



**Ministério da Educação
Universidade Federal do Paraná
Setor de Tecnologia
Curso de Arquitetura e Urbanismo**



DÉBORA LUIZA SCHUMACHER FURLAN

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM CURITIBA (PR):
PARÂMETROS PARA INTEGRAÇÃO SOCIO-ESPACIAL**

**CURITIBA
2013**

DÉBORA LUIZA SCHUMACHER FURLAN

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM CURITIBA (PR):
PARÂMETROS PARA INTEGRAÇÃO SOCIO-ESPACIAL**

Monografia apresentada à disciplina Orientação de Pesquisa (TA040) como requisito parcial à conclusão do curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo, Setor de Tecnologia, da Universidade Federal do Paraná – UFPR.

Orientadora: Prof. Dr.^a Gislene de Fátima Pereira

CURITIBA
2013

FOLHA DE APROVAÇÃO

Orientador(a):

Gislene de Fátima Pereira

Examinador(a):

Cristina de Araújo Lima

Examinador(a):

Madianita Nunes da Silva

Monografia defendida e aprovada em:
Curitiba, 30 de julho de 2013.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço à minha família, meus maiores mestres, pelo imenso apoio e motivação que me deram ao longo do curso.

Aos meus amigos, grandes parceiros, que trilharam comigo caminhos diversos durante o curso e me acompanharam nessa busca por identificar aquilo a que queremos nos dedicar na profissão que escolhemos. Agradeço também pelos momentos de companheirismo e descontração, bem como pelas reflexões.

Aos meus chefes de estágio, principalmente o Milton e o Alexandre, pelos ensinamentos e pela paciência que dedicaram a mim.

À minha orientadora, professora Gislene, por me motivar ao orientar este trabalho, além da dedicação e das conversas, sempre enriquecedoras.

Aos demais mestres, principalmente à professora Cristina, que me recebeu no campo da pesquisa, e aos professores Madianita e Alessandro por despertarem meu interesse no estudo da estruturação do espaço.

Finalmente, à ONG TETO, que me ajudou a compreender a responsabilidade que carregamos como arquitetos.

“A tarefa não é tanto ver aquilo que ninguém viu, mas pensar o que ninguém ainda pensou sobre aquilo que todo mundo vê.”

Arthur Schopenhauer

“A menos que modifiquemos a nossa maneira de pensar, não seremos capazes de resolver os problemas causados pela forma como nos acostumamos a ver o mundo.”

Albert Einstein

RESUMO

Esta monografia tem como objetivo a compreensão acerca do processo de formação de enclaves residenciais e suas dinâmicas sociais e espaciais. Os condomínios residenciais horizontais vêm se afirmando no mercado imobiliário como um modo preferencial de habitar a cidade contemporânea, potencializando o bairro onde se inserem como um espaço exclusivo e isolado que, por ser murado e não possuir uso misto, segmenta a cidade e diminui a qualidade de vida do espaço exterior. Essa nova maneira de ocupar o espaço urbano vem levantando questionamentos relacionados ao parcelamento do solo urbano, relações entre classes, mobilidade urbana e distinções entre espaço público e privado nas cidades. Dentre os problemas abordados na pesquisa, destacam-se a compreensão de sua lógica, suas conformações espaciais e a maneira como vêm sendo regulamentados. Tendo em vista a crescente demanda por essa tipologia residencial e a discussão da inconveniência da segregação que o enclave residencial gera, o presente estudo busca apresentar parâmetros de desenho urbano que sirvam como critérios de integração espacial entre enclaves residenciais urbanos e suas imediações, abordando as inconveniências da segregação espacial promovida por esse tipo de conformação urbana em Curitiba. Para tanto, estudam-se as formas que esses empreendimentos vêm assumindo no município e são identificados seus principais condicionantes para traçar um plano de intervenção que busque atingir aos objetivos aqui traçados.

Palavras-chave: Condomínio residencial. Segregação espacial. Morfologia urbana.

ABSTRACT

The present study was motivated by the drive to understand the process of how residential clusters are structured, as well as how their social and spatial dynamics take place. Residential clusters have been gaining space in real estate market as a preferential way of living in the contemporary city. This type of urban settlement, however, has been enhancing the spatial isolation in the suburbs where they are located, segmenting the city as well as reducing the quality of life in these spaces by putting up outer walls and limiting the development of mixed use projects. This contemporary way of occupying urban space has been raising pertinent questions regarding land subdivision, social relations, urban mobility and distinctions between private and public spaces. The apprehension of how clusters are structured, the way they are translated spatially and how they are being regulated are among the issues addressed by this study. With increasing demands for this type of residential typology and the discussion of its inconvenience in the city, the research presents design parameters that establish criteria for integration between residential clusters and their surroundings in Curitiba. In order to achieve this, this study analyses the forms assumed by these clusters in the municipality and identifies the main determinants for purposes of outlining a plan with which to reach the stated goals.

Keywords: Residential clusters. Spatial segregation. Urban morphology.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Procedimentos metodológicos.....	14
Figura 2: Inserção modernista enfatiza o edifício em detrimento do espaço público.....	29
Figura 3: Uma fatia da Cidade-Jardim segundo Ebenezer Howard - 1898.....	30
Figura 4: Unidade de Vizinhança, segundo Clarence Perry - 1929.....	31
Figura 5: Radburn: Cidade-jardim composta por Unidades de Vizinhança, segundo Steine Wright, a partir de modelos de Howard e Perry - 1929.....	31
Figura 6: Projeto de implantação do Alphaville Bauru – 2013.....	44
Figura 7: Perspectiva da área comercial, implantada conforme indicado na Figura 6.....	44
Figura 8: Projeto de implantação do Alphaville Graciosa (esquerda) e implantação real (direita), com indicação dos limites e vias internas, acessos (círculos amarelos), áreas residenciais (manchas amarelas) e áreas de comércio (manchas avermelhadas).....	46
Figura 9: Perspectiva aérea do empreendimento implantado – 2000.....	46
Figura 10: Projeto de implantação do Residencial 1 – Alphaville Brasília.....	47
Figura 11: Implantação ilustrada de Seaside/Flórida – 1981.....	50
Figura 12: Vista aérea das ruas do empreendimento Seaside - 1981.....	51
Figura 13: Vista aérea de um subúrbio na Flórida/EUA.....	52
Figura 14: Vista aérea de Seaside, também na Flórida/EUA.....	52
Figura 15: Moradias Haaelemmer Houttien, Holanda. Via interna e implantação.....	55
Figura 16: Moradias Haaelemmer Houttien, Holanda. Areas de convivência.....	55
Figura 17: Residências Documenta Urbana, Holanda.....	56
Figura 18: Residências Documenta Urbana, Holanda. Contato com os vizinhos.....	57
Figura 19: Royal Crescent, Bath, Inglaterra, - 1767.....	57
Figura 20: Het Gein Moradias, Holanda. Uso das fachadas e planta esquemática.....	58
Figura 21: Condições para contato entre vizinhos.....	58
Figura 22: De Drie Hoven, Holanda. Articulação dos espaços – planta e imagem.....	59
Figura 23: Moradias Diagoon, Holanda.....	60
Figura 24: Escola Montessori, Delft.....	61
Figura 25: Edifício de escritórios Central Beheer.....	62
Figura 26: Localização dos condomínios residenciais horizontais em Curitiba.....	67
Figura 27: Localização dos condomínios residenciais em Curitiba por área ocupada – 1970 a 2004.....	68
Figura 28: Localização dos condomínios residenciais em Curitiba por tipologia - 2011.....	70
Figura 29: Compilação de anúncios – 2013.....	72
Figura 30: Esquemas tipológicos de condomínios nos bairros analisados, Curitiba.....	74
Figura 31: Análise da espacialização dos condomínios residenciais horizontais, classificados por tipologia.....	75
Figura 32: Tipologias de ocupação de meio de quadra e de sistema misto.....	76
Figura 33: Tipologias de ocupação de grandes glebas.....	77
Figura 34: Exemplo de adensamento nos condomínios com tipologia de sistema misto – bairro Santa Felicidade.....	78

Figura 35: Imagens capturadas em consulta <i>in loco</i> dos condomínios residenciais horizontais com tipologia mista no bairro Santa Felicidade, Curitiba – 2013	79
Figura 36: Via interna perpendicular à via pública.....	81
Figura 37: Via interna paralela à via pública.....	81
Figura 38: Habitações somente em um lado da via interna.....	81
Figura 39: Tratamento do espaço público exterior a um condomínio de grande gleba (Campo Comprido).	82
Figura 40: Tratamento do espaço público exterior a um condomínio de grande gleba (Campo Comprido).	82
Figura 41: Limitação da infraestrutura aos acessos dos condomínios – 2013	84
Figura 42: Condomínio em grande gleba e relação com o entorno - 2013	84
Figura 43: Pedestre divide espaço de passagem com veículos - 2013.....	84
Figura 44: Condomínios buscam quebrar a monotonia dos muros através da diferenciação estética.....	85
Figura 45: Espaços públicos externos aos condomínios do bairro Campo Comprido	86
Figura 46: Vias públicas em estado precário de conservação.	87
Figura 47: Via pública termina em muro de condomínio.	87
Figura 48: Ausência de espaço para calçada e infraestrutura para pedestres.....	87
Figura 49: Mecanismos de vigilância e resíduos descartados no exterior dos condomínios ...	88
Figura 50: Percepção de moradores de condomínios - relação com o condomínio.	93
Figura 51: Percepções de moradores de condomínios - relação referências locais.....	93
Figura 52: Percepção de vizinhos de condomínios.....	93

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Características do Residencial Alphaville em bauru/SP.....	44
Tabela 2: Ocorrência de condomínios por bairro (2004 a 2008).....	69
Tabela 3: Bairros que mais receberam condomínios (2004 – 2008)	69

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Atores envolvidos no desenvolvimento dos enclaves residenciais.	22
Quadro 2: Impactos dos enclaves residenciais.	26
Quadro 3: Conceitos para projeto e articulação do espaço – Herman Hertzberger.....	35
Quadro 4: Conceitos e diretrizes dos Residenciais Alphaville.....	43
Quadro 5: Conceitos do Novo Urbanismo para o projeto e a articulação do espaço.	49
Quadro 6: Impactos do Novo Urbanismo.	53
Quadro 7: Síntese da tradução dos conceitos em projeto.....	63
Quadro 8: Síntese dos estudos correlatos.....	64
Quadro 9: Percepções físicas dos espaços intra-condomínio e extra-condomínio.....	83

Quadro 10: Síntese das análises por tipologia de condomínios em Curitiba – 2013..... 97

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Resultados da pesquisa quando à tipologia de moradia anterior.	90
Gráfico 2: Resultados da pesquisa - fatores positivos da vida em condomínio.	91
Gráfico 3: Resultados da pesquisa - fatores negativos da vida em condomínio	91

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	13
2. REFERENCIAL TEÓRICO	15
2.1 SEGREGAÇÃO ESPACIAL DA ALTA RENDA	15
2.1.1. A Lógica da Segregação	15
2.1.2. Conceituação de Enclaves Residenciais	18
2.1.3. Os Enclaves Residenciais no Brasil	19
2.1.4. Lógica de Funcionamento do Condomínio Residencial	20
2.1.5. Interpretação Sócio-Espacial	23
2.2. MORFOLOGIA DOS ENCLAVES RESIDENCIAIS	27
2.2.1 Precedentes formais	27
2.2.2 Parâmetros Recomendados de Ocupação do Solo	32
2.3. A NORMATIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL	36
2.3.1. Lei Lehman – Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, no. 6766/79	36
2.3.2. Legislação em Curitiba	37
2.3.3. Projeto de Lei 3057/2000: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano ou Lei de Responsabilidade Territorial Urbana.	38
2.4. CONCLUSÕES DA CONCEITUAÇÃO TEMÁTICA	40
3. ANÁLISES CORRELATAS	41
3.1 INTERVENÇÕES URBANAS E CRITÉRIOS DE INTEGRAÇÃO	41
3.1.1 Alphaville	42
3.1.2 Novo Urbanismo	48
3.1.3 Conceitos gerais de Desenho Urbano – Herman Hertzberger	54
3.2 CONCLUSÕES ACERCA DAS REFERÊNCIAS EXPOSTAS	64
4. ANÁLISE DA REALIDADE	65
4.1. LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS	65
4.2 ESPACIALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS EM CURITIBA	73
4.2.1. Análise da Tipologia 1 – Sistema misto	78
4.2.2. Análise da Tipologia 2 – Meio de quadra	80
4.2.3. Análise da Tipologia 3 – Grandes Glebas	82
5. CONCLUSÕES GERAIS	94
6. PLANO DE INTERVENÇÃO	96

6.1. DIRETRIZES GERAIS DE PROJETO	98
6.2. DIRETRIZES ESPECÍFICAS	98
6.3. PLANO DE ATIVIDADES.....	99
REFERÊNCIAS.....	102
APÊNDICE	106

1. INTRODUÇÃO

A presente pesquisa tem como objetivo geral alimentar o debate sobre tendências atuais em projetos residenciais, bem como examinar a interação da população com seu ambiente de moradia. Sabe-se que os condomínios são temas criticados pelos urbanistas devido aos efeitos dessa forma de ocupação do solo na segregação social e no tecido urbano. Não é pretensão desta monografia a abordagem de propostas de cunho social para a resolução dessa forma de ocupação, mas sim a discussão sobre a implantação física dos condomínios e seus efeitos na estruturação do espaço urbano. Para tanto, serão analisados os condomínios horizontais, pois estes são apontados como geradores de grande impacto no meio urbano, em relação aos empreendimentos verticais.

A pesquisa pretende estudar a demanda atual por condomínios fechados em Curitiba, propondo, ao final, critérios de integração espacial, em nível de desenho urbano. O trabalho visa subsidiar a fundamentação conceitual e metodológica para a elaboração de diretrizes para regulamentar a implantação de um projeto de condomínio. Serão apresentados parâmetros de desenho urbano que sirvam como critérios de integração espacial entre conjuntos residenciais urbanos e suas imediações, abordando as inconveniências da segregação espacial atualmente promovida por esse tipo de empreendimento em Curitiba. Assim, o enfoque pretendido é a discussão da inconveniência da segregação e a demanda atual por condomínios fechados, explorando as seguintes temáticas: segregação espacial, morfologia urbana, legislação e mercado imobiliário.

Na análise do referencial teórico, estuda-se o papel da iniciativa privada e do poder público na produção do espaço urbano, com foco no espaço intraurbano, na sua tessitura, nos agentes sociais responsáveis por sua produção e na dinâmica imobiliária, do ponto de vista do seu papel na transformação e expansão do tecido urbano. Ao estudar os casos correlatos, a monografia examina as características que configuram as opções de tecido urbano e a sua apropriação. A análise da realidade desse problema em Curitiba se justifica na medida em que a tipologia de condomínios vem se tornando preferencial entre os habitantes do município com poderes aquisitivos intermediários, que não se encaixam nem onde atua a Cohab e nem nas classes mais altas, que constroem em áreas exclusivas da cidade. A análise é estruturada de modo a investigar onde estão os condomínios no município, quais são as formas assumidas por essas tipologias e quais são as leis ou restrições existentes que regulamentam sua implantação no município.

Pretende-se com este trabalho atingir os seguintes objetivos específicos:

- i) Discutir sobre como ocorre a segregação espacial na produção da cidade, buscando conceitos de segregação social e de fragmentação do território;
- ii) Aprofundar a discussão da segregação sócio-espacial voltada às classes de alta renda e sobre como isso é refletido no meio urbano em termos de conceitos, ideologias, morfologia e regulamentação;
- iii) Identificar os parâmetros de ocupação característicos destas áreas;
- iv) Analisar estudos correlatos que apontem os pontos positivos e negativos e que permitam a confrontação de conceitos e de suas aplicações em casos de segregação e interação espacial;
- v) Identificar no território de Curitiba a relação entre o desenvolvimento de formas de fragmentação urbana e a implantação de tipologias de condomínios, desenvolvendo diretrizes gerais de projeto.

A organização do trabalho parte da conceituação temática, onde se discute a segregação espacial em geral, para chegar à segregação da alta renda e à identificação de parâmetros para a avaliação da sua morfologia, ou seja, como ela se reflete no meio urbano (fase analítica). Assim, estuda-se o porquê do crescente apelo dessa tipologia residencial, os fenômenos que compõem o modelo de estruturação espacial derivado do produto imobiliário e as consequências desta dinâmica, antes de afinar o estudo aplicado ao município de Curitiba (fase sintética).



Figura 1: Procedimentos metodológicos.
Fonte: Elaborado pela autora (2013).

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 SEGREGAÇÃO ESPACIAL DA ALTA RENDA

“Quando o arquiteto não faz a cidade, o agente imobiliário a modifica”.

Rem Koolhaas

A omissão de arquitetos atuando na estruturação da cidade a submete ao mercado e às lógicas de rendimento da terra, determinadas pelos agentes imobiliários; são as regras derivadas desse processo que estruturam a vida pública e as inter-relações no espaço. Essas estruturas sociais são utilizadas pela maior parte dos estudos recentes para explicar as transformações no espaço. (CALDEIRA, 2000; LE GOIX, 2006; VILLAÇA, 2001)

O presente estudo da segregação socioespacial¹ leva em conta esse contexto para investigar as lógicas do processo no Brasil e chegar, em segundo momento, às tendências contemporâneas de segregação residencial e de fragmentação socioespacial² das camadas de média alta e de alta renda. Isso se deve pois uma das características fundamentais observadas na produção do espaço urbano na atualidade é a ampliação da fragmentação socioespacial, da qual participam de maneira principal as diferentes morfologias dos espaços residenciais. Para tanto, aborda questões que norteiam o fenômeno conhecido como segregação espacial da alta renda, tratando de temas que são pertinentes ao universo dos condomínios residenciais horizontais. A análise histórica da segregação espacial brasileira, bem como suas características e impactos, tem como base os seguintes estudos: Villaça: 2001; Caldeira: 2000; Ferreira: 2005; Goix: 2006.

2.1.1. A Lógica da Segregação

Nas metrópoles brasileiras, as lutas de classes são comumente utilizadas como justificativas para a apropriação diferenciada das vantagens e desvantagens do espaço. A tendência de localização das classes dominantes³ em determinadas partes da cidade é muito

¹ O presente estudo considera *segregação socioespacial* a distribuição no espaço de grupos sociais homogêneos, de acordo com um critério pré-definido, que pode ser renda, etnia ou faixa etária.

² *Fragmentação socioespacial*: divisão da cidade em áreas com características morfológicas homogêneas.

³ Villaça (2001, p. 335) define como *dominação* “o processo segundo o qual a classe dominante comanda a apropriação diferenciada dos frutos, das vantagens e dos recursos do espaço urbano. Dentre estas vantagens, a

antiga e sempre se manifestou. Esse fenômeno revela o controle da produção do espaço urbano através do controle dos tempos de deslocamento e da ocupação das áreas ambientalmente mais agradáveis, dentre outros critérios de influência na localização dessa parcela da sociedade.

No início de seu estudo sobre a produção do espaço intraurbano no Brasil, Villaça (2001, p.17) aponta que a segregação dos espaços de moradia é parcialmente fundamentada na concentração espacial de investimentos imobiliários. Para o autor (2001, p.42), trata-se de uma disputa em torno de condições de consumo.

A localização é fruto de trabalho coletivo. Depende da aglomeração em que se situa, do entorno urbano na qual está inserida e da intervenção do Estado para construí-la e equipá-la de tal forma que ela gere interesse. Dessa forma, a localização pode melhorar ou piorar, dependendo do poder do consumidor para a compra da terra. (FERREIRA, 2005)

O espaço, assim, deve ser entendido como uma mercadoria: o espaço produzido de tal maneira abrange não só o terreno, mas toda a metrópole. Ao conceber a terra urbana como uma matéria, fruto do trabalho social, o valor do espaço é diferente do valor de outros produtos, já que é suscetível a alterações nos valores de uso em decorrência de sua acessibilidade; ou seja, da variação de distância e tempo para seu acesso. (VILLAÇA, 2001)

A disputa pela melhor localização se baseia na disputa pelo melhor aproveitamento dos gastos e de energia. O fenômeno da formação de “sítios sociais” – denominados “enclaves” por Caldeira (2000) – está fortemente ligado à especulação imobiliária e à disputa por melhores localizações. Esses sítios são criados uma vez que certos pontos das cidades se tornam mais acessíveis e se valorizam. A mesma lógica é seguida na estruturação dos espaços de habitação, onde quem tem condições para tanto escolhe o local mais conveniente para se instalar, seguindo, sempre, os cânones da sua época. (SANTOS, 1993, *apud* VILLAÇA, 2001)

No Brasil, o processo de expansão das cidades foi baseado na instalação de habitações para a população de baixa renda, enquanto os espaços centrais e, portanto, “melhor localizados”, eram ocupados por classes de renda mais elevada. A cidade, desse modo, tornou-se acessível para quem tinha posse imobiliária e a propriedade privada da terra no país se tornou o centro da constituição das cidades.

Com o fenômeno de ‘degradação’ dos centros, a disputa por melhores localizações vem provocando a estruturação da dispersão residencial, o que foi possível parcialmente

mais decisiva é a otimização dos gastos de tempo despendido nos deslocamentos, ou seja, a acessibilidade às diversas localizações urbanas, especialmente ao centro urbano”.

devido à contribuição do Estado com o fornecimento de boa infraestrutura na periferia e através da impulsão da indústria automobilística. Apesar de poder gerar problemas para a cidade e multiplicar a necessidade de investimentos públicos em áreas periféricas não urbanizadas em detrimento de áreas centrais crescentemente abandonadas para o uso residencial, a localização dos espaços residenciais de alta renda é uma das estruturas básicas apontadas por Villaça (2001) como determinantes para a interação entre os elementos da cidade.

Em relação à forma urbana, Villaça (2001) denota a mudança recente produzida pela incorporação imobiliária em relação ao porte dos empreendimentos. Conforme o autor, isso se expressa no desejo de transformação de locais em mercadorias através do investimento de um alto capital em empreendimentos cada vez maiores. A infraestrutura, nesse caso, é trazida posteriormente, de maneira a atender aos interesses dos consumidores. Portanto, é através desse processo que as classes mais altas produzem para si um espaço que otimiza suas condições de deslocamento.

Para Caldeira (2000), o modelo de segregação mais conhecido nas metrópoles brasileiras é o da concentração das classes média e alta em bairros próximos ao centro principal, com boa infraestrutura, e de classes baixas vivendo em condições precárias e distantes dos centros, nas periferias, conhecido como padrão centro-periferia. A partir dos anos 80, sobreposto a esse padrão, começou a se consolidar o processo de transformação urbana que hoje está se exacerbando. As transformações recentes de estruturação urbana estão gerando espaços onde, muitas vezes, diferentes grupos sociais estão próximos, mas separados por elementos físicos ou eletrônicos onde as pessoas tendem a não circular ou interagir em áreas comuns, gerando uma crescente “desatenção” entre as classes e prejudicando o uso do espaço público. O espaço mais recente responsável por esse novo tipo de segregação é o que Caldeira (2000) denomina “enclave fortificado”:

“Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificativa é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os “marginalizados” e os sem-teto”. (CALDEIRA, 2000, p.225).

2.1.2. Conceituação de Enclaves Residenciais

Com base em Blankely e Snyder (1997, *apud* Goix, 2006), comunidades fechadas são bairros residenciais de acesso controlado, cujos espaços coletivos são privatizados. É uma manifestação física de um fenômeno decorrente de um discurso social, recorrente principalmente nos EUA e na América Latina, que expressa as transformações da sociedade para acomodar a chamada “ideologia da segurança”.

A conceituação de comunidade fechada como um negócio de loteamento permitiu a Goix (2006) traçar a gênese de dois séculos de um tipo de morfologia periurbana que leva em conta a questão da segurança e os desejos de tranquilidade e vida familiar no bairro de moradia. A concepção original das cidades privadas foi inspirada nas comunidades socialistas pacificadas – os falanstérios de Fourier – e na inspiração utópica das cidades-jardins. Na Paris de Hausmann, 80% dos imóveis da época estavam sob regime semelhante, o qual foi resgatado em 1961 nos EUA, dando origem ao termo *condomínio*, nas *common interests developments (CID)*.⁴

Os primeiros condomínios fechados eram parques ou reservas florestais, que foram loteados e vendidos. A história do desenvolvimento do subúrbio em Paris segue os grandes domínios florestais e de caçadas reais, fazendo ressurgir os domínios, cujos fechamentos iniciais eram mantidos pela continuidade de seu uso. Além disso, as ruas privadas parisienses acompanham o desenvolvimento dos loteamentos residenciais, desde o início do século XX, e descendem de movimentos sindicais e pensamentos socialistas inspirados em utopias do falanstério. A partir desse século, os enclaves fechados passaram a se desenvolver em zonas de crescimento mais dinâmico, nas vizinhanças periféricas com suas numerosas vilas. (GOIX, 2006)

Em Los Angeles, nos Estados Unidos, as fronteiras e fechamentos são heranças de uma antiga utilização do solo de domínios aristocráticos fechados. O processo de parcelamento privado se deu a partir da comercialização dos antigos ranchos: uma vez loteada a propriedade, o proprietário e o agente imobiliário renovavam os velhos ranchos e instalavam uma patrulha de segurança nos loteamentos. O ideal bucólico estava na ideia de um “rancho residencial” adaptado às práticas dos compradores e evoluíram para loteamentos de alto padrão. (GOIX, 2006)

⁴ A origem da palavra condomínio vem do latim, da junção das palavras “com” (junto) e “dominium” (domínio), ou seja, direito à propriedade. (MOURA, 2005)

2.1.3. Os Enclaves Residenciais no Brasil

No Brasil, o desenvolvimento dos primeiros ‘enclaves residenciais’ foi possibilitado em parte pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH –, que estimulou a criação de grandes incorporadoras imobiliárias através da possibilidade de empréstimos para o desenvolvimento de conjuntos habitacionais a serem vendidos com financiamento do sistema. Esse método financeiro dominou o mercado imobiliário a partir dos anos 70 e foi durante esta época que o “milagre econômico” permitiu ao Banco Nacional de Habitação – BNH –, associado a grandes incorporadores, o desempenho de um papel importante no mercado imobiliário. Enquanto a classe média conseguia empréstimos subsidiados pelo governo, as classes baixas, que não tinham recursos para se inserir nesse meio, recorriam à autoconstrução na periferia, muitas vezes em locais crescentemente valorizados pelos interesses dos empreendedores imobiliários. Assim, ao deixarem glebas vazias entre os novos loteamentos destinados ao BNH e a área já urbanizada, os empreendedores do mercado de alta renda tinham previsão de altos lucros no futuro, pois podiam vender mais barato os terrenos pioneiros, ao passo que os contíguos seriam futuramente destinados a setores de renda mais alta. (BONDUKI, 1998; CALDEIRA, 2000)

À medida que a aglomeração e a sociedade se tornam mais complexas, é possível que seus habitantes optem por aumentar os tempos de deslocamento, trocando o seu aumento por alguma vantagem, como morar em um terreno grande na periferia, com áreas verdes e ar puro. Assim, paralelo ao processo de reserva de glebas para a especulação imobiliária, a maior parte dos habitantes de renda alta se instalou em zonas exclusivamente residenciais e com baixos coeficientes de aproveitamento. Com o aumento dos preços em bairros próximos ao centro e a tendência à construção de grandes empreendimentos residenciais em bairros mais distantes, surgem nos anos 70 os primeiros condomínios fechados em São Paulo, alguns deles quase fora do limite urbano.

Um dos primeiros condomínios residenciais foi o Ilha do Sul – um conjunto de seis edifícios de 80 apartamentos em Alto de Pinheiros (zona oeste), construído em 1973. Conta com mais de 10.000m² de área onde se localizavam áreas esportivas, restaurante e teatro, além de equipamentos e dos muros para segurança. Os mesmos incorporadores do conjunto criariam ainda nessa década o modelo de condomínio residencial Alphaville, que em São Paulo tinha área prevista de 26km², onde se localizavam áreas residenciais muradas, edifícios de escritórios e centros comerciais e onde a segurança se destacava como principal elemento publicitário. (CALDEIRA, 2000)

Enquanto nos anos 70 os condomínios eram majoritariamente prédios de apartamentos, hoje a força da ideologia da casa própria como maior aspiração de aquisição da população e a relação de aluguel como um conceito de moradia relacionado aos menos favorecidos, vêm dando espaço à tipologia horizontal de enclaves residenciais. Caldeira (2000) explica que, apesar de ter os mesmos tipos de equipamentos que os empreendimentos verticalizados, esses se diferenciam por ocuparem áreas mais extensas, com casas construídas geralmente pelos próprios proprietários e sem desenho uniforme, embora os incorporadores definam os recuos, áreas abertas, dimensões e outros regulamentos de implantação. É com base na análise da conformação horizontal de condomínios residenciais que se estrutura a presente monografia.

2.1.4. Lógica de Funcionamento do Condomínio Residencial

Segundo Caldeira (2000), a comparação do modelo brasileiro ao estadunidense ocorre devido à importação do modelo de “*gated communities*”, ou comunidades muradas. Nos EUA, os condomínios são chamados de comunidades e apresentam maior heterogeneidade do que os brasileiros. Para Goix (2006), o “sentimento de comunidade” de moradores dos condomínios deriva da vontade de assegurar um modelo de vida que se perdeu com a evolução natural das cidades. Assim, o fechamento de um loteamento garantiria a construção territorial de valores comuns que têm suas bases estabelecidas nesse produto imobiliário: um ideal familiar e comunitário, um estilo de vida fundado sobre o lazer e uma situação urbana acomodada pela reificação de um ideal romântico.

Como essas, as associações de co-propriedade são dependentes da estrutura da propriedade, já que é dela que derivam os critérios subjetivos de seleção dos co-proprietários que, associados às restrições arquitetônicas e às obrigações ligadas aos regulamentos de co-propriedade, garantem a homogeneidade social nos loteamentos. Essa exclusividade social é reforçada por meio de barreiras, cercas e serviços de segurança que protegem a tranquilidade dos moradores, mantendo-os à distância de aglomerações barulhentas e garantindo o uso exclusivo de uma paisagem, de um espaço e dos serviços a eles associados. (GOIX, 2006)

De acordo com Silva (2013), a possibilidade de “participar” dessas comunidades fechadas se dá pela capacidade de aquisição da propriedade e de pagar pelas regras impostas para morar nesses espaços (taxas condominiais, tipologias de moradias pré-definidas, entre outras). Isso ocorre, em especial, nos condomínios que ocupam maior área, modelo de

comunidade que impõe um novo modo de vida urbana, onde a heterogeneidade da cidade é tida como algo a ser combatido, seja pelo discurso da violência ou pelo de morar em áreas verdes e amplas, longe dos “problemas” da cidade. Vinculada a essa ideia, outra questão fundamental é que no caso dos grandes condomínios horizontais, situados em áreas periurbanas, a morfologia produzida atualmente, baseada na criação de uma “cidade simulacro”, desorganiza a estrutura espacial das cidades. Produzem-se espaços atomizados, que não se relacionam com as demais áreas da cidade. Isso tem sentido nas grandes metrópoles estadunidenses, cada vez mais dispersas impedindo, por exemplo, a implantação de sistemas de transporte de massa e esvaziando áreas com urbanização consolidadas. Esta é tipo de cidade produzida pelos agentes do mercado imobiliário, que não possuem nenhum compromisso social, somente com a contínua extração da renda da terra.

A comunidade fechada pode ser associada a uma espécie de clube, onde os moradores optam pelo fechamento a fim de controlar o tipo de zoneamento e evitar as utilizações do solo que degradariam o valor imobiliário. A construção de um muro resulta a crença na incapacidade da cidade em fornecer as infraestruturas públicas necessárias para esses moradores, obrigando-os a novos arranjos privados a disporem de tal infraestrutura. Assim como um clube, trata-se de “garantir a exclusividade de uma infraestrutura financiada em comum por seus moradores associados, por meio do síndico da copropriedade [sic]”. (Newman, Grandin e Wayno, 1974, *apud* Goix, 2006, p. 6)

Essa definição determina que o principal atributo das comunidades fechadas é a utilização de um bem partilhado. O pertencimento a esse sistema, desse modo, significa o pertencimento a um grupo de pessoas admitidas a usufruir um bem coletivo e de certos espaços públicos (GOIX, 2006).

Nesse contexto, Goix (2006) procura situar as comunidades fechadas no mercado imobiliário, sua localização, difusão e tipos de clientela. De modo geral, o autor conclui que a localização desses empreendimentos tende a maximizar a rentabilidade dos espaços em lugares prestigiados em relação ao centro, fora de aglomerações e ao longo de corredores de transporte. Além disso, a localização de cada tipo de comunidade fechada corresponde a um determinado segmento do mercado imobiliário que se tem interesse em abranger: a sua localização em quarteirões mais adensados mostra a ampliação da difusão desse modelo em diferentes extratos da sociedade e determina a lógica de implantação das unidades habitacionais.

Apesar disso, é de conhecimento geral que as comunidades fechadas são mais frequentes em regiões periféricas submetidas à pressão por ocupação urbana. Nesse contexto,

cabe questionar em que medida os administradores públicos favorecem esse tipo de assentamento como uma solução facilitadora de desenvolvimento da moradia, especialmente nessas áreas.

É importante destacar que o desenvolvimento de comunidades fechadas é uma forma de urbanismo sustentado pelas coletividades locais, destinado a amparar o custo do parcelamento urbano e um meio eficaz de proteger o investimento imobiliário, em longo prazo. A implantação de condomínios residenciais horizontais vem se constituindo em um elemento ativo do sistema de crescimento metropolitano e permite a transferência do ônus de administração e de conservação coletivos sobre uma entidade privada, onde os impostos também são direcionados a ela, em troca da fruição do espaço. O Poder Público local, ao não estabelecer resistência a esse tipo de negócio de bens, sustenta a prática do desenvolvimento das áreas delegadas a condomínios, destinada a amparar o custo do parcelamento urbano. Isso indica também que o entusiasmo pelas comunidades fechadas deve ser interpretado como um tipo de parceria público-privada, financeiramente oportuna para as municipalidades e, em contrapartida, “autônoma” em termos de gestão e preservação de qualidade de vida aos co-proprietários. (GOIX, 2006)

Com base no cenário até aqui traçado, elaborou-se a seguinte designação de atores envolvidos no processo de desenvolvimento de condomínios residenciais:

Quadro 1: Atores envolvidos no desenvolvimento dos enclaves residenciais.

AGENTES IMOBILIÁRIOS	O condomínio é um produto da indústria imobiliária e sua construção e planejamento dependem dos interesses de seus incorporadores que, ao propor um modelo de ocupação do loteamento, controlam o uso do solo residencial.
RESIDENTES	Uma vez que é regido por regulamentos de co-propriedade, o controle interno é reforçado por meio de associações de moradores lideradas por um síndico, que propõe critérios subjetivos de seleção dos moradores, como regras de conduta e padrões/tamanhos das casas.
PODER PÚBLICO	A ação do Poder Público ocorre através de zoneamento favorável à instalação desses empreendimentos, além da priorização histórica de atendimento às classes mais abastadas. Além disso, ocorre através da colaboração com o mercado imobiliário, já que o desenvolvimento de comunidades fechadas é uma forma de transferir os ônus do crescimento metropolitano às entidades privadas.

Fonte: Elaborado pela autora (2013).

2.1.5. Interpretação Sócio-Espacial

Entre as consequências negativas da vida em condomínio, alguns residentes apontam a dificuldade do encontro entre pessoas que pertençam a classes sociais distintas. Para Dias (*apud* Gazeta do Povo, 2009), os principais prejudicados pela vida em condomínios fechados são as crianças, pois é justamente nessa fase que o convívio com as diferenças se faz mais importante. Contudo, apesar das críticas que se fazem à vida em condomínio, principalmente por parte dos urbanistas e psicólogos, a maior parte das pessoas que optam por esse tipo de moradia se mostra satisfeita com a escolha. (GAZETA DO POVO, 2009)

O apelo a essa tipologia residencial ocorre por uma série de motivos, permitindo ao morador recuperar algumas ideologias de se viver em casa própria. Essas ideologias são baseadas na evocação da possibilidade de habitar uma casa em ambiente seguro, onde a qualidade de vida remete à que se teria em uma pequena cidade, com tranquilidade e áreas de estar protegidas. Além de viabilizar o acesso à “casa dos sonhos”, esse tipo de moradia preconiza uma série de benefícios, como a valorização do patrimônio, o estilo de vida mais livre (paradoxalmente dentro dos muros) e a segurança e tranquilidade por estar em um ambiente com vizinhos normalmente da mesma classe social. (LANZA, 2011; SANTOS, 2010)

O crescente apelo e ocorrência desse tipo de espaço residencial nas cidades brasileiras apontam que os condomínios não somente estão aqui para ficar, como podem ser lugares satisfatórios, e até desejados, para um grande número de pessoas. O problema que se apresenta, portanto, é encontrar uma solução para melhor conciliar aquilo para o que há demanda com a minimização dos aspectos negativos associados à tipologia.

Segundo Caldeira (2000), pelo menos dez anos antes do crime violento se tornar uma das maiores preocupações dos moradores de grandes cidades, a segurança já vinha sendo utilizada pelo mercado imobiliário para justificar o investimento nesse novo tipo de empreendimento, transformando o isolamento e a distância como condição para se adaptar ao novo estilo de vida nas cidades. Para Goix (2006), esse “bem imobiliário” reúne a venda de um conjunto de serviços de mercado.

“Esse conjunto conceitual e ideológico, (a copropriedade, a exclusividade, a segurança) e um contexto urbano favorável ao desenvolvimento do urbanismo privado contribuem para definir um produto imobiliário que se individualiza mais pelo que oferece (partes) do que pelo que é como um todo (loteamento)”. (GOIX, 2006, p.8)

Apesar da disponibilização de equipamentos de uso “coletivo” (áreas de uso comum) nos condomínios, o que mais se observa é a utilização somente de “*playgrounds*”, o que mostra que a presença dessas instalações é mais uma estratégia de “*marketing*” do que uma condição necessária para a vida em um enclave residencial. Isso também revela que não é um objetivo consciente dos condôminos “evitar o espaço público”, mas sim otimizar seus tempos de deslocamento, o que é realizado ao terem ao seu dispor serviços aos quais despenderiam tempo e de deslocamento para acessar. (CALDEIRA, 2000).

Foi levantado por Caldeira (2000) que os vizinhos de condomínios também são afetados pela fortificação de áreas residenciais, pois parecem ter maior necessidade de isolamento e controle devido à insegurança promovida pelos muros dos condomínios. Para a autora, os condôminos voltam seus olhos para o interior do enclave e não avaliam o enclausuramento de forma negativa, associando à vida no empreendimento sensações de qualidade de vida, liberdade e proteção sem demonstrar sentimento de perda em relação a uma sociabilidade pública mais diversificada ou preocupar-se com os efeitos da estratificação social de seus entornos. Em parte, a ausência dessa visão pode ser explicada, pois os condôminos utilizam esse espaço sobretudo com fins de habitação e continuam utilizando a cidade para o desempenho das demais atividades necessárias à moradia (trabalho, lazer, dentre outras). A melhor articulação com o espaço do entorno poderia, contudo, trazer melhorias a eles, já que teriam mais próximos de si os serviços que não são oferecidos no interior dos enclaves, como comércio de pequeno porte (padarias, açougues, farmácias) e espaços públicos de convivência.

Os efeitos do muramento e da exclusividade operam em detrimento das vizinhanças e contribuem para o surgimento de atos de delitos, obrigando os vizinhos a se fecharem igualmente. Goix (2006) designa esse fenômeno de “desenvolvimento por contágio”. São efeitos negativos sobre a vizinhança (GOIX, 2006):

- A imposição de decisões da associação de proprietários às pessoas que não são seus membros (os visitantes, os vizinhos), incluindo restrições ao uso de antigos acessos de passagem;
- O efeito dissuasivo ligado à segurança representado pelo muro pode transferir as tentativas de roubo aos vizinhos mais próximos e menos seguros que podem, por imitação, adotar sistemas de segurança e fechamento das ruas;
- Elevada seleção social dos residentes e conseqüente homogeneidade sócio-espacial, provocadas pelo elevado valor imobiliário, além do fechamento e modo de gestão.

Tais efeitos acabam por onerar as coletividades públicas e a sociedade civil, que têm direito de exigir serviços públicos e equipamentos destinados ao maior número de cidadãos. Para Caldeira (2000), o abandono dos espaços públicos pelas classes altas acarreta na diminuição, em geral, do número de espaços para encontros públicos informais. Esta transformação da paisagem urbana afeta os padrões de circulação, os trajetos diários, os hábitos e gestos relacionados ao uso da rua, além do atendimento por transporte público e do uso dos espaços públicos, onde os encontros passam a ter como referência os estereótipos e medo das pessoas. Tais efeitos se contrapõem aos “elementos básicos da experiência moderna”: a circulação livre, os encontros impessoais, o uso público e espontâneo das ruas e praças e a presença de pessoas de diferentes grupos sociais. São essas condições de abertura e acessibilidade que tornam possíveis e seguras as interações públicas entre estranhos – o controle complexo e voluntário exercido pelos moradores denominado de “olhos na rua” (JACOBS, 1961, *apud* CALDEIRA, 2000).

É também interessante apontar, com base em Caldeira (2000), que essa lógica do discurso da segurança proporcionada pela vida em condomínio é questionável, quando identifica crimes e delitos que ocorrem dentro dos muros, que não são noticiados, registrados na polícia ou tratados como tal. Ou seja, a lógica é a de que as leis valem para os de “fora dos muros”, o que culmina nesse tipo de morfologia expressar o tipo de sociedade em que vivemos, onde se destaca a tendência desses espaços se organizarem segundo regras e dinâmicas próprias, que revela a nova ordem social que coloca em xeque um dos principais ideais do homem moderno, a igualdade de direitos e de deveres.

Como pode ser percebido pelo Quadro 2 **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, apesar de trazer vantagens para os condôminos, em nível de inserção na cidade ou em relação com a comunidade, os aspectos negativos desse tipo de empreendimento são bastante expressivos.

Quadro 2: Impactos dos enclaves residenciais.

	ASPECTOS POSITIVOS	ASPECTOS NEGATIVOS
INDIVIDUAIS	<p>Maior acesso a áreas verdes e infraestruturas de lazer;</p> <p>Facilidade de estacionamento;</p> <p>Silêncio/Tranquilidade;</p> <p>Visuais privilegiadas;</p> <p>Segurança por meio de muros de proteção, controle de acesso e vigilância privada;</p> <p>Residências mais abertas às vias internas;</p> <p>Comodidade/conveniência: otimização de tempos e deslocamentos;</p> <p>Proteção do bem imobiliário, com a valorização do patrimônio;</p> <p>Recuperação de um modelo de vida.</p>	<p>Dependência do automóvel e deslocamentos maiores;</p> <p>Não utilização da maior parte dos equipamentos de uso comum.</p>
COLETIVOS	<p>Compartilhamento dos custos permite a utilização de serviços mais sofisticados;</p> <p>Crianças podem brincar nas ruas (internas), com mais liberdade;</p> <p>Usufruto exclusivo do espaço e equipamentos.</p>	<p>Vizinhos (entorno) passam a ter maior necessidade de controle, devido à insegurança promovida pelos muros;</p> <p>Acentuação das diferenças de classe e pobreza nas relações sociais;</p> <p>Vias de acesso e transporte público podem ser ruins;</p> <p>Despreocupação com articulação com o entorno pode remeter à negligência do poder público municipal em articular o enclave com a cidade e fornecer infraestrutura básica.</p>
CIDADE	<p>Poder para incentivar melhorias nas ruas e no bairro.</p>	<p>Dimensões excessivas (distâncias e dimensão do conjunto) criam distância e alienação em relação ao entorno;</p> <p>Acessibilidade e circulação interrompidas pelo perímetro murado;</p> <p>Mudança da participação dos residentes na vida pública;</p> <p>Espaço público (exterior) é desvalorizado pelo fato do condomínio voltar-se ao interior.</p>

Fonte: Elaborada pela autora, com base em MARTINS (2008).

2.2. MORFOLOGIA DOS ENCLAVES RESIDENCIAIS

Conforme já comentado neste trabalho, as tipologias de condomínios residenciais horizontais têm como referência as formas históricas de aglomeração residencial. Para compreender melhor como esse tipo de ocupação vem se estruturando formalmente no espaço, buscou-se uma abordagem dos precedentes históricos que levaram à sua cristalização, pois tal conhecimento se faz indispensável para abordar o desenho contemporâneo e a consciente aceitação ou repúdio à morfologia atual. Em seguida, serão apresentados alguns conceitos igualmente cristalizados de articulação espacial, sugeridos para o projeto de um espaço que contenha essa tipologia residencial.

2.2.1 Precedentes formais

Segundo Lamas (2000), a evolução das formas urbanas está ligada ao crescimento das cidades, tanto por expansão quanto por reutilização, onde sua imagem e forma são consequências de seus usos. O argumento de cidade como “organismo vivo”, no entanto,

“(…) é uma arma de dois gumes. Tanto é utilizado pelos mais sérios arquitetos e urbanistas como pelos especuladores e agentes que usam e abusam da cidade. Qualquer promotor imobiliário ou autarca com algumas leituras utiliza o argumento de “cidade como organismo vivo” para justificar os piores abusos. Com esse argumento irrefutável, esquecem-se um e outro que qualquer organismo que cresce e se modifica o faz de modo harmonioso.” (LAMAS, 2000, p. 112)

Para a compreensão do modelo de parcelamento do solo em estudo, faz-se necessária a recuperação histórica da urbanística formal do período entre guerras e da modernista, pós-guerra, sendo a importância desta última também destacada por Caldeira (2000) enquanto geradora de padrões seguidos pelos enclaves residenciais até a atualidade.

Em meados do século XIX, a urbanística formal previa uma maior continuidade do espaço, recuperando os ideais da cidade antiga e reconhecendo o valor do desenho na produção da cidade. Também buscava oferecer um amplo leque de respostas à complexidade do desenho da cidade. Em contraposição à concepção urbana formalista, surgiu no período pós-guerra, e como consequência dessa, a proposta do urbanismo moderno, cujo enfoque habitacional introduziu novas tipologias construtivas que visavam a rapidez e a eficácia de construção da cidade. Essa maneira então inovadora de se conceber o espaço urbano se

traduziu em diversas tendências, as quais tinham em comum a recusa à cidade tradicional, cujas soluções foram julgadas não eficazes no combate aos problemas do século XX, e a procura de novos modelos de organização territorial. (LAMAS, 2000)

A oposição à cidade tradicional formalista, preconizada pelo modernismo, gerou tipologias habitacionais que priorizaram a implantação da edificação de forma independente do limite do lote – como ocorria até então. Conforme Lamas (2000, p. 205), o desenho da cidade tradicional assimilava o parcelamento e divisão cadastral, separando o solo privado do solo público. Na proposta modernista, o processo de desvinculação com o loteamento abriu a possibilidade de implantações independentes, organizadas no interior de cada propriedade, onde a única continuidade espacial era garantida pela via.

A proposta de reorganização se apoiava em três tipos de alojamentos, a partir dos quais o espaço público se tornaria um “resíduo”, não mais considerado um objeto de intervenção, mas resultante de exigências habitacionais: os blocos, as torres e os conjuntos. Esses, por sua vez, eram pautados nos seguintes princípios: (i) agrupamento de edifícios; (ii) organização distributiva de funções; e (iii) instauração de uma célula-base de organização do espaço da cidade. Nesse momento, em decorrência dos princípios de agrupamento de edifícios e organização distributiva de funções, a cidade deixou de se organizar como mistura funcional para se dividir em zoneamentos rígidos, onde havia quebra de integração dos elementos morfológicos que constituem a estrutura urbana (Figura 2). (LAMAS, 2000)

Por meio dessa independência física, o espaço intraurbano deixou de se relacionar espacial e formalmente e a divisão em sistemas permitiu certa simplificação da maneira de entender a cidade, o que provocou a redução dos esforços para a integração entre seus elementos. Lamas (2000) explica que as propostas desse período tiveram suas morfologias vulgarizadas na rotina e na monotonia, o que permitiu sua utilização à exaustão por administrações públicas e promotores privados interessados nas vantagens advindas da rentabilização do solo.

Para Caldeira (2000, p. 310), a tipologia habitacional de origem modernista tem “ajudado a criar espaços e a vender residências para a elite brasileira desde os anos 50”. Pode-se dizer, portanto, que os enclaves residenciais se utilizam de alguns princípios do urbanismo modernista como meios para produzir a segregação espacial⁵, na medida em que suas ruas são

⁵ Faz-se importante destacar aqui que o urbanismo modernista, apesar de criticado por muitos estudiosos, teve grandes méritos, como a articulação do projeto com a concepção arquitetônica (conceito) e o início da preocupação com a qualidade de vida das pessoas, ao invés da preocupação somente com o mercado imobiliário. O que se aponta é a utilização por promotores imobiliários de alguns conceitos negativos, como forma de garantir uma ocupação diferenciada do espaço urbano.

projetadas apenas para o tráfego de veículos, sem calçadas, e as áreas de comércio, residenciais e até grande espaços vazios são enclausurados e internalizados, desencorajando a interação pública.

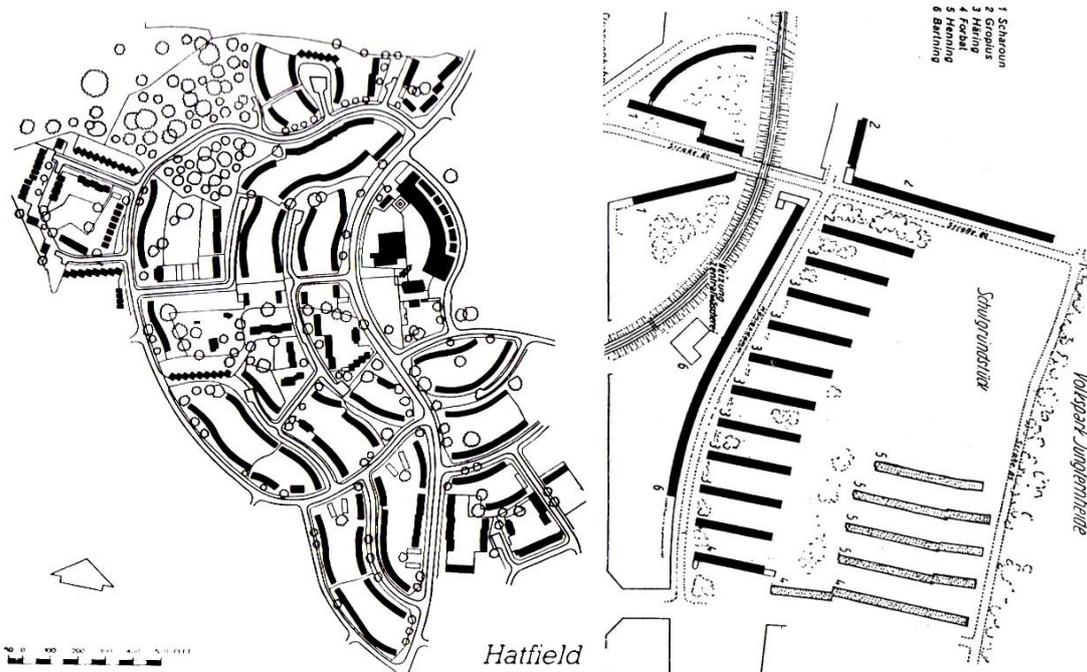


Figura 2: Inserção modernista enfatiza o edifício em detrimento do espaço público.
 Fonte: LAMAS (2000, p. 299 – Siemensstadt, e 305 – Hatfield)

Em contraposição às práticas da arquitetura modernista, Lamas (2000) propõe a recuperação de alguns princípios para melhor compreender o processo de consolidação da organização formal que serve de inspiração para os condomínios ainda hoje:

a) A Cidade-Jardim – 1898.

Tal conceito partiu da procura por soluções para o crescimento das cidades, enfatizando a baixa densidade e ampla oferta de infraestrutura vegetal, seguindo os princípios do inglês Ebenezer Howard (Figura 3). Em decorrência dessa prática, essas ‘pequenas comunidades humanas’ (LAMAS, 2000, p. 312) agrupam edifícios que se voltam para o interior do quarteirão. A rua começa a se voltar para a circulação e acesso às casas e surgem espaços semipúblicos para as relações sociais da vizinhança. Para Lamas (2000), a ‘cidade-jardim’ significou um momento de ruptura com a cidade tradicional, ao mesmo tempo em que propunha modelos alternativos para a cidade moderna.



Figura 3: Uma fatia da Cidade-Jardim segundo Ebenezer Howard - 1898
 Fonte: LAMAS (2000).

b) Unidades de Vizinhança – início do século XX.

“A ideia de ‘unidade de vizinhança’ é de extrema singeleza: constatando que as relações sociais entre vizinhos, que existiam nos antigos bairros, tendem a desaparecer nas novas urbanizações e grandes metrópoles, pretendia-se recriá-las através da planificação [sic] urbana.” (LAMAS, 2000, p. 317)

O conceito de unidade de vizinhança tem origem em estudos sociológicos que consideravam que as ligações sociais em cidades com desenvolvimento acelerado no período pós-guerra haviam sido enfraquecidas e substituídas por relações indiretas. O conceito supõe o controle do número de habitantes e extensão territorial das unidades habitacionais, bem como a disposição de serviços e equipamentos de modo a favorecer relações comunitárias. O sistema é composto por seis princípios básicos relacionados à localização relativa dos equipamentos e à hierarquização do sistema viário: (1) escola, como ponto focal, localizada em posição central; (2) espaços livres, uso ao qual deveriam ser destinados 10% da área de cada Unidade de Vizinhança; (3) equipamentos comunitários, agrupados no entorno da praça central; (4) áreas comerciais, nos cruzamentos das vias arteriais, permitindo que parte da população de outras unidades utilizasse os equipamentos; (5) limites, demarcados por vias arteriais de grande fluxo; (6) vias locais, mantendo o baixo fluxo viário e desencorajando o tráfego de passagem.

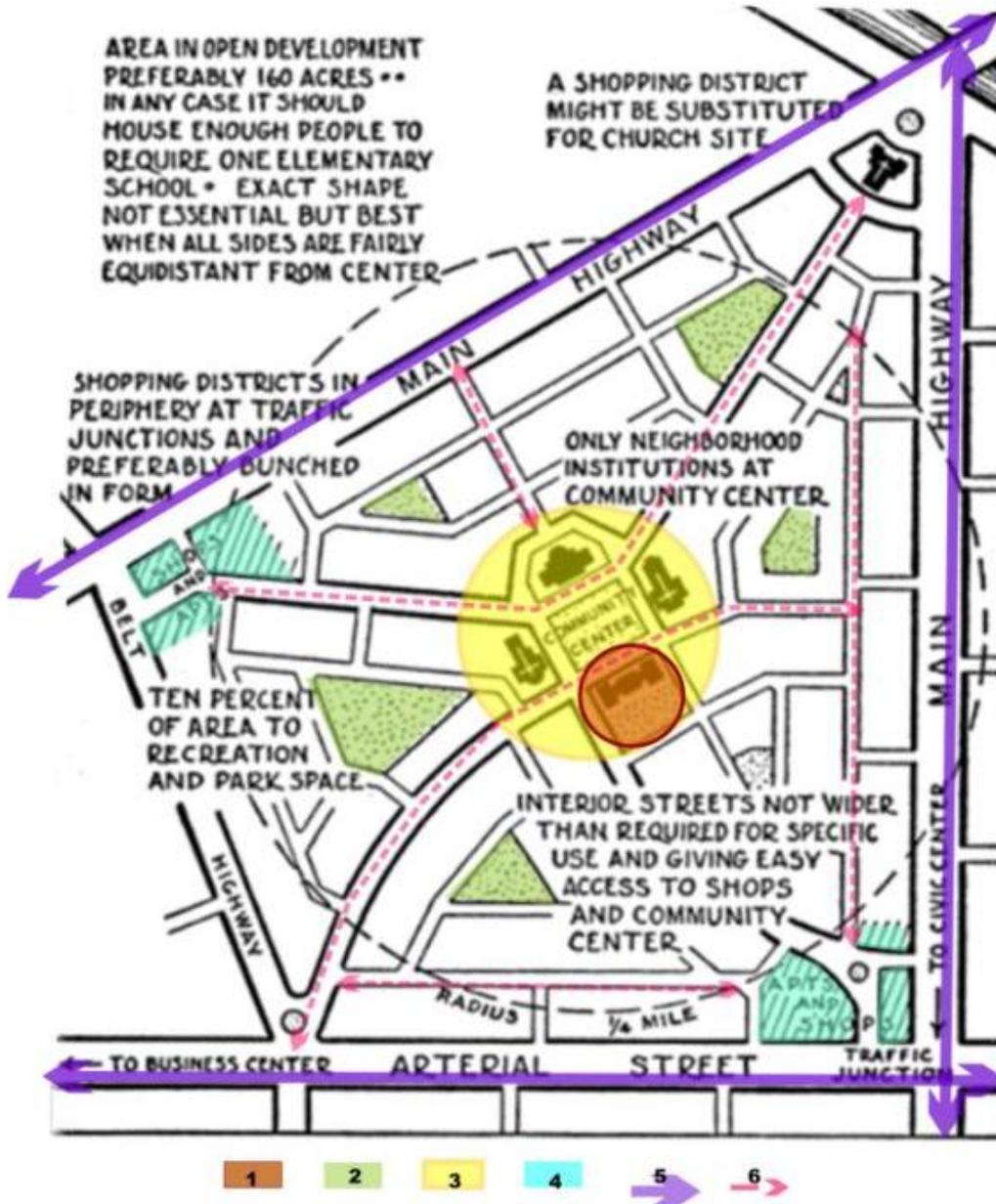


Figura 4: Unidade de Vizinhança, segundo Clarence Perry - 1929
 Fonte: LAMAS (2000), adaptado pela autora (2013).

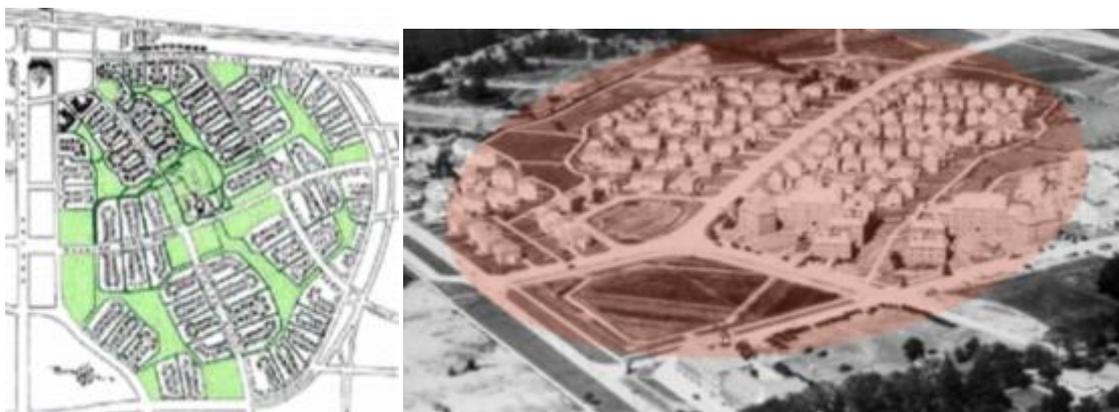


Figura 5: Radburn: Cidade-jardim composta por Unidades de Vizinhança, segundo Steine Wright, a partir de modelos de Howard e Perry - 1929
 Fonte: LAMAS (2000) e CASTELLO (2008).

c) A cidade dos CIAM e a Carta de Atenas – 1928 / 1933.

A partir dos encontros do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna – CIAM (1928) e da redação da Carta de Atenas (1933), a cidade passou a se dividir nas quatro áreas elementares: trabalho, lazer, circulação e habitação, cada função em sua área de solo exclusiva. Surge a necessidade de habitações compactas, com o mínimo de superfície de alojamento; da redução de gastos gerais com terrenos e infraestrutura, o que leva ao desenvolvimento das tipologias de torres, conjuntos e blocos. Além disso, a questão fundiária começou a se constituir em outro vetor de ruptura e transformação na forma da cidade. Lamas (2000) aponta como principais efeitos da organização espacial da época (i) a utilização indiscriminada das formas urbanas racionalistas e de edifícios altos e espaçados; (ii) a organização distributiva da cidade em áreas funcionalmente especializadas; (iii) a excessiva separação entre fluxos; (iv) a perda de resistência nas áreas centrais e de outras funções nas áreas habitacionais, congestionamentos de trânsito, monotonia e falta de animação nos períodos noturnos (*desertificação*).

Na segunda metade do século XX, a tendência que se observou foi a atuação por práticas pontuais, por meio de projetos urbanos de médio e pequeno porte. Há séculos, a arquitetura retoma a mesma questão: como colocar os edifícios no terreno, articulando-os, dando-lhes significado e resolvendo as articulações funcionais e distributivas necessárias às atividades humanas. Para Lamas (2000, p. 535), a questão reside em recolocar o desenho e a morfologia urbana no centro da produção da cidade, de modo a inverter a tendência de planejamento operacional de apenas gerir o consumo do espaço, sem se preocupar com a forma física. Para tanto, faz-se necessário um aprofundamento sobre as funções do loteamento e da importância da implantação de um aglomerado monofuncional.

2.2.2 Parâmetros Recomendados de Ocupação do Solo

Castello (2008) sugere que para a definição de padrões de adequação do espaço e a formulação de instrumentos de controle da ocupação do solo, torna-se importante entender alguns conceitos sobre os elementos que estruturam o espaço na escala que vem sendo abordada por esta pesquisa. Para essa adequação, se devem avaliar as relações entre distância e acessibilidade, a problemática ambiental e o uso e ocupação do solo no entorno dos condomínios. Fazem parte da leitura do terreno e do entorno, conforme a autora, a análise de:

- a) Elementos estruturadores da área do projeto e seu entorno (acessos, referências, vias);
- b) Tipologias, equipamentos e usos do entorno imediato e mediato;
- c) Características socioeconômicas da população do entorno;
- d) Regimes urbanísticos do entorno.

O conjunto de projetos de loteamentos define a forma assumida pela cidade. Quando elaborados sem observação aos mínimos padrões de qualidade e critérios de organização espacial, a forma resultante obedece a incorporadoras orientadas a um mercado pouco exigente e à especulação imobiliária. A definição da forma do lote depende de três principais valores: dos custos de urbanização, da adequação do custo do lote ao poder aquisitivo da população alvo e da otimização da capacidade construtiva do terreno. A acessibilidade ao lote é garantida por meio de sua relação com os sistemas de circulação e entre o espaço público e privado. Em conjunto com a circulação, as áreas de apropriação e de uso coletivo conferem ao espaço condições de socialização. Espaços identificáveis como praça, jardim e rua têm virtudes arquitetônicas, capacidade de gerar vida urbana e devem ser identificáveis por quem habita a cidade. (CASTELLO, 2008; LAMAS, 2000)

As áreas abertas podem ter caráter mais ou menos privado, a depender das convenções de acesso, forma de supervisão e tipo de usuários. O uso do espaço público por residentes fortalece a demarcação dessas áreas. Contudo, quando o espaço é utilizado indiretamente, no interesse de quem define seu acesso, seu caráter público adquire um aspecto temporário. Para resolver tal situação, Hertzberger sugere a seguinte reflexão – que se aplica bem ao caso dos enclaves residenciais: *“Qual é o grau de acesso ideal para garantir a segurança sem desmanchar o caráter público do espaço?”* (HERTZBERGER, 1996, p. 19).

A ausência do sentido de hospitalidade do espaço público está incrustada na maneira como as pessoas enxergam a rua. Há um sentimento crescente de que o mundo para além da nossa porta é um mundo hostil. No entanto, tomar este sentimento generalizado como ponto de partida para o planejamento urbano seria fatal.

Hertzberger (1996) define alguns conceitos para a prática de estruturas urbanas que articulem os domínios público e privado. A disposição espacial deve assegurar a privacidade adequada e os elementos de separação devem ser organizados de tal modo que roubem o mínimo possível das condições para contato entre vizinhos. O acesso às moradias deve evitar espaços comunitários anônimos, que gerem uma “terra de ninguém”. Para tanto, a rua deve ser criada como um agente catalisador para que não se aumente a distância entre os moradores, tantas vezes encerrados em moradias fechadas. O autor sugere que a abordagem entre a distinção e acesso do que é ou não de domínio público ocorra de modo a tornar o

espaço interior mais acessível e o tecido das ruas mais unido. Essa aproximação é importante, pois, conforme o arquiteto, “quanto mais os edifícios se afastam uns dos outros como volumes autônomos com fachadas individualizadas e entradas privadas, menos coesão subsiste”. (HERTZBERGER, 1996, p. 77)

“Ao selecionar os meios arquitetônicos adequados, o domínio privado pode se tornar menos parecido com uma fortaleza e ficar mais acessível, ao passo que o domínio público, desde que se torne mais sensível às responsabilidades individuais e à proteção pessoal daqueles que estão diretamente envolvidos, pode se tornar mais intensamente usado e, portanto, mais rico”. (HERTZBERGER, 1996, p.86)

As dimensões dos espaços dependem da distância /proximidade que se pretende entre as pessoas. Para um bom funcionamento do espaço público, os espaços cedidos para o trânsito devem ser curtos, para que os edifícios não se tornem isolados e para que haja contato entre os lados das vias. Quanto maior a articulação dos espaços, maior será a unidade espacial. Dimensões excessivas criam distância e separação, enquanto que quando compostos por maior complexidade, aumentam a legibilidade do espaço, que também é acrescida por gradações de abertura e isolamento que permitam aos usuários a escolha de como se relacionar com os outros. (HERTZBERGER, 1996)

Por fim, Hertzberger (1996) lembra que a cada solução encontrada, o arquiteto corre o risco de confirmar, no âmbito espacial, aquilo que já é dúbio no âmbito social. Devemos propor condições que se contraponham às possíveis hierarquias espaciais para criar um ambiente que não sirva exclusivamente para um grupo particular de pessoas, mas para todos. Para atingir os objetivos aqui apresentados, os conceitos propostos pelo autor foram agrupados em: Acessibilidade e Demarcação Territorial; Uso e Apropriação; e Articulação, conforme o Quadro 3 a seguir.

Quadro 3: Conceitos para projeto e articulação do espaço – Herman Hertzberger.

CONCEITO	DIRETRIZES
Acessibilidade e Demarcação Territorial	<p>a) Acesso entre o domínio público e o privado: Estabelecer um grau de acesso ideal para garantir a segurança do domínio privado, sem desmanchar o caráter público do espaço. Criar condições para uma área mais viável de rua, levando em conta: intensidade do tráfego, organização de acessos, densidade populacional, tamanho das moradias e heterogeneidade social.</p> <p>b) Condições para contato entre os vizinhos: Projetar os espaços exteriores de modo que a vedação necessária roube o mínimo possível das condições para contato entre vizinhos. Introduzir gradações de abertura e de isolamento, de modo que as pessoas possam escolher como querem se colocar diante dos outros. Garantir a acessibilidade entre as moradias, para que o espaço da rua seja criado de maneira que sirva como um agente catalisador e não aumente as distâncias entre os moradores.</p>
Uso e Apropriação	<p>c) Áreas abertas para apropriação: Como zona intermediária entre o território estritamente privado das casas e a área pública da rua, onde possam se sobrepor demarcações individuais e coletivas.</p> <p>d) Identidade do espaço definida pelo uso: Estabelecer relações de múltiplo uso do espaço público com o ambiente construído. Dar aos espaços públicos tal forma que a comunidade se sinta pessoalmente responsável por eles, utilizando a iniciativa coletiva como maneira de evitar a abstração em relação ao ambiente e aos vizinhos. Identificar as atividades importantes para a comunidade local (Para quem funcionam? Por quem? Para qual objetivo?)</p>
Articulação	<p>e) Dimensões e distâncias excessivas: Avaliar a distância e a proximidade, dependendo da situação e do objeto no espaço. Dimensões excessivas criam distância, separação e alienação. Garantir a multiplicidade em caso de espaços com grandes dimensões, fornecendo maior legibilidade, articulação e diversidade de relações entre os dois lados da rua. Diminuir as distâncias entre os moradores, de modo a criar espaços de convivência e de monitoramento. Articular “irregularidades” para conferir a esses elementos uma qualidade extra. Evitar hierarquias ao propor condições espaciais que se contraponham a ela.</p>

Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em HERTZBERGER (1996).

2.3. A NORMATIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL

As análises a seguir mostram a ação do Estado no monitoramento de políticas voltadas à implantação dos condomínios residenciais. Para tanto, o capítulo discorre sobre o processo de aprovação dos condomínios em nível nacional e municipal, chegando à análise do objeto de estudo abordado pela monografia – o município de Curitiba.

2.3.1. Lei Lehman – Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, no. 6766/79

A Lei no. 6766/79 rege o processo de subdivisão do solo urbano no Brasil, definindo as regras, os critérios e as exigências para se aprovar um parcelamento. A Lei reconhece o processo de parcelamento através do desmembramento (áreas menores, inseridas no tecido urbano) ou loteamento (grandes glebas que formarão parte significativa do tecido urbano). Para este, é preciso abrir, prolongar ou alterar vias existentes para acesso aos lotes e ceder área para implantação de infraestrutura.

O condomínio horizontal, na legislação federal, não é uma categoria de parcelamento do solo. Entretanto, muitas vezes é utilizado como figura legal para aprovação de “loteamentos fechados”, o que, conforme interpretado por Leonelli (2013, p. 4), constitui-se em um processo de privatização de áreas que obrigatoriamente deveriam ser públicas. Mesmo assim, o mercado imobiliário tem ganhado apoio através de legislações municipais que criam a categoria de condomínio como uma situação paralela ao loteamento, mas desvinculado das obrigações legais associadas à aprovação de um parcelamento.

Segundo Leonelli (2013), ao se permitir a aprovação de empreendimentos horizontais fechados no lugar de loteamentos, o conceito de cidade estaria sendo abandonado. Isso ocorre uma vez que a ocupação da cidade por meio de loteamentos enclausurados desafia o conceito de aglomeração urbana – entendendo-se aglomeração como continuidade física. Como esclarece a autora, a implantação de condomínios horizontais é muito mais vantajosa para o promotor imobiliário do que um loteamento que atenda à Lei 6.766, que exige a cessão de uma parcela de áreas públicas para o Poder Público, bem como do sistema viário.

Esta pesquisa avalia que o posicionamento contrário à prática desse tipo de ocupação do solo não tem considerado a possibilidade da inserção de itens na legislação, de forma a

regular e limitar os aspectos negativos dos condomínios, adequando-os à exigências de integração urbana.

2.3.2. Legislação em Curitiba

Em Curitiba, os condomínios residenciais horizontais são regulados pelo Decreto no. 212/2007, que aprova as edificações no município. O órgão responsável é a Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU –, que trata dos aspectos construtivos dessa tipologia. Os condomínios devem se enquadrar no zoneamento municipal (Lei no. 9.800/2000) que definem onde podem ser implantados, e no decreto supracitado que estabelece os parâmetros construtivos obrigatórios.

Tendo em vista que o condomínio não se enquadra na categoria de parcelamento e, portanto, não é regulamentado pela Lei no. 6.766/79, ele é considerado pela legislação municipal como edificação, devendo se enquadrar em uma das seguintes tipologias: habitação unifamiliar em série, quando tem até 20 unidades habitacionais, ou conjunto habitacional, a partir de 20 unidades habitacionais. Para o processo de aprovação, o condomínio é considerado como um lote, onde ocorre a aprovação de uma residência padrão (de 30 a 40m²), posteriormente modificada por “alterações parciais” para a implantação de edificações restantes.

O Decreto no. 212/2007 estabelece:

- Para as habitações unifamiliares em série, a implantação das unidades habitacionais podem ser tanto transversais quanto paralelas ao alinhamento predial. A implantação de passeio é prevista quando as testadas forem voltadas à via pavimentada e as áreas de recreação são previstas para conjuntos com mais de 5 unidades transversais ou mais de 8 unidades paralelas ao alinhamento predial. A altura máxima do muro é de 2,2m, sendo que em setores especiais de áreas verdes, 70% de sua extensão deve ser feita com gradis;
- Os conjuntos habitacionais “somente serão aprovados se estiverem de acordo com as diretrizes urbanísticas, de preservação ambiental, de zoneamento e uso do solo e do sistema viário básico, de modo a garantir a adequada integração com a estrutura urbana existente”. Contudo, não se determina quais são essas diretrizes. Prevê-se a obrigatoriedade de um relatório ambiental prévio – RAP – para conjuntos com área de 50 a 100ha. Para conjuntos com mais de 100 unidades, o decreto prevê a diversificação com pelo menos 2 tipologias

arquitetônicas diferenciadas em forma, volume ou área construída⁶. Para conjuntos inseridos em zoneamento que permite coeficiente de ocupação igual ou maior que 2, contudo, a diversificação é dispensada.

Os conjuntos habitacionais são permitidos nas ZR1 e ZR-SF (Zona Residencial de Santa Felicidade), com lotes com área máxima de 600m² e testada de 15m. As habitações unifamiliares em série se enquadram nas ZR2 e ZR3, onde são permitidos 3 unidades a cada lote de 360m².

É interessante apontar que, apesar de não existir legislação urbanística restritiva que trate dos condomínios residenciais, o município já vem praticando algumas medidas para regulamentar sua implantação em locais onde grandes lotes murados e a construção com baixa densidade não são desejados. Isso ocorre no Zoneamento da Linha Verde, que obriga a compra de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs (Lei no. 13.909/2011) –, para estimular o uso adensado da zona.

2.3.3. Projeto de Lei 3057/2000: Revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano ou Lei de Responsabilidade Territorial Urbana.

O Projeto de Lei 3057, de 2007, propõe substituir a Lei Lehman, prevendo a regulamentação de condomínios fechados – que receberiam a denominação de ‘Condomínios Urbanísticos’ – como modalidade legal de parcelamento do solo, junto com o loteamento e o desmembramento.

O artigo 3º do PL 3057 define os ‘condomínios urbanísticos’ da seguinte maneira:

XI – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas, destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

Sendo:

VII – unidade autônoma: a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico;

VIII – fração ideal: o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

⁶ Segundo entrevista realizada com a Secretaria Municipal de Urbanismo, como não há fiscalização por parte do órgão nem pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento de Curitiba – IPPUC –, essa determinação não vem sendo cumprida.

Para a sua viabilização como instrumento de ordenamento do solo, o projeto de lei estabelece uma série de diretrizes:

Art. 11. O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento).

§ 1º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem estar situadas fora do perímetro fechado e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

Art. 12. Respeitadas as disposições desta Lei, cabe ao plano diretor, quando houver, ou a outra lei municipal definir, para cada zona em que se divida a área urbana do Município:

I — os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;

II — as modalidades de parcelamento admissíveis;

III — diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano.

§ 1º Observado o disposto no caput deste artigo e no § 4º do art. 10, cabe à legislação municipal determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos:

I — a mínima distância que deve prevalecer entre os empreendimentos ou entre conjunto de empreendimentos contíguos;

II — as formas admissíveis de fechamento do perímetro e a máxima extensão murada;

III — outros requisitos julgados necessários para assegurar a integração com o sistema viário existente ou projetado, a mobilidade urbana e o acesso a equipamentos comunitários.

Apesar de ser um avanço em relação à situação que existe hoje, o Projeto de Lei servirá para aprovar o condomínio fechado como uma forma de parcelamento do solo, sem, contudo, regulamentar seus parâmetros de implantação. Esses são delegados aos poderes municipais, sem o estabelecimento de critérios ou recomendações para a definição de usos, distâncias mínimas entre os empreendimentos, dimensões, formas de fechamento ou articulação com a malha urbana. O desafio que se apresenta é fazer com que o projeto de lei defina uma norma geral que regule os condomínios urbanísticos, como forma de evitar a segregação espacial e, ao mesmo tempo, adequá-los às especificidades de cada área de implantação.

2.4. CONCLUSÕES DA CONCEITUAÇÃO TEMÁTICA

A partir do referencial teórico levantado, foram extraídas as seguintes deficiências e potencialidades do processo de implantação dos condomínios residenciais horizontais, as quais subsidiam a posterior elaboração de um cenário tendencial:

Condicionantes: Ausência de políticas que minimizem os impactos levantados, restrição do fornecimento de serviços exclusivos ao condomínio e o isolamento de tais espaços;

Deficiências: Localização dos condomínios em lotes distantes; eventual abandono dos espaços públicos; distância e isolamento como condição para a recuperação de um estilo de vida idealizado; restrições de uso e passagem; possível enclausuramento dos vizinhos de condomínios, devido à insegurança trazida pelos muros;

Potencialidades: Transferência do ônus da urbanização às entidades privadas; recebimento de investimentos na periferia, ainda que limitados; facilitação do processo de desenvolvimento de moradias em eixos de expansão urbana; disposição dos moradores de condomínios a usar o espaço público das ruas.

A análise do referencial teórico assinala um cenário tendencial no qual a cidade é produzida pela indústria imobiliária e as relações de uso do espaço são determinadas pelas lógicas de mercado, em um processo de expansão urbana desordenada. Além da privatização do espaço, a infraestrutura fornecida pelo Poder Público local tende a atender somente aos acessos dos condomínios e suas imediações. Apontam mudanças nos padrões de circulação, nos trajetos diários e nas relações com o uso da rua, que podem levar à diminuição de oferta de espaços públicos nas imediações do condomínio.

A análise das morfologias que inspiraram esses espaços demonstra que o modelo de intervenção utilizado ainda é pautado em maneiras simplificadas de estruturação espacial, o que ocorre pela utilização de formas cristalizadas que atendem a um ideal de promoção imobiliária. Essa preferência aparece também ao se analisar o processo legal por meio do qual os condomínios são aprovados, onde por meio da repetição de formas e o fechamento do espaço do condomínio, recorre-se à redução dos esforços para a articulação espacial e desenvolvimento de um espaço que funcione como parte ativa da cidade.

3. ANÁLISES CORRELATAS

3.1 INTERVENÇÕES URBANAS E CRITÉRIOS DE INTEGRAÇÃO

Os estudos aqui reunidos têm como finalidade auxiliar a fase de propostas de critérios de desenho urbano para a articulação espacial dos condomínios residenciais horizontais à cidade. Para tanto, são apresentados três estudos que relacionam **conceitos de organização espacial** e que reúnem exemplos empíricos de suas traduções em projeto:

- O primeiro, o Alphaville, correlaciona-se à presente pesquisa por ser um exemplo de condomínio difundido e copiado no país;
- O segundo estudo, o Novo Urbanismo, é um exemplo de prática de planejamento difundida sobretudo nos Estados Unidos e será analisado por ser referência para as comunidades muradas latino-americanas, embasando a tipologia habitacional brasileira;
- Como terceira análise, são apresentados os conceitos gerais de desenho urbano decorrentes dos exemplos práticos introduzidos por Herman Hertzberger, em seu livro “Lições de Arquitetura” (1996), a serem utilizados como diretrizes para o projeto posterior e recuperando os conceitos de morfologia trazidos pelo autor no capítulo anterior.

Seguindo a estruturação até aqui apresentada, as análises de cada um dos casos correlatos foram organizadas de modo a recuperar o conteúdo teórico apresentado no decorrer da fundamentação teórica e divididas em dois tópicos. No primeiro, apresenta-se uma contextualização das obras e os **conceitos** de projeto por elas propostos. No segundo, apresenta-se a **aplicação** desses conceitos, bem como a metodologia adotada e ações realizadas, analisadas segundo suas morfologias. É importante ressaltar que os critérios de análise não são pautados na exploração dos parâmetros projetuais/de ocupação dos casos escolhidos para análise, mas sim os conceitos que levaram ao desenvolvimento de tais alternativas de condomínio.

3.1.1 Alphaville

A Alphaville é uma empresa nacional que atua no desenvolvimento de empreendimentos horizontais, núcleos urbanos e bairros planejados. Seu principal produto é o condomínio de alto padrão. A empresa já lançou 87 empreendimentos desde sua fundação, nos anos 1970. Segundo o website da empresa⁷, seus valores são: “Pólos planejados, autossuficientes e sustentáveis, compostos por infraestrutura completa e planejados para um padrão racional de ocupação, que garanta harmonia entre o espaço urbanizado e o meio ambiente. Além de qualidade de vida, garante a valorização progressiva do empreendimento” (ALPHAVILLE, 2013). É um produto imobiliário regido pelo sistema de autogestão, independente do entorno e voltado a um público selecionado.

O primeiro Alphaville Residencial foi lançado em 1973 para atender à crescente demanda por áreas residenciais dos executivos de indústrias instaladas no Alphaville Barueri, em São Paulo. Os próximos só viriam a ser desenvolvidos a partir dos anos 1990 com a fundação do Alphaville Urbanismo. (ALPHAVILLE, 2013)

Ao longo de seus anos de atuação, a Alphaville recebeu diversos prêmios nas áreas de marketing, vendas, ecologia, recursos humanos e responsabilidade social. Uma solução que a empresa encontrou como contrapartida para a inclusão social dos empreendimentos foi a Fundação Alphaville, que atua no desenvolvimento socioambiental das comunidades a partir de capacitação profissional e de educação para a sustentabilidade. A maior parte de seu reconhecimento é na área de vendas e marketing – conforme diz o folheto promocional do empreendimento em Belo Horizonte: “*Os ingleses construíram, os americanos projetaram, e você vai comprar*”. É interessante observar também que o próprio nome dos empreendimentos, conforme já apontado pela pesquisa, é elemento central do *marketing* dessa tipologia residencial, pois fazem apologia a lugares de países mais valorizados pela elite, quando não americanizados (como o próprio *Alphaville*).

Para os críticos desses empreendimentos, eles contribuem para a apropriação desigual no que tange ao direito à cidade e vêm se consolidando como uma nova forma de fragmentação urbana, o que ocasiona o aumento da segregação espacial. Ao se implantar em áreas mais isoladas, agravam a situação da segregação pois as classes mais pobres vão sendo gradativamente “expulsas” das áreas com esse tipo de empreendimento. (MOYSES, 2007)

⁷ Os fatos aqui relatados têm como fonte principal o site *web* da própria empresa Alphaville, disponível em: <<http://www.alphaville.com.br/portal/>>.

Segundo a empresa, os principais conceitos dos Residenciais Alphaville são:

Quadro 4: Conceitos e diretrizes dos Residenciais Alphaville

CONCEITO	DIRETRIZES
Tecnologia de Infraestrutura	Padrões de construção com resultados superiores aos adotados pelo mercado.
Meio Ambiente	Preservar o ambiente nas regiões em que o empreendimento se insere, através do monitoramento técnico e ambiental e da busca por materiais e tecnologias adaptadas ao terreno.
Lazer	O lazer é garantido por um clube de equipamentos de alto padrão e pela prática de esportes como uma opção para o convívio social. Inclui piscinas, quadras, áreas verdes, salões de festas e áreas para ginástica.
Segurança	A segurança vai além dos muros e portarias para controle de acesso, com sistemas de controle definidos pelas Associações de Moradores e incentivo ao comportamento seguro, através da vigilância e da orientação de quem transita nas vias internas.
Conveniência	A conveniência é traduzida em setores específicos para a instalação de unidades empresariais e comerciais dentro do perímetro murado e por meio de incentivo à implantação de escolas nas proximidades do empreendimento.
Bom Investimento	Cria a oportunidade de negócios e empregos nas regiões onde se instala, dentro dos limites do condomínio.
Autogestão	As Associações de Moradores mantêm e administram os loteamentos, garantindo a participação dos condôminos nas decisões sobre convívio social (códigos de comportamento) e ocupação ordenada do empreendimento.

Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em ALPHAVILLE (2013).

SÃO PAULO

Os primeiros Alphavilles residenciais da capital paulista foram o Alphaville Tamboré e o Alphaville Granja Viana, considerados exemplos de suburbanização das classes média e alta. Esses foram construídos em sítios que pertenciam originalmente a grandes loteamentos fechados em glebas vazias da periferia e foram destinados a um público selecionado. O mais recente projeto consiste em um empreendimento em Bauru, que já está sendo comercializado e tem previsão de entrega para 2014. Segundo a corretora de imóveis em Bauru, a procura por terrenos, que têm entre 450m² e 750m², já é grande.



Figura 6: Projeto de implantação do Alphaville Bauru – 2013.
Fonte: ALPHAVILLE (2013).



Figura 7: Perspectiva da área comercial, implantada conforme indicado na Figura 6.
Fonte: ALPHAVILLE (2013).

Tabela 1: Características do Residencial Alphaville em bauru/SP

610.201m²	440	27	167.545m²	24.933m²	1.760
Área total	Lotes residenciais	Lotes comerciais	Área verde	Área do clube	Previsão de habitantes

Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em ALPHAVILLE (2013).

Em relação à sua inserção, está situado às margens da rodovia Marechal Rondon (SP-225), em uma das regiões mais valorizadas do município. Tem 5,012 m² de elementos fechados, como muros, grades e alambrados. O empreendimento tem como objetivo a valorização através da privatização da paisagem. É interessante observar que sua área de conveniência foi projetada voltada para a rodovia, o que, conforme a propaganda, “potencializa os negócios dos estabelecimentos comerciais que ali vierem a se instalar, uma vez que atenderão não apenas ao Alphaville, mas a quem more ou trafegue na região” (ALPHAVILLE, 2013). Além disso, contará com uma ‘rede de autoproteção’ por meio de um sistema de comunicação direta com autoridades civis e policiais. Conforme ocorre nos demais empreendimentos, a Associação de Moradores será responsável pela fiscalização de normas construtivas estabelecidas pela empresa, para garantir “um visual organizado e agradável”. (ALPHAVILLE, 2013)

CURITIBA

O Alphaville Graciosa, localizado em Pinhais, na Grande Curitiba, margeia a Estrada da Graciosa e a Estrada Ecológica. É composto por quatro residenciais: Parati, Iguaçu, Andorinhas e Araucárias. Foi o primeiro empreendimento de alto padrão na região leste do Núcleo Urbano Central - NUC.

Segundo a empresa, sua área compreende a maior reserva de araucárias em área urbana no país, com 300.000m² de mata, nascentes e córregos. A sua implantação deriva do respeito a normas ambientais de proteção de nascentes, situação que o empreendimento utiliza como potencialidade para a criação de trilhas ecológicas para os moradores. Quanto aos serviços, conta com um campo de golfe e um centro comercial, que atende às necessidades diárias dos moradores, e tem infraestrutura enterrada, incluindo redes elétrica e de telefonia. Conta também com um plano diretor de segurança, com portarias, muros e grades, e orientações aos moradores sobre comportamentos preventivos. As regras construtivas que regem o Alphaville Graciosa são as mesmas do empreendimento em Bauru.



Figura 8: Projeto de implantação do Alphaville Graciosa (esquerda) e implantação real (direita), com indicação dos limites e vias internas, acessos (círculos amarelos), áreas residenciais (manchas amarelas) e áreas de comércio (manchas avermelhadas)

Fonte: (esquerda) ALPHAVILLE (2013), (direita) Google Earth (2013), modificado pela autora.



Figura 9: Perspectiva aérea do empreendimento implantado – 2000

Fonte: ALPHAVILLE (2013).

NÚCLEOS URBANOS

Os núcleos urbanos são empreendimentos da Alphaville em áreas com mais de cinco milhões de metros quadrados. O núcleo é estabelecido através do lançamento de um condomínio residencial, seguido por outros empreendimentos residenciais, comerciais, turísticos, corporativos e de ensino. Tem como objetivo a aplicação dos conceitos de autogestão e sustentabilidade da Alphaville, além de promover a valorização do imóvel.

Os residenciais 1 e 2 em Brasília são exemplos de núcleos urbanos onde os empreendimentos que estão sendo desenvolvidos, com residências de alto padrão, parque, áreas comerciais, estrutura de lazer e serviços próprios, são a primeira etapa na ocupação da região. A primeira fase do empreendimento ocupará área de 871.341 m², localizada em um vetor de expansão da capital, com acesso pela rodovia DF-140. O empreendimento terá cerca de 92m² por habitante, com previsão de quase 10.000 moradores. (ALPHAVILLE, 2013)



LEGENDA:

B. Welcome Center	E. Área de Preservação Permanente	G. Clube	J. Área Residencial
C. Área Multifamiliar	F. Portaria	H. Praça	L. Cinturão Verde
D. Equipamento público		I. Parque Linear	

Figura 10: Projeto de implantação do Residencial 1 – Alphaville Brasília.
FONTE: ALPHAVILLE (2013)

3.1.2 Novo Urbanismo

O Novo Urbanismo é uma prática de organização espacial que foi desenvolvida nos Estados Unidos. Após a Segunda Guerra Mundial, três grandes mudanças alteraram os padrões de desenvolvimento residencial no país: a introdução de regulamentações por zoneamentos; o acréscimo de mobilidade devido a avanços no setor de transportes; e alterações nas regulamentações federais que permitiram que mais estadunidenses adquirissem a casa própria. É nesse contexto que se desenvolveram os subúrbios, que transformaram a paisagem cultural e natural no país e rapidamente se tornaram o “sonho americano” (*American Dream*). Contudo, nos anos 1980, a atratividade inicial do desenvolvimento suburbano perdeu força devido à perda do senso de comunidade e de problemas relacionados a congestionamentos, acessibilidade e ausência de espaços livres. (KEITH, DEL RIO, 2003; MACEDO, 2007; SANDER, 2002)

A concepção do Novo Urbanismo surgiu como uma reação ao desenvolvimento suburbano em meio à degradação de grandes cidades devido à saída de famílias de média e alta renda para os subúrbios e à degradação das pequenas cidades. Os principais problemas dos subúrbios apontados pelo movimento se referem ao caráter de cidade-dormitório e à ocupação dispersa (*sprawl*). A solução apontada pelos novo-urbanistas à proliferação desse tipo de loteamento foi a gestão de seu crescimento através da redução do trânsito de veículos, do estímulo ao desenvolvimento sustentável e do investimento em outras opções de transporte. (KEITH, DEL RIO, 2003; SANDER, 2002)

Conceitos:

Seus principais componentes são a mistura de usos e diversidade funcional; a priorização da escala do pedestre; a conexão; a recuperação da estrutura tradicional de bairro e o aumento da densidade dos loteamentos, conforme descrito no Quadro 5 a seguir:

Quadro 5: Conceitos do Novo Urbanismo para o projeto e a articulação do espaço.

CONCEITO	DIRETRIZES
Mistura de Usos	a) Mais interações sociais e um maior sentimento de comunidade em relação a moradores de zonas de uso único. b) Maior variedade de tipos de moradia e preços pode facilitar as interações diárias, reforçando os vínculos necessários para o crescimento da comunidade. c) Concentração de atividades de interesse público, institucionais e comerciais devem ocorrer nos bairros e nos distritos, e não em um conjunto específico monofuncional.
Escala do pedestre	d) Possibilidade de caminhar até o comércio/serviço em espaços livres do tráfego de veículos, o que permite maiores opções de escolha sobre o meio de locomoção dos moradores, além da maior variedade de usos.
Conexão	e) Adensar os loteamentos em espaços compactos e acessíveis, interligados por sistemas de transporte coletivo. f) Organização de sistemas regionais, articulando áreas centrais a cidades menores, evitando a ocupação dispersa. Também estimula a expansão periférica através da ocupação de áreas marginais ou abandonadas.
Estrutura do bairro tradicional	g) Manutenção de uma identidade através do uso da arquitetura local.
Adensamento	h) Permite o uso do solo tipo misto, com variedade de usos próximos uns aos outros. Tem como objetivos a diminuição da degradação ambiental, mais interações de vizinhança e menor dependência no automóvel, através da redução das distâncias percorridas.

Fonte: KEITH, DEL RIO (2003); LARA (2001); MACEDO (2007); MICHLIG (2007) e SANDER (2002).

Em termos de desenho urbano, esses conceitos são traduzidos em ruas mais estreitas, na priorização da escala humana, na recuperação do uso da grelha viária (por oferecer mais opções de trajetos e, conseqüentemente, diminuir os congestionamentos) e no desenho de ruas e edifícios para reforçar lugares mais seguros, sem prejuízo à acessibilidade e à abertura. Para auxiliar na recuperação do sentimento de comunidade, são propostas as pequenas distâncias entre as casas, além do incentivo à maior variação de tipos construtivos e à maior variedade de usos.

Aplicação:

O exemplo mais notável de aplicação dos conceitos do Novo Urbanismo é o empreendimento Seaside, na Flórida/EUA, construído em 1981 por Robert Davis, seu idealizador. O projeto é de autoria da firma de planejamento estadunidense DPZ, chefiada pelos arquitetos Andres Duany e Elizabeth Plater-Zyberk.



Figura 11: Implantação ilustrada de Seaside/Flórida – 1981.
Fonte: WEBSITE DA BIBLIOTECA DE SEASIDE (2013).

Conforme ilustrado pela Figura 12, a implantação segue os princípios de vias estreitas destinadas ao tráfego automotor, com a priorização da escala do pedestre e estrutura de bairro tradicional, onde as habitações seguem o modelo arquitetônico local: casas vitorianas com telhados em várias águas, revestimento de madeira e varanda frontal, em um *revival* que casa com o historicismo dos anos 1970 e 1980 e com o conservadorismo da classe média estadunidense. (SANDER, 2002)

O empreendimento inclui acesso particular à praia, comércio e equipamentos de lazer, escola, capela e teatro. Hoje, a maior parte dos imóveis à venda são chalés, com área média de 218,77 m² e com preço médio de US\$ 11.453,37 /m² (mobiliada). As tipologias residenciais variam entre chalés (*cottages*) e apartamentos (*condomminiums*). Nesses, a área média cai para 146,23 m² e o preço para US\$ 8,145,85. (SEASIDE, 2013)



Figura 12: Vista aérea das ruas do empreendimento Seaside - 1981
Fonte: PLAN IT (2013)

Seaside ganhou notoriedade nos Estados Unidos por ser o primeiro empreendimento a renovar o conceito de expansão estadunidense através da diversificação de usos e tipos construtivos. No entanto, foi criticado pelos estudiosos da época por ser uma “cidade artificial” acessível a um público seletivo - o que pode ser observado pela análise dos padrões e dos preços por metro quadrado das moradias.

Uma crítica interessante é a melhora em termos de implantação e diversificação de rotas e usos do solo ao se comparar os subúrbios tradicionais à proposta de Novo Urbanismo, conforme pode ser verificado ao se comparar a Figura 13 à Figura 14.



Figura 13: Vista aérea de um subúrbio na Flórida/EUA.

Fonte: JOT DOWN CONTEMPORARY CULTURE MAG (2013).



Figura 14: Vista aérea de Seaside, também na Flórida/EUA.

Fonte: WEBSITE DA BIBLIOTECA DE SEASIDE (2013).

As principais críticas positivas / negativas ao modelo do Novo Urbanismo estão resumidas no **Quadro 6**.

Quadro 6: Impactos do Novo Urbanismo.

	Positivos	Negativos
Individuais	<p>Pequenas distâncias podem ser percorridas a pé.</p> <p>Diminuição da dependência do automóvel, ao diminuir as distâncias casa-trabalho.</p>	<p>Conservadorismo estético.</p>
Coletivos	<p>Diversificação de tipos de usos e de tipos construtivos.</p> <p>Ausência de muros.</p> <p>Relacionamento do espaço regional com o local através do sistema de transportes.</p> <p>Mais interações na vizinhança, ocasionadas pelo aumento de densidade, mistura de usos e orientação pedonal. Sentimento comunitário é desenvolvido mais rápido, em relação aos subúrbios.</p> <p>Gestão dos espaços com a participação da comunidade.</p>	<p>Homogeneidade: são direcionados a um público seletivo, oferecendo mais uma opção de escolha para uma classe que já tem várias opções.</p> <p>São estratégias de mercado mais ajustadas a empreendedores privados do que a agências públicas.</p>
Cidade	<p>Proteção de áreas cultivadas e reservas naturais através do aumento da densidade e controle da expansão.</p> <p>Maior complexidade das teorias do urbanismo.</p>	<p>Produção de uma nova forma de unidades planejadas de desenvolvimento (<i>PUD</i>), ao invés de utilizar vazios bem localizados. Não oferecem solução para os problemas urbanos já existentes.</p>

Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em KEITH, DEL RIO (2003); LARA (2001); MACEDO (2007); MICHLIG (2007) e SANDER (2002).

3.1.3 Conceitos gerais de Desenho Urbano – Herman Hertzberger

Os conceitos e imagens mentais abordados no presente estudo foram extraídos do livro “Lições de Arquitetura” (em inglês “*Lessons for Students in Architecture*”) – uma compilação de aulas lecionadas pelo arquiteto Herman Hertzberger na Universidade de Delft, desde 1973. A compilação é dividida em três partes: (A) Domínio Público; (B) Criando Espaço, Deixando Espaço; e (C) Forma Convidativa. Conta ainda com ilustrações e estudos que servem de inspirações para o projeto de arquitetura.

Os casos correlatos trazidos na presente seção recuperam os conceitos levantados no capítulo 2.2.2 Parâmetros Recomendados de Ocupação do Solo. Assim, foram recuperados os conceitos de (a) acesso entre o domínio público e o privado; (b) condições para contato entre vizinhos; (c) áreas abertas para apropriação; e (d) identidade do espaço definida pelo uso.

a) Acesso entre o domínio público e o privado

1. Moradias Haaelemmer Houttinen, Holanda

O uso da rua como espaço de convivência surgiu da obrigatoriedade da edificação seguir o limite predial, sem que sobrasse espaço no interior do conjunto para jardins nos fundos das habitações. O lado sul do conjunto, longe do trânsito movimentado, acomoda a rua de convivência, acessível somente aos carros dos moradores e a veículos de entregas, com equipamentos locados para obstruir a passagem do tráfego adicional. As estruturas que se projetam das fachadas articulam o perfil da rua, fazendo-a parecer menos ampla, além de fornecer área para terraços. Em nível térreo, foram deixadas faixas sem organização prévia ao lado dos espaços privados externos, com a intenção de serem apropriadas pelos moradores, que as usaram para plantações. As entradas para as moradias nos andares superiores são compartilhadas e amplas (“varandas públicas”) e, em conjunto com as áreas de acesso e jardins em frente ao andar térreo, fornecem uma definição clara das possibilidades dos moradores utilizarem essas áreas de maneira mais intensa, seja como extensão privada de suas casas ou com uso público.

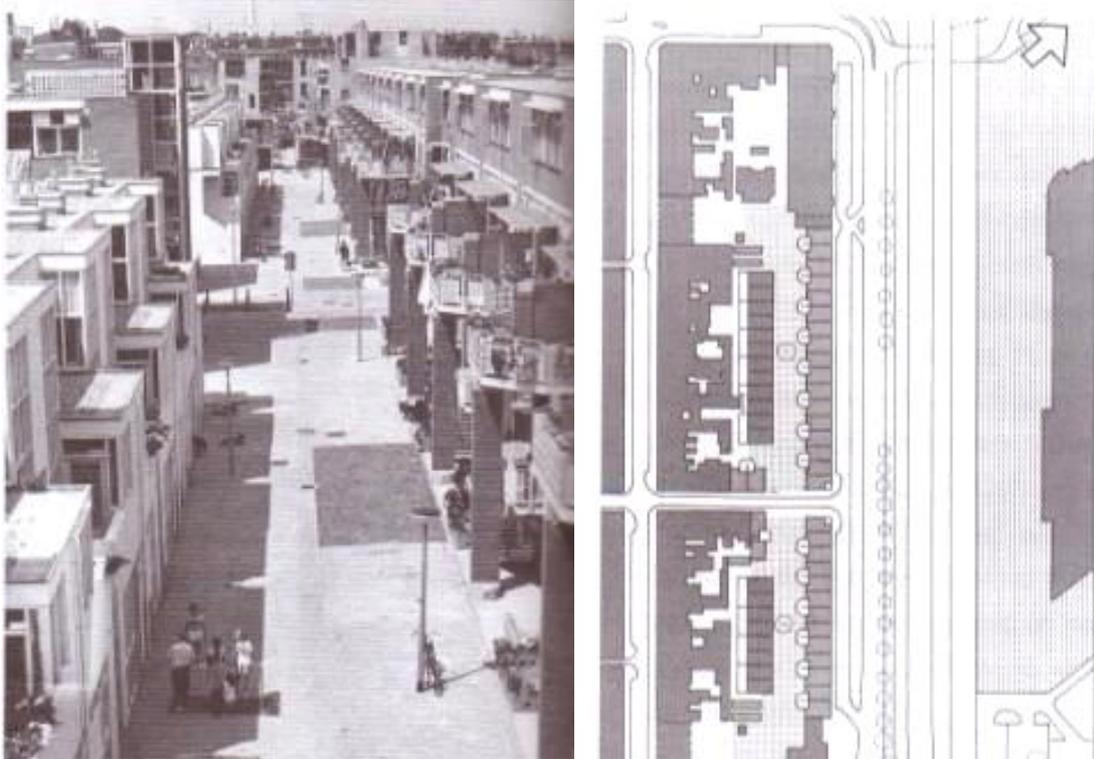


Figura 15: Moradias Haaelemmer Houttien, Holanda. Via interna e implantação.
Fonte: HERTZEBRGER (1996)



Figura 16: Moradias Haaelemmer Houttien, Holanda. Areas de convivência.
Fonte: HERTZEBRGER (1996)

b) Condições para contato entre os vizinhos:**2. Residências Documenta Urbana, Holanda**

O conjunto residencial Residências Documenta Urbana é composto por segmentos, cada um projetado por um arquiteto diferente. Seus espaços de “intervalo”, ou zonas intermediárias, são as escadas: o espaço mínimo da circulação é ampliado e as escadas comunitárias servem como alpendres de entrada. Através da designação de um uso, esse espaço perde o seu caráter de “terra de ninguém”, é ampliado e conduz a espaços de convivência, conectando os vizinhos. Além disso, os espaços exteriores foram projetados de modo que a vedação roube o mínimo possível das possibilidades espaciais de contato entre os vizinhos e as portas de frente das casas recebem uma porta extra, em vidro, para que o morador assuma qual é a sua verdadeira “porta da frente” e como expor a sua individualidade.



Figura 17: Residências Documenta Urbana, Holanda.
Fonte: HERTZBERGER (1996, p. 35)

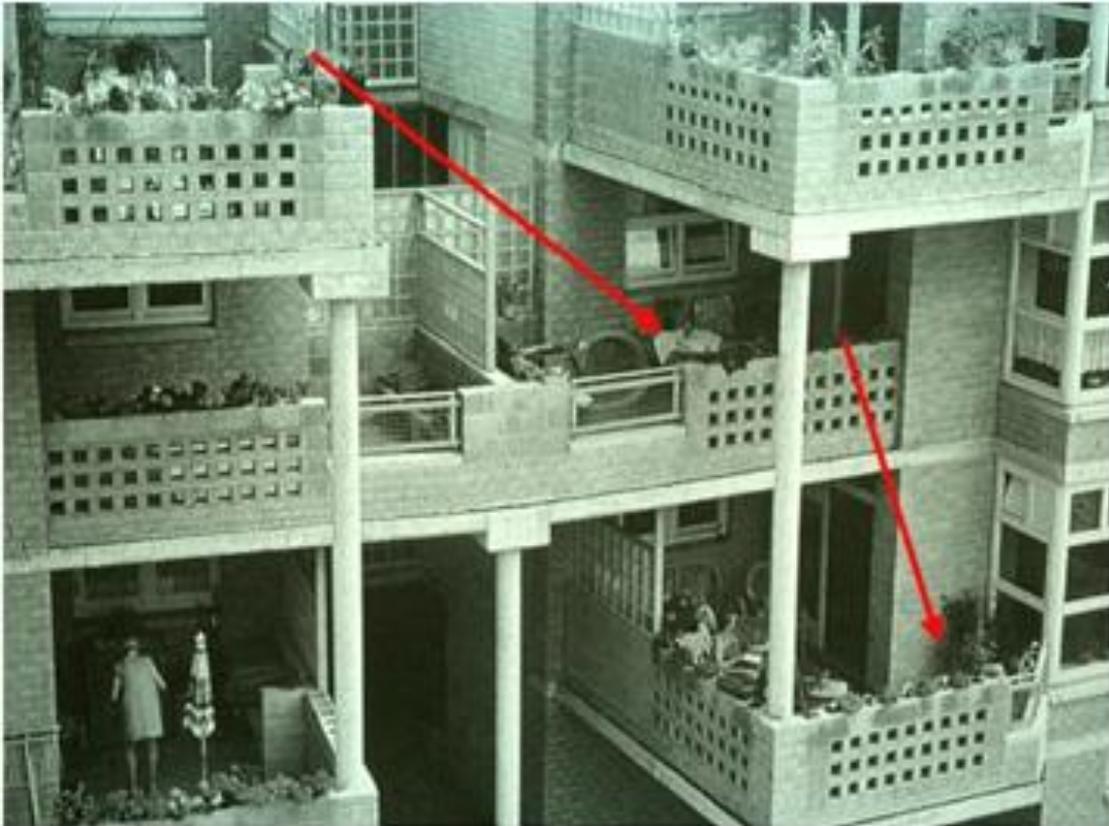


Figura 18: Residências Documenta Urbana, Holanda. Contato com os vizinhos.
 Fonte: HERTZBERGER (1996, p. 35), adaptado pela autora (2013).

3. Royal Crescent, Bath, Inglaterra

Embora essa percepção não tenha sido prevista na elaboração do projeto, as fachadas curvas do conjunto Royal Crescent contribuem para a interação entre os vizinhos: as fachadas côncavas voltadas para uma mesma área contribuem para o sentimento comunitário, enquanto o convexo contribui para a privacidade.



Figura 19: Royal Crescent, Bath, Inglaterra, - 1767.
 Fonte: Google Imagens (2013).

4. Het Gein Moradias, Amersfoort, Holanda

Esse conjunto habitacional tem ênfase nas ruas de convivência. Nesse caso, elas contribuem para o contato entre os vizinhos, na medida em que a diversidade de seu loteamento permite uma variedade de usos dos “espaços de intervalo”, sejam eles de acesso ou de circulação. As ruas retas permitem mais variações dentro do loteamento e são mantidas livres de trânsito. As fachadas e portas são locadas frente a frente. Devido à ortogonalidade do assentamento, os espaços de sombra foram utilizados para estacionamento e os de sol receberam áreas maiores para instalações individuais.

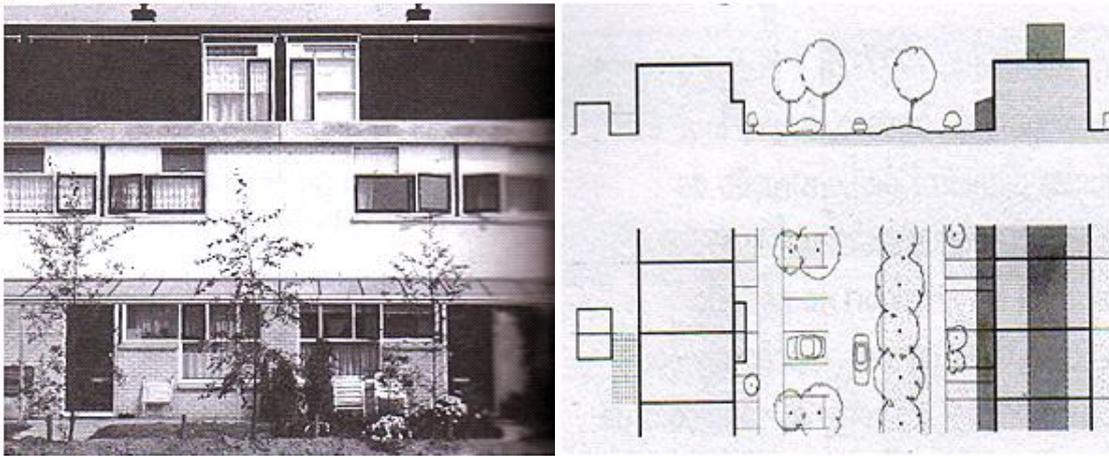


Figura 20: Het Gein Moradias, Holanda. Uso das fachadas e planta esquemática.
Fonte: HERTZBERGER (1996, p. 56),

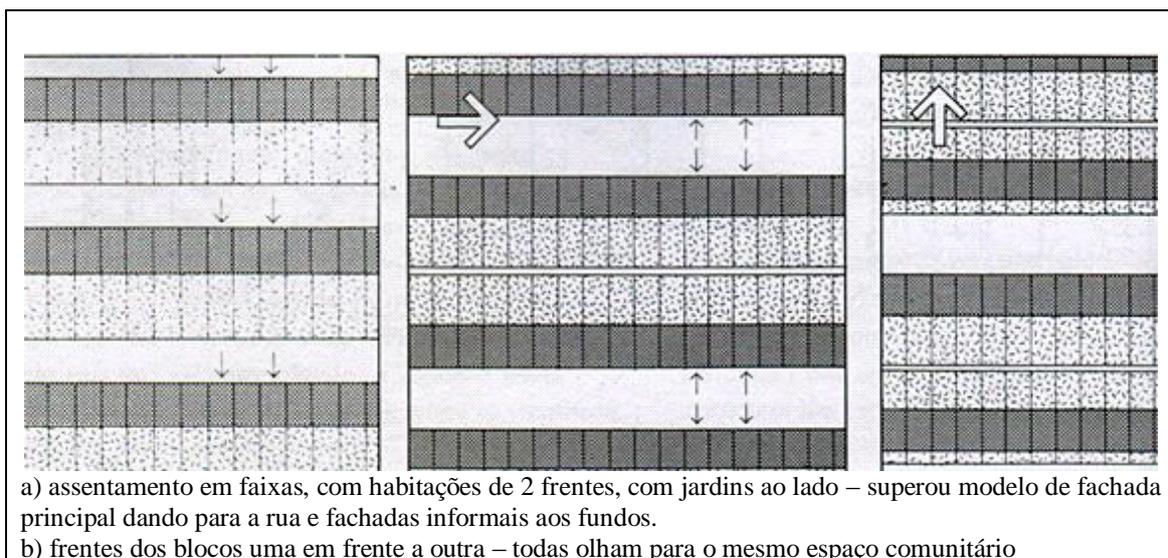


Figura 21: Condições para contato entre vizinhos
Fonte: HERTZBERGER (1996, p. 57),

5. De Drie Hoven, Lar para Idosos

A principal temática na elaboração desse lar para idosos é a mobilidade: o espaço é organizado em alas, cada uma com seu subcentro, que desembocam em uma “sala comum” central. A sequência de áreas abertas reflete a sequência ‘centro de vizinhança, centro de comunidade e centro da cidade’.

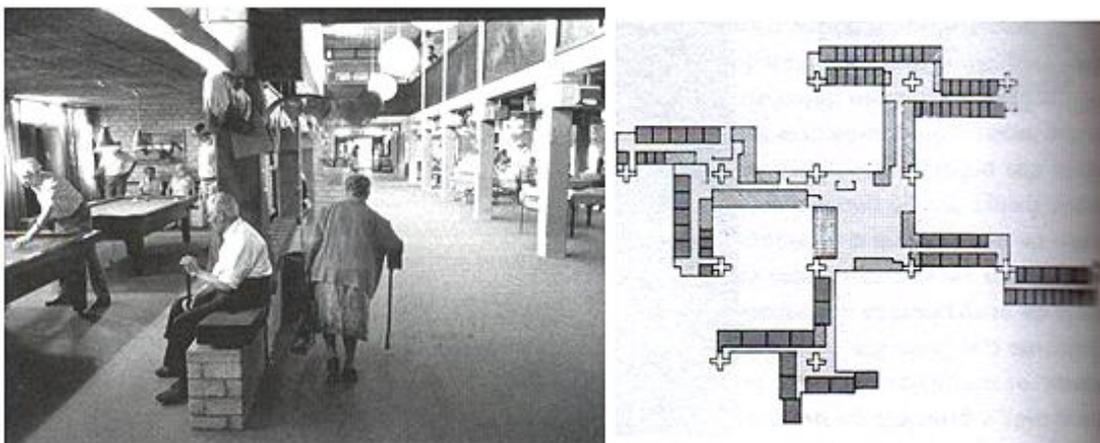


Figura 22: De Drie Hoven, Holanda. Articulação dos espaços – planta e imagem.
Fonte: HERTZBERGER (1996, p. 61),

c) **Áreas abertas para apropriação**

6. Moradias Diagoon, Delft, Holanda.

Esse conjunto partiu da ideia de montar 8 protótipos como ‘esqueletos’ de casas, inacabados. A ideia é a de que os próprios moradores dividam seus espaços, sendo a intensidade de seus relacionamentos com seus vizinhos definida pelas fronteiras dos jardins. Foram deixados apenas “rudimentos de divisão” entre os lotes, ou seja, blocos de concreto para que cada um se aproprie do espaço conforme sua necessidade de privacidade. Assim, podem permitir o máximo isolamento, servindo como base para erguer um muro, ou uma visão mais aberta, como suporte para uma cerca de madeira. Além disso, os terraços levantados permitem uma diversidade de soluções e interpretações pessoais, podendo servir como extensão da sala de estar ou como sacada privativa.



Figura 23: Moradias Diagoon, Holanda.
 Fonte: HERTZBERGER (1996, p. 157),

d) Identidade do espaço definida pelo uso

7. Escola Montessori, Delft, Holanda.

O ponto central do salão principal da escola é um pódio de tijolos, que serve como ponto focal, articula o espaço e aumenta suas possibilidades de uso. Traz também um piso com cavidade quadrada, preenchida por blocos de madeira soltos, que podem formar arranjos de assento. Esses dois elementos marcantes são livres para a interpretação dos alunos e permitem sensações opostas, sendo o buraco um ponto de reclusão e o outro, de articulação. O espaço atrás da escola, ainda, é separado por muros baixos, formando faixas que são apropriadas como jardins e bancos de areais. Suas divisórias servem como molduras e oferecem opções infinitas de uso informal.

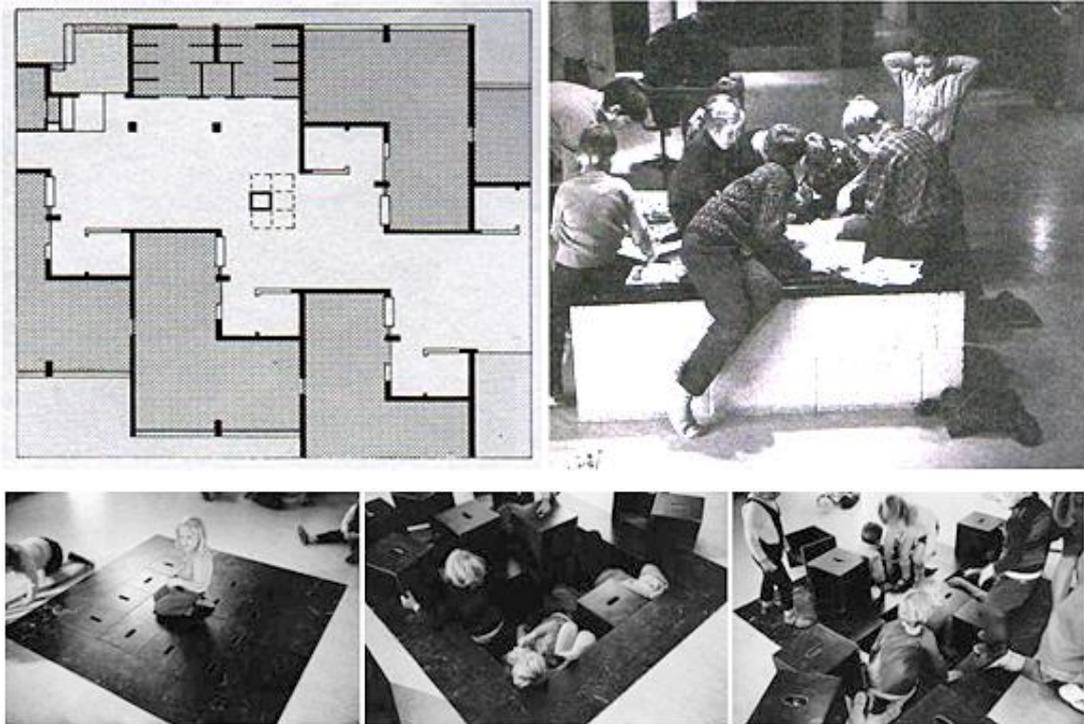


Figura 24: Escola Montessori, Delft.
 Fonte: HERTZBERGER (1996, p. 153),

e) Dimensões e distâncias excessivas

8. Edifício de escritórios Centraal Beheer, Apeldoorn, Holanda.

Finalmente, o edifício Centraal Beheer, de autoria do próprio autor, é um exemplo de articulação dos espaços. Seu projeto teve como partido a doutrina do trabalho que se envolve em pequenos grupos. Os componentes do programa podem ser divididos em pequenos espaços de 3m x 3m, ou múltiplos, de acordo com as necessidades espaciais para o desenvolvimento de cada atividade e os padrões de interação espacial por elas exigidos, com potencial para absorver mudanças internas e objetivos diferentes. A articulação entre esses espaços é garantida pelas áreas de circulação. O edifício, assim, é uma estrutura básica adaptada por diferentes objetivos, o que permite uma gama de possibilidades definida pela densidade da estrutura e da articulação dela derivada.



Figura 25: Edifício de escritórios Central Beheer.
Fonte: HERTZBERGER (1996, p. 194),

Quadro 7: Síntese da tradução dos conceitos em projeto.

Conceito / Projeto	Aplicação
Acessibilidade e Demarcação Territorial:	1.1. Uso da rua como espaço de convivência: acessível somente a veículos dos moradores, com passagem de tráfego adicional obstruída por mobiliário.
1. Moradias Haaelemmer Houttien.	1.2. Estruturas projetadas articulam perfil da rua: diminuem o espaço e fornecem “varandas públicas”.
	1.3 Faixas deixadas “em aberto” permitem apropriação pública ou privada pelos moradores.
2. Residências Documenta Urbana.	2.1. Escadas utilizadas como “espaços de intervalo”: ampliação e articulação dos espaços de circulação com espaços de convivência.
	2.2. Espaços exteriores permeáveis e portas da frente oferecem opções para o morador expor sua individualidade.
3. Royal Crescents	3.1. Fachadas curvas contribuem para o sentimento comunitário, enquanto as convexas para a privacidade.
4. Het Gein Moradias.	4.1. Ruas de convivência livres de trânsito; “Espaços de intervalo” fornecem uma variedade de usos.
	4.3. Fachadas uma em frente à outra, monitorando mesmo espaço comunitário.
5. De drie Hoven, Lar para Idosos.	5.1. Ênfase na mobilidade e articulação dos espaços seguindo o modelo ‘centro de vizinhança, centro de comunidade e centro da cidade’.
Uso e Apropriação	
6. Moradias Diagoon.	6.1. “Esqueletos” inacabados das moradias oferecem a oportunidade de que cada morador se aproprie conforme sua necessidade de privacidade.
7. Escola Montessori	7.1. Pontos focais articulam o espaço do salão principal da escola e, com os espaços exteriores, fornecem diversas possibilidades de uso.
Articulação:	
8. Centraal Beheer, Holanda.	8.1. Espaços articulados conforme necessidade de uso, dimensões apropriadas e grau de interação espacial exigido pelas atividades. Estruturação em módulos básicos, articulados pela circulação.

Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em HERTZBERGER (1996).

3.2 CONCLUSÕES ACERCA DAS REFERÊNCIAS EXPOSTAS

Quadro 8: Síntese dos estudos correlatos.

PROJETO	Escala de análise	Escala de intervenção	Correlação com o tema	Método	Conceitos	Aplicação	Similaridades com o tema	Dissiparidades com o tema
Alphaville	Local	Ampla	Exemplo de modelo de condomínio copiado no país.	Segue modelo de intervenção inglês, do século XIX.	- Tecnologia e infraestrutura/ autogestão; - Lazer; - Segurança; - Retorno Financeiro	- Padrões de construção substituem a infraestrutura não fornecida pelo Poder Público; - Estrutura de um clube, suprindo necessidades de fora do condomínio; - Muros, portarias, incentivos ao "comportamento seguro", vigilância dos visitantes; - Valorização do imóvel e da região.	- Lotes comerciais voltados para a via pública atendem tanto o condomínio quanto as imediações, promovendo a melhor integração com o entorno.	- Com 5,012 m ² de elementos fechados, privatiza a paisagem e o deslocamento na extensão ocupada; - Autossuficientes, são produtos imobiliários completamente independentes do entorno. - Destinação a um público selecionado e monitoramento de "estranhos". Padronização das tipologias arquitetônicas, desestimulando a diversidade, criando um ambiente monótono.
Novo Urbanismo	Regional	Ampla	- Incorpora os princípios de organização espacial dos precedentes históricos ao condomínio; - É referência para os condomínios latino-americanos.	Reação ao desenvolvimento disperso suburbano.	- Mais interações sociais, variedade de tipos de moradia, concentração de atividades de caráter público; - Distâncias "caminháveis", ampliação do leque de escolhas sobre o meio de locomoção; - Adensamento através da variedade de usos próximos.	- Misturas de uso e diversidade funcional; - Priorização da escala do pedestre, com pequenas distâncias; - Ruas mais estreitas, recuperação da grelha viária.	- Diversificação de usos, maior possibilidade de desenvolvimento de atividades de caráter público; - Priorização da escala do pedestre; - Maior fluidez nos deslocamentos, diminuição da dependência no automóvel.	- Apesar de usos variados, as tipologias arquitetônicas têm estética padronizada, gerando monotonia; - As cidades planejadas com esta lógica são restritas a um público homogêneo; - São empreendimentos imobiliários construídos, não se inserem em uma cidade com dinâmica já consolidada.
Estudos de Herman Hertzberger	Internacional	Pontual	Conceitos gerais decorrentes da prática de organização espacial derivada dos estudos do Desenho Urbano.	Compilação de práticas pontuais, agrupadas quanto ao foco da intervenção: domínio público, desenvolvimento de espaços e formas convidativas.	- Acesso entre o domínio público e o privado,	- Uso da rua como espaço de convivência; - Ampliação e articulação dos espaços de circulação com espaços de convivência; - Espaços exteriores permeáveis e portas da frente oferecem opções para o morador expor sua individualidade; - Fachadas curvas contribuem para o sentimento comunitário, enquanto as convexas para a privacidade; - Ênfase na mobilidade e articulação dos espaços seguindo o modelo 'centro de vizinhança, centro de comunidade e centro da cidade'; - Espaços articulados conforme necessidade de uso, dimensões apropriadas e grau de interação espacial exigido pelas atividades.	- Fornece diretrizes para projeto; - Estruturas e espaços de circulação articulam perfil da rua; - Direcionamento de fachadas cria sensações de comunidade/privacidade; - Espaços mínimos de circulação são ampliados para formar espaços de convivência. - Espaços exteriores projetados para que a vedação roube o mínimo possível de contato entre vizinhos. - Ruas de conveniência em espaços de acesso/circulação; - Acessos compartilhados ou múltiplos possibilitam a definição daquilo que é público e daquilo que é privado; - Articulação de 'centros', fronteiras/limites conforme gradação de privacidade; - Dimensões menos excessivas, articuladas conforme as necessidades espaciais dos usuários.	

Fonte: ALPHAVILLE (2013); HERTZBERGER (1996); KEITH, DEL RIO (2003); LARA (2001); MACEDO (2007); MICHLIG (2007) e SANDER (2002).

4. ANÁLISE DA REALIDADE

A partir do referencial teórico utilizado, é possível observar em Curitiba um processo de segregação urbana e uma crescente atividade imobiliária que promove a venda e a popularização dos condomínios residenciais horizontais. Para Czelusniak (2009), esse mercado já está consolidado no município, sendo que na região metropolitana já existe mais de 200 condomínios fechados. (FIRUSKI, 2010)

A procura por esses imóveis tem se multiplicado pelo país e em Curitiba, já são opção de mais de metade dos que querem comprar ou trocar de moradia. Uma pesquisa encomendada pelo Sinduscon-PR (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná) e divulgada no início do mês de abril/2010 mostra que 65% dos curitibanos que desejam comprar um imóvel nos próximos três anos preferem os condomínios horizontais. (IMOVEISCURITIBA, 2010)

O presente capítulo foi estruturado em duas partes para analisar os processos sócio-espaciais responsáveis pela realização dessas transformações. Busca-se (i) entender a dinâmica de proliferação de tais espaços no município e (ii) identificar suas configurações formais e impactos em seus entornos.

4.1. LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS

A partir da década de 1970, houve em Curitiba a priorização de investimentos nas áreas centrais através de grandes intervenções que trouxeram visibilidade ao município, como os eixos de transporte público e a implantação dos principais parques urbanos. Tal processo acentuou a diferenciação do valor da terra e a segregação espacial existente, restringindo a ocupação dos espaços centrais. A terra mais barata, desse modo, era aquela não urbanizada, sem equipamentos e infraestrutura, o que estimula até hoje a produção de condomínios residenciais horizontais. (POLUCHA, 2010; BONDUKI, 2010)

Além das intervenções urbanas da década de 1970, que conferiram notoriedade ao planejamento urbano do município e elevaram o preço da terra na região central, na década de 1990, Curitiba ficou conhecida como a “cidade ecológica”. Tal título facilitou o marketing municipal e foi incorporado ao mercado imobiliário no anúncio de “ocupações segundo parâmetros ecológicos”, já que se divulgavam condomínios próximos ao centro, com grande massa de infraestrutura vegetal e onde a topografia favorecia a paisagem e tornava o bairro mais atraente. (POLUCHA, 2010)

Assim, apesar da concentração histórica de renda nos bairros centrais, os terrenos que mais vêm se valorizando são os periféricos, entre os quais se destacam os bairros Campina do Siqueira e Campo Comprido, localizados em um eixo de expansão previsto nos já mencionados projetos iniciais dos anos 1970.

Inicialmente destinada à habitação social, a antiga Conectora 5 é hoje um dos vetores que mais recebe produções imobiliárias, principalmente nas regiões do Ecoville, Mossunguê e Campo Comprido. A maior valorização dessa área ocorre devido à boa acessibilidade à área central e à disponibilidade de terrenos mais baratos para os empreendedores, em comparação ao centro da cidade. É também onde se concentra a maior porção de condomínios horizontais com mais de dois hectares no município. (FURISKI; PILLOTO; POLUCHA, 2010)

Apesar dos condomínios horizontais residenciais ali instalados estarem segregados espacialmente de seus entornos, estão conectados ao centro da cidade por meio de um eficiente sistema viário. Tais espaços se constituem em verdadeiros “bolsões” de estoque de terras e foi para lá que a especulação imobiliária se dirigiu, principalmente nos anos 80 e 90. (CPI do IPPUC, 1983, *apud* POLUCHA, 2010).

De acordo com Furiski (2010), os primeiros empreendimentos considerados de altíssimo padrão em Curitiba surgiram na década de 1990 (Figura 26). Na mesma época, os condomínios considerados médio e médio/simples⁸ se concentraram no setor sudeste de Curitiba. Essa concentração pode ser parcialmente explicada pela disponibilidade de grandes parcelas de terra ocupáveis a baixo custo nestas regiões, quando comparadas à valorização imobiliária das regiões nordeste e noroeste do município. (FURISKI, 2010)

O estudo da distribuição dos condomínios em Curitiba entre as décadas de 1970 e 2004, com base em dados do IPPUC, permitiu a Furiski (2010) concluir que do total de condomínios, 83% corresponde à área menor ou igual a um hectare. Dentre os condomínios com áreas maiores que dois hectares, observa-se sua concentração nos bairros da região noroeste da cidade, como Santa Felicidade, São Braz e Santo Inácio, onde, segundo a autora, estão as parcelas de terra mais valorizadas de Curitiba (Figura 27).

⁸ Firuski (2010) realiza um estudo sobre a distribuição dos condomínios em Curitiba de 1970 a 2004 com base em dados do IPPUC, que os classifica em padrões conforme seus graus de acabamento.

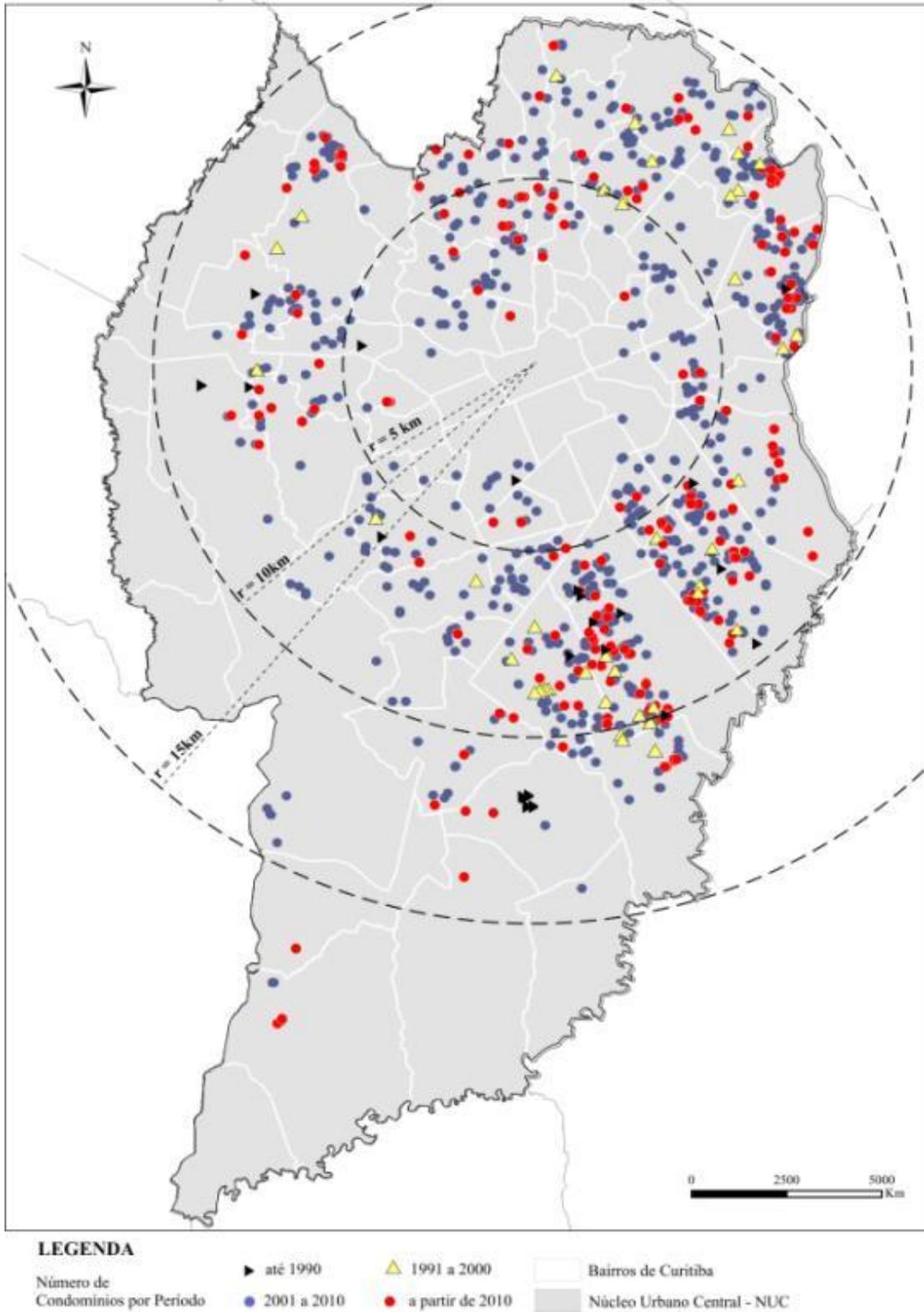


Figura 26: Localização dos condomínios residenciais horizontais em Curitiba
 Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em IPPUC (2011).

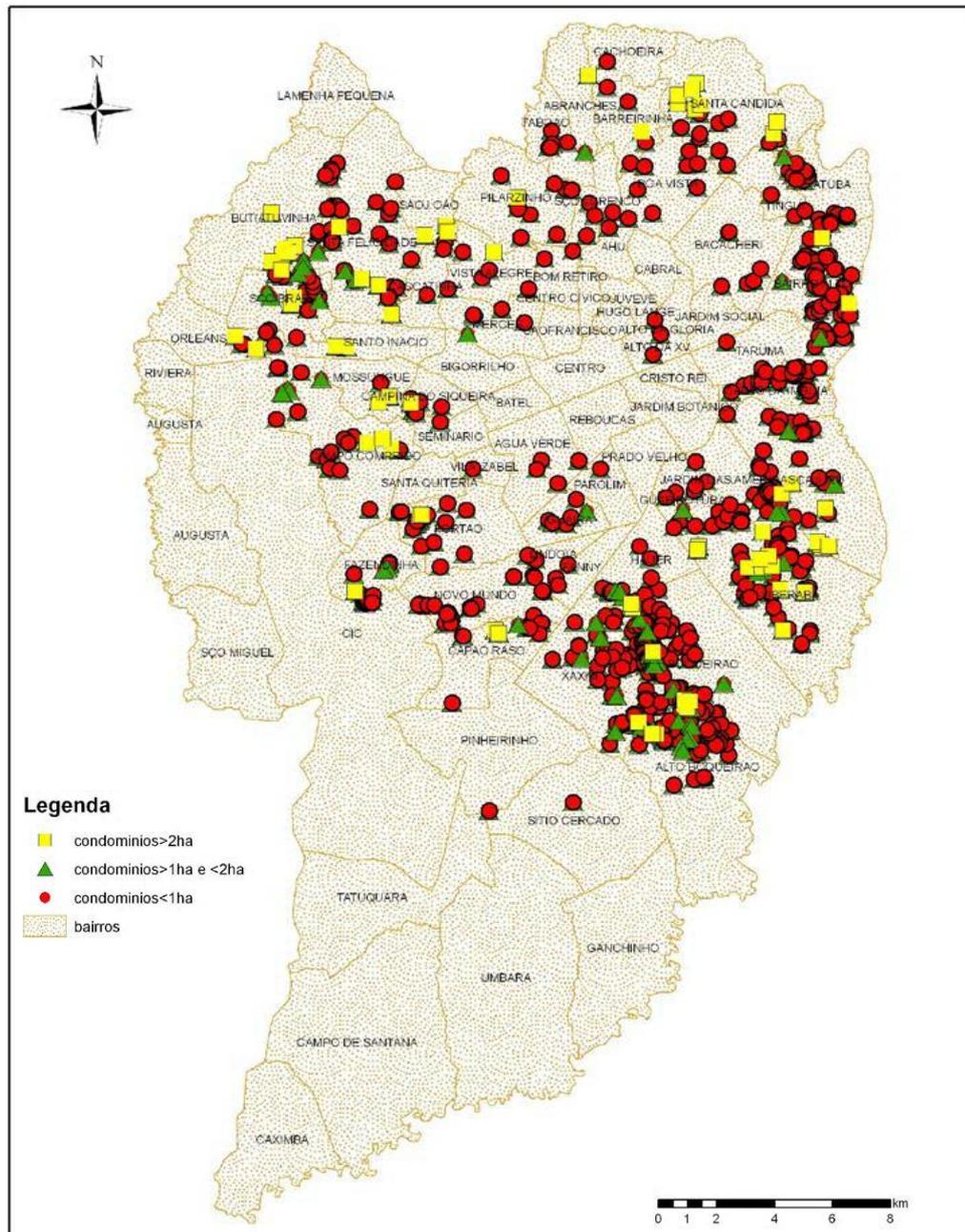


Figura 27: Localização dos condomínios residenciais em Curitiba por área ocupada – 1970 a 2004
 Fonte: FURISKI (2010), com base em IPPUC (2008).

A análise desse fenômeno permitiu a Firuski (2010) concluir que, apesar da distribuição homogênea dos condomínios nos bairros ao redor do centro, algumas concentrações se destacam: os vetores a noroeste e sudeste. Os bairros a noroeste vêm sendo valorizados e se configurando como novo vetor de expansão dos condomínios de alto padrão, com mais de dois hectares. A maior parte (um terço) dos condomínios horizontais que foram aprovados entre 2004 e 2008 no município estavam no bairro de Santa Felicidade (Tabela 2 e Tabela 3).

Tabela 2: Ocorrência de condomínios por bairro (2004 a 2008)

Bairros	Total de condomínios entre 2004 e 2008
<i>Santa Felicidade</i>	177
<i>Campo Comprido</i>	60
<i>Uberaba</i>	58
Bairro Alto	51
Boqueirão	36
Santo Inácio	24
Santa Cândida	20

Fonte: MIURA (2009), *apud* FURISKI (2010).

Tabela 3: Bairros que mais receberam condomínios (2004 – 2008)

Bairros	Total de condomínios 2004 a 2008	Renda média (SM 2010 = R\$510,00)	Densidade ano 2000 (hab/ha)	Densidade ano 2010 (hab/ha)	Taxa de crescimento 2000-2010
Santa Felicidade	177	9.00	20.54	25.72	25,21%
Campo Comprido	60	10.57	23.11	33.71	45,86%
Uberaba	58	5.98	42.84	51.15	19,39%

Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em MIURA (2009), *apud* FURISKI (2010)/IPPUC (2000, 2010).

Destaca-se um segundo eixo de expansão a sudeste, no bairro Uberaba, onde os condomínios ocupam espaços menores e atendem a um padrão de renda menor, com exceção de alguns próximos à conurbação com Pinhais. O mapeamento de condomínios residenciais horizontais (Figura 28) ilustra melhor esse processo. Tais empreendimentos aparecem com grande expressividade nas regiões sul e sudeste, historicamente ocupadas pela população de baixa renda, geralmente de nível médio/médio baixo, levando em conta seus padrões de acabamento. Segundo o estudo “Curitiba em Bairros”, realizado pelo IPPUC em 2008, é nessa direção que ocorre o maior crescimento populacional e territorial de Curitiba. (FURISKI, 2010; PILLOTO, 2010)

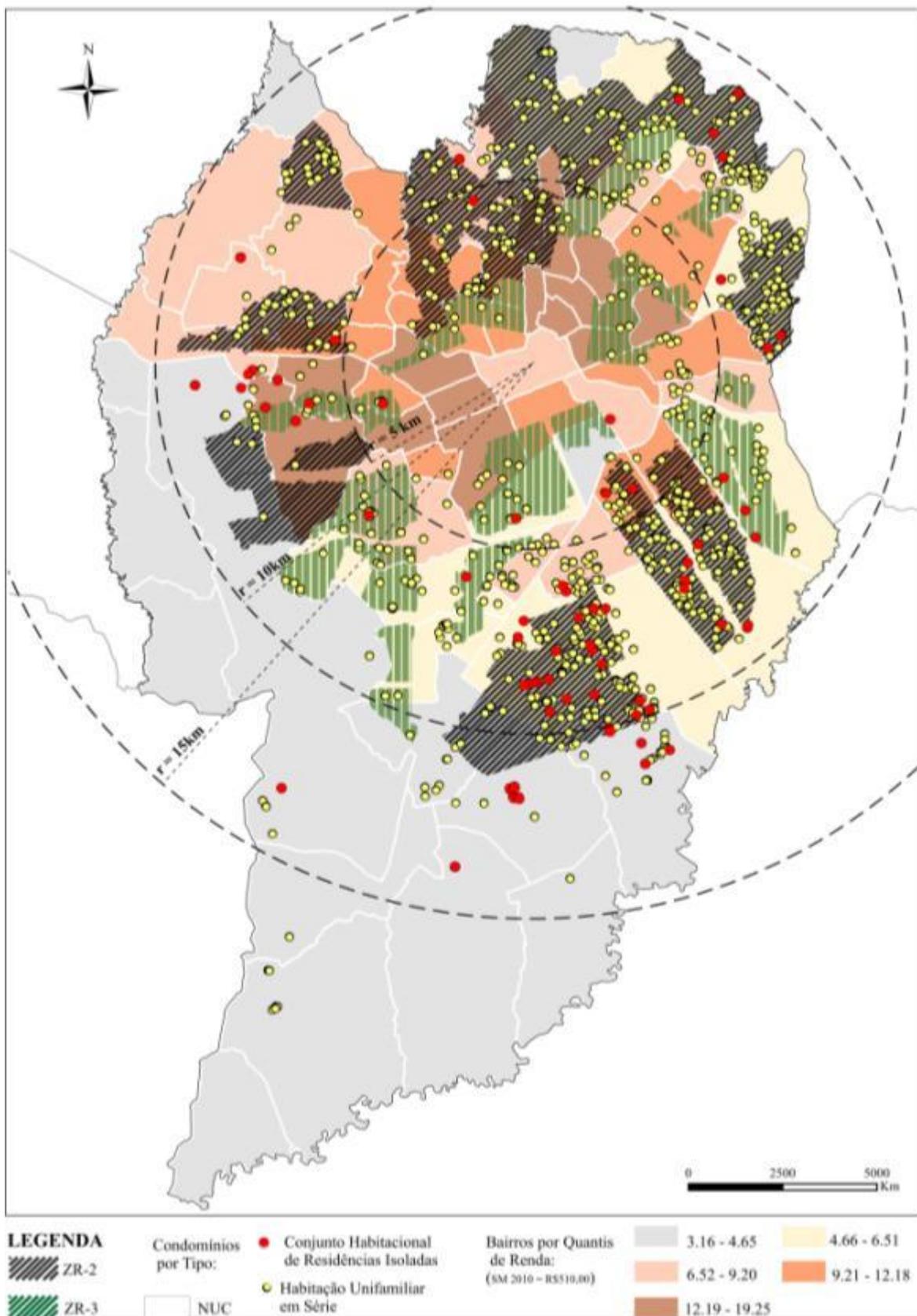


Figura 28: Localização dos condomínios residenciais em Curitiba por tipologia - 2011
 Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em IPPUC (2011).

Além da identificação de onde se localizam e quantos são os condomínios residenciais horizontais em Curitiba, a análise da oferta imobiliária evidencia o crescimento desses espaços como produto ofertado pelo mercado.

Segundo metodologia definida por Caldeira (2001, p. 264), uma boa maneira de conseguir informação sobre os estilos de vida e padrões atuais de diferenciação social é por meio da análise de anúncios imobiliários, feitos para atender aos desejos da clientela, os quais também ajudam a moldar. De maneira geral, os anúncios representam imagens de empreendimentos sempre cercados por verde, para onde se pode escapar da vida “deteriorada” do meio urbano, onde há apenas poluição e barulho. Para Caldeira (2010), o “novo conceito de moradia” faz alusão às necessidades dos incorporadores imobiliários de construção de habitação cada vez mais longe do centro devido ao aumento do preço de terra. Segundo notícia de março de 2013 da revista estadunidense Forbes, o Brasil foi o país em que, no período do final de 2011 ao final de 2012, o preço da terra urbana mais subiu no mundo, com taxas próximas aos 13,7%⁹. Nos anúncios, isso é traduzido como sinônimo de “escolha de um estilo de vida”, em casos de lotes menores, onde “o m² não é custo, é benefício”.

Os exemplos apresentados a seguir foram retirados de consulta no dia 16 de maio de 2013 ao website de divulgação ‘Imóveis Curitiba’ (disponível em: <<http://www.imeveiscuritiba.com.br/>>) e expõem estes anúncios:

“Realizar o sonho de viver ao lado de tudo que faz você se sentir bem, acordar e poder respirar o ar puro que só existe perto da natureza, dar a sua família qualidade de vida, segurança e opções de lazer que divertem e aproximam. Tudo isso é possível no Condomínio FONTANA MAGGIORE. E sabe porquê [sic]? Porque aqui tudo foi pensado para cumprir um único objetivo: a sua felicidade.

“Excelente localização em Santa Felicidade à mil metros da Av. Manoel Ribas e a 6 km do centro de Curitiba, fica no final do condomínio, num lugar tranquilo, arborizado, seguro, o terreno tem área privativa de 589,00m² e total de 730,00m², tem espaço para 12 carros no terreno da residência. (IMOVEIS CURITIBA, 2013)”

Para Peretti (2009), amplos terrenos permitem grandes empreendimentos e a preservação da cobertura vegetal garante a qualidade de vida dos moradores. Os apelos à ecologia, além de lazer, saúde e segurança, opõem o “novo estilo de vida” em condomínios aos inconvenientes da cidade urbanizada, como caos, poluição e seus outros perigos, mesmo quando são localizados em áreas distantes e sem infraestrutura.

⁹ Em comparação, a revista indica que os preços da terra nos Estados Unidos cresceram 7,3% , no mesmo período. Disponível online em: <http://www.forbes.com/sites/kenrapoza/2013/03/30/brazil-high-flying-real-estate-prices-outpace-all-countries/>. Acesso em 10/05/2013.

Sua vida dividida entre os sabores de Santa Felicidade e a área verde do Parque Tingui.

ÚLTIMAS UNIDADES
PREÇOS PROMOCIONAIS

PRONTO PARA MORAR EM SANTA FEL-CIDADE

Localização

A poucos minutos das conveniências, da diversidade de Santa Felicidade e das belezas do Parque Tingui e Tinguiá, O Evergreen está em uma das melhores regiões de Curitiba.

PARQUE BARRO
RAPOSO TAVARES
FREDOLIN WOLF
PARQUE TINGUI

Aproveite o que a vida tem de melhor

Viver em contato com a harmonia da natureza sem abrir mão da dinâmica da cidade. Ter a tranquilidade para descansar e a estrutura para se divertir. Saber que você e sua família têm à disposição um espaço único e ecológico. Para quem procura tudo isso em um só lugar, o Evergreen Condomínio Parque é naturalmente perfeito.

- > Portaria 24h
- > Salão de festas gourmet
- > Fitness
- > Playground
- > Piscina coberta e aquecida
- > Quadra esportiva
- > Bosque nativo
- > Telhado verde com captação de chuva

O M² NÃO É CUSTO, É BENEFÍCIO.

Morar num condomínio horizontal é viver com segurança, lazer e conforto.

Já pensou em dar este prazer para a sua família?

QUALIDADE DE VIDA A SUA QUALIDADE DE VIDA ESTÁ GARANTIDA.

Figura 29: Compilação de anúncios – 2013

Fonte: AK REALTY, CUNHA E NOBREGA, PAYSAGE, VANGUARD (2013), adaptado pela autora (2013)

4.2 ESPACIALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS EM CURITIBA

A investigação da localização e divulgação de empreendimentos imobiliários apontou o expressivo crescimento do condomínio horizontal residencial, assumido como a forma preferencial de morar, independentemente do nível de renda ou classe social de seus habitantes. Para Castello (2008) e conforme já citado no decorrer desse estudo, isso ocorre devido a fatores explorados pelo mercado, como estratégias de adensamento sem mudança de característica tipológica de uma área, *marketização* das vantagens da vida em condomínio e contraste entre violência urbana e a segurança desses espaços.

A observação de condomínios por tipologia foi realizada nos bairros que atualmente concentram investimentos em condomínios: Santa Felicidade, Campo Comprido e Uberaba (Tabela 2). Nas análises que seguem, ficam claros os padrões ocupacionais predominantes nos bairros, como é possível observar ao comparar a Figura 27 à Figura 28. Essas evidenciam a concentração de condomínios com mais de dois hectares nos bairros Campo Comprido e Santa Felicidade, onde o preço da terra é maior em comparação ao Uberaba, que detém a maior parte dos condomínios construídos desde o ano 2000. Através da análise da espacialização desses empreendimentos, constatou-se a diversidade em tamanho e configuração espacial, que geram diferentes impactos no meio urbano em seu entorno. A realização da análise foi estruturada, em primeiro lugar, por fotointerpretação e análise de amostras de condomínios, selecionados a partir da identificação das vias onde esses empreendimentos têm sido anunciados; e por meio de observação *in loco*.

A partir da análise amostral (Figura 31), foi possível fazer uma definição preliminar das tipologias de configurações de condomínio recorrentes em Curitiba. As principais diferenças entre elas ocorrem na distribuição de áreas internas e na relação com o espaço público. Dentre as tipologias identificadas, foram selecionadas as três mais recorrentes, representadas no esquema a seguir e discriminadas na sequência.

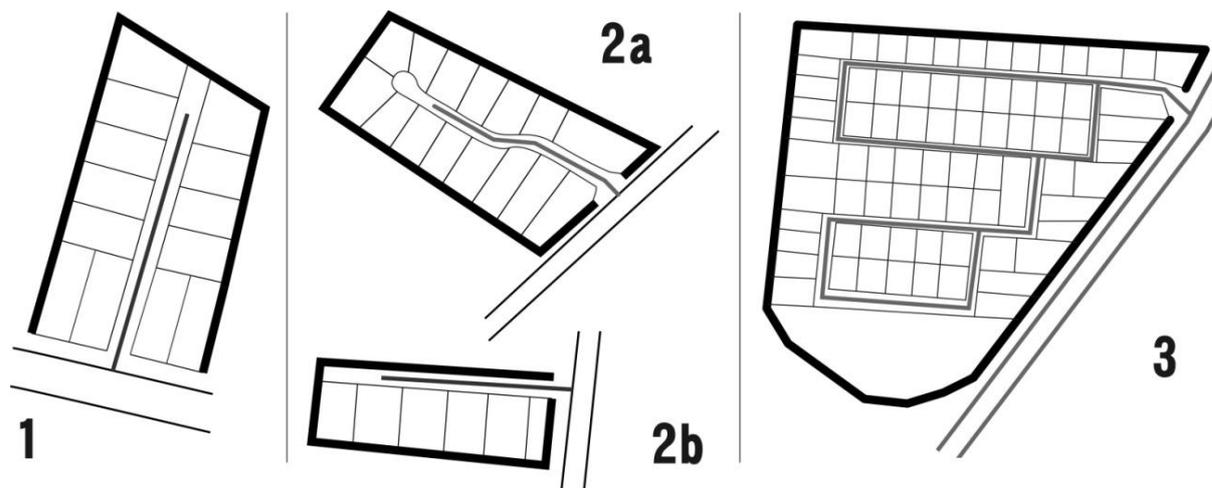


Figura 30: Esquemas tipológicos de condomínios nos bairros analisados, Curitiba
 Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em fotointerpretação (Google Earth, 2013).

1. Sistema misto: apresenta parte das moradias voltadas à via pública e parte orientada para o corredor de acesso privativo no interior. Em geral, os terrenos são maiores e os centros de quadras são destinados à implantação de equipamentos de uso coletivo;

2. Meio de quadra: o terreno reproduz uma via local, com corredor central para onde se voltam as habitações, gerando uma configuração que Castello (2008) denomina “vila”. Os condomínios variam de tamanho e os maiores dispõem de equipamentos de uso coletivo. Os lotes apresentam variação de tipologia conforme a linearidade da via interna. É a tipologia de condomínios residenciais horizontais que mais aparece nos bairros estudados. Ocupa menos espaço do que a primeira, com menos lotes, e são em geral mais adensados;

3. Grandes glebas: são condomínios usualmente localizados em terrenos periféricos, com um acesso central, arruamento interno e demarcação de parcelas ideais, correspondentes a lotes individuais. Segundo Castello (2008), esse modelo vem sendo praticado em áreas de ocupação mais rarefeita ou, mediante negociação, em áreas mais adensadas. É caracterizado pela grande área que ocupa e pelo grande número de unidades.

Entre os condomínios horizontais analisados, foram selecionados representantes de cada categoria para melhor estudar a relação com o entorno. Em maior escala, utilizando imagens aéreas, analisam-se os problemas em nível de articulação urbana. Em menor escala, por meio de fotos, analisam-se os problemas em nível de desenho urbano, de paisagem e do pedestre.

TIPOLOGIA

MORFOLOGIA

SISTEMA MISTO



UBERABA - R. Bacupari

SANTA FELICIDADE -
R. Paulo J. BusoSANTA FELICIDADE - R. Des. Edson Nobre
de Lacerda

UBERABA - R. Guaraná

OCUPAÇÃO DE
MEIO DE QUADRA

SANTA FELICIDADE - R. Dr. Mba de Ferrante



UBERABA - R. Sem. Salgado Filho



CAMPO COMPRIDO - R. Nardy Müller da Costa

GRANDES
GLEBASSANTA FELICIDADE - R. Carlos Gelenski x
R. Dr. Mba de Ferrante.

UBERABA - R. Gabirobas x R. Cidra

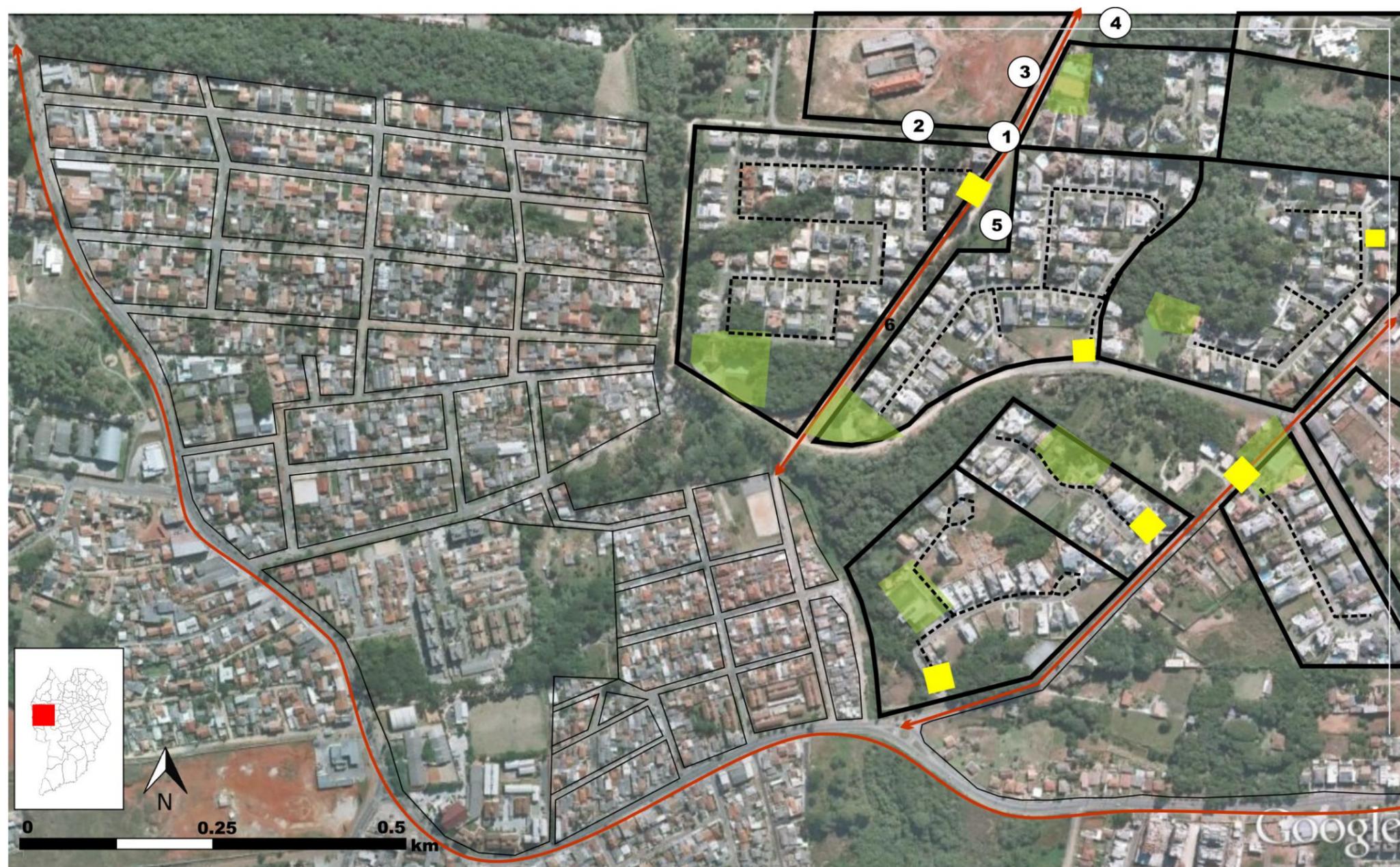


CAMPO COMPRIDO - R. Jeremias Maciel Perretto

Figura 31: Análise da espacialização dos condomínios residenciais horizontais, classificados por tipologia.
Fonte: Elaborado pela autora, 2013, com base em imagens do Google Earth (2013).



Figura 32: Tipologias de ocupação de meio de quadra e de sistema misto.
 Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em Google Earth (2013)



LEGENDA

-  Vias de acesso aos condomínios.
-  Vias internas aos condomínios.
-  Delimitação dos condomínios residenciais horizontais.
-  Delimitação das quadras vizinhas
-  Demarcação dos acessos.
-  Demarcação espaços de uso comum



0 0.25 0.5 km



TIPOLOGIA 03
GRANDES GLEBAS

Curitiba - Bairro Campo Comprido

Elaborado com base em imagem aérea Google Earth (2013) e acervo pessoal da autora (2013).

Figura 33: Tipologias de ocupação de grandes glebas.
Fonte: Elaborado pela autora (2013), com base em Google Earth (2013).

4.2.1. Análise da Tipologia 1 – Sistema misto

O sistema misto se conforma como uma estratégia imobiliária com fins de preservar as características unifamiliares e a atmosfera do bairro – como uma medida para a manutenção da tipologia de casas confrontando a via pública, além de rentabilizar o terreno por meio de seu adensamento. O aumento de densidade pode ser positivo e, de fato, essa tipologia vem se apresentando como uma possível solução para a ocupação de pequenas quadras. Nos casos abaixo, o primeiro exemplo mostra que a densidade demográfica, ao se considerar 2,76 habitantes por domicílio (segundo média para o município de Curitiba pelo censo de 2010), quadruplica, para a mesma área de terreno. O segundo exemplo a aplicação da conformação proporcionada pela tipologia 1 possibilita triplicar a densidade demográfica, habilitando um melhor aproveitamento da área do lote.



Exemplo prático 01:
Bairro Santa Felicidade

Lote 01:
Área: 576m²
Nº domicílios: 4.
Habitantes/lote: 11;
→ 1 habitante ocupa 52m².

Lote 02:
Área: 576m²
Nº domicílios: 1.
Habitantes/lote: 3;
→ 1 habitante ocupa 192m².

Exemplo prático 02:

Lote 01:
Área: 480m²;
Nº domicílios: 3;
Habitantes/lote: 9;
→ 1 habitante ocupa 53m².

Lote 02:
Área: 480m²;
Nº domicílios: 1;
Habitantes/lote: 3;
→ 1 habitante ocupa 160m².

Figura 34: Exemplo de adensamento nos condomínios com tipologia de sistema misto – bairro Santa Felicidade. Fonte: Google Earth (2013), adaptado pela autora.

Além do condomínio ocupar área menor, é composto por habitações de pequeno porte, com até dez unidades, sendo as mais comuns de quatro a seis unidades. A Figura 35 representa exemplos de condomínios residenciais horizontais em sistema misto no bairro Santa Felicidade. As imagens demonstram a tipologia de condomínios com casas no perímetro do conjunto voltadas para a via pública e com acesso lateral às habitações internas; bem como com separação de acessos entre as moradias voltadas para a via e aquelas internas ao lote. (CASTELLO, 2008)



Figura 35: Imagens capturadas em consulta *in loco* dos condomínios residenciais horizontais com tipologia mista no bairro Santa Felicidade, Curitiba – 2013
Fonte: A autora (2013).

4.2.2. Análise da Tipologia 2 – Meio de quadra

Essa tipologia se assemelha à anterior como estratégia de mercado para o adensamento de terrenos inseridos em meio de quadra. Para isso, utiliza como base a imagem positiva criada em torno da concepção de condomínio. É bastante comum em terrenos onde o preço da terra é mais baixo, pois proporciona o aproveitamento intensivo do lote. Assim, essa solução possibilita o aproveitamento máximo do terreno na tipologia de habitação unifamiliar, sem que seja necessário atender às exigências da Lei nº 6.766/1979 em relação aos loteamentos. Meio dessa solução, por exemplo, é possível construir três unidades em um terreno de 360m², em uma situação em que o loteamento é tratado na legislação como se fosse uma subdivisão do lote. Mais uma vez é a lógica de extração máxima da renda da terra que norteia a produção e a defesa dos incorporadores por esses empreendimentos, embora o discurso defendido seja o da segurança.

Ocorre em maior número nos bairros Santa Felicidade e Uberaba. Assim, a estratégia de adensamento se configura pela ocupação no limite permitido, com maior número de unidades em terrenos menores. As casas se abrem diretamente para a única via de circulação interna e podem estar implantadas tanto de um só lado da via quanto dos dois lados. As áreas de uso coletivo, quando existem, estão nos fundos do arranjo interno e estão presentes em maior proporção quando comparadas à tipologia anterior. (CASTELLO, 2008)

Nos casos onde a implantação ocorre com via interna paralela à via pública (Figura 37 e Figura 38), mesmo em vilas de menor dimensão, podem ocorrer grandes extensões de muros, o que pode vir a prejudicar a articulação com o meio urbano. Apesar desses casos, de maneira geral, do ponto de vista morfológico, as tipologias 1 e 2 estão bem relacionadas com o espaço público. Isso ocorre pois ocupam pequena extensão da quadra e geralmente, conforme observação *in loco*, têm delimitação permeável à visão externa, com espaço viário interior de pequena extensão, o que diminui os riscos de desorientação para os pedestres que circulam no espaço exterior. Pelas suas menores dimensões, de maneira geral não costumam possuir equipamentos internos, à exceção dos salões de festas, e seus moradores ainda possuem contato maior com a via pública, em comparação aos condomínios de grandes glebas. As imagens a seguir representam as variações tipológicas de tais conjuntos.



Figura 36: Via interna perpendicular à via pública.
FONTE: A autora (2013).



Figura 37: Via interna paralela à via pública.
FONTE: A autora (2013).



Figura 38: Habitações somente em um lado da via interna.
Fonte: A autora (2013).

4.2.3. Análise da Tipologia 3 – Grandes Glebas

Apresentam uma tipologia complexa, com arruamento interno e grande número de unidades habitacionais. Estão localizados geralmente em áreas ainda não urbanizadas, em bairros que apresentam crescimento populacional expressivo (Tabela 3). Conforme apresentado, a ocorrência desse tipo de condomínio tem crescido rapidamente, modificando a paisagem da cidade. As intervenções que vêm sendo realizadas de acordo com essa tipologia apresentam questionamentos sob o ponto de vista urbanístico. Dentre os equívocos, se destacam a opção pela implantação de grandes conjuntos na periferia, o que gera efeito de “bairro dormitório”, e a desarticulação entre o projeto e o entorno. Em relação à tipologia 3, visitas em campo permitiram a observação de alguns padrões de percepção sensorial quanto à vida em condomínio e ao espaço físico público, em seus exteriores, que são apresentados no Quadro 9. (CASTELLO, 2008; JACOBS, 1961)



Figura 39: Tratamento do espaço público exterior a um condomínio de grande gleba (Campo Comprido).
Fonte: Google Street View (2013).



Figura 40: Tratamento do espaço público exterior a um condomínio de grande gleba (Campo Comprido).
Fonte: Google Street View (2013).

Quadro 9: Percepções físicas dos espaços intra-condomínio e extra-condomínio.

INTRA-CONDOMÍNIO	EXTRA-CONDOMÍNIO / ESPAÇO PÚBLICO
Vegetação	
Bem arborizados. Apresentam arborização viária nas ruas internas, no interior das parcelas ideais (que correspondem aos lotes) e de maneira mais concentrada nas áreas de uso comum.	Não há ordenamento. A ausência de tal cuidado acarreta a ausência de proteção ao pedestre, já que não provê sombreamento. Isto ocorre devido à menor rotatividade de usuários. Os espaços livres públicos se limitam a pontos de ônibus ou parques urbanos, desenvolvidos para atender à população da cidade e próximos aos quais os condomínios tendem a se localizar.
Paisagem Visual	
Projetada para agradar aos condôminos, é regida por normas de construção.	Pouco diversificada, restrita a placas de trânsito. Não há arte urbana; quando há, são pichações nos muros. Esses exercem forte impacto, pois suas extensões provocam o efeito de desorientação a quem transita pelo espaço extra-condomínio.
Atividades	
O fluxo de pedestres é maior em comparação com o espaço exterior. As atividades são desenvolvidas nas áreas de uso comum, sendo as vias internas utilizadas para caminhadas. A movimentação de condomínios aumenta nos fins de semana, devido ao maior fluxo de crianças que utilizam as áreas comuns e ao maior número de visitantes.	Baixo fluxo de pedestres, com fluxo maior de veículos. As atividades se limitam à circulação. Não há espaços destinados a atividades de estar e repouso, com exceção dos pontos de ônibus em frente aos acessos do conjunto. Os fluxos são mais intensos nos horário de pico de trânsito, quando os condôminos e empregados vão e voltam do trabalho. Não é comum a circulação de pessoas, pois não há atrativos de comércio e serviço nas proximidades. Não há, além disso, permanência dos chamados “indesejáveis” (Whyte, 1980), como moradores de rua, pois a área está sob constante vigilância por câmeras, guaritas e rondas realizadas por empresas privadas de segurança.
Mobiliário	
Geralmente, está presente nas áreas de uso comum. A iluminação é voltada para os veículos.	O mobiliário urbano, que se concentra nos acessos aos condomínios, é restrito e recebe pouca manutenção por falta de uso. Além disso, a iluminação é insuficiente, voltada aos veículos.
Acessibilidade	
Geralmente, não são equipados para atender a normas de acessibilidade.	Geralmente, não são equipados para atender a normas de acessibilidade. Quando isto ocorre, é restrito às proximidades do acesso ao condomínio.

Fonte: Elaborado pela autora (2013).



Figura 41: Limitação da infraestrutura aos acessos dos condomínios – 2013
Fonte: A autora (2013).

A Figura 42 ilustra o descaso com o espaço externo: o lado da via onde está implantado o condomínio não apresenta calçada e, muitas vezes, o pedestre é obrigado a dividir o espaço da pista de rolamento com os veículos automotores (Figura 43). Além disso, nesse caso, o passeio dificulta a circulação de pedestres por estar assentado em um declive. Não há previsão de piso vegetal/concreto/brita como as outras edificações, o que torna a circulação inviável em dias de chuva.



Figura 42: Condomínio em grande gleba e relação com o entorno - 2013
Fonte: A autora (2013).



Figura 43: Pedestre divide espaço de passagem com veículos - 2013
Fonte: A autora (2013).

Para Jacobs (1961), calçadas e ruas são os principais espaços públicos de uma cidade. Quando se concorda que uma cidade é perigosa, o que se conclui é que as pessoas que usam as ruas não se sentem seguras. Quando o condomínio vira as costas para esse espaço público, por exemplo, deixa o pedestre desprotegido. A falta de uso das ruas também contribui para tal situação.

Além disso, devido à extensão de seus muros, as ruas parecem não ter fim e não há pontos de referência que orientem os pedestres. Quando os condomínios são implantados de forma sequencial, conforme a Figura 45, a noção de via urbana se perde. Ocasionalmente fachadas contínuas podem conferir ao espaço um tipo de variedade, mas quando repetidas sem interrupção podem causar monotonia e desorientação. (JACOBS, 1961).

Segundo Jacobs (1961), é relativamente fácil a apropriação de algumas formas urbanas e a sua regularização e repetição, em nome do ordenamento territorial. No entanto, a regularidade simples não é sempre funcional. A orientação do pedestre depende de diferenças, desníveis, cheios e vazios, dentre outras referências visuais. Quando isso não é atingido, os muros expressam intencionalmente elementos de diferenciação, decorrentes do desejo de parecer diferentes (Figura 44).

Ressalta-se, contudo, que não há sentido em utilizar interrupções quando não há detalhes e fatores interessantes para chamar a atenção no espaço público. O contraste, o movimento e a direção, desse ponto de vista, são efeitos visuais que devem ser buscados através da diversidade de usos e de tipologias de edificações.



Figura 44: Condomínios buscam quebrar a monotonia dos muros através da diferenciação estética. Fonte: (esquerda) Google Street View (2013). (direita) A autora (2013).

A diversidade das ruas inclui variações de dimensão, que não dependem necessariamente de uma grande proporção de elementos menores ou quadras pequenas. Contudo, a maior frequência de ruas é importante pela trama e variação de caminhos que

proporciona aos seus usuários. Além disso, quadras longas e com alta cobertura do solo, ou, no caso, muros, tendem a ser opressivos. A sequência de imagens a seguir mostra a extensão dos muros e despreocupação com o entorno, além da priorização do uso de circulação por meio da via rápida de acesso.



Figura 45: Espaços públicos externos aos condomínios do bairro Campo Comprido
 Fonte: Google Street View (2013) e acervo pessoal da autora (2013).

A interrupção e limitação de caminhos provoca a desarticulação com o sistema viário. Muitas vezes, as vias desviam do condomínio (Figura 46) ou terminam em frente a um muro (Figura 47). Quando não tem grande fluxo, tendem a ser precárias, pois não recebem investimentos por falta de uso e de demanda (Figura 45, Figura 46 e Figura 47).



Figura 46: Vias públicas em estado precário de conservação.
Fonte: Google Street View (2013).



Figura 47: Via pública termina em muro de condomínio.
Fonte: Google Street View (2013).



Figura 48: Ausência de espaço para calçada e infraestrutura para pedestres.
Fonte: A autora (2013).

É um destino comum que as ruas das proximidades dessa tipologia de condomínio sejam abandonadas por escolha. Para Jacobs (1961), um espaço só é bem sucedido quando os usuários se sentem seguros na rua, dentre estranhos. Um espaço público é guardado prioritariamente por uma complexa rede de controle voluntário estabelecida em meio aos seus usuários. Para que isso ocorra, a rua deve ter atrativos que chamem a atenção e confirmam a ela um uso.

Ao analisar os usos e apropriações do entorno de alguns condomínios em Curitiba, não há nesses espaços muita diversidade de usuários, sendo os públicos compostos praticamente por moradores e funcionários, além de moradores das casas vizinhas. Foram percebidos como pontos de triangulação¹⁰ os pontos de ônibus, onde pessoas de origens distintas convivem, e as portarias. Os pontos de ônibus são utilizados como pretextos para um assunto entre dois desconhecidos e, assim como as portarias, são coberturas e, portanto, abrigos. Também foram percebidos como vestígios de utilização os resíduos (móveis descartados, lixo, resíduos de obras) encontrados nas externalidades dos muros onde não há vigilância.



Figura 49: Mecanismos de vigilância e resíduos descartados no exterior dos condomínios
Fonte: A autora (2013).

O controle sobre a rua, portanto, deve ser balanceado entre diferentes graus de contato entre o público e o privado. A rua deve ser constantemente vigiada e as atividades nela estabelecidas devem prever que seja utilizada em diferentes períodos do dia. Além disso, deve-se incentivar o adensamento, pois, geralmente, onde a densidade de edificações é mais alta, há maior ocorrência de pessoas nas ruas. Isso é um fator positivo expressado pelas tipologias 1 e 2 que deveria ser melhor incorporado nos projetos de tipologia 3.

¹⁰ Whyte (1980), denomina “triangulação” o processo onde fatores externos propiciam que duas pessoas estranhas comecem a conversar, algo que elas não fariam sem a ajuda destes fatores.

A relação entre concentração e diversidade não costuma ser associada a projetos de áreas residenciais. Nessas áreas, as baixas densidades são procuradas por desestimular a animação das ruas, para que pedestres não trafeguem por elas. No entanto, esses espaços são destinados a se tornarem “*gray areas*”, ou “áreas cinzas”, na denominação de Jacobs (1961) – isso quer dizer que, enquanto a cidade continua a se expandir, o caráter que torna as áreas residenciais tão atraentes tende a se perder. Tendo como exemplo as cidades estadunidenses, como a já citada Los Angeles, isso ocorre pois esses espaços são envolvidos e incorporados pela cidade em expansão e, assim, perdem sua característica de tranquilidade e sua desejada distância da cidade ‘barulhenta’, da qual se procurou se isolar.

A percepção do papel do espaço público intra e extra-condomínio foi revelada a partir da aplicação de questionários. Foram entrevistados moradores e vizinhos nos bairros que mais apresentam a tipologia 3, Campo Comprido e Santa Felicidade, pois essa foi apontada pela pesquisa como a tipologia que mais apresenta riscos de desarticulação com o meio urbano e o espaço público. Os questionários foram aplicados no mês de junho de 2013 e foram entrevistados 20 moradores e 05 vizinhos de condomínios¹¹. A análise dos resultados dos questionários, cujas perguntas se encontram no apêndice ao final da monografia, demonstra alguns aspectos dessa percepção:

- a) A maior parte dos entrevistados (responsáveis pela casa) tem entre 40 e 60 anos e mora há mais de 6 anos na casa. A composição do núcleo familiar é diversificada, não havendo, contudo, ocorrência de casais ou de pessoas que moram sozinhas;
- b) Mais de 60% dos entrevistados viviam antes em apartamentos, 17% em casas de rua e outros 23% em uma soma de outros lugares, como outros condomínios e conjuntos (Gráfico 1). A maior parte dos condôminos advindos de apartamentos explicou o motivo pelo qual as habitações mais espaçosas aparecem como principal justificativa para morar em um condomínio horizontal. Surpreendentemente, o fator ‘segurança’ ficou atrás de outros dois motivos: da disponibilidade abundante de áreas verdes e de lazer e do fator ‘tranquilidade’, que somam metade das respostas. Isso evidencia a intenção de fuga da cidade ‘barulhenta’ e ratifica aquilo que é anunciado no marketing desses empreendimentos;

¹¹ O número de entrevistas foi reduzido devido à dificuldade de acesso a tais espaços e, portanto, os resultados aqui apresentados permitem conclusões parciais.

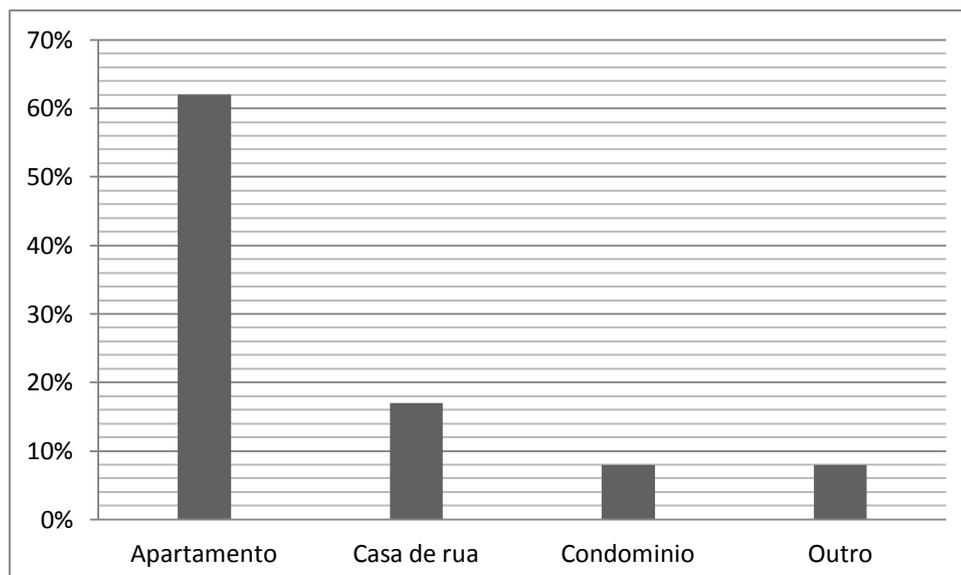


Gráfico 1: Resultados da pesquisa quando à tipologia de moradia anterior.

Fonte: Elaborado pela autora, com base nos resultados das enquetes aplicadas em junho de 2013.

c) O motivo ‘segurança’ aparece em 25% dos resultados como resposta daqueles que moravam antes em casa de rua. Como síntese, as entrevistas indicam que a maior parte dos moradores de condomínios horizontais era morador de apartamento e se mudou para um condomínio à procura de espaço. A outra parte significativa, que veio de uma casa de rua, mudou-se por motivos de segurança. Nenhum morador apontou a convivência com outros condôminos como justificativa para morar em condomínio;

d) Mais da metade dos moradores não tem o costume de utilizar as áreas de uso comum dos condomínios;

e) Os espaços públicos dos bairros são utilizados por um terço dos condôminos de 2 a 3 vezes por semana, geralmente para a prática de caminhadas ou uso de transporte coletivo. Isso aponta para uma disposição ao uso das vias públicas. Esses resultados vêm sendo percebidos em diversas pesquisas do setor imobiliário, como é o caso de pesquisa recente realizada pela imobiliária Lello (São Paulo, 2013) que aponta a ociosidade de certos espaços de uso comum em condomínios verticais;

f) As opiniões divergiram quanto à disposição para morar em outro local. A metade dos entrevistados que respondeu positivamente atribuiu essa decisão à ausência de serviços próximos e ao alto custo do condomínio. Quando indagados sobre o possível destino, todos preferiram, contudo, permanecer na região onde se insere o condomínio;

g) Foram apontados como principais pontos positivos da vida em condomínio (Gráfico 2) os seguintes itens: disponibilidade de áreas verdes e de lazer (92%), facilidade de deslocamento interno (92%), silêncio e segurança (83% cada) e convivência com outros moradores (75%). Como pontos negativos (Gráfico 3), se destaca a ausência de comércio e serviços próximos (100%), a dificuldade de comunicação com o Poder Público em relação a serviços públicos (50%) e o deslocamento até o centro (30%).

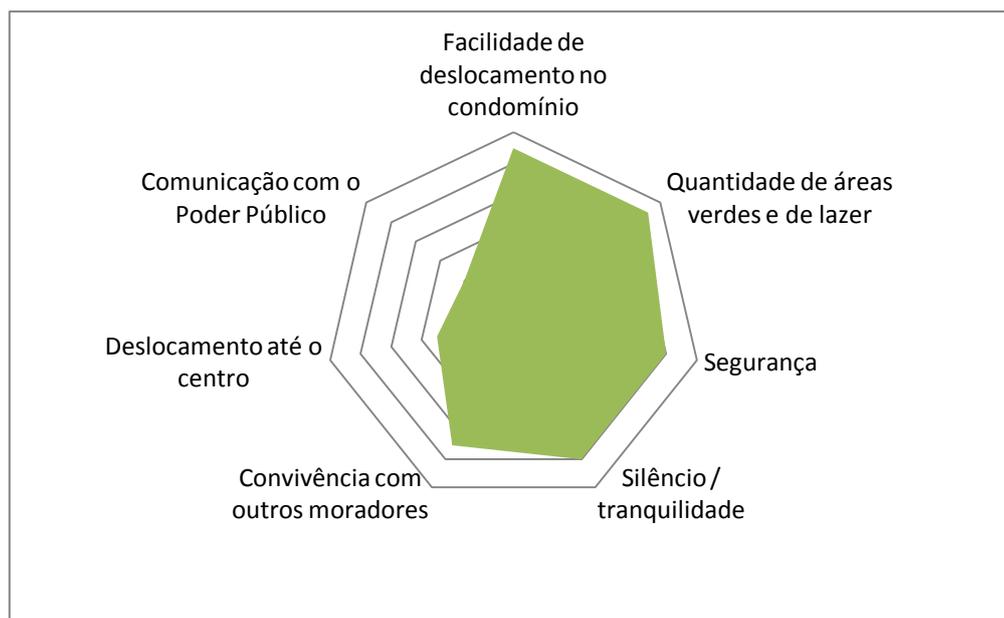


Gráfico 2: Resultados da pesquisa - fatores positivos da vida em condomínio.

Fonte: Elaborado pela autora, com base nos resultados das enquetes aplicadas em junho de 2013.

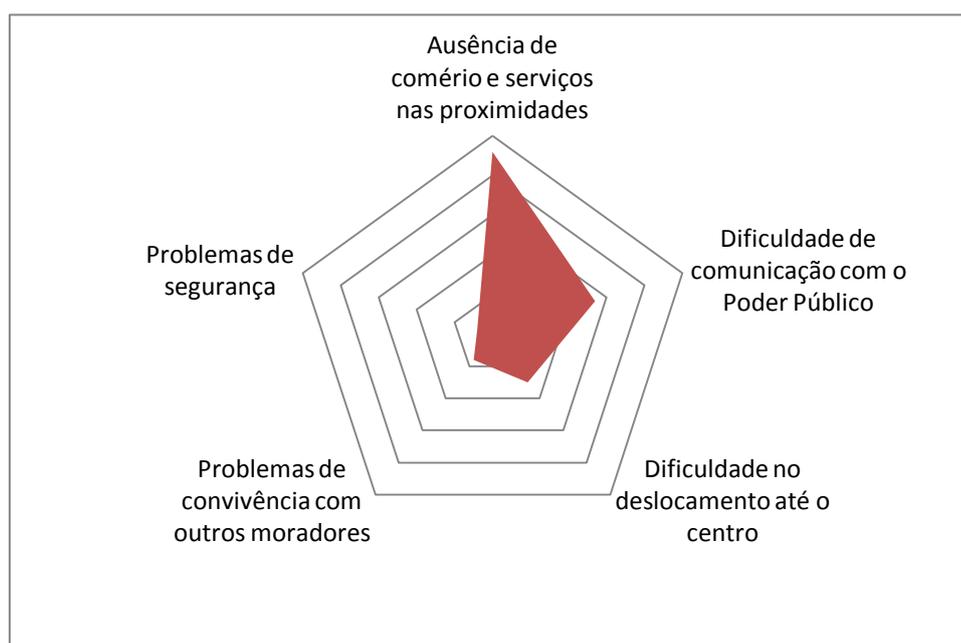


Gráfico 3: Resultados da pesquisa - fatores negativos da vida em condomínio

Fonte: Elaborado pela autora, com base nos resultados das enquetes aplicadas em junho de 2013

De fato, apesar de grande parte dos moradores apontarem estabelecimentos comerciais ou de serviço como pontos de referência (41%), os estabelecimentos de comércio ou serviços mais utilizados estão a mais de dois quilômetros de distância, no âmbito do bairro ou mais distante, e são acessados por carro. Esse foi, em todos os casos, apontado como o meio de transporte de maior importância, sendo o ônibus a única alternativa de locomoção apontada por 13% dos entrevistados.

Enquanto os moradores não apresentam problemas com a segurança, para os vizinhos, as opiniões variam. Apesar da maioria (60%) discordar de que a rua onde moram seja segura, foram apontados como fatores positivos da presença de condomínios a patrulha fornecida pelo módulo de segurança privada que circula em seus limites; as guaritas e câmeras, que trouxeram maior sensação de segurança aos vizinhos; e o asfalto trazido com sua implantação. Além disso, são frequentes as queixas quanto à ausência de linhas de ônibus que levam ao terminal do bairro, além de reclamações sobre a frequência e o itinerário, já que os ônibus não circulam pelas vias de menor hierarquia e deixam de atender muitos moradores.

Não há forte relação entre moradores e vizinhança; talvez isso ocorra porque não há espaço para isso. Em visitas de campo, com exceção das ruas - no estado precário em que a maior parte se encontra - e dos parques urbanos que atendem toda a cidade, não foram percebidos espaços livres públicos para a convivência e o estar.

Nos mapas mentais apresentados a seguir, foi possível perceber que muitos moradores de condomínios não reconhecem a vizinhança nas imediações de suas casas, o que evidencia a ausência de relação a ela. Nos esquemas, também aparece a ligação com o bairro, sintetizada pela avenida arterial e o trajeto até a residência, o que expressa o conhecimento do território restrito ao âmbito dos percursos diários. As figuras Figura 50, Figura 51 e Figura 52 representam os três tipos mais recorrentes de percepção identificados frente à solicitação de esquematizar por meio de desenho o lugar onde moram. Representam, respectivamente, a percepção dos condôminos sobre os limites do condomínio como lugar de moradia; a percepção dos condôminos e suas relações com o sistema viário e referências locais, apresentando os caminhos percorridos e espaços utilizados no bairro; e a percepção dos vizinhos de condomínios em relação ao local onde moram, com a identificação da própria habitação, do sistema viário imediato e representação hermética do condomínio como elemento marcante na paisagem.

5. CONCLUSÕES GERAIS

O objetivo dessa etapa do trabalho foi desenvolver um arcabouço teórico sobre as causas e consequências dos enclaves residenciais urbanos, com enfoque na maneira como se estruturam espacialmente e legalmente em Curitiba. Para tanto, a pesquisa foi embasada em autores que discutem as diversas problemáticas atreladas a esse tipo de ocupação do espaço, bem como em estudos de caso que justificam a sua escolha como local de moradia por uma camada crescente da população.

O estudo mostrou que a crescente ocorrência desse tipo de espaço residencial nas cidades brasileiras aponta que os condomínios vêm se afirmando como uma das formas preferenciais de habitar a cidade. O problema a ser enfrentado, portanto, é o de se encontrar uma solução para melhor inserir a presente demanda em um espaço urbano.

A observação de como são estruturados esses espaços indicou que seguem modelos de intervenção desatualizados, que buscam rentabilizar o investimento em grandes glebas ao se pautar em ideais da cidade romântica, protegida e “perdida” na crescente urbanização.

Além disso, foram levantados estudos que apresentam hipóteses para o desenvolvimento de projetos de espaços livres que articulam melhor as escalas do público e do privado, bem como conceitos importantes que buscaram se opor às fórmulas cristalizadas de se organizar um enclave residencial. Do mesmo modo, a pesquisa possibilitou averiguar que as ações dos empreendedores imobiliários não vêm sendo regulamentadas pelos poderes públicos locais de maneira a seguir uma correta implantação nos bairros onde se inserem. Mostra-se como grande desafio o desenvolvimento de uma política urbana que controle a recuperação do papel do Estado na territorialização da cidade e que repense o ordenamento da ocupação municipal.

O objeto de estudo escolhido foi o município de Curitiba, onde a implantação de condomínios horizontais vem crescendo rapidamente e interferindo na paisagem da cidade. Constatou-se, do mesmo modo, que estes empreendimentos não seguem parâmetros mínimos de inserção que respeitem a estruturação do espaço público de modo geral. Por meio de levantamento em campo e enquetes aplicadas aos moradores e vizinhos desses empreendimentos, notou-se que apesar da aceitação demonstrada pela maior parte dos entrevistados em relação ao empreendimento, as queixas mais constantes se referem à qualidade do espaço público exterior e serviços oferecidos por ele. Da mesma maneira, o levantamento desses espaços comprovou a precariedade apontada no decorrer da pesquisa.

Com base no exposto, o projeto a ser desenvolvido na segunda etapa do Trabalho Final de Graduação buscará articular soluções que insiram de maneira mais adequada um projeto de condomínio em seu entorno alocado, como modelo de inserção que não prejudique a estruturação do espaço urbano.

6. PLANO DE INTERVENÇÃO

As diretrizes abaixo apresentadas nortearão o projeto a ser desenvolvido na segunda etapa do Trabalho Final de Graduação. Conforme exposto no início desta monografia, o trabalho consistirá em um projeto que garanta uma adequada integração ao meio urbano dos condomínios residenciais habitacionais. Para tanto, considera-se que há necessidade de se tratar o presente tema tanto na escala do desenho urbano quanto na escala do planejamento, com políticas que considerem o conjunto de práticas que vêm sendo realizadas.

A partir da construção do cenário desejável foram definidas propostas e diretrizes para a intervenção. Após a caracterização da área, os aspectos positivos e negativos de cada tipologia encontrada foram colocados no **Quadro 10** para guiar o processo de proposição do plano de atividades. As propostas de soluções para as deficiências levantadas serão discutidas na próxima etapa do trabalho e estão listadas em sequência, nas diretrizes gerais de projeto.

Quadro 10: Síntese das análises por tipologia de condomínios em Curitiba – 2013.

	TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3
ASPECTOS NEGATIVOS	<p>* As tipologias arquitetônicas usualmente implantadas são semelhantes, o que pode vir a prejudicar a legibilidade do espaço.</p>	<p>* Quando implantados com a via paralela à via pública, podem ocorrer grandes extensões de muros, o que pode vir a prejudicar a articulação com o meio urbano.</p>	<p>* Paisagem visual pouco diversificada. As extensões dos muros provocam o efeito de desorientação a quem transita pelo espaço extra-condomínio e as ruas tendem a ser abandonadas.</p> <p>* Desarticulação entre o projeto e o entorno, gerando a desconsideração com o espaço público, que não é mantido devido à menor rotatividade de usuários.</p> <p>* Localização em áreas ainda não urbanizadas, em bairros com grande crescimento populacional.</p> <p>* O mobiliário urbano é restrito aos acessos dos condomínios e recebe pouca manutenção.</p> <p>* A ausência de calçadas e passeios obriga os pedestres a dividir espaços com veículos, o que contribui para a insegurança associada a espaços com um único tipo de uso.</p> <p>* A ausência de variação de dimensão das quadras limita as opções de caminho, o que gera a desarticulação com o sistema viário. Quando isto ocorre de maneira sequencial, leva à perda de noção da via urbana.</p> <p>* Os moradores não reconhecem a vizinhança nas imediações às casas. O conhecimento fica restrito a seus percursos diários.</p>
ASPECTOS POSITIVOS	<p>* Preservação da atmosfera do bairro, para a manutenção de uma tipologia de casas confrontando a via pública.</p> <p>* Alternativa para o adensamento habitacional em pequenas quadras.</p>	<p>* Aproveitamento intensivo do terreno.</p>	<p>* Apesar das vias internas serem utilizadas para caminhadas, a pesquisa de campo mostrou um uso mais frequente das vias públicas, o que eleva o potencial desses espaços.</p> <p>* As ruas apresentam pontos de triangulação, que podem ser potencializados para uma melhor articulação entre espaço público e privado.</p> <p>* Como fatores positivos para os vizinhos, são apontadas as mudanças que os condomínios trazem com sua instalação: melhores condições das vias de acesso e vigilância das ruas.</p>

Fonte: Elaborado pela autora (2013).

6.1. DIRETRIZES GERAIS DE PROJETO

Nesse trabalho final de graduação, cujo foco é a proposta de soluções em nível urbano para a problemática exposta, a questão norteadora para o desenvolvimento do projeto final de graduação é a revalorização do espaço público. Conforme aquilo que foi apontado pela pesquisa, longe de danosa, a possibilidade de convívio e troca de diferentes é a maior riqueza proporcionada pela urbanização da sociedade. O desafio que se propõe é a defesa da vitalidade das cidades no convívio das diferenças, proporcionado pelos espaços públicos. Para atingir essa questão, são propostas as seguintes diretrizes gerais de projeto:

- a) Valorizar o uso do espaço público, de modo que não se comprometam as circulações, trajetos diários e não se privatizem paisagens e infraestruturas, favorecendo a vitalidade do espaço da rua.
- b) Garantir que a urbanização em eixos de expansão seja realizada de modo ordenado, através de uma política que atue na regulamentação para condomínios residenciais como um todo, como forma de evitar a segregação espacial e de adequá-los às especificidades de cada região;
- c) Contribuir para a reversão do processo de fragmentação sócio-espacial em Curitiba, através da proposição de medidas que prevejam maior esforço na integração entre os elementos da cidade, através do estímulo à maior complexidade formal e de usos em regiões onde há condomínios;

6.2. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

De modo a atender às diretrizes gerais de projeto, foram estabelecidas diretrizes específicas, que têm como finalidade orientar o plano de atividades para esse projeto:

- i. Propor parâmetros que regulamentem e definam o modo de implantação de condomínios, que incluam critérios para a definição de usos, distâncias mínimas entre os empreendimentos, dimensões, formas de fechamento e outras formas de articulação com a malha urbana, de modo a preservar as características do bairro em que se insere o condomínio;

- ii. Estabelecer critérios para a composição intra-condomínio, de modo a estimular maior variedade de tipos arquitetônicos e dimensões das moradias para garantir uma maior heterogeneidade sócio-espacial;
- iii. Diversificar a paisagem através de múltiplos usos e da priorização da escala do pedestre no espaço extra-condomínio, de modo a melhorar a legibilidade do espaço e garantir uma maior possibilidade de desenvolvimento de atividades de caráter público nessas áreas;
- iv. Criar condições para uma área mais viável de rua, levando em conta a intensidade do tráfego, a organização de acessos, a densidade populacional, o tamanho das moradias, os equipamentos necessário, dentre outras atividades que animem a rua e potencializem a integração dos moradores à vizinhança.

6.3. PLANO DE ATIVIDADES

O plano de atividades referente ao projeto final de graduação a ser desenvolvido compreende as seguintes etapas:

Etapa 01: Identificação das condicionantes gerais mínimas para implantação de um condomínio.

A partir de condicionantes identificados nessa pesquisa, serão relacionados os parâmetros mínimos a serem obedecidos para a implantação de um condomínio inserido em meio de quadra (tipologias 1 e 2) e de um condomínio que ocupe uma gleba (tipologia 3).

Serão considerados os seguintes aspectos: número de unidades, tipologias arquitetônicas, dimensões, fechamento externo, vias de acesso, integração com entorno próximo, impacto na paisagem, espaço público gerado, usos e serviços e sistema viário.

PRODUTO: Parâmetros/exigências para a implantação de condomínios em áreas urbanas.

Etapa 02: Estudo de caso.

Será selecionada uma área na cidade de Curitiba para a aplicação dos parâmetros pré-estabelecidos, considerando as tipologias estudadas.

PRODUTO: Seleção de área para desenvolvimento de projeto piloto.

Etapa 03: Implementação dos parâmetros na área selecionada.

Serão aplicados os parâmetros mínimos estabelecidos na primeira etapa, considerando cada tipologia de condomínio.

PRODUTO: Projeto piloto genérico de um conjunto residencial que considere os parâmetros mínimos, para as tipologias selecionadas.

Etapa 04: Avaliação.

Os resultados espaciais do projeto piloto serão avaliados, considerando-se os objetivos específicos definidos nesta pesquisa.

PRODUTO: Demonstração dos resultados do projeto piloto, com identificação das soluções propostas para o condomínio.

Etapa 05: Proposição de parâmetros.

Serão definidos parâmetros normativos a serem obedecidos para implantação de condomínios na cidade de Curitiba, garantindo a integração urbana.

PRODUTO: Parâmetros urbanísticos e normativos para a implantação de condomínios.

REFERÊNCIAS

Aprendendo a conviver. Gazeta do Povo. 30/5/2009. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/viverbem/conteudo.phtml?id=891865&tit=Aprendendo-a-conviver>>. Acesso em 11/6/2013.

Revista Muito destaca vida em condomínio. Associação Alphaville Salvador Residencial, 18/10/2010. Disponível em: <<http://alphavillesalvador1.com.br/node/120>>. Acesso em 11/6/2013.

ALPHAVILLE. Disponível em: <<http://www.alphaville.com.br/portal/>>. Acesso em: 08/06/2013.

BRASIL. Projeto de Lei nº 3.057, de 2000 que inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.676, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único.

CALDEIRA, T. Parte III: Segregação urbana, enclaves fortificados e espaço público. In: ----- . **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** Ed 34. São Paulo: Edusp, 2000. p. 209-340.

CASTELLO, I. **Bairros, Loteamentos e Condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais.** Ed 1. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008. 206p.

CURITIBA. Decreto n. 212, de 29 março de 2007. Aprova o regulamento de edificações no município de Curitiba e dá outras providências. Prefeitura Municipal de Curitiba, Curitiba, PR, 2007. Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimidia/00084605.pdf>>. Acesso em 30/6/2013.

CURITIBA. Lei n. 9.800 de 2000. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Curitiba e dá outras providências. **Uso do Solo – Lei 9.800 e Leis Complementares da Legislação de Uso do Solo**, Curitiba, PR, 03 de janeiro de 2000. Disponível em: <<http://www.ippuc.org.br/mostrarpagina.php?pagina=103&%20idioma=1>> . Acesso em 30/6/2010.

CURITIBA. Lei n. 13.909 de 2011. Aprova a operação urbana consorciada Linha Verde, estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Linha Verde, desde o bairro Atuba até os bairros Cidade Industrial de Curitiba – CIC e Tatuquara, cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui grupo gestor, a comissão executiva e dá outras providências. . **Uso do Solo – Leis e Decretos Complementares da Legislação de Uso do Solo**, Curitiba, PR, 19 de dezembro de 2011. Disponível em: <<http://www.ippuc.org.br/mostrarpagina.php?pagina=103&%20idioma=1>> . Acesso em 30/6/2010.

DEL RIO, V., KEITH. T. **New Urbanism, automobile dependency, sense of community. A comparative study of two reside.** Vitruvius. Nov. 2003. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/04.042/639/en>>. Acesso em 08/06/2013.

Explore the Seaside Plan. Seaside Library. Disponível em: <<http://seaside.library.nd.edu/explore/the-plan/>>. Acesso em: 05/06/2013.

FERREIRA, J. W. **A Cidade para Poucos: Breve História da Propriedade Urbana no Brasil.** Simpósio “Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização”. UNESP Bauru e SESC Bauru, Bauru: 2005. Disponível em: <http://www.controversia.com.br/uploaded/pdf/13396_cidade-para-poucos.pdf>. Acesso em: 26/04/2013.

FURISKI, M. S. **Enclaves Residenciais Urbanos: Caracterização e Expansão dos Condomínios e Grandes Empreendimentos Residenciais em Curitiba.** 120 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2010.

HERTZBERGER, H. **Lições de Arquitetura.** São Paulo: Martins Fones, 2006.

JACOBS, J. **The Death and Life of Great American Cities.** Modern Library ed. New York: The Random House Publishing Group, 2011.

JIMÉNEZ, P. **Urbanización en Las Vegas, Nevada.** In___ La vuelta AL mundo de um arquiteto em 30 fotografias. Jot Down Contemporary Culture Mag. Disponível em: <<http://www.jotdown.es/2012/07/la-vuelta-al-mundo-de-un-arquiteto-en-30-fotografias/>>. Acesso em 05/06/2013.

LAMAS, J. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade.** 2ª Edição. Fundação Calouste Gulbenkian / Fundação para a Ciência e a Tecnologia. Lisboa, 2000.

LANZA, H. **Principais Motivos para se Morar em Condomínio.** Marketing e Publicidade Imobiliária. 30/06/2011. Disponível em: <<http://www.publicidadeimobiliaria.com/2010/11/principais-motivos-para-se-morar-em.html>>. Acesso em 11/6/2013.

LE GOIX, R. Les “Gated communities” aux Etats-Unis et en France: une innovation dans le développement périurbain? In: **Hérodote**, vol. 3, n° 122, 107-137. Universidad de Paris-I-Panthéon-Sorbonne. Paris, 2006.

LEONELLI, G. **Loteamentos e Condomínios: lei para que, lei para que? Mas qual lei?** In: XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Recife, 2013.

MACEDO, A. **A Carta do Novo Urbanismo norte-americano**. Vitruvius, mar. 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/262>>. Acesso em: 08/06/2013.

MARTINS, M. **Condomínios Habitacionais Fechados e Qualidade de Vida: uma discussão sobre a Cidade**. Cidades, Campos e Territórios. In: VI Congresso Português de Sociologia – Mundos Sociais: Saberes e Práticas, Lisboa, 2008.

MOURA, G. **Condomínios horizontais e loteamentos fechados e a vizinhança (in) desejada: um estudo de caso em Uberlândia/MG**. 270 f. Dissertação (Mestrado em Geografia e Gestão do Território) – Universidade Federal de Uberlândia, 2008.

MOYSÉS, A., et al. **Da Formação Urbana ao Empreendedorismo Imobiliário: A nova face da metrópole goianiense**. Revista Mercator: revista de geografia da Universidade Federal do Ceará. v 6, n. 12. São Paulo, 2007. Disponível em: <<
<http://www.observatoriodasmetroles.net/download/gthab/Textos_ref/04_Ary_Elcileni.pdf>>
>. Acesso em 14/08/2013.

PLAN IT. **Seaside**. Disponível em: <<http://planitlimbo.files.wordpress.com/2011/07/picture-9.png>>. Acesso em 05/06/2013.

PILLOTO, A. S. Segregação Urbana na Área Metropolitana de Curitiba. In: _____. **Área metropolitana de Curitiba: um estudo a partir do espaço intra-urbano**. p. 145 – 166. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

POLUCHA, R. S. **Ecoville: construindo uma cidade para poucos**. 166f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

RAPOZA, K. **Brazil's High Flying Real Estate Prices Outpace all Countries**. Investing. Forbes. Mar. 2013. Disponível em:
<<http://www.forbes.com/sites/kenrapoza/2013/03/30/brazil-high-flying-real-estate-prices-outpace-all-countries/>> Acesso em 10 de maio de 2013.

SABOYA, R. **Condomínios Fechados**. Urbanidades. Jul. 2007. Disponível em:
<<http://urbanidades.arq.br/2007/07/condominios-fechados/>> Acesso em 04 de junho de 2013.

SANDER, T. **Social Capital and New Urbanism: Leading a Civic Horse to Water?** National Civi Review, v. 91. Willey Periodicals, Inc. Massachussets: 2002. Disponível em:
<http://www.ncl.org/publications/ncr/91-3/ncr91-3_chapter2.pdf>. Acesso em: 08/06/2013.

SEASIDE. Disponível em: <<http://www.seasidefl.com/>>. Acesso em 05/06/2013.

SILVA, J. A. **Moradores de prédios quase não utilizam áreas comuns, diz pesquisa. Minhas finanças.** InfoMoney, maio 2013. Disponível em: <<http://www.infomoney.com.br/minhas-financas/imoveis/noticia/2786224/moradores-predios-quase-nao-utilizam-areas-comuns-diz-pesquisa>>. Acesso em 26 de junho de 2013.

SILVA, M. N. Estruturação e Reestruturação dos Espaços Urbanos: o papel da moradia. In: _____. **A Dinâmica de Produção dos Espaços Informais de Moradia e o Processo de Metropolização em Curitiba.** p. 67 – 86. Tese (Doutorado em Geografia) – Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2012.

TEIXEIRA, C. **Alphaville e Alphaville.** Vitruvius, Fev. 2002. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/02.021/808>> Acesso em 19 de maio de 2013.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel. FAPESP, Lincoln Institute, 2001.

WHYTE, W. H. **The Social Life of Small Urban Spaces.** New York: Project for Public Spaces, 1980.

APÊNDICE

QUESTIONÁRIOS UTILIZADOS NAS ENTREVISTA AOS MORADORES E AOS VIZINHOS DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NOS BAIRROS SANTA FELICIDADE, CAMPO COMPRIDO E UBERABA.

ENTREVISTA COM MORADORES DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS					
Data:					
Idade:	10 - 19	20 - 40	40 - 60	+ de 60	
1. Quantas pessoas moram na sua casa?					
1	2	3	4	5	+ de 5
2. Há quanto tempo mora na casa?					
até 1 ano	2 – 5 anos	6 – 10 anos	+ de 10 anos		
3. Onde morava antes?					
Casa de rua	Casa em condomínio	Conjunto habitacional	Apartamento	Outro. Qual?	
4. Por que você escolheu morar aqui?					
Segurança	Acesso a áreas verdes e de lazer	Silêncio / Tranquilidade	Vizinhos com afinidades comuns	Outro. Qual?	
5. Como você avalia a seguinte afirmação: este condomínio é seguro.					
Concordo muito	Concordo	Discordo	Discordo muito		
6. Com que frequência você usa as áreas de uso comum (salões, quadras, passeios, outros)?					
+ que 1 vez ao dia	1 vez ao dia	a cada 2 ou 3 dias	1 vez por semana	- de 1 vez por semana	
7. Com que frequência você utiliza o espaço público (parques, praças, pontos de ônibus, outros) no bairro?					
+ que 1 vez ao dia	1 vez ao dia	a cada 2 ou 3 dias	1 vez por semana	- de 1 vez por semana	
8. Numere os meios de transporte conforme a sua prioridade de uso					
Carro	Moto	Ônibus	Bicicleta	Outros. Qual?	
9. Você moraria em outro lugar?			Sim	Não	
10. Se sim, onde?					
11. O que você considera como ponto de referência na vizinhança/bairro?					
12. Marque as características positivas e negativas da vida no condomínio: (P/N)					
Deslocamento até o centro da cidade	Serviços e comércio próximos	Convivência com outros moradores	Comunicação com o Poder Público	Deslocamento dentro do condomínio	
Segurança			Áreas verdes e de lazer	Silêncio/ Tranquilidade	
13. A que distância da sua casa se localiza o comércio mais próximo que você utiliza?					
Na quadra	Nas quadras vizinhas	No bairro	Nos bairros vizinhos	Mais distantes	
14. No verso da folha, faça um desenho esquemático do local onde você mora.					

ENTREVISTA COM VIZINHOS DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS				
Data:				
Idade:	10 - 19	20 - 40	40 - 60	+ de 60
1. Quantas pessoas moram na sua casa?				
1	2	3	4	5 + de 5
2. Há quanto tempo mora na casa?				
até 1 ano	2 – 5 anos	6 – 10 anos	+ de 10 anos	
3. Como você avalia a seguinte afirmação: esta rua é segura.				
Concordo muito	Concordo	Discordo	Discordo muito	
4. Com que frequência você utiliza o espaço público no bairro?				
+ que 1 vez ao dia	1 vez ao dia	a cada 2 ou 3 dias	1 vez por semana	- de 1 vez por semana
5. Numere os meios de transporte conforme a sua prioridade de uso.				
Carro	Moto	Ônibus	Bicicleta	Outros
6. O que você mudaria no seu bairro?				
7. O condomínio ajuda/atrapalha em alguma coisa?			Sim	Não
8. Se sim, em que?				
9. Quando caminha ao lado de um condomínio, se sente seguro?			Sim	Não
10. Quais as razões da insegurança?				
11. Você moraria em outro lugar?			Sim	Não
12. Se sim, onde?				
13. O que você considera como ponto de referência na vizinhança/bairro?				
14. A que distância da sua casa se localiza o comércio mais próximo que você utiliza?				
Na quadra	Nas quadras vizinhas	No bairro	Nos bairros vizinhos	Mais distantes
15. No verso da folha, faça um desenho esquemático do local onde você mora.				