



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO
TERRITORIAL

RENATO MEDEIROS DE SOUZA

NOVOS MODELOS DE OCUPAÇÃO URBANA: OS
CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS EM GOIÂNIA

Goiânia
2012

RENATO MEDEIROS DE SOUZA

NOVOS MODELOS DE OCUPAÇÃO URBANA: OS
CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS EM GOIÂNIA

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação e Pesquisa do Mestrado em Planejamento e Desenvolvimento Territorial, como requisito parcial para obtenção de grau de Mestre em Planejamento e Desenvolvimento Territorial.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Leão

GOIÂNIA
2012

S729n Souza, Renato Medeiros de.
Novos modelos de ocupação urbana : os condomínios fechados horizontais em Goiânia [manuscrito] / Renato Medeiros de Souza. – 2012.
97 f. : il. algumas colors.

Bibliografia: 87-95
Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial, 2012.
Orientador: Prof. Dr. Carlos Leão.
Inclui lista de figuras, tabelas e siglas.

1. Espaço urbano. 2. Condomínios fechados horizontais – Goiânia. 3. Sociologia urbana. 4. Habitação. I. Título.
CDU: 728.1(817.3)(043.3)

FOLHA DE APROVAÇÃO

RENATO MEDEIROS DE SOUZA

NOVOS MODELOS OCUPAÇÃO URBANA: OS CONDOMÍNIOS
FECHADOS HORIZONTAIS EM GOIÂNIA DE 2000 A 2010

Dissertação defendida no curso de Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, para obtenção do grau de Mestre.

Aprovada em _____ de _____, pela Banca examinadora constituída pelos Professores:

Prof. Dr. Carlos Leão- PUC GO
Presidente da Banca

Prof. Dr. Luiz Estevan- PUC GO

Prof. Dr. Ivanilton José de Oliveira- UFG

DEDICATÓRIA

À minha esposa e meus filhos: Renato, Bianca e
Álvaro.

AGRADECIMENTO

A meu orientador, Dr. Carlos Leão, pela excelência nas orientações prestadas, pela paciência e dedicação, acompanhando-me e auxiliando-me nesse trajeto.

Ao Professor Dr. Luis Antonio Estevan pela grande contribuição intelectual que muito somou na realização desse trabalho.

Ao Professor Dr. Ivanilton José de Oliveira, pela rica participação e contribuição na construção desse trabalho.

Ao coordenador Dr. Arystides Moysés e a todos os professores do MDPT.

RESUMO

NOVOS MODELOS DE OCUPAÇÃO URBANA: OS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS NA REGIÃO DE GOIÂNIA.

O presente trabalho buscou analisar e compreender o motivo da existência e do crescimento dos condomínios fechados em Goiânia. Esse tipo de habitação surge na década de 1970, mas recentemente recebeu um novo impulso, que demonstra os desejos de segurança e exclusividade dos espaços coletivos. A busca por segurança, na constante fuga da violência urbana, tem contribuído para o aumento desse modelo de habitação. Os resultados mostram que o ambiente dos condomínios fechados horizontais apresenta uma boa segurança interna, sendo os principais aspectos relacionados a isso a presença das barreiras físicas que os circundam; o acesso restrito e controlado e outros aparatos de segurança como câmeras e circuito de TV. Portanto, analisar e contextualizar esse processo foi a base da discussão desse trabalho.

Palavras chave: Espaço urbano, Loteamentos fechados, autossegregação.

NEW MODELS OF URBAN TAKEOVER: GATED COMMUNITIES HORIZONTAL IN THE REGION OF GOIÂNIA.

The present study sought to analyze and understand the reason for the existence and growth of gated communities in Goiania. This type of housing arises in the 1970s, but recently received a new impulse, which demonstrates the desire for security and exclusivity of collective spaces. The search for security, in constant flight of urban violence has contributed to the increase of this type of housing. The results show that the environment of horizontal condominiums has good security, being the main aspects related to that the presence of physical barriers that surround the restricted and controlled access and other security devices such as cameras and closed circuit TV. Therefore, to analyze and contextualize this process was the basis for the discussion of this work.

Keywords: Urban Space, Allotments closed autossegregação.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 -	Foto de Ruínas de <i>Villa</i>	18
Figura 2 -	Foto da <i>Havelberg</i>	19
Figura 3 -	Gravura de <i>Magdeburg</i>	18
Figura 4 -	Foto de <i>Palmanova</i> Itália	23
Figura 5 -	Foto aérea de Goiânia.....	32
Figura 6 -	Projeto de Goiânia.....	32
Figura 7 -	Foto de Versailles.....	33
Figura 8 -	Planta de Roma.....	34
Figura 9 -	Planta de Versailles.....	34
Figura 10	Gráfico apresentando a evolução da criminalidade.....	37
Figura 11	Mapa da região metropolitana de Goiânia.....	38
	Foto do Setor JD tropical.....	49
Figura 12	Foto de casa no Setor JD tropical	49
Figura13	Foto da entrada do condomínio Madri.....	49
Figura 14	Foto do muro do condomínio Madri.....	49
Figura 15	Mapa apresentando a localização dos condomínios.....	63
Figura 16	Foto do muro do Alphaville.....	68
Figura 17	Foto interna e externa do muro do condomínio Alphaville.....	68
Figura 6 -	Gráfico apresentando os principais motivos de morar em condomínios fechados declarados pelos respondentes	74
Figura 7 -	Gráfico apresentando as razões que expliquem a dimensão do relacionamento do morador com os vizinhos dentro do condomínio	77
Figura 8 -	Gráfico ilustrativo das razões que explicam as percepções de segurança no condomínio	80
Figura 9 -	Gráfico apresentando as principais dificuldades encontradas ao morar no condomínio.	83

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 -	Evolução populacional de Goiânia	36
Tabela 2 -	Índice de violência e criminalidade apresentados em Goiânia	37
Tabela 3 -	Principais motivos que influenciam os moradores a optar por condomínios fechados	60
Tabela 4 -	Quantitativo de condomínios fechados em Goiânia	70
Tabela 5 -	Amostra da pesquisa.	
Quadro 1	Principais motivos que de morar em condomínios fechados	73 75
Tabela 6-	Relação entre o estilo de vida do morador entrevistado e os demais moradores do condomínio. O estilo de vida do morador com os demais moradores.	75
Tabela 7 -	Relação do conhecimento do morador com os demais moradores do condomínio.	75
Tabela 8 -	Nível de relacionamento do morador com os demais moradores.	76
Tabela 9	Razões sobre o nível de relacionamento do morador com os demais moradores	76
Tabela 10	Dados sobre a satisfação dos moradores em relação à administração do condomínio investigado.	
Tabela 11	Sobre a privacidade visual interna do condomínio.	79
		78
Tabela 12	Sentimentos dos moradores em relação à violência, ao vandalismo e à criminalidade no interior do condomínio.	79
Tabela 13	Razões que explicam as percepções de segurança no condomínio.	80

Tabela 14 -	Tipos de infrações que ocorrem no interior do condomínio.	81
Tabela 15-	Principais dificuldades encontradas ao morar no condomínio .	82
Tabela 16-	Principais dificuldades encontradas ao morar em condomínios .	83
Tabela 17-	Tipo de vínculo do morador com a residência	84
Tabela 18-	Quantitativo de integrantes na formação familiar dos residentes em condomínio.	83
Tabela 19-	Idade dos filhos dos moradores.	85
Tabela 20-	Média da renda familiar dos residentes	85

LISTA DE SIGLAS

SEPLAN/GO – Secretaria de Planejamento do Estado de Goiás

SEPLAM – Secretaria de Planejamento Municipal

PIB – Produto Interno Bruto

IDH-M – Índice de Desenvolvimento Humano Médio

SEPIN – Superintendência de Pesquisa e Informação

DIEESE – Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos

DPESE – Departamento de Pesquisa Estatística e Estudos Socioeconômicos

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ONU – Organização das Nações Unidas

CRECI- Conselho Regional de Corretores de Imóveis

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
1 UM BREVE HISTÓRICO DO URBANO MEDIEVAL NO CONTEXTO DAS CIDADES.....	17
1.1 A Formação Econômica de Goiás sob a Ótica do Crescimento Econômico Brasileiro	23
2 UM PLANO PARA GOIÂNIA	30
3 CONDOMÍNIOS FECHADOS: O NASCEDOURO	38
3.1 Do Surgimento ao Crescimento dos Condomínios Fechados como Ocupação do Espaço	39
3.2 Um Modelo Americano de Urbanização Autossegregada: as Edges Cities	42
3.3 Formação dos Loteamentos Fechados nas Periferias das Cidades Brasileiras	47
3.4 A Ascensão social e a busca por status.....	49
3.5 Adaptação ao modelo Americano à realidade Brasileira.....	52
Condomínios Fechados ou Loteamentos Fechados? As Leis Brasileiras sobre Loteamentos Urbanos	54
3.6 Segregação residencial	59
3.7 Motivações e Expectativas: por que as pessoas migram para os condomínios fechados, contribuindo para o crescimento desse modelo de ocupação?	60
3.8 Os condomínios em fase de crescimento em Goiânia.....	61
3.9 Os Condomínios e a Legislação Vigente Inerente a sua Composição em Goiânia	63
3.9.1 As Contribuições Socioeconômicas dos Condomínios Fechados para o Setor de Serviços, Desenvolvimento da Estrutura Urbana e Valoração Imobiliária	66
3.9.2 A Privatização dos Espaços Públicos em Goiânia	67
4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	69
4.1 Metodologia.....	69
4.2 Seleção da Amostra	70
4.3 Métodos e Análise dos Dados	71
4.3.1 Análise Qualitativa	71
4.3.2 Análise Quantitativa	71
4.4 Método de Análise dos Dados Aplicados	72
4.5 Identificação de Escolha por Motivos de Morar em Condomínios	73
4.6 Nível de Relacionamento do Morador com os demais Moradores.....	75
4.7 Razões que Explicam a Dimensão do Relacionamento do Morador com os Vizinhos dentro do Condomínio	76
4.8 A Administração do Condomínio na Visão do morador	76
4.9 A Privacidade Visual do Morador em Relação aos Vizinhos dentro do Condomínio	77

4.10 Quanto ao Sentimento do Morador em Relação a Violência, Vandalismo e Criminalidade no Interior do Condomínio	78
4.11 Percepções de Segurança do Morador	79
4.12 Tipificação das Infrações Ocorridas no Interior do condomínio	81
4.14 Dificuldades Encontradas ao Morar no Condomínio	83
4.15 A Homogeneidade Socioeconômica dos Moradores	84
4.16 Quantitativo de Integrantes Familiares Residentes no Condomínio	85
4.17 Média de Idade dos Filhos Residentes	85
4.18 Renda Familiar dos Residentes	86
CONSIDERAÇÕES FINAIS	87
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	89
ANEXOS	97

INTRODUÇÃO

O presente trabalho aborda mudanças nos modelos de ocupação urbana, destacando “os condomínios fechados horizontais” como fator de transformação espacial em Goiânia. Para tanto, o eixo central da argumentação procura analisar o crescimento desse fenômeno urbano, que vem se consolidando nessa cidade.

A cidade de Goiânia, desde sua construção, partiu de um projeto político marcado pela intervenção do Estado, e representa hoje a efetiva modernização do Centro-Oeste. O mercado imobiliário, a partir da década de 1970, passa a constituir, ao lado do Estado, um agente importante na formulação de políticas inerentes ao espaço urbano da cidade. Goiânia, uma cidade nova se comparada a outras metrópoles brasileiras, apresenta uma expansão urbana marcada por processos de alta segregação (BERNADES, SOARES 2007), redes formadas por condomínios horizontais fechados, que se localizam em bairros periféricos. Essas formas de ocupação são típicas de processos segregatórios no contexto da cidade, sobretudo, a partir dos anos 1990, como é elucidado no decorrer deste trabalho.

A polarização social e a busca por segurança instauram, nas médias e grandes cidades, os chamados condomínios fechados, assim como é crescente a tendência de autosegregação nos bairros das classes média e alta. Essa tendência se expressa por meio da expansão do mercado que comercializa vários sistemas sofisticados de segurança (grades, muros altos, cães adestrados, cercas elétricas, circuitos fechados de TV, vigilância privada), além do mercado imobiliário voltado para os que possuem alta renda. Ao mesmo tempo, a configuração da cidade reflete transformações próprias daquilo que os teóricos chamam de “cidade global” ou cidade da pós-modernidade (SOUZA, 2000), ou seja, a concepção de que cidades e regiões resultam da ação de atores econômicos, políticos e sociais, nacionais e globais. (CASTELLS, 2000)

Com o intuito de verificar e compreender o nascedouro e o crescimento desse comportamento social que se manifesta através da criação dos condomínios fechados, foram realizadas pesquisas bibliográficas, documentais

e pesquisas de campo, com aplicação de questionários sobre o tema investigado, objetivando a realização desse trabalho.

Diante das considerações apresentadas, a questão central que norteou o desenvolvimento dessa pesquisa foi a seguinte: O principal motivo que justifica a existência e o crescimento dos condomínios horizontais fechados em Goiânia? Diante do constante crescimento e envolvendo uma significativa parcela da população goiana, os condomínios fechados transformam não somente os aspectos físicos da cidade, com a construção de muros altos, que geram contrastes físicos apresentáveis de segregação social, mas também acrescentando mudanças na cultura do povo goiano. Dessa forma, a realização do presente trabalho foi imprescindível para a compreensão desse fenômeno que se consolida e está em constante crescimento nessa cidade.

Os condomínios fechados em si não são uma novidade no Brasil, haja vista as experiências já verificadas nas décadas de 1970 e 1980, mas o que vem de fato despertando a atenção desde os anos 1990 até os dias de hoje é o aumento do seu número e sua disseminação pelo país. Além disso, tem-se um processo de popularização dessa forma de habitação, hoje oferecida também para parcelas de menor poder aquisitivo. Essa rápida disseminação situa-se em um cenário mais amplo na esfera urbana e tem fomentado processos de reestruturação no espaço das cidades que comportam tais condomínios. (BERNADES; SOARES, 2007)

O objetivo geral desta pesquisa procurou compreender a existência e contextualizar seu crescimento sob a ótica da implantação dos condomínios fechados em Goiânia, vinculando a essa proposta, uma análise do grau de satisfação dos moradores.

O primeiro capítulo tem por propósito apresentar uma breve discussão sobre os modelos de cidades medievais que utilizavam alguns mecanismos de segurança similares aos usados pelos condomínios fechados, na constante busca por segurança. Propõe-se, também nesse capítulo discutir as transformações econômicas ocorridas desde o período aurífero à construção da estrada de ferro em Goiás, em 1913, na região centro-sul do estado, uma vez que estimulou laços de complementaridade da economia goiana com os estados de Minas Gerais e São Paulo, que exerceram, enquanto forças

externas, papéis importantes para modernização econômica e social da região estudada.

Deste modo, a modernização econômica foi reforçada, internamente, pela Marcha para o Oeste, que deslocou a capital para Goiânia, avançou ainda mais os trilhos da ferrovia pelo sudeste de Goiás e implantou a Colônia Agrícola Nacional de Goiás. Logo o mercado interno se fortaleceu com o deslocamento da Capital Federal para o Planalto Central, quando houve um desenvolvimento dos modais de transporte, especialmente o rodoviário, ligando o estado aos demais mercados consumidores nacionais e favorecendo seu desenvolvimento.

O segundo capítulo tem por intuito mostrar a evolução da cidade de Goiânia, partindo do plano urbanístico de Atilio Correia Lima e Armando Godoy e, incentivado pelo idealizador do projeto, o interventor federal Pedro Ludovico Teixeira. Em 1940, a população da cidade já era estimada em mais de quarenta e oito mil pessoas, em 2010, segundo dados do IBGE, a população chega a 1.301.892.

O terceiro capítulo objetiva analisar o surgimento e o crescimento dos condomínios fechados sob a ótica global, observando experiências de condomínios já realizadas em outros países, retomando Goiânia como parte do objeto de estudo, avaliando fatores que influenciam o aparecimento e o crescimento desse fenômeno na cidade.

O quarto capítulo tem por finalidade apresentar os resultados, a metodologia realizada: as variáveis e os métodos de coleta de dados utilizados para elaboração da pesquisa.

1 BREVE HISTÓRICO DO URBANO MEDIEVAL NO CONTEXTO DAS CIDADES

Ao contextualizar o modelo de organização das cidades na Idade Média, a ideia de residências fora dos limites estritos da cidade remonta à antiga Roma. As primeiras *villas suburbanae* foram construídas no início do século I dC, pela aristocracia, nos arredores de Roma, fora de suas muralhas. Os sítios para a implantação destes locais de retiro, ócio e prazer eram, principalmente, junto às montanhas, em locais de clima mais ameno, como servindo de refúgio do calor do verão e eventualmente as casas eram construídas junto ao mar, especialmente em Óstia (*Oestia*), explica (MENEZES, 2009).

Sendo uma fuga da Roma suja, poluída, superpovoada e agressiva, as casas procuravam, lembra Rykwert (2000, p. 10), oferecer todos os confortos da moradia urbana, acrescidos de alguns componentes exclusivos, como os banhos, funcionando também como sede de propriedades rurais e depósito para eventuais produções das fazendas.

Entretanto, a razão da aristocracia para construir e manter uma *villa*, além da casa em Roma, não era propriamente a produção agrícola nem mesmo a destinação para lazer. Esses motivos tinham papel complementar à intenção de seu proprietário, de ostentar status superior a seus pares. Um exemplo de *villa* romana, localizada no sul da Alemanha, exemplifica algumas das características predominantes nesse tipo de construção: sua localização nas montanhas, em local com ampla visão das terras de seu proprietário, bem como um local que também poderia ser visualizado e admirado à distância, descreve Menezes (2009), como ilustra a Figura 1.



FIGURA 01 – Ruínas de *Villa* em estilo romano no sul Alemanha.
Fonte: SCHMIDT-LAWRENZ, 2010. Adaptado por Menezes (2009).

As cidades medievais, diferente de Roma, tinham similaridades sociais, econômicas e políticas na maioria dos países da Europa e também naquilo que Morris (1989, p.71) qualifica como detalhes visuais: a muralha, com suas torres e portões; as ruas e seus espaços de circulação relacionados; a praça do mercado, em muitos casos com edificação específica, além de outros edifícios comerciais; igreja e a grande massa de edifícios da cidade, com eventuais jardins privativos. Devido às necessidades de defesa, adotavam algumas premissas quanto a sua localização, ficando geralmente em locais de difícil acesso, inexpugnáveis, como colinas ou sítios abruptos, ilhas, imediações de rios, procurando, principalmente, confluências de rios ou sinuosidades. A localização ideal era uma colina rodeada pelo fosso natural de um rio, como mostra a Figura 02 a seguir.



FIGURA 02 – Em Havelberg, Alemanha, a localização da cidade em uma ilha fluvial facilita a defesa contra eventuais ataques. Embora localizada em região plana, as edificações mais altas permitem um controle visual da região circunvizinha.

Fonte: WASSERSTÄNDE RUND UM HAVELBERG, 2008. Adaptado por Menezes (2009).

Estabeleceu-se, portanto, um padrão de desenvolvimento das cidades dentro de uma muralha, tornando-as, de fato, núcleos urbanos. Com a limitação física de expansão, determinada pelas muralhas, a cidade medieval atingiu índices extremamente altos de densidade populacional afirma Menezes (2009). Sua formação teve varias origens, desde antigos santuários cristãos até o reaproveitamento ou a readaptação de cidades romanas antigas através do crescimento das aldeias rurais, além do surgimento de novas cidades.

A insegurança das constantes invasões e ataques dos bárbaros em busca de suprimentos (alimentos, roupas, objetos) forçou as classes mais abastadas a se manterem na segurança das cidades fortificadas. Não era mais concebível, àquela altura, a existência de vilas remotas, sem as proteções

adequadas. As construções fora da cidade não são mais *villa suburbanae*, mas o subúrbio, fora da cidade ou “extracidade”. O termo subúrbio passa a designar o conjunto de edificações construídas fora das muralhas e, portanto, mais inseguras. Essas edificações eram destinadas a moradores de menor poder aquisitivo, mercadores, prostitutas e bandidos. O *sub-urbis*, do latim, significando próximo ao burgo (cidade comercial), do latim, fora do burgo, adquire uma conotação de local ruim, destinado a pessoas de menor poder aquisitivo ou de má-fama, que perdurará por séculos em alguns países da Europa continental, especialmente na França e nos países ibéricos, como explica Menezes (2009).

O surgimento e o desenvolvimento dos subúrbios acontecia principalmente ao redor das muralhas do burgo e sua expansão ocorria ao longo das vias de acesso à cidade (Figura 02). Com seu crescimento, os habitantes dos subúrbios passaram a requerer a construção de suas próprias muralhas, criando o que Morris (1989, p.81) qualifica como “um burgo em duas partes simples, enfatizando sua característica morfológica orgânica”. Entretanto, lembra o autor, “algumas cidades apresentam origem mais complexa, com possível planejamento de setores para sua expansão, enquanto outras, como Magdeburg, apresentam um crescimento em múltiplos núcleos”. (Figura 02) Frequentemente, lembra Calabi (2008, p.34), “a construção de novas muralhas deixava de fora porções densas da população moradora dos subúrbios.”¹



FIGURA 03 – Magdeburg em gravura do século XVI, de autoria de Hartmann Schedel, publicado em sua obra *Liber Chronicarum*, mais conhecida como **Crônicas de Nuremberg**. Fonte: SCHEDEL, 1493. Adaptado por Menezes (2009).

¹ Sub – latim – sob – como ideia de sujeição, inferioridade ou dependência. (FARIA, 1962 p.95) Urbis – cidade – em oposição a rus ,campo. 3 Foris – (advérbio) de fora, exteriormente. (FARIA 1962, p.407)

Com a consolidação das cidades medievais, especialmente após o século XI, a existência de um mercado em seu interior e a organização das “guildas” ou corporações de ofício consolidou-se, na residência urbana, como uma importante relação trabalho/residência. Na residência do artesão estava sua oficina e lá também trabalhavam moravam (e se alimentavam) seus auxiliares e aprendizes. Esta relação trabalho/moradia persistiu por séculos até que, com a Revolução Industrial, esta união se tornou cada vez mais difícil, iniciando-se um processo de separação dos locais de trabalho e de residência afirma Menezes (2009).

O urbano no renascimento foi marcado por duas características importantes: a cidade passou a ser tratada como um espaço cenográfico, que deve valorizar o arquitetônico, e por isso introduziu-se o planejamento urbano, isto é, pensava-se uma cidade existente em termos de um planejamento regional, não mais em termos de intervenções pontuais.

A cidade renascentista foi uma cidade de transição, pois [...], principalmente na Itália, reconhece-se um modo de pensar e controlar a forma da cidade, que parece ser entendida como objeto projetável. Trata-se de uma fase experimental nas origens da cidade moderna na qual prospectam novas estratégias. (CALABI, 2008, p.17)

Ao intervir e planejar territorialmente, estabeleceu-se, principalmente na reforma de Roma, a base para a criação de um novo modelo de centralidade, baseado numa ideia de acessibilidade, valorização visual da imagem que constitui o urbano e da cidade como algo a ser usufruído e admirado. Este modelo, iniciado em Roma, consolidou-se na reforma de Paris, no século XIX.

Neste aspecto, a reforma de Roma foi importante, pois ajudou a consolidar a importância do centro em contraposição à periferia. Nos subúrbios foram reintroduzidas as *villae suburbanae* romanas, retomando-se seu conceito de casa urbana no meio rural – agora transformada em pequenos palácios da nobreza e da burguesia e, principalmente, como símbolos de status e distinção social, ressalta Menezes (2009).

O Renascimento foi um movimento que, na criação de espaço, foi fundamentalmente arquitetônico. O espaço construído era dominado pelo edifício. O urbano, contexto no qual estes edifícios eram inseridos, servia apenas como cenário para a obra arquitetônica, quando comparado ao espaço

arquitetônico e à sua grande evolução; o urbano pode ser considerado insignificante. Entretanto, foi neste período que se lançaram as bases de um urbanismo planejado e principalmente, do urbanismo barroco.

Giedion (2004, p.102), sobre a reforma de Roma, afirma que, “pela primeira vez, projetou-se e realizou-se, com absoluta segurança, o traçado viário moderno de uma cidade moderna”. Iniciou-se um processo de urbanização mais intenso; no século XVI, 14 cidades europeias ultrapassaram os 100.000 habitantes. A cidade passou a ser pensada e idealizada. Não mais se construíam cidades ou se faziam reformas pontuais, mas planejava-se uma cidade em termos gerais e pode-se afirmar que, nesta época, alguns visionários começaram a pensar para além da cidade real, desenvolvendo o conceito de cidade ideal, como explica Menezes (2009).

No início do Renascimento surgiu uma das obras mais paradigmáticas de se pensar a cidade como o local no qual poderia surgir uma sociedade ideal: **A Utopia**, de Thomas More. Pensava-se a cidade para atender às demandas possíveis de um futuro imaginado/idealizado, como se pode depreender da proposta formulada por Leonardo da Vinci de se criar uma cidade com separação do tráfego de pedestres e veículos (carroças, carruagens e cavalos) em níveis diferentes, complementada por planos de um sistema de abastecimento por barcaças ao longo de canais controlados por comportas, além de mecanismos de guerra e de fortificação. Gideon (2004), a respeito de Da Vinci, dizia que, “em seu anseio de explorar todos os campos do conhecimento humano, proporcionou as primeiras tentativas conscientes de planejamento regional”

Segundo Giedion (2004, p.101),

sementes que, embora fadadas a cair em terrenos pedregosos, traziam em seu bojo mais promessas latentes do que todos os planos geométricos para cidades ideais que nunca enxergaram além da órbita imediata de seu próprio tempo.

Deve-se ainda lembrar que a construção fortificada ainda era preponderante na concepção das cidades e novas formas eram propostas, como a de estrela, que facilitava as defesas, como a cidade de Palmanova (Figura 04). O exemplo de Palmanova ilustra uma retomada — que já se

preunciava do medieval — a um entendimento de cidade regular, em forma que buscava um geometrismo perfeito como imagem de cidade ideal.



FIGURA 04 - Palmanova, Itália. A forma da cidade, de traçado regular e concêntrico, está inserida em um polígono regular de oito lados, em cujos vértices são construídos contrafortes para facilitar a defesa da cidade. A forma das muralhas também é modificada em função da introdução de novos armamentos — principalmente o canhão — e de novas táticas de guerra. Esta forma de cidade será conhecida como “planta em estrela”.

Fonte: KOSTOF, 1992, p.19.

Entretanto, o surgimento de novas armas e estratégias militares exigiu uma modificação no modo de construção e mesmo a construção de novas muralhas. Com isto, antigas áreas suburbanas eram incorporadas à cidade, dentro das novas fortificações. Uma nova tecnologia era desenvolvida para sua construção:

Para controlar um território suficientemente vasto, nunca foram necessárias muralhas altas, mas estas necessitam também a proteção de um *glacis* (a inclinação externa da contra-escarpa): devem ser incorporados nos sistemas das fortificações bastiões e *rivellini*, sobre os quais podem ser montados os canhões e por onde se pode responder com fogos de fila aos ataques. Não somente os novos e grandiosos edifícios municipais, mas também as novas e maciças portas *urbiche* em Flandres (Amersfoort, Ca. 1400), Haarlem, 1450), assim como na Alemanha (Lübeck, 1466-78), são expressões do orgulho cívico e manifestação recíproca entre os centros da Europa do norte. (CALABI, 2008, p.37).

Contudo, retomar o urbano medieval no contexto das cidades, remete uma análise comparando similiaridades existentes dessas, com os condomínios horizontais fechados, oferecendo segurança aos seus moradores. O tópico a seguir analisa não mais as variáveis de segurança, mostradas pelas cidades do Medieval, mas um entendimento da formação econômica ocorrida

no estado a partir do Séc. XVIII, propondo compreender a origem da variável “renda”, no contexto histórico da lógica econômica de Goiás.

1.1 A Formação Econômica de Goiás sob a Ótica do Crescimento Econômico Brasileiro

A formação econômica de Goiás derivou-se do crescimento econômico brasileiro, que condicionou o desenvolvimento deste estado, haja vista que o Brasil nasceu como uma colônia de exploração vista pelo europeu como uma empresa agro-mercantil constituída para gerar um excedente econômico a ser exportado para Portugal, a fim de servir aos mercados dos países centrais, sobretudo dos europeus, explica Estevam (2004). É neste contexto econômico que foi moldado o estado de Goiás, que ficou desconectado do restante do país até a descoberta de ouro em suas terras, visto que não existia nenhum interesse da metrópole lusitana em desenvolver esta porção do território nacional, em decorrência da ausência de um produto tropical que apresentasse rentabilidade econômica.

Para Estevam (2004), a economia goiana, mesmo no período mais profícuo do ciclo do ouro, não criou condições materiais para o processo de diversificação produtiva, pois, além dos impedimentos jurídicos e normativos da coroa portuguesa, haviam também os impedimentos econômicos. Por tudo isto, não houve a formação de um mercado interno robusto, pois a população do estado era predominantemente rural e escravocrata. Além disso, as vias de transportes que ligavam esta porção do território nacional às demais regiões do país eram precárias e escassas. Deste modo, Goiás estava economicamente isolado do resto do Brasil, fator que favoreceu para a constituição de uma agropecuária de subsistência com o esgotamento do ciclo do ouro.

Deste modo, como afirma Estevam (2004), a preocupação central da coroa portuguesa no período aurífero foi ampliar a produção de ouro na colônia para abastecer a metrópole, gerando, portanto, as divisas necessárias para manter uma balança comercial favorável. Para isso se materializar, a população escrava em Goiás cresceu, no período de 1804 a 1819, quase o dobro da população livre, pois assim haveria um número maior de mãos batendo suas bateias nos rios dos goyases à procura do metal.

Entretanto, a partir de 1819, a expansão da mão de obra escrava apresentou uma trajetória de reversão em decorrência da decadência do ouro. No quinquênio 1795 – 1799 a produção de ouro em Goiás apresentou fortes sinais de esgotamento, visto que foram retirados 750 quilos de ouro, quantidade correspondente a 23,1% do ouro das Minas Gerais. Estes dados indicam que a economia aurífera goiana foi bastante modesta em relação à de Minas Gerais, não somente com referência ao rendimento físico, mas também em termos demográficos, de prospecção do metal e de adensamento das jazidas (ESTEVAM, 2004). Logo, não houve, no período do ciclo do ouro goiano, o desenvolvimento de atividades manufatureiras expressivas, pois as mercadorias necessárias para movimentar o mercado da região eram provenientes da capitania de São Paulo. Essa ausência de diversificação produtiva decorreu de um alvará editado pela coroa lusitana, em 5 de janeiro de 1785, proibindo e extinguindo qualquer atividade manufatureira em terras brasileiras.

Desta forma, Estevam (2004) confirma que grande parte das manufaturas comercializadas na colônia provinha de Portugal, que as comprava da Inglaterra. Conseqüentemente, parte do ouro brasileiro serviu para induzir os investimentos de ampliação da capacidade produtiva e de desenvolvimento tecnológico da Revolução Industrial, como também para desenvolver o sistema financeiro inglês. Por conseguinte, a postura lusitana de manter a proibição do desenvolvimento manufatureiro na colônia brasileira derivou do interesse do governo “dentro da mentalidade mercantilista de especialização para a exportação, concentrar todo esforço na produção do ouro; com essa finalidade proibia ou dificultava outros ramos de produção.” (PALACÍN; MORAES, 1989, p. 17)

Por isso, somente em 1808, explica Estevam (2004), que em plena decadência da economia aurífera, Portugal revogou o alvará de 5 de janeiro de 1785 para estimular a atividade econômica na capitania de Goiás, pois nesse momento histórico havia somente a pecuária extensiva como opção econômica para a geração de renda em Goiás. Em vista disso, a atividade manufatureira contribuiu muito pouco para dinamizar a economia, pois os estímulos provenientes das minas descobertas não foram suficientes para reverter o quadro de esgotamento econômico existente nesse momento histórico, dado

que o ouro não criou as bases objetivas para a formação de um mercado de trabalho e mercadorias tipicamente capitalistas reduzindo, assim, as iniciativas dos agentes econômicos, particularmente os responsáveis pela intermediação mercantil e os mineradores, em investirem nas atividades manufatureiras.

Segundo Estevam (2004), o problema do esgotamento econômico de Goiás encontrava-se em sua formação econômica, pois as relações de trabalho eram cristalizadas no escravismo. Já pelo lado da demanda, havia uma população urbana que, no auge da produção do ouro, era inferior a 20.000 mil habitantes, sendo a metade escravos, que não recebiam qualquer remuneração na forma de salários. Do restante, parte eram trabalhadores livres, que viviam como faiscadores em busca da riqueza rápida e não se interessavam em empregar parte da sua riqueza em atividades manufatureiras.

Além disso, revela Estevam (2004), existiam outros elementos que contribuíram muito para a acumulação de capital na capitania de Goyas. Entre eles, destacam-se: (a) os mineradores eram fortemente tributados pela coroa lusitana, reduzindo ainda mais sua parcela na renda total; (b) uma porção das mercadorias, alimentos e demais bens de consumo não duráveis eram provenientes de outras capitanias, principalmente São Paulo, fato que contribuía para os intermediários majorarem os preços dos produtos comercializados em terras goyases. Esta majoração do preço foi decorrente dos precários caminhos e distâncias que interligavam Goiás às demais regiões brasileiras, fator que contribuiu para aumentar as incertezas nos negócios dos intermediários que as transferiram para o processo de formação dos preços de produtos em Goiás. Segundo Estevam (2004) tudo isso favoreceu a descapitalização dos agentes econômicos goianos, restringindo, assim, o crescimento do mercado interno. Com o esgotamento da economia aurífera goiana, a agropecuária, que exercia uma função secundária durante o ciclo do ouro, tornou-se a principal atividade econômica do estado.

No entanto, sua dinâmica econômica era fraca, pois se tratava de uma atividade de subsistência. Por isso, Goiás viveu um longo período de transição. Desaparecera uma economia mineradora de alto teor comercial. “Nascia uma economia agrária, fechada, de subsistência, produzindo apenas algum excedente para a aquisição de gêneros essenciais, como sal, ferramentas etc.” (PALACÍN; MORAES, 1989, p. 46). Entretanto, mesmo apresentando baixa

dinâmica econômica, o movimento migratório, ao longo do século XIX, continuou acontecendo em Goiás, pois de 1849 a 1890 a taxa de crescimento anual da população goiana foi de 2,6% ao ano, passando, portanto, dos 79.000 habitantes para 227.000 habitantes. Parte desse aumento populacional aconteceu porque um contingente de imigrantes veio penetrando pelo norte de Goiás, principalmente os maranhenses, os paraenses, os baianos, e a outra parte de imigrantes atravessou o sul do estado procedente de Minas Gerais e São Paulo, todos com o objetivo de ocupar as terras devolutas encontradas em território goiano.

Não obstante, essa ocupação demográfica do território goiano, como afirma Estevam (2004), não impulsionou o crescimento de um mercado de trabalho tipicamente capitalista, pois criou uma massa de trabalhadores agregados à fazenda, que era explorada por meio da coerção e da dívida que contraíam com o proprietário rural. Isso aconteceu porque a fazenda goiana estava umbilicalmente ligada à pecuária extensiva, prescindindo da existência de uma massa de mão de obra que alienasse sua força de trabalho em troca de um salário

Desta forma, “o caráter da economia bovina – atividade dominante – dispensava maior utilização de trabalhadores” (Estevam, 2004, p. 28). Por tudo isto, a economia goiana enraizou-se na pecuária extensiva e na agricultura de subsistência, permanecendo por um longo período com baixo dinamismo econômico, interrompido pela aproximação da Estrada de Ferro Mogiana, que penetrou o Triângulo Mineiro em 1889, chegando a Araguari – MG em 1896, cidade situada nas proximidades de Goiás.

Esta proximidade do território mineiro favoreceu o despertar do crescimento agropecuário da região sul de Goiás, pois os trilhos da Mogiana tiveram um papel primordial para induzir a dinâmica do entorno de Araguari, visto que reduziu os custos do transportes entre esta região de Minas Gerais e Campinas – SP. Este fator econômico teve um papel central para incrementar as trocas mercantis entre os entes federados, favorecendo, assim, a formação de um excedente agropecuário em Goiás, o qual foi canalizado para São Paulo, impulsionando o crescimento econômico desta região goiana.

Com o fim do ciclo do ouro em Goiás, a dinâmica econômica desta região voltou-se para a agricultura de subsistência e para a pecuária extensiva,

visto que as relações mercantis existentes no período aurífero não foram suficientes para induzir as transformações na economia goiana. É, portanto, da confluência de uma agricultura de subsistência e uma pecuária extensiva que nascerá uma unidade de exploração agrícola enraizada em uma estrutura fundiária marcada pela média e grande propriedade rural, visto que a ocupação do solo goiano foi realizada pela “(...) prática do apossamento, fenômeno que ocorreu ao longo dos anos, gerando desordem no campo e criando uma mentalidade de avanço sobre a terra.” (SILVA, 2006, p. 116)

Deste modo, explica Estevam (2004), o principal vetor para incremento do produto do trabalho agropecuário foi a incorporação de novas áreas de lavoura, pastagens e campos, as unidades de exploração agrícola. Este fator teve um papel primordial para o avanço da fronteira agrícola pelo interior do estado. Por sua vez, a pecuária extensiva e a agricultura de subsistência foram moldadas em terras goianas como atividades complementares, pois os hiatos existentes no tempo de produção da pecuária eram preenchidos com o cultivo de culturas de subsistências, como arroz, feijão e mandioca. Assim, a unidade de exploração agrícola goiana foi constituída para criar produtos consumidos internamente, havendo, portanto, tênues relações mercantis com outras unidades de exploração agrícolas e com o pequeno setor urbano existente no estado. Neste sentido, a fazenda goiana arraigou-se em um núcleo básico marcado por relações de trabalho predominantemente familiares e uma estrutura fundiária concentrada nas mãos de poucos proprietários rurais.

Então, a fazenda goiana constituiu-se a partir da viga mestra que foi a grande exploração agrícola, a qual serviu como meio material para a formação dos laços de poder político dos representantes das oligarquias agrárias no estado. Para Assis (2005), as relações de poder e mando, que se cristalizaram no coronel goiano, tiveram seu nascedouro na forma como esses coronéis “conquistaram” suas terras, por meio da posse de grandes áreas devolutas no estado de Goiás. Desta forma, a expansão do produto do trabalho da agropecuária objetivou pela posse de novas áreas agrícolas pelo interior do estado, não havendo, por conseguinte, nenhum estímulo para a incorporação de técnicas modernas de cultivo, uma vez que a acumulação de capital na fazenda goiana era pequena, pois as relações sociais de produção capitalistas eram inexpressivas. Isto aconteceu porque não havia uma separação

econômica nítida entre os trabalhadores e o proprietário da fazenda, pois as bases que alicerçaram essas relações de produção eram familiares.

Por tudo isto, o produto do trabalho era apropriado pela família e não como no modo de produção capitalista, em que há uma separação nítida entre aqueles que são donos dos meios de produção e os da força de trabalho. Para Estevam (2004, p. 30),

A Lei de Terras esbarrou na realidade socioeconômica de Goiás. Dedicados à pecuária extensiva, os fazendeiros goianos não tinham estímulo para legalizar suas terras. Era um processo caro (por causa das despesas com medição e demarcação) e difícil, especialmente nas zonas mais afastadas. Nesse caso, seria apropriado manter a situação irregular, que possibilitava a incorporação de novas terras sempre que isso se fizesse necessário. Deste modo, a estrutura agrária em Goiás foi solidificando de maneira concentrada, com poucas famílias assegurando o controle das terras, mesmo levando-se em conta a existência de vastas extensões desocupadas.

Por outro lado, o produto da fazenda goiana concentrou-se no gado e na cultura do arroz, que tinham por objetivo atender aos estímulos proporcionados pelo incipiente mercado interno nacional. Isto ocorreu, porque o centro dinâmico da economia nacional era proveniente do mercado externo, não existindo qualquer força interna que quebrasse esta lógica de acumulação de capital, visto que o Brasil se formou “para fornecer açúcar, tabaco, alguns outros gêneros; mais tarde ouro e diamantes; depois, algodão e, em seguida, café para o comércio europeu.” (PALACIN, 2004 p. 31)

Deste modo, o centro em torno do qual gravitava a economia nacional encontrava-se na região produtora do principal gênero tropical demandado pelos países centrais, o café, se localizava no oeste paulista (região compreendida no entorno do eixo Campinas-Ribeiro Preto). Por sua vez, a acumulação de capital cristalizou-se espacialmente, causando desequilíbrios regionais, uma vez que existiu uma desarticulação econômica intra e inter-regional que favoreceu a concentração do poder econômico e político em São Paulo. No caso de Goiás, região periférica do capitalismo nacional, um dos principais gargalos para sua inserção na lógica da acumulação de capital nacional foi a infraestrutura de transporte, pois o estado ligava-se às demais regiões brasileiras por estradas que pareciam mais picadas, trafegadas por carros de bois, mulas, cavalos e carroças que, além de demandarem um maior

tempo para se deslocar entre o ponto de origem e o ponto de destino, tinha um elevado custo de frete.

Até mesmo as fontes oficiais reconheciam que a precariedade dos meios de escoamento da produção era responsável pela pouca expressão da agricultura estadual: 'uma vez que o produto não pagava nem o próprio transporte, era preferível deixá-lo apodrecer na roça'. (CAMPOS, 2003, p. 35)

Por tudo isso, observa-se que havia uma separação nítida nos principais mercados da agropecuária goiana. No caso da orizicultura (cultivo de arroz) havia uma fraca ligação mercantil com as demais regiões, sobretudo com São Paulo, devido aos elevados custos de transportes, que reduziam a competitividade do arroz goiano em outros estados.

Contudo, os fatores históricos, mostram as dificuldades encontradas pela: Pouca diversificação produtiva econômica; Logística de transporte insuficiente e precária para gerar desenvolvimento robusto; Consumidores sem poder de compra oriundos do escravismo e a concentração de terras devolutas do estado nas mãos dos coronéis, tendo em vista que essas variáveis influenciaram na alta concentração de renda vivenciada pela sociedade goiana, posicionando a cidade no Ranking da 1º no país em termo de desigualdade social e a 3º em números de condomínios fechados, fato noticiado pelo jornal **o popular** em 2009.

2- UM PLANO PARA GOIÂNIA

A transferência da capital de Goiás era vista como símbolo da modernização urbana no Brasil explica MENEZES (2009). A mudança, alvo de vários movimentos desde o século XIX, teve sua concretização efetivada no governo do interventor Pedro Ludovico. Em 1933, o engenheiro Armando de Godoy emitiu relatório técnico recomendando a transferência. Convidado para realizar o projeto, Godoy, entretanto, declinou o convite, sendo então convocado o engenheiro Atílio Correia Lima. O projeto proposto por Lima foi aprovado e iniciou-se sua construção.

O projeto de Lima (Figura 5), embora de propostas modernizadoras, remete à organização espacial de Versalhes e Washington, com a organização dos principais eixos em leque, tendo como principal ponto focal a sede do poder executivo. No desenho feito por Lima (Figura 6), pode-se notar, pelo traço, a importância atribuída a estes três eixos (2,3 e 4) pelo traço mais reforçado em relação aos demais.

Menezes (2009), afirma que na região compreendida entre estes eixos foi prevista a localização da região central – administrativa e comercial – na zona sul, a região residencial. Observam-se semelhanças de organização espacial com Versailles, seja pela conformação de ruas em leque, como direcionadoras para o poder central, seja pela distribuição da região central e residencial, registrando-se que, em Versailles, na mesma posição, estavam a cidade e os jardins (ver planta de Versailles no Capítulo 2, Figura 09). Esta semelhança foi intensificada, como se pode observar no projeto da cidade de Goiânia, modificado por Armando de Godoy, que assumiu o posto após a renúncia de Atílio Correia Lima, em 1935. Godoy não pôde modificar a região central e administrativa, já em fase adiantada de construção (Figura. 07), entretanto, propôs uma abordagem bastante distinta da de Lima, introduzindo um bairro residencial que dizia ser uma proposta que remeteria à ideia de cidade-jardim de Ebenezer e também aos então novos subúrbios americanos.



Figura 5 -Fotografia aérea de Goiânia, 1936. Nesta época Lima havia sido substituído por Godoy, devido ao adiantado das obras, esta região não pode ser modificada por Godoy.
Fonte: SKYSCRAPER CITY (3), 2009

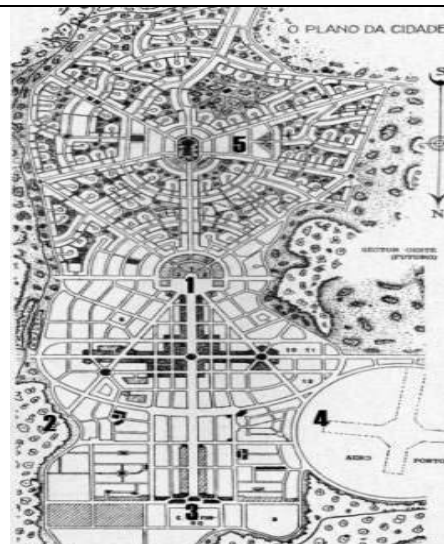


Figura 6 – Projeto para Goiânia elaborado pelo Engenheiro Atílio Correa Lima.
Fonte: GONÇALVES, 2002, p.44

Em seu projeto, Lima organizou a cidade em cinco grandes setores: Central, Norte, Sul, Leste e Oeste. A região destinada ao uso residencial subdividia-se em urbana — prevista para os setores Central e Norte — e suburbana — prevista para os setores Sul e Leste. Em outro setor, na região Norte, foi prevista a localização das atividades industriais. Pode-se conjecturar que esta referência às ideias de cidades-jardins propostas por Ebenezer Howard estariam mais associadas à construção dos bairros jardim, como explica Menezes (2009).

As ideias de Howard para criação de uma comunidade democrática e de características socializantes seriam incompatíveis com as opções políticas do governo Vargas, ainda mais naquela ocasião, em que chegava a linha férrea e fora demarcado o local destinado a residências para operários. Nos principais eixos viários — as avenidas Goiás e Anhanguera, no Setor Central — foi prevista a localização da zona comercial e bancária. Godoy, posteriormente, redefiniu os limites da zona urbana nos setores Norte, Central e Sul e previu a construção da cidade satélite Campinas. O setor Oeste foi definido como região para expansão do núcleo urbano principal. Outras expansões, segundo Godoy, deveriam ocorrer através da criação de cidades satélites.

De acordo com o plano, os primeiros setores a serem implantados seriam o Central e o Norte, com previsão inicial para receber um total 15.000 habitantes. Na implantação inicial, em 1934, parte do setor Leste já se encontrava edificada, servindo como local de moradia para grande parcela da população operária. Desta forma, antes mesmo da implantação da cidade, já existiam ocupações e assentamentos não planejados.

Como argumenta Menezes (2009), no projeto de Goiânia manteve-se a tradição brasileira de enviar as populações de menor poder aquisitivo para as franjas da cidade, conforme os planos de Lima. Entretanto, observando o projeto, na região Norte, junto à estação ferroviária, há uma área que seria muito pequena quando comparada ao restante da área residencial da cidade. No projeto de Godoy, a proposta era a completa segregação, com o assentamento destas populações ainda mais distantes, em cidades satélites.

Mantém-se, em Goiânia, uma cidade planejada, com vários procedimentos recorrentes na urbanização brasileira. Um deles é a inexistência de locais planejados adequadamente para receber as populações de menor poder aquisitivo. Quando existem alguns bairros para estas populações, localizam-se nas franjas da cidade; ocupando áreas próximas à região irregular por assentamentos não regularizados — as favelas. Embora o plano de Godoy sugerisse uma conotação ligada às propostas de Cidade Jardim, de Ebenezer, criava, de fato, um bairro que se assemelhava, na localização e na morfologia, aos bairros jardins construídos na capital, ressaltando Menezes (2009), que Goiânia mantém e reforça a centralidade dos núcleos urbanos brasileiros.



FIGURA 7 - Vista aérea de Versailles, com o palácio em primeiro plano e a cidade em segundo, destacando as ruas em rígida formação em perspectiva de ponto de fuga central.
Fonte: KOSTOF, 1991, p.208.

Este modelo de cidade em leque, Moysés (2004), que remete à organização da Piazza Del Poppolo, em Roma, seria reproduzido em vários outros planos, como o de L'Enfant, para Washington, e já no século XX no plano de Atilio Correia Lima para Goiânia.

Para Menezes (2009) a análise morfológica dos planos de Roma e Versailles permite evidenciar uma clara semelhança em sua conformação, porém sua intenção é bastante distinta. Enquanto na intervenção renascentista, em Roma, do grande largo da Piazza Del Poppolo abria-se o leque das três vias e cabia ao caminhante decidir o caminho que melhor lhe aprouvesse (Fig.08, GOITIA, 2003).

Como afirma Moysés (2004), em Versailles, os caminhos diversos sempre convergiam para o mesmo ponto focal, não importa a origem do caminhante, sempre seria direcionado ao Palácio Real (FIG. 9). A conformação morfológica da cidade reproduzia, formalmente, o espírito de época: na cidade renascentista, período de mudanças e de uma nova postura do ser humano frente à sociedade, a cidade concedia a seu usuário uma possibilidade de escolha enquanto na Versailles barroca, assim como no regime absolutista, seu destino era direcionado para o Rei e a forma da cidade organizada de maneira a reafirmar, de maneira inequívoca, este poder.



FIGURA 08 – Planta de Roma – Nolli, a principal entrada de Roma, através da *Portada Del Popolo* (seta à esquerda), abre em grande largo, a *Piazza Del Popolo*, de onde vias que se abrem em leque.
Fonte: Goitia, 2003, p.103. (modificada)



FIGURA 09 – Planta de Versailles, Delagrè (1766): a *Place d'Armes* é o foco para onde convergem os diversos acessos ao palácio.
Fonte: Wikipedia, 6/2008. (Modificada pelo autor)

O projeto cartesiano, que esboçou no plano de Roma seus primeiros passos, teve no barroco sua consolidação, tornando-se um de seus principais instrumentos na busca de uma totalização projetiva, isto é, de um domínio em nível de plano da paisagem — urbana ou rural — a ser projetada. Versailles, como bem coloca Gideon, é a expressão desta busca: O desejo do barroco de dominar o ilimitável aparece de maneira mais evidente.

Do outro lado do palácio, o terreno declina suavemente a partir do terraço com seus espelhos d'água ornamentais. O olho é conduzido pelos extensos gramados – os *tapisverts* – até o grande canal de forma cruciforme, com um quilômetro e meio de comprimento. Na época de Luis XIV era cruzado por gôndolas e outras embarcações luxuosas. Para além do grande canal, a vista se perde numa paisagem rural infinita. Os bosques e arbustos do enorme parque – cuja área equivale a um quarto da área de toda Paris – se estendem à direita e à esquerda. [...] Os bosques são pontuados por clareiras circulares, de onde emergem caminhos que se assemelham a raios de um farol. Essas áreas circulares, com suas vias ou alamedas radiais, encontrarão lugar no planejamento urbano do século XVIII. (GIDEON, 2004, p.163-64).

Para Menezes (2009) ao procurar dominar a paisagem, o palácio ao mesmo tempo é o ponto focal do qual irradiam as ruas para o espaço urbano e em seu ponto de fuga termina (ou começa) a ligação com a capital, Paris, e, no outro lado, é a abertura ou conexão com os jardins ou campos, que, assim como na — face urbana, são dominados por uma perspectiva de ponto de fuga central. Versailles, como as *villas* italianas e inglesas, é a afirmação da nobreza e da distinção que a morada suburbana, fora do centro da cidade, pode ter ou, nestes casos, tem. Pode-se conjecturar que Versailles é o ápice de uma linha de residências suburbanas que se iniciou na Roma clássica. Mais importante ainda é o fato de estabelecer, de forma inequívoca, no imaginário burguês, a associação da ideia de residência no campo, fora dos limites da cidade, como símbolo aristocrático.

Para Moysés (2004), a construção de Goiânia era compreendida por Atilio Correia Lima num contexto de grandes transformações econômicas, sociais, políticas nacionais que beneficiavam também o Estado de Goiás. Por isso, a construção de uma nova capital para o Estado possibilitaria o seu rápido desenvolvimento, inserindo-o na dinâmica econômica maior. O seu entusiasmo com a nova capital e a certeza de que esse projeto resultaria numa alavanca para o Estado de Goiás e para o país eram tão grandes que ele,

ufanisticamente, vislumbrava: “Eis o futuro da região do planalto central, inexpugnável reserva de energias, segunda etapa da nossa grande siderurgia e independência econômica.” (MOYSÈS. *Apud*: CORRÊA LIMA, 1942, p.100).

A construção da nova capital assumiria tamanha importância no contexto nacional que o seu plano urbanístico deveria incorporar aspectos da monumentabilidade de cidades importantes da Europa e dos Estados Unidos. Por isso dizia: “Procuramos adotar o partido clássico de Versailles, Carlsruhe e Washington”, genericamente chamado de “*pé de pato*” pelo aspecto monumental e nobre, como merece a capital de um grande Estado”. Realmente, o desenho do núcleo central da cidade assumiu a forma de pé de pato ou, como os outros arquitetos denominam, “Manto de Nossa Senhora”. (MOYSÈS, 2004)

Desde sua fundação, Goiânia tem sido palco de um grande crescimento demográfico e de uma intensa expansão urbana. Em 1950, a cidade já superava as expectativas demográficas da época da sua construção, ultrapassando a cifra dos 50.000 habitantes. Em 1980, a população da cidade já era estimada em cerca de mais 700.000 pessoas. Segundo dados do IBGE, a evolução populacional ocorreu da seguinte forma:

Tabela 1 – Evolução da população de Goiânia de 1940 a 2010

Ano -	1940	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
População	48 166	53389	153 505	381 055	738 117	922 222	1.093.777	1.301.892

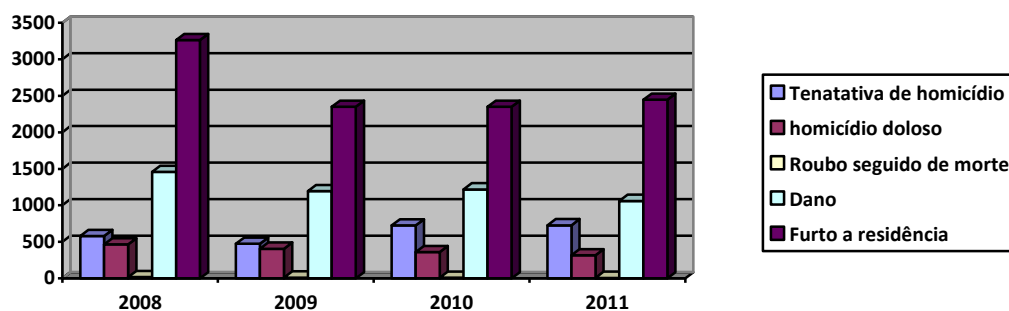
Fonte: IBGE- Organizado pelo autor

Com um expressivo crescimento demográfico (tabela 1), A cidade apresenta problemas peculiares das metrópoles como criminalidade e violência urbana mostrados no quadro 2, no período de 2008 a 07-2011.

Tabela 2- Violência e criminalidade ocorridas em Goiânia de 2008 a 2011

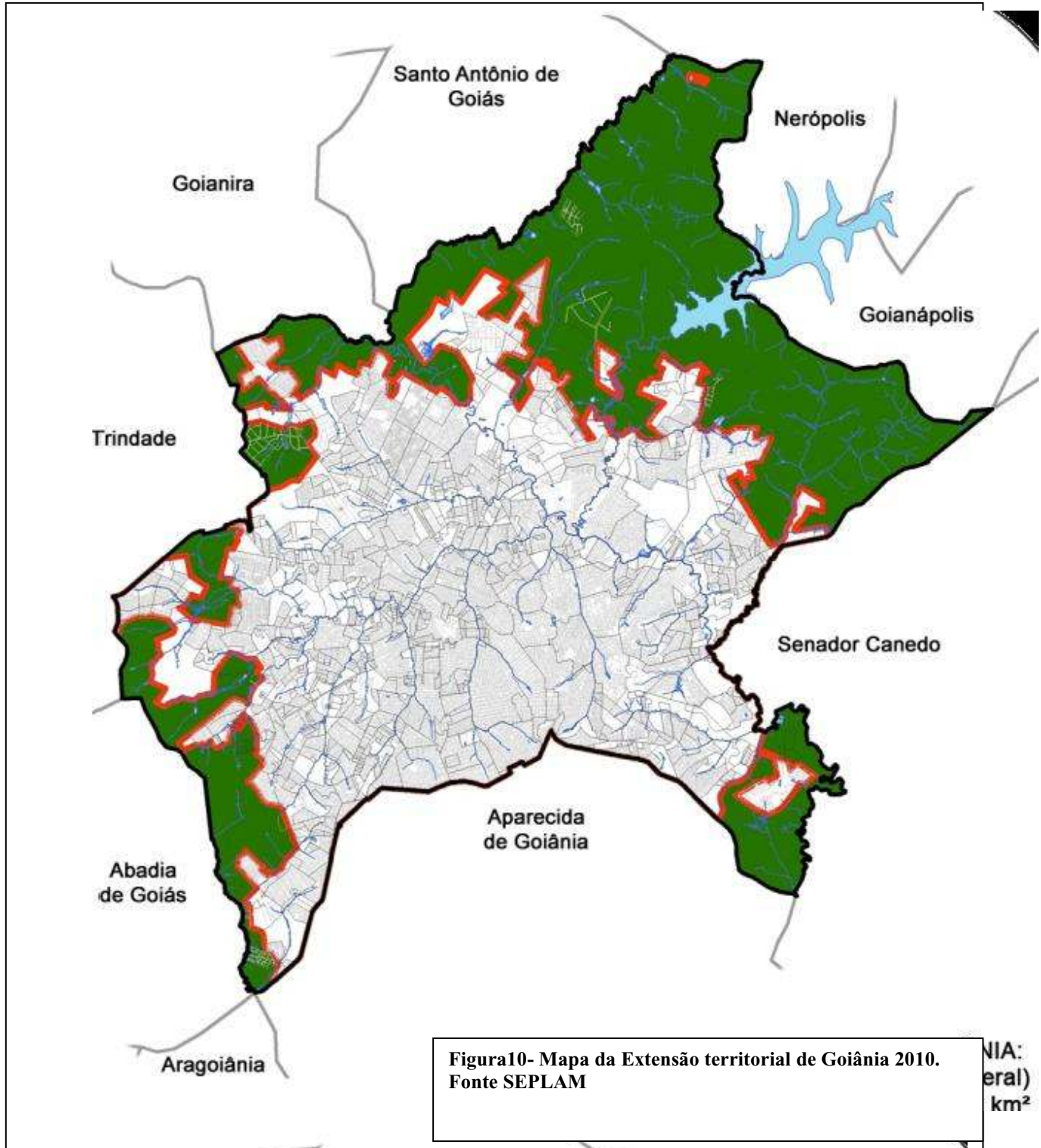
Tipificação da criminalidade	2008	2009	2010	2011
Tentativa de homicídio	580	475	723	726
Homicídio doloso	464	405	359	316
Roubo seguido de morte	16	11	8	6
Dano	1457	1193	1218	1060
Furto a residência	3264,	2349	2350	2447

Fonte: Departamento de estatística do SISP-GO (Sistema de Segurança Pública de Goiás) 05-07-2011.

Gráfico 1- Evolução das variáveis de violência e criminalidade em Goiânia de 2008 a 07/2011

Fonte: Secretaria de Segurança Pública de Goiás.
Elaboração do autor

Diante dos dados apresentados, fornecidos pela Secretaria de Segurança Pública de Goiânia, o furto a residências destaca-se em maior quantidade de ocorrências nas delegacias da capital, conforme os dados do período de 2008 a 2011. Mesmo havendo essa diminuição nos furtos a residências, o gráfico1, mostra um aumento no índice de tentativas de homicídio de 2009 a 2011, com um crescimento de mais de 30%. Na figura 10 é apresentado um mapa da extensão territorial de Goiânia, mostrando divisas de seu território com Trindade, Aparecida de Goiânia, Senador Canedo, Goianira e Aragoiânia, regiões que servem de dormitório para pessoas que trabalham ou estudam na capital.



3- CONDOMÍNIOS FECHADOS: O NASCEDOURO

3.1 Do Surgimento ao Crescimento dos Condomínios Fechados como Ocupação do Espaço

O aumento do número de condomínios em Goiânia posicionou-a como a terceira capital do país no ranking do número de condomínios segundo dados da ONU para 2009, fato noticiado pelo jornal **O Popular** em 24/11/2009. Os condomínios, nas regiões periféricas, de fato ajudam a enfatizar essa realidade desigual que se encontra na cidade de Goiânia.

Os condomínios surgiram nos Estados Unidos, na década de 1950, quando as pessoas começaram a adquirir casas nos arredores das cidades. Como afirma (TRAMONTANO; PEREIRA, 1999) e (BLAKELY; SNYDER, 1997). Uma das primeiras comunidades construídas atrás de grades, com as características dos condomínios fechados atuais, foi a Tuxedo Park, datada de 1885, próxima de Nova York. Ao mesmo tempo, ruas privadas, gradeadas, eram construídas em ST. Louis e outras cidades em forma de mansões para ricos. Essas comunidades continuaram construídas apenas para as classes altas nas décadas de 60 e 70, tornando-se uma grande tendência para a década de 1980. Apresenta (BLANKELY; SNYDER, 1997).

Estudos realizados por Castells (2000), evidenciam que existe uma forte tendência mundial para os condomínios fechados, que parece sofrer influência da experiência dos Estados Unidos, uma vez que esses espaços para habitação vêm sendo construídos com características similares ao redor do mundo. Conforme aponta Castells (2000), a tendência que se verifica na arquitetura atual é a de uniformização ou homogeneização, ou seja, a formação de uma arquitetura globalizada, sendo os condomínios fechados um dos maiores exemplos.

Nos EUA, na América Latina, na Ásia e na África do Sul, os condomínios fechados já existem em número bastante expressivo. Na Europa e na Oceania são menos frequentes, mas já chamam a atenção de alguns pesquisadores. Salientam Blankely; Snyder (1997) que um dos acontecimentos mais impressionantes da urbanização mundial recente é o crescimento da popularidade dos espaços privados residenciais, industriais e comerciais.

Blankely; Snyder (1997) estimam que em 1997 mais de 9 milhões de americanos já moravam em aproximadamente 3 milhões de casas de 20 mil condomínios fechados. Em 1998, de acordo com o CAI (*Community Association Institute*), já havia cerca de 42 000 condomínios fechados nos EUA, abrigando cerca de 2,5 milhões de famílias. Em 2002 existiam cerca de 231 000 condomínios fechados nos EUA, com 47 milhões de americanos vivendo neles, significando que um em cada seis americanos já vivia atrás de muros afirma (MOOBELA 2003). Em Los Angeles, no ano 2000, havia algo em torno de 80 000 residências em condomínios fechados, o que representava cerca de 1,5% do estoque municipal de residências revela (GOIX, 2003).

Em 2001, de acordo com o **New Home Buyers Guides** explica Castells (2000), os condomínios fechados representavam cerca de 12% de todo o mercado imobiliário residencial da Califórnia; 21% do mercado de Orange; 31% de San Fernando Valley e cerca de 50% das áreas dos *resorts* de férias de Palm Springs.

Na Europa, conforme (TRAMONTANO; PEREIRA, 1999) os condomínios fechados surgiram na década de 1980 na costa mediterrânea e no oeste (Espanha e França), oferecidos como segunda residência, e posteriormente foram construídos em outros países. Durante a década de 1990, vários exemplares começaram a aparecer em Madri e na grande Lisboa. Atualmente, nas regiões metropolitanas de Viena e Berlim parece haver uma tendência dos urbanistas em inserir condomínios fechados em locais já estruturados.

Acktinson; Flint (2003) identificaram a existência de cerca de mil condomínios fechados na Inglaterra. Mesmo sem mostrar números, o mesmo grifa a existência de vários condomínios fechados nas zonas periféricas de Paris. Allbers (2003) e Dundar (2003) relatam sua existência e seu crescimento na Holanda e na Turquia.

Na África do Sul os condomínios fechados surgiram na década de 1970 e se expandiram na década de 1980 (JURGENS; GNAD, 2002). Segundo Landmam (2003), esses empreendimentos atravessam o país com numerosos exemplares, atingindo várias cidades como Petrória e Jonhnesburg. Na Arábia Saudita, segundo Glasze; Allkayyal (2002), durante os anos de 1930 (quando houve uma grande imigração de estrangeiros) e em 1980 houve uma tendência

de se derrubar os muros e as grades e construir cidades democráticas, iguais às da Europa. Todavia, na década de 1980, a tendência de algumas famílias de se reunirem em grupos e construírem vilas muradas voltou a crescer e se firmou na década de 1990. Para exemplificar a magnitude da Arábia Saudita, cita-se que, no ano de 2000, aproximadamente 10% (por volta de 45 mil unidades) do total das residências existentes em Ryaldh e 1% das residências do Líbano estavam localizadas no interior de condomínios fechados. (GLASZE; ALKHAYYAL, 2002)

Na China, WARD (1998) relata a transformação da economia na década de 1980 e o aparecimento e crescimento dos condomínios fechados. Dixon (2003) cita que os condomínios fechados são relativamente novos na Nova Zelândia, mas já são encontrados em número expressivo. Da mesma forma, Grant (2003) afirma que no Canadá os condomínios fechados são incomuns, mas em 2003 já existiam cerca de 241.

Na América Latina, incluindo o Brasil, os condomínios fechados surgiram, em sua maioria, na década de 1970, intensificando suas construções na década de 1980 e se consolidando na década de 1990, como relatam Gligia (2003) – México; Thuiller (2003),– Argentina; Couto 2003; Moura (2003), Santos (2002), Slagado (2000), Pereira (1999) – Brasil. No ano de 2000, existiam cerca entre 360 e 400 condomínios fechados na Argentina, ocupando cerca de 300km², representando um quadrado de terra com cerca de 50 000 residentes, enquanto a cidade de Buenos Aires ocupa uma superfície de 200 km². Ainda citando a Argentina, Pilar, a cidade argentina com mais condomínios fechados, possui cerca de 14% do seu território municipal ocupado por esse tipo de empreendimento.

No Brasil, de acordo com o levantamento feito Amaral de D'Avila, engenheiro de Avaliações, em 2002, quatro milhões de pessoas já viviam em condomínios fechados, ou seja, quase 2,5% da população total revela Pholer (2002) relatam que, no ano de 2001, existiam cerca de 160 condomínios fechados na Barra da Tijuca, bairro do Rio de Janeiro, com cerca de 100.000 residentes. Moura (2003) revela que aproximadamente 1,7% da população já vivia em condomínios fechados em 2003, o que equivale a cerca de 28.000 pessoas. Somente no ano de 2004 foram aprovados pela prefeitura municipal de Porto Alegre-RS 157 projetos de condomínios horizontais fechados.

Assim, verifica-se que, atualmente, os condomínios fechados representam uma grande fatia do mercado imobiliário mundial, inclusive o brasileiro, com grande aceitação por parte dos usuários-consumidores, que os procuram cada vez mais. Não são mais exclusividades das classes ricas e nem estão localizados apenas em grandes cidades, sendo construídos para classes de menor poder aquisitivo e em diversos países, inclusive o Brasil. (MOURA, 2003)

3.2 Um Modelo Americano de Urbanização Autossegregada: as *edges cities*

Um dos modelos americanos de ocupação, iniciado no final dos anos 1970 e destinado a uma faixa de renda com maior poder aquisitivo, localizava-se nas periferias das grandes cidades e foi chamado de *edge cities* ou, em português, cidades periféricas. Esse conceito foi percebido por J. Garreau na década de 1990 e consiste em uma nova cidade, localizada nos subúrbios americanos, assentadas por vezes em áreas de antigas fazendas que então são equipadas com centros comerciais, de escritórios e serviços, com predominância de residências horizontais e equipamentos diversos de lazer e consumo, sempre próximas às rodovias principais e mesmo a aeroportos, onde, por esse motivo, o automóvel se torna indispensável por se tratar de um local distante dos centros das metrópoles ou das cidades principais. As *edge cities* surgem para atender a uma demanda de pessoas que cada vez mais fogem para uma cidade onde não haja “sujeira, crime, stress, congestionamento [...] e que buscam um melhor padrão de segurança, um novo estilo de habitar, com proximidade ao trabalho.” (GARREAU, 1991, p.50)

Caldeira (2000) cita as *edges cities* como grandes cidades exclusivas, onde normalmente tanto os escritórios quanto as residências horizontais são construídas por incorporadores imobiliários e que, por esse motivo, possuem padrão homogêneo no desenho e buscam uma forma de vivência em comunidade. A segregação espacial é um assunto muito discutido nas diversas escolas acadêmicas do mundo. Todas as visões sobre o assunto permitem, de uma forma ou de outra, tentar entender esse fenômeno existente em maior ou menor grau em todas as cidades do planeta. Diversos autores e linhas de

estudos abordam o tema da segregação de maneira diferenciada, analisando diversos fatores sociais, econômicos, ambientais etc. Segundo Begossi (1993), “a ecologia humana tem objetivos e metodologias específicas que incluem entender o comportamento humano sob variáveis ambientais”. Mais especificamente, os estudos da Escola de Chicago, entre 1921 e 1940, causaram maior polêmica no início do século XX, ao serem publicados diversos trabalhos sociológicos com o objetivo de explicar o fenômeno urbano através de estudos ecológicos, baseados em uma cooperação competitiva dentro da cidade.

Na área residencial, o status social sobe com a distância do ponto central (BEGOSSI, 1993). Variáveis de análise como a competição e a sucessão eram amplamente usadas, no que os estudiosos americanos chamavam de “ecologia fatorial”, que utilizava basicamente análises estatísticas para aplicação dos estudos de distribuição espacial dentro da cidade.

A ecologia humana trata da luta do mais forte contra o mais fraco, na qual o primeiro busca seu lugar de habitação junto a outros iguais, tendendo a uma homogeneidade com traços econômicos, pois todos estão em busca de status e reconhecimento por parte da sociedade local. Os estudiosos desse período em Chicago tinham ainda uma explicação científica sobre as ideias contrárias desenvolvidas na Europa. Eufrásio (1999, p.74), ao citar um texto de Park; Burgess (1921), destaca:

As doutrinas anarquistas, socialistas e comunistas, às quais se faz referência na bibliografia, devem ser consideradas como fenômenos sociológicos elas próprias, sem referência a seu valor como programas. Estão baseadas em concepções ecológicas e econômicas do Texto que trata sobre a concepção ecológica no tratado de Park e Burgess, 1921. Sociedade, nas quais a competição é o fato fundamental e, de nosso ponto de vista dessas doutrinas, o mal fundamental da sociedade. O que é sociologicamente importante nessas doutrinas são os desejos que expressam. Exibem, entre outras coisas, em certa medida, o caráter que as esperanças e os desejos dos homens assumem, neste vasto, novo e agitado mundo, a Grande Sociedade, em que os homens encontram-se a si mesmos, mas em que ainda não estão, e talvez nunca venham a ser, livres”. (BURGESS. *Apud*: EUFRÁSIO, 1999, p.559)

Para a ecologia humana, as doutrinas sociológicas ou econômicas formuladas na Europa seriam apenas manifestações humanas ou sociais dos desejos de liberdade impressos em cada ser vivo pensante. A escola francesa,

representada principalmente por Castells, Lojkin e Topalov, de influência marxista, constata e insere a discussão urbana no âmbito da luta de classes e, por consequência, da dialética marxista como ferramenta para se compreender os processos e fenômenos verificados no ambiente intraurbano, segundo o qual, assim como na escola americana, também há vencedores e vencidos, independentemente de qual vertente se pretenda estudar.

A consequência maior que se tem como exemplo, inclusive visual, é a própria cidade moderna, que não pode ser entendida como processo, mas sim como consequência das formas como o homem se apropria da natureza e de suas relações sociais, com ênfase, neste caso, na Divisão Social do Trabalho, que gera, também, uma Divisão Espacial do Trabalho. Villaça (2001, p.143) discute algumas dessas visões conflitantes entre as diversas linhas de pensamento sobre o assunto e tenta chegar a uma explicação mais objetiva. Para ele,

A segregação é um processo de compreensão da estrutura espacial intraurbana, (...) é um fenômeno que ocorre entre faixas de renda distintas e, concordando com outros autores, Villaça acredita que em um processo de segregação há vencedores e vencidos, uns segregados voluntariamente e outros involuntariamente, denotando a ideia de uma dialética desse movimento, pois os que se autossegregam, indiretamente escolhem os locais de outros segregados, vencidos e excluídos.

Segundo Corrêa (1999), “a divisão social do espaço urbano é um produto da existência de classes sociais, e sua origem está ligada desde os primórdios às concepções de cidade e de classes”. Corrêa (1999, p.61) afirma que:

A segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais, cuja divisão do trabalho e as contradições do sistema capitalista colaboram para que essa segregação se torne um mecanismo de fragmentação dessas classes nos espaços urbanos.

Villaça (2001) e Corrêa (1999) entendem que segregação espacial é “um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros” e concorda com Caldeira (2000) ao entender que o padrão de segregação mais conhecido nas cidades brasileiras de médio e grande porte, o padrão *centro rico/periferia pobre*, não explica todos os processos urbanos de

ocupação vistos nas cidades grandes é médias. Isso se explica em parte pelo escasseamento da terra urbana central e, portanto, da nova necessidade de se ocupar áreas mais distantes do centro e que antes não possuíam alto valor de mercado.

Para Lojkine (1981, p.166),

A segregação é uma manifestação da renda fundiária urbana, um fenômeno produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, e que colabora para a acentuação do *padrão centro/periferia*.

Villaça (2001) questiona a validade da teoria *centro rico/periferia pobre* aplicada empiricamente, pois nem sempre a população mais rica habita as terras mais caras. Como exemplo, cita as cidades americanas, onde a periferia é ocupada por uma faixa de renda mais alta, em detrimento de países como o Brasil, onde normalmente as terras valorizadas se localizam em áreas equipadas e próximas ao centro. Cita ainda, já explicando a nova forma de ocupação das faixas de renda mais altas, que, além de o preço das terras distantes do centro ser menor, essas terras são vendidas em lotes de dimensões maiores, o que garante a exclusividade de compra por essa faixa de renda mais abastada. Em relação às escolhas dos lugares aptos a atender aos desejos dessas faixas de renda dominantes.

Souza (2000, p.197) aponta os fatores que contribuem para a formação e a consolidação dessa autosegregação em áreas específicas, que são hierarquizadas, às necessidades consideradas dessa nova forma de ocupação de um lugar:

1. Uma paisagem urbana crescentemente, marcada pela pobreza e pela informalidade, inclusive nas áreas centrais e nos bairros residenciais privilegiados mais tradicionais;
2. A deterioração das condições gerais de habitabilidade e qualidade ambiental nos bairros residenciais privilegiados tradicionais, devido a congestionamentos, poluição do ar etc.;
3. A busca por uma maior "exclusividade" social;
4. Eventualmente, a procura de novos espaços residenciais que apresentassem amenidades naturais;
5. O aumento objetivo da criminalidade violenta e de problemas associados a estratégias de sobrevivência ilegais (como as "balas perdidas" quando de tiroteios entre quadrilhas rivais de traficantes de drogas, a desvalorização de imóveis situados próximos às favelas etc.) e também a "sensação de insegurança" vinculada, com maior ou menor dose de realismo, à criminalidade objetiva. Através do crescente exclusivismo das formas como as classes dominantes vêm produzindo e ocupando os espaços privados de consumo, porém de forma indireta e como consequência da segregação espacial,

Sua visão antropológica Caldeira (2000), visa à análise do comportamento social, mas se reflete nas formas de ocupação espacial nos diversos momentos que viveu e vive o urbano e a cidade. Consegue, então, sustentar uma ideia de segregação sócio-espacial de fácil assimilação, devido à grande quantidade de exemplos empíricos contidos em seu texto sobre a região metropolitana de São Paulo. Ela define inicialmente três padrões de segregação espacial que se desenvolveram no tempo, principalmente no Brasil:

1 – Do final do século XIX até os anos de 1940, com uma cidade concentrada onde os diferentes grupos se comprimiam numa área urbana pequena e estavam segregados por tipos de moradia; 2 – Dos anos de 1940 até os anos de 1980. Relação centro-periferia, onde os grupos sociais são separados por grandes distâncias, com a classe média e alta se concentrando nos bairros centrais com boa infraestrutura e os pobres vivendo em precárias periferias distantes do centro; 3 – A partir dos anos de 1980. Fragmentação das classes sociais no espaço urbano, mas não o fim da segregação, que agora não se dá pela distância, mas sim pelo aumento de enclaves fortificados, representados pelos loteamentos fechados verticais ou horizontais, *shopping centers*, algumas escolas e hospitais que garantem a exclusividade e a sensação de segurança de acesso às facilidades de consumo por parte de uma camada social que opta por tal modelo, através de muros, cercas e segurança privada.

Algumas deformações nesse padrão também são sentidas no momento em que as camadas inferiores, que recebem as mesmas cargas de informação midiática sobre crime e violência, sentem-se também inseguras e compelidas a procurar, de qualquer forma, a mesma segurança, em todos os níveis possíveis dentro do poder de consumo do indivíduo para fugir dos “perigos do mundo urbano”.

Para Castells (*Apud* VILLAÇA, 2001, p.148), a distribuição das residências no espaço “produz sua diferenciação social e há uma estratificação urbana correspondente a um sistema de estratificação social. No caso em que a distância social tem forte expressão espacial, ocorre a segregação urbana”, ou seja, a concentração espacial de uma faixa de renda dentro do espaço urbano é reflexo da divisão social do trabalho e das diferenças existentes nela.

Villaça (2001) deixa claro que a homogeneização das diversas camadas sociais não ocorre em bairros, mas em regiões dentro da cidade, que são sistematicamente valorizadas no decorrer dos anos. A isso ele dá o nome de macrossegregação, como ocorre nas regiões sul e sudeste de Goiânia.

O autor define então que de fato a segregação, de modo simplificado, pode ser explicada pelas diferenças dos preços do solo. Mesmo considerando outras escolas e autores, como Harvey, Burgess, Hoyt, Parker e Castells, que discutem o assunto.

Villaça explicita que todos explicam as partes do problema, mas que a segregação de fato para ele está intimamente ligada à possibilidade financeira de escolher onde habitar, e esse local não é dado pela natureza, mas sim produzido socialmente para atender a uma demanda existente. A natureza pode, através de dificuldades na mobilidade ou ainda de áreas com alta declividade, ser um elemento de encarecimento dos preços das terras, vez que o investimento para ocupação de tal área passa a ser mais alto e, por consequência, mais exclusivo.

3.3- Formação dos Loteamentos Fechados nas Periferias das Cidades Brasileiras

Rolnik (2005), em artigo publicado sobre os 450 anos da cidade de São Paulo, coloca sua visão sobre o efeito que a implantação de enclaves residenciais, comerciais ou de serviços exerce sobre a cidade: o aumento vertiginoso das favelas, dos condomínios fechados, dos *shopping centers* e dos centros empresariais ao longo das décadas de 1980 e 1990 revela essa fragmentação social e territorial da cidade, que compartimentaliza os territórios, promovendo uma vida urbana confinada em circunscrições controladas, protegidas ou vulneráveis, de alta e baixa renda.

Rolnik (2005) continua, sobre a segregação espacial: “os condomínios fechados configuram-se, portanto, como afirmação da desigualdade social e forma de segregação espacial e social, a partir da negação e da ruptura com o resto da cidade”. Villaça (2001) também tem uma visão particular sobre a questão das novas formas de ocupação urbana: A obsessão de construir muros e cercas fechando os bairros dos mais ricos ocorre não só num momento de incerteza econômica e de medo da criminalidade, mas também quando os mais ricos começam a ficar mais próximos dos pobres e miseráveis excluídos, ou seja, quando os ricos começam a ir para a periferia. Note-se,

contudo, que essa maior proximidade entre ricos e pobres excluídos não nega a existência de segregação, como afirma Villaça (2001, p.152)

Em sociedades com maiores desigualdades criam-se deformações que se adaptam no tempo e no espaço, como tentativa de reprodução de uma realidade que não é homogênea nem ao menos localmente. Por esse motivo, necessário se faz entender os processos que envolvem as formações das periferias e dos loteamentos periféricos em países desenvolvidos e sua relação com a atual forma de ocupação das periferias das cidades brasileiras, como tentativa de mostrar que a fragmentação que existe atualmente relaciona-se, também e de forma importante, com a escassez de terras urbanas disponíveis, verificada no mercado, o que obriga os agentes produtores do espaço urbano a uma mudança de postura e de paradigmas que envolve a moda, o status urbano, a segurança, além de sofrer adaptações justamente pelas diferenciações temporais, espaciais e sociais existentes no Brasil.

Nos anos de 1990, essa tendência de fragmentação e “aproximação” exclusivamente física das elites junto às periferias pobres e excluídas, citada por Villaça (2001), mostra que é possível estar em um local e construir socialmente, através da apropriação da área, um lugar segregado, onde todas as mazelas sociais podem ser evitadas por barreiras físicas, como muros e cercas que dividem um mesmo local físico com disparidades sociais acentuadas. Como em um enclave, onde as relações ocorrem sem nenhuma vinculação com a área do entorno de onde ela se localiza, ressalta Caldeira (2005). Como já visto, a localização das áreas de ocupação destinadas às camadas mais ricas obedece a um complexo processo, que envolve vários atores: O Estado, as elites, o mercado imobiliário e a busca por exclusividade dos espaços.

As figuras 11 e 12, se comparadas às figuras 13 e 14, apresentam claramente um contraste físico e socioeconômico das classes que residem em um mesmo território, convivendo dia a dia com um muro que separa classes sociais diferentes.



Figura 11-Setor Tropical, em Goiânia, fundo do condomínio Lisboa, 2010.

Fonte: foto elaborada pelo autor



Figura 12 - Setor J. D. Tropical, em Goiânia, fundo do condomínio Lisboa, 2010.

Fonte: foto elaborada pelo autor



Figura 13- Entrada do condomínio Madri, 2010.

Fonte: foto elaborada pelo autor



Figura 14- Muro do condomínio Madri dividindo a comunidade do JD Forte Ville 2010

Fonte: Autor

3.4 A Ascensão Social e a Busca por Status

Símbolos de uma ascensão social estavam, em geral, relacionados a bens domésticos, iniciando-se pela construção da residência e chegando aos utensílios de uso diário. A burguesia, inglesa que enriquecera com a Revolução Industrial, demandava objetos e utensílios que pudessem expressar sua nova classe social. Na segunda metade do século XVIII, explica Menezes (2009), Matthew Boulton, industrial, proprietário de uma pequena indústria metalúrgica que produzia botões, fivelas, correntes para relógios, ganchos e uma série de outros produtos de pequeno valor, vê no mercado de alfaias de prata um potencial não só para crescimento de seu negócio, mas para associação de sua empresa a produtos de qualidade (QUICKENDEN; COVER, 2007). Sua produção em larga escala de produtos de luxo fez com que sua indústria se

tornasse uma das maiores empregadoras de sua época. Pratos, castiçais, faqueiros, potes e até mesmo seus produtos tradicionais, como os botões as fivelas etc, passam a ser confeccionados em prata e se tornam objetos de consumo obrigatórios para a burguesia ascendente, ávida por símbolos de status.

Os objetos de luxo tornam-se populares. O que torna um objeto em um artigo de luxo que associe ao detentor de sua posse uma ideia de distinção? Goody (2006) relata que as raízes desse costume podem ser encontradas na França, por volta do ano 1700, quando o rei Luis XIV insistia que os nobres passassem a morar em Versailles. Impõe-se, nesta corte, o hábito de mudanças periódicas da moda de vestuário. Quando a seda se torna uma referência da moda, sua importação se torna restrita à nobreza. A posse e o uso deste tipo de tecido conferiam, a seu usuário, uma imediata conotação nobiliárquica (a título de nobreza). Os objetos, mesmo os de uso diário, como vestuário, passam a adquirir conotações subjetivas, distinção e exclusividade.

A legitimação e a transformação destes objetos é um processo cultural que, segundo Bourdieu (1998, p.99), “é um caso particular de competição entre bens raros e práticas e, por outro lado, em sua relação com estes objetos de desejo”, O ser humano é mais maleável em questões de gosto do que se desejaria admitir numa época globalizada. Diariamente a população é bombardeada com uma grande quantidade de objetos de desejo que, na visão de seus fabricantes, viriam a conferir a seu detentor uma exclusividade e um status, embora estes objetos sejam produzidos em série. São os chamados “produtos de marca”. Existe toda uma indústria de objetos de luxo e de sonho que vai de roupas a artigos de alimentação, passando por automóveis e chegando à residências e, naturalmente, ao local onde esta residência foi construída. Lembra Menezes (2009), que a casa, o tipo de habitação, sabe-se, é uma das influências sociais que atuam mais poderosamente sobre o homem.

A residência, ao longo da história, esteve suscetível a modificações e influências decorrentes de gostos e de símbolos. Menezes (2009, p. 903) afirma que, “depois da chegada do Príncipe Regente, foi à casa urbana, o sobrado burguês, que sofreu a europeização mais rápida e nem sempre no melhor sentido”. Complementando a respeito da casa suburbana, em geral sítios, que esta europeização foi mais lenta. As modificações nas residências

tendem, inicialmente, a ocorrer primeiro na fachada, que é, no contexto da busca de significação e de um status, uma exteriorização do poder ou do status de seu proprietário, lembra Holston (1993, p.125):

Com uma divisão seletivamente porosa, assim, a fachada constitui uma zona liminar de troca entre domínios que separa. Não apenas serve à necessidade de se fixar limites, mas também estimula nosso fascínio pela liminaridade, uma vez que seus lugares de passagem são, em geral, destinados a atrair a atenção do público. As aberturas se fazem ressaltar por meio de ornamentos como vigas trabalhadas, entablamentos, esquadrias e balaustradas; pelas placas dos lugares comerciais e outros emblemas que proclamem o status da família para o público. Como uma zona liminar, a fachada das ruas é, de um lado, a parede exterior do domínio privado e, de outro, a parede interior do âmbito público.



Figura 15 – Foto da fachada de casa no condomínio Alphaville – Goiânia, 2010.
Fonte: Elaborada pelo autor



Figura 16 – Foto da fachada da casa no condomínio Alphaville SP – 2010.
Fonte: Wikipédia – adaptada pelo autor

São fachadas de diferentes estilos: neoclássico (figura 16) e contemporâneo (figura 15), mas ambas exprimem sensação de status e poder. Assim como a residência, o automóvel também sempre foi ligado à ideia de ascensão social e, segundo (Menezes 2009) é o item de maior importância para consumo individual depois da casa.

3.5 Adaptação do Modelo Americano à Realidade Brasileira

No Brasil, a tentativa de introdução do modelo de *edge cities* foi repassada à população de alta renda como ideal de habitação para as faixas de maior poder aquisitivo das regiões metropolitanas, nos anos de 1980 e 1990. Caldeira (2000) avalia o modelo de ocupação suburbana implantado em diversas áreas da região metropolitana de São Paulo, dando destaque ao setor

noroeste, na figura de diversos condomínios implantados nas cidades de Barueri, Cajamar e Santana do Parnaíba. Segundo D'Ottaviano (2006), os loteamentos fechados, distantes do centro da cidade, surgem, no Brasil, na década 1980, e se caracterizam por grandes glebas (áreas) vazias nas periferias metropolitanas, como o loteamento fechado Alphaville, em Barueri, implantado na mesma década e destinado à população de mais alta renda da cidade de São Paulo. Já na década de 1990, os loteamentos fechados gradativamente vão atender também às faixas de renda média, preocupadas menos com o conforto e exclusividade ao habitar e mais com a segurança familiar.

Para Caldeira (2000), a ideologia utilizada para que tais áreas começassem a ser valorizadas e procuradas como locais de exclusividade e viabilidade de ocupação é exatamente a mesma das *edges cities* americanas: a proximidade e a acessibilidade a rodovias principais, que levam rapidamente ao centro, a exclusividade no habitar, os usos e equipamentos exclusivos disponíveis e a possibilidade de fuga da violência que se percebe como sendo estritamente urbana.

Porém, as semelhanças param por aí. O novo modelo americano, como cita Caldeira (2000), principalmente no que trata da construção das residências, é incorporado por empresas que constroem casas similares em loteamentos abertos, não murados em quase toda sua totalidade, que possuem características de comunidade homogênea socialmente, mesmo que não aconteça efetivamente, mas sem a necessidade de diferenciação ou status pelas diferentes formas de construção. De certa forma, o não acesso à terra pela maioria da população pobre brasileira e a concentração dessa população no Brasil mostram que, tanto a propriedade quanto a construção em si, fazem parte de um desejo maior de todas as faixas sociais, que dependem grande energia por parte do indivíduo durante anos e que talvez seja o mais importante bem a se possuir em nossa sociedade, impedindo a socialização da mesma e ainda a possibilidade de construção de um ideal de comunidade, já que a terra se torna mercadoria das mais valorizadas, independentemente da classe social pertencente.

A questão fundiária passa a ser então o cerne de alguns processos envolvidos, tanto no urbano quanto no rural, e que auxiliam no processo de

formação da ideia de cidade, que cada vez mais se torna exclusivista e perde parte de sua conotação de patrimônio público e de direito de todos. Caldeira (2000, p.253) cita que:

Entre os anos de 1980 e 1996, verificou-se um aumento substancial do número de moradores mais ricos em municípios da região metropolitana de São Paulo, assim como atividades terciárias implantadas em tais regiões que antes eram ocupados por uma camada mais pobre. Nesses locais, o tipo mais comum de habitação são os enclaves fortificados, loteamentos fechados de alto padrão, destinados a uma camada seleta da sociedade, que busca tranquilidade fora do centro produtivo principal.

Caldeira (2000), trabalha para mostrar tal constatação com dados demográficos e socioeconômicos que mostrem exatamente o quanto cada cidade periférica à metrópole cresceu em número e riqueza no período em que os loteamentos fechados foram nelas instalados. O nível a que se chega de segregação nesses casos, é importante ser analisado. Se for considerado o mais famoso dos loteamentos fechados paulistas, o *Alphaville*, verifica-se que, além das casas em grandes lotes, existem também, dentro do condomínio, shoppings e escritórios onde os moradores podem, sem sair de seus locais “seguros”, realizar todas as atividades cotidianas. Essa valorização da periferia causa, ainda como resíduo para a população de baixa renda, o aumento da impossibilidade de habitação com preço relativamente acessível, pois nem mesmo as periferias permanecem como locais desestruturados e desvalorizados.

O mercado imobiliário claramente seleciona as áreas onde vai investir para a ocupação da camada mais rica. Como visto, a autosegregação espacial ocorre de diferentes formas nas décadas entre 1940 e 1990, mudando definitivamente o paradigma urbano *centro rico/periferia pobre* para um modelo fragmentado (CALDEIRA, 2006), no qual a periferia também é ocupada pelas faixas de mais alta renda, obedecendo a uma tendência de crescimento das cidades por eixo. Nesse novo padrão, determinadas terras são revalorizadas, não somente pelos equipamentos existentes e pela acessibilidade facilitada, embora esta última seja de suma importância para a implantação de loteamentos fechados, mas também pela faixa social destinada, via mercado imobiliário (que define o valor da terra, juntamente com o Estado, que investe nas áreas), a uma classe econômica com condições de pagar para habitar

esses locais (CORRÊA, 1999). Portanto, o status social, que nesse caso pode ser entendido pela forma como o indivíduo ascende para e na sociedade, também é ferramenta de análise importante a se considerar no processo de segregação espacial, além da segurança e da possibilidade de criação de leis internas que garantam a seguridade e a tão comentada e vendida “qualidade de vida” da população, obviamente a que possui algum poder aquisitivo.

3.6 Condomínios Fechados ou Loteamentos Fechados? As leis brasileiras sobre loteamentos urbanos

Ao se discutir sobre as novas formas de ocupação, como os loteamentos fechados, murados e com regras próprias internas de convivência, torna-se comum utilizar os termos “condomínio fechado”, “loteamentos especiais”, “loteamentos em condomínio”, “condomínios horizontais” ou “condomínios especiais”, seja construções horizontais, em locais urbanizados e fechados. O termo “condomínio” é comumente utilizado por grande parte da população, tornando-se rapidamente uma palavra de uso generalizante que indica um tipo de moradia diferenciado e exclusivo. De fato existem diferenças, principalmente jurídicas, a serem considerados entre os termos Condomínios Fechados e Loteamentos Fechados. Caldeira (2000) define condomínio *como “domínio exercido juntamente com outrem; co-propriedade”*, em que, no caso de terrenos, o terreno original é dividido em frações ideais, das quais nenhum morador possui a escritura definida do local onde sua residência se localiza. Isso se torna natural de pensar quando se examinam as regras de compra e venda de apartamentos em condomínios verticais, em que o objeto de compra é o apartamento, e não a terra, e as áreas sociais do condomínio são comuns, não existindo um dono em específico. No entanto, tais regras vêm sendo aplicadas aos “condomínios horizontais”, sem estar devidamente embasada por lei federal, estadual ou municipal que possibilite sua existência.

O que se chama usualmente de condomínios fechados horizontais são na verdade loteamentos fechados, onde cada morador possui a escritura individual do terreno aonde se assenta sua casa e que mesmo assim os mesmos necessitam de áreas comuns para estrutura viária, lazer e serviços. Diversas contradições se instalam então, ao se entender a implantação desses

loteamentos embasados em leis urbanas vigentes no Brasil, que acordam com a Constituição Federal de 1988. Carvalho Pinto (2006) possui uma visão jurídica do que exatamente significam os dois termos, diferenciando as palavras “condomínio” de “loteamento fechado” e esclarecendo possíveis contradições existentes em torno do assunto. Pela importância desse texto, encontra a seguir reproduzido na íntegra.

Não há uma definição legal do chamado condomínio horizontal. Tal expressão é utilizada, no entanto, para designar o empreendimento imobiliário que, sem promover um parcelamento formal, divide uma gleba em vários terrenos, que passam a ser alienados como unidades autônomas. O regime jurídico adotado pode ser o do condomínio em edificações ou o do condomínio ordinário. Fenômeno semelhante ao dos condomínios horizontais é o dos loteamentos fechados, em que há um parcelamento formal do solo, mas uma associação de moradores assume a administração das vias internas ao loteamento. (CARVALHO PINTO, 2006, p.1)

Ainda segundo o mesmo autor, parte dos loteamentos fechados horizontais assume o regime jurídico do condomínio em edificações, regido pela Lei nº. 4.591, de 1964, e deixa de fora alguns ônus que a Constituição brasileira impõe para urbanização de áreas públicas que:

Os condomínios horizontais são loteamentos de fato, mas não cumprem os mesmos ônus urbanísticos. Não há destinação de áreas para o Poder Público. As áreas de uso comum permanecem particulares e são geridas pelo condomínio, que restringe a circulação de pessoas não autorizadas. Muitos condomínios erguem muros ao redor do terreno e constroem portarias nos pontos de acesso, exigindo a identificação dos visitantes. (CARVALHO PINTO, 2006, p.3)

Outro problema surge quando a definição de regras sociais e de conduta interna é elaborada por uma associação de moradores, que assume a postura de um condomínio, para todo um contingente de pessoas que habitam o mesmo loteamento fechado. A taxa de condomínio, por exemplo, cobrada junto a todos os moradores com o objetivo de manter o loteamento organizado, limpo e seguro, não pode ser obrigatoriamente cobrada de quem não desejar pagar, pois o morador é dono apenas do próprio lote em que habita, tendo responsabilidade pelo cuidado, preservação e limpeza exclusivamente de sua área física. Isso é garantido pela Constituição Federal do Brasil de 1988:

Segundo o artigo 5º, XX, “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”. Portanto, as regras para implantação de

condomínios ou loteamentos fechados são comumente conseguidas por afrouxamentos nas leis municipais vigentes, tolerância por parte do poder público ou ainda pela intencionalidade de não regular essa forma de ocupação em lei específica, que seria o caso dos planos diretores aprovados pelos municípios e que nem sempre atendem a todas as exigências do Estatuto das Cidades, como afirma Carvalho Pinto (2006).

Um dos problemas legais da implantação de loteamentos fechados horizontais é a não destinação de áreas para uso do poder público, conforme exige a legislação brasileira através da Lei no 6.766/79, que rege o parcelamento do solo urbano, e impõe ao loteador uma série de ônus urbanísticos, como a destinação de áreas ao poder público para implantação de equipamentos urbanos, áreas livres e sistema viário. Segundo Araújo (2004, p.3):

Parcelar, para a lei atual, significa necessariamente criar lotes. Como loteamento ou o desmembramento, a gleba parcelada perde sua individualidade e gera lotes com acesso direto a via ou logradouro público.

Freitas (1998) vê da mesma forma o problema dos equipamentos coletivos, citando que a Lei Federal 6.766/79, também chamada de Lei Lhemann, conceitua o loteamento para fins urbanos como sendo “a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (art.2º, § 1º, Lei 6.766/79). Dessa forma, entende-se que as áreas destinadas aos usos coletivos, tais como: vias de circulação, lotes destinados à equipamentos públicos, praças, jardins, passam automaticamente no ato da aprovação do loteamento, ao domínio público e por consequência, sob a responsabilidade do município.

Existe, em contrapartida, uma forma de contornar oficialmente a lei 6.766/79, considerando tais loteamentos fechados como condomínios horizontais, baseando-se na Lei Federal 4.591/64, que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, e que merece uma citação parcial, por se tratar de um texto clássico da jurisprudência nacional, citado por Freitas (1998, p.3).

A Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, olhou para o assunto (art. 8º) e abraçou na sua disciplina esta modalidade especial de aproveitamento condominial do espaço. Estabeleceu regras específicas para o caso de se levantar mais de uma edificação em terreno aberto, ainda que não ocorra a superposição de unidades. Em tais circunstâncias, em relação às unidades autônomas que se constituírem de casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilidade exclusiva, a fração ideal sobre a totalidade do terreno e partes comuns, correspondente a cada unidade (art. 8º, alínea a). Inference-se da análise da legislação específica que no condomínio previsto no art.8º da Lei 4.591/64 há modalidade especial de *aproveitamento condominial do espaço de uma gleba*, onde não existem ruas nem praças nem áreas livres públicas (grifo nosso). Tudo que integra o condomínio é de propriedade exclusiva dos condôminos, que não têm a obrigação legal de trasladar os espaços.

O artigo 8 discutido acima, refere-se especialmente aos antigos modelos de vilas existentes, às casas em fazendas ou clubes e que também necessitam de regularização. Silva (*apud* ARAÚJO, 2004) para possibilitar o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior das quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial. O problema nesse caso, é que esses condomínios especiais possuem tamanho reduzido, contando com poucas propriedades e por vezes distribuídos diretamente na gleba, sem partição oficial dos terrenos entre os moradores. E os loteadores se valem dessa brecha legal, para realizarem grandes empreendimentos, em alguns casos com mais de mil unidades familiares (FREITAS, 1998). Assim, juridicamente, pode-se utilizar a lei 4.591/64 para a aprovação de Loteamentos fechados, mesmo que em diversos casos, os municípios não tenham regulamentação específica para o assunto. E para a aprovação e implantação de loteamentos convencionais e abertos utiliza-se a Lei 6.766/79.

Para Araújo (2004), a Lei 4.591/64 possui texto frágil e genérico, não podendo dessa forma, dar suporte jurídico a uma modalidade de parcelamento do solo urbano. Isso ocasiona uma escolha facilitada, como tentativa de não passar para o domínio do estado as áreas de circulação e de equipamentos

públicos e comunitários previstos nas leis de loteamentos urbanos, o que possibilita aumento no lucro das vendas de maior quantidade de terrenos. De qualquer forma, todas essas leis estão submetidas à Constituição Federal Brasileira de 1988, que garante a todo cidadão o direito de ir e vir em qualquer lugar do território, fazendo com que a discussão sobre loteamentos, abertos ou fechados ou mesmo condomínios especiais horizontais, seja focada no plano quase que exclusivo da circulação de pessoas por essas áreas.

Freitas (1998) ressalta "(...) ser de duvidosa constitucionalidade, lei que estabeleça limitações ao direito de locomoção no território nacional, em tempo de paz, só possível de ser editada em tempo de guerra, desde que não elimine a liberdade como instituição." O mesmo autor ainda lembra que: os Municípios não podem autorizar essa forma de loteamento condominial. Uma Lei municipal que preveja ou regule sua implantação contamina o ato de aprovação de flagrante ilegalidade, porque o Município não tem competência legislativa em matéria de condomínio (FREITAS, 1998).

Araújo (2004) segue no mesmo pensamento, dizendo que: a lei 6.766/79 inclui como requisito urbanístico para os loteamentos a articulação das vias a serem implantadas com as vias adjacentes (art. 4º), impossibilitando o fechamento dos loteamentos devido ao fato de que estes não se ligam à cidade de forma efetiva (ARAÚJO, 2004).

Juridicamente, portanto, os loteamentos fechados dificilmente podem ser considerados como legais, porém os diversos interesses envolvidos nos processos de implantação desses empreendimentos mostra que as leis têm sido ignoradas, em nome do interesse privado de agentes envolvidos no processo, deixando transparecer novamente que o Estado representa, de forma indireta, os interesses capitalista privados, em detrimento do desenvolvimento de uma ideia de urbanidade coletiva e de convivência dos diferentes.

3.7 Motivações e Expectativas sobre os Condomínios Fechados

Os motivos de escolha por um ou outro tipo de moradia são diversos e podem estar relacionados a vários fatores: econômicos sociais e políticos, físicos espaciais e simbólicos. Eles representam as expectativas dos indivíduos em relação ao ambiente residencial explica Moura (2003)

Os motivos que levam as pessoas a morar em condomínios fechados parecem ser os mesmos em vários lugares do mundo, independentemente do contexto cultural (GRANT, 2003; DUNDAR, 2003; ATKINSON) são eles: a busca por maior segurança e privacidade; um ambiente socioeconômico homogêneo; bonito e agradável; próximo ao verde; a existência de espaços coletivos e lazer privado; uma vida em comunidade, em alguns casos a existência de comércio e pequenos serviços; e particularmente no que tange os condomínios horizontais fechados, o desejo de morar em casa. Ainda tais motivos se referem a aspectos simbólicos, como a opção de um estilo de vida diferente, a imagem de status social e prestígio, obtida justamente por tais características, aparentemente existente no interior desses empreendimentos, aliados a existência do gerenciamento da gestão privada.

O quadro 1 apresenta os principais motivos que influenciam as pessoas a optar por condomínios fechados como opção de moradia.

Quadro 1- Principais motivos que influenciam as pessoas a optar por condomínios fechados de 2000 a 2003 - Brasil; México; Canadá; Estados Unidos; Inglaterra; França; África do Sul; Arábia Saudita e China.

Localidade – condomínio – autor	Resultados obtidos – principais motivações
Brasil; São Paulo-SP Alphaville- Mega condomínio – Carvalho et al. (2000)	Segurança privacidade, aparência, melhor qualidade de vida, gerenciamento privado
Brasil; Barra da tijuca - RJcondomínios mistos, mega condomínios – Coy e Pohler (2002)	Segurança, os espaços coletivos privados de lazer e recreação, a existência de serviços de manutenção.
Brasil; Goiânia-Goiás; Um condomínio horizontal de uso misto- Moura 2003.	Proximidade do verde, privacidade, segurança, vida em comunidade, ambiente homogêneo, melhor qualidade de vida e prestígio.
Brasil; Goiânia-Go; Quatro condomínios horizontais de uso residencial-Brandstetter (2001)	Desejo de morar em casa, privacidade, melhorar o padrão de habitação, segurança.
Brasil; São Paulo-SP, Robert (2003)	Segurança e status social
Brasil; Arujá- SP; Condomínio Arujazinho I II III – Megacondomínio – Menegatt (2002)	Segurança, Convívio Social, Lazer e Status social.
Brasil; São Paulo-SP; Plantas de condomínios horizontais de uso	Segurança, Privacidade espaços coletivos de lazer, proximidade do verde, ambiente homogêneo,

residencial, Santos (2002)	qualidade de vida e status social.
México ; Cinco condomínios horizontais de uso residencial; classes econômicas diversas(baixa, média e alta) – Giglia(2003).	Segurança, privacidade, ambiente homogêneo, status social, prestígio, estilo de vida, gerenciamento e manutenção própria.
Estados Unidos - São Francisco, Los Angeles, California, Miami – Condomínios horizontais de uso Misto – Blankely e snyder (1997;1998)	Segurança, Privacidade, Ambiente Homogêneo, espaço coletivo privados, gerenciamento e manutenção própria, senso de comunidade, estilo de vida, prestígio e status social e a presença de serviços privados. Ex. escolas
Canadá – Grant (2003)	Privacidade, estilo de vida e senso de comunidade
Inglaterra - 10 Condomínios horizontais de uso residencial, Atkison e Flint (2003)	Segurança e Privacidade, presença de espaços de lazer e serviços privados, status social.
França ; região de Lions –Paris, Charmes (2003)	Privacidade e segurança
África do Sul ; Johannesburg – 2 condomínios de uso residencial Junges e Gnade (2002)	Segurança, Localização, aparência, privacidade, espaços comuns de lazer e redução da manutenção dos custos.
Arábia Saudita ; cidades do Líbano- Riyadh (capital da Arábia Saudita) Condomínios horizontais de uso residencial – Glasze e Alkahayyat (2002)	Segurança, espaços coletivos privados de lazer, privacidade, ambiente homogêneo, estilo de vida, gerenciamento do privado, status, senso de comunidade.
China ; Nanjing e Shanghai – Condomínios horizontais de uso misto – Wu (2003)	Serviços existentes no interior, prestígio, status e qualidade das casas.

Fonte: Pesquisa realizada por Carvalho; Coy e Pohler; Moura; Brandstetter; Menegatt; Santos; Giglia; Blankely e snyder; Atkison e Flint; Charmes; Grant; Glasze e Alkahayyat; Wu. organizado pelo autor.

O quadro três mostra que as principais variáveis apresentadas por estudos anteriores são a busca por: segurança, privacidade, ambiente homogêneo, status social, prestígio, espaço coletivo privado, gerenciamento e manutenção própria do espaço, contudo percebe-se que esses são os principais motivos que determinam a escolha por morar em condomínios horizontais fechados.

3.8 Os Condomínios em Fase de Crescimento em Goiânia

Cerca de 14 condomínios foram implantados em Goiânia no período de 1995 a 2010, segundo dados da SEPLAM. Isto mostra modificações na arquitetura habitacional da cidade, indicando mudanças na sua estrutura urbana. Em termos descritivos, deve-se entender condomínio horizontal fechado como:

Um conjunto de habitações cercado por muros, com entrada única, geralmente controlada por dispositivos como guarita. São conjuntos, como sugere a denominação, não verticalizados, nos quais as unidades habitacionais possuem acessos independentes e

geralmente estão dispostas em lotes definidos. Constituem uma modalidade de ocupação do solo na qual se verificam vários tipos de agrupamento das unidades habitacionais, desde unidades isoladas até blocos de unidades térreas de dois pavimentos ou sobrepostos, passando por unidades geminadas por um só lado, podendo ser térreas ou de dois pavimentos. (TRAMONTANO, 2000 p.1)

O elemento mais emblemático do condomínio é o muro, que acaba por estabelecer uma ruptura seja ela física, seja simbólica em relação ao aglomerado maior que é a cidade. Conjunto de habitações horizontais, isolado em um sítio urbano comum, o condomínio fechado caracteriza-se principalmente pelo seu caráter privado e pelo espaço relativamente autônomo e funcional em relação à cidade. (ALMADA, 1998, p.40)

Na região territorial de Goiânia, contabiliza-se um total de 19 condomínios com as características próprias dessa tipologia, baseados no tripé casa própria-autoconstrução-loteamento periférico, sendo que destes, 14 estão implantados na cidade de Goiânia, dois no município de Aparecida de Goiânia, dois no município de Goianira, e um no município de Santo Antonio de Goiás.

São Eles: Privê Atlântico (1978), Jardins Viena (1995), Jardins Florença (1997), Aldeia do Vale (1997), Residencial Granville (1998), Jardins Madri (2000), Portal do Sol I (2001), Alphaville Flamboyant – 3 etapas: Residencial Cruzeiro do Sul, Residencial Goiás e Residencial dos Ypês (2001), Portal do Sol II (2002), Jardins Paris (2003), Jardins Atenas (2003), Residencial Califórnia (2004), Residencial Araguaia (2004), Goiânia Golf Residence (2005), Jardins Milão (2005), Recanto das Águas Condomínio Fechado (2005), Villaggio Baiocch Condomínio Horizontal (2005), e Condomínio do Lago (2005).

O Primeiro o condomínio fechado de Goiânia foi implantado no final da década de 1970 com o nome de Privê Atlântico. Nasceu primeiro como um conjunto habitacional voltado para a classe média, financiado pelo BNH (Banco Nacional de Habitação) e formado por casas pré-construídas e lotes para posterior construção. Só na década de 1990 o conjunto vai receber status de condomínio fechado pelo poder público. Todos os outros condomínios de grande porte vão ser implantados a partir da segunda metade da década de 1990, configurando-se como ícones da paisagem urbana da grande Goiânia. (BERNADES; SOARES, 2007)

Na tabela 4 é possível visualizar como estes bairros estão organizados em termos de dimensão de área, número de decreto de aprovação, número de lotes e área parcelada. A figura 18 apresenta um mapeamento da localização dos condomínios horizontais fechados inseridos na região metropolitana de Goiânia. Sendo os marcados de azul os condomínios horizontais grandes, e os marcados de vermelho, os conjuntos residenciais seriados.

Tabela 4 - Condomínios fechados: áreas, número de lotes e decreto de aprovação - Goiânia 2009

Bairro	Área Parcelada (m ²)	Áreas Públicas (m ²)	Área dos Lotes (m ²)	Número de lotes	Número do Decreto	Data do Decreto
JD Milão	342835,77	50554,41	207927,37	282	3111	28/12/2004
JD Paris	424058,79	55201,42	253882,23	320	2427	04/12/2002
JD Verona	392155,54	49541,25	187090,98	380	547	04/03/2008
JD Atenas	404945,74	41897,66	230860,77	451	2427	04/12/2002
JD Lisboa	453397,9	61004,29	223873,9	498	3450	30/11/2005
RES Araguaia	632424,72	98613,45	368399,7	558	3422	30/12/2003
JD Valência	491143,42	86029,59	264573,27	638	546	04/03/2008
COD do Lago	229352,33	34394,68	141393,24	289	2259	12/11/2002
RES Goiânia Golfe Clube	2058645,27	155753	1156702,68	860	2974	11/11/2003
RES Parque Mendanha	233965,71	27297,17	136052,27	233	2538	27/12/2006
Jardim Florença	424985,68	74946,28	210194,68	408	2559	12/09/1996
Jardim Madri	735508,41	111600,7	399860,12	943	1636	19/08/1999
Res Granville	894272,36	219777,97	388176,99	759	2880	20/11/1997
Portal do Sol I	629936,93	155297,2	233928	528	949	30/05/2000
Portal do Sol II	636369,72	81439,33	337728,08	772	2098	31/10/2000
Res Alphaville Flamboyant	2308636,56	446109,22	957385,32	1110	2329	18/12/2000
Res Aldeia do Vale	1372250,58		1258658,97	684	1396	02/07/1999
Privê Atlântico	-	-	-	456	-	-

Fonte: SEPLAM 2010, Anuário estatístico.

LEGENDA:**Condomínios Horizontais Fechados:**

- 01 Privê Atlântico (1978)
- 02 Jardins Florença (1997)
- 03 Aldeia do Vale (1997)
- 04 Residencial *Granville* (1998)
- 05 Jardins Madri (2000)
- 06 Portal do Sol I (2001)
- 07 Complexo *Alphaville Flamboyant* (2001)
- 08 Portal do Sol II (2002)
- 09 Jardins Paris (2003)
- 10 Jardins Atenas (2003)
- 11 Residencial Araguaia (2004)
- 12 Goiânia Golfe *Residence* (2005)
- 13 Jardins Milão (2005)
- 14 Condomínio do Lago (2005)

Conjuntos Residências Seriados:

- 01 Privê dos Girassóis (1999)
- 02 *Fontana Di Trevi* (2001)
- 03 *Housing Alphaville Flamboyant* (2001)
- 04 Residencial Monte Verde (2001)
- 05 Condomínio Alto da Boa Vista (2004)

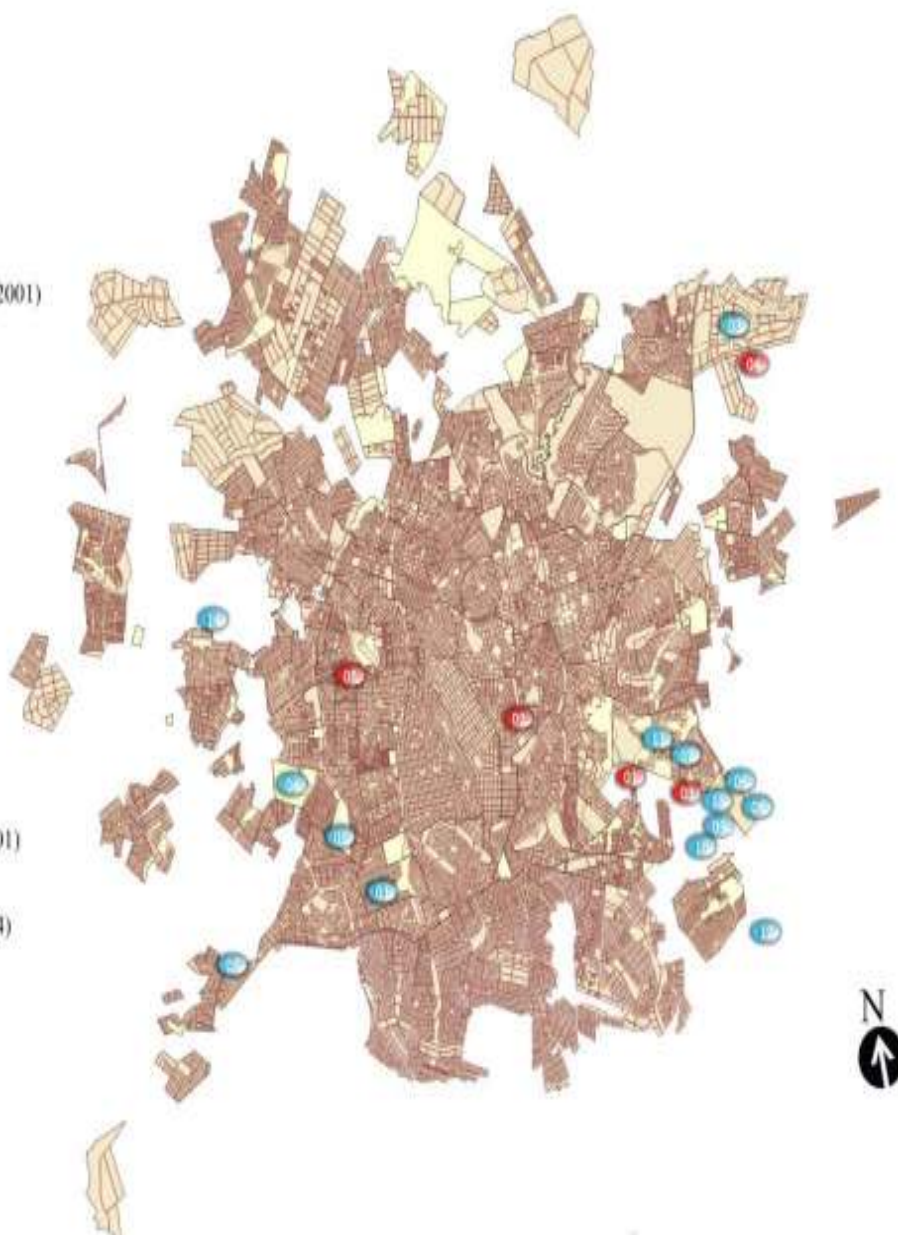


Figura 17- Os condomínios fechados mapeados em Goiânia – 2010

Fonte: SEPLAM-CONDATA,

Como no Brasil ainda não há uma legislação federal sobre a tipologia habitacional de condomínio horizontal fechado, a lei nº 6 766, de dezembro de 1979, regula o parcelamento do solo urbano em todo o território nacional, permitindo que os estados e os municípios estabeleçam suas próprias normatizações. Em 1991, foi promulgada em Goiânia a lei de nº 7.042, que

dispõe sobre a aprovação de planos urbanísticos integrados bem como define suas características, cria nova zona de uso e demais critérios. Segundo essa lei, o plano urbanístico integrado refere-se ao parcelamento do solo destinado à formação de núcleos diversificados de unidades habitacionais singulares ou coletivas, com previsão de áreas de comércio e serviço, entre outros.

A lei permite também a formação e a implantação de núcleos residenciais fechados. No núcleo residencial fechado, há o parcelamento do solo urbano, caracterizado por ser um loteamento comum, onde as vias de circulação, as áreas livres e verdes internas poderão ser utilizadas com exclusividade pelos adquirentes dos lotes, por concessão administrativa de uso dada à associação constituídas pelos adquirente autorizando, seu fechamento e a utilização de vigilância exclusiva e particular como explicam Bernades; Soares, (2007).

A busca por maior qualidade de vida, segurança e status social, pelas famílias de maior poder aquisitivo da cidade de Goiânia, ativou um mercado promissor. O sucesso dos Jardins Viena (região sudoeste) levou o mercado imobiliário a lançar inúmeros outros projetos nos anos posteriores, com investimento da ordem de R\$ 500 milhões em diversos outros lançamentos. Empreendimentos como o Aldeia do Vale, Residencial Granville, Alphaville Flamboyant,(primeira etapa) e Portal do Sol juntos somaram cifras de ordem de R\$ 209 milhões, confirmam Bernades; Soares, (2007), e eles ainda ressaltam que com a consolidação dos condomínios horizontais fechados como uma alternativa de moradia para a classe média e alta da cidade, o mercado imobiliário acena hoje com modelos mais acessíveis.

A metrópole goiana apresenta nos últimos anos uma paisagem profundamente demarcada por essa tipologia, em um total de 19 condomínios, (Bernades; Soares 2007). Como unidades residenciais segregadas, os condomínios fechados tocam em algumas questões importantes da vida urbana na cidade. O caráter segregacionista, evidenciando por seu espaço, torna-se forte agente na determinação e na reprodução de critérios quanto a quem pode circular ou estar naquele local, mexendo de certa forma na questão da cidadania. Os altos muros estabelecem rupturas drásticas na paisagem urbana, que conformam dois campos distintos: privado e público, evidenciando ainda processos mais intensos de reprodução de desigualdades sociais.

A grande Goiânia demonstra uma opção crescente pela segregação física e pela estética dos muros, restringindo o acesso a estranhos, às suas ruas internas. A apartação aqui é representada pela configuração de um espaço público em privatização. Os condomínios em sua maioria, encontram-se nos subúrbios da cidade compartilhando o espaço da periferia com a população pobre e evidenciando uma reprodução social perversa do espaço urbano.

Nos dias de hoje, as intensas atividades urbanas, principalmente no setor habitacional, têm propiciado uma extensão do espaço público em direção do espaço privado e vice versa afirmam Bernades; Soares (2007). Mesmo que esse acesso ao uso público do espaço privado, muitas vezes seja temporário assistido ou monitorado, ele ocorre em grande escala e é reflexo de uma explosão de atividades oriundas de mudanças estruturais das profissões, principalmente no setor de serviços, comércio e planejamento. Por outro lado, o conjunto de ruas, o bairro, que se caracteriza por ser um espaço genuinamente público, sem fechamento e não necessita de identificação para circulação de público, veículos e algumas espécies de animais, encontra-se hoje sendo “privatizado”, esses registram uma nova era, novos conceitos quanto ao modo de vida das pessoas, quanto ao poder e a abrangência do capital.

Assim como os condomínios horizontais são exemplos de privatização de ruas, os edifícios de empresas de caráter privado acabam assumindo uma função pública, como é o caso dos *shopping centers*. As pessoas transitam com toda facilidade nesses locais, entram e saem quando querem, sem ter que se identificar, mas estão constantemente na mira dos seguranças, das câmeras, sujeitas a um sistema montado para esse tipo de ambiente. Pode se compreender, portanto, que essa ampliação do espaço “público” dentro do espaço “privado”, é mais uma forma de constituir lucro. Compreende-se que o poder do capital se mostra ainda mais audaz, a medida que subtrai o espaço público da cidade, transformando-o em “quartéis de segurança” diante de uma sociedade perigosa, como afirmam Bernades; Soares (2007). Por outro, lado mas dizendo respeito a esse processo, presencia a expansão de inúmeros espaços privados, como é o caso dos condomínios horizontais fechados. Em um recente estudo, Macedo (2002), relatado por Bernades; Soares (2007), buscou um dimensionamento de tal realidade. Enfocando a tendência de

privatização dos espaços públicos em Goiânia, o autor procurou verificar em que medida os condomínios fechados desqualificam o espaço da cidade, indicando a emergência de um processo de valorização dos espaços privados em detrimento dos espaços públicos. Sua hipótese é confirmada ao mostrar que essa tipologia habitacional lança tendência no que tange uma forma particular de vivenciar o espaço público da capital goiana, privilegiando espaços privados ou semipúblicos (condomínios horizontais fechados, *shopping centers* etc.) como locais próprios para realizações de interações diversas.

No entanto os próprios autores ressaltam que tal questão não pode ser considerada de forma conclusiva, uma vez que essa é uma realidade ainda não muito cristalizada em Goiânia, destacando dessa forma o caráter exploratório de seu estudo. Este finaliza de forma interessante, ao questionar a futura geração que está sendo gestada nesses espaços. Internamente o condomínio vai figurar como espaço de novas sociabilidade, estudando esse fenômeno, a partir de um caso específico na cidade de Goiânia, o Prive Atlântico, visualiza uma nova cultura de morar, gestada por grupos específicos, grupos estes que representam um estilo de vida próprio.

3.9 As Contribuições Socioeconômicas dos Condomínios Fechados para o Setor de Serviços

A implantação dos condomínios fechados tem atraído outros investimentos, ativando um círculo de crescimento gerando uma valorização dos terrenos nos bairros do entorno. Os preços subiram não só nos bairros fronteiriços dos condomínios, mas também nos outros bairros que compõem as regiões, segundo a pesquisa de Bernades; Soares, (2007). O que é observado é que a implantação e a manutenção dos condomínios dependem da criação de uma estrutura, o que gera empregos de prestadores de serviços e atração de novos comércios.

Os serviços de segurança, principalmente externos, oferecem uma sensação de segurança para os moradores do entorno. Esses fatores produzem um aumento do valor do solo, valorizando a região. Mas o que percebemos é que as mudanças não são somente físicas e espaciais, mas

também sociais. Notadamente, tais espaços representam uma mudança no padrão residencial urbano, acenando para uma gestação de uma nova cultura de morar a cidade. Diferentes classes passam a viver mais próximas, mas mantidas e separadas por barreiras físicas como os altos muros dos condomínios ressalta Caldeira (2000).

3.9.2 A privatização dos espaços Públicos em Goiânia.

A produção de espaços exclusivos na grande Goiânia é recente e atrela-se a uma tendência de perda funcional de espaços públicos, isso sem dúvida fomenta uma cultura de auto segregação, informando práticas distintas de habitar e morar a cidade. Segundo Bernades, Soares (2007), o movimento da classe média alta goiana, para as franjas da cidade, significa muito mais que um simples deslocamento espacial, mas indica a formação de um hábito social, condicionado a valores como (auto) segregação, segurança, exclusividade e qualidade de vida.

A busca por segurança, qualidade de vida e status, é um aspecto representativo, como refletem Bernades; Soares (2007), no contexto da grande Goiânia. Ele é mesmo um conjunto verbal, discursivo e de práticas representando formas novas de apropriação do espaço urbano, com implicações e reflexos ainda de difícil dimensionamento. Sabe-se que nem sempre ocupar fisicamente um lugar implica necessariamente habitá-lo. No entanto, é observada a importância do espaço físico do condomínio fechado como lugar de moradia, espaço percebido e base de percepção de realidade. Foi essa observação que indicou a formação de uma cultura diferenciada. Sendo assim, talvez o *Aldeão*, o *Jardinense*, o *granvilense*, sejam os metropolitanos típicos, aquele cosmopolita bem sucedido que quer estar na cidade sem vivenciar a complexidade urbana dela, como apresentam Bernades; Soares (2007).

A insegurança e o medo da violência criam novos códigos arquitetônicos. Emerge, dessa forma, “a cultura pública do medo”, que se efetiva por um processo de mercadorização das formas que garantem a segurança, não apenas por intervenções a *posteriori*.

Empresas, residências, habitações na forma condominial, são projetados tendo como referência projetos modernos de segurança. Esse movimento, como explicam Bernades, Soares (2007), constitui uma nova forma de ocupar a cidade marcado por um lado, da busca pela segurança e, por outro, pela privatização do espaço público. Portanto, diante da discussão apresentada, sobre a inserção dos condomínios fechados e seu alto crescimento em Goiânia, remete na visão dos diversos autores citados, como Caldeira (2000); (Bernades; Soares 2007), reforçam a ideia de que eles existem e crescem por oferecerem maior segurança aos seus moradores, mesmo negando cada vez mais princípio básico de habitar a cidade que visa, o compartilhamento do espaço e das relações sociais, como citado por Le Corbusier (1933), na carta de Atenas, da convivência das diferentes faixas de renda e ainda das relações existentes entre elas em um mesmo espaço físico.

A auto-segregação é eminente com a inserção dos condomínios fechados em Goiânia, mas de fato, a busca da sociedade goianiense por segurança justifica o alto crescimento desse modelo de ocupação urbana, (**figuras 18 e 19**), como muros que circundam o condomínio Alphaville em Goiânia, mostrando características físicas de segurança oferecida por esse condomínio.



FIGURA 18 – Alphaville, foto do muro externo
Fonte: FOTO DO AUTOR, 2010.



FIGURA 19 - Alphaville. Observa-se dos muros divisórios do condomínio (1) a residência também é totalmente murada (2).
Fonte: FOTO DO AUTOR, 2010.

4.0 Procedimentos Metodológicos

4.1 Metodologia

Como objetivo geral, esta pesquisa procurou compreender a existência e analisar o crescimento das implantações dos condomínios fechados em Goiânia, vinculando a essa proposta uma análise do grau de satisfação dos moradores desses condomínios, apresentando uma breve discussão sobre fatores de auto-segregação e contextualizando um resgate histórico e econômico, contribuindo para o entendimento desse fenômeno urbano.

Para tanto, foi realizada pesquisa bibliográfica que objetivou uma investigação em livros, dissertações, artigos, teses que versaram sobre o tema investigado, dando uma maior ênfase nos trabalhos realizados por: CALDEIRA 2000; VILLAÇA, 2001; SANTOS, 1993; GRANT , 2003; DUNDAR, 2003; ATKINSON e FLINT, 2003; GLASZE, 2003. Na visão de Freire-Maia (1998), a ciência que já foi produzida e testada, denominada como ciência-disciplina, está disponível nos livros.

Também utilizada para a realização desse trabalho, a pesquisa documental, que investigou junto à SEPLAM, SEPLAN, IBGE, a Secretaria de Segurança Pública, CRECI, documentos e dados que contribuíram para compreensão do fenômeno em foco. De acordo com Gil (2008), a pesquisa documental guarda estreitas semelhanças com a pesquisa bibliográfica. A principal diferença entre as duas é a natureza das fontes: na pesquisa bibliográfica os assuntos abordados recebem contribuições de diversos autores; na pesquisa documental, os materiais utilizados geralmente não receberam ainda um tratamento analítico.

Foi utilizada a pesquisa qualitativa por meio da aplicação de questionários, usando o critério da amostra apresentada no próximo tópico. Para melhor compreender e analisar esse fenômeno na cidade estudada procurou-se discutir diferentes processos de produção de locais de habitações exclusivas, tais como:

- Os subúrbios americanos;

- *Edges Cities* americanas, que são uma nova forma de urbanização de espaços antes rurais, distantes dos centros metropolitanos, porém diferentes dos subúrbios americanos por concentrarem, além das habitações, escritórios de serviços e comércios;
- Loteamentos fechados horizontais e periféricos da cidade de Goiânia como é o caso do Jardins Madri, Aldeia do Vale, Jardins Lisboa, Jardins Florença e Residencial *Granville*; e tendo como exemplo clássico os Condomínios *Alphaville* ;
- Loteamentos fechados horizontais implantados em Goiânia, principalmente após os anos de 1990;

Para análise empírica acerca dos novos processos de ocupação urbana vistos na cidade, fez-se necessário também analisar as leis relacionadas à questão da terra, do acesso a mesma e da organização do território, tais como:

- Lei de Terras de 1850;
- Lei Federal 4.591/64 (Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias);
Constituição Federal Brasileira de 1988;
- Lei 10.257/01 – Estatuto das Cidades;
- Lei Complementar 306/06 (Plano Diretor de desenvolvimento Integrado);
- Levantamento, junto SEPLAM e SEPLAN, de dados com todos os loteamentos fechados inseridos e aprovados em Goiânia; e mapas apresentando sua localização;
- Lei nº 6,766/79
- Lei nº 7.042/64
- Dados sobre índice de violência Urbana na região metropolitana de Goiânia, pela Secretaria de Segurança Pública;
- Análise dos questionários respondidos pelos moradores;
- Dados do Anuário da SEPLAM todo material disponível em CD Rom;

4.2 Seleção da amostra:

De acordo com os objetivos do estudo, o grupo de entrevistados, foram os moradores dos condomínios investigados.

Os condomínios investigados foram: Aldeia do vale, Jardins Florença, Jardins Madri, Jardins Lisboa e Residencial Granville.

Tabela-4 Seleção da amostra- Goiânia-2010

<i>Condomínios</i>	<i>Questionários entregues</i>	<i>Questionários respondidos</i>	<i>Percentual respondido</i>	<i>Quantidade de lotes</i>
Aldeia do Vale	30	15	50%	684
Jardins Florença	30	18	60%	408
Jardins Madri	40	23	80%	943
Jardins Lisboa	30	12	40%	498
RS Granville	30	15	50%	759

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados

Elaboração: Autor

Estudos apontam dificuldades na obtenção de dados no interior de condomínios horizontais, fechados de classe alta, especificamente na forma de questionário e entrevistas. O que determinou a quantidade de questionários aplicados foi à proporção de lotes disponíveis nesses condomínios investigados. A escolha desses condomínios citados, foi por amostragem de conveniência, sendo estes mais acessíveis para a realização da pesquisa, mas em função do sigilo, por compor uma classe social mais restrita, não foi possível ter conhecimento preciso da quantidade de moradores efetivamente residentes nos condomínios.

Por não haver disponibilidade das informações nesse sentido, e por existir uma real necessidade do pesquisador com o objeto de estudo, estipulou-se uma quantidade de questionários a serem aplicados de forma aleatória, 30 a 40 questionários entregues. Sendo 40 questionários para o condomínio jardins Madri, por conter maior quantidade de lotes, e os demais 30 questionários, por conterem menor quantidade de lotes segundo os dados da SEPLAM.

Como exemplos das amostras obtidas em outros estudos de condomínios fechados, tomando-se o número de questionários entregues em

relação aos retornados, cita-se Carvalho et al (1997) - 26%, Blandy e Lyster (2003) – 38,3 %, Castells (2003) – 9%. Cita-se ainda Bhering (2002) que um condomínio avaliado que possuía 19 unidades habitacionais ocupadas de um total de 250 lotes, obteve um questionário preenchido. Assim a amostra da pesquisa foi considerada satisfatória.

4.3 Os métodos e análise dos dados qualitativos e quantitativos

O método e técnica de análise apropriada são determinados pela natureza dos dados coletados. Dessa forma, com os dados obtidos das informações, e das observações de comportamentos e traços físicos detalhados, são de natureza qualitativa, para suas análises, foram utilizadas interpretações e julgamentos subjetivos. Com todos os dados oriundos desses métodos, foram quantificados e apresentados em forma de tabelas e mapas. Suas análises foram complementadas com a interpretação das frequências obtidas. Os dados quantitativos coletados, oriundos dos questionários, foram analisados, tendo em vista a natureza das variáveis consideradas.

Os métodos e técnicas utilizados podem ser divididos em dois grupos: (1) Levantamento do arquivo- dados coletados junto a prefeitura municipal de Goiânia e a Secretaria de Planejamento do Município - SEPLAM. (2) O Levantamento de Campo – Dados coletados através de questionários. As áreas selecionadas de acordo com os objetivos da pesquisa foram o interior dos condomínios horizontais fechados, coletando informações sobre o grau de satisfação dos usuários (moradores) e relacionando-os com a escolha de morar em um condomínio fechado horizontal.

Para Vergara (2010), o questionário é considerado um instrumento eficaz para identificação de regularidades e padrões entre percepções de grupos de indivíduos que é obtida entre a comparação de respostas dadas a um mesmo conjunto de perguntas. Os dados gerados a partir do questionário são quantitativos podem ser comparados e analisados estatisticamente por uma variedade de testes, tornando os resultados da pesquisa generalizáveis.

O questionário estruturado utilizado na pesquisa permitiu identificar as atitudes e satisfação dos usuários em relação às variáveis investigadas e os aspectos relacionados. O questionário aplicado foi estruturado com a utilização

de 16 questões de múltipla escolha, respondidos pelos moradores dos condomínios investigados.

4.4 Método de Análise dos dados aplicados

4.4.1 Identificação dos motivos de morar em condomínios horizontais fechados (expectativa dos moradores)

Os motivos que levam as pessoas a morarem em condomínios fechados, parecem ser os mesmos em diversos lugares do mundo. (GRANT, 2003; DUNDAR, 2003; ATIKINSON e FLINT, 2003; GLASZE, 2003; CALDEIRA, 2001; SANTOS, 2002) São eles: A busca por maior segurança, a proximidade com a natureza, privacidade, a existência de espaços coletivos privados, ambiente socioeconômico homogêneo, ambiente bonito e agradável. Na pesquisa realizada, nos condomínios Aldeia do Vale; Jardins Madri; Jardins Florença; Jardins Lisboa e Granville, a principal variável descrita pelos moradores em ordem de importância, foi a busca por maior segurança com 99% de afirmação do total dos respondentes. E a segunda variável mais importante para esses moradores foi à aproximação com a natureza com 64%. E em terceiro lugar em ordem de importância, a qualidade do espaço coletivo privado com 50%, tendo como as três, as principais variáveis escolhidas pelos moradores dos condomínios investigados. As variáveis: Similaridade sócio-econômica, interação social e gestão privativa aparecem como motivos de menor importância e pouco indicados pelos moradores.

A tabela cinco propõe mostrar as principais variáveis desejadas pelos moradores ao escolher morar em condomínios horizontais fechados.

Tabela 5 – Os principais motivos de morar em condomínios horizontais-

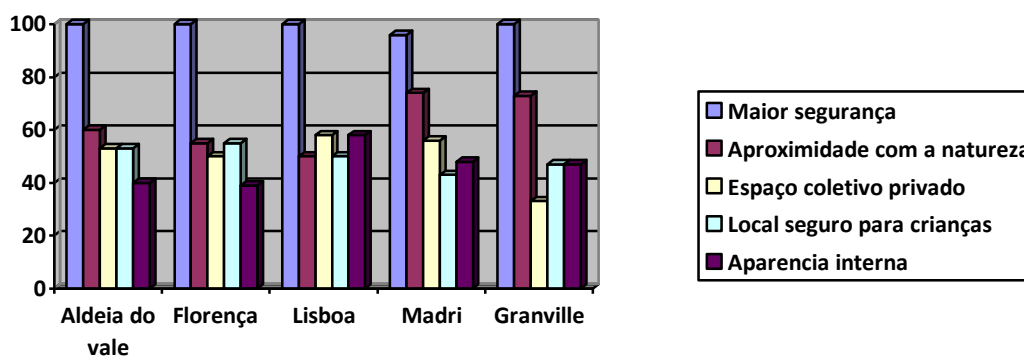
Condomínios	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Maior segurança	15 (100%)	18 (100%)	12(100%)	22(96%)	15 (100%)	82 (99%)
Proximidade com a natureza	9 (60%)	10 (55%)	6 (50%)	17(74%)	11(73%)	53(64%)
Espaços coletivos privativo	8 (53%)	9 (50%)	7 (58%)	13 (56%)	5 (33%)	42 (50%)

Local seguro para crianças	8 (53%)	10 (55%)	6 (50%)	10 (43%)	7 (47%)	41 (49%)
Aparência interna	6 (40%)	7 (39%)	7 (58%)	11 (48%)	7 (47%)	38 (46%)
Transito seguro interno	4 (26%)	6 (31%)	5 (42%)	9 (39%)	3 (20%)	27 (32%)
Convívio Social (Interação)	2 (13%)	2 (11%)	1 (8%)	1 (4%)	2 (13%)	8 (9%)
Gestão Privativa	2 (13%)	1 (5%)	0	3 (13%)	2 (13%)	8 (9%)
Similiaridade sócio-econômica	2 (13%)	1 (5%)	2 (17%)	0	0	5 (6%)

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados.

Elaboração: Autor

Gráfico 2- Os principais motivos para morar em condomínios fechados (As variáveis mais importantes) - Goiânia 2010-



Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados

Elaborado pelo autor.

4.4.2 nível de interação social existente entre os moradores dos condomínios horizontais:

A interação social significa o grau de convívio social existente entre os moradores de um ambiente residencial. Alguns estudos vêm revelando a importância dessa variável pra a satisfação residencial, identificando que quanto maior essa interação entre os moradores, maior o nível de satisfação residencial. (LAY 2000; OLIVEIRA E HEINECK 1998; LAY E REIS 2000). *Em estudos realizados em conjuntos habitacionais, identificaram que quanto melhor for o relacionamento entre os moradores, maior será a satisfação em relação ao conjunto e ao lugar onde vivem.*

Tabela 6 - A relação do estilo de vida do entrevistado com os demais moradores-

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Bastante similar	3 (20%)	3 (17%)	2 (17%)	3 (20%)	3(20%)	14(17%)
Similar	11 (73%)	14 (78%)	10 (83%)	19(83%)	11 (73%)	65(78%)
Diferente	1 (6%)	1 (5%)	0	1(4%)	1(6%)	4(5%)
Bastante diferente	0	0	0	0	0	0

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados

Elaboração: Autor

Um condomínio parece reproduzir em seu interior um ambiente socioeconômico, e por vezes cultural, homogêneo, possuindo seus moradores características composicionais similares. A identificação dessa homogeneidade também se faz presente em outros trabalhos já realizados como afirma BLAKELY E SNYDER (1998) e GRANT (2003), que relatam a homogeneidade encontrada no interior dos condomínios, salientando a tendência de construção para classe econômica emergente e alta, e especificamente nos Estados Unidos e Canadá, para a população da 3ª idade. Na tabela 6, há uma clara e constante similaridade socioeconômica dos moradores, representando 78% do total dos respondentes, uma aproximação nos padrões de vida.

Tabela 7- Sobre a relação de conhecimento do morador com os demais moradores.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Todos os outros moradores do condomínio	0	0	0	0	1 (7%)	1(1%)
Bem mais que a metade	0	0	1(8%)	2 (9%)	2(13%)	5(6%)
Em torno da metade	1 (7%)	4 (22%)	10(83%)	1 (4%)	2 (13%)	18(22%)
Bem menos da metade	14 (93%)	14 (78%)	1(8%)	20(87%)	10(66%)	59(71%)
Nenhum dos outros moradores	0	0	0	0	00	0

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados

Elaboração: Autor

Segundo a variável da tabela 7, o nível de conhecimento um dos outros é baixo entre os moradores do mesmo condomínio, demonstrando uma busca de privacidade das próprias relações interpessoais. 71% dos moradores responderam que conhecem bem menos da metade dos moradores do condomínio onde moram. Estudos realizados no Brasil, que investigaram os arranjos internos de condomínios fechados, como SANTOS (2002), que analisou 63 projetos de condomínios horizontais de uso residencial, apresentaram nos resultados da pesquisa baixos índices de interação social, motivados pelo ambiente físico espacial e pela necessidade de privacidade. Já CALDEIRA (2000), identificou pouca interação social motivada pelo baixo uso dos espaços coletivos privados.

Tabela 8, Sobre o nível de relacionamento do morador com os demais moradores- Goiânia - 2010.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Muito bom	8(53%)	8(44%)	5 (42%)	10 43%	6 (40%)	37(45%)
Bom	5 (33%)	8(44%)	5 (42%)	7(30%)	10 (67%)	35 (42%)
Indiferente	2 (13%)	2 (11%)	2 (17%)	6 (26%)	4(27%)	16(19%)
Ruim	0	0	0	0	0	0
Muito ruim	0	0	0	0	0	0

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados

Elaboração: autor

Tabela 8 mostra o nível de relação dos moradores com os demais do condomínio investigado, representando 45% no total como Muito Bom, e “Bom” com 42% do total de respondentes, mostrando o resultado nas relações sociais dos moradores.

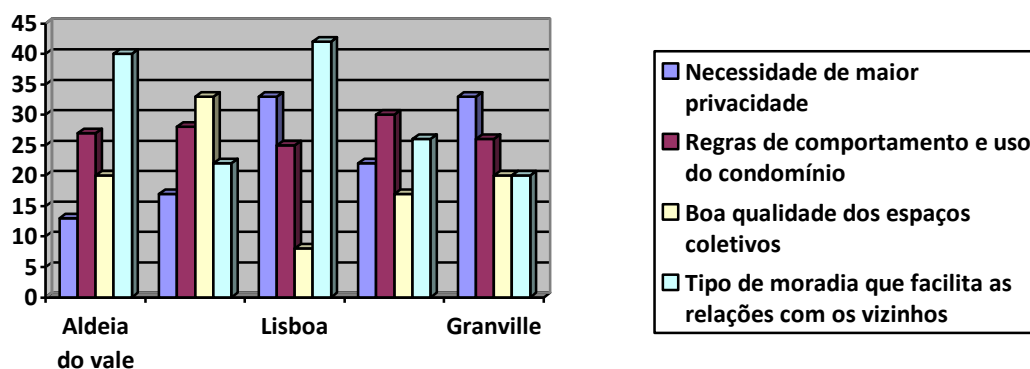
Tabela 9 , Sobre as razões que expliquem a dimensão do relacionamento do Morador com os vizinhos. Goiânia - 2010.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Similiaridade sócio-econômica entre os residentes	0	0	0	1(4%)	0	1(1%)
Necessidade de maior privacidade	2 (13%)	3 (17%)	4 (33%)	5 (22%)	5 (33%)	19(23%)

Regras de comportamento e uso do condomínio	4 (27%)	5 (28%)	3 (25%)	7 (30%)	4 (26%)	23 (14%)
A boa qualidade dos espaços coletivos	3 (20%)	6 (33%)	1 (8%)	4 (17%)	3(20%)	17(20%)
O tipo de moradia que facilita as relações com os vizinhos	6 (40%)	4(22%)	5(42%)	6(26%)	3(20%)	24 (29%)
O tipo de moradia que dificulta as relações com os vizinhos	0	0	0	0		0

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados

Gráfico – 3 Sobre as razões que expliquem a dimensão do relacionamento do morador com o vizinho



Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados Elaborado pelo autor.

Poucos estudos foram encontrados na revisão da literatura que investigaram a relação interação social e satisfação residencial apresentou resultados antagônicos (diferentes). Enquanto no megacondomínio investigado por CARVALHO *et al.* (1997), a interação social parece não influenciar a satisfação dos moradores com o ambiente do condomínio; nos condomínios horizontais fechados de uso residencial investigado por ele, a interação assume grande importância, influenciando fortemente na satisfação de morar. Sobre as razões que explicam a dimensão do relacionamento do morador com o vizinho, apresentado no gráfico três, a variável mais respondida mostra que o tipo de construção das casas utilizadas nos condomínios, com 29% , facilita as relações com os vizinhos, a variável de necessidade de maior privacidade com

23%. E a boa qualidade dos espaços coletivos, em ordem de prioridade, com 20% de afirmação.

Gerenciamento e administração dos ambientes privados e a privacidade dos moradores:

O gerenciamento e administração de ambientes residenciais dizem respeito ao gerenciamento de pessoal, funcionamento, manutenção e limpeza dos espaços, ou seja ao administrador ou síndico, e toda a equipe de funcionários que dão suporte a realização dos serviços afirma Moura (2003), e ainda a definição e controle das normas e regras, de uso de comportamento desses ambientes. REIS (2002), verificou que a manutenção e limpeza dos espaços das edificações são aspectos considerados essenciais pelos indivíduos e estão fortemente relacionados à satisfação dos residentes com o ambiente residencial.

Tabela 10- Sobre a administração do condomínio do morador.

Condomínios <i>Nº de questionários</i>	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Muito bom	4 (26%)	5 (28%)	6 (50%)	7 (30%)	2 (13%)	24 (29%)
Bom	8 (53%)	10 (55%)	4 (33%)	8 (35%)	10 (66%)	40 (48%)
Indiferente	1 (7%)	2 (11%)	1 (8%)	5 (22%)	0	9 (11%)
Ruim	2 (13%)	1 (5%)	1 (8%)	3 (13%)	2 (13%)	0
Muito ruim	0	0	0	0	1 (7%)	1 (1%)

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados

Elaborado Pelo autor

A identificação da satisfação com gerenciamento e administração apresenta uma notória satisfação com a administração dos condomínios investigados, todos eles com grande expressão. Mostrou resultados significativos, com 48% afirmando terem boa administração, e 29% como muito boa a administração dos condomínios.

Tabela 11- Sobre a privacidade visual do morador em relação aos vizinhos e a quem passa na rua interna do condomínio.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Muito Boa	12 (80%)	14 (78%)	12(100%)	18(78%)	11(73%)	67(80%)
Boa	3 (20%)	4 (22%)	0	4 (17%)	3 (20%)	14 (17%)
Indiferente	0	0	0	0	1 (7%)	1 (1%)
Ruim	0	0	0	0	0	0

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados

Percebe-se na tabela 11, um resultado expressivo, com 80% , indicando que é “muito boa” a “privacidade visual do morador em relação aos vizinhos e a quem passa na rua interna do condomínio”, e com 17% afirmando que é “boa” essa privacidade. Conclui-se que a privacidade interna no condomínio atende satisfatoriamente a expectativa desses moradores.

Segurança interna do condomínio

Em se tratando de condomínios fechados, a segurança quanto ao crime e a violência, parece assumir grande importância, pois figura como a principal razão de surgimento e expansão desses condomínios, fazendo com que as pessoas optem por esse tipo de moradia. Como o poder público não consegue fornecer segurança à população, ela mesma assumiu esse papel, privatizando-a e se trancando nesses condomínios fechados (CALDEIRA ,2000; GOIX 2003;). O crescente medo do crime e da violência, característico da era da pós-modernidade, causado pela percepção generalizada de insegurança, acaba por legitimar a construção e expansão desses empreendimentos, eles funcionam como refúgios espaciais e são vistos como abrigo. (CALDEIRA 2000).

Tabela 12- A sensação de morar em condomínio, em virtude da violência, criminalidade e o vandalismo na cidade.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Muito seguro	7 (47%)	10 (55%)	8 (67%)	9 (39%)	7 (46%)	41 (49%)
Seguro	8 (53%)	8 (44%)	4 (33%)	12 (56%)	8 (53%)	40 (48%)
Indiferente	0	0	0	2 (8%)	0	2 (1%)
Inseguro	0	0	0	0	0	0

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados

Elaboração feita pelo autor.

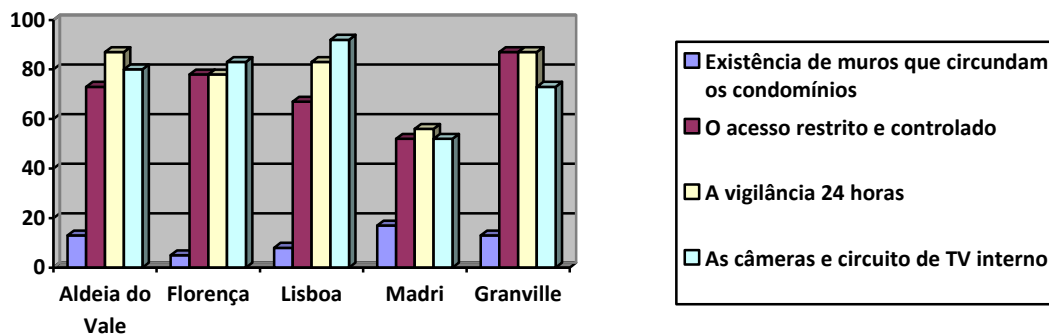
Os dados da tabela 12, expressam um nível alto de percepção de segurança apresentada pelos os moradores dos condomínios, justificando com 49% do total tendo como “muito seguro” e 49% “seguro” em relação a violência, criminalidade e vandalismo.

Tabela 13- Sobre as razões que expliquem tais percepções de segurança.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
A existência dos muros que circundam o condomínio	2 (13%)	1(5%)	1(8%)	4 (17%)	2 (13%)	10(12%)
O acesso restrito e controlado	11 (73%)	14 (78%)	8 (67%)	12 (52%)	13 (87%)	58 (70%)
A vigilância 24 horas	13 (87%)	14 (78%)	10 (83%)	13 (56%)	13 (87%)	63 (76%)
As câmaras e circuito de TV interno	12 (80%)	15 (83%)	11 (92%)	12 (52%)	11 (73%)	61 (73%)
A similiaridade socioeconômica dos residentes	1 (7%)	0	0	2 (9%)	1 (7%)	4 (5%) ¹

Fonte:Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados. Elaborado pelo autor.

Gráfico 4- Razões de percepção de segurança nos condomínios, apresentada pelos moradores. Goiânia-2010.



Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados. Elaborado pelo autor

Elaboração feita pelo autor.

Alguns estudos identificaram que o sentimento de segurança dos moradores de condomínios fechados, está fortemente relacionado à presença das barreiras físicas (CALDEIRA 2000; GIGLIA 2003; BLAKELY e SNYDER 1998 E 1997). 70% dos condomínios apresentados por Blakely e Snyder (1998), disseram acreditar que o crime era menor dentro do condomínio do que nas áreas ao redor dele, e 80% atribuíram isso a presença das barreiras físicas. Mas também ressaltam eles, que morar em condomínio fechado não é garantia absoluta de segurança, pois já há quadrilhas especializadas em assaltar esse tipo de moradia. No gráfico 3 são apresentadas as percepções de segurança utilizadas nesses condomínios, mensuradas através dessa variável tendo como referência as seguintes alternativas respondidas em grau de importância: o acesso restrito e controlado com 70%; de vigilância 24 horas com 76 %; câmeras e circuito interno de TV com 73%, a existência de muros que circundam o condomínio com 12%. Dos totais gerais ficando evidente que é através dessas características mencionadas que se percebe a relação de segurança no condomínio. Portanto, o sistema de vigilância 24 horas monitorado por seguranças lidera o ranking na percepção de segurança dos moradores dos condomínios.

Tabela 14, A ocorrência de crime, vandalismo e violência no interior do condomínio.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Sim	2 (1,3%)	2 (1,1%)	0	2 (9%)	1(6%)	7 (8%)
Não	13(87%)	16 (89%)	12 (100%)	21 (91%)	14(93%)	76 (92%)

Fonte:Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados. Elaborado pelo autor

Estudos que vem investigando o interior dos condomínios fechados, sob o foco político e social, apontam que é comumente o acontecimento de roubos e furtos, que são quase sempre acobertados por serem praticados por moradores, fato também narrado por SANTOS (2000) e CALDEIRA (2002), que acrescentam a formação de gangues de jovens que praticam crimes e atos de vandalismos e o uso de drogas.

O isolamento e os mecanismos de controle social que ameaçam as liberdades individuais dentro da comunidade são capazes de gerar, principalmente por parte dos jovens uma rebeldia que conduz à desagregação social. São exemplos disso situações adversas criadas por jovens que vivem nesses loteamentos e que se juntam em gangues agressivas capazes de praticar atos de violência, contra seus próprios pares, como já ocorreu no Alphaville (SALGADO, 2000 p. 102).

Os delitos causados por “nossos filhos” variam indo desde pequenos furtos ou de atos de vandalismos contra as instalações coletivas ou consumo de drogas. – trecho de entrevista realizado por (CALDEIRA 2000,P. 278)

Os resultados dessa variável, mostram que os condomínios investigados apresentam 8% de afirmação dos respondentes sobre a existência de crime, vandalismo e violência no interior do condomínio.

Tabela 15- Quanto à tipificação das infrações ocorridas no interior do condomínio.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Furto de Pessoa	1 (6%)	1 (5%)	0	1 (4%)	0	3 (4%)
Roubo de Pessoa	0	0	0	0	0	0
Furto de residência	2 (13%)	0	0	1 (4%)	0	3 (4%)
Roubo de residência	0	0	0	0	0	0

Furto de veículo	0	0	0	0	0	0
Roubo de veículo	0	0	0	0	0	0
Agressão física	0	0	0	0	0	0
Vandalismo	1 (6%)	0	0	0	1 (6%)	2 (2%)

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados. Elaborado pelo autor.

Os elementos físico-espaciais dos condomínios fechados, que parecem estar mais relacionados à segurança interna, são barreiras físicas que os separam do resto da cidade, protegendo seus moradores da criminalidade e da violência urbana, e dos estranhos indesejados, pois possuem acesso restrito e controlado geralmente com guaritas e presença de câmeras e vigias. (SOUZA, 2003; CALDEIRA, 2000; SANTOS, 2002).

Os resultados mostram que os condomínios pesquisados com 49%, das respostas, confirmam que são muito seguros, e 48% que são seguros, mostrando satisfação sobre a segurança justificando essas percepções na tabela 9, em escala de prioridades, a vigilância 24 horas com 76% de aprovação, as câmaras e circuito de TV interno com 73 % de aprovação, e o acesso restrito e controlado dos visitantes com 70% de aprovação dos resultados gerais, mostrando os principais fatores de percepção de segurança no interior do condomínio pelos moradores. Sobre a ocorrência de crime e vandalismo no interior do condomínio, 8 % dos resultados totais mostram um baixo índice desses fatos ocorridos nos interiores desses condomínios investigados, por se tratarem de condomínios fechados.

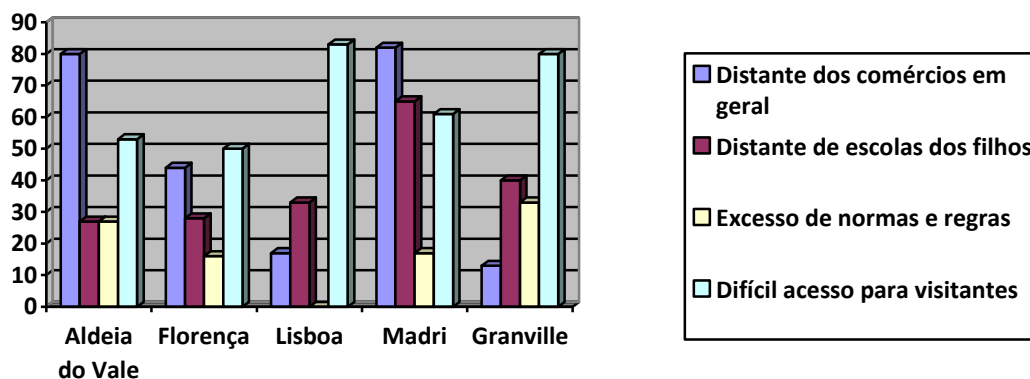
Tabela 16- As principais dificuldades encontradas pelos moradores ao morar nos condomínios.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Distante dos comércios em gerais:	12 (80%)	8 (44%)	2 (17%)	19(82%)	2 (13%)	43 (52%)
Distante de escolas dos filhos	4 (27%)	5 (28%)	4 (33%)	15 (65%)	6 (40%)	34 (41%)
Pouca privacidade	0	1 (5%)	0	0	0	1 (1%)
Excesso de regras e normas	4 (27%)	3 (16%)	0	4 (17%)	5 (33%)	16 (19%)

Difícil acesso para visitantes	8 (53%)	9 (50%)	10 (83%)	14 (61%)	12 (80%)	53 (64%)
---------------------------------------	---------	---------	----------	----------	----------	----------

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados

Gráfico 6- As principais dificuldades encontradas pelos moradores, ao morar em condomínios fechados. Goiânia-2010.



Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados. Elaborado pelo autor.

Analisando os dados sobre as dificuldades encontradas ao morar em um condomínio, fica apresentado por parte dos respondentes que a principal dificuldade em ordem de importância, é o difícil acesso para visitantes com 64%; a distância do comércio em geral, com 52%, (somente para o *Granville* e o *Lisboa* que difere, por estar mais próximo de um pólo comercial). E a terceira variável, é a distância do condomínio para as escolas dos filhos com 41% do total respondido.

Quanto a homogeneidade socioeconômica

Para identificação da homogeneidade socioeconômica dos moradores dos condomínios horizontais foram investigados alguns aspectos que refletem seu estilo de vida, renda familiar, título de propriedade e residência, número de integrantes da família e idade dos filhos. Um condomínio fechado parece reproduzir em seu interior um ambiente socioeconômico e por vezes cultural homogêneo, possuindo seus moradores características composicionais similares. Jürges e Gnad (2002), revelam que os preços das residências (valor de compra e aluguel) e as taxas condominiais fazem a seleção dos

residentes dos condomínios fechados da África do Sul, contribuindo para uma população sócio e economicamente homogênea.

Tabela 17- Quanto ao tipo de vínculo do morador com a residência.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Inquilino	0	1 (5%)	0	1 (4%)	0	2 (2%)
Proprietário	15 (100%)	17 (94%)	12 (100%)	22(96%)	15 (100%)	81(98 %)

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados.Elaborado pelo autor

Na tabela 17, apresenta que 98% do total de entrevistados, são proprietários dos imóveis em que residem.

Tabela 18 - Formação familiar dos moradores dos condomínios investigados.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Uma pessoa	0	0	0	0	0	0
Um casal	1 (6%)	2 (11%)	0	2 (9%)	3 (20%)	8 (9%)
Um casal mais um filho	0	1 (5%)	2 (16%)	8 (34%)	2 (13%)	13(16%
Um casal mais dois filhos	14 (93%)	13 (72%)	9 (75%)	10 (43%)	9 (60%)	55(66%
Um casal mais 3 filhos	0	2 (11%)	1 (8%)	3 (13%)	1 (7%)	7 (8%)

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados.Elaboração feita pelo autor.

Na tabela 18 mostra com maior expressão a estrutura familiar típica dos moradores dos condomínios fechados investigados, com 66% dos respondentes afirmando compor a família “um casal mais dois filhos”, e com 16% dos respondentes afirmando compor a família “um casal mais um filho”. Apresentando nessas variáveis o modelo familiar que busca este tipo de moradia, para proporcionar mais segurança, lazer e privacidade.

Segundo os estudos levantados, os compradores típicos de condomínios fechados na Argentina são casais jovens com criança, sendo as famílias compostas por três ou quatro pessoas. A análise das habitações dos condomínios horizontais fechados indica que o público alvo desses empreendimentos, é a família. As famílias preferem lugares mais verdes, mais árvores e organizado para as crianças brincarem. Esta é a imagem perfeita dos condomínios. (Souza 2000).

Tabela 19- Sobre a idade dos filhos desses moradores. Goiânia 2010.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Sem filhos	1 (6%)	0	2 (16%)	1 (4%)	1(7%)	5 (6%)
Até cinco anos	0	0	1 (8%)	1 (4%)	1(7%)	3 (4%)
De cinco a dose anos	0	2 (11%)	1 (8%)	3 (13%)	2 (13%)	8 (9%)
De dose a dezoito anos	1	3	2	4	3	13 (16%)
Acima de dezoito anos	13 (87%)	13 (72%)	9 (75%)	14 (60%)	8 (53%)	57(68%)

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados. Elaboração feita pelo autor.

Sobre a idade dos filhos com, 68% afirma ter mais de 18 anos, e de “doze a dezoito anos” com 16%, mostrando a composição da estrutura familiar desses moradores.

Tabela 20- Sobre a renda familiar desses moradores. Goiânia-2010.

Condomínios Nº de questionários	Aldeia do Vale (15)	Florença (18)	Lisboa (12)	Madri (23)	Granville (15)	Total Geral (83)
Até R\$ 5 000	0	0	0	0	0	0
Entre R\$ 5 000 a 10 mil	0	0	0	0	0	0
Entre R\$ 10 a 15 mil	0	2	3	3	0	8
Acima de 15 mil	15 (100%)	16 (89%)	9 (75%)	20 (87%)	15(100%)	75(90%)

Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo - Goiânia -2010, nos condomínios apresentados. Elaboração feita pelo autor.

Sobre o vínculo do morador com a residência, 98% são proprietários dos imóveis, compondo uma renda familiar acima de 15 mil reais, mostrando similaridade nas duas variáveis de aquisição do imóvel e renda. Quanto ao número de integrantes na família, há uma notória expressão do casal com mais dois filhos representando 66% dos entrevistados, a maioria composta por filhos maiores de 18 anos, representando 68% dos entrevistados, também mostrando uma expressiva posição. A renda familiar desses moradores apresenta um valor acima de quinze mil reais por mês, considerado um alto valor se comparada com a renda per capita média do trabalhador goiano, de R\$ 1.183,99, segundo o censo do IBGE 2010.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo central desse trabalho foi compreender as implicações inerentes ao processo de inserção dos condomínios horizontais fechados, interpretando o seu crescimento e analisando os principais fatores que os motivaram a existir nessa cidade. Esse trabalho justificou-se pela sua contribuição para o entendimento do aparecimento e crescimento desse fenômeno social, que contribuiu para geração de uma nova identidade física-espacial, colocando a cidade de Goiânia no ranking da terceira capital do país em números de condomínios fechados por habitantes. No entanto a discussão sobre a busca por maior segurança, da população de renda média e alta, que migra para esses condomínios em busca de segurança, fugindo da violência e dos problemas causados pelas cidades, também a auto-segregação, o conflito entre o espaço público e privado, centro e periferia, nortearam o tema investigado, consistindo em uma discussão sobre o assunto, tendo como principal finalidade, compreender a real existência dos condomínios horizontais fechados nessa cidade.

Esse estudo utilizou-se da pesquisa bibliográfica, e de campo, da análise dos questionários aplicados, de acordo com as variáveis levantadas, apresentando que os principais motivos que levam os indivíduos a optar pelos condomínios fechados, relacionam-se em sua maioria às características físicas internas desses empreendimentos, sendo elas: A busca por maior segurança quanto ao crime e a violência, e posteriormente, as demais variáveis como a proximidade com a natureza, os espaços coletivos privados, aparência interna. Verifica-se ainda que motivos relacionados a variáveis composicionais, como a procura de ambiente socioeconômico homogêneo e a procura por maior convívio social, parecem menos capazes de influenciar os indivíduos, a optarem por condomínios fechados do que as características contextuais narradas. Este estudo identifica que a população dos condomínios horizontais fechados é homogênea e socioeconomicamente consistente ao indicado pela literatura e mostrada pela análise dos questionários.

Os resultados mostram que o ambiente dos condomínios fechados horizontais apresenta uma boa segurança interna, sendo os principais aspectos relacionados a isso a presença das barreiras físicas que os circundam, o

acesso restrito e controlado e outros aparatos de segurança como câmeras e circuito de TV. Assim pode-se dizer que tais atributos físicos espaciais, exclusivos dos condomínios fechados, fazem com que seus residentes se sintam protegidos do crime e da violência urbana, como aferido por outros estudos apresentado no trabalho.

A aparência interna dos condomínios fechados parece ser bastante satisfatória, sendo que os espaços relacionados são: a presença de vegetação, a boa manutenção das edificações e dos espaços coletivos, a beleza e a qualidade dos espaços coletivos. As variáveis que se apresentaram mais importantes capazes de influenciar fortemente a satisfação dos residentes com o ambiente do condomínio são: a segurança interna; a aparência interna; a existência e o uso dos espaços coletivos semiprivados e a privacidade visual em relação ao espaço público e ao interior do condomínio. A importância dessas variáveis contextuais é reforçada na medida em que figuram como os principais motivos analisados nesta amostra específica, que levam as pessoas a optar em morar em condomínios fechados e como características mais importantes para o ambiente residencial.

A criminalidade, segundo os dados da Secretaria de Segurança Pública, apresentados no segundo capítulo desse trabalho, mostram que no período de 2009 a 2011, houve um aumento com mais de 30% de incidência no crime de tentativa de homicídio. A insegurança e o medo da violência criam novas formas arquitetônicas, como é o caso dos condomínios fechados. A cultura do medo emerge de uma forma pública, que se efetiva em um processo de mercadorização das formas que garantem a segurança. Não somente os condomínios fechados, mas também: os *shoppings centers*; pólos empresariais; cidades empresariais (situado na região metropolitana de Goiânia), edifícios residenciais ou habitações isoladas na forma condominial são planejados tendo como referência projetos modernos de segurança. Esse movimento constitui-se um novo modelo de ocupação da cidade, marcado, por um lado pela busca de segurança e, por outro, pela privatização dos espaços públicos, que continuamente vem se consolidando nessa cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, M. G. (org.) **Tantos Cerrados**: múltiplas abordagens sobre a biogeodiversidades e singularidade cultural. Goiânia: Ed. Vieira, 2005.

ALLBERS, Manuel B. The Double function of the gate – **Social inclusion and exclusion in gated communities and security zones**. Glasgow: university of Glasgow , September 19- 2003, Disponível em: <http://www.Bristol.ac.uk/cnspapers/wordz/gated>. Acesso em 25/01/2010.

ARRAIS, Tadeu Alencar. O território goiano: uma abordagem quase contemporânea do desenvolvimento regional. In: **XII Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, Belém-PA, maio de 2007.

ARAÚJO, Suely M. V. Guimarães. **Condomínios Urbanísticos. Estudo para Câmara dos Deputados, Brasília**. 2004. Disponível em: <http://www2.camara.gov.br/internet/publicacoes/estnottec/tema14/pdf/2004_2002.pdf>. Acesso em: 02. out. 2007.

ASSIS, Wilson Rocha. **Estudos de história de Goiás**. Goiânia. Ed, Vieira 2005.

ATKINSON, Rowland; Flint, Jhon. Fortress UK. **Gated Communities; the spatial revolt the elites and time space trajectories of segregation**. Glasgow, University of Glasgow, September 18-19, 2003. Disponível em: <http://www.Bristol.ac.uk/cnspapers/wordz/gated>. Acesso em 28/01/2010.

BARROSO, Nanci E. **Mudanças no Uso do Solo e as Construções Verticais na Cidade de Goiânia entre 1997 e 2004**. In: ENCONTRO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UNIVERSIDADE DO VALE DO PARAÍBA, 2005, São José dos Campos. **Anais...** São José dos Campos: UNIVAP, 2005. CD-ROM.

BEGOSSI. **Ecologia Humana: Um Enfoque Das Relações Homem-Ambiente**.

INTERCIENCIA 18(1): 121-132. 1993. Disponível em: <http://www.interciencia.org/v18_03/art01/>. Acesso em: 10 out. 2009.

BERNADES, Genilda D'arck; SOARES, Ademar Azevedo, **Condomínios horizontais fechados: Reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia**, Revista Sociedade e cultura, VL10, UFG, Goiânia p. 209-225, 2007.

BLAKELY, Eduard J, SNYDER, Mary Gail. Fortress America: **Gated communitis int United States**. Washington, D.C. Cambrindge, Mass: Bookings Institutions of land Police, 1997.

BOURDIEU, P. 1998. *Contrafogos : táticas para enfrentar a invasão neoliberal*. Rio de Janeiro : Zahar.

BUENO. Ivone. **Condomínios Horizontais Fechados e segregação Sócio-Habitacional**. Trabalho de Graduação, Universidade do Vale do Paraíba, 2003.

BRASIL. **Lei Federal No. 6.766**, de 19 de Dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 de dezembro de 1979.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.tre-sc.gov.br/legjurisp/constituicao_federal.html>. Acesso em: 12 set. 2007

BRASIL. **Lei Federal No. 4.591**, de 16 de Dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://sigam.ambiente.sp.gov.br/Sigam2/legisla%C3%A7%C3%A3o%20ambiental/lei%20fed%201964_4591.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2007.

CALABI, Donatella. **A cidade do primeiro Renascimento**. São Paulo: Perspectiva, 2008. 205.

CALDEIRA, Tereza Pires. *Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*. São Paulo: ED. 34/ Edusp, 2000.

CARLOS, A. F. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

CARVALHO PINTO, Vítor. **Condomínios Fechados e Loteamentos Fechados: Proposta de Regulamentação. Consultoria Legislativa**, 10 de Outubro de 2006. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/conleg/artigos/direito/Condominios.pdf>>. Acesso em: 15 jul. 2007.

CARVALHO, M., George R.V e ANTONY, K.H. *Residencial Satisfaction in condomínios Esclusivos (Gate-Garded Neighborhoods)in Brasil*. **Environment and Behavior**. London: SAGE Periodicals Press,v.29,n 6,p.735-768,1997.

CASTELLO BRANCO. Maria Luisa. **Cidades Médias no Brasil**. In: SPOSITO M.;SPOSITO E.;SOBARZO O. *Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional*. SP: Expressão Popular, 2006, p. 245-277.

CORREA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4.ed., São Paulo: Ática, 1999.

COY, Martin; POHLER Martin. **Gated communities in latin America mega cities: Case studies in Brazil and Argentina**. *Environment and Planning B: Planning and Design*. Great Breant, v.29, n. 3, p. 355-370 may 2002.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades Brasileiras: Seu Controle ou o Caos**. São Paulo: StudioNobel, 1992.

CARVALHO PINTO, Vítor. **Condomínios Fechados e Loteamentos Fechados: Proposta de Regulamentação. Consultoria Legislativa**, 10 de Outubro de 2006. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/conleg/artigos/direito/Condominios.pdf>>. Acesso em: 15 jul. 2007.

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

CASTELLO BRANCO. Maria Luisa. Cidades Médias no Brasil. In: SPOSITO M.; SPOSITO.

CORREA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4.ed., São Paulo: Ática, 1999.

DEAK, C. (Org.), SCHIFFER, Sueli (Org.). **O processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999.

DIXON, Jeni. Gated ness and Governace: **Residential Intensification in Auckand, New Zealand**. In: Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities? University of Glasgow , September 19- 2003, Disponível em: [http\\www. Bristolacuk.\sps\cnspaperswordz/gateddixon.doc](http://www.Bristolacuk.\sps\cnspaperswordz/gateddixon.doc). Acesso em 29/01/2010.

D'OTAVIANO, M. C. L. Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre? In: **ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS**,15, Caxambu, MG., setembro de 2006. Anais ABEP.

DUNDAR, Ozlem. An example of a gated community from Ankara. Turkey. In: **Conference Gated Communities: Building Social Division of Safer Communities?** University of Glasgow , September 19- 2003, Disponível em: [http\\www. Bristolacuk.\sps\cnspapersword/gateddundar.doc](http://www.Bristolacuk.\sps\cnspapersword/gateddundar.doc). Acesso em 29/01/2010.

ENGELS, F. **A situação da classe operária na Inglaterra**. São Paulo: Glehal, 1986.

ESTEVAN, Luis Antonio. **O tempo da transformação**: Estrutura e dinâmica da transformação econômica em Goiás. Goiânia Ed.UCG, 2004.

_____, **Agricultura tradicional em Goiás**, In PEREIRA, Armantino Alves (ET. AL.) Agricultura de Goiás: Análise e dinâmica. Goiânia A.A Pereira, 2004.

_____, Goiânia 70 anos, **A história da vovó mais jovem do Brasil**. Opção. Disponível em: <HTTP://WWW.jornalopção.com.br./index.asp?seção=reportagem>. Acesso 20 outubro 2009.

EUFRÁSIO, Mário. A. **Estrutura urbana e ecologia humana: a Escola Sociológica de Chicago (1925-1940)**. São Paulo: Editora 34, 1999.

FOUCAULT, Michel. *Vigiar e Punir: nascimento da prisão*. Tradução: Lígia M. Poudé Vasallo. Petrópolis: Vozes, 1986.

FREY, William H. et al. Tracking Metropolitan America into the 21st century: a field guide to the new metropolitan and micropolitan definitions. **The Brookings Institution**: Metropolitan Policy Program, Washington, Dc, p.01-31, nov. 2004. Disponível em: http://www.brookings.edu/~media/Files/rc/reports/2004/11demographics_frey/20041115_metrodefinitions.pdf. Acesso em: 15 jun. 2009.

FREITAS, R. N. **Avaliação dos Vazios Urbanos Existentes na Macrozona Urbana de São José dos Campos em 2000: Um Estudo de Caso**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, 2004.

FREITAS, J. C. **Da Legalidade dos Loteamentos Fechados**. São Paulo, 1998. Disponível em: www.amaapolo.com.br/textos/Jan1998Doutrina_MPSP_DaLegalidadeLotFechados.DOC. Acesso em: 12 set. 2007.

FREIRE-MAIA, Newton. **A ciência por dentro**. Petrópolis: Vozes, 1998.

GARREAU, J. **Edge City: Life on the New Frontier**. New York: Doubleday, 1991.

GIEDION, Sigfrid. **Espaço, tempo e arquitetura: o desenvolvimento de uma nova tradição**. São Paulo: Editora Martins Fontes, 2004.

GIGLIA, Angela. “**Gated communities**” in **México City**. In: Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities? Glasgow: University of Glasgow, September 18-19, 2003. Disponível em: <http://www.gated-communities>. Acesso 10 dez. 2008

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2008

GOODY, Jack. From misery to luxury. **Social Science Information**, Paris, v. 45, n. 3, p.341-348, 2006.

GOIX, Renald le. “**Gated communities**” as territories apart in **Southern California**. Assessing the level of socio-espatial discontinuities created by walls and gates. Glasgow: university of Glasgow, September 19- 2003, Disponível em: <http://www.Bristolacuk.\sps\cnspaperswordz/gated>. Acesso em 29/01/2010.

GOMBRICH, Ernst Hans Josef. **The use of images: studies in the social function of art and visual communication**. London: Phaidon Press Limited, 2000. 304p.

GOMES, Rui Rocha. **Goiânia desigual e segregada**. Goiânia Vieira 2007.

GRANT, Jill. Planning **responses to gated communities in Canada**. In: Conference Gated Communities: Building Social division or Safer Communities. Glasgow: university of Glasgow , September 19- 2003, Disponível em: <http://www.Bristol.ac.uk/~sps/cnspaperswordz/gateddixon.doc>. Acesso em 29/01/2010.

GLASZE, George; ALKHAYYAL, Abdallay. **Gated housing estates in the Arab World. Case studies in Lebanon in Ryaldh Saud Arabia**. Environment and Planing and design. London V. 29 n. 3, p.321-336, may 2009.

HALL, Peter: **Cidades do Amanha. In Reações à Cidade Encortçada do Século XIX:Londres, Paris, Berlim, Nova York (1880-1900)**. São Paulo: Perspectiva, 1995.

HARVEY, David. **A Justiça Social e A Cidade**. [trad. Armando Corrêa da Silva]. São Paulo:Ed. Hucitec, 1980.

HOLSTON, James. **Cidade modernista: uma critica de Brasília e sua utopia**. São Paulo: Companhia das Letras; 1993. 362p.

JUNIOR, Prado, **Formação do Brasil contemporâneo**, 22 Ed.São Paulo: Brasiliense, 1992.

JURGENS, Ulrich. GNAD, Martin. **Gated communities in South Africa – Experiences from Johannesburg. Environment and planning B: Planning and design**. Gret Britain v 29 n. 23, p.357-363 may, 2002.

LANDMAN, Karina. Alley-Gating and Neighbourhood Gating: Are They Two Sides of the Same Face? In: **Conference Gated Communities: Building Social division or Safer Communities**. Glasgow: university of Glasgow,September 19-2003,Disponível em:<http://www.Bristol.ac.uk/~sps/cnspaperswordz/gatedlandman.doc>. Acesso em 29/01/2010.

KOSTOF, Spiro. **The city assembed: the elements of urban form through history**. New York:Thames & Hudson, 1992.

LEFEBVRE, H. 1998. *The Production of Space*. Londres : Routledge.
_____. H. 2010. **O Direito à Cidade**. São Paulo, Centauro 2001.

LE CORBUSIER. **A carta de Atenas**. São Paulo: Hucitec, 1993. 95p

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. 2.ed. São Paulo: Editora Martins Fontes. 1981.

LOPES de SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005. p.32-36, 55.

MAIA, Doralice S. Lotes e ruas: componentes para análise de produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO M.; SPOSITO E.; SOBARZO O. **Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p.155-174.

MARICATO, E. **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

MENEZES, Lucas Veloso. Condomínio: status e utopia num subúrbio brasileiro do século XXI / -2009. Dissertação (Mestrado - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura)

MONTE-MÓR, Roberto L. de Melo. **O que é o urbano no mundo contemporâneo**. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 2006.

MOOBELA, Cletus. Gated Communities: Violating the Evolutionary Pattern of Social Networks in Urban Regeneration? **Conference Gated Communities: Building Social division or Safer Communities**. Glasgow: university of Glasgow, September 20, 2003, Disponível em: <http://www.Bristol.ac.uk/~sps/cnspaperswordz/gatedmoobela.doc> landman.doc. Acesso em 29/01/2008.

MOYSÉS, Aristides. Goiânia **Metrópole não Planejada**. Goiânia: Ed. da UCG, 2004.

_____, Aristides. Cidade, **Segregação Urbana e Planejamento**. Goiânia: Ed. da UCG, 2005.

MORAIS, Robson de Souza. **As formas Contemporânea da captura capitalista do território Goiano**. Goiânia Ed. Grafica 2005.

MORRIS, Anthony Edwin James. **History of urban form**: before the industrial revolutions. Second Edition, sixth impression Essex: Longman Scientific & Technical, 1989-p.71.

MOURA, Cristina Patriota. *Gates and open Spaces: New arragemnts in Brasil*. **Conference Gated Communities: Building Social division or Safer Communities**. Glasgow: university of Glasgow, September 19-2003, Disponível em: <http://www.Bristol.ac.uk/~sps/cnspaperswordz/gatedmoura.doc>. Acesso em 29/01/2010.

PALACIN, Luis . **O século do ouro em Goiás 1722-1822**: Estrutura e conjuntura numa capitania de minas. 4ª .d. Goiânia. Ed. Da UCG, 1994.

PALACIN, Luis; MORAES. Maria Augusta de Sant'A. **História de Goiás**. 5 Ed. Goiânia. Ed. Da UCG, 1989.

PEREIRA, Fabiano. **Cidade médias brasileiras**: uma tipologia a partir de suas deseconomias. 2002. Dissertação (Mestrado em Planejamento urbano) – CEDEPLAR, UFMG.

QUICKENDEN, Kenneth; COVER, Arthur J. Did Boulton sell silver plate to the middle class? A quantitative study of luxury marketing in late eighteenth-century Britain. **Journal of Macromarketing**, Mesa, Az, v. 27, n. 1, p.51-64, 2007.

REIS, N.G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: FAU/LAP, 2006.

RYKWERT, Joseph. **The villa**: from ancient to modern. New York: Harry N. Abrams, Inc. Publishers, 2000. 223 p.

RIBEIRO, L.C. Queiroz. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas de Produção da Moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997).

ROLNIK, R. **A Cidade e a Lei: Legislação, Política e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização: do pensamento único a consciência universal**. 4.ed.. Rio de Janeiro: Record, 2000.

SILVA, William R. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina. In: SPOSITO M.; SPOSITO E.; SOBARZO O. **Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p.215-234.

SIQUEIRA, Luciane de Menezes. **Novas Centralidades em São José dos Campos**. 2007. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2007.

_____. A metrópole global? Refletindo sobre São Paulo. In: SOUZA, M.A. de et al.(orgs). **Metrópole e globalização**. CEDESP, São Paulo, 1999.148

SOUZA, M. A. A de. **A Identidade da Metrópole: a Verticalização em São Paulo**. HUCITEC, 1994.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Problemática Sócio-espacial nas Metrôpoles Brasileiras**. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2000.

TROMANTANO, Marcelo; SANTOS, Denise Mônaco. **Condomínios Horizontais fechados: Referências para uma prática contemporânea**. In IX Congresso ibero americano de urbanismo. 2000, Recife, São Paulo: USP, 2000.

ULGADE, Cláudio Mainieri de. **O Parcelamento do Solo na Região Metropolitana de Porto Alegre**: UFRGS, 2002. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) Programa de Planejamento Urbano Regional. UFRG 2002.

VALERIO FILHO, Mário. **Caracterização de Bacias Hidrográficas impermeabilizadas pelo Processo de Urbanização com o Suporte de Geotecnologias**. Universidade do Vale do Paraíba – IP&D. XI SBSR, Belo Horizonte, Brasil. Abril de 2003.

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

ZAHN, C. E. O processo de urbanização: características e evolução. In: BRUNA, G. (org). **Questões de organização do espaço regional**. São Paulo: Nobel,

REIS, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo; FAU/LAP, 2006.

WARD, S. V. 1998. *Selling Places*. The Marketing and Promotion of Towns and Cities, 1850-2000. Londres : Routledge

Anexo – MODELO DE QUESTIONÁRIO UTILIZADO NA PESQUISA

Questionário

1. Cite os principais motivos que o levaram a morar neste condomínio: (assinale o quanto desejar)

- a similiaridade sócio-econômica dos residentes
- a possibilidade de maior convívio social com os vizinhos
- gerenciamento e administração privados
- busca por maior segurança quanto ao crime e violência
- busca por um local seguro para as crianças
- busca por maior segurança do trânsito para os veículos
- a existência de espaços coletivos privados para lazer
- a busca por maior privacidade
- a aparência interna do condomínio
- a proximidade com a vegetação/natureza
- outros _____.

2. Você acha que o estilo de vida dos outros moradores do condomínio com relação ao seu, é:

- bastante similar
- similar
- diferente
- bastante diferente

3. Você conhece :

- todos os outros moradores do condomínio
- bem mais que a metade
- em trono da metade
- bem menos da metade
- nenhum dos outros moradores do condomínio

4. Seu relacionamento com eles é

- muito bom
- bom
- indiferente
- ruim
- muito ruim

5. Indique uma ou mais razão(ões) que explique(m) tal relacionamento:

- a similaridade sócio- econômica entre os residentes
- necessidade de maior privacidade
- regras de comportamento e uso do condomínio
- a boa qualidade dos espaços coletivos

- a má qualidade dos espaços coletivos
- o tipo de moradia que facilita as relações com os vizinhos
- o tipo de moradia que dificulta as relações com os vizinhos
6. Você acha que a administração do condomínio onde mora é :
- muito bom
- bom
- indiferente
- ruim
- muito ruim

7. Em relação a violência e a criminalidade, você se sente no seu condomínio:

- muito seguro
- seguro
- indiferente
- inseguro

8. indique uma ou mais razão que explique tal percepção de segurança:

- a existência dos muros que circundam o condomínio
- o acesso restrito e controlado
- a vigilância 24 horas
- as câmeras e circuito de TV interno
- a similaridade sócio-econômica dos residentes
- outro _____

9. Já ocorreu algum tipo de crime, violência ou ato de vandalismo no interior do seu condomínio:

- sim
- não

10. Qual(is) o(s) tipo(s):

- furto de pessoa (sem que a pessoa perceba)
- roubo de pessoa(quando a pessoa é coagida)
- furto de residência(sem a presença de pessoas)
- roubo de residência(com a presença de pessoas)
- furto de veiculo(quando a pessoa não está presente)
- roubo de veiculo(quando a pessoa está presente)
- agressão física
- vandalismo
- outros _____

11. Quais são as principais dificuldades encontradas ao morar em um condomínio fechado:

- Distantes do comércio em gerais;
- Distante de escolas dos filhos
- Pouca privacidade
- Excesso de regras e normas
- Dificil acesso para visitantes
- Outros _____

12. Qual o seu tipo de vinculo com a residência:

- Inquilino
- proprietário

13. Numero de integrantes na família:

- uma pessoa
- um casal
- um casal mais (1) um filho
- um casal mais (2) dois filhos
- outros _____

14. Qual a idade do(s) filho(s)

- não tem filhos
- até cinco anos
- de cinco a dezoito anos

- de dose a dezoito anos
- acima de dezoito anos

15. Renda familiar

- até R\$ 5 000
- entre R\$ 5 a R\$10 mil
- entre R\$10 a 15 mil
- acima de R\$15 mil

16. Você acha que a privacidade visual da sua moradia em relação as dos vizinhos e a quem passa na rua interna do condomínio é:

- muito boa
- boa
- indiferente
- ruim
- muito ruim