



Universidade Federal do Pará | UFPA

Instituto de Tecnologia | ITEC

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - PPGAU

Condomínios Fechados Horizontais em Belém: experiências na década de 1990 e anos 2000

Belém - Pará

2019

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD
Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Pará
Gerada automaticamente pelo módulo Ficat, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)**

R586c Rios, Marylu Fernandes Guedes
Condomínios Fechados Horizontais em Belém: experiências na
década de 1990 e anos 2000 / Marylu Fernandes Guedes Rios. —
2019.
112 f. : il. color.

Orientador(a): Prof. Dr. José Júlio Ferreira Lima Lima
Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo, Instituto de Tecnologia, Universidade
Federal do Pará, Belém, 2019.

1. Condomínios horizontais fechados. 2. Modo de morar. 3.
Expansão Urbana. 4. Pós-modernismo. 5. Belém, PA. I.
Título.

CDD 711



Universidade Federal do Pará | UFPA

Instituto de Tecnologia | ITEC

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - PPGAU

MARYLU FERNANDES GUEDES RIOS

Condomínios Fechados Horizontais em Belém: experiências na década de 1990 e anos 2000

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Pará, como requisito parcial para obtenção do Título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Linha de pesquisa: Arquitetura, Desenho da Cidade e Desempenho Ambiental

Área: Análise e concepção do espaço construído na Amazônia.

Orientador: Prof. PhD. José Júlio Ferreira Lima.

Belém - Pará

2019

**Condomínios Fechados Horizontais em Belém: experiências na
década de 1990 e anos 2000.**

Marylu Fernandes Guedes Rios

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Pará, como requisito parcial para obtenção do Título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Avaliado por:

Prof. Phd. José Júlio Ferreira Lima.- Orientador

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo PPGAU/UFPA

Profª Drª Carolina Pescatori Candido da Silva– Membro Externo

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – Universidade de
Brasília/UNB

Prof. Dr. Juliano Pamplona Ximenes Pontes – Membro Interno

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo PPGAU/UFPA

Belém - Pará

2019

RESUMO

Condomínios fechados vêm se constituindo em uma tipologia marcante na paisagem urbana das cidades brasileiras desde a década de 1990. Enquanto tipologia construtiva está ligada a mudanças na forma de exploração da terra nas franjas urbanas em meio a intensificação da transformação de terra rural em terra urbana. O presente trabalho se propõe a uma investigação sobre a “mercadificação” deste modo de morar em condomínios na cidade de Belém-PA, tanto em sua origem ligada a mudanças na produção de demanda pelo setor imobiliário, quanto acerca da caracterização de um modo de morar próprio destas tipologias, para a qual competem valores simbólicos e regulatórios. Subsidiários, esta pesquisa tem como objetivos específicos a análise das condições socioeconômicas que teriam contribuído ou estimulado a atuação do mercado imobiliário na implantação dos primeiros condomínios horizontais em Belém, e reportando-se a criação de demanda pelo mercado de um novo modo de morar, investiga-se a relação entre o processo projetual - no que se refere a configuração interna e projetos de edificações – e as interferências de regulações urbanísticas públicas e das advindas de convenções condominiais. Adota-se como metodologia o estudo de caso referente a três condomínios fechados horizontais construídos na Av. Augusto Montenegro, área de expansão de Belém, no período entre 1990 e 2000.

Palavras-chave: Condomínios fechados horizontais, modo de morar, pós-modernismo, regulação urbanística e edilícia, Belém-PA.

ABSTRACT

Closed condominiums have been a striking typology in the urban landscape of Brazilian cities since the 1990s. As a built typology, it is linked to changes in the land exploitation of urban fringes amid the intensification of rural land transformed into urban land. This dissertation proposes an investigation on the “marketization” of this way of living in Belém-PA’s condominiums, starting from its origins linked to changes in economic consumption demand encouraged by the real estate sector, as well as, refers to a typical way of living of these typologies characterization, both with symbolic and regulatory values included. Subsidiaries, this research aims to analyse the socioeconomic conditions that would have contributed or stimulated the real estate market performance in the first single-family houses condominiums built in Belém and reporting the market demand creation for a new way of living, investigates the relationship between the design process - regarding the internal configuration and building projects - and public urban regulations interferences and those coming from condominium conventions. A Case study methodology is adopted through the assessment of the three single-family houses condominiums built on Av. Augusto Montenegro, in the urban expansion area of Belém, between 1990 and 2000.

Keywords: Horizontal closed condominiums, way of living, postmodernism, urban and building regulation, Belém-PA.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Artigo 01

- Figura 01. Localização da fazenda Val-de-Cans na área da Segunda Légua Patrimonial
- Figuras 02 e 03. Ocupação da rodovia Augusto Montenegro em 1972 e 1977
- Figuras 04 e 05. Ocorrência de condomínios fechados na Av. Augusto Montenegro em 1998 e 2007
- Figura 06. Condomínio Greenville I (vista panorâmica)
- Figuras 07 e 08. Condomínio Greenville I (vista aérea e acesso principal)
- Figura 09. Planta baixa do Condomínio Greenville I
- Figuras 10 e 11. Anúncios publicitários sobre a comercialização do Condomínio Greenville I (junho e setembro/1990)
- Figura 12. Anúncio publicitário do Condomínio Greenville I (mai/91)
- Figuras 13 e 14. Vista aérea e acesso principal do Condomínio Cidade Jardim I
- Figura 15. Planta baixa do Condomínio Cidade Jardim I
- Figuras 16 e 17. Anúncios publicitários do Condomínio Cidade Jardim I (outubro/2002)
- Figuras 18 e 19. Anúncios publicitários do Condomínio Cidade Jardim I (nov/2002 e mar/2003)
- Figuras 20 e 21. Vista aérea e acesso do Condomínio Greenville Exclusive
- Figura 22. Condomínio Greenville Exclusive (planta baixa)
- Figura 23. Anúncio publicitário do Condomínio Greenville Exclusive (dez/2005)
- Figura 24. Anúncio publicitário do Condomínio Greenville Exclusive (jan/2006)
- Figura 25. Planta baixa e fotos de residência construída no Condomínio Greenville I Q01 L01 (1993)
- Figura 26. Planta baixa e maquete eletrônica de projeto de residência construída no Condomínio Cidade Jardim I Q03 L03 (2003)
- Figura 27. Plantas baixas da Matriz 01 e variações de projeto de residência no Condomínio Greenville Exclusive
- Figura 28. Plantas baixas da Matriz 02 e variações para projeto de residência no Condomínio Greenville Exclusive
- Figura 29. Projeto de residência construída no Condomínio Greenville Exclusive Q07 L17 (2008)

Artigo 02

- Figura 01 - Localização dos Condomínios Fechados estudados e bairros ao longo da Av. Augusto Montenegro
- Figura 02– Anúncios publicitários do Condomínio Cidade Jardim I (JAN/2003)
- Figura 03. Condomínio Greenville I – Vista aérea e planta baixa
- Figura 04. Condomínio Greenville I – Vista panorâmica
- Figura 05. Condomínio Cidade Jardim I – Vista aérea e planta baixa
- Figura 06. Condomínio Greenville Exclusive - Vista aérea e planta baixa
- Figura 07 – Recorte do mapa de zoneamento urbano dos locais onde estão localizados os empreendimentos, retirado do anexo V do Plano Diretor de Belém (BELEM, 2008)
- Figura 08. Edícula em lote do Condomínio Greenville I
- Figura 09. Exemplares de casas nos Condomínios Cidade Jardim I (A) e Greenville Exclusive (B)
- Figura 10 – Planta baixa dos pavimentos térreo e superior de edificação construída no lote 07 da quadra 10 do Condomínio Greenville I

Figura 11 – Planta baixa dos pavimentos térreo e superior de edificação construída no lote 05 da quadra 04 do Condomínio Cidade Jardim I

Figura 12. Plantas baixas da Matriz 01 e variações de projeto para o Condomínio Greenville Exclusive

Figura 13 – Plantas baixas da Matriz 02 e variações de projeto para o Condomínio Greenville Exclusive

Figura 14. Plantas baixas dos pavimentos térreo e superior de residência construída no lote 13 da quadra 01 do Condomínio Greenville Exclusive

LISTA DE TABELAS**Artigo 01**

Tabela 01. Variação do crescimento populacional por bairro entre os anos 2000 e 2010 dos bairros ao longo da Av. Augusto Montenegro em Belém.

LISTA DE QUADROS

Artigo 02

- Quadro 01. Quadro comparativo com caracterização dos empreendimentos em estudo
- Quadro 02. Quadro comparativo de informações sobre a existência de lotes comerciais, equipamentos e itens de lazer nos empreendimentos em estudo
- Quadro 03. Comparativo de características urbanísticas dos condomínios estudados
- Quadro 04. Dados de compacidade e densidade dos condomínios em estudo e do Bairro Parque Verde, em 2012
- Quadro 05. Parâmetros construtivos previstos nas convenções condominiais aplicáveis aos lotes dos empreendimentos
- Quadro 06. Restrições construtivas e desenho esquemático do potencial edifício no Condomínio Greenville I
- Quadro 07. Restrições construtivas e desenho esquemático do potencial edifício no Condomínio Cidade Jardim I
- Quadro 08. Restrições construtivas e desenho esquemático do potencial edifício – Greenville Exclusive
- Quadro 09. Restrições construtivas e desenho esquemático do potencial edifício de lote localizado na Zona de Ambiente Urbano 6 conforme o Plano Diretor de Belém (BELÉM, 2008)
- Quadro 10. Desenhos esquemáticos da aplicação de parâmetros para construção em lote na quadra 10 no Condomínio Greenville I
- Quadro 11. Desenhos esquemáticos da aplicação de parâmetros para construção em lote na quadra 04 no Condomínio Cidade Jardim I
- Quadro 12. Desenhos esquemáticos da aplicação de parâmetros para construção da variação 2 da matriz de projeto 1 em lote na quadra 01 do Condomínio Greenville Exclusive

LISTA DE GRÁFICOS**Artigo 02**

Gráfico 01. Características gerais - n° de lotes

Gráfico 02. Características gerais- n° de quadras

Gráfico 03. Características gerais - áreas dos lotes

Gráfico 04. Características gerais - km de via

Gráfico 05. Características gerais - áreas

Gráfico06. Racionalidade econômica dos empreendimentos (capilaridade /compacidade /permeabilidade)

Gráfico 07. Gráficos comparativos de compacidade e densidade demográfica dos condomínios e do bairro Parque Verde

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
ARTIGO 01 – Morar em condomínios fechados horizontais na cidade de Belém-Pa, décadas de 1990 e 2000	17
1. Antecedentes	
2. A mercadificação de um modo de morar sob o contexto do pós-modernismo	
2.1. O modo de morar em condomínios fechados horizontais como produto da indústria cultural	
2.2. Condomínios fechados horizontais no Brasil	
3. Condomínios horizontais fechados e novos modos de morar na área de expansão de Belém	
3.1. Os Condomínios estudados: aspectos urbanísticos	
3.2. Projetos de casas condominiais	
4. Morar em condomínios fechados em Belém em perspectiva	
4.1. Segurança	
4.2. Socialização interna e externa	
ARTIGO 02 – Produção e configuração de condomínios fechados horizontais na cidade de Belém, décadas de 1990 e 2000	64
1. Cenário econômico vigente nos anos de lançamento dos condomínios	
2. Regulações urbanísticas e edilícias incidentes sobre os projetos de Condomínios fechados horizontais: lacunas, conflitos e distorções	
2.1- Características urbanísticas dos empreendimentos estudados	
3. Análise comparativa da morfologia dos condomínios e suas casas sob normas urbanísticas e edilícias	
3.1. As casas dos condomínios	
CONCLUSÃO	110

INTRODUÇÃO

A ocorrência de condomínios fechados na área de expansão de Belém, mas particularmente ao longo do eixo da Av. Augusto Montenegro, tem despertado um olhar questionador acerca das circunstâncias que levaram a avenida a sofrer importantes transformações espaciais, a partir da década de 1990 e principalmente nos anos 2000.

Para que entendamos as principais questões envolvidas neste processo é primordial uma análise histórica do cenário socioeconômico e cultural global vigente à época. A condição pós-moderna defendida por Harvey (1992), explicita circunstâncias complexas de manutenção e sobrevivência do capital que, de forma análoga ao que acontecia na Europa e principalmente nos EUA, traduz em nosso contexto local o entendimento da tão apressada dinâmica capitalista que envolveu a construção desses condomínios bem como o “novo” modo de morar nesses espaços.

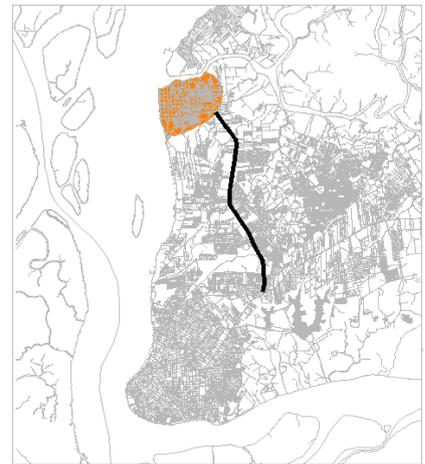
A pós-modernidade surge de uma diversidade de influências culturais, econômicas e sociais, como uma contraposição ao modernismo e traz uma mudança de valores estéticos em um mundo que assistia uma acentuação do capitalismo em direção a economia cada vez mais financeirizada, pós-fordista e marcada por tendências neoliberais (HARVEY, 1992). Em meio às transformações e permanências que o contexto dita a produção do espaço urbano, o preço da mercadoria terra, será agora fortemente determinado por uma espécie de valor simbólico que a relaciona por meio do mercado imobiliário à imagem, ao status, à moda e aos imperativos da mídia, tecnologicamente equipada a criar desejos e necessidades que alimentarão o capital. É o tempo da associação da cidade à fantasia, da cidade do espetáculo fugaz, de uma nova realidade espaço-temporal que tornará situações e culturas antes distantes, agora definitivamente incorporadas ao estilo de vida urbano, incluindo a moradia e o consumo das diversas camadas sociais, em particular das elites e classes médias que passam a ser adeptas de símbolos associados a um estilo de vida dito pós-moderno.

No contexto local no final dos anos 1990, o mercado imobiliário que atuou na realização de condomínios fechados horizontais reflete sua dinâmica capitalista desde a configuração interna dos condomínios até a tipologia de suas casas, e mais do que isso, parece ditar um novo modo de morar particular a estes espaços. As concepções projetuais em suas condicionantes técnicas e regulatórias à época merecem destaque já que indicam como se dá a passagem de valores simbólicos, econômicos e até políticos do devir em termos das transformações ocorridas na área, envolvendo ainda o papel do Estado como agente ativo nesse complexo “jogo” capitalista. O estudo dos condomínios lindeiros à Av. Augusto Montenegro extrapola o registro documental e espacial de um momento específico e informa os desdobramentos nas décadas seguintes.

A Av. Augusto Montenegro está localizada na área de expansão de Belém, entre a Primeira Léguas Patrimonial¹ e o Distrito de Icoaraci, cortando vários bairros localizados na faixa de conurbação da capital com o município de Ananindeua, os dois primeiros a compor a Região Metropolitana. Seu traçado segue o mesmo de um dos ramais da antiga estrada de ferro Belém-Bragança², desativada na década de 1960, quando deu lugar à rodovia Augusto Montenegro (hoje avenida), numa extensão de aproximadamente 13km.



— TRAÇADO DA AV. AUGUSTO MONTENEGRO
 ■ DISTRITO DE ICOARACI



Fonte: Google Earth (2009); CODEM, Mapas de Belém (2000). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

¹ A Primeira Léguas Patrimonial refere-se à área da cidade doada pela Coroa Portuguesa no século XVIII desde sua origem no Forte do Presépio, contemplando os bairros centrais de Belém na atualidade.

² Estrada de Ferro de Bragança foi uma ferrovia que existiu no estado do Pará. Ligava a estação de São Brás na capital Belém à cidade de Bragança, numa extensão de 222 quilômetros, esteve em operação entre os anos de 1908 e 1965. (CARNEIRO, 2018)

Construção do problema/ justificativa

O problema da pesquisa teve como ponto de partida a leitura de Harvey (1992), que ao tratar das mudanças culturais associadas às modificações no sistema capitalista nos anos 1980 e 1990, sugere a emergência de uma influência da hegemonia norte-americana como propagadora de ideias associadas às necessidades de expansão do sistema capitalista. Assinala que isso passa a ocorrer num momento em que o conflito das ideologias socialistas e capitalistas da Guerra Fria se arrefece com a unificação alemã e o final da União Soviética. No campo da arquitetura, por um lado, é o fim do modernismo, difundido mundialmente, com forte apelo de cunho socialista, também expressos nas artes e na estética em geral. Por outro lado, os norte-americanos buscavam naquele momento, encontrar uma essência formal própria que traduzisse a cultura ocidental. Criou-se assim uma imagem expressa através do racionalismo técnico-burocrata em suas formas corporativas e do liberalismo econômico, o que gerou em meados dos anos 60 um sentimento anti-moderno nas artes e na arquitetura.

Nesse contexto, se desenvolvia o Pós-Modernismo, um movimento inicialmente manifestado nas artes, mas que diante do domínio econômico norte-americano, disseminou mudanças em escala mundial no mundo capitalista, dentre elas o distanciamento da ideia de perenidade, substituída por sensações fugazes, momentâneas e superficiais. O capital passa a atuar na criação de necessidades de consumo nas pessoas, através de uma espécie de mercadificação de um modo de morar, ou seja, uma subordinação aos desígnios do mercado capitalista. Os produtos, de forma geral, direcionam sua função real para criação de uma necessidade simbólica, criada pelo mercado.

Desta forma, pondera-se que a configuração interna dos condomínios fechados horizontais assim como a tipologia de suas casas estejam estrategicamente subordinadas a essa “mercadificação” de um modo de morar, que alia ainda, além da expansão do liberalismo econômico, a tentativa de superar falhas na atuação do Estado, como é o caso da segurança nos grandes centros urbanos (SOUZA, 2006), gerando nas classes de maior renda um sentimento anti-urbano e o desejo de auto-segregação.

Na avenida Augusto Montenegro as alterações sofridas nos últimos anos ocorreram à medida em que a atuação do mercado imobiliário foi articulada para a criação de desejos e necessidades na produção de um “tipo” imobiliário capaz de sustentar o capital, no caso os condomínios fechados horizontais. Além disso, a criação de infraestrutura urbana pelo Estado “preparava o terreno” para viabilizar o domínio capitalista na área, bem como o provimento de serviços tanto pela iniciativa privada quanto pública, o que alterou e reconfigurou de fato a paisagem urbana de forma definitiva naquele eixo viário e seu entorno.

O modo de morar em condomínios, além de aspecto relacionado à criação de demanda pelo mercado imobiliário tem a influência do ordenamento jurídico que trata de

aspectos relacionados a loteamentos e condomínios. A ausência de legislação que trate exclusivamente de condomínios fechados horizontais, conforme estudos exploratórios realizados ao longo da pesquisa, é fator gerador de uma certa permissividade jurídica aos incorporadores, permitindo o estabelecimento de regras e (des)regulações próprias com utilização parcial de leis pertinentes, delas extraíndo o que convém à lógica econômica e do mercado imobiliário.

A produção do espaço urbano, as concepções projetuais de condomínios/unidades habitacionais e os modos de morar passam a sofrer a influência dessa (des)regulação que, mais do que isso, ignora aspectos relativos à regulação na esfera pública, bem como a própria influência de suas ações no contexto urbano e à população em geral.

O fechamento de áreas residenciais urbanas, de modo legal ou ilegal, é uma das contradições do movimento de articulação entre o espaço público e o espaço privado, entendidos como duas facetas da mesma unidade indissociável, condição para a própria realização da esfera pública. A negação revela-se por meio da emergência de espaços urbanos, que não são, essencialmente nem públicos nem privados". (SPOSITO E GOES, 2013, pag.155)

Internamente, o condomínio estabelece também critérios urbanísticos próprios, que vão desde códigos de postura até normas regimentais de uso e ocupação dos lotes, de forma análoga a própria Lei de Uso e Ocupação do Solo na esfera municipal e o Código Civil. Por melhor resolução jurídica que se alcance no futuro, o fato é que dificilmente minimizarão a “desintegração espacial do corpo urbano” (Janoschka e Glasze, 2003) gerada por estes arranjos espaciais exclusivos.

Tendo em vista a influência mútua entre forma e sociabilidade urbana, é sabido que características morfológicas influenciam e são influenciadas por padrões de vitalidade e urbanidade. Segundo Saboya (2012), diversos autores trazem esta relação, como Jacobs (2000) e Holanda (2002). Segundo Saboya há interação entre padrões de vitalidade e outros padrões urbanos: entende-se que esses padrões de vitalidade estão associados (influenciam e são influenciados) a outros padrões urbanos, tais como a configuração do sistema viário, a tipologia edilícia, as densidades populacionais e construtivas, o perfil socioeconômico e cultural, a infraestrutura de circulação e mobilidade, assim como muitos outros.

O olhar do presente estudo, no entanto, será “de fora para dentro” do condomínio, num lapso temporal curto, ainda pouco investigado mas que possui relevância diante do imediatismo econômico pós-moderno no contexto das transformações ocorridas na área. As estratégias adotadas pelos agentes imobiliários sugerem meios para manutenção do capital e de “responder” às novas demandas sociais e habitacionais criadas na inflexão entre um “modo moderno” para um “modo pós-moderno” de morar na cidade.

Vale ressaltar que foi neste período que a autora pôde desenvolver suas atividades profissionais como arquiteta, envolvendo-se diretamente na concepção de condomínios fechados horizontais e unidades habitacionais, o que torna a pesquisa uma oportunidade de investigação científica de sua atuação enquanto profissional por meio da concepção projetual, além da análise, sob enfoques específicos, de condicionantes que estavam vinculados a esta produção no contexto da área e da época.

O presente estudo busca portanto, a compreensão de como a dinâmica imobiliária, socioeconômica, cultural e jurídica (vinculada à análise de legislação urbanística) vigente à época atuou na produção de condomínios fechados horizontais e de suas casas, alterando de forma definitiva a configuração morfológica no eixo da Av. Augusto Montenegro, no período entre os anos de 1990 e 2006, e mais do que isso trazendo modificações e consolidando um novo modo de vida e de morar às camadas da sociedade local, neste importante eixo viário da área de expansão de Belém.

A pesquisa tem por objetivo geral: **analisar a “mercadificação” do modo de morar associado a condomínios fechados horizontais produzidos ao longo na Av. Augusto Montenegro entre 1990 e 2006, em Belém-Pa.** Como objetivos específicos busca: **1) Analisar as condições socioeconômicas que contribuíram ou estimularam a atuação do mercado imobiliário à implantação de condomínios fechados horizontais na Av. Augusto Montenegro; 2) Analisar o processo de criação de demanda de um modo de morar em condomínio fechado horizontal pelo mercado imobiliário em Belém; 3) Analisar os efeitos da legislação urbanística e das convenções internas dos condomínios nos seus arranjos internos e nas unidades habitacionais.** Para ambos, como estudo de caso, foram escolhidos três dos primeiros condomínios fechados horizontais executados na área de expansão de Belém, em particular no eixo da Av. Augusto Montenegro, entre 1990 e 2006 como forma de análise e verificação das questões ora abordadas e suas interferências nos modos de morar desta população específica.

Para o cumprimento dos objetivos da pesquisa, os capítulos desta dissertação são apresentados na forma de dois artigos, de forma complementar, os dois artigos trazem discussões acerca do objetivo específico 1, qual seja, reunir elementos que tratem das condições socioeconômicas presentes e que estiveram envolvidas na produção dos condomínios estudados. Já o primeiro artigo foi desenvolvido visando atender o objetivo específico 2, uma vez que foca no que foi denominado modo de morar em condomínios pelo exame dos arranjos urbanísticos e edifícios, bem como a visão de residentes. Já o segundo artigo volta-se ao objetivo 3, uma vez que associa os efeitos da legislação urbanística e das convenções condominiais atinentes aos projetos como forma de refletir sobre os desdobramentos dos desígnios da economia na organização dos condomínios.

O primeiro artigo tem como abordagem o modo de morar em condomínios fechados horizontais. Parte-se, à princípio da análise de possíveis antecedentes que deram origem aos arranjos espaciais suburbanos, em particular as cidades-jardins inglesas de Ebenezer Howard, com repercussão de seu ideário também em cidades norte-americanas. Com o passar do tempo, e já desprovidas da essência social originária, estes espaços serão disseminados em outros países da Europa, nos EUA e também na América Latina sob a forma de elitizados subúrbios-jardins.

A ocorrência dos arranjos espaciais e a criação de um novo modo de morar a partir então, serão tratados sob alguns enfoques essenciais: Através de Harvey (1992), traduzidos como reflexo de uma condição pós-moderna global, mas de influência principalmente norte-americana, que geraram espaços elitizados e símbolos de status e prestígio, como um produto pertencente ao sistema de bens culturais, criadores de demanda, que com o auxílio da mídia, determinaram necessidades e gostos na população, a priori, de alta renda. Conforme sugere Caldeira (2000) o enfoque no contexto brasileiro volta-se a égide do mercado de segurança, e de que forma o tipo condomínio fechado horizontal foi se moldando às determinações do capital e adquirindo o caráter aristocrático que se consolidou nos dias de hoje.

O segundo artigo trará, a partir do estudo de caso dos empreendimentos investigados uma análise da influência do momento econômico brasileiro vigente à época em que foram lançados, bem como de seus aspectos regulatórios internos, as convenções de condomínio nos arranjos urbanísticos e edíficos. Após breve reflexão acerca das limitações jurídicas pertinentes ao tema condomínios fechados horizontais e à permissividade gerada aos incorporadores, o artigo direciona seu foco para a análise de uma certa racionalidade econômica dos empreendimentos segundo os mecanismos financeiros em cada momento. Mostra-se o comportamento dos condomínios como produtos capazes de espacializar o capital imobiliário disponível à época, além dos efeitos dessas morfologias quanto à densidade e compacidade edilícia e suas correlações ao entorno de bairro.

A localização e a configuração dos arranjos urbanísticos são também associadas às diretrizes reguladoras públicas vigentes no entorno, no que seria a “cidade aberta”. Assume-se que parâmetros comumente associados ao controle da densidade construtiva – taxas e índices de aproveitamento ou ocupação – passem a compor uma espécie de código urbanístico implícito enquanto guia projetual, em substituição ao caráter explícito dos mesmos quando considera-se a regulação urbanística pública. Nesse caso, o exame de parâmetros do Plano Diretor Urbano de Belém (BELEM, 2008) são considerados visando um confronto do entorno com os condomínios por meio de análises acerca da permissibilidade ou restritibilidade edilícia.

A investigação do conteúdo das convenções condominiais de cada empreendimento e suas implementações será confrontada com a configuração urbanística condominial e nos projetos de residências condominiais. Oportunidade em que serão verificados ambientes, técnicas construtivas dentre outros itens, e assim mediante escolha de tipologias recorrentes a cada condomínio, será delineado o perfil tipológico residencial, de fato, existente nesses espaços.

Apesar dos artigos conterem uma sessão de considerações finais própria a cada um, em que são articulados os resultados encontrados, enquanto dissertação, após os mesmos, como forma de fechamento geral, há uma sessão de conclusões e indicação de estudos posteriores.

MORAR EM CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NA CIDADE DE BELÉM-PA, DÉCADAS DE 1990 E 2000

WAY OF LIVING IN SINGLE-FAMILY HOUSES CLOSED CONDOMINIUMS IN BELÉM-PA, 1990's AND 2000's

RESUMO

Os condomínios fechados horizontais têm se manifestado como um arranjo espacial de grande ocorrência no cenário urbano brasileiro. Possivelmente originários de conjunturas econômicas europeias e norte-americanas distintas, se direcionaram no Brasil, a priori às classes de alta renda da sociedade como símbolo de qualidade de vida e segurança, componente chave do que seria uma espécie de mercadificação da moradia pelo mercado imobiliário. A partir da década de 1990, mais do que um novo arranjo residencial segregado em áreas suburbanas, os condomínios criaram e consolidaram um novo e peculiar modo de morar nas cidades brasileiras. No contexto local, a tipologia condomínio fechado horizontal teve sua ocorrência essencialmente na área de expansão de Belém, particularmente nas franjas de um de seus principais eixos, a Av. Augusto Montenegro. A partir da metodologia do estudo de caso, o presente artigo tem por objetivo a investigação do modo de morar gerado por esta tipologia em três dos primeiros condomínios executados em glebas lindeiras à avenida a partir da década de 1990. Parte-se da caracterização e vinculação das transformações espaciais e sociais do que se constituiu a ótica do pós-modernismo, do mercado de segurança e como um produto da indústria cultural para se chegar ao entendimento das condicionantes e influências que determinaram a criação e a consolidação de um novo modo de morar na área de expansão da cidade de Belém.

Palavras-chaves: Condomínios fechados horizontais, modo de morar, pós-modernismo, segurança, socialização, Belém, PA

ABSTRACT

Closed condominiums with single-family houses have grown in number and as a recurrent spatial arrangement in Brazilian urban space. Possibly they came about from different European and North American economic contexts, such arrangements in Brazil were directed firstly for society high-income social classes as a symbol of quality of life and security, given what they came a sort market-oriented housing style for the real estate market. Since the 1990s, more than a new residential arrangement segregated into suburban areas, condominiums have created and consolidated a new and peculiar way of living in Brazilian cities. In the local context, the single-family houses condominium typology occurred mainly in the Belém's expansion area, particularly on the outskirts of one of its main road axes, namely Augusto Montenegro Avenue. Using a case study methodology, this paper intends to investigate the way of living generated by this typology in three of the first closed single-family houses condominiums built along the avenue from the 1990s. It starts from a characterization and linked with spatial and social transformations related to a post-modernism perspective, in particular in relation the security market and as a cultural industry product in order to understand conditions and influences that determined a new way of living in the urban expansion area of Belém.

Keywords: Single-family houses condominiums, way of living, postmodernism, security, socialization, Belém, PA.

INTRODUÇÃO

A partir do início do século XX, a ocorrência de espaços segregados suburbanos de tipologias variadas vem caracterizando a expansão urbana ocorrida em cidades europeias e no continente americano (MOUDON, 1990). Partindo-se de um enfoque econômico acerca da ocorrência desses espaços segregados suburbanos, a partir da segunda metade do século XX, Harvey (1992) explicita circunstâncias complexas de manutenção e sobrevivência do capital que, de forma análoga ao que acontecia na Europa e principalmente nos EUA, está relacionado a supremacia do capital financeiro a partir de modificações sociais, econômicas e culturais ligadas ao que foi denominado Pós-modernismo.

A condição pós-moderna traz em seus fundamentos uma mudança de valores. O preço dos produtos, em especial o da mercadoria terra, será agora determinado basicamente por uma espécie de valor simbólico relacionado à imagem, ao status, à moda e aos imperativos da mídia, tecnologicamente equipada a criar desejos e necessidades que alimentarão esse capital. É o tempo da fantasia, do espetáculo fugaz, de uma nova realidade espaço-temporal que tornará situações e culturas antes distantes, agora fazendo parte do estilo de vida e mobiliário local das elites como símbolo e estilo de vida pós-moderno. Neste movimento está inserido a forma de morar, ao afastar-se da cidade vernacular, momento em que passa a predominar a associação entre criação de valor e morar em condomínios ou *gated communities*.

O objetivo deste artigo é analisar o modo de morar em condomínios fechados horizontais construídos em Belém do Pará, sob a luz do que vem sendo constatado como profundas transformações no modo de morar na cidade preexistente. O estudo consiste no exame de questões ligadas a motivação, manutenção e perspectivas fundamentais em seus aspectos culturais ligados a arquitetura, econômicos e posturas frente a consolidação de um novo modo de morar na área de expansão de Belém. O estudo dos primeiros condomínios fechados de Belém das décadas de 1990 e 2000 reveste-se de interesse para revelar questões ligadas além de valores culturais, valores urbanísticos, tais como a segurança, socialização e interações que estão presentes na literatura acerca da instalação desta tipologia de autosegregação urbana em outras regiões brasileiras (CALDEIRA, 2000; SILVA, 2016).

Na Europa, autores como Ottoni (1996, in HOWARD), Hall (1995) e Silva (2016) sugerem a ocorrência remota de tipologias segregadas com propostas, algumas construídas, que visavam melhorias na moradia do operariado industrial urbano, culminando com o ideário da cidade-jardim proposta por Ebenezer Howard no final do século XIX (OTTONI in HOWARD, 1996). De forte apelo social, as cidades-jardins inglesas eram autogeridas e contavam com grande qualidade ambiental, marcadas pela presença de áreas

verdes - tradicionais e prestigiadas pela sociedade inglesa - espaços de lazer e áreas residenciais que deixavam suas casas “soltas” nos extensos lotes, bem como de áreas destinadas a zonas industriais e de serviços.

Com o tempo as ideias de Howard foram sofrendo adequações e adaptações, sendo possível observar uma correlação de seu ideário com as morfologias suburbanas norte-americanas, traduzidas inicialmente por seus *suburbs* que já moldavam, no início do séc.XX, os espaços segregados, agravados posteriormente pelas *gated communities* (HAYDEN, 2003; BLAKELY, 1995), dentre outras variações que acabaram por definir este tipo de arranjo como um marco na morfologia espacial norte-americana nos dias atuais. No contexto brasileiro, as adequações foram ainda mais severas e destituídas de foco social, gerando espaços segregados voltados às classes mais abastadas da sociedade, os condomínios fechados horizontais. Segundo a análise de Caldeira (2000), a existência de condomínios fechados no Brasil a partir de meados do século XX está ligada ao mercado de segurança. A segurança intramuros é um dos principais fatores responsáveis pelo significado de prestígio e status adquirido por este arranjo espacial nas principais cidades brasileiras, em especial na cidade de São Paulo.

Sob outro enfoque, o *condomínio fechado horizontal* é tratado como um produto pertencente ao sistema de bens culturais criados pelo poder econômico, no entanto, direcionado às classes privilegiadas da sociedade, e não como um produto massificado como a maioria dos produzidos pela indústria cultural.

A publicidade assume, nesse contexto, seu papel fundamental no sistema para a criação de necessidades e desejos como a impor ao público uma nova ordem em que o valor de uso passa a ser substituído pelo valor de troca. Morar em condomínios fechados, mais do que necessidade, passa a ser de certa forma, um símbolo de prestígio e gosto criado pelo capital imobiliário.

A seguir, na primeira sessão deste artigo examina-se o que pode ser denominado de antecedentes dos condomínios fechados. O entendimento da relação entre a tipologia do condomínio fechado e as mudanças no capitalismo exige uma análise das possíveis origens dos espaços suburbanos. Na Europa, em particular, em meio a revolução industrial, após uma série de tentativas de melhorias na moradia do operariado industrial urbano, merece atenção como culminância desse processo, o ideário das cidades-jardins de Ebenezer Howard nos fins do século XIX.

A segunda sessão deste artigo explicita circunstâncias complexas de manutenção e sobrevivência do capital e o papel da terra enquanto mercadoria como parte do que Harvey sugere ser a relação entre alterações culturais e econômicas. Na sequência, discute-se a mercadificação já indicada através de uma espécie de absorção adaptada das ideias de suburbanização para o continente americano, e faz-se uma atualização do debate, agora

associado a fase pós-moderna no século XX, estendendo a discussão do que seria um modo de morar sob o contexto do pós-modernismo como produto da indústria cultural.

Através da análise de aspectos culturais, psicológicos e até morais inerentes ao modo de morar dos usuários que usufruem deste arranjo espacial buscar-se-á entender questões básicas de transformação da sociedade em que se vive nos dias de hoje. Estes espaços segregados serão melhor investigados, segundo a análise de Caldeira (2000) em que será possível adentrar ao contexto ligado a segurança e por extensão ao mercado de segurança, um dos principais fatores responsáveis pelo significado adquirido e pela própria existência destes espaços murados. Na mesma sessão, adentrando ainda mais em aspectos ligados aos modos de morar em condomínios fechados, trata-se do que pode ser chamado de um significado “aristocrático” no sentido de prestígio e status, segundo a influência das transformações culturais e econômicas iniciadas na década de 1990. O *condomínio fechado horizontal* tratado como parte do sistema de bens culturais, traz à tona o conflito gerado pela substituição do valor de uso pelo valor de troca, além da possível manipulação da produção dos gostos pela produção de bens.

A ocorrência de espaços segregados suburbanos no contexto local de Belém do Pará é tratada na terceira sessão. Neste sentido, o desenvolvimento da pesquisa que subsidia com informações e análises acerca do modo de morar em condomínios fechados utiliza o estudo de caso como metodologia. Assim, a terceira sessão apresenta uma breve trajetória histórica, econômica e espacial da cidade de Belém com foco em sua área de expansão. Em particular, estuda-se três dos primeiros condomínios fechados horizontais construídos em um dos eixos de expansão urbana, representado pela Avenida Augusto Montenegro, área que tem despertado olhar questionador acerca das circunstâncias que levaram a avenida a sofrer consideráveis transformações socioespaciais, principalmente na década de 1990 e anos 2000.

O modo de morar nos condomínios é associado na terceira sessão, primeiro, ao processo econômico de sua produção ligado ao marketing publicitário dos anos 1990 e 2000 que buscou atingir seu público dentro do contexto econômico dominante. Buscar-se-á, a seguir, refletir de que forma este tipo de arranjo espacial ganhou o significado distintivo de classe no sentido de prestígio e status que carrega hoje, segundo a lógica da influência imposta pela Indústria cultural. Para tal, em uma última sessão são relatados pontos de vista de pessoas que hoje residem nos condomínios estudados, obtidos através de entrevistas que buscam analisar em uma perspectiva de tempo a experiência cotidiana de se morar nesses espaços intramuros, bem como as relações com a vizinhança de fora dos condomínios e com o restante da cidade como um todo nos aspectos ligados a segurança e socialização interna e externa dos moradores. Por fim, as considerações finais articulam os componentes analisados quanto à localização e configuração dos condomínios estudados

com os aspectos de segurança e socialização intrínsecos ao modo de morar em condomínios fechados horizontais em Belém.

1. Antecedentes

As condições de vida nas cidades após a Primeira Revolução Industrial, teve na suburbanização uma associação entre modo de morar e arranjos espaciais originários, sob alguns aspectos, na Europa do século XVIII. Àquele tempo, a conjuntura socioeconômica europeia se dava de forma bem distinta: enquanto a burguesia e a economia inglesa cresciam em larga escala, as condições de vida e moradia dos trabalhadores era precária. A partir de então, alguns dos empresários mais conscientes, darão origem às *Company Towns*, assentamentos construídos para os operários junto as fábricas, empreendimentos estes que em função da indisponibilidade de terra em localizações dentro dos limites urbanos, tiveram diferentes efeitos sobre as condições de trabalho, uma vez que dependiam de políticas de provimento habitacional e de provisão de transporte (HALL, 1995).

As dificuldades de alojamento operário que geraram conflitos entre trabalho e capital persistem na Europa, no início do século XX, momento em que surge a figura de Ebenezer Howard, que busca uma solução conciliadora para a construção e crescimento das cidades, tomando emprestado do socialismo sua larga concepção de esforço comum e seu vigoroso conceito de vida municipal, e do individualismo, a preservação do auto respeito e da confiança em si mesmo". (OTONI in HOWARD, 1996 p.38)

Surgem assim, as cidades-jardins como um modelo viável e economicamente realizável, que parecia corresponder as aspirações da sociedade àquela época, que sofria com a progressiva deterioração das cidades e extremos de miséria, frente ao frenético desenvolvimento econômico inglês. De forma contraditória à essência do modelo, as idéias de Howard só puderam ser viabilizadas mediante financiamento de empresários burgueses tendo suas aplicações concretas através da construção das cidades de Letchworth e em seguida Welwyn. Na cidade-jardim de Letchworth, além do desenho não ortogonal das ruas, o arranjo morfológico teve como objetivo que:

as casas formando blocos isolados entre si, recuadas do alinhamento do terreno, com jardins fronteiros; os passeios com grama, arbustos e árvores; assim como o sistema de ruas secundárias de acesso em cul de sac. Este conjunto de procedimentos implantados por meio de um conjunto de normas rigorosas irá acentuar a ideia de convívio com a natureza, propiciando ambiente agradável e acolhedor. Buscou-se, em especial a escala humana. Esta continuidade de espaço aberto verde se estende aos espaços públicos e aos parques da cidade, assim como ao seu cinturão agrícola. (OTONI in HOWARD, 1996 p.50)

Em Welwyn, é possível verificar a presença de casas com seus "jardins fronteiros, sem muros entre si e a rua, passeio com gramas, arbustos e intenso arvoredo, dispostos às

vias com pouco trânsito de passagem ou em cul de sac, tendo no centro da quadra jardins coletivos, que se entrosam admiravelmente à natureza”. (OTONI in HOWARD, 1996 p.58)

A concretização das idéias de Howard através das cidades-jardins reverberou pelo mundo, de forma mais completa em outros países da Europa e nos EUA, em virtude de similaridades econômicas, mas também em colônias exportadoras de matéria-prima principalmente da América e que viviam outra realidade socio-econômica, de forma adaptada e desprovida do ideário social e de auto-suficiência das cidades-jardins de Howard.

Nos Estados Unidos foram produzidos empreendimentos com variações dos princípios de Howard conforme iniciativas voltadas ao planejamento urbano e regional. Em 1909, a “Regional Planning Association of America” (RPAA) terá preocupações com democracia política, justiça social, economia dirigida e darão ênfase a “sérios estudos e propostas para a reforma nas habitações, dando ênfase ao planejamento regional e no aprimoramento de cidades pequenas, como modelos”. (OTONI in HOWARD, 1996 p.77).

Os componentes do ideário das Cidades-jardins de Howard, estão expressos na criação das cidades de Sunnyside Gardens (1924), Radburn (1928) e Greenbelt (1935). Sunnyside Gardens foi planejado para 1.200 famílias, a cerca de 25 kms de Nova York, com previsão de campos esportivos, jardins e playgrounds. Em Radburn, seu sistema inteligente de circulação interna foi o diferencial, com a separação de via de pedestres e veículos. Apesar do grande crescimento da cidade, não se tornou uma cidade-jardim completa, em função da grande depressão de 1929, que inviabilizou que ali fossem instaladas indústrias e a plena manutenção do cinturão verde. Greenbelt, ao contrário de Sunnyside e Radburn, executadas pela iniciativa privada, fez parte do programa New Deal de Franklin Roosevelt. Planejada para 885 famílias, teve como característica singular um dos primeiros empreendimentos desse tipo a prever a instalação de shopping center em seu centro.

O grande desenvolvimento da infraestrutura de transportes nos EUA, seja via automóvel, ferrovia ou metrô fez com que houvesse uma intensa disseminação de subúrbios-jardins pelo país, apropriando-se de forma parcial e completamente despojada da essência social de Howard, tornando este arranjo espacial uma grande marca no país.

Na Europa, de forma similar, subúrbios jardins serão multiplicados nas cidades. Neste momento, aspectos ligados a eficácia e o rendimento nas cidades serão colocados em evidência, o que fará com que a ideia originária das cidades-jardins seja usada de forma parcial e aleatória segundo conjunturas locais socioeconômicas próprias, seja através do verde, de vias informais, da circulação diferenciada, mas sempre como um modelo universal inequívoco de qualidade de vida e de modo de morar.

No Brasil, a inexistência de desenvolvimento industrial e todas as variantes sociais geradas por essa característica, fez com que as cidades-jardins sofressem adaptações e

fossem direcionadas exclusivamente às classes mais abastadas da sociedade, como símbolo de status social e qualidade de vida, mas que funcionariam apenas como subúrbios jardim de qualidade questionável, a partir do início do século XX.

2. A mercadificação de um modo de morar sob o contexto do pós-modernismo

A base cultural e econômica que se herdou historicamente, sob enfoque de Harvey (1992, p.44) traz a influência de uma forma capitalista norte-americana de produção. No período pós-segunda guerra mundial, num momento de conflito das ideologias socialistas e capitalistas da Guerra Fria, o movimento modernista, difundido mundialmente, tinha forte apelo de cunho socialista, expressos nas artes e na estética em geral. Àquela altura, os EUA empenhavam-se por criar ou forjar uma imagem modernista própria, capaz de, pretensamente, traduzir a essência da cultura ocidental. Surgia assim uma nova imagem modernista criada através do expressionismo abstrato, do liberalismo econômico e do poder de grandes corporações como a Coca-Cola, os Chevrolets e todo o Imperialismo cultural americano.

A partir dos anos 60, defensores de um posicionamento antimoderno nas artes e na arquitetura passam a expressar sua indignação “às qualidades opressivas da racionalidade técnico-burocrática de base científica manifesta nas formas corporativas e estatais monolíticas e em outras formas de poder institucionalizado” (HARVEY, 1992, p.44). Este movimento plantou as raízes do que é chamado de Pós-Modernismo, um movimento que, em virtude da hegemonia econômica norte-americana em escala mundial, fez com que o modelo fosse adotado também mundialmente na sociedade capitalista. Ao contrário do que pretendia o movimento modernista ao buscar encontrar elementos “eternos e imutáveis” em meio ao caos e efêmero mundo moderno, o pós-modernismo vive a falta de profundidade, a fixação nas aparências e superfícies, sensações imediatas e no prazer efêmero.

Para a manutenção e sobrevivência do capital a estratégia é direcionada a criação de desejos e necessidades de consumo nas pessoas, levando muitos a acusar o pós-modernismo de uma simples e direta rendição à mercadificação, ou seja, à mais pura subordinação aos desígnios do mercado capitalista. Vendem-se espetáculos, ilusões, sensações, estilos de vida e modos de morar, e as mercadorias ou produtos são tratados agora como imagens ou símbolos e não simplesmente como coisas a desempenharem determinada função. A função agora é simbólica.

Também é possível detectar que a dinâmica sócioeconômica que deu origem a formação do arranjo espacial segregado “condomínio fechado horizontal”, reflete em parte um desequilíbrio urbano proporcionado em grande parte pela má atuação da esfera pública na manutenção de itens relativos ao bem estar da população, dentre eles a segurança

(SOUZA, 2006), concomitante à expansão do liberalismo econômico, o que rapidamente e como estratégia do capital, pondera-se ter criado na sociedade o desejo de autosegregação. O afastamento da insegurança dos grandes núcleos, gerou nas classes de maior poder aquisitivo um sentimento antiurbano ou a busca por se criar artificialmente uma cidade mesmo que intramuros, com itens de lazer, serviços, segurança, qualidade de vida e urbanidade como forma de compensar o isolamento físico natural criado pelo arranjo condominial fechado.

A “fobópole”, em uma palavra, é a espacialidade-síntese desse medo” (SOUZA, 2006), e diante da vulnerabilidade vivida pela sociedade, o capital imobiliário dirige seus esforços, juntamente com o apoio da mídia, à disseminação de um proeminente “mercado de segurança”. Assim, a cidade de Belém, de posição periférica em um país também periférico na economia mundial, manifesta na microescala urbana a essência da cidade capitalista segregada e ao mesmo tempo fragmentada no contexto da pós-modernidade.

De acordo com as reflexões de Harvey (1992) a renda da terra na pós-modernidade, aparece agora na forma de capital fictício, que significa basicamente a antecipação cada vez mais intensa de presumidos ganhos futuros, em virtude das crises cíclicas vividas pelo capital, traduzidas pela dificuldade de criar, na sua dinâmica imediatista, a energia capaz de fazer funcionar a sociedade. A apropriação fictícia no presente de um expressivo montante de capital líquido, sustentava nada mais do que uma desejada ilusão de sua produção futura, tendo por objetivo compensar os danos provocados à produção de valor.

Coadunam-se na discussão sobre a mercadificação da terra, o que é sugerido por Farret (1985), quando se refere à concepção marxista de terra como mercadoria e sendo expressão de um conjunto de relações sociais, em que uma simples troca de mãos poderia implicar uma radical transformação de significado, ou seja, o que para alguns a mercadoria “terra” teria o simples valor de uso, para outros assumiria potencial valor de troca.

A renda da terra nas circunstâncias em que o pós-modernismo se manifesta, apesar de ser produto social no modo de produção capitalista produzido sob a forma de valor, em que somente o trabalho é capaz de produzir, e de portanto, criar “mais-valia”, comparece juntamente com a natureza peculiar da mercadoria terra, processos de alteração de apropriação da “mais-valia” associados a valores estéticos, culturais e que rapidamente passam a fazer parte de um processo depois denominado de financeirização de ativos, incluindo a terra. Enquanto que no preço de qualquer outra mercadoria o que fica escondido é o processo real de formação do valor que está nele contido, no preço da terra, o que está escondido é, isto sim, a redistribuição do valor (mais-valia) produzido em outro lugar e a ele incorporado. Neste caso, introduzindo atrativos em localizações segregadas para tornar as localizações mais rentáveis.

2.1. O modo de morar em condomínios fechados horizontais como produto da indústria cultural

A supremacia da livre iniciativa privada verificada no desenvolver da Revolução Industrial na Europa em fins do século XVII, trouxe para os países liberais da América, em particular aos Estados Unidos, a partir do desenvolvimento industrial, a possibilidade de ascensão de grupos empresariais independentes, que se tornaram gigantescas corporações detentoras do capital econômico.

O monopólio econômico americano vai produzir a partir de então em escala mundial, o que pode ser denominado hoje de Indústria Cultural. De acordo com as reflexões de Adorno e Horkheimer (1985, p. 109), “a crença de que a barbárie da indústria cultural é uma consequência do atraso cultural e de consciência norte-americana relativamente ao desenvolvimento da técnica europeia, é profundamente ilusória. Atrasada relativamente a tendência ao monopólio cultural estava a Europa pré-fascista”, diante daquele cenário que se expandia, eternizando o triunfo das corporações econômicas e da livre iniciativa privada.

A indústria cultural traz importantes e profundas modificações na cultura contemporânea, de forma a dar a tudo um ar de semelhança. O cinema, o rádio, revistas e toda a indústria de bens móveis e imóveis, e outros produtos comerciais que gerem a movimentação e sobrevivência do capital fazem parte desse sistema homogêneo de trama complexa. Tal indústria “só se interessa pelos homens como clientes e empregados e de fato, reduziu a humanidade inteira, bem como cada um de seus elementos, a essa fórmula exaustiva” (ADORNO E HORKHEIMER, 1985 p.121). No contexto brasileiro, a indústria cultural se manifestou no capitalismo tardio e teve como elementos de sua essência a imitação, a padronização e a produção em série como algo absoluto.

A ideia dos condomínios fechados horizontais e principalmente o modo de morar gerado por este arranjo espacial surgiu aparentemente como uma novidade nas cidades brasileiras mas, como já visto nas sessões anteriores trazem elementos das antigas cidades- jardins do século XX e mais ainda das “gated communities”, os subúrbios americanos, manifestando-se neste contexto o caráter mimético que a indústria cultural impôs à sociedade, buscando perpetuar o indivíduo como um ser independente, mas que no fundo submetem-no ainda mais profundamente ao poder absoluto do capital econômico.

Assim como a arte e demais elementos culturais, os modos de morar também parecem se manifestar como um negócio engenhosamente planejado e manipulado como a corresponder às necessidades tão almejadas da sociedade. De certa forma, segundo a análise de Adorno e Horkheimer (1985, p. 108) a indústria cultural parece criar um estilo, ou a própria falta dele, uma espécie de sistema da não cultura de forma que todos os produtos oferecidos podem se tornar atraentes de acordo com a forma em que são apresentados.

Adorno e Horkheimer (1985, p.100) expressam que

os padrões criados pelo capital teriam resultado originariamente das necessidades dos consumidores: eis porque são aceitos sem resistência. De fato, o que os explicam é o círculo da manipulação e da necessidade retroativa, no qual a unidade do sistema se torna cada vez mais coesa. Dessa forma a necessidade que talvez pudesse escapar ao controle central já é recalçada pelo controle da consciência individual.

O mercado da segurança, no contexto nacional, pode ser traduzido como um elemento típico a ser utilizado pela indústria cultural de forma que a partir de uma necessidade preexistente, direciona a sociedade a ter o desejo de enclausurar-se em espaços artificialmente criados. A escassez de terras centrais e ao mesmo tempo o potencial latente de terrenos em áreas periféricas a preço baixo parecem ser pontos chave para os detentores do capital para a criação de um desejo de morar em áreas suburbanas. Cria-se junto a isso um estilo de vida. De forma inevitável, "cada manifestação da indústria cultural reproduz as pessoas tais como as modelou a indústria como um todo". (ADORNO E HORKHEIMER, 1985 p.104)

A publicidade adquire papel fundamental no sistema criado pela indústria cultural. Quanto mais se tem a certeza de que é possível viver sem todo o aparato montado por esta indústria, maior é a apatia produzida nos consumidores com a falta dela. Como os produtos oferecidos reduzem incessantemente o prazer que prometem como mercadoria a uma simples promessa, eles acabam por coincidir com a publicidade de quem precisam. De fato, o sistema criado obrigou

todo produto a utilizar a técnica da publicidade, que invadiu o idioma, o "estilo", da indústria cultural. Sob o imperativo da eficácia, a técnica se converte em psicotécnico, em procedimento de manipulação das pessoas. Reinam as normas do surpreendente e, no entanto, familiar, do fácil e, no entanto, marcante, do sofisticado e, no entanto, simples. O que importa é subjugar o cliente que se imagina como distraído e relutante. (ADORNO E HORKHEIMER, 1985 p.135)

A indústria cultural que moldou a busca por condomínios fechados, ao contrário da indústria cultural de massas, é direcionada as classes mais favorecidas da sociedade e vivida por estas como um símbolo, de forma que os valores econômicos e objetivos nada tem a ver com os valores simbólicos de se morar em condomínios cercados. De forma análoga ao que ocorre na recepção dos bens culturais - em que ao invés do prazer, o que se busca é assistir e estar informado, o que se quer é conquistar prestígio e não se tornar um conhecedor - segundo os ditames da indústria cultural, morar em condomínios murados, significa substituir o valor de uso pelo valor de troca.

Talvez este fato explique o significado e porque a moradia suburbana tão "sonhada" pelos norte-americanos, rodeada de arbustos e árvores, da qual obrigatoriamente teriam que vir a se tornar proprietários, não são usufruídas por seus moradores por mais de 5 anos" (RAPOPORT, 1972 p.174), que provavelmente enxergam em seus lares um potencial valor de troca e ganho econômico. Conforme reflete também Adorno e Horkheimer (1985,

p.131) sobre a indústria cultural “tudo só tem valor na medida em que se pode trocá-lo, não na medida em que é algo em si mesmo”.

O valor simbólico de se morar em condomínios fechados criado pela indústria cultural está, nesse contexto, relacionado estritamente à distinção de classes, à distinção pessoal, e à criação de um idioma próprio traduzido em sinais de prestígio e gosto. Por sua vez a produção dos bens tem íntima correlação com a produção dos gostos, conforme analisa Bourdieu (2008 p.216) quando afirma que “a distinção reconhecida a todas as classes dominantes e a todas as suas propriedades assume formas diferentes segundo o estado dos sinais distintivos da "classe" que, efetivamente, estão disponíveis.

Bourdieu (2008 p.216) destaca ainda que

de fato, no caso da produção de bens culturais, pelo menos, a relação entre oferta e demanda reveste uma forma particular na medida em que a oferta exerce sempre um efeito de imposição simbólica: um produto cultural.

Assim, os gostos efetivamente serão dependentes da situação do sistema dos bens oferecidos, de forma que toda alteração do sistema de bens provoca uma mudança sensível desses gostos.

2.2. Condomínios fechados horizontais no Brasil

A partir do final dos anos 1970, os condomínios fechados e um novo modo de morar passaram a ser difundidos nas cidades brasileiras. Conforme reflete Silva (2016) estes arranjos caracterizam as formas de organização espacial relativas à dispersão urbana mais conhecidas e questionadas no contexto nacional nos dias de hoje, trazendo algumas das memórias das antigas cidades-jardins dos anos 20, de suas derivações e incompletudes simbolizadas como um exemplo de qualidade de vida e status.

Estes espaços suburbanos segregados terão como diferencial uma área cercada de muros, vigilância 24hs, intercomunicadores, dentre outros artifícios de controle e diferenciação social, num momento brasileiro em que a segurança já aparecia como um problema social e urbano grave, e tê-la em seu âmbito residencial, passou acima de tudo, a ser referência e símbolo de prestígio social.

Tratou-se àquele momento, acima de tudo, de um processo de segregação socioeconômico a começar por empreendimentos na capital paulistana, direcionados para fora do centro da cidade. Nessa época alguns incorporadores começam a construir algo similar as *New towns* inglesas e *Edge Cities* norte-americanas, ou seja, áreas suburbanas que traziam junto com os empreendimentos residenciais, centros comerciais e áreas para escritórios. (CALDEIRA, 2000 p.263).

À princípio, como bem define Caldeira (2000, p.259), os condomínios fechados eram como enclaves fortificados e conferiam *status*:

A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação. São claramente demarcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de diferenciação social. Eles oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre eles e, portanto, organizando explicitamente as diferenças como desigualdade. O uso de meios literais de separação é complementado por uma elaboração simbólica que transforma enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolo de status.

É interessante observar que todas as tendências rumo à privatização de forma geral, e a rejeição da ordem pública tornaram-se especialmente visíveis durante o período de consolidação do regime democrático. Desta forma, é possível interpretar a retirada da elite para enclaves privados como uma forma de resistência à democratização. (CALDEIRA, 2000 pag. 283)

Algumas mudanças de valores das classes altas ocorreram para que os condomínios fechados, se tornassem ambientes residenciais de prestígio. De acordo com a análise de Caldeira (2000), até então, moradias coletivas, a exemplo de prédios de apartamentos eram vistos como cortiços, de forma que “até recentemente casas individuais eram a referência de liberdade, família nuclear e privacidade. Na década de 1970 e 1980, os condomínios fechados eram preferencialmente verticais, os prédios de apartamentos, com expansão para a forma de condomínios fechados horizontais já a partir da década de 1990.

Outro aspecto quanto a mudança de valores está relacionada a localização dos novos empreendimentos. Os condomínios fechados horizontais, geralmente localizados em áreas isoladas e não urbanizadas, anteriormente tidas pela elite como um estigma de áreas de periferia, associada aos pobres, passam a ser valorizados e popularizados entre os ricos, assim como as *gated communities (comunidades fechadas)*, entre os americanos.

Apesar de arranjos similares espacialmente, a essência das *gated communities*, como a própria denominação já indica, era, desde a comercialização, uma possibilidade de vida em comunidade, com contratos e convenções bem restritivos (*restrictive covenants*), apesar de que os resultados, segundo pesquisas, tenham ficado bem aquém dos objetivos inicialmente propostos. No Brasil, de forma bem diversa ao contexto americano, a idéia de se viver em comunidade nunca foi aspecto preponderante nos anúncios publicitários. Pelo contrário, a demanda da elite, apesar do desejo de se viver entre socialmente iguais, preza pelo isolamento, pela negação e ruptura com o resto da cidade, ou seja, despreza interações públicas e, conseqüentemente o próprio senso de comunidade.

De forma análoga ao que ocorre nos EUA, a homogeneidade do projeto das casas entregues pelos incorporadores nas *gated communities*, não é bem aceita pelos proprietários de casas de condomínios fechados horizontais brasileiros. Aqui, a execução de residências idênticas está associada diretamente a ideia de comunidade, de

empreendimentos de camadas mais populares, sendo rejeitadas inclusive por elas. Tanto em condomínios fechados horizontais, como em áreas residenciais abertas compostas de camadas sociais mais baixas, busca-se dar uma aparência própria e individualizada à casa, uma espécie de personalidade.

Conforme Caldeira (2000),

através das mais diferentes culturas e classes sociais, o lar cristaliza importantes sistemas simbólicos e molda sensibilidades individuais. A moradia e o status social são obviamente associados e em várias sociedades a residência é uma forma de as pessoas se afirmarem publicamente. Em consequência, a construção ou aquisição de uma casa é um dos projetos mais importantes que as pessoas irão realizar. A casa faz declarações tanto públicas quanto pessoais, já que relaciona o público e o doméstico. Ao criar uma casa as pessoas tanto descobrem e criam sua posição social quanto moldam seu mundo interior.

De acordo com as reflexões de Rapoport (1972 p.65), “a casa não é somente uma estrutura, mas uma instituição criada para uma série de fins. Isso porque a construção de uma casa é um fenômeno cultural, sua forma e sua organização é muito influenciada pelo ambiente cultural a que pertence, podendo ser tratada como uma unidade espacial social.” Além de ainda ser um mecanismo de formação do caráter humano, a moradia reflete a forma como se visualiza o mundo. “O cosmos pode estar refletido em um microcosmos em distintas escalas, desde um país inteiro até uma cidade, um povo, uma casa, o espaço de uma casa e a mobília que existe nela.” (RAPOPORT, 1972 p.70)

O conceito de moradia criado ao longo dos últimos 20 anos, com forte mediação da indústria imobiliária, segundo Caldeira (2000), articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A segregação social demandada pela elite e gerada no interior dos condomínios fechados acaba por induzir uma reestruturação espacial de controle nos acessos e circulações, os chamados acessos e circulações de serviço. Desta forma estaria viabilizado os serviços privativos aos moradores, executados pelas camadas mais baixas da sociedade, como jardineiros, motoristas, empregadas domésticas e babás, dentre outros.

No âmbito dos projetos das casas, pelo dinamismo e modernização das relações de trabalho nos últimos anos, as dependências de empregada que há tempos atrás eram compostas de dormitórios e banheiros de serviço (já que os empregados costumavam dormir e/ou até morar nas residências), tiveram, a partir da década de 1990, grande parte desses ambientes suprimidos, com a permanência em sua maioria, apenas do banheiro de serviço. Em meio às confusas relações entre empregados e patrões, a sociedade intramuros busca até os dias de hoje uma forma de estabelecer relações de confiança com pessoas pertencentes a camadas sociais às quais eles buscaram se distanciar e segregar.

O controle, portanto, conforme afirma Caldeira (2000), “completa o novo conceito de moradia, isto é, a imagem de um mundo exclusivo, isolado, disciplinado, fortificado,

homogêneo e autossuficiente, que parece sintetizar a noção de um estilo de vida alternativo, personificando o que a elite paulista dos anos 90 chama de liberdade”.

A liberdade almejada pelos moradores intramuros, é de várias maneiras explorada pela indústria imobiliária, possibilitando através da arquitetura, que a atmosfera de tempos fictícios passados e futuros sejam reproduzidos no cenário interno do condomínio. Neste contexto retrô pós-moderno, pode-se observar anúncios publicitários de condomínios fechados remetendo a templos gregos, praças parisienses e alusões a alta tecnologia de um tempo futuro.

De acordo com a viabilidade espacial existente, o capital imobiliário, através da mídia direciona e cria desejos locacionais na elite. O marketing criado em torno de moradias ideais afastadas do centro pode ser visto como uma estratégia do capital imobiliário à medida em que é constatado que ali também estão os terrenos mais baratos para a realização de um empreendimento imobiliário. Na atualidade, a compacidade das casas vendida como a perfeita adaptação à vida moderna e à dinâmica da sociedade, na verdade pode ser traduzida como a busca incessante de otimização espacial dos empreendedores na geração do maior lucro.

O revés da liberdade intramuros tão valorizada pela elite paulistana moradora de condomínios fechados horizontais do século XXI se dá pela dificuldade em seguir convenções e regulamentos internos determinados pelos incorporadores ou assembleias gerais de moradores. Como bem constata Caldeira (2000), “para os empreendedores imobiliários brasileiros e seus clientes, as vantagens da homogeneidade social não implicam o desejo de uma sociabilidade local”. Como resultado, tem-se uma série de conflitos gerados pela dificuldade de aceitar pontos de vista diversos, decisões de maioria e outros aspectos relacionados a vida em comunidade ou coletiva, própria ao meio urbano público. Além disso, Caldeira (2000) observa em seu estudo casos de delinquência juvenil, com registros de acidentes com morte nas vias internas, bem como violência seguida de morte de moradores intramuros. São casos muitas vezes “abafados” e intimidados pelos próprios moradores, que usam de seu poder econômico para desautorizar a investigação e a intervenção policial nesses arranjos espaciais coletivos autoregulados, por receio de desvalorização dos empreendimentos em que vivem.

Estas constatações, associadas à crise econômica e de segurança vividas nos dias de hoje, põem em questão a existência dos condomínios fechados como modelos de segurança e proteção das médias e altas classes da sociedade. Apesar disso, inclusive de movimentos de retorno e valorização da moradia nos centros da cidade, este novo estilo de vida se tornou modelo do que há de melhor em termos de moradia. De todos os componentes pertencentes a ele, a segurança é o que melhor traduz as transformações tão profundas ocorridas, constituindo-se num tipo de linguagem multiclassés que expressa além do medo, também ascensão social, prestígio e gosto. A segurança, apesar de algumas

diferenças entre classes, é o elemento em que as pessoas materializam seu espaço social e refletem sua posição na sociedade.

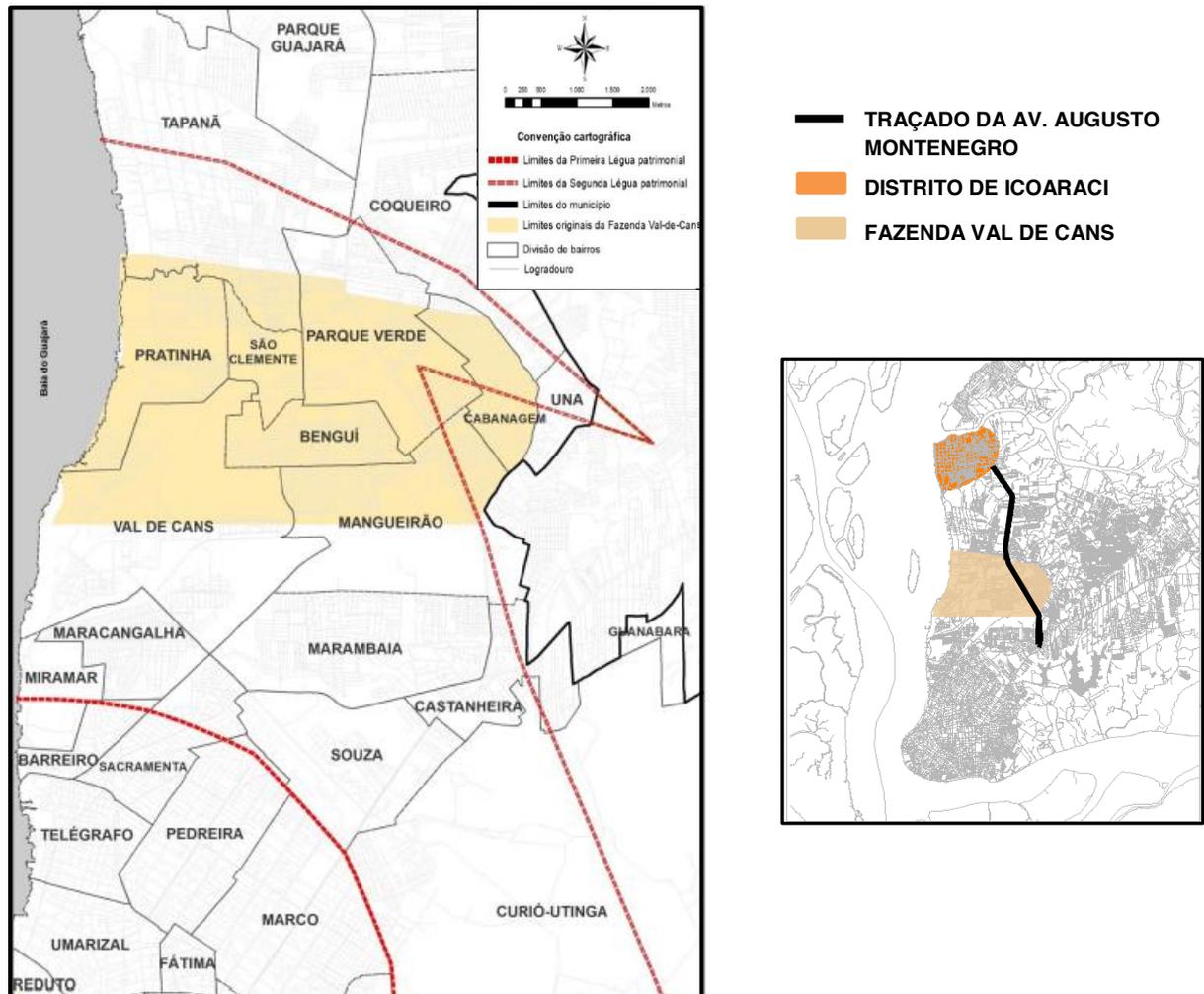
3. Condomínios horizontais fechados e novos modos de morar na área de expansão de Belém

Na virada do século XIX para o XX, pôde-se observar em Belém que o principal núcleo urbano da cidade foi abandonando características mercantis para aderir ao capital industrial, impulsionado pelo ciclo da borracha. A estruturação urbana de Belém muito se deve a promulgação da Lei de Terras de 1850, que permitia que se atribuísse um preço pela sua propriedade, retirando o domínio existente das mãos da Coroa Portuguesa ao instituir “que toda terra devoluta só poderia ser ocupada mediante a sua compra e não mais por doações ou aforamentos” (VENTURA NETO, 2015 p.51).

O reconhecimento da propriedade particular, e conseqüentemente o início das negociações de compra e venda de terrenos, ocorreram a partir do documento de doação da Segunda Léguas Patrimonial, àquela época do estado do Pará para a Intendência Municipal, em que “reconhece os direitos da propriedade particular, bem como os de posse legalmente registrada que, porventura, já estivesse preestabelecida na área(...)” (VENTURA NETO, 2015 p.54). Até então e de acordo com o documento do ato de doação da Primeira Léguas Patrimonial datado de 1627, era desconsiderado qualquer tipo de posse preestabelecida no território e instituíam que todas as riquezas naquele limite eram de propriedade do Conselho (...)” (VENTURA NETO, 2015 p.54).

Segundo a análise historiográfica latino-americana de GORELIK (1999), de forma geral, o Estado em meados do século XIX, tinha discurso político e urbanístico moderno que se propõe a reformar a cidade através de um modelo de intervenção confiante em sua capacidade de garantir a passagem de uma sociedade tradicional a outra moderna. Distante disso, no contexto da cidade de Belém, o Estado na figura do Governo do Pará, de acordo com VENTURA NETO (2015 p.61) só vem de fato regularizar o polígono da Segunda Léguas Patrimonial em 1979 por meio de um convênio com o Instituto de Terras do Pará (ITERPA). Com exceção do “Cinturão Institucional”, a Segunda Léguas Patrimonial era formada por quatro grandes fazendas: Fazenda Val-de-Cans; Fazenda Tapanã; Fazenda Coqueiro Maior e parte da Fazenda Pinheiro, sendo a Fazenda Val-de-Cans a que deu origem ao parcelamento das glebas em que mais tarde foram implantados boa parte dos condomínios fechados horizontais da Av. Augusto Montenegro, cujos modos de morar serão abordados no presente estudo.

Figura 01. Localização da fazenda Val-de-Cans na área da Segunda Légua Patrimonial



Fonte: Ventura Neto, Raul (2015); CODEM, Mapas de Belém (2000). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

As profundas modificações ocorridas ao longo e nas adjacências da Av. Augusto Montenegro em direção ao distrito de Icoaraci, tiveram início a partir da década de 60.

Desde a fase da intervenção pública observa-se a ocupação desarticulada da área, com problemas de dimensionamento de áreas públicas, de circulação, tratamento de espaços verdes e áreas que deveriam ser preservadas (margem de rios). É clara a prioridade dos aspectos quantitativos sobre os qualitativos nas políticas urbanas e ações oficiais.

Na área que abrange o eixo da Av. Augusto Montenegro, a ausência de uma política de expansão articulada ocasionou como resultado uma forma de produção do espaço que fortaleceu e supervalorizou o núcleo central urbano por sua infraestrutura já instalada, além da concentração de comércio e serviços como consequência de um plano de alinhamento que organizou a malha urbana da Primeira Légua Patrimonial, desde o início do século XX. A valorização gerada pela centralidade existente no núcleo urbano principal da cidade, aumentou o custo da terra e expulsou a população de baixa renda rumo às suas

baixadas e a partir da década de 1960, a área de expansão da cidade passou a ser o seu destino.

A maioria das grandes cidades do mundo sofre, há várias décadas, um descentramento. As grandes funções comuns da cidade, as que davam seu caráter particular a cada uma, se dispersam, abandonam o centro, criando uma multiplicidade de sub-centros, ou centros nas margens, que, por isso mesmo, deixam de ser estritamente margens e se convertem em centros(...)." (WAISMAN, 2013, p.84)

A lógica do processo desarticulado de ocupação urbana gerou a apropriação de áreas de várzea da área de expansão, a priori áreas desvalorizadas e de difícil acesso. A inexistência de uma articulação entre as diferentes tipologias de assentamentos bem como a falta de uma estruturação espacial, além de retardar a criação de novas centralidades, concentrando toda a diversidade de usos na própria avenida, também retirou o aspecto de "vida" urbana, negligenciando a sociabilidade e lazer da população menos favorecida.

A rodovia antes ferrovia, que até então tinha características rurais, formada por fazendas e espaços de produção vernacular - e por isso gerou o padrão de grandes glebas – foi paulatinamente mudando sua configuração espacial. As grandes glebas, em meados dos anos 1970, passaram a ser utilizadas pela iniciativa pública para a implantação de extensos conjuntos habitacionais, orientados sob a política nacional do BNH (Banco Nacional de Habitação), que buscava diminuir o déficit habitacional com o provimento de casas ou apartamentos voltados principalmente a servidores de média e baixa renda, porém tinham suas vias sem articulação com a malha da cidade. Além disso, tais implantações foram geradoras de grandes vazios urbanos em relação a terra já consolidada, tornando maior o custo da infraestrutura a ser estendida até os conjuntos, além da insuficiência desta à ocorrência das ocupações informais e futuros empreendimentos imobiliários.

A inexistência histórica de diretrizes urbanísticas como forma de controle do uso e ocupação do solo urbano na área, começou a gerar anomalias como a fragmentação da área e a formação de um "mosaico de assentamentos desconexos" (MIRANDA, 2016)

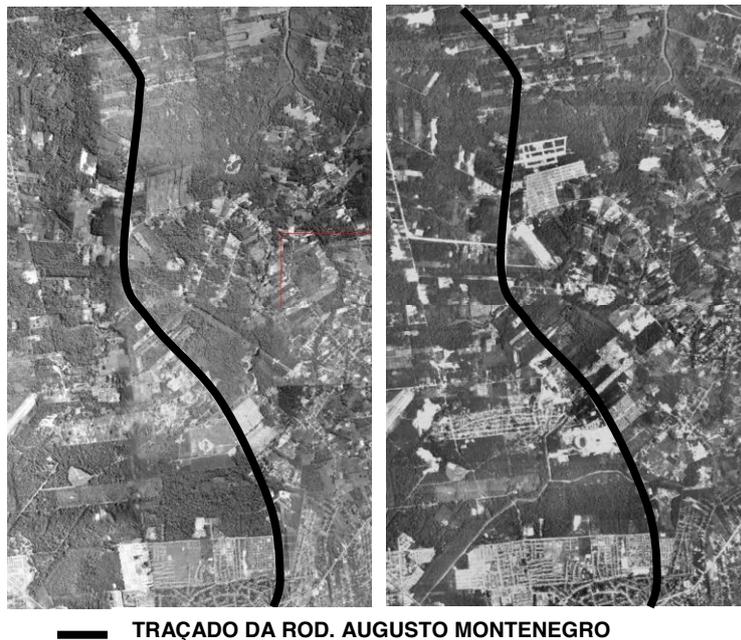
Os resultados se deram sob forte influência de atores sociais como os proprietários fundiários, promotores imobiliários e o poder do Estado, na definição de vias e ao permitir a reserva de terrenos que foram ocupados nas décadas seguintes. Gorelik (1999), ao tratar sobre a questão da fragmentação, reforça que nunca a cultura urbana esteve mais fragmentada, em que mais do que as diferenças, prevalecem o contraste e a desigualdade.

Após o declínio da política do BNH, ocorre por volta de 1990 um período de 'esfriamento' do mercado imobiliário e o surgimento da produção habitacional voltada à população de alta renda. Configura-se assim, o início da produção dos condomínios fechados horizontais ao longo do eixo da Av. Augusto Montenegro.

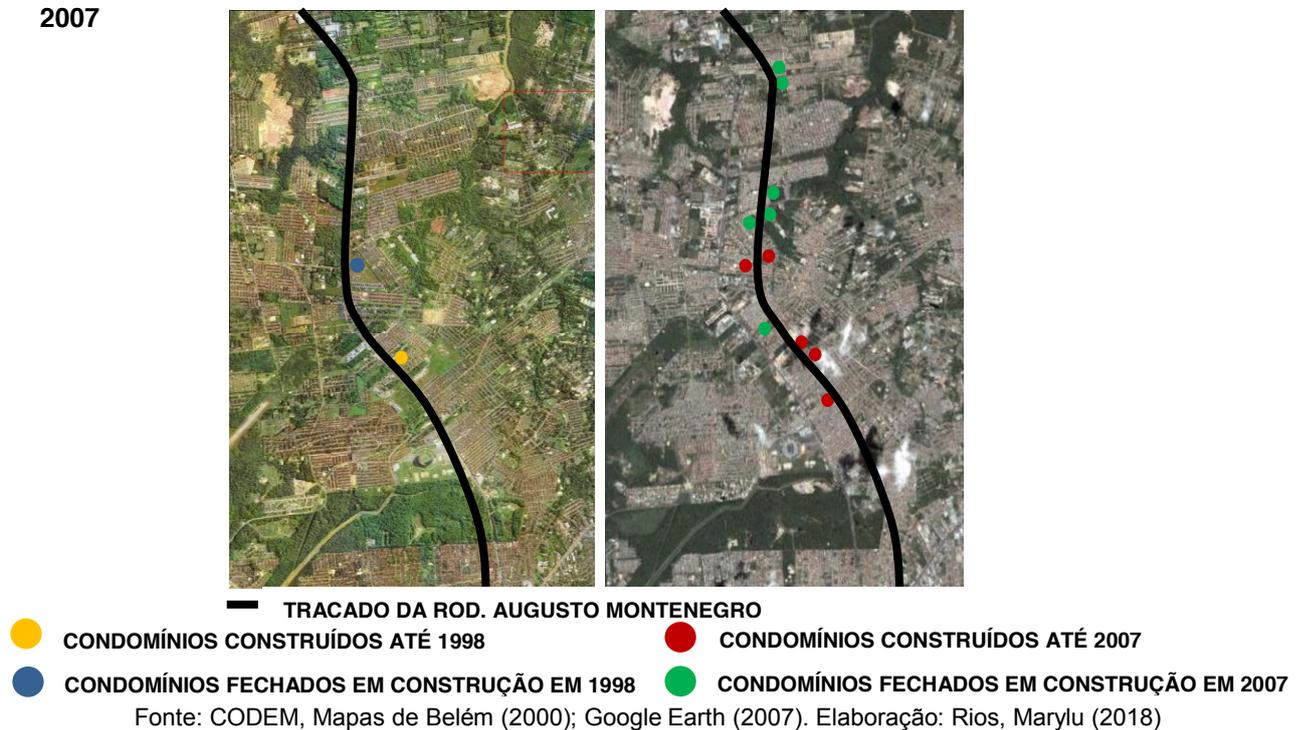
A retração na oferta de crédito estimula a produção habitacional “por administração”, segundo a qual os recursos para construção são obtidos sem ou com intermediação mínima de um agente creditício, e cujo público-alvo é o segmento de maior poder aquisitivo da população. (PALÁCIOS, 2015).

Nesse momento, o papel articulador do mercado passa a ser preponderante na definição da paisagem urbana da área, direcionando de acordo com seus objetivos as ações do Estado em prol da expansão do capital, com grande avanço deste tipo de produção imobiliária ao longo dos anos 2000.

Figuras 02 e 03. Ocupação da rodovia Augusto Montenegro em 1972 e 1977



Figuras 04 e 05. Ocorrência de condomínios fechados na Av. Augusto Montenegro em 1998 e 2007



Partindo-se da análise historiográfica de Pizza (2000, p.7) verifica-se que gradualmente o poder público cedia espaço ao capital privado, e assistíamos a essa penetração sem obstáculos em cada pedaço do tecido social, com suas lógicas agressivas e aniquiladoras que convertem unilateralmente o cidadão em produtor de mercadorias (...). Atualmente, o debate pós-moderno convive com a “visão planificadora que reaparece com seus pressupostos técnicos autonomizados de toda fundamentação cultural ou política na atual reestruturação da cidade pelo mercado (...) e que são alimentados - e por sua vez a potencializam- pela ideologia anti-urbana do subúrbio e da autopista”. (GORELIK, 1999)

Enquanto isso, porém, a área de expansão continuava recebendo infraestrutura em caráter paliativo e corretivo, mas sem a ampliação devida. Com o acréscimo populacional de grupos sociais desfavorecidos dos ‘benefícios’ do capital, origina-se um mosaico de tipologias diversas como loteamentos e assentamentos informais que traziam consigo o surgimento de comércio e serviços locais.

A cidade “não faz mais além de reproduzir e celebrar a fragmentação e a dispersão, a mescla de tempos da cidade que resulta da modernização conservadora; nesse cenário, tais trajetos não implicam uma liberação do projeto autoritário da modernidade, mas uma sujeição ao destino ditado pela economia de mercado como ideologia única”. (GORELIK, 1999; p. 235)

Temos assim ao longo do eixo da Av. Augusto Montenegro, assentamentos informais que geram comércio; condomínios fechados que atraem infraestrutura e mais comércio e serviços, possibilitando que tais assentamentos, apesar de todas as dificuldades de acesso e demais transtornos, se utilizem da infraestrutura gerada a atender a classe de alta renda, que por sua vez encontra no comércio local de baixa renda utilidades que só seriam encontradas no centro da cidade.

A área de expansão de Belém é, portanto, caracterizada ou “desenhada” a partir de condicionantes políticos, culturais, mas principalmente por aspectos econômicos que a tornam palco para manutenção do capital. Sob esta análise, o capital imobiliário tem ocupado papel de extrema importância na definição da morfologia urbana da área. Seu traçado segue o da antiga estrada de ferro Belém-Bragança, sendo um dos seus ramais que saía da Estação em São Braz, que ao ser desativada na década de 60, deu lugar à rodovia Augusto Montenegro (hoje avenida), avenida Almirante Barroso e à BR-316, para integração com o resto do país (Programa de Integração Nacional-PIN). Sua malha viária é composta de pistas nos dois sentidos, pavimentadas em toda a sua extensão de aproximadamente 13km.

Os dados da tabela 01 demonstram o crescimento populacional, comparando o ano de 2000 ao de 2010, sendo possível observar que a infraestrutura original não acompanhou o crescimento da área, o que deu origem ao processo de desenvolvimento urbano desarticulado.

Tabela 01. Variação do crescimento populacional por bairro entre os anos 2000 e 2010 dos bairros ao longo da Av. Augusto Montenegro em Belém

Bairro	2.000	2.010	Variação 2010/2000
Bengui	28.120	29.379	4,5%
Cabanagem	29.013	27.781	-4,2%
Coqueiro	36.963	51.776	40,1%
Mangueirão	32.699	36.224	10,8%
Parque Guajará	23.073	34.778	50,7%
Parque Verde	31.488	39.126	24,3%
Tapanã	51.917	66.669	28,4%
Tenoné	15.894	30.429	91,4%
Total	251.167	318.172	

Fonte: Censo IBGE 2000 e 2010. Elaboração: Rios, Marylu (2018)

Para a análise dos modos de morar em condomínios fechados horizontais na área de expansão de Belém, mais particularmente no eixo da Av. Augusto Montenegro, optou-se pela escolha de três condomínios com características particulares quanto ao contexto socioeconômico e de atuação do mercado imobiliário em que estavam inseridos à época em que foram construídos e que geraram modos de morar com características próprias, apesar de conservarem, ao mesmo tempo, elementos comuns a este novo estilo de morar, como a busca pela segurança, a segregação social e o provimento de equipamentos e serviços. São eles: Condomínio Greenville I lançado em 1990, Condomínio Cidade Jardim I lançado em 2002 e Condomínio Greenville Exclusive lançado em 2005.

Na avenida Augusto Montenegro as alterações sofridas nos últimos anos ocorreram à medida em que desdobramentos da renda fundiária estimularam a atuação do mercado imobiliário na criação de desejos e necessidades de produção de um “tipo” imobiliário capaz de sustentar o capital, no caso os condomínios fechados horizontais. Além disso, a criação de infraestrutura urbana pelo Estado “preparava o terreno” para viabilizar o domínio capitalista na área, bem como o provimento de serviços tanto pela iniciativa privada quanto pública, o que alterou e reconfigurou de fato a paisagem urbana de forma definitiva naquele importante eixo viário e seu entorno.

Na cidade de Belém, a valorização residencial de áreas fora do centro urbano foi um acontecimento paulatino, ocorrido a partir dos anos 80. Até então o centro da cidade e áreas próximas eram os que mais concentravam a população de média alta e alta renda, já que agregavam a maior quantidade de serviços disponíveis, além da infraestrutura já montada. A tradição àquela época eram residências individuais, em que famílias se reuniam nos fins de tarde, em cadeiras em frente às suas casas, sem a alta incidência da insegurança, que se reproduziu na cidade nas décadas seguintes.

A partir da saturação das áreas centrais e o aumento da criminalidade em fins da década de 80, observa-se a expansão de condomínios fechados, na forma de edifícios

multifamiliares verticalizados no centro da cidade, como uma tentativa de manutenção de boas áreas residenciais antes da suburbanização.

Na década de 1990, após uma mudança de conceitos por parte da elite local quanto ideia da suburbanização ou periferização, que estava inicialmente associada a área dos pobres, áreas mais afastadas do centro urbano passam a sofrer importante valorização, dentre elas a área de expansão de Belém, direcionando o capital imobiliário à disseminação de um novo modo de morar, através da ocorrência dos condomínios fechados horizontais, dentre os quais os três já supracitados e que serão abordados a seguir.

3.1. Os Condomínios estudados: aspectos urbanísticos

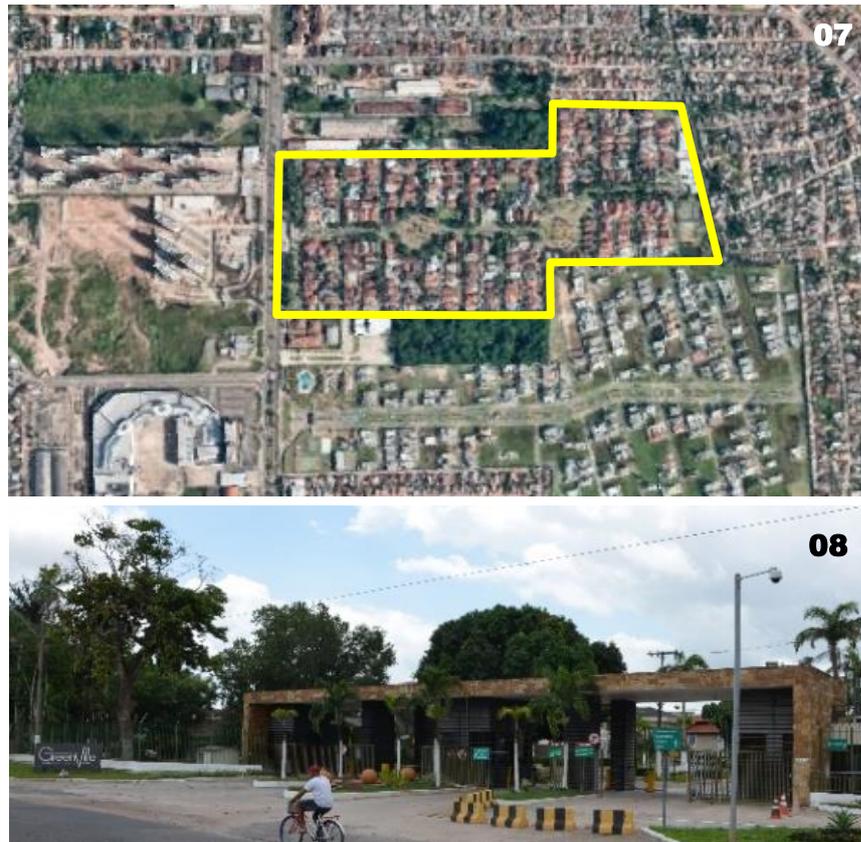
O Condomínio Greenville I foi o pioneiro dos condomínios fechados horizontais na Av. Augusto Montenegro. Foi lançado em 1990, apesar do registro de sua convenção ser datada somente de 1994, e teve como base jurídica de criação a Lei 6766/79, sendo tratado de início como loteamento.



Figura 06. Condomínio Greenville I (vista panorâmica)

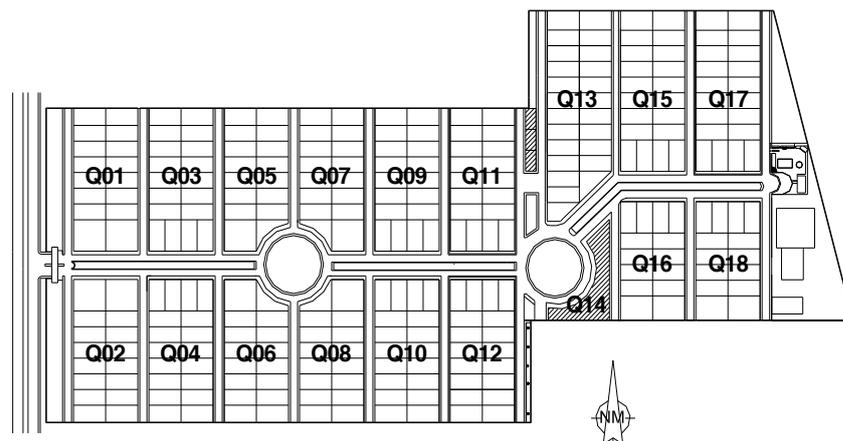
Fonte: Google Earth, 2018. Elaboração: Rios, Marylu (2018)

Figuras 07 e 08. Condomínio Greenville I (vista aérea e acesso principal)



Fonte: Google Earth, 2018 (07) e acervo próprio da autora, 2017 (08). Elaboração: Rios, Marylu (2018)

Figura 09. Planta baixa do Condomínio Greenville I



Fonte: M+M Arquitetura &Design. Modificado por Rios, Marylu (2019)

Foi executado num momento em que o mercado imobiliário estava desaquecido, o que fez com que obras residenciais fossem realizadas pelo regime de administração, em que o capital era injetado de acordo com a disponibilidade financeira dos proprietários, e por isso demandavam mais tempo de execução sendo, em sua grande maioria, proprietários de alta renda. Desta forma, o Condomínio Greenville I primou por lotes em torno de 500 m²,

grande extensão de área verde e expressiva arborização, e ainda contou no acesso de sua via principal com os quatro primeiros lotes em dupla extensão, no intuito de chamar atenção para sua imponência, como um todo. Tem localização privilegiada sendo possível que tenha incentivado o surgimento de loteamentos nas adjacências para o público de baixa renda, que encontrou ali uma oportunidade de usufruir ao menos de infraestrutura básica do entorno, gerada pelo capital imobiliário aliado ao poder público.

Após análise de anúncio publicitário lançado na época, pode-se constatar que apesar na nítida proposta de um condomínio de alta classe, inicialmente foi oferecido como uma possibilidade de as famílias saírem do aluguel. Três meses depois, já passa a ser tratado com um ótimo investimento em “Residence”, como que fazendo alusão ao padrão de residências de condomínios fechados horizontais existentes nos EUA. Frisam ainda a venda de lotes urbanizados com duas linhas de telefone, que àquele momento eram tidas como um bem patrimonial.

Figuras 10 e 11. Anúncios publicitários sobre a comercialização do Condomínio Greenville I (junho e setembro/1990)

10 Morar no **GreenVille Residence**
ficou mais barato do que pagar aluguel.
Sinal a partir de Cr\$ **41.000,00**
Prestações a partir de Cr\$ **35.000,00**
E no final das contas, você torna-se proprietário
Vendas no local ou pelos fones: 231-4883 e 231-4290
Obras em ritmo acelerado.
Construção Incorporação e Vendas: **Villa Del Rey**
CRES. C/172-1

11 **GreenVille**
O MELHOR INVESTIMENTO EM "RESIDENCE"
Sinal a partir de Cr\$ **150.000,00**
Prestações a partir de Cr\$ **46.000,00**
— Lotes e terrenos urbanizados com duas linhas de telefone.
— Financiamento direto com a Construtora Villa Del Rey. Sem burocracia.
— Localização: Rod. Augusto Montenegro Km 05 — Em frente a Estacon.
Construção, Incorporação e Vendas: **Villa Del Rey**
CRES. 172 - 1
VENDAS NO LOCAL OU PELOS FONES: 231-4883 e 231-4290

Fonte: Jornal impresso “O Liberal” (jun/set -1990). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

No ano seguinte, em 1991, os anúncios explicitam a essência dos condomínios fechados horizontais, destacando itens como conforto, tranquilidade e segurança. Trata ainda da distinção social através da possibilidade de execução de casas personalizadas pelos proprietários, áreas verdes e de lazer, além de um aparato sofisticado de segurança

interna. Cita também, apesar de não ter saído do papel, a execução de um mini-shopping com escada rolante, o que remete a uma tentativa de adaptação simplificada da cidade-jardim americana de Greenbelt, a primeira a prever área de *shopping* em seu centro.

Figura 12. Anúncio publicitário do Condomínio Greenville I (mai/91)

**O GreenVille
abre suas portas
para você desfrutar
de conforto,
tranquilidade e segurança.**

O Greenville Residence oferece a você lotes de terrenos urbanizados e casas personalizadas contando com 2 linhas telefônicas; ampla área de lazer, além de bosque e praças; segurança durante 24 horas, com radiofonia, câmeras de TV em circuito fechado, 2 viaturas circulando permanentemente no condomínio, guaritas em pontos estratégicos; mini-shopping com escada rolante e uma ótima oportunidade de investir bem. Venha conversar com nossos corretores e conheça o que Greenville tem mais para oferecer.

PLANTÃO DE VENDAS NO LOCAL,
INCLUSIVE SÁBADOS, DOMINGOS
E FERIADOS OU PELOS FONES:
231-4883 E 231-4290.

Construção,
Incorporação e Vendas:

**Villa
Del
Rey**

Creci 172 J

Fonte: Jornal impresso "O Liberal" (maio/1991). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

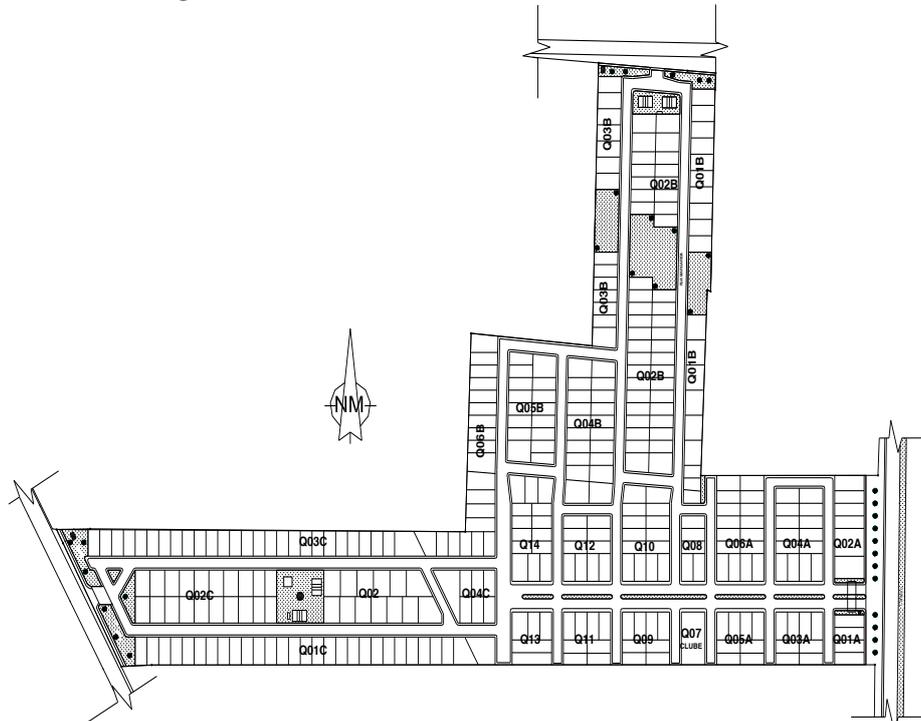
O Condomínio Cidade Jardim I foi lançado no mercado em meados do ano 2002, tendo sua concepção inicialmente voltada para o público de renda média baixa, porém, por sua boa localização numa área do eixo já provida de infraestrutura de comércio e serviços e certa proximidade ao Condomínio Greenville I, teve importante acréscimo no preço de seus terrenos o que direcionou seu público para a classe média e média alta. A acessibilidade a este condomínio pode ser destacada por apresentar três acessos de entrada para vias diferenciadas, possibilitando a fluidez de tráfego de seus moradores para além do eixo da Av. Augusto Montenegro. Este condomínio buscava, apesar de espaços comuns reduzidos, contemplá-lo de equipamentos de lazer que segundo a publicidade feita na época, garantiriam a qualidade de vida de seus moradores. Disponha ainda de 10 lotes comerciais em sua área frontal, voltados para o exterior, beneficiando não só os moradores do condomínio com a população do entorno, em geral.

Figuras 13 e 14. Vista aérea e acesso principal do Condomínio Cidade Jardim I



Fonte: Google Earth, 2018 (13) e acervo próprio da autora, 2017 (14). Elaboração: Rios, Marylu (2018)

Figura 15. Planta baixa do Condomínio Cidade Jardim I



Fonte: M+M Arquitetura &Design. Modificado por Rios, Marylu (2019)

De forma diversa ao Condomínio Greenville I, o Condomínio Cidade Jardim I foi repartido em lotes bem menores, com área em torno de 200 m², ao contrário do que vinha sendo realizado em condomínios de alto padrão, atendendo a nova lógica de mercado bem como a demanda da ascendente classe média da época. Os anúncios de venda do condomínio buscavam atrair o público assalariado principalmente através de facilidades de pagamento, prometendo ainda o “conforto, lazer e qualidade de vida” dos tradicionais condomínios fechados horizontais já existentes na cidade.

Figuras 16 e 17. Anúncios publicitários do Condomínio Cidade Jardim I (outubro/2002)

SEM BUROCRACIA - A construtora está facilitando a compra de casas em seus mais novos residenciais

16

Cidade Jardim e Villa Firenze: conforto, lazer e qualidade de vida. **17**

Fonte: Jornal impresso “O Liberal” (outubro/2002). Elaboração: Rios, Marylu (2019).

Figuras 18 e 19. Anúncios publicitários do Condomínio Cidade Jardim I (nov/2002 e mar/2003)

18

Del Rey Casapropria

USE O SEU 13º E COMPRE SEM JUROS NOS CONDOMÍNIOS

VILA FIRENZE OU CIDADE JARDIM

- **NADA NAS CHAVES**
- **NADA DE FIADOR**
- **NADA DE INTERMEDIÁRIAS**
- **NADA DE COMPROVAR RENDA**

Sistema de Proteção Familiar

Planão e Vendas: **Villa Firenze** (273-9550 - 248-6001)

Realização: **Villa Del Rey** (Promete e faz!)

PRESTAÇÕES A PARTIR DE R\$ 870,00 Mensais

Incorporação: Sigma Imóveis Construção: Amazônia Imóveis

19

A HORA E AVEZ DA CASA PRÓPRIA!

SEM JUROS!

NADA NAS CHAVES.

NADA DE FIADOR.

NADA DE INTERMEDIÁRIAS.

NADA DE COMPROVAR RENDA.

LIGUE VENDAS: 273-9550 248-6001

Sistema Del Rey Casapropria

A PARTIR DE R\$ 990,00* MENSAIS

ENTRADA: R\$ 4.900,00*

Realização: **Villa Firenze**, **Villa Del Rey**, **Cidade Jardim**

* Preços válidos até 31/03/03. 40 Casas, ao lado do Cypress Garden. Reg. Imóveis: CART. 2º Ofício R. 04.M. 446, Fls. 446, Livro 2 - FK., Data 30/04/2002, P. 127660

Fonte: Jornal impresso “O Liberal” (novembro/2002 e março/2003). Elaboração: Rios, Marylu (2019).

O Condomínio Cidade Jardim I, teve como forma de negociação a venda de lotes já com suas casas construídas ou lotes vendidos separadamente, ou seja, dava ao futuro proprietário do lote a liberdade de construir sua residência de forma personalizada. Além de

lotes reduzidos, este empreendimento, apesar de manter a diversidade quanto aos itens de lazer, como clube com piscina adulto e infantil, churrasqueiras, salão de festas, academia e quadras poliesportivas, e teve em sua concepção projetual a redução das dimensões de calçadas, vias de circulação de pedestres e automóveis, bem como suas áreas verdes e arborizadas, mas que não retiravam o prestígio de se morar em um área fechada cercada de muros.

Cabe o questionamento se o que se busca é a utilidade ou a ideia de utilidade, a imagem que representa. Uma comunidade cercada de muros, traduz -se como um símbolo de segurança e prestígio. O ideal de prestígio pode chegar a ser hoje uma consideração vital na seleção das localizações, como indica as noções de zonas de moda...Em geral, poder-se-ia dizer que os modernos símbolos relacionados com a moradia são tão fortes como no passado e que seguem mantendo uma superioridade sobre os aspectos físicos. (RAPOPORT, 1972 p.175)

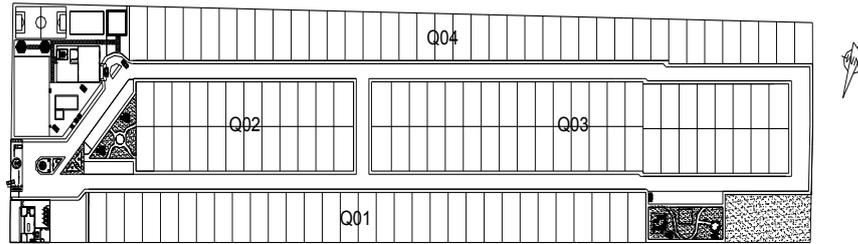
O Condomínio Greenville Exclusive foi lançado no ano de 2005 e traz como singularidade em seu projeto urbanístico a diversidade de infraestrutura de lazer, porém, numa gleba bem mais reduzida em relação as dos demais condomínios. Com localização em área já provida de infraestrutura básica, este condomínio buscou dar ênfase em sua comercialização à tranquilidade e conforto, tendo suas unidades vendidas em sua totalidade ainda na fase de lançamento.

Figuras 20 e 21. Vista aérea e acesso do Condomínio Greenville Exclusive



Fonte: Google Earth, 2018 (20) e acervo próprio da autora, 2017 (21). Elaboração: Rios, Marylu (2018).

Figura 22. Condomínio Greenville Exclusive (planta baixa)



Fonte: M+M Arquitetura &Design. Modificado por Rios, Marylu (2019)

Em função das dimensões reduzidas da gleba, também em torno de 200m², os incorporadores buscaram, através do marketing imobiliário, transformar em vantagem a moradia em áreas reduzidas. Como o próprio nome sugere, o termo “Exclusive” primava pela criação de uma atmosfera condominial intimista, com a construção de apenas 100 casas. Os anúncios publicitários deste condomínio àquela época destacavam a localização e a proximidade a áreas de comércio e serviços, considerando a população que ainda reclamava da distância a ser percorrida até o centro da cidade em busca de facilidades urbanas, agora teriam o conforto de encontrar nas proximidades produtos básicos de consumo e serviços.

Figura 23. Anúncio publicitário do Condomínio Greenville Exclusive (dez/2005)

Villa Del Rey lança nova tendência

O Green Ville Exclusive traz à região um novo conceito de condomínios horizontais

Centenas de empresários e profissionais liberais de Belém participaram, na última terça-feira, do jantar de lançamento do Green Ville Exclusive, o residencial idealizado pela Construtora Villa Del Rey para lançar, em toda a região Norte, um novo conceito de condomínios horizontais. Como sempre o próprio nome, o “Exclusive” seguirá a tendência “intimista”,

Cada um desses futuros moradores poderá escolher entre nada menos que 100 projetos arquitetônicos. E isso garantirá não apenas variedade de fachadas - e até dos ambientes internos - mas, também, a harmonia arquitetônica do conjunto desses imóveis.

Tanto Ana Beatriz Fonseca Cordeiro, diretora de Vendas e Marketing da Villa Del Rey, quanto o consultor imobiliário Azevedo Barbosa assinalam que as inovações trazidas pelo Green Ville Exclusive fazem dele um empreendimento único, não apenas no Pará, mas em toda a região Norte. “Esse condomínio vai revolucionar o mercado imobiliário. Ele lança um novo conceito de morar”, diz Ana Beatriz. No entanto, essas inovações não são ressaltadas apenas pela empresa; também agradaram - e muito - os participantes do lançamento do Green Ville Exclusive.

“Gostei de in-

total que todos buscamos, dadas as circunstâncias em que vivemos nas grandes cidades. Quem bancárias. A comercialização é realizada pela Consultoria Azevedo Barbosa e por uma rede de

Fonte: Jornal impresso “O Liberal” (dezembro/2005). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Além da atmosfera intimista, o condomínio seria contemplado por inúmeros itens de lazer, com infraestrutura própria de água e esgoto e segurança completa.

Nos informativos publicitários do condomínio é possível detectar ainda o destaque pela busca da qualidade de vida dos futuros moradores, com imagens de famílias sorrindo, brincando com seus filhos, como uma espécie de resgate do “aconchego e romantismo das pequenas comunidades”, segundo a fala da diretora comercial do empreendimento. Completa ainda que a tranquilidade, o conforto e a liberdade almejados, seriam obtidos através do uso da tecnologia na segurança do condomínio.

Figura 24. Anúncio publicitário do Condomínio Greenville Exclusive (jan/2006)

GREENVILLE Exclusive

Mais um bom motivo para você voltar pra casa.

Mais uma vez a Villa Del Rey lança um novo conceito em condomínio horizontal.

Localização exclusiva
Augusto Montenegro, 5333, entre o Greenville I e o Greenville II.

Um clube exclusivo.

- Piscina adulto e infantil (aquecida)
- Deck
- Salão de jogos
- Salão aberto
- Salão de festas climatizado com porte-couchère
- Banheiros
- Sauna
- Quadra de tênis
- Quadra poliesportiva
- Quadra de areia
- Quadra climatizada de squash
- Quiosques com churrasqueiras

Segurança exclusiva

- Mão equipada o condomínio
- Apenas uma entrada, com guarda monitorado por segurança 24 horas
- Controle rigoroso do acesso de pessoas e veículos feito através de cartão magnético
- Carro de segurança circulando pelo condomínio 24 horas por dia

Compre sua casa até 15 de Janeiro e ganhe uma jóia da Vivara e um kit de champagne com taças personalizadas.

Comercialização:
Azevedo Barbosa
Consultoria de Imóveis
IMÓVEL TEM QUE TER ESSA MARCA.
Diret. J-200
Quintino / Manoel Barata, 1582. Fone: 3241-7002
Shopping Igatemi, 3º piso (Pré da Visão)

Parceiros:
Antônio Abdelson Consultoria de Imóveis • Araújo Consultoria de Imóveis
Barcegest Imóveis • Hélio Pires Imóveis • J. Monteiro Imóveis
Diriango Medida • José Nazareno Chian Lima • José Vieira
Luzia Brandão • Niza Duarte Imóveis • Vane Sena Imóveis

Realização:
Villa Del Rey
Promete e faz!
www.villadelrey.eng.br

Stand de vendas no local, inclusive sábados, domingos e feriados. Augusto Montenegro, 5333, entre o Greenville I e Greenville II. Fones: 3278-4433 e 3278-6622

Fonte: Jornal impresso “O Liberal” (janeiro/2006). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Pode-se destacar como novidade neste segmento imobiliário, a entrega da infraestrutura condominial já com as casas prontas para morar, o que livraria o cliente do incômodo de conviver com obras.

“Gosto de investir em casas prontas pra morar, prefiro o empreendimento pronto porque eu posso ver. Comprar o terreno e construir é mais difícil e complicado. Acho ótimo que esse residencial seja entregue já com as casas”. (Gilberto Néri da Costa – empresário)

Além disso, a construtora oferecia 100 projetos de casa diferentes, para que o cliente pudesse escolher o que melhor se adequasse a sua realidade e ao tamanho de sua família. Desta forma, estaria mantida a personalidade ou a exclusividade da casa, tão

almejada pelos futuros moradores, com a presença de jardins na frente e quintal nos fundos do lote, evitando-se ainda casas geminadas que limitariam a liberdade e a privacidade do futuro morador.

“Esse residencial atende a esse segmento de pessoas que não quer se envolver com obras. Prefiro a comodidade de um produto já pronto. Mas também quero algo diferente, o que será possibilitado pela quantidade de projetos arquitetônicos apresentados pela construtora.” (Jorge Travassos da Rosa – Bioquímico)

Assim como nos demais condomínios estudados, o fato de os lotes não possuírem vedações destaca outro aspecto cultural importante, muito semelhante ao que ocorre nos subúrbios norte-americanos. Rapoport (1972, p.176) destaca que para outras culturas como ingleses ou australianos, a existência de vedação frontal simboliza mais do que a privacidade visual ou acústica, uma barreira ou fronteira física essencial para a manutenção dos aspectos ligados à segurança.

3.2. Projetos de casas condominiais

As tipologias residenciais verificadas nos condomínios investigados assumem características próprias que estão ligadas a fatores dentre os quais determinantes sociais, culturais, econômicos ou às imposições da moda, que no momento de sua construção elegeram símbolos de distinção ou status, seja através da configuração espacial interna residencial definidora do *tipo*, até seus elementos decorativos e de mobiliário.

De acordo com a reflexão de Rossi apud Waisman (2013, p.101-102) o tipo é algo permanente e complexo, um enunciado lógico que se antepõe à forma e a constitui (...) O tipo é constante e se apresenta com características de necessidade (...) é a própria ideia da arquitetura; o que está mais próximo de sua essência. Desta forma, segundo Waisman (2013, p.102) o tipo poderia ser definido “pela rede de relações topológicas, que dão como resultado uma determinada organização volumétrico-espacial e uma determinada relação com o entorno”.

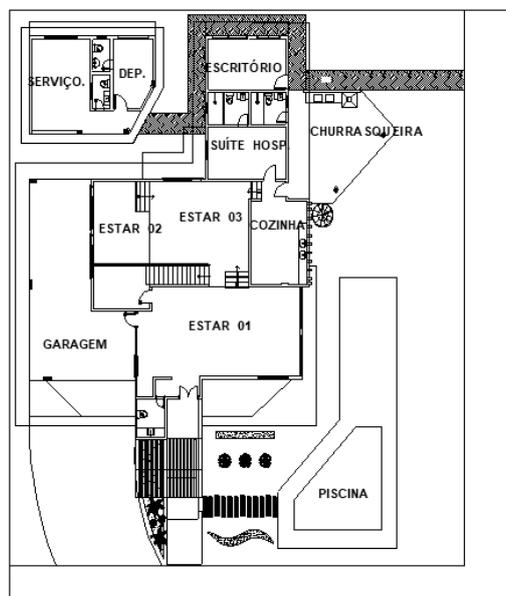
As tipologias verificadas nas casas condominiais assumem configurações bem peculiares e distintas apesar do lapso temporal relativamente curto em que foram construídas. No Condomínio Greenville I, nota-se certa liberdade de concepção projetual, que não parece presa a uma modulação ou restrição espacial, como será observado nos demais condomínios em estudo.

Além disso, arquitetos da época passavam naquele momento por um processo de transição quanto aos meios projetuais, deixando aos poucos o uso da prancheta, o nanquim, dentre outros instrumentos utilizados no ato de projetar, passando a fazer uso de meios eletrônicos e digitais, que através de seus aplicativos iriam, nos próximos anos, gerar uma

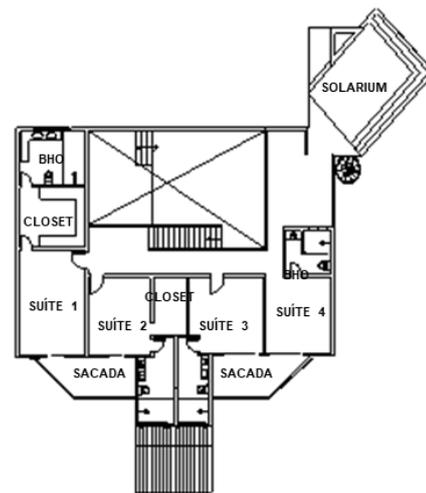
grande transformação na área, com expressiva redução de tempo na fase de projeto, criando possibilidades técnicas até então tidas como inviáveis.

A casa abaixo situada no Condomínio Greenville I, próximo de seu acesso principal, foi erguida num terreno de 30m x 30m, por volta do ano de 1993. É possível verificar a existência de considerável área ajardinada, amplos vãos e sacadas, ambientes internos de grande área e itens peculiares como pé-direto duplo e escritório, totalizando 542.40 m² construídos. Vale ressaltar, que apesar de o padrão dos lotes do Greenville I ser de 15 x 32m, alguns dos terrenos próximos à guarita de acesso tiveram suas dimensões duplicadas como forma de transmitir aos potenciais compradores a sensação de imponência do condomínio.

Figura 25. Planta baixa e fotos de residência construída no Condomínio Greenville I Q01 L01 (1993)



PLANTA BAIXA – PAV. TÉRREO



PLANTA BAIXA – PAV. SUPERIOR



FACHADA LATERAL



FACHADA PRINCIPAL

É possível perceber, assim como em outros modelos de moradia unifamiliar, a existência de um nexo entre os valores simbólicos próprios ao pós-modernismo e a configuração espacial interna dessas residências. Isso se dá no que pode ser associado a uma natureza simbólica na configuração dos cômodos. O que se pode observar nas quantidades e dimensões das salas de estar traduzindo a ausência de utilidade clara e cotidiana desses espaços que geralmente são montados para apreciação estética e ocasionalmente para a realização de eventos de família e amigos, dispersos no ano.

Bourdieu (2008, p.56) ao refletir acerca dessa espécie de desperdício ostentatório, em sua análise da busca da sociedade pela distinção, constata que

à medida que aumenta a distância objetiva à necessidade, o estilo de vida torna-se cada vez mais o produto do que se designa como uma "estilização da vida" (...). Enquanto afirmação de um poder sobre uma necessidade dominada, ele traz sempre em seu bojo a reivindicação de uma superioridade legítima sobre aqueles que, por não saberem afirmar o desprezo pelas contingências no luxo gratuito e no desperdício ostentatório, permanecem dominados pelos interesses e pelas urgências comuns.

Fatores culturais são também expressos na quantidade de quartos com banheiros e closets anexos a estes espaços. Os banheiros são tratados como salas de banho, geralmente constando de banheira de hidromassagem e demais itens relacionados aos cuidados com o corpo, a exemplo do que ocorre nos quartos de banho nos Estados Unidos. Conforme relata Rapoport (1972 p.173):

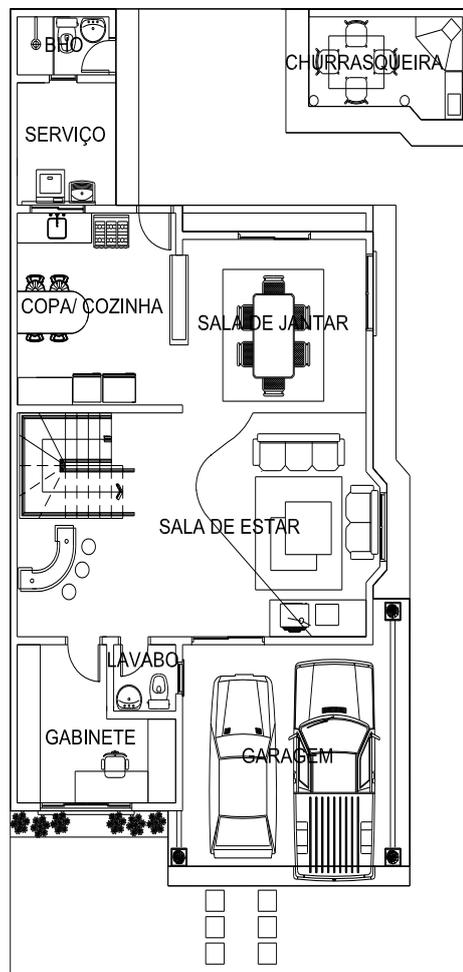
a forma do quarto de banho é resultado das atitudes com relação ao corpo, ao relaxamento, a privacidade, etc. Estrangeiros tem observado frequentemente que as casas americanas são anunciadas pelo número de quartos de banho que possui, que excede o número de dormitórios.

Tal fato nos faz refletir sobre a questão das necessidades básicas, já que problemas fundamentais de higiene sempre existiram, mas tem se dado importância bem diferente às formas utilizadas, que "depende das crenças, temores e valores ao invés de considerações utilitárias" (RAPOPORT, 1972 p.173) A sociedade de consumo ao valorizar estes ambientes, reserva espaço para salas de vestir, os conhecidos closets, que acomodam uma grande quantidade de itens de vestuário dos proprietários e de sua família. Por outro lado, a quantidade de suítes (quarto com banheiro adjacente) juntamente a existência de closets são, portanto, itens de grande relevância como forma de valorização patrimonial numa futura avaliação do imóvel.

No Condomínio Cidade Jardim I, é possível observar na residência abaixo, contida num terreno de 9m x 20m, que apesar da redução do terreno, alguns ambientes, que naturalmente poderiam ser retirados em função da limitada área do lote, como o pé-direito duplo, gabinete e quantidade de suítes, são mantidos como forma de garantir o "status

social” da casa. Recursos como a maquete eletrônica já podem ser observados neste momento o que facilitava negociações e “encantava” futuros proprietários.

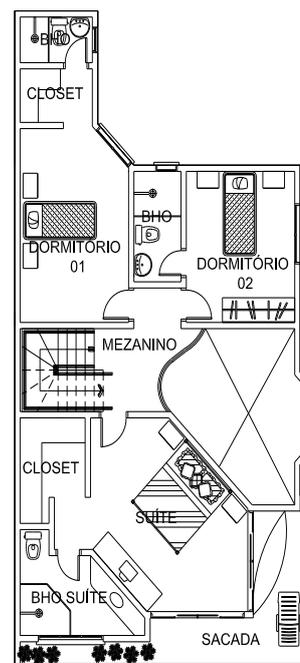
Figura 26. Planta baixa e maquete eletrônica de projeto de residência construída no Condomínio Cidade Jardim I Q03 L03 (2003)



PLANTA BAIXA - PAV.TÉRREO



PERSPECTIVA – FACHADA PRINCIPAL



PLANTA BAIXA - PAV.SUPERIOR

Fonte: M+M Arquitetura &Design. Modificado por Rios, Marylu (2018)

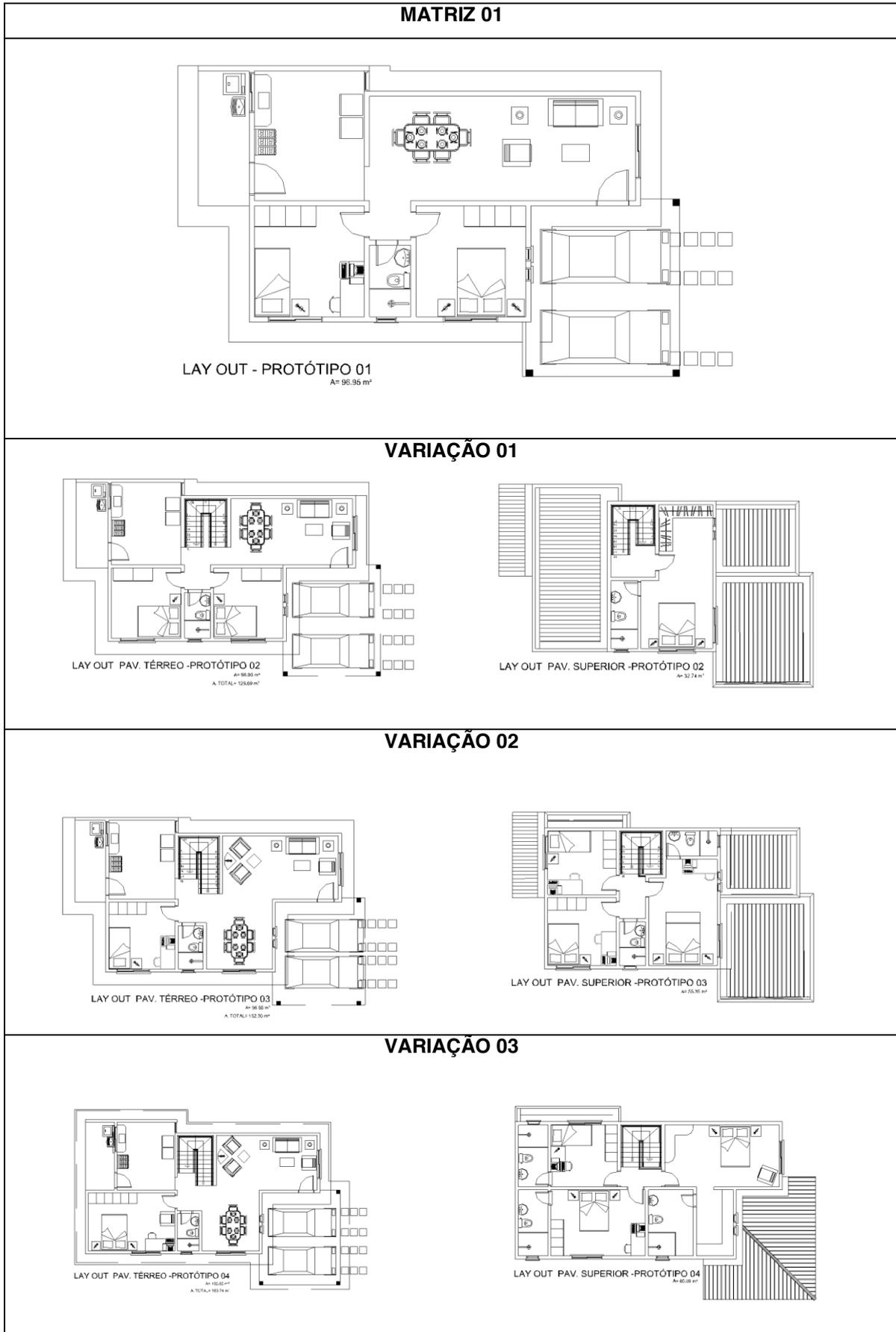
A essência estética e simbólica nesta residência é mantida de certa forma pela existência do pé-direito duplo com mezanino no pavimento superior para acesso visual da sala de estar no pavimento térreo, além da criação de amplitude visual gerada pela ausência da secção de laje, o que possibilitaria o uso de painéis de vidro encortinados. As suítes se direcionam para áreas reservadas do pavimento superior, mantendo a área de closet em duas das três suítes existentes.

Importante destacar a importância da orientação solar para a definição da distribuição dos ambientes. Segundo Rapoport (1972, p.174) a casa moderna se orienta de acordo com a paisagem, as vistas, praias, o sol e o céu. “Essa orientação substitui a

religiosa e cosmológica do passado, e institui um símbolo novo na cultura americana: a saúde, o nascer e o pôr do sol”. Assim, no contexto local, a concepção arquitetônica pensada para as casas residenciais de condomínios fechados horizontais buscava direcionar quartos e salas para receber o sol da manhã privilegiando ainda a ventilação vinda à nordeste. Já os ambientes “molhados” como cozinhas e banheiros eram locados de forma a receber o sol da tarde tomando partido do efeito bactericida e fungicida deste tipo de insolação, principalmente em função da alta taxa de umidade existente na região.

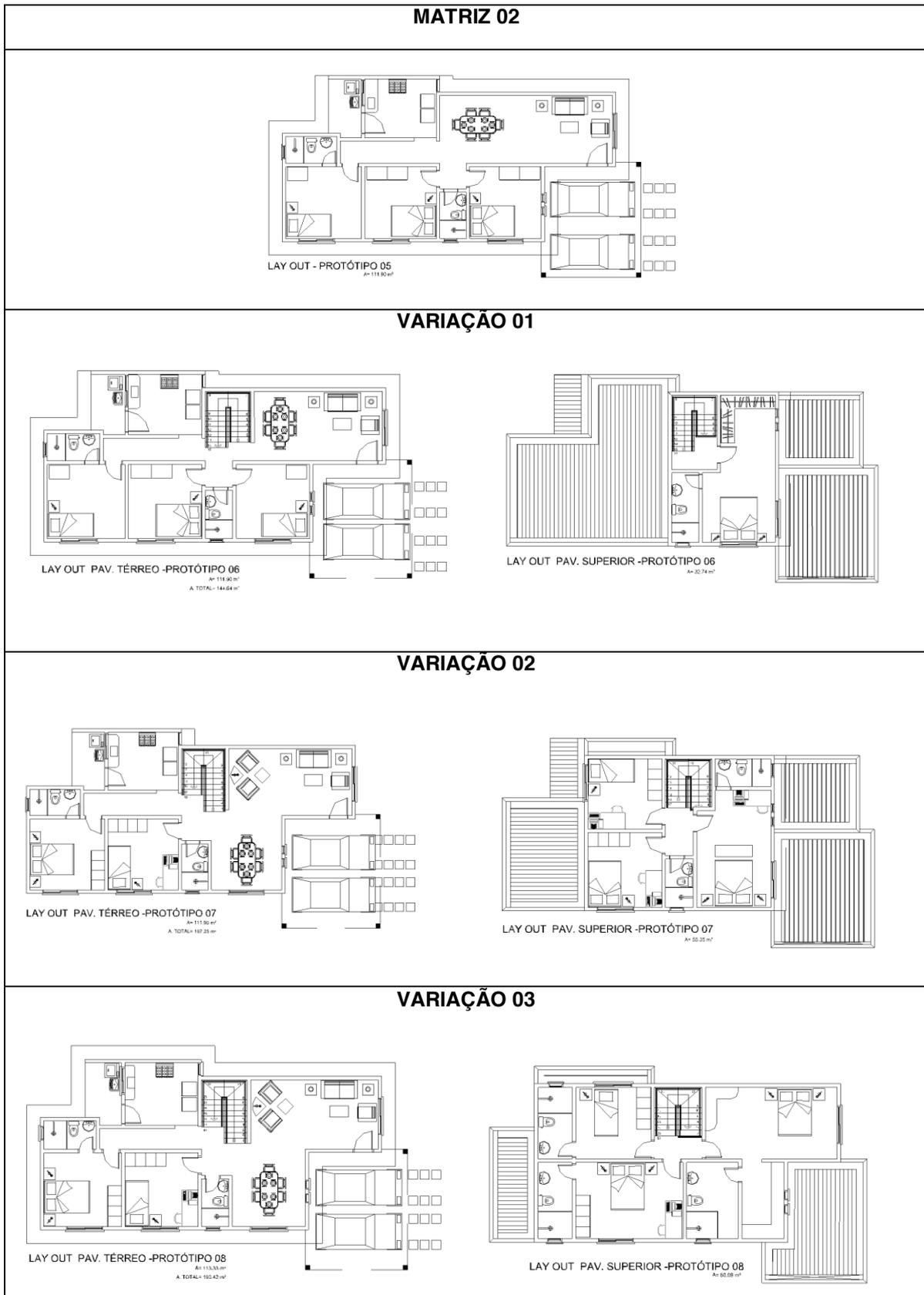
No Condomínio Greenville Exclusive, uma importante modificação quanto aos métodos construtivos residenciais pôde ser observada: a introdução do bloco estrutural, um sistema que elimina a execução de pilares e vigas, fazendo com que o próprio bloco exerça a função estrutural da edificação, o que proporcionou uma redução considerável no tempo de execução da obra. Dessa forma, empreendedores adotaram como estratégia para potencialização de lucros o desenvolvimento de uma linha de casas moduladas à nova tecnologia estrutural com modelos que melhor se adequariam às “necessidades” dos futuros moradores. Foram criados modelos (matrizes) que partiam de uma conformação básica térrea e que crescia gerando outros modelos modulados, conforme pode ser observado nas figuras abaixo.

Figura 27. Plantas baixas da Matriz 01 e variações de projeto de residência no Condomínio Greenville Exclusive



Fonte: M+M Arquitetura &Design. Modificado por Rios, Marylu (2018)

Figura 28. Plantas baixas da Matriz 02 e variações para projeto de residência no Condomínio Greenville Exclusive



Fonte: M+M Arquitetura & Design. Modificado por Rios, Marylu (2018)

A partir da escolha do modelo, o futuro proprietário poderia fazer pequenas adequações de fachada solicitando curvas, chanfros de acordo com o gosto particular do cliente e como forma de criar certa identidade visual.

Os terrenos variam de 9 m a 10m x 20m com residências e ambientes extremamente compactos e essenciais, conforme se apresenta a residência abaixo, executada no ano de 2008. Observa-se ainda um aprimoramento na apresentação dos projetos, com o uso da maquete eletrônica cada vez mais frequente e principalmente como estratégia de marketing de valorização visual de um produto cada vez mais enxuto espacialmente e de itens que agregam valor.

Figura 29. Projeto de residência construída no Condomínio Greenville Exclusive Q07 L17 (2008)



LAY OUT – PAV. TÉRREO

A= 96.32 m²

A.TOTAL = 162.58 m²



LAY OUT – PERSPECTIVA – FACHADA PRINCIPAL

A= 66.26 m²

Fonte: M+M Arquitetura &Design. Modificado por Rios, Marylu (2018)

Algumas características recorrentes do modo de morar em condomínios ainda são mantidas, como a existência de closets e amplos banheiros nos modelos maiores e áreas ajardinadas com casas “soltas” no terreno. Como se tratava de modelos padrão pré-definidos, as casas eram “espelhadas” ou não de acordo com a melhor adequação a orientação solar.

Partindo-se de uma análise historiográfica, chega-se ao questionamento se o tipo, expresso através dos modelos (matrizes) verificados no Condomínio Greenville Exclusive, estaria de fato, refletindo as necessidades e relações topológicas de um dado período. Waisman (2013, p.103) ao observar a existência de um paralelismo entre as noções de tipo, estrutura e estilo traz uma reflexão de Cesari Brandi que destaca a estrutura como sendo um sistema de relações que descrevem o funcionamento de um fenômeno acrescentando que “uma concepção estritamente sincrônica (da estrutura) é falsa: impõe a realidade um imobilismo artificial; a realidade é sempre fluente”. Cabe, portanto, um entendimento de que o modelo ou protótipo age aqui como um manipulador de relações espaciais humanas, determinadas muito mais pelos objetivos do capital e de seus atores, do que pela realidade topológica e até cultural em que se inseriram as casas dos condomínios horizontais investigados.

4. Morar em condomínios fechados em Belém em perspectiva

Tendo apresentado os três exemplares de estudo e realizado o exame dos projetos urbanísticos e arquitetônicos de residências construídas em cada um deles, parte-se para uma caracterização do que pode ser denominado de modo de morar nos condomínios de Belém. Acredita-se que focar em três dos primeiros exemplares construídos em Belém torna possível o registro das primeiras mudanças no modo de morar de um grupo social específico. Busca-se associar as questões segurança, socializações internas ao condomínio e externas ao entorno, conforme já mencionadas em referências bibliográficas acima, através de entrevistas de moradores atuais dos condomínios.

4.1. Segurança

A absoluta maioria dos moradores dos condomínios estudados atribuem ao quesito segurança pela escolha em morar nos seus respectivos espaços murados. Apesar disso, quanto à tão almejada segurança, os moradores continuam a encontrar situações muito semelhantes às encontradas na cidade “aberta”, em áreas desprovidas deste item, e de onde a totalidade dessas pessoas buscou se afastar.

No Condomínio Greenville I, a realidade vivenciada pelos moradores atesta para a ocorrência de furtos ou a tentativa de furtos a residências.

“Soube de uma tentativa de furto na Trav. Sucupira no mês passado. O rapaz que estava fazendo um serviço de jardinagem na casa do S. Ivan roubou uma filmadora de dentro do carro da casa vizinha. A sorte é que a câmera do condomínio conseguiu pegar..” (Moradora há 5 anos no GVI, 40 anos, empresária)

Ocorrências desse tipo neste residencial se dá muitas vezes pela vulnerabilidade intralotes, já que no afastamento frontal de 5 metros não se permite que sejam instalados gradis de separação, deixando os lotes apenas com uma cerca viva de pequenos arbustos em suas divisas.

Casos de roubo qualificado também foram relatados, sem que sistema de segurança interno pudesse impedir.

“Há uns 10 anos atrás, conseguiram roubar um cofre pesadíssimo do Eduardo, um amigo antigo daqui. Tiraram de dentro do quarto dele. É claro que teve funcionário de dentro da casa envolvido. Depois da investigação, constataram que o cofre saiu no caminhão de lixo do condomínio.” (Morador há 20 anos no GVI, 65 anos, médico)

Moradores do Condomínio Cidade Jardim I fizeram algumas ponderações importantes acerca deste aspecto:

“Aqui do lado é Tapanã, né?! Aí já viu, vira e mexe tentam invadir o condomínio pelos muros do lado. Tentativas de roubo seguidas, com troca de tiros com a segurança.” (Moradora há 11 anos no CJI, 39 anos, administradora)

“Soube que o condomínio já foi invadido por um dos lados e um homem entrou na casa que faz divisa com a Churrascaria.” (Moradora há 11 anos no CJI, 23 anos, arquiteta)

Já no Condomínio Greenville Exclusive, pôde-se observar uma menor incidência de relatos de furtos na área intramuros, em torno de 15%. Apesar disso, dentre os poucos relatos desse tipo destaca-se uma ocorrência:

“Lembro de uma situação bem complicada ocorrida no ano passado, em que um furto ocorreu dentro de uma casa e descobriram que foi funcionário da empresa de segurança daqui.” (Morador há 1 ano no GVE, 39 anos, Engenheiro de Telecomunicações)

Neste caso, o crime ali, não foi cometido por terceirizados de classes desfavorecidas, dos quais os moradores buscam a segregação e nem por invasores de bairros pobres adjacentes, mas sim pela empresa contratada pela administração do

condomínio e que estaria responsável para proteger os moradores de furtos e demais situações que envolvem a segurança. Esteve ela mesma atuando contra o seu propósito.

4.2. Socialização interna e externa

Quanto à aspectos de socialização, no Condomínio Greenville I, 70% dos entrevistados se dizem assíduos na utilização de alguns espaços comuns. Destaca-se a utilização da academia de 1 a 2 horas diárias, com *personal trainer* particular que é contratado para a instrução das atividades.

“Os amigos que fiz aqui são as pessoas com quem faço academia quase diariamente. A gente marca caminhada e bate um papo furado depois que acaba..(risos)” (Morador há 5 anos no GVI, 27 anos, estudante)

Lima (1998, p.191) depois de também realizar entrevistas com moradores de dois conjuntos habitacionais e também no Condomínio Greenville I, há cerca de 20 anos atrás, verificara que as longas amizades criadas para além das próprias idades nos conjuntos habitacionais de segregação espontânea parecem muito mais significativas aos moradores do que as interações sociais criadas através de soluções no arranjo interno dos loteamentos, como os contatos de academia, por exemplo, encontrados em grandes parte dos condomínios fechados.

Na presente pesquisa, 65% dos entrevistados confirmam que possuem amizades antigas originárias no espaço intralotes, comprovando melhorias nas interações sociais em relação à pesquisa de Lima (1998, p.189), que atesta apenas 24% dos entrevistados afirmando possuir amigos no condomínio.

“Logo que me mudei pra cá, a amizade era difícil, porque eu já chegava tarde do trabalho e não fazia atividade física. Nos dias de hoje, as pessoas estão se cuidando mais, e ficou mais fácil encontrar pessoas nas áreas comuns. Acabamos criando um vínculo de amizade. Tenho amigos aqui há mais de 10 anos.” (Morador há 12 anos no GVI, 60 anos, investidor)

No Condomínio Cidade Jardim I, observou-se que o clube é apontado como o espaço de lazer mais utilizado pelos moradores. A academia é utilizada pela metade dos entrevistados, por cerca de 1h, em torno de 5 vezes por semana.

“Eu, pessoalmente não costumo frequentar, mas as minhas irmãs mais novas usam toda semana os espaços do condomínio por mais de 2h por dia.” (Moradora há 5 anos no CJI, 27 anos, nutricionista)

Dentre as pessoas que participaram da entrevista, 55% afirmam habitualmente encontrar com amigos originários do condomínio na academia, em festas de aniversário realizadas no salão de festas ou na churrasqueira do clube.

Já no Condomínio Greenville Exclusive pôde-se observar uma interação contida com os demais condôminos nas áreas comuns, em relação aos outros condomínios estudados:

“Uso muito pouco o clube. Prefiro ficar em casa. Conheço poucos vizinhos e praticamente não me relaciono com os mesmos.” (Morador há 9 anos no GVE, 45 anos, advogado,)

“Sou mais de ficar na minha casa, frequento pouco o clube. Temos churrasqueira em casa. Costumo ir ao salão de beleza do condomínio aos sábados; vou à missa mensal que acontece no salão de festas e vou à feira de hortifrutigranjeiros quando tem.” (Moradora há 6 anos no GVE, 43 anos, Terapeuta Ocupacional)

“Me relaciono bem pouco com a vizinhança. Quando vim pra cá já tinha uma colega da época da faculdade que morava aqui, por intermédio dela conheci alguns outros vizinhos, mas poucos.” (Moradora há 9 anos no GVE, 37 anos, Analista Judiciária)

Quanto à participação em assembleias condominiais, 68% dos moradores do Condomínio Greenville I julgam importante participar, como forma de reunir, discutir temas relacionados ao convívio e demais aspectos do condomínio, apesar de relatarem alguns problemas durante as reuniões.

“O pessoal aqui não sabe discutir, tem uma turma muito mal educada, que quer logo gritar, não se dão bem com o síndico.. tem gente que quer participar, mas quando chega e vê que tá bagunçado, vai logo embora.” (Morador há 2 anos no GVI, 45 anos, Eng. de Produção)

No Condomínio Cidade Jardim I, os moradores se mostraram bem divididos, com uma ligeira maioria afirmando que comparecem às reuniões porque segundo eles, só assim podem exigir melhorias.

Já a participação da “comunidade” do Condomínio Greenville Exclusive em assembleias condominiais foi bem menos citada do que nos demais condomínios da pesquisa, por apenas 23% dos entrevistados.

“Quase nunca participo das assembleias, pois normalmente chego em casa tarde, quando a reunião já acabou ou está acabando.” (Moradora há 9 anos no GVE, 37 anos, Analista Judiciária)

Cerca de 50 % dos moradores respondentes do Condomínio Greenville I utilizam espaços como supermercados, shoppings e feiras livres no mesmo bairro em que moram, o que representa acréscimo considerável quanto à pesquisa de Lima (1998, p.191) que verificou apenas 14% de seus entrevistados realizando compras básicas no próprio bairro, dada à escassez de itens de varejo e outras facilidades nas redondezas do condomínio àquela época.

Já nos Condomínios Cidade Jardim I e Greenville Exclusive este índice é ainda maior. Supermercados, shopping centers e também academias são acessadas dentro do próprio bairro por cerca de 85% dos moradores participantes. Apesar disso, é notável dentre os entrevistados no Condomínio Cidade Jardim I que em torno de 73% se desloca para outros bairros por conta da localização de escolas, consultas médicas e hospitais. No Condomínio Greenville Exclusive este percentual é ainda maior, 83% para os mesmos itens.

No Condomínio Greenville I, apesar dos problemas relatados, alguns comentários demonstram grande satisfação em morar neste condomínio, citando itens bem característicos da proposta do condomínio.

“Não troco esse condomínio por nenhum outro. A arborização daqui a gente não encontra nos outros condomínios. É muita tranquilidade. A área de lazer foi toda reformada, ampliada. Fizeram um salão de festas ótimo e o restaurante toda sexta tem música ao vivo. É muito aconchegante!” (Moradora há 10 anos no GVI, 48 anos, empresária)

Dentre os aspectos positivos citados pelos entrevistados, além da segurança, destacam-se a área de lazer completa disponível e a sociabilidade, o que demonstra satisfação dos moradores na integração entre os socialmente iguais pertencentes a estes espaços.

No Condomínio Cidade Jardim I, apesar de lotes bem menores, uma moradora participante da entrevista atribui à sua casa o fator determinante pela opção de morar no condomínio.

Já no Condomínio Greenville Exclusive, os itens mais citados para a escolha da moradia neste espaço foram a infraestrutura e conforto, além do unânime quesito segurança, e pela primeira vez dentre aspectos positivos de se morar ali, foi ouvida a palavra “liberdade”. Neste condomínio, foi relevante a correlação dos itens oferecidos nos anúncios publicitários serem destacados pelos moradores no pós-ocupação 13 anos depois de seu lançamento.

Quanto aos aspectos negativos destacados pelos moradores desses condomínios todos citaram a distância ao centro da cidade e os transtornos gerados pelo trânsito, principalmente pela obra do BRT em andamento na área. Nos Condomínios Cidade Jardim I

e Greenville Exclusive, além deste ponto foram citados também reclamações quanto ao tamanho dos lotes:

“Uma coisa negativa e que me incomoda em morar aqui é a distância do centro e esse nosso trânsito não ajuda. Realmente é muito estressante.” (Morador há 11 anos no CJI, 42 anos, contador e funcionário público)

“Gosto de morar aqui, mas futuramente pretendo mudar para uma área mais próxima da escola das crianças e que eu possa ter uma casa maior. Os terrenos aqui são muito pequenos e a estrutura da minha casa não permite que faça 2 pavimentos. Meus filhos estão crescendo..” (Moradora há 7 anos no GVE, 37 anos, pedagoga).

Desta forma, é possível perceber a essência do morar condomínio fechado enquanto produto, como parte das modificações causadas pela indústria cultural no final dos anos 1990, mediante a atuação do mercado imobiliário que cria ou se apropria de desejos e necessidades na população como forma de garantir a reprodução do capital. Assim como os demais produtos comerciais, no contexto do pós-modernismo, o valor simbólico de se morar em condomínio fechado se manifesta a medida em que moradores, após serem questionados, demonstram usufruto moderado de itens tidos como essenciais na publicidade e motivadores para futura aquisição do imóvel. Dentre eles, a área de lazer e a presença de áreas verdes, como uma referência de qualidade de vida e de morar, traduz-se muitas vezes segundo entrelinhas da opinião dos moradores como itens a agregar valores de troca e não tão somente de uso propriamente.

O mercado de segurança, por sua vez, utilizando-se do medo existente na sociedade local quanto a violência dos centros urbanos, promete uma segurança, que na verdade, apesar de menor incidência, ainda se manifesta nesses espaços murados vigiados 24h por dia, que ainda pelo pouco senso de urbanidade e conseqüentemente sociabilidade controlada, não exclui situações e sensações de insegurança em seus moradores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do que foi analisado, torna-se possível visualizar no contexto local, a interferência de condicionantes abordadas na pesquisa acerca do modo de morar em condomínios fechados em Belém – prevalência de valor de troca, promessa de segurança e oportunidade de socialização na área de expansão de Belém, em particular no eixo da av. Augusto Montenegro. O condomínio fechado enquanto arranjo espacial, originário de conjunturas econômicas diversas a brasileira, a priori como busca de melhorias nas condições de reprodução capitalista como é o caso das cidades-jardim, ligadas a condições de vida do operariado inglês, sofreu profundas transformações e difundiu-se na América, inicialmente no EUA como um modo de morar alternativo, suburbano, porém, como símbolo de qualidade de vida e de morar para seus habitantes, caracterizando esses espaços periféricos privativos, as *gated communities*, como espaços marcantes naquele país.

No contexto brasileiro, os condomínios fechados horizontais chegam como mais um produto influenciado em parte pela indústria cultural, no contexto do pós-modernismo. Sob essa ótica, a partir do início da década de 1990, o capital imobiliário encontrou nesses espaços murados voltados inicialmente às classes de alta renda da sociedade, uma forma de garantir a reprodução do capital imobiliário.

Sob a égide da promessa de segurança e com o auxílio da mídia, criou-se na sociedade um desejo de autosegregação, afastamento dos centros e da violência encontrada nos grandes núcleos urbanos. É possível considerar que a indústria cultural capitalista tenha criado necessidades e desejos, mas principalmente designou a estes espaços enclausurados e a seus modos de morar, um genuíno símbolo de status e prestígio que se consolidou de forma definitiva nas cidades brasileiras, e também em Belém. As configurações urbanísticas dos condomínios fechados examinados enquanto estudo de caso, expressam a criação de grande variedade de espaços de lazer e de verde, que são verificados na prática muito mais como símbolos de prestígio, status e agregação de valor de troca numa futura negociação de venda das casas inseridas nestes arranjos, quando comparado ao que seria efetivamente de uso ou como necessidade efetiva de seus moradores. A este fator é possível incluir a própria residência conforme pode ser observado em projetos residenciais construídos. Neles observa-se a existência de ambientes subutilizados, alguns de grandes dimensões e em quantidade superior ao efetivamente necessário, como é o caso de banheiros e quartos.

Assim como os elementos da configuração urbanística condominial, também as tipologias residenciais, por sua vez, indicam a supressão ou redução de ambientes à medida em que a construção de condomínios fechados avança os anos 2000. Estas residências sofrem ainda, a influência de fatores ligados à conjuntura histórica do pós-modernismo, em suas relações topológicas e demais interações espaciais. A indústria cultural se manifesta

no espaço interno residencial mediante a criação de desejos por ambientes, dimensões e mobiliário ditados por gostos criados e manipulados por essa mesma indústria, a exemplo dos closets, salas de banho, mezanino, além dos anexos para churrasqueiras, lavanderias dentre outros itens que agregam valor seja ele simbólico ou real. Da liberdade projetual das casas, verificada no Condomínio Greenville I até as limitadoras tipologias residenciais moduladas no Condomínio Greenville Exclusive, em que a manipulação topológica e tipológica segundo conveniências do capital se sobrepõem aos anseios particulares de seus moradores, a moradia condominial com seus ambientes e relações peculiares, personifica assim a natureza mercadificada desses espaços fechados murados e de seus hoje consolidados modos de morar.

Embora o artigo trate de casos construídos até início da década de 2000, é possível observar em outros empreendimentos implantados posteriormente na mesma avenida, que diante de contextos socioeconômicos e culturais locais de Belém no decorrer dos anos 2000, os lotes condominiais vão sofrendo reduções significativas, bem como projetos com reduções nas áreas verdes e em dimensão nas áreas de lazer. Apesar disso, a essência do modo de morar nesse espaço intramuros é mantida, como símbolo da qualidade de vida, da tranquilidade e da segurança de se viver nesses espaços, uma vez que apesar das promessas não cumpridas de segurança e socialização, há a garantia de manutenção de valor de troca para os proprietários imobiliários. O que pode se constituir em futuras pesquisas dentro do tema.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOURDIEU, P. **A distinção: crítica social do julgamento**. Trad. Daniela Kern e Guilherme J. F. Teixeira. São Paulo: Edusp; Porto Alegre: Zouk, 2007.

BRASIL. **Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L4591.htm/>. Acesso em: 10 fev. 2018.

BRASIL. **Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L6766.htm/>. Acesso em: 10 fev. 2018.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: crimes, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

CONDOMÍNIO CIDADE JARDIM I. **Convenção condominial**. Belém, não publicado, 2004.

CONDOMÍNIO GREENVILLE EXCLUSIVE. **Convenção condominial**. Belém, não publicado, 2008.

CONDOMÍNIO GREENVILLE I. **Convenção condominial**. Belém, não publicado, 1994.

FARRET, Ricardo Libanez. Paradigmas da estruturação do espaço Residencial intra-urbano. In: FARRET, R.; GONZALES, S.; HOLANDA, F.; KOALSDORF, M. E. **O Espaço da Cidade – Contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto, 1985.

GORELIK, A. O moderno em debate: cidade, modernidade, modernização. In: MELO MIRANDA, W. **Narrativas da modernidade**. Belo Horizonte: Autêntica Editora, 1999.

HALL, P. **Cidades do Amanhã**. São Paulo: Editora Perspectiva, 1995.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

HORKHEIMER, M., e ADORNO, T.W., **Dialética do Esclarecimento: Fragmentos filosóficos**. Trad. Guido Antonio de Almeida. Rio de Janeiro: Jorge Zahar editor, 1985.

LIMA, J. J. F. **Regulatory instruments and urban form: searching for social equity in Belém, Brazil**. Folhas: 189-195. PhD thesis. Oxford: Oxford Brookes University, 2000.

M + M ARQUITETURA & DESIGN. Acervo digital, 2017.

MIRANDA, Thales Barroso. **Compreendendo o espaço público da área de expansão de Belém a partir de cartografias e análises morfológicas**. Relatório Programa PIBIC/UFPa. Belém, 2016.

MIRANDA, W. **Narrativas da modernidade**. Belo Horizonte: Autêntica Editora, 1999.

MOUDON, A. V. **Introduction**. In: MOUDON, A. V., WISEMAN, B. e KIM, K. **Master planned communities: shaping exurbs in the 1990's**. Seattle: Urban Design Program/College of Architecture and Urban Planning/University of Washington, 1990.

O LIBERAL, Belém, 15 jun.1990. Classificados, p.17

O LIBERAL, Belém, 07 set.1990. Classificados, p.23

O LIBERAL, Belém, 02 mai.1991. Classificados, p.18

O LIBERAL, Belém, 08 out.2002. Mercado, p.25

O LIBERAL, Belém, 15 nov.2002. Mercado, p.22

O LIBERAL, Belém, 03 mar.2003. Mercado, p.19

O LIBERAL, Belém, 27 dez.2005. Mercado, p.28

O LIBERAL, Belém, 18 jan.2006. Mercado, p.21

OTONI, D. A. B. Introdução. In HOWARD, E. **Cidades-Jardins de amanhã**. Tradução: Marco Aurélio Lagonego, Introdução: Dácio Araújo Benedito Otoni. São Paulo: Hucitec, 1996.

PALACIOS, J. **Espaço urbano e disputas políticas no campo estatal: uma análise a partir da espacialização de um condomínio de lotes em Belém/PA**. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Pará, Instituto de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-Graduação em Direito. Belém, 2015.

PIZZA, Antonio. **La construcción del pasado**. Madri: Celeste Ediciones, 2000.

RAPOPORT, A. **Vivienda y cultura**. Barcelona: Gustavo Gili, 1972.

SILVA, C. P. C. **Alphaville e a (des)construção da cidade no Brasil**. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Brasília, 2016.

SOCIEDADE GREENVILLE I. **Estatuto social, Regimento interno**. Belém, 1994.

SOUZA, M. **A prisão e a ágora: Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

VENTURA NETO, R. **Belém e o Imobiliário: Uma Cidade entre Contratos e Contradições**. Belém: Imprensa Oficial do Estado, 2015.

WAISMAN, Marina. Segunda Parte – Conceitos instrumentais para a análise da arquitetura a partir de um ponto de vista latino-americano. In:_____. **O interior da história: historiografia arquitetônica para uso de latino-americanos**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

PRODUÇÃO E CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS NA CIDADE DE BELÉM, DÉCADAS DE 1990 E 2000

PRODUCTION AND CONFIGURATION OF SINGLE-FAMILY HOUSES CLOSED CONDOMINIUMS BUILT IN IN BELÉM-PA, 1990's AND 2000's

RESUMO

A área de expansão de Belém, em particular a Av. Augusto Montenegro, um de seus principais eixos viários, tem sido cenário de profundas transformações espaciais a partir da década de 1990 e principalmente nos anos 2000. A partir da criação de demanda pelo mercado imobiliário, houve forte influência do mercado imobiliário na disseminação do arranjo espacial segregado “condomínios fechados horizontais” no contexto urbano local. O presente estudo tem como objetivo a análise das condições socioeconômicas e de aspectos regulatórios que tornaram a execução deste “tipo” espacial um produto compatível e potencial à sobrevivência do capital imobiliário naquela área. A partir da verificação das configurações urbanísticas e tipologias residenciais de três condomínios pioneiros no eixo da Av. Augusto Montenegro, são verificados os efeitos nestes arranjos de regulações federais e municipais e de regulações internas contidas em convenções condominiais. Ao final são feitas correlações entre o desenho dos condomínios e o que é encontrado ou permitido na cidade aberta, mediante diretrizes vigentes da regulação urbana pública municipal.

Palavras-chave: Condomínios fechados horizontais, área de expansão, configuração condominial, tipologias habitacionais, regulação urbanística, Belém-Pa.

ABSTRACT

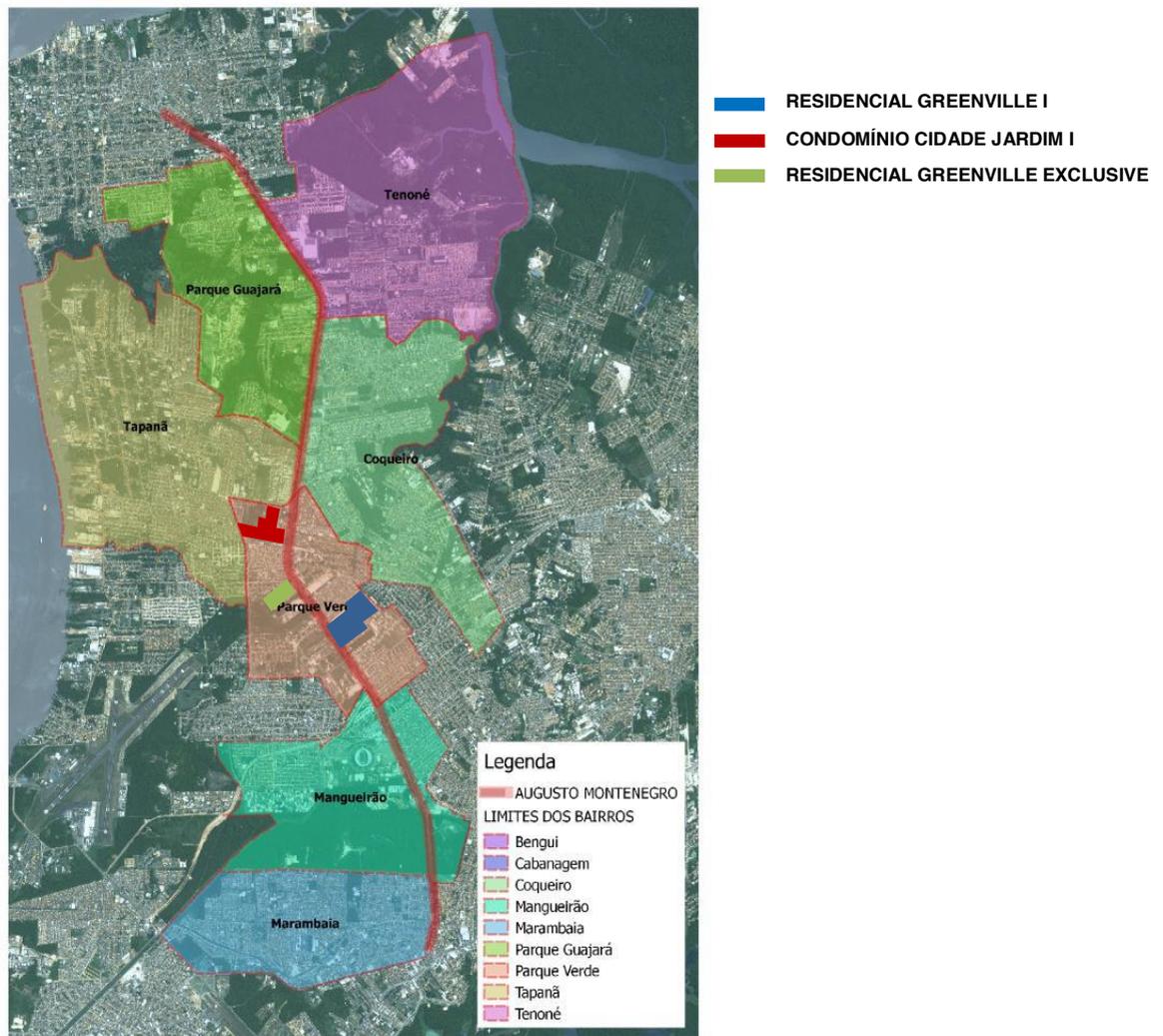
Belém's expansion area, in particular Augusto Montenegro Avenue, one of its main road axes, has been a scenario of deep spatial transformations since the 1990's and mainly in the 2000's. The transformations were strongly influenced by the segregated spatial arrangement “horizontal closed condominiums” dissemination in local urban context. This study aims to analyse the socioeconomic conditions and regulatory aspects that contribute to lay out this spatial "type", considered to be a real estate asset compatible and potentially important for the real estate capital in that area. The urban configuration and residential typologies of three pioneer condominiums built along the axis of Augusto Montenegro avenue. For the purposes of the paper there is the assessment of federal and municipal regulations in the design of the arrangements, as well as the effects of internal regulations, called condominium conventions. At the end, there are correlations of the internal design of the condominiums and what is found or allowed in the open city, according to current municipal public urban regulation guidelines.

Keywords: Horizontal closed condominiums, urban expansion area, condominium configuration, housing typologies, urban regulations, Belém-Pa.

INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objetivo analisar correlações entre a atuação do capital imobiliário e as regulações urbanísticas municipais, assim como normas de construção em empreendimentos de Condomínios Fechados Horizontais em Belém do Pará. Parte-se do pressuposto de que tal correlação contribui para a configuração interna dos condomínios, bem como para projetos de residências. A investigação é conduzida em três condomínios fechados na área de expansão de Belém do Pará, a saber: Condomínio Greenville I lançado em 1990, Condomínio Cidade Jardim I lançado em 2002 e Condomínio Greenville Exclusive lançado em 2005. Estes condomínios são pioneiros na expansão da malha urbana de Belém naquela área, e apesar de estarem localizados próximos uns dos outros no Bairro Parque Verde, foram construídos em momentos socioeconômicos e mercadológicos diversos, dispostos às margens da mesma avenida conforme demonstrado na figura abaixo.

Figura 01. Localização dos Condomínios Fechados estudados e bairros ao longo da Av. Augusto Montenegro



Fonte: Lei nº 7.806 – Lei de bairros de Belém. Elaboração: Durans, Renata (2015)

O processo de ocupação da área de expansão de Belém se intensificou, de forma significativa, a partir da década de 1970. Os incrementos populacionais percebidos e as mudanças de terra rural em urbana se coadunam com diretrizes do Plano de Integração Nacional derivado do contexto militar vigente à época. A partir de condicionantes políticos, culturais, mas principalmente econômicos, a Av. Augusto Montenegro, um dos principais eixos do sistema viário da área de expansão, se tornou locus de investimentos públicos e de capital privado. Sob esta análise, o capital imobiliário, direcionado a execução de condomínios fechados voltados a classe média alta, ocupou importante papel na definição da morfologia urbana da área.

A Av. Augusto Montenegro está localizada entre a Primeira Légua Patrimonial³ e o Distrito de Icoaraci, cortando vários bairros do Município de Belém, localizados na faixa de conurbação da capital com o município de Ananindeua, os dois primeiros a compor a Região Metropolitana, são eles: Marambaia, Mangueirão, Parque Verde, Tapanã, Coqueiro, Parque Guajará e Tenoné. Seu traçado segue o mesmo da antiga estrada de ferro Belém-Bragança⁴ 2 sendo um dos seus ramais que saía de sua Estação em São Braz, que ao ser desativada na década de 60, deu lugar à rodovia Augusto Montenegro (hoje avenida), avenida Almirante Barroso e à BR-316, para integração com o resto do país (Programa de Integração Nacional-PIN). Sua malha viária é composta de pistas nos dois sentidos, pavimentadas em toda a sua extensão de aproximadamente 13km. Após esta introdução, a sessão 1 deste artigo tem como foco o cenário econômico vigente à época de lançamento dos condomínios, aqui entendidos como empreendimentos representativos da ação do capital imobiliário no espaço urbano da área de expansão de Belém. A análise documental de negociações de compra e venda da construtora com seus primeiros compradores torna possível ponderar acerca das dificuldades e facilidades apresentadas ao público quanto a aquisição do imóvel em cada período, como exemplo a existência ou não de financiamentos e parcelamentos bancários, dentre outras formas de negociação oportunas.

A “criação” de demanda pelo próprio mercado imobiliário, dentre outros fatores, tem a influência do ordenamento jurídico que trata de limitações quanto a aspectos relacionados a loteamentos e condomínios, temática que é desenvolvida na sessão 2. Vale ressaltar que ao longo do tempo no país, os marcos regulatórios existentes sobre o tema não contemplam de forma satisfatória o tema “condomínios fechados ou exclusivos”. De acordo com estudos

³ A Primeira Légua Patrimonial refere-se à área da cidade doada pela Coroa Portuguesa no século XVIII desde sua origem no Forte do Presépio, contemplando os bairros centrais de Belém na atualidade.

⁴ Estrada de Ferro de Bragança foi uma ferrovia que existiu no estado do Pará. Ligava a estação de São Brás na capital Belém à cidade de Bragança, numa extensão de 222 quilômetros, esteve em operação entre os anos de 1908 e 1965. (CARNEIRO, 2018)

exploratórios realizados no âmbito da pesquisa, a ausência de legislação que trate exclusivamente de condomínios fechados horizontais gera uma certa permissividade jurídica aos incorporadores, permitindo o estabelecimento de regras e (des)regulações próprias com utilização parcial de leis pertinentes, delas extraíndo o que convém à lógica econômica e do mercado imobiliário. A produção do espaço urbano e as concepções projetuais de condomínios/unidades habitacionais passam a sofrer a influência dessa (des)regulação que, mais do que isso, ignora aspectos relativos à regulação na esfera pública, bem como a própria influência de suas ações no contexto urbano e à população em geral. Internamente, a administração condominial estabelece também critérios urbanísticos próprios, que vão desde códigos de postura até normas regimentais de uso e ocupação dos lotes, de forma análoga a própria Lei de Uso e Ocupação do Solo na esfera municipal e o Código Civil.

Os estudos ligados à economia e à regulação são articulados na sessão 3 em que através do desenho urbanístico dos condomínios fechados investigados, é feita a análise que relaciona aspectos econômicos e os efeitos da regulação quanto ao dimensionamento, configuração e distribuição no interior dos limites dos condomínios (lotes, edificações, quadras, vias e áreas condominiais). Por um lado, os estudos focam o desempenho (eficiência) econômica das tipologias, buscando correlacionar aspectos relativos à racionalização - ou a falta dela - gerada pelo capital imobiliário na configuração interna destes condomínios bem como nas tipologias de suas casas e os efeitos produzidos quanto a densidade e compacidade edilícia em relação ao encontrado no entorno de bairro.

Por outro lado, é verificada em que medida a regulação interna condominial é mais permissiva ou restritiva, por meio de suas diretrizes de uso e ocupação dos lotes condominiais, ao que preconiza a legislação pública local, especificamente o zoneamento urbanístico definido pelo Plano Diretor da cidade, em relação às taxas de ocupação permitidas e seus coeficientes de aproveitamento, dentre outros parâmetros definidos para o entorno dos espaços murados. Diante disso, as tipologias residenciais serão investigadas de forma concreta, a partir de exemplares recorrentes em cada condomínio, como forma de verificação dos resultados gerados na prática quando da definição dos projetos arquitetônicos residenciais diante da permissividade ou restritibilidade gerada pelas convenções condominiais.

1. Cenário econômico vigente nos anos de lançamento dos condomínios

A espacialização do capital na forma de condomínios fechados horizontais foi moldada, dentre outros fatores, pelo momento econômico vivido à época da construção destes arranjos espaciais. Através da análise do cenário econômico vigente a cada período e conseqüentemente das negociações de compra e venda feitas à época, será possível detectar possíveis dificuldades ou facilidades encontradas pelo público alvo diante do

mercado imobiliário atuante e de que forma estes fatores puderam ser visualizados na configuração dos condomínios e de suas casas.

A década de 1990 foi caracterizada por um período de grande instabilidade política e econômica no país, que ainda se via buscando encontrar caminhos que o tirasse dos enormes índices inflacionários herdados da década anterior. O governo Sarney (1985-1990), após o lançamento do Plano Cruzado em 1986, utilizou-se de uma estratégia radical do congelamento dos preços, como tentativa de contenção da inflação, que terminou num grande fracasso e “em pouco tempo os produtos mais básicos sumiram das prateleiras dos supermercados” (MELO, 2009). Em 1989, a inflação brasileira atingia assombrosos 84,32% ao mês, com a sensação de colapso político-econômico e administrativo, através de inúmeras denúncias de corrupção além de inflação de quatro dígitos, que segundo o Almanaque Folha atingia neste mesmo ano o percentual anual de 1.037,56 %.

O governo Collor que teve início em março de 1990 adotou medidas bastante impopulares como tentativa de “liquidar o leão inflacionário”. Promovendo o retorno do cruzeiro como moeda nacional, o Plano Collor bloqueou poupanças e contas correntes, congelando preços e salários. Apesar de todo o sacrifício imposto a sociedade, os resultados foram frustrantes e em 1992 a inflação acumulada foi de 1.158,00 %. Diante de problemas envolvendo corrupção, Fernando Collor renunciou, sofrendo na sequência o processo de impeachment que o afastou do cenário político nacional por vários anos.

Este foi o cenário econômico nacional, em que o Condomínio Greenville I foi lançado na área de expansão da cidade de Belém, em 1990, diante de um mercado imobiliário “enfraquecido” que encontrou na alta classe da sociedade o “combustível” para sua sobrevivência. Os altos índices inflacionários tinham papel preponderante na já péssima distribuição de renda e desigualdade social existente no país, de forma que as classes detentoras do capital eram capazes, através de ganhos especulativos em meio aos percentuais inflacionários sobre suas rendas acumuladas, de fazer movimentar o desaquecido mercado imobiliário vigente à época.

Naquele momento, tanto a infraestrutura condominial quanto as obras residenciais do Condomínio Greenville I foram realizadas pelo regime de administração, de forma que o capital era injetado de acordo com a disponibilidade financeira dos proprietários, e por isso demandavam mais tempo de execução. As negociações eram feitas através da venda de lotes vazios, através de parcelamentos financeiros tratados diretamente com a construtora, que executava a infraestrutura interna do condomínio paulatinamente, à medida em que as parcelas de seus compradores iam sendo liquidadas. Os valores médios de lotes já quitados, segundo análise de certidão de registro em cartório de um proprietário, em janeiro de 1994, por exemplo, chegavam a valores aproximados a CR\$ 9.000.000,00 (Nove milhões de cruzeiros reais), que convertido ao padrão monetário atual equivaleriam a R\$ 3.200,00 (Três mil e duzentos reais) em média. Como resultado espacial, o Condomínio Greenville I

primou por grandes lotes, grande extensão de área verde e expressiva arborização, itens muito valorizados pelos futuros proprietários como símbolos de status e qualidade de vida, tendo ainda sua localização favorecida por uma infraestrutura preexistente na área.

O mandato tampão de Itamar Franco que sucedeu a Fernando Collor a partir do final de 1992 tomou como vital para o país a resolução da questão inflacionária. Conforme reflexões de Melo (2009) a “inflação e a desorganização econômica não apenas causava paralisia econômica, atraso e desigualdade social, mas já se mostrava mesmo disfuncional do ponto de vista político”. Após várias tentativas de condução da economia, Itamar nomeia Fernando Henrique Cardoso (FHC), como ministro da Fazenda, que juntamente a um grupo de economistas buscavam uma solução de combate a inflação e assim de recondução econômica do país. A mudança de rumos é iniciada em 1994, com a criação da Unidade Real de Valor (URV), equivalente em fevereiro a Cr\$ 2.750,00, e o subsequente lançamento do Plano Real em julho daquele mesmo ano.

Tratou-se, neste momento, de mudanças estruturais e constitucionais que contaram com a articulação de vários mecanismos de Estado no objetivo único de combate a inflação. Observou-se a reestruturação do sistema financeiro nacional, que acabou por provocar a privatização de vários bancos estaduais e a liquidação ou incorporação de bancos privados. A Lei de responsabilidade fiscal, assinalou nos anos seguintes profunda transformação no país. (MELO, 2009)

Com o tempo o plano Real foi se consolidando e gerando clima de euforia no país, trazendo consigo a abertura do mercado brasileiro a produtos importados através da manutenção do dólar a valores paritários, o que gerou um cenário político favorável a eleição de FHC como presidente da República em 1994. A inflação que ainda apresentava índices alarmantes em 1994 (1.093,8%), conforme dados obtidos em Melo (2009), foi reduzida substancialmente em 1995 para 14,7%, consolidando-se a partir de então com apenas um dígito: 9,3% (1996); 7,4% (1997) e 1,7% em 1998.

A política cambial, apesar de necessitar de mudanças mais profundas, gerava PIB recorde de 6% e colocava o Brasil no patamar dos chamados países emergentes. Apesar disso, a crise ocorrida em outros países neste mesmo patamar, como o México, seguida de Tailândia e Malásia em 1997 e Rússia em 1998, começa a produzir uma enorme desconfiança sobre os países emergentes, por parte de investidores, especuladores e organizações internacionais, fazendo com que as reservas de dólares começassem a se esgotar. Conforme verifica Melo (2009), em apenas um dia -10 de setembro de 1998- 2,6 bilhões de dólares evadiram dos cofres públicos, fazendo com que o Banco Central elevasse sua taxa de juros para 40,18%.

No setor imobiliário, observou-se grande dificuldade na ampliação de financiamentos a longo prazo devido às altas taxas de juros e o mau desempenho da economia sobre os rendimentos de pessoa física. Conforme expressam Cardoso e Jaenisch

(2017) órgãos representativos do setor como a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Associação de Dirigentes de empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI) e Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON) passam a sugerir a reestruturação de modelos de financiamento baseados “no modelo norte-americano de securitização, que pretendiam regulamentar o mercado secundário de hipotecas e estabelecer mecanismos que dessem suporte à financeirização das atividades do setor imobiliário”.

Nascia assim, em 1997 o SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) um sistema criado num contexto de forte restrição ao crédito, gerado tanto “pela alta taxa de juros vigente, quanto pelo controle exercido pelo capital financeiro sobre os recursos dos fundos destinados ao financiamento imobiliário -SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço). Apesar do SFI ter sido criado como forma de movimentar o setor, as regras que limitavam o acesso aos fundos da habitação permaneceram inalteradas. (CARDOSO E JAENISCH, 2017)

Neste clima de grandes dificuldades econômicas, FHC foi reeleito como o candidato mais capaz de enfrentar a crise econômica que acometia o Brasil naquele momento. Era notável que “a estabilidade do Real não poderia depender indefinida e exclusivamente das políticas cambiais e monetárias do Banco Central” (MELO, 2009). Instala-se a partir de então, “um ritmo lento e interminável de negociações e concessões” com uma divisão abstrata da classe política entre os que defendiam um firme controle de gastos e ajuste fiscal em larga escala (monetaristas) e os que eram a favor de uma política de maior aceitação popular e com maior tolerância a um aumento brando de taxas de inflação como forma de dinamização da economia (desenvolvimentistas).

De acordo com a análise de Melo (2009) de forma concreta a

política cambial estimulando importações segurava o ímpeto de aumentar preços, a política monetária servia como instrumento de contenção do câmbio. Todavia tanto uma como outra eram instrumentos precários, levando ao recrudescimento de pressões políticas em virtude do câmbio e a uma brutal elevação da dívida, em razão dos juros.

Setores importantes da economia como a indústria e o mercado imobiliário mantinham-se paralisados diante da crise cambial. Segundo dados da análise de Mattoso e Muniz (2006) “a contribuição da construção civil ao PIB nacional sofreu quedas continuadas – de 9,1% para 6,5% - reflexo de uma retração média anual da produção de aproximadamente 3%”, apresentando ainda queda de unidades imobiliárias financiadas via Caixa Econômica Federal e SBPE.

O câmbio que antes se estabelecera como um dos pontos mais importantes para a estabilidade da moeda passa a grande vilão passível de abalar toda a estrutura econômica até então criada. Em 13 de janeiro de 1999, a moeda americana, enfim, dispara e flutua depois de uma desvalorização de 63%, pondo fim a um ciclo de política econômica que

gerou grande turbulência política no país a partir de então, direcionando a economia brasileira na busca por novos rumos.

Luis Inácio Lula da Silva assume a presidência do Brasil em 2003 sendo possível observar em seu primeiro governo, um período de retomada do crescimento econômico. Entre os anos de 2003 e 2008, de acordo com os dados obtido em Curado (2011), a taxa média de expansão do PIB foi da ordem de 4,2% a.a., quase o dobro se comparado aos 2% observados no período compreendido entre os anos 1995 e 2005.

Este cenário de recuperação do crescimento é caracterizado principalmente pela melhoria nos indicadores de renda e redução da pobreza, apesar de a política econômica de forma geral, ter se mantido basicamente com o mesmo “arranjo macroeconômico definido na segunda gestão de FHC, ou seja, manteve o tripé metas de inflação, regime de câmbio flutuante com intervenção (*dirty floating* em inglês) e ajuste fiscal. (CURADO, 2011)

Quanto a situação do mercado imobiliário é possível perceber já no primeiro ano do governo Lula, um direcionamento para a adoção de medidas que buscavam expandir o financiamento habitacional. Dentre essas medidas, segundo Cardoso e Jaenisch (2017) podemos citar:

(1) a revisão, pelo Banco Central, da flexibilização dos critérios de exigibilidade então vigente para os recursos do SBPE, estimulando os agentes financeiros a buscarem o investimento imobiliário;(2) a revisão dos critérios de investimento habitacional pelo Conselho Curador do FGTS, ampliando a oferta para setores de renda mais baixa e concentrando o crédito em imóveis novos (resolução 460-2004).

Além dessas medidas, mudanças institucionais puderam ser verificadas, buscando suprimir da legislação tudo o que representasse risco ao investimento privado no setor, dentre as quais pode-se destacar a Lei 10.931 de 2004, que instituiu o patrimônio de afetação, criando mecanismos de segurança do empreendimento em caso de falência da construtora; e a alienação fiduciária, herança do governo anterior, que permitia a apropriação do bem pelo banco credor como forma de garantia do financiamento (COSTA, 2010).

Para incentivar a prática do patrimônio de afetação, conforme destacam Mattoso e Muniz (2006),

foi reduzida a carga tributária e os ganhos de capital originados da venda de imóveis residenciais ficaram isentos da cobrança de imposto de renda caso fosse aplicado na aquisição de outro imóvel. Abriu-se ainda a possibilidade de se usar o saldo disponível em plano de previdência privada como garantia na compra de imóveis. Não menos importante reduziu-se a carga tributária de produtos da cesta básica da construção e, portanto, seus preços.

Foram criados ainda, novos instrumentos financeiros como forma de fortalecimento do SFI, como a ampliação do apoio dos fundos públicos como o FGTS e do direcionamento

dos recursos da poupança ao setor habitacional, gerando crédito tanto para pessoa física como para pessoas jurídicas, via retomada do mercado de capitais.

Conforme avaliam Mattoso e Muniz (2006), mudanças importantes foram introduzidas na CAIXA, que se tornaria o principal agente público para o setor imobiliário, com a “criação de novos produtos, redução dos juros, aumento dos prazos, aperfeiçoamento dos sistemas de risco, simplificação dos processos de contratação, aumento do volume de recursos próprios para a habitação e a realização dos “Feirões da Casa Própria”, agora também realizado pelo setor privado”.

Como resultado, o crédito foi garantido para o financiamento “de unidades habitacionais novas para os setores de renda média e também ampliou a oferta de crédito via FGTS para setores de renda até 3 salários mínimos”. Vale ressaltar que “esse *boom* foi financiado fundamentalmente através de mecanismos tradicionais de financiamento – o Sistema Financeiro de Habitação (SFH)”. (CARDOSO E JAENISCH, 2017).

Diante do novo cenário econômico nacional apresentado, o capital imobiliário local passou a direcionar e intensificar seus esforços na construção de condomínios fechados horizontais agora voltados ao atendimento das classes médias.

O Condomínio Cidade Jardim I foi lançado em meados do ano 2002, com lotes comercializados no ano de seu lançamento por valores que giravam em torno de R\$ 18.000,00, segundo anúncios publicitários da época. No entanto, pode-se ponderar que pela sua boa localização e condições de acessibilidade, numa área do eixo já provida de infraestrutura de comércio e serviços e certa proximidade ao Condomínio Greenville I, teve importante acréscimo no preço de seus terrenos, com valores que chegavam em média a R\$ 29.000,00 no ano de 2006.

As facilidades de acessibilidade se davam pela existência de três acessos de entrada ao condomínio por vias distintas, possibilitando a fluidez de tráfego de seus moradores para além do eixo da Av. Augusto Montenegro. Este condomínio buscava, apesar de espaços comuns reduzidos, contemplá-lo de equipamentos de lazer que segundo a publicidade feita na época, garantiriam a qualidade de vida de seus moradores. Disponha ainda de 10 lotes comerciais em sua área frontal, voltados para o exterior e também à população extramuros.

As negociações de compra e venda podiam ser feitas de duas formas: (1) através da venda de lotes vazios, com a quitação de parcelas pelo comprador diretamente com a construtora, ou (2) através da venda de lotes já com suas casas construídas, que funcionava como um sistema de consórcio criado pela própria construtora. De acordo com anúncios publicitários da época, após a compra do imóvel devidamente realizada com a construtora, os adquirentes do lote/casa no Condomínio Cidade Jardim I tinham a execução das casas em seus lotes priorizada pela construtora, através de sorteios ou antecipação de parcelas.

Figura 02. Anúncios publicitários do Condomínio Cidade Jardim I (JAN/2003)

PARA ELES, O SONHO AGORA É REALIDADE!
 Marcos Leal, representando sua esposa Virna Deusdara, selecionada por antecipação de parcelas.
 Maurício Leoni de Oliveira, selecionado por sorteio.

Dia 20 de janeiro no Salão Karajás do Hilton Hotel, o Sistema Del Rey Casaprópria, selecionou mais dois felizes futuros moradores, que em breve terão suas casas construídas no Condomínio Cidade Jardim, com toda a segurança e infraestrutura de lazer e qualidade de vida que a Villa Del Rey proporciona aos seus clientes.

Sistema Del Rey Casaprópria

AQUI, A REALIZAÇÃO DOS SEUS SONHOS É ASSIM:

- NADA DE JUROS.
- NADA DE FIADOR.
- NADA DE PARCELAS INTERMEDIÁRIAS.
- NADA DE COMPROVAÇÃO DE RENDA.
- NADA NAS CHAVES.

ENTRADA: R\$ 4.000,00
 E PARCELAS A PARTIR DE R\$ 870,00 MENSUAIS

Realização: **Villa Del Rey** PROMITE REAL

40 Horas, ao lado do Cipreste Jardim
 www.villadelrey.com.br

GARANTA O SEU FUTURO. LIGUE VENDAS: 273-9550 / 248-6001

ANOTE, PARTICIPE E CONQUISTE O DIREITO DE TER SUA CASA NOS CONDOMÍNIOS CIDADE JARDIM E VILLA FIRENZE. SEJA PARA MORAR OU TER UM INVESTIMENTO SEGURO!

ELES JÁ RECEBERAM AS CHAVES DE SUAS CASAS. E AGORA ESTÃO, LITERALMENTE, RINDO PARA AS PAREDES.

Leila Maria dos Santos Veloso, selecionada por sorteio.
 César Alejandro Noborikawa Moromisato, selecionado por antecipação de parcelas.

Sistema Del Rey Casaprópria

A Villa Del Rey entregou as chaves das duas primeiras casas aos clientes do Sistema Del Rey Casaprópria, que foram selecionados na primeira reunião, do dia 9/12/2002. Os escolhidos são: Leila Maria dos Santos Veloso e César Alejandro Noborikawa Moromisato. Ambos foram selecionados por toda a segurança e com uma completa infra-estrutura de lazer. E amanhã, no Hilton, acontecerá a 2ª reunião!

O SISTEMA DEL REY CASAPRÓPRIA É ASSIM:

- NADA DE JUROS.
- NADA DE FIADOR.
- NADA DE COMPROVAÇÃO DE RENDA.
- NADA DE PARCELAS INTERMEDIÁRIAS.
- NADA NAS CHAVES.

ENTRADA: R\$ 4.000,00
 E PARCELAS A PARTIR DE R\$ 870,00 MENSUAIS

GARANTA O SEU FUTURO. LIGUE VENDAS: 273-9550 / 248-6001

Realização: **Villa Del Rey**

40 Horas, ao lado do Cipreste Jardim
 www.villadelrey.com.br

Cidade Jardim
 Augusta Monteiro, 265
 www.condominiocidadejardim.com.br

Participe você também e conquiste o direito de ter sua casa no Condomínio Cidade Jardim e Villa Firenze.

Fonte: Jornal impresso "O Liberal" (Janeiro/2003). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Com o passar dos anos e com o incremento de políticas econômicas nacionais direcionados a facilitar o financiamento habitacional, as negociações passaram a ser feitas mediante financiamento imobiliários que chegavam até 180 meses, via Caixa Econômica Federal. Este condomínio foi repartido em lotes bem menores, ao contrário do que vinha sendo realizado em condomínios de alto padrão, atendendo a nova lógica do mercado imobiliário àquela época que se começava a espacializar seu capital de forma acelerada.

O Condomínio Greenville Exclusive, lançado em 2006, também direciona seu público alvo às camadas de média renda da população. Segundo os informes publicitários da época, buscava-se atingir o público assalariado que àquele período aumentava seu poder aquisitivo em consequência das políticas econômicas nacionais de redistribuição de renda.

Com a expansão do financiamento via SFI às pessoas jurídicas, este mecanismo foi adotado não só pelos compradores de seus lotes e casas, como também pela construtora na aquisição da gleba em que foi construído o Condomínio Greenville Exclusive, que sob este contexto negociou seu parcelamento de lotes já com todas as casas construídas, tomando aproximadamente dois anos para sua completa execução.

Conforme análise de documentos de averbação em cartório de uma casa térrea, observa-se valores de custo de execução da construtora em torno de R\$ 60.000,00 em 2008 com posterior venda no mesmo ano aos seus hoje proprietários no valor aproximado de R\$166.000,00, que mantêm o imóvel até então sob alienação fiduciária com financiamento em 180 parcelas mensais de sua fração majoritária por banco privado.

A espacialização do capital é verificada neste condomínio através de uma gleba bem mais reduzida em relação as dos demais condomínios, de acordo com estudo de seu projeto urbanístico e arquitetônico. Com localização em área já provida de infraestrutura básica, manteve a tendência da lógica de mercado com permanência da diversidade de itens de lazer, mas drástica redução de áreas comuns viárias e verdes, pela própria dimensão reduzida da gleba.

2. Regulações urbanísticas e edilícias incidentes sobre os projetos de Condomínios fechados horizontais: lacunas, conflitos e distorções

O arranjo espacial, tanto em termos do loteamento interno como nos seus entornos, gerado pelo que denominados hoje condomínios horizontais fechados tem encontrado contradições e falhas jurídicas importantes, quando da aplicação de regulações urbanísticas. A inexistência de legislação que trate exclusivamente de condomínios fechados horizontais e a possível permissividade jurídica gerada pelos incorporadores, faz com que se estabeleçam regras e (des)regulações próprias, extraído das leis pertinentes apenas o que é conveniente à lógica econômica do capital imobiliário. Neste cenário, diretrizes de regulação pública são muitas vezes ignoradas, o que têm desarticulado a própria influência de ações públicas no contexto urbano de entorno bem como da cidade aberta como um todo, ou seja,

no caso brasileiro, os espaços urbanos murados e controlados por sistemas de vigilância, quando residenciais e voltados à construção de edificações unifamiliares, são chamados de condomínios horizontais e, muitas vezes, comercializados sob esse rótulo, ainda que grande parte deles não atenda à legislação vigente no país para esse tipo de empreendimento e, tampouco, seja uma gleba de propriedade condominial. (SPOSITO e GÓES, 2013)

Por se tratar de um empreendimento imobiliário que tem como pressuposto a criação de um ente legal, aos condomínios fechados incide a Lei 5491, de 16 de dezembro de 1964, a chamada Lei do Condomínio. Conforme o artigo abaixo, à princípio e como essência pôde-se verificar a obrigatoriedade a ela pela natureza econômica das ações de incorporadores, de proteção mútua ao negócio, condôminos e à incorporação em si, e aos que estão envolvidos no empreendimento como construtores e corretores de imóveis:

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sôbre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes (...), ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes fôr aplicável.

As exigências a que se refere o artigo acima dizem respeito a gestão do condomínio de forma geral, conforme expresso em seu artigo 1º:

“Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.”

É perceptível, ao longo da leitura que lotes e edificações serão administrados até sua entrega final ao adquirente da unidade autônoma pelo incorporador ou construtor de forma indissociável, cujas obras serão executadas pelo regime de empreitada ou administração. Eis aqui o conflito principal observado: grande parte dos condomínios horizontais executados no país, a exemplo da rede Alphaville, que teve seu primeiro condomínio lançado em 1970, no bairro de Barueri e Santana de Parnaíba em São Paulo, além de alguns dos exemplos a serem destacados a seguir, tiveram seus lotes e execução de residências desconectadas quanto à negociação de venda, ou seja, é possível e de grande ocorrência na realidade brasileira que lotes vazios sejam adquiridos dos incorporadores e posteriormente o proprietário tem a liberdade de escolha tanto do responsável pela execução da obra quanto de seu regime.

Após quinze anos surge no regulamento jurídico brasileiro, a Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979, a chamada Lei de Parcelamento do Solo, que visa regular o parcelamento do solo para fins urbanos, definindo conceitos para loteamento, desmembramento e remembramento, mas principalmente definindo diretrizes de ação à construtores bem como limitações de uso do solo nos loteamentos. Por seu caráter público, sua redação original determinara o percentual do terreno a ser destinado a áreas públicas, definidas como sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público:

“§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.”

Posteriormente a Lei nº 9.785, de 1999 altera este parágrafo dando poderes a legislação municipal:

“1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.”

A referida lei define dimensões básicas e regula ainda questões ambientais e a sustentabilidade do habitat urbano:

“Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

(...)

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.”

Vale ressaltar que este marco jurídico foi o que constou no registro de grande parte de condomínios fechados horizontais de grandes extensões na década de 1990, tratando-se de uma lei de finalidade pública, mas utilizada de forma distorcida e indevida para o registro de construção de loteamentos privados. O que se verifica é que tais determinações têm sido utilizadas de forma explícita ou implícita na elaboração de projetos de loteamentos, sejam posteriormente transformados em condomínios fechados ou não. As previsões de áreas públicas e a definição de tamanhos de lotes, bem como as medidas de proteção ambiental são definidores de uma densidade construtiva bruta, depois transformada, por meio do desenho dos empreendimentos em densidade edilícia de forma explícita caso os projetos sejam submetidos aos órgãos urbanísticos fiscalizadores ou permanecem implícitas nas pranchetas ou computadores dos projetistas. Além disso, representa o elo de ligação na cadeia econômica por trás do que seria uma viabilidade financeira de cada empreendimento.

Apesar de serem registrados como loteamentos, os condomínios fechados consistem de glebas loteadas, arruadas e providas de infraestrutura, que depois de registradas conforme os ditames da lei 6766, são cercadas por muros, cerca elétrica, equipamentos de monitoramento e segurança 24h, além de uma portaria que a partir de então controlará a permissão de entrada e saída de seus circulantes.

Nos casos dos loteamentos fechados, esse direito público a uma parcela da gleba loteada tem sido completamente negado, às vezes até mesmo com a aquiescência das câmaras municipais, quando aprovam legislação que garante a cessão do uso exclusivo desses espaços aos moradores intramuros (...). (SPOSITO e GÓES, 2013).

Algumas poucas prefeituras têm adotado *Termos de Ajuste de Conduta* (TACs) como forma de indenizar o poder municipal pela apropriação indevida de terras públicas (frações de sistema viário urbano e áreas verdes), que passam a ser de uso exclusivo dos moradores desse espaço intramuros. Exemplo dessa espécie de política indenizatória pode ser observado na cidade de São Carlos em que a multa compensatória exigida pelo prefeito foi a construção de equipamentos públicos pelos incorporadores em área proporcional a área utilizada, segundo o que determina a lei 6766, devolvendo de maneira razoável a área

pública a que teria direito a população. Conforme ressaltam Sposito e Góes (2013), a área de uso comum e de lazer a que teriam direito a população extramuros

foram valores agregados aos preços dos imóveis vendidos e comprados. Isso continua a ser um fator significativo de diferenciação entre os preços dos lotes e residências nos melhores bairros da cidade “aberta” e aqueles que estão dentro dos muros, justamente porque se associam ao valor da segurança, que é uma variável fundamental na produção desses espaços fechados (...).

Diante deste embate, a lei 13.465, de 2017 traz novidades ao artigo 4º e 5º da lei 6766/79, citando o termo “condomínio de lotes” e abrindo uma incipiente discussão sobre o assunto, até então nunca abordado no ordenamento jurídico:

“§4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Art. 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.”

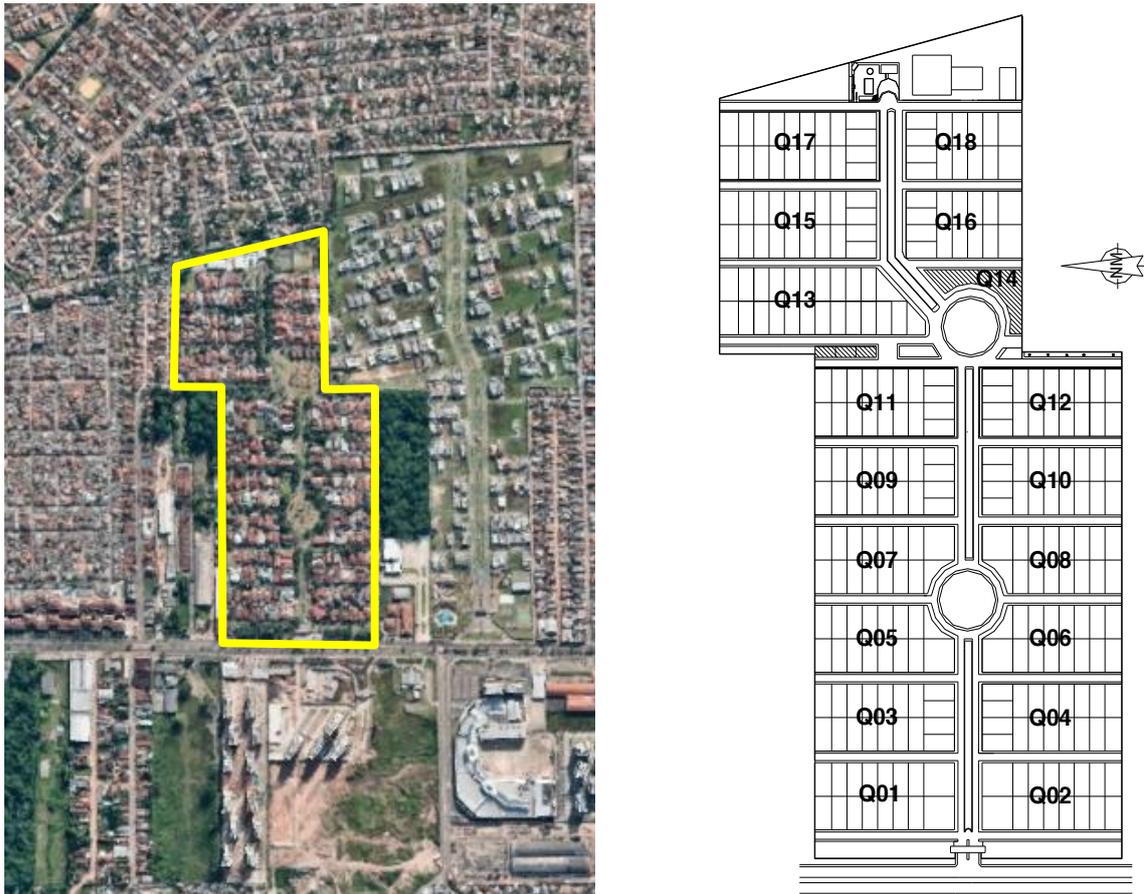
O Condomínio Greenville I foi o pioneiro dos condomínios fechados horizontais na Av. Augusto Montenegro, enquanto em outros eixos da área de expansão também já era possível encontrar este tipo de arranjo espacial, dentre os quais pode-se destacar o Condomínio Green Garden, na antiga Rod. do Coqueiro (hoje Av. Mário Covas) e o Condomínio Lago Azul, localizado em lote lindeiro à BR- 316. O Condomínio Greenville I foi lançado em 1990, apesar do registro de sua convenção ser datada somente de 1994. Na inexistência de documento de aprovação do projeto, o artigo 3º de seu Estatuto Social sugere que ao ser denominado Loteamento GREENVILLE RESIDENCE teve como base jurídica de criação a Lei 6766/79. Porém, no mesmo artigo, refere-se a forma de “condomínio fechado”:

ART. 3º - A sociedade Greenville tem por finalidades precípua:
Administrar o Loteamento GREENVILLE RESIDENCE, também designado Condomínio GREENVILLE RESIDENCE, localizado à Rodovia Augusto Montenegro nº 5000, na Cidade de Belém, Estado do Pará, organizado sob forma de "condomínio fechado", fiscalizando e fazendo cumprir seus regulamentos e normas internas de funcionamento, especialmente o REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES DO GREENVILLE RESIDENCE constantes dos instrumentos contratuais de compra e venda dos lotes e casas do condomínio;

Após o lançamento, o que seria um loteamento, foi murado e transformou-se num condomínio fechado horizontal de alto padrão adotando critérios ditados pela Lei 4591/64 quanto à gestão condominial, com a peculiaridade da formação de uma sociedade composta pelos proprietários dos terrenos, tornando-se símbolo de status social e do “bom conceito” neste arranjo espacial que começava a se delinear e se expandir no vetor da área de expansão de Belém, da mesma forma que desejava o incorporador do empreendimento conforme redação expressa no estatuto:

PARÁGRAFO SEXTO – O Associado se obriga a defender externamente o bom conceito do Condomínio GREENVILLE RESIDENCE I e se compromete a só tomar qualquer medida em juízo contra a Sociedade e/ou Condomínio após s esgotados todos os recursos internos que tem direito.

Figura 03. Condomínio Greenville I – Vista aérea e planta baixa



Fonte: Google Earth (2019) e M+M Arquitetura & Design (2017). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Figura 04. Condomínio Greenville I – Vista panorâmica

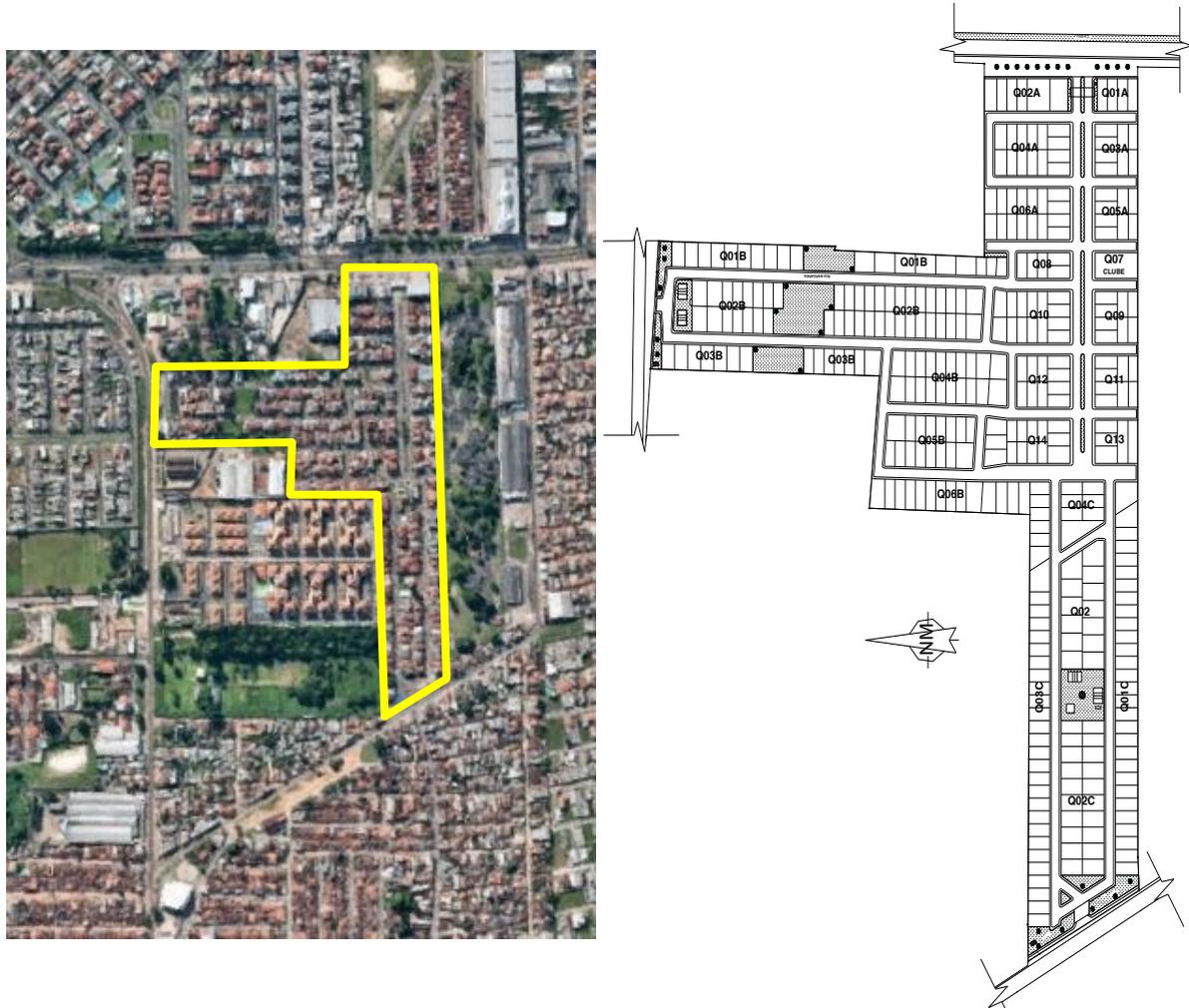


Fonte: Google Earth (2018). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

De forma diversa ao Condomínio Greenville I registrado segundo os ditames da Lei do Loteamento, o Condomínio Cidade Jardim I foi registrado sob determinações da lei 4591/64, sem sequer mencionar que se tratava de um loteamento, ou seja, sem considerações a Lei 6766/79 em sua convenção condominial, cujo registro é datado de 2004.

Apesar da grande extensão da gleba, e contrariando o que vinha sendo utilizado quanto a legislação, para registro de grandes extensões de terra, normalmente a 6766/79, o Condomínio Cidade Jardim I teve como forma de negociação a possibilidade da venda de lotes e casas separadamente, ou seja, o futuro proprietário tinha a liberdade de adquirir o lote vazio, invalidando o que dispõe sua lei base de criação, a 4591/64, que estabelece em seu art.1º, citado acima, que lotes e edificações sejam administradas de forma indissociável pelo incorporador ou construtor até sua entrega final ao adquirente da unidade autônoma.

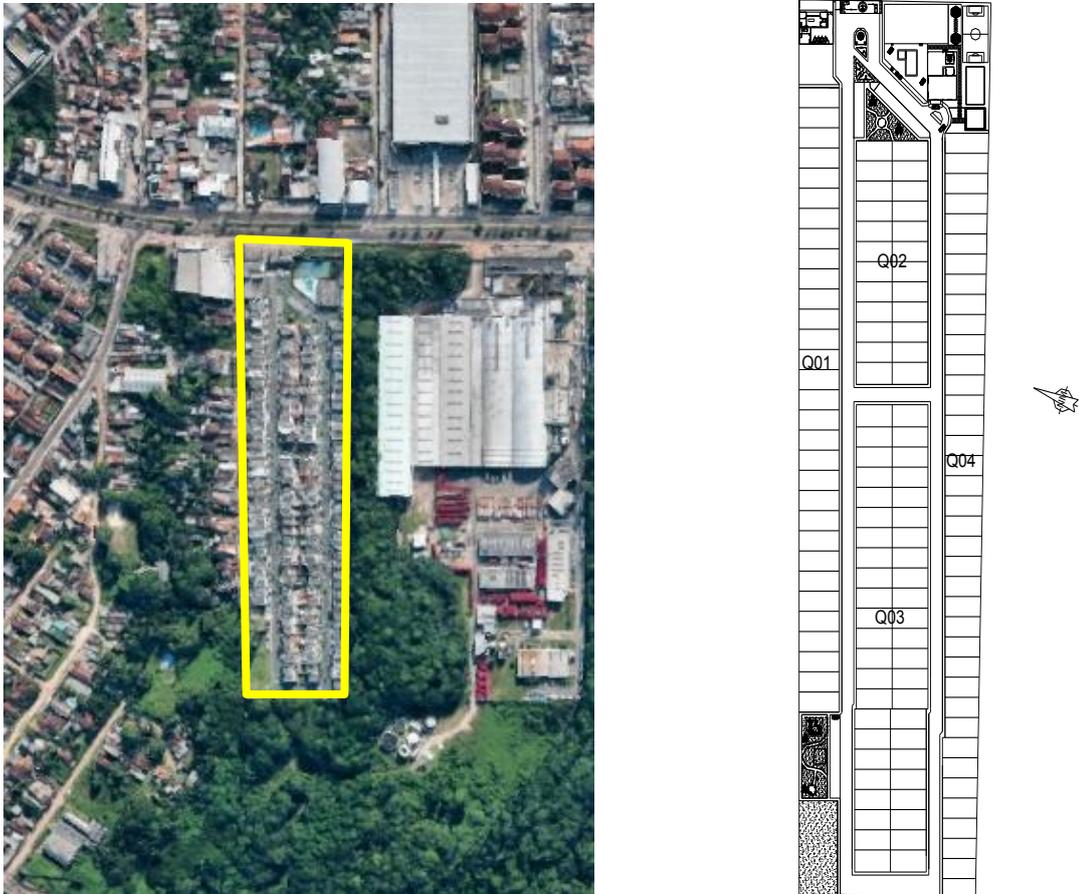
Figura 05. Condomínio Cidade Jardim I – Vista aérea e planta baixa



Fonte: Google Earth (2019) e M+M Arquitetura & Design (2017). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

O registro em cartório do Condomínio Greenville Exclusive foi feito também segundo os ditames da lei 4591/64 e quanto a comercialização, contemplou o que prediz sua lei de registro, tendo seus lotes e edificações vendidas pelo incorporador e adquiridas de forma indissociável pelos proprietários.

Figura 06. Condomínio Greenville Exclusive - Vista aérea e planta baixa



Fonte: Google Earth (2019) e M+M Arquitetura & Design (2017). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Fato que merece destaque é a existência nos projetos urbanísticos, de lotes não residenciais incorporados nos três empreendimentos estudados, porém, com acesso externo aos condomínios. Exceção feita ao Condomínio Greenville I cujos lotes comerciais são internos, os dois últimos empreendimentos mencionados refletem de forma geral as determinações das políticas do setor privado no contexto urbano em detrimento das ações do Estado, mas que atingem, mesmo que por um viés obscuro e seletivo, a população extramuros com os benefícios de comércio e serviços na área.

2.1- Características urbanísticas dos empreendimentos estudados

Mediante análise de documentos de registro em cartório dos empreendimentos bem como da coleta de dados encontrados nos projetos urbanísticos pôde-se aferir as seguintes características gerais:

Quadro 01. Quadro comparativo com caracterização dos empreendimentos em estudo

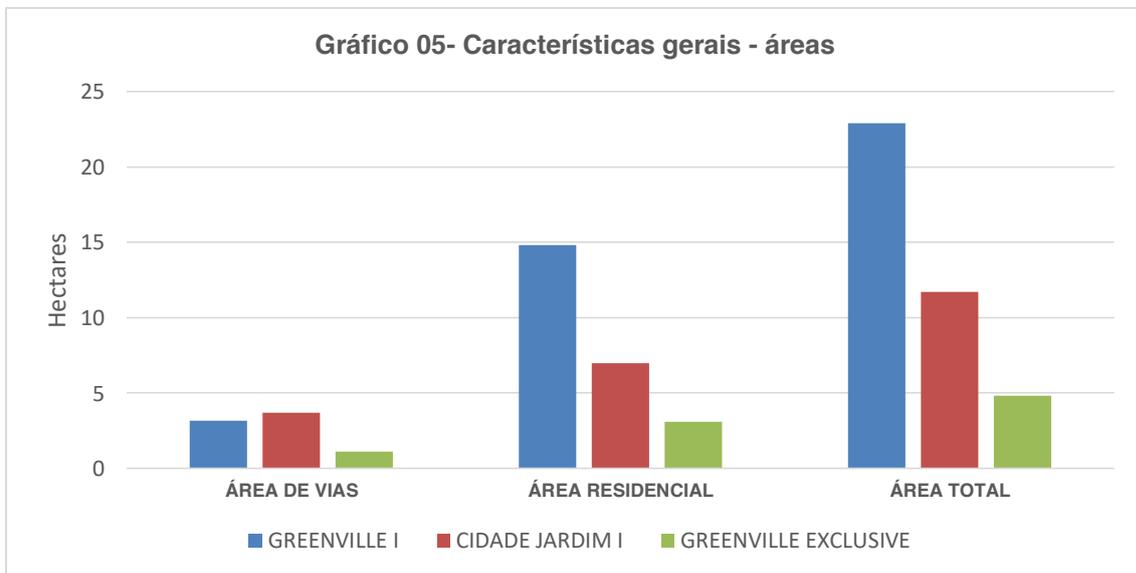
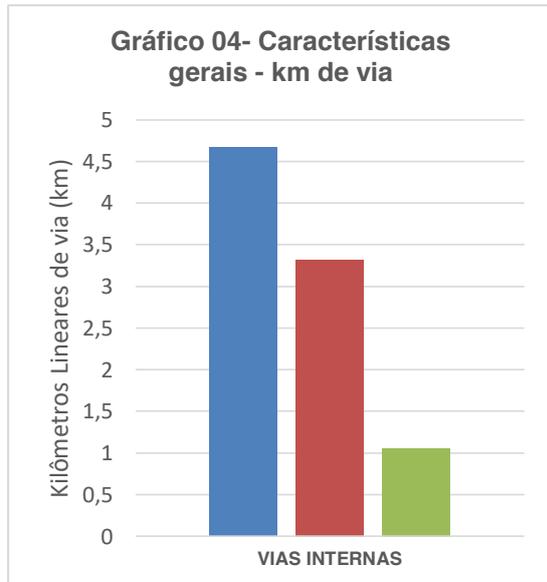
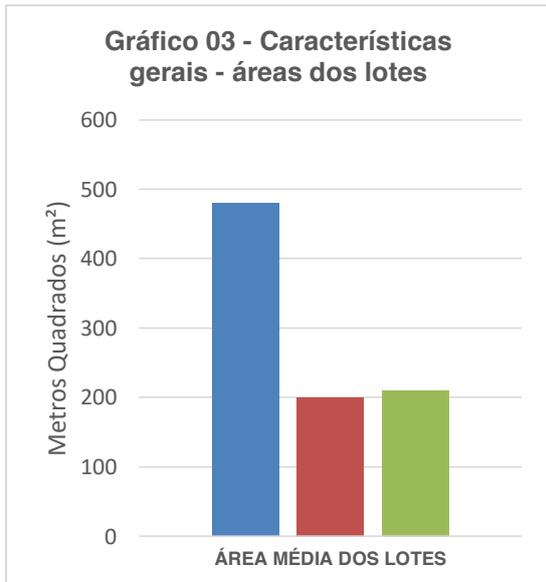
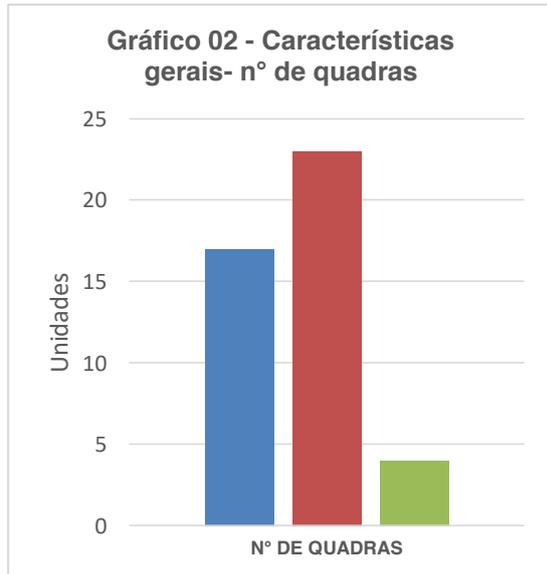
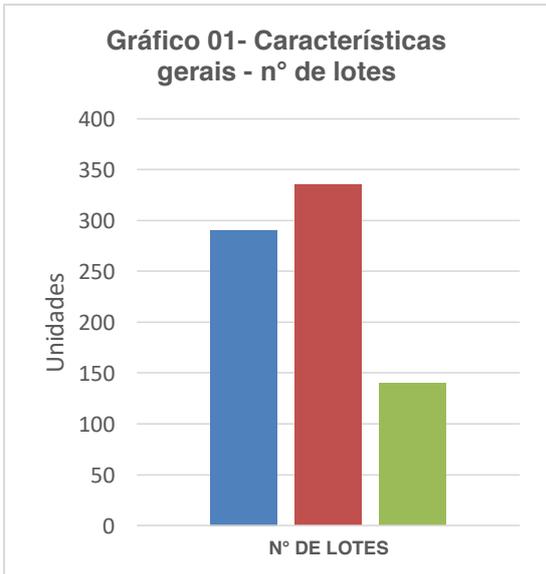
ITEM	GREENVILLE I	CIDADE JARDIM I	GREENVILLE EXCLUSIVE
ANO DE LANÇAMENTO	1990	2002	2006
ANO DE REGISTRO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO	1994	2004	2008
BASE JURÍDICA DE APROVAÇÃO	LEI 6766/79	LEI 5491/64	LEI 5491/64
ÁREA TOTAL (hectares)	22,911	11,698	4,806
Nº UNIDADES HABITACIONAIS (un)	290	335	140
ÁREA DO LOTE (m²)	480,00	180,00 ; 200,00 ; 237,50	210,00 ; 230,00
DIMENSÃO DO LOTE(m)	15 x 32	9 x 20; 10 x 20; 12,5 x 19	10 x 21 ; 10 x 23
ÁREA HABITACIONAL (hectares)	14,824	6,974	3,094
ÁREA COMUM (hectares)	9,039	5,007	1,703
ÁREA VERDE COMUM (hectares)	3,042	0,844	0,205
ÁREA DE LAZER (hectares)	1,445	0,289	0,516
ÁREA DE COMÉRCIO/SERVIÇOS (m²)	2.122,28	2.746,40 (ACESSO EXTERNO)	440,00 (ACESSO EXTERNO)
PERCENTUAL DA ÁREA COMUM POR LOTE	65,16 % (312,78 m²)	74,73 % (149,46 m²)	57,52 % (120,80 m²)
VIAS DE CIRCULAÇÃO INTERNAS (ha)	3,163	3,669	1,112
LARGURA DAS VIAS (m)	AVENIDA PRINCIPAL DE 20 m DE LARGURA COM 2 PISTAS DE 6m, DEMAIS VIAS: 7,00 (VIAS) ; 3,50 (CALÇADAS)	7,00 (VIAS); 1,50 (CALÇADAS)	7,00 (VIAS); 1,50 (CALÇADAS)

Fonte: Projetos e Convenções (Acervo M+M Arquitetura e Design). Elaboração: Rios, Marylu (2018)

Quadro 02. Quadro comparativo de informações sobre a existência de lotes comerciais, equipamentos e itens de lazer nos empreendimentos em estudo

ITEM	GREENVILLE I	CIDADE JARDIM I	GREENVILLE EXCLUSIVE
ACADEMIA DE GINÁSTICA	X		X
CHURRASQUEIRA	X	X	-
LOTES COMERCIAIS	X	X	X
PISCINA ADULTO E INFANTIL	X	X	X
PLAYGROUND		X	X
PÓRTICO DE ENTRADA	X	X	X
PRAÇAS	X		X
QUADRA DE AREIA	X		X
QUADRA DE TÊNIS	X		X
QUADRA DE VOLEY	X	X	
QUADRA POLIESPORTIVA			X
QUIOSQUE COM CHURASQUEIRA			X
QUIOSQUES		X	
SALÃO DE FESTAS	X	X	X

Fonte: Projetos e Convenções (Acervo M+M Arquitetura e Design). Elaboração: Rios, Marylu (2018)



Observa-se números superiores do Condomínio Greenville I em relação aos demais quanto às suas áreas totais, áreas residenciais e área média dos lotes, e proporcionalmente a extensão de vias internas. Já o Condomínio Cidade Jardim I se destaca pelo número de quadras e lotes em seu espaço interno. Quanto a área média dos lotes, Condomínio Cidade Jardim I e Condomínio Greenville Exclusive encontram-se bastante equilibrados, o que reflete em parte o momento econômico similar da época em que foram lançados, com redução importante dos lotes e acréscimo em quantidade com relação ao que se verifica no Condomínio Greenville I.

Dado ao reduzido tamanho de gleba em que foi construído o Condomínio Greenville Exclusive, em virtude da escassez de grandes glebas que começava a configurar o cenário na Av. Augusto Montenegro em seu período de lançamento, as características obtidas desse condomínio, são em geral de números inferiores aos demais estudados.

3. Análise comparativa da morfologia dos condomínios e suas casas sob normas urbanísticas e edilícias

A configuração interna dos condomínios estudados, em detrimento à adoção de regras ditadas pela regulação pública urbana, foi majoritariamente determinada por imperativos tanto econômicos vigentes à época de sua construção quanto à diretrizes de regulação interna, definidas por meio das convenções condominiais exigidas em lei.

Assim, como forma de visualização da espacialização do capital na configuração interna dos empreendimentos, buscou-se inicialmente nesta sessão, através da investigação de seus projetos urbanísticos, estabelecer alguns parâmetros para análise de uma possível racionalidade econômica alcançada pelos incorporadores diante da conjuntura vigente à época de seus lançamentos, além da investigação comparativa com o existente na área extramuros.

Em seguida, são verificados os resultados gerados pelas convenções nas casas condominiais, buscando-se estabelecer um perfil tipológico de potencial máximo edifício, e ainda uma correlação, quanto à permissividade ou restritibilidade edilícia gerada, ao que é definido pela legislação urbanística vigente na cidade aberta. Ademais, verificar-se-á o padrão tipológico gerado na prática por residências de padrão recorrente dos condomínios sob análise.

Quadro 03. Comparativo de características urbanísticas dos condomínios estudados

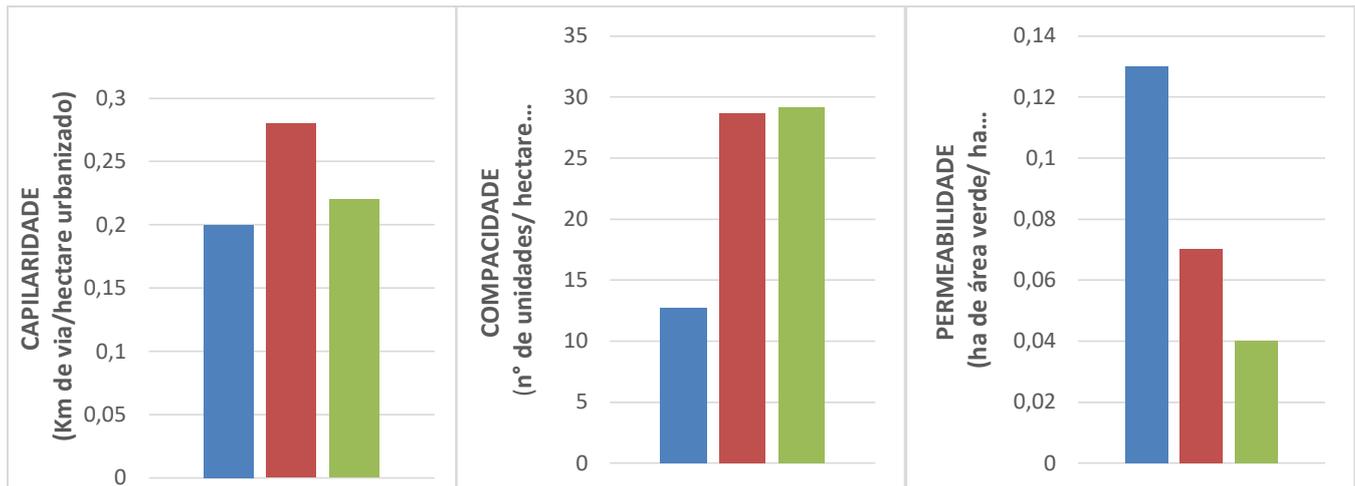
CARACTERÍSTICAS DO DESENHO	GREENVILLE I	CIDADE JARDIM I	GREENVILLE EXCLUSIVE
Nº DE LOTES	290	335	140
Nº DE QUADRAS	17	23	4
Nº DE HABITANTES	1.160	1.340	560
ÁREA DO LOTE (m ²)	480	200	200
ÁREA HABITACIONAL (hectares)	14,824	6,974	3,094
ÁREA DAS VIAS (hectares)	3,163	3,669	1,112
ÁREA TOTAL (hectares)	22,911	11,698	4,806
ÁREA VERDE COMUM (hectares)	3,042	0,844	0,205
VIA (Km)	4,67	3,32	1,05
CAPILARIDADE (km de via/ hectare urbanizado)	0,20	0,28	0,22
COMPACIDADE (Nº de unidades/hectare urbanizado)	12,65	28,64	29,13
PERMEABILIDADE (hectares de área verde/ hectare	0,13	0,07	0,04
DENSIDADE DEMOGRÁFICA (habitantes / hectare)	50,63	114,55	116,52

Fonte: Projetos Arquitetônicos (Acervo M+M Arquitetura e Design). Elaboração: Rios, Marylu (2018)

Para a análise do que pode ser definido como racionalidade econômica dos empreendimentos, aqui explorada como indicadores capazes de relacionar componentes das regulações urbanísticas internas e a viabilidade financeira de cada empreendimento, considerando o momento em que foi lançado, serão utilizados três parâmetros, a saber: capilaridade, compacidade e permeabilidade.

A capilaridade é obtida através da relação dos quilômetros de via por hectare urbanizado de cada condomínio (MASCARÓ, 2003; 2005 in SOUZA, 2013). Os resultados comparativos obtidos são inversamente proporcionais a racionalidade econômica alcançada pelo empreendedor, ou seja, quanto maior a capilaridade, menor a racionalidade. A compacidade edilícia dos empreendimentos é conhecida de forma proporcional à sua racionalidade econômica relacionando o número de unidades habitacionais por hectare urbanizado de empreendimento (NETTO E SABOYA, 2010). A predominância de áreas verdes é investigada através do parâmetro permeabilidade que se dá pela relação de hectares de área verde pelo hectare urbanizado do condomínio (SBARRA, 2018). Esta relação se dá também de forma inversamente proporcional à racionalidade econômica do empreendedor, de forma que o condomínio mais permeável é o menos racional economicamente.

**Gráfico 06 – Racionalidade econômica dos empreendimentos
(capilaridade /compacidade /permeabilidade)**



Fonte: Projetos e Convenções (Acervo M+M Arquitetura e Design).

Elaboração: Marylu F.G. Rios. 2019

Conforme demonstrados no quadro 03 e gráfico 06, quanto a capilaridade observa-se números superiores do Condomínio Cidade Jardim I em relação aos demais, o que pode ser explicado pelo desenho irregular de sua gleba que acaba obrigando à criação de uma quantidade maior de vias internas, de forma a se obter um maior rendimento no desmembramento dos lotes habitacionais. O Condomínio Greenville I pelo menor desmembramento de seus lotes, apesar da característica também irregular de sua gleba, conseguiu alcançar maior racionalidade neste item.

Quanto a compacidade é possível perceber valores aproximados entre o Condomínio Cidade Jardim I e o Condomínio Greenville Exclusive e ambos com números superiores em relação ao Condomínio Greenville I. A distinção do momento econômico em que cada condomínio foi construído fica evidente à medida em que se percebe a busca pelo fracionamento cada vez maior dos lotes dos Condomínios Cidade Jardim I e Greenville Exclusive, de dimensões médias de 9 X 20m e 10 x 20m, voltados àquele momento a atender as demandas da classe média, ao contrário do que pretendia o empreendedor do Condomínio Greenville I que num momento anterior, início dos anos 1990 direcionava seu público alvo às classes de alta renda, fracionando sua gleba em quantidades bem menores de lotes, porém com dimensões que variavam de 15 x 32m até 30 x 32 m.

Quanto à permeabilidade, o Condomínio Greenville I obteve números bem superiores, pelo próprio conceito vigente no final da década de 1990 conforme tratado no início deste trabalho. Os valores de permeabilidade na sua execução, revelam que além da busca do empreendedor por um condomínio de alto padrão quanto à segurança e qualidade de vida, buscou mais áreas livres e de lazer, tendo inclusive contado com a participação do paisagista Burle Marx na definição do arvoredo e de extensas áreas verdes distribuídas no interior do condomínio (LIMA, 2002). O condomínio possui canteiro central de 2m de largura

ao longo da via de acesso principal, além de lotes cujas dimensões possibilitaram e as regulações promoverem a criação de áreas verdes. Neste item, o Condomínio Greenville Exclusive apresentou maior racionalidade econômica, com a utilização de grande parte de sua gleba – muito reduzida em relação as demais - ao desmembramento de lotes habitacionais.

O fato da configuração urbanística do Condomínio Greenville I torná-lo o condomínio analisado mais permeável e, portanto o menos racional economicamente, faz refletir acerca da contradição criada por este parâmetro já que a presença de áreas verdes no espaço intramuros foi item de grande apreço por parte dos compradores de alta renda como forma de valorização do imóvel e pela própria característica herdada historicamente que tem como essencial e símbolo da qualidade de vida, a existência de arvoredo e grandes áreas verdes nos espaços condominiais fechados horizontais.

Assim, apesar do Condomínio Greenville I ter alcançado o pior desempenho quanto à racionalidade econômica evidenciada no item permeabilidade, a lógica mercadológica cria através da implantação de áreas verdes, dentre outros fatores, uma espécie de valor agregado ao imóvel, e portanto, ao seu preço final de venda, obtendo na verdade uma valorização econômica pela implantação de áreas verdes em lotes onde poderiam ser construídas unidades habitacionais.

Com relação ao entorno em que os condomínios foram inseridos, cabe a análise comparativa dos resultados que as morfologias geraram relativamente ao que é encontrado no entorno dos mesmos. Para uma comparação, tomou-se um conjunto de dados do bairro Parque Verde onde estão localizados os condomínios, para correlação da compacidade (como extensão do que já foi analisado anteriormente) e valores de densidade demográfica. Mediante informações obtidas do Anuário Estatístico do Município de Belém de 2012 (BELÉM, 2012), foi possível a composição do quadro abaixo.

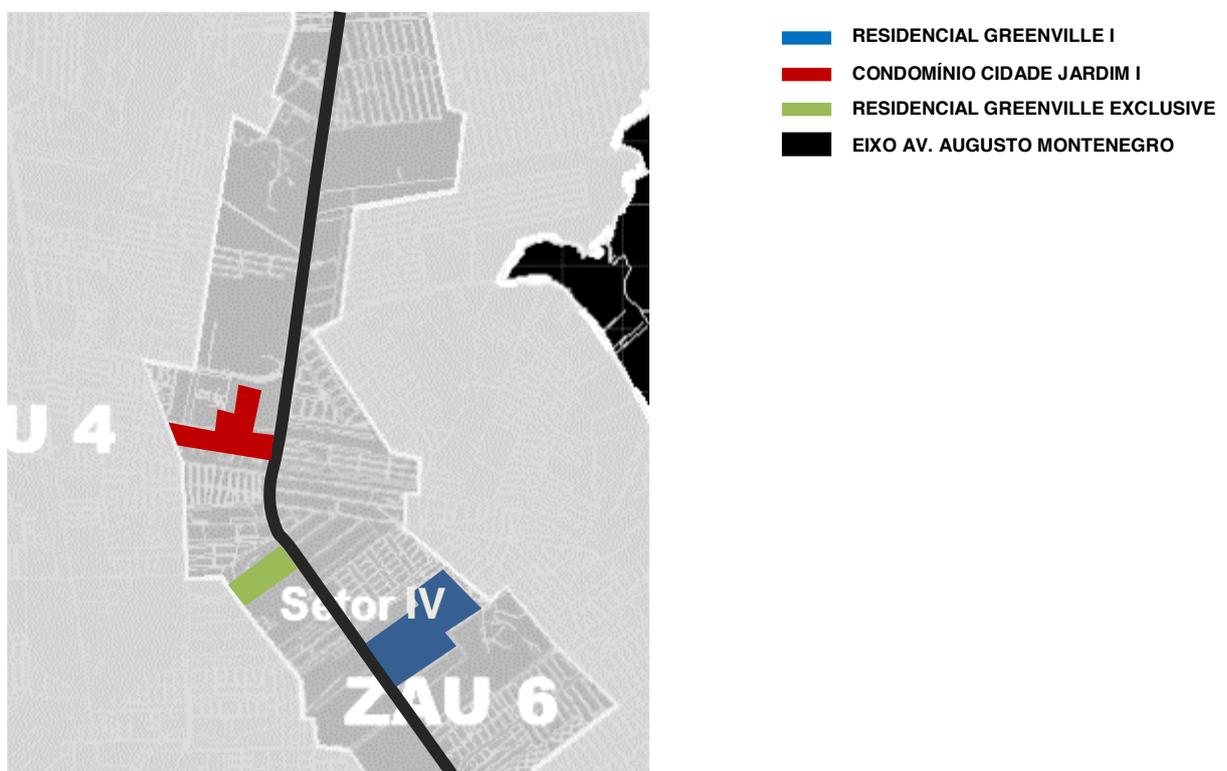
Quadro 04. Dados de compacidade e densidade dos condomínios em estudo e do Bairro Parque Verde, em 2012

ITEM	GREENVILLE I	CIDADE JARDIM I	GREENVILLE EXCLUSIVE	BAIRRO PARQUE VERDE (1)
Nº DE LOTES	290	335	140	10.767
Nº ESTIMADO DE HABITANTES	1053	1216	508	39.112
ÁREA TOTAL (hectares)	22,911	11,698	4,806	509,68
COMPACIDADE (Nº de unidades/hectare urbanizado)	12,65	28,64	29,13	21,13
DENSIDADE DEMOGRÁFICA (habitantes / hectare)	45,96	103,95	105,70	76,77
HABITANTES POR DOMICÍLIO DO BAIRRO				3,63

Fonte: Acervo M+M Arquitetura e Design e (1) Anuário Estatístico do Município de Belém (2012).
Elaboração: Rios, Marylu (2019)

De acordo com as informações constantes em Belém (2012), o bairro Parque Verde possui 509,68 hectares de extensão e população residente de 39.126 habitantes. Tem-se, desta forma, densidade demográfica de 76,77 no bairro. Para o cálculo de número de unidades existentes no bairro, utilizou-se os dados do número de domicílios particulares permanentes, por situação de domicílio, originalmente obtido pelo IBGE (2010) e constante de Belém (2012) em que pôde-se aferir a existência de 10.767 domicílios, uma compacidade de 21,13 no bairro Parque Verde. Apesar de não ser um indicador detalhado a ponto de incluir pormenores das morfologias do bairro, há de se considerar que em 2012, passados em torno de dez anos após a implantação dos condomínios, há alterações no sentido de tornar o Parque Verde, um bairro de condomínios fechados em Belém. O que pode ser ainda comprovado pela definição de uma das zonas de ocupação e uso prevista no Plano Diretor de 2008 (Belém, 2008) (figura 02).

Figura 07. Recorte do mapa de zoneamento urbano dos locais onde estão localizados os empreendimentos, retirado do anexo V do Plano Diretor de Belém (BELEM, 2008)



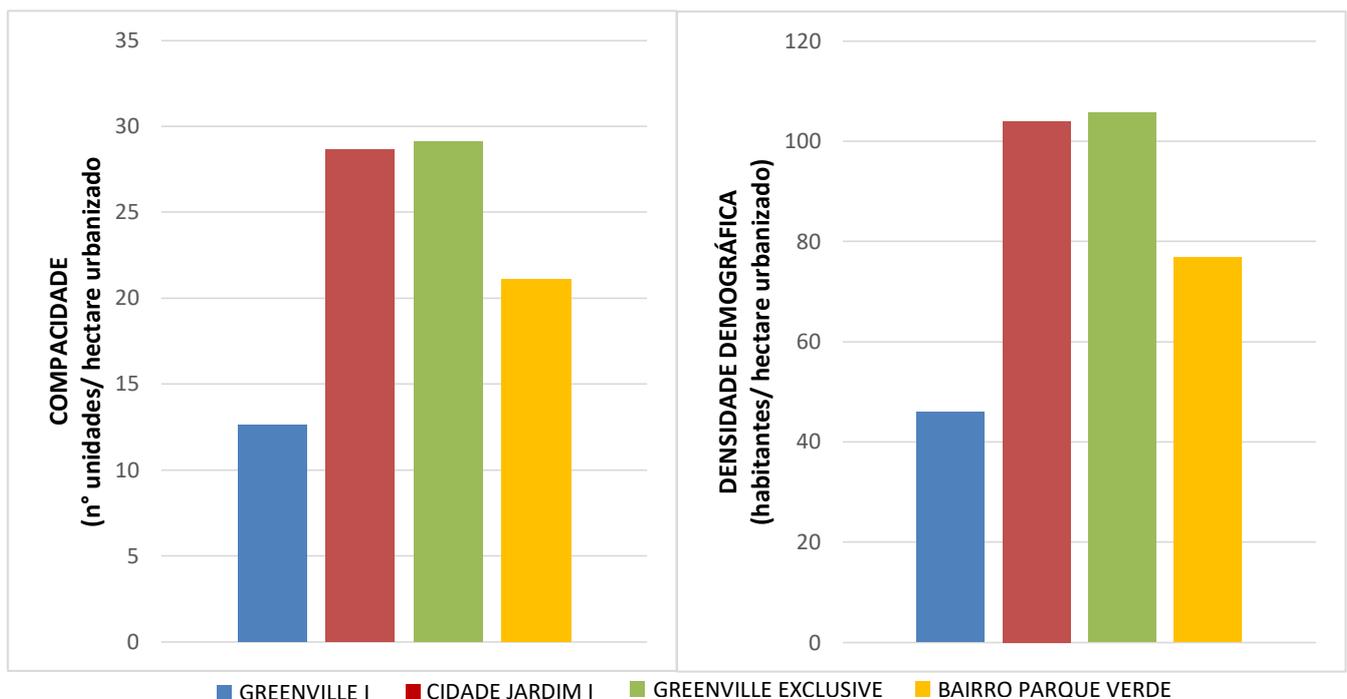
Fonte: Anexo V – Plano Diretor Urbano (2008). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Os condomínios objetos de estudo estão inseridos na Zona do Ambiente Urbano 6 (ZAU6), setor IV e modelo 1 que se aplica para lotes acima de 125 m². Vale ressaltar que não é permitido o parcelamento de lotes acima de 360 m² para esta zona, informação que

constata a inviabilidade, segundo a legislação urbanística da cidade aberta, do parcelamento existente no Condomínio Greenville I, com lotes a partir de 480 m².

Como critério para definição do número de habitantes por domicílio nos espaços intramuros, utilizou a relação habitantes (39.112 hab.) por domicílio (10.767 dom.) no bairro Parque Verde (BELÉM, 2012) com resultado de 3,63 hab/domicílio . Este dado foi utilizado, assim, para a definição de n° de habitantes em cada condomínio, e posterior quantificação das densidades demográficas dos condomínios.

Gráfico 07. Gráficos comparativos de compacidade e densidade demográfica dos condomínios e do bairro Parque Verde



Fonte: Acervo M+M Arquitetura e Design e Anuário Estatístico do Município de Belém (2012).

Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Verifica-se que a configuração dos Condomínios Cidade Jardim I e Greenville Exclusive gerou espaços edificados mais compactos e conseqüentemente mais densos do que os encontrados em seu entorno de bairro, o que reflete a dinâmica econômica adotada pelo mercado imobiliário pós-anos 2000 como conseqüência de um novo cenário nacional que se apresentava, através do desmembramento acentuado de lotes nos espaços intramuros, em atendimento a demanda da classe média, que cada vez mais buscava espaços residenciais fechados na área de expansão da cidade. Como contraponto, diante da realidade econômica vivida no início dos anos 1990 e o atendimento da demanda oriunda da alta renda local, o Condomínio Greenville I teve seu espaço interno menos compacto e menos denso em relação ao encontrado no bairro em 2012 (mediante dados de Belém, 2012) primando por amplas dimensões de lotes e de extensões de áreas verdes.

3.1. As casas dos condomínios

Assim como a configuração interna dos condomínios também as casas são moldadas em grande parte conforme influências ou determinações de fatores de mercado ou demandas socioeconômicas vigentes à época de sua execução. A análise dessas casas, considerando essencialmente os parâmetros reguladores impostos pelas convenções condominiais, como recuos obrigatórios, altura máxima permitida, projeção horizontal e diretrizes à ordenar também a construção de abrigos de automóveis e edículas, é ação de grande valia como forma de se buscar reconhecer em suas características e relações espaciais, os efeitos de tais parâmetros na definição das tipologias residenciais..

Após o fechamento dos muros, registro em cartório do estatuto social e da convenção condominial, os empreendimentos passam a ser regidos por normas e orientações próprias bem específicas. Além de uma espécie de código de posturas que determinarão condutas quanto ao “bem viver”, a convenção condominial e o regimento interno trarão determinações quanto a execução de suas edificações, em analogia a lei de uso e ocupação do solo e Código Civil, vigente na cidade “aberta”.

Quadro 05. Parâmetros construtivos previstos nas convenções condominiais aplicáveis aos lotes dos empreendimentos

PARÂMETROS	GREENVILLE I	CIDADE JARDIM I	GREENVILLE EXCLUSIVE
RECUO FRONTAL	3,00 (PROJEÇÕES) 4,00 (PAREDES)	2,00 (LOTE RESID.) 0,00 (LOTE NÃO RESID.)	2,00 (LOTE RESID.) 5,00 (LOTE NÃO RESID.)
RECUO LATERAL	1,00 (PROJ. TELHADOS) 1,50 (SACADAS, PAREDES)	0,00 (LOTE RESID.E NÃO RESID.) 1,00 (MURO CONDOMÍN.)	0,00 (LOTE RESID.E NÃO RESID.) 1,00 (MURO CONDOMÍN.)
RECUO FUNDOS	2,00 (PROJ. TELH, SACADAS) 3,00 (PAREDES, PILARES)	0,00 (LOTE RESID.E NÃO RESID.) 1,00 (MURO CONDOMÍN.)	0,00 (LOTE RESID.) 1,50 (LOTE NÃO RESID.)
ALTURA MÁXIMA	10,00	10,00 (LOTE RESID.) 20,00 (LOTE NÃO RESID.)	10,00 (LOTE RESID. E NÃO RESID.)
PROJEÇÃO HORIZONTAL	50% (CONSTRUÇÃO PRINC. + EDÍCULA)	NÃO MENCIONADO	NÃO MENCIONADO
ABRIGO AUTOMÓVEIS	- 7,00 EXTENSÃO NUMA LATERAL - 3,00 (ALTURA MÁXIMA)	NÃO MENCIONADO	NÃO MENCIONADO
EDÍCULA	- PERMITIDA NOS FUNDOS DO TERRENO - 4,00 (ALTURA MÁXIMA) - 3,00 AFAST. CONSTRUÇÃO PRINCIPAL. - PERMITIDO ENCOSTAR NUMA LATERAL ATÉ 7,00 EXTENSÃO	NÃO MENCIONADO	NÃO MENCIONADO
DIVISÃO ENTRE LOTES	GRADIL DE FERRO E TELA DE ARAME ATÉ ALTURA DE 2,00m	MURO, MURETA OU ALAMBRADO DIVISÓRIO ATÉ ALTURA DE 2,00 m	MURO, MURETA OU ALAMBRADO DIVISÓRIO ATÉ ALTURA DE 2,00 m

Fonte: Estatutos e Convenções condominiais – Greenville I; Cidade Jardim I; Greenville Exclusive.
Elaboração: Rios, Marylu (2018)

A análise das restrições aplicadas aos lotes edificados torna possível observar distinções entre as determinantes de uso do solo dos condomínios lançados ainda nos anos 90 àqueles lançados a partir dos anos 2000. No Condomínio Greenville I lançado nos anos 1990, constata-se que, apesar de suas dimensões de lotes consideráveis, estabeleceram-se em seus regimentos internos uma permissividade construtiva bem menor em relações aos condomínios lançados após 2000. O Condomínio Greenville I traz o parâmetro “projeção horizontal” limitando a ocupação do lote à metade de sua área total, o que nos permite verificar a preocupação do incorporador e posteriormente da “sociedade” de moradores com o conforto ambiental, gerado pela fluidez dos ventos entre as casas, além de recuos laterais obrigatórios, configurando um espaço de pouca compacidade edilícia e boa permeabilidade do solo.

Um elemento específico tratado com a denominação “edícula” presente na convenção condominial do Greenville I, delimita uma espécie de anexo a construção principal, normalmente composta por área de churrasqueira e espaços de serviço, como lavanderia, área de serviço com tanque, um banheiro e dependência.

Figura 08. Edícula em lote do Condomínio Greenville I



FONTE: Acervo próprio da autora (2005). Elaboração: Rios, Marylu (2018)

Além disso, não é permitido que a construção principal atinja os limites do terreno, exceção feita ao abrigo de automóveis também passível de regulação. Edículas deverão ser construídas nos fundos do terreno com possibilidade de uso de uma lateral, limitada a 7,00 m de extensão. A configuração espacial das casas neste condomínio, que toma forma a partir de tais restrições regimentais geram espaços residenciais que giram em torno de 500 m².

A separação através de gradis entre os lotes demonstra a busca pela diminuição de barreiras e/ou bloqueios visuais e espaciais, reforçando condições que permitam ainda a fluidez dos ventos almejada na convenção. Elementos físicos como grades e portões internos aos lotes, não são citados nos instrumentos reguladores, porém, quase inexitem nos arranjos condominiais fechados, dado ao aparato de vigilância e segurança muito característicos deste tipo de arranjo espacial.

Vale ressaltar que apesar de os regimentos internos nortear a execução de obras nos lotes, trazem também como pré-requisito para aprovação das construções, a anuência dos órgãos reguladores externos como a SEURB (Secretaria de Urbanismo) na esfera municipal e Conselhos de classe CREA/CAU na esfera federal. Tais órgãos têm livre acesso para fiscalizar, acompanhar e embargar construções executadas de forma ilegal ou irregular no interior do espaço condominial.

As casas dos Condomínios Cidade Jardim I e Greenville Exclusive, que vieram a seguir, já depois dos anos 2000, apresentam princípios de projeto bem diversos das anteriores, conforme foi possível observar durante atividade profissional exercida pela autora, através da concepção de alguns projetos arquitetônicos residenciais nos referidos condomínios. A partir de uma nova realidade imobiliária que demandava o conceito “condomínio fechado horizontal” para um público emergente de classe média, os lotes tiveram suas dimensões reduzidas consideravelmente, fazendo com que os regimentos internos tivessem um caráter muito mais permissivo quanto a ocupação nos lotes.

Os recuos frontais das edificações condominiais após os anos 2000 foram reduzidos e nos recuos laterais passa a ser permitido que se atinja os limites do terreno. Pouco ou nada se almeja quanto a fluidez dos ventos entre as edificações, tornando possível a configuração de um arranjo espacial que se assemelha a vilas de casas geminadas.

Figura 09. Exemplos de casas nos Condomínios Cidade Jardim I (A) e Greenville Exclusive (B)



Fonte: Acervo próprio da autora (2005). Elaboração: Rios, Marylu (2018)

Nos limites entre os lotes, passa a ser permitida ainda a construção de muro, mureta ou alambrado divisório até altura de 2,00 m, com liberdade ao proprietário no entanto, de deixar seus limites livres ou cercados apenas por “cerca viva”.

O item “edículas” não é mencionado nos regulamentos desses condomínios, apesar de ser uma tipologia edilícia de grande ocorrência no interior dos lotes. Essa liberdade de execução de edículas é sugerida quando se observa nenhuma limitação quanto ao recuo nos fundos dos terrenos. A configuração espacial nos Condomínios Cidade Jardim I e

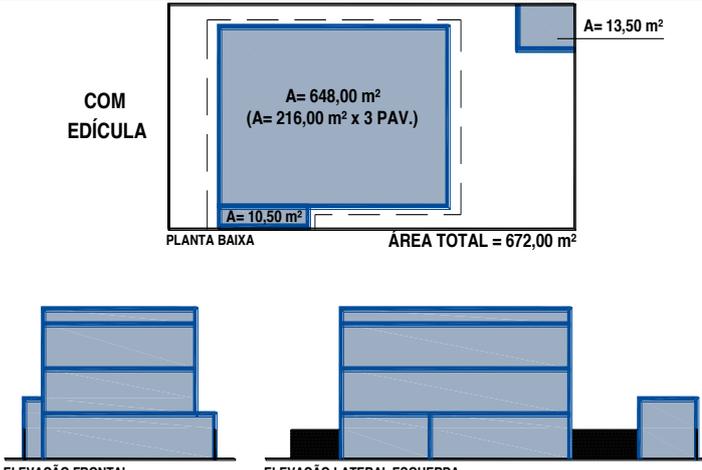
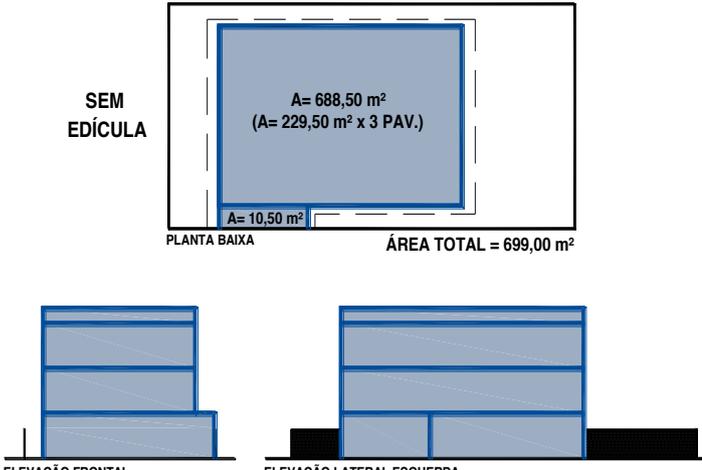
Greenville Exclusive tem gerado residências com área total que varia entre 170,00 m² e 190,00 m².

Da mesma forma como ocorre nos residenciais dos anos 90, estes últimos também contam com a anuência e fiscalização dos órgãos reguladores, momento em que toda a permissividade encontrada no regimento interno desses condomínios sofre algumas restrições próprias aos ditames do Código Civil, como por exemplo o recuo obrigatório lateral de 1,50 m (exceção ao abrigo para automóveis) para abertura de vão de janelas, sacadas e afins - salvo consenso entre moradores extramuros - dentre outros critérios limitadores.

De forma geral, observa-se que as convenções condominiais dos Condomínios Cidade Jardim I e Greenville Exclusive permitem que seus lotes sejam ocupados quase que em sua totalidade, senão pelo recuo frontal obrigatório de 2,00m, enquanto no Condomínio Greenville I a projeção horizontal exigida de 50 % faz com que se visualize no interior do lote, áreas de vazios ou permeáveis ao redor das edificações. Não há restrição quanto ao coeficiente de aproveitamento, sendo este limitado à altura máxima permitida de 10m para os três condomínios analisados.

Considerando o aproveitamento edilício máximo nos tamanhos médios dos lotes condominiais estudados, segundo as restrições construtivas estabelecidas nas convenções, temos áreas totais edificadas que podem chegar a 699,00 m² no Condomínio Greenville I; 486,00 m² no Condomínio Cidade Jardim I e 540,00 m² no Condomínio Greenville Exclusive.

Quadro 06. Restrições construtivas e desenho esquemático do potencial edifício no Condomínio Greenville I

DIMENSÕES DO LOTE	15 x 32	<p>COM EDÍCULA</p>  <p>PLANTA BAIXA ÁREA TOTAL = 672,00 m²</p> <p>ELEVAÇÃO FRONTAL ELEVAÇÃO LATERAL ESQUERDA</p>
ÁREA DO LOTE (m ²)	480,00	
RECUO FRONTAL	3,00 (PROJEÇÕES) 4,00 (PAREDES)	
RECUO LATERAL	1,00 (PROJ. TELHADOS) 1,50 (SACADAS, PAREDES)	
RECUO FUNDOS	2,00 (PROJ. TELH, SACADAS) 3,00 (PAREDES, PILARES)	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (GERADO)	SEM EDÍCULA = 1.456 COM EDÍCULA = 1.40	
ALTURA MÁXIMA	10,00	
PROJEÇÃO HORIZONTAL (PERMITIDA)	50% = 240,00 m ² (CONSTRUÇÃO PRINC. + EDÍCULA)	<p>SEM EDÍCULA</p>  <p>PLANTA BAIXA ÁREA TOTAL = 699,00 m²</p> <p>ELEVAÇÃO FRONTAL ELEVAÇÃO LATERAL ESQUERDA</p>
ABRIGO AUTOMÓVEIS	- 7,00 EXTENSÃO NUMA LATERAL - 3,00 (ALTURA MÁXIMA)	
EDÍCULA	- PERMITIDA NOS FUNDOS DO TERRENO - 4,00 (ALTURA MÁXIMA) - 3,00 AFAST. CONSTRUÇÃO PRINCIPAL. - PERMITIDO ENCOSTAR NUMA LATERAL ATÉ 7,00 EXTENSÃO	
DIVISÃO ENTRE LOTES	GRADIL DE FERRO E TELA DE ARAME ATÉ ALTURA DE 2,00m	

Fonte: Convenção condominial Greenville I (2003). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Quadro 07. Restrições construtivas e desenho esquemático do potencial edifício no Condomínio Cidade Jardim I

DIMENSÕES DO LOTE	9 x 20	<p>PLANTA BAIXA ÁREA TOTAL = 486,00 m²</p> <p>ELEVAÇÃO FRONTAL</p> <p>ELEVAÇÃO LATERAL ESQUERDA</p>
ÁREA DO LOTE (m ²)	180,00	
RECUO FRONTAL	2,00	
RECUO LATERAL	0,00 1,00 (MURO CONDOMÍN.)	
RECUO FUNDOS	0,00 1,00 (MURO CONDOMÍN.)	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (GERADO)	2.70	
ALTURA MÁXIMA	10,00	
PROJEÇÃO HORIZONTAL (GERADA)	90 % = 162,00 m ²	
ABRIGO AUTOMÓVEIS	NÃO MENCIONADO	
EDÍCULA	NÃO MENCIONADO	
DIVISÃO ENTRE LOTES	MURO, MURETA OU ALAMBRADO DIVISÓRIO ATÉ ALTURA DE 2,00 m	

Fonte: Convenção condominial Cidade Jardim I (2003). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Quadro 08. Restrições construtivas e desenho esquemático do potencial edifício – Greenville Exclusive

DIMENSÕES DO LOTE	10 x 20	<p>PLANTA BAIXA ÁREA TOTAL = 540,00 m²</p> <p>ELEVAÇÃO FRONTAL</p> <p>ELEVAÇÃO LATERAL ESQUERDA</p>
ÁREA DO LOTE (m ²)	200,00	
RECUO FRONTAL	2,00 (LOTE RESID.)	
RECUO LATERAL	0,00 1,00 (MURO CONDOMÍN.)	
RECUO FUNDOS	0,00 (LOTE RESID.) 1,50 (LOTE NÃO RESID.)	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (GERADO)	2.70	
ALTURA MÁXIMA	10,00	
PROJEÇÃO HORIZONTAL (GERADA)	90 % = 180,00 m ²	
ABRIGO AUTOMÓVEIS	NÃO MENCIONADO	
EDÍCULA	NÃO MENCIONADO	
DIVISÃO ENTRE LOTES	MURO, MURETA OU ALAMBRADO DIVISÓRIO ATÉ ALTURA DE 2,00 m	

Fonte: Convenção condominial Greenville Exclusive (2005). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Como forma de estabelecer um comparativo do previsto nas regulações internas dos condomínios quanto o potencial edilício máximo permitido, em relação ao que é preconizado pela regulação pública urbana mediante diretrizes do Plano Diretor Urbano (PDU) de Belém, teríamos como resultados o que segue no quadro abaixo.

Quadro 09. Restrições construtivas e desenho esquemático do potencial edifício de lote localizado na Zona de Ambiente Urbano 6 conforme o Plano Diretor de Belém (BELÉM, 2008)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO MODELO M1, SETOR IV, ZAU6		LOTE DO CONDOMÍNIO	<p>PLANTA BAIXA ÁREA TOTAL = 280,00 m²</p> <p>ELEVAÇÃO FRONTAL</p> <p>ELEVAÇÃO LATERAL ESQUERDA</p>
DIMENSÕES DO LOTE	NÃO MENCIONADO	10 x 20	
TESTADA DO LOTE	0,00	10,00	
ÁREA DO LOTE (m ²)	125 / < 360	200,00	
RECUO FRONTAL	0,00	0,00	
RECUO LATERAL	0,00	0,00	
RECUO FUNDOS	0,00	0,00	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (PERMITIDO)	1,4	1,4 = 280,00 m ²	
ALTURA MÁXIMA	NÃO MENCIONADO	≈ 7,00 m ²	
TAXA DE OCUPAÇÃO (PROJEÇÃO HORIZONTAL)	70 % = 87, 50 m ² / < 252,00 m ²	70%=140,00 m ²	
ABRIGO AUTOMÓVEIS	NÃO MENCIONADO	-	
EDÍCULA	NÃO MENCIONADO	-	
DIVISÃO ENTRE LOTES	NÃO MENCIONADO	MURO DE 2,5 m DE ALTURA	

Fonte: Anexos X e XI – Plano Diretor Urbano (2008). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Para efeito de análise tomou-se como referência um lote fictício de 200,00, com dimensões de 10 x 20m conforme aqueles encontrados nos condomínios. Para o modelo M1 do PDU restringe-se a taxa de ocupação a 70% do terreno, o que permitiria 140,00 m² de ocupação do lote-referência de 200 m². Dado o coeficiente de aproveitamento permitido de 1.4, chegar-se-ia à área total máxima edificada de 280,00 m². Fazendo-se uma analogia a um lote do Condomínio Greenville Exclusive que possui as mesmas dimensões do lote fictício ora estudado, observa-se área total máxima permitida, no lote intramuros, de 540 m², o que representa o acréscimo no potencial edilício de quase 100% em relação ao lote pertencente a ZAU6.

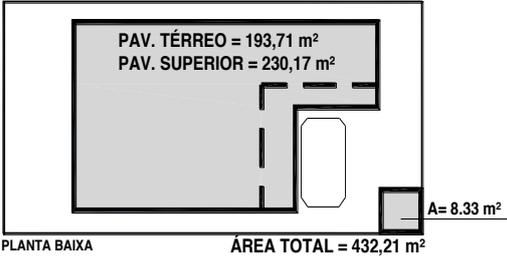
Desta forma pode-se aferir que as convenções condominiais impõem condições edilícias muito mais permissivas do que as encontradas no regulamento urbanístico da cidade, inclusive viabilizando tamanhos de lotes que não são permitidos perante o código urbano, como os encontrados no Condomínio Greenville I.

A comparação de potenciais construtivos definidos pelas convenções condominiais e pelo regulamento urbanístico da cidade não refletem na prática o que realmente tem sido realizado quanto a regulação para os projetos das edificações nos espaços intramuros. Para tal análise, foram escolhidos para comparação três projetos residenciais de tipologias recorrentes construídos nos condomínios em estudo.

A residência abaixo, situada no Condomínio Greenville I está localizada nas proximidades do acesso principal do condomínio, erguida num terreno de 15m x 32m, por volta do ano de 1992. O quadro 10 mostra a aplicação dos parâmetros.

Quadro 10. Desenhos esquemáticos da aplicação de parâmetros para construção em lote na quadra 10 no Condomínio Greenville I

GREENVILLE I – Q 10 L 07	
DIMENSÕES DO LOTE	15 x 32
ÁREA DO LOTE (m ²)	480,00
RECUO FRONTAL	5,36
RECUO LATERAL	1,50
RECUO FUNDOS	3,40
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,90
ALTURA	9,00
PROJEÇÃO HORIZONTAL	49% = 238,50 m ² (CONSTRUÇÃO PRINC. + EDÍCULA)
EDÍCULA	- 3,50 m(ALTURA) - 9,00 m (AFASTADA DA CONSTRUÇÃO PRINCIPAL) - ENCOSTADA NUMA LATERAL EM 3,05 m EXTENSÃO
DIVISÃO ENTRE LOTES	GRADIL DE FERRO E TELA DE ARAME = ALTURA DE 2,00m

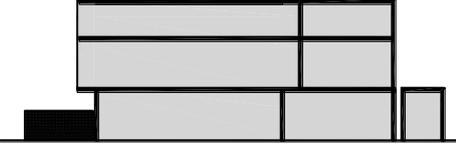


PLANTA BAIXA

ÁREA TOTAL = 432,21 m²



ELEVAÇÃO FRONTAL



ELEVAÇÃO LATERAL ESQUERDA



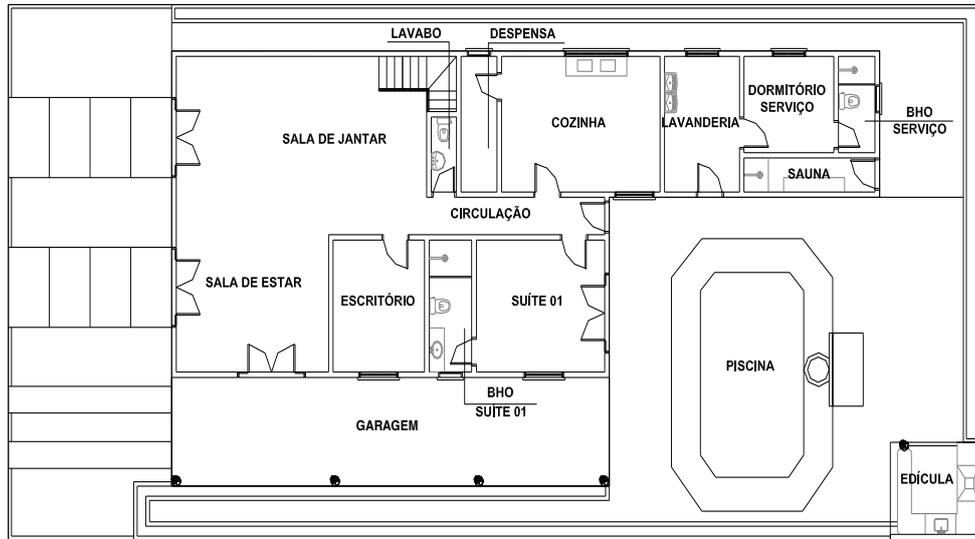
IMAGEM DA FACHADA PRINCIPAL

Fonte: Acervo M+M Arquitetura & Design (2003). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

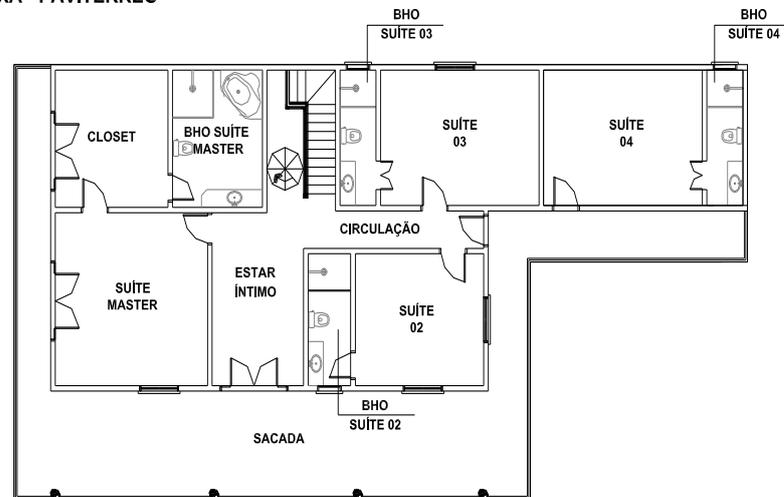
Apesar do coeficiente de aproveitamento gerado pela convenção condominial ser de até 1.4, esta tipologia chegou ao coeficiente de 0.90 de aproveitamento do lote. Já a projeção horizontal encontra-se bem próxima do limite com 49% de ocupação.

É possível verificar no pavimento térreo, a existência de ampla sala de estar e jantar, com escritório adjacente, garagem para dois carros, uma suíte de hóspedes com acesso à área de lazer, constando de piscina, sauna e edícula com churrasqueira. A cozinha conta com apoio de despensa e as áreas de serviço constam de lavanderia e dependência com banheiro. No pavimento superior, observa-se a locação de setores mais íntimos, contando com quatro suítes sendo uma delas com closet e sala de banho, além de amplas sacadas, totalizando 432,21 m² construídos. As suítes são um item de grande relevância para o mercado imobiliário, sendo exigidas pelos futuros proprietários como forma de valorização patrimonial numa futura avaliação do imóvel.

Figura 10. Planta baixa dos pavimentos térreo e superior de edificação construída no lote 07 da quadra 10 do Condomínio Greenville I



PLANTA BAIXA - PAV.TÉRREO



PLANTA BAIXA - PAV.SUPERIOR

Fonte: Acervo M+M Arquitetura & Design (2003). Modificado por: Rios, Marylu (2019)

Por volta do ano de 2003 já era possível verificar resultados tipológicos distintos, correspondentes ao novo cenário econômico que se apresentava à época, observando-se a priori a grande redução nos terrenos e conseqüentemente em suas edificações e ambientes, como forma de potencializar os lucros dos empreendedores e demais atores envolvidos com o capital imobiliário.

O Condomínio Cidade Jardim I, quando da sua comercialização dava a opção aos futuros proprietários de comprar apenas o lote vazio ou já com a casa executada. A residência abaixo (Quadro 11) foi executada pela construtora/ incorporadora do condomínio por opção do proprietário através da escolha de um dos modelos arquitetônicos disponíveis, constante de uma linha de casas desenvolvida pela construtora para este condomínio.

O exemplar escolhido para este lote é recorrente em cerca de 37% das edificações encontradas neste espaço intramuros. Já com acréscimo de área construída em relação ao modelo original, a residência está contida num terreno de 9m x 20m, podendo-se observar que apesar de uma nítida maior utilização do lote, em relação ao observado no Condomínio Greenville I, os resultados obtidos quanto ao coeficiente de aproveitamento (1.09) e projeção horizontal (68%), ainda estão bem aquém dos permitidos pelas convenções: 2.7 (coeficiente de aproveitamento) e 90% (projeção horizontal), demonstrando que apesar da permissividade gerada por tais convenções, os proprietários de classe média só utilizam pequena parte do potencial construtivo de seus lotes.

Quadro 11. Desenhos esquemáticos da aplicação de parâmetros para construção em lote na quadra 04 no Condomínio Cidade Jardim I

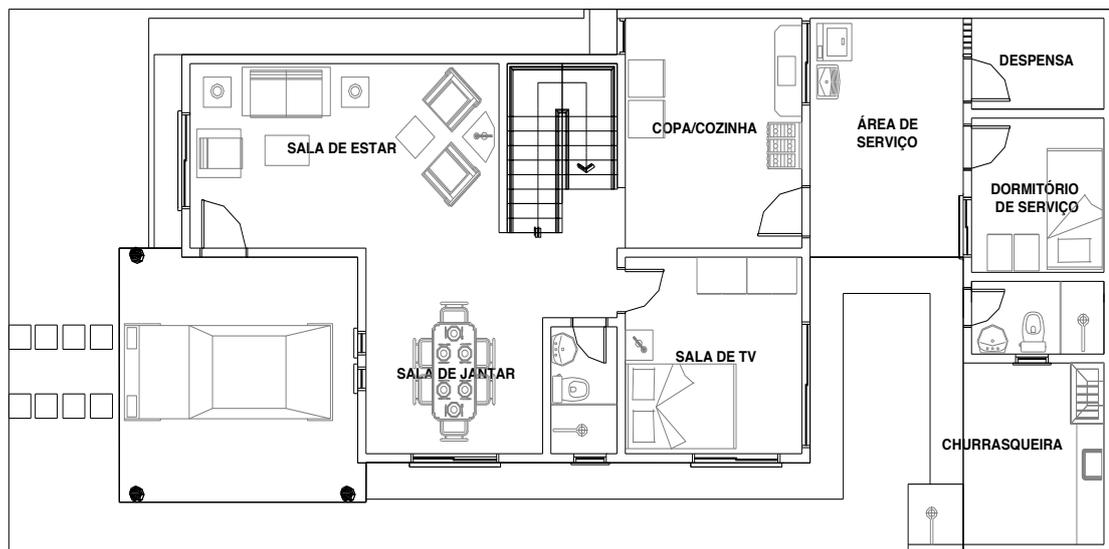
CIDADE JARDIM I – Q 04 L05		 <p>PAV. TÉRREO= 122,07 m² PAV. SUPERIOR= 73,62 m²</p> <p>PLANTA BAIXA ÁREA TOTAL = 195,69 m²</p> <p>ELEVAÇÃO FRONTAL ELEVAÇÃO LATERAL ESQUERDA</p> <p>IMAGEM DA FACHADA PRINCIPAL IMAGEM DA EDÍCULA</p>
DIMENSÕES DO LOTE	9 x 20	
ÁREA DO LOTE (m ²)	180,00	
RECUO FRONTAL	2,00	
RECUO LATERAL	ESQUERDA = 1,50 DIREITA = 0,75/ 0,00	
RECUO FUNDOS	0,00	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,09	
ALTURA	7,00	
PROJEÇÃO HORIZONTAL	68 % = 122,07 m ²	
DIVISÃO ENTRE LOTES	MURO DIVISÓRIO DE 2,00 m DE ALTURA	

Fonte: Acervo M+M Arquitetura & Design (2009). Elaboração: Rios, Marylu (2019)

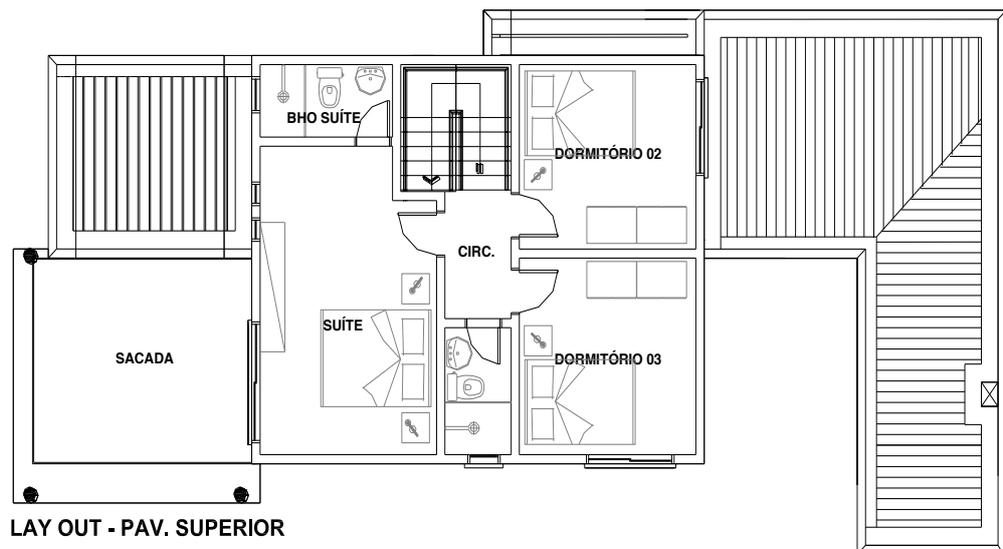
De forma geral, os ambientes são compactos, constando no pavimento térreo de garagem para um carro, sala de estar e jantar, com dormitório reversível à sala de tv, banheiro social, além de copa/ cozinha com acesso a área de serviço, que se interliga aos ambientes da edícula. Constando de churrasqueira, dependência e banheiro de serviço,

além de despensa, a edícula nesta residência, ocupa toda a extensão dos fundos do lote, dada a ausência de restrições quanto a esta edificação. O pavimento superior é composto por dois dormitórios, banheiro social, além de uma suíte com ampla sacada voltada à fachada principal da casa. Tem-se área total edificada de 195,69 m², bem distante dos 486,00 m² permitidos pela convenção condominial.

Figura 11. Planta baixa dos pavimentos térreo e superior de edificação construída no lote 05 da quadra 04 do Condomínio Cidade Jardim I



LAY OUT - PAV. TÉRREO



LAY OUT - PAV. SUPERIOR

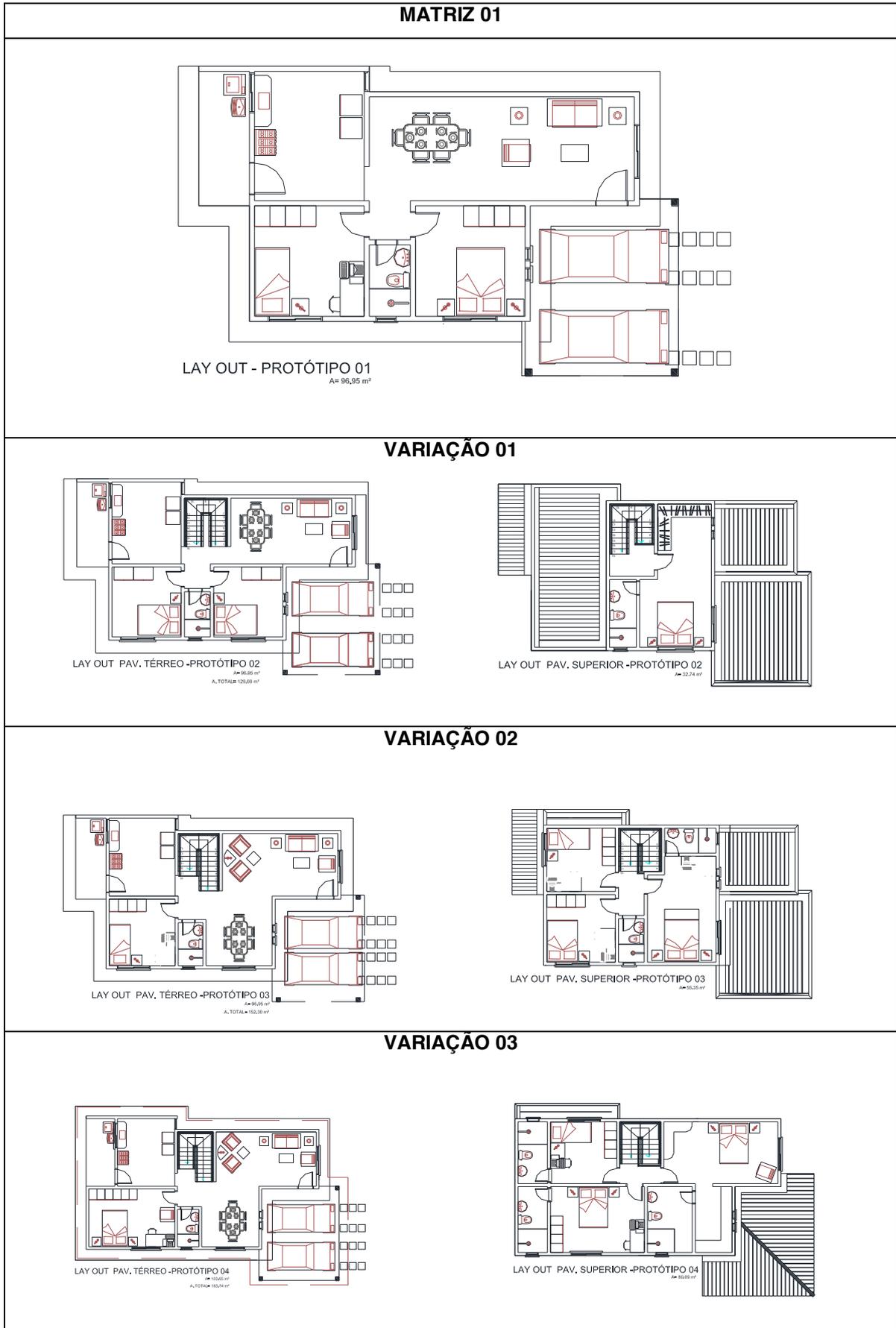
Fonte: Acervo M+M Arquitetura & Design (2003). Modificado por: Rios, Marylu (2019)

Como consequência da natureza do capital imobiliário em suas estratégias expansionistas, a partir de 2003 até por volta de 2006 buscou-se a redução dos custos de produção. Desta forma, o mercado imobiliário voltado a execução de condomínios fechados horizontais encontrou uma solução através da substituição de importações de materiais de construção além de alterações tecnológicas na execução de obras. Em meio às distintas tipologias de habitação, comércio e serviços, dispostos na Av. Augusto Montenegro, surgiam fábricas de blocos estruturais de propriedade das próprias construtoras atuantes, para a construção de seus próprios empreendimentos, além da venda “no atacado” desta matéria-prima.

O Condomínio Greenville Exclusive foi lançado sob este cenário econômico, em 2006 e trouxe a particularidade de vendas de seus lotes já com todas as casas prontas. Ante a mudança tecnológica com a introdução do bloco estrutural, os empreendedores tiveram como estratégia para potencializar lucros, o desenvolvimento de uma linha de casas moduladas à nova tecnologia estrutural com modelos que melhor se adequariam às necessidades dos futuros moradores ou à demanda criada pelo mercado. São modelos que partiam de duas conformações básicas térreas (matrizes) que geravam, através de três variações de pavimento superior, oito modelos modulados, conforme as figuras abaixo.

Figura 12. Plantas baixas da Matriz 01 e variações de projeto para o Condomínio Greenville

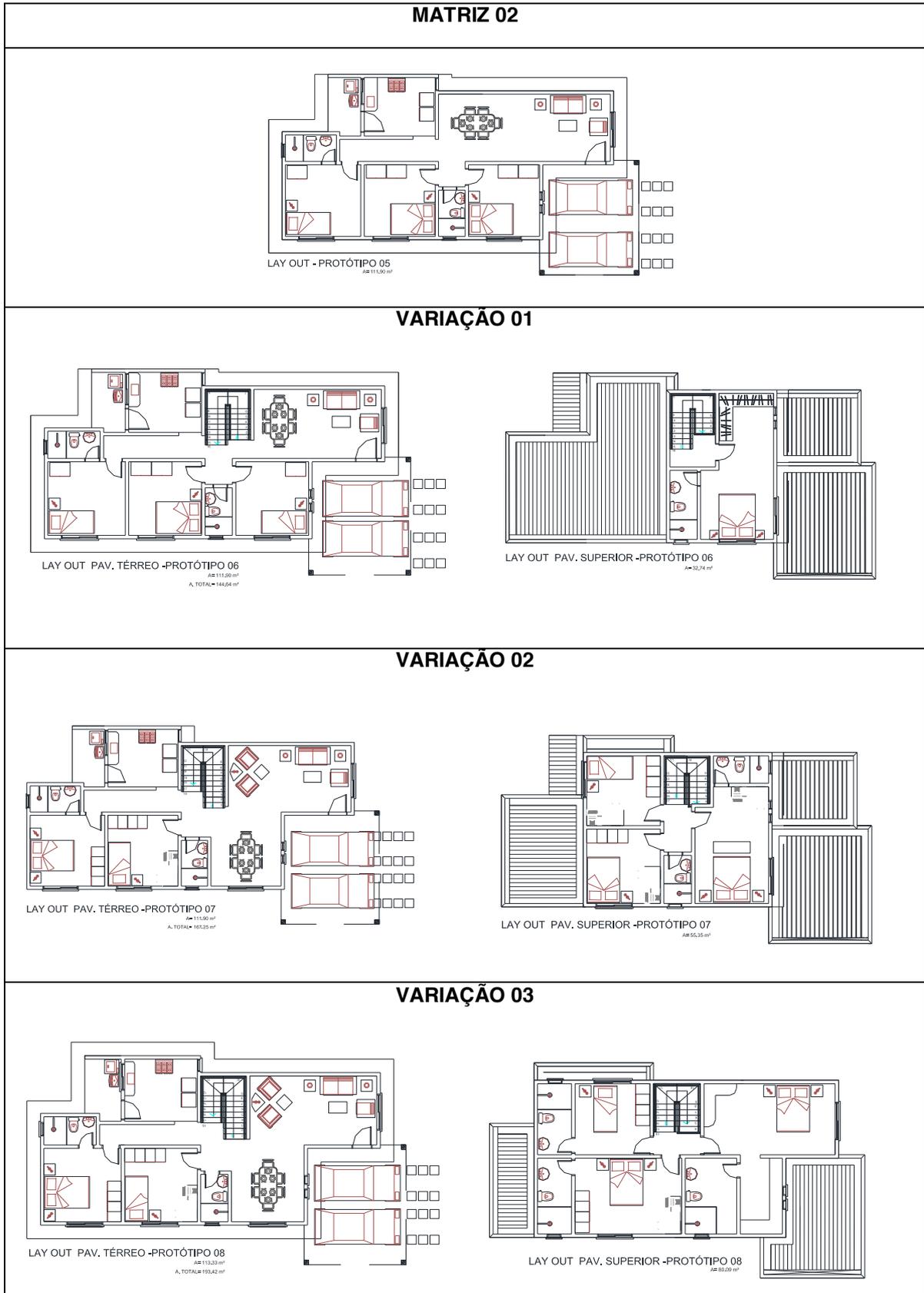
Exclusive



Fonte: Acervo M+M Arquitetura & Design. Modificado por: Rios, Marylu (2018)

Figura 13. Plantas baixas da Matriz 02 e variações de projeto para o Condomínio Greenville

Exclusive

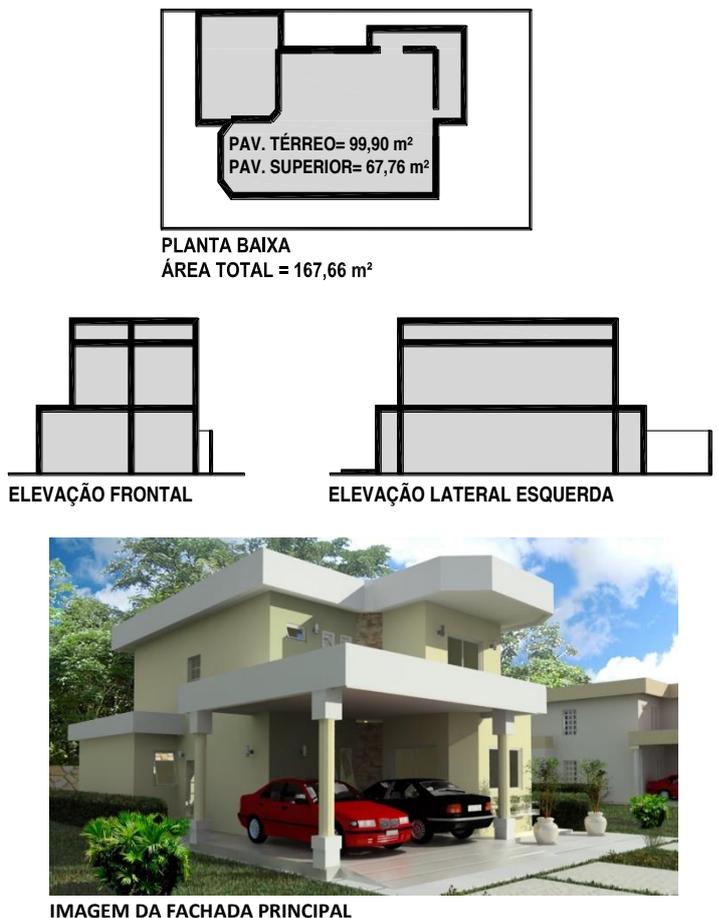


Fonte: Acervo M+M Arquitetura & Design. Modificado por: Marylu Rios, 2018

Para melhor entendimento das matrizes e suas variações, parte-se de dois modelos térreos de casas moduladas (matriz 01 e 02). A partir de então, as matrizes térreas sofrem adequações em suas plantas baixas para inclusão de escada. São criadas assim, três variações de pavimento superior, partindo do modelo mais simples (variação 1), constando de apenas uma suíte; a variação 2 constando de dois dormitórios, banheiro social e uma suíte; e o modelo 3 para atender famílias maiores, com três suítes sendo uma master com closet e banheiro maior.

A partir da escolha do modelo, o futuro proprietário poderia fazer pequenas adequações de fachada solicitando curvas, chanfros como forma de criar certa identidade visual. A residência abaixo, foi o modelo escolhido pelo proprietário, no ano de 2005, com adequações de chanfros e sacada na fachada principal. Corresponde ao modelo gerado pela matriz 1, variação 2, disponibilizada no catálogo da construtora sendo recorrente em 32% das edificações executadas neste condomínio. Está contida num lote de 10 x 20 m e obteve os menores índices de aproveitamento (0.84) e projeção horizontal (50%) dentre os condomínios investigados, em relação aos permitidos pela convenção condominial.

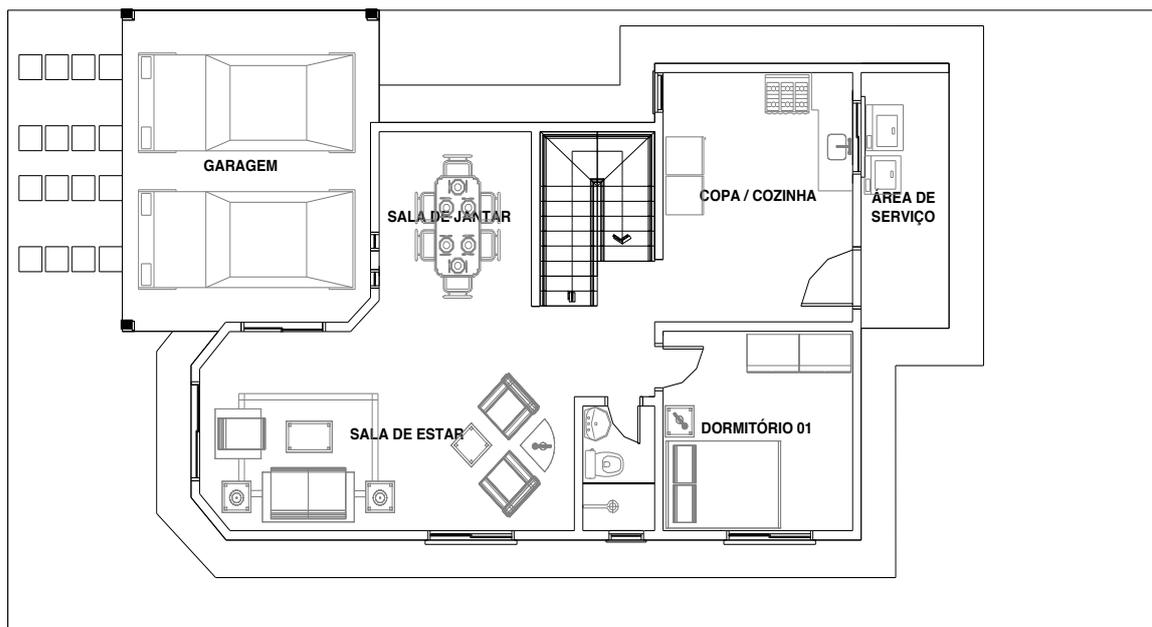
Quadro 12. Desenhos esquemáticos da aplicação de parâmetros para construção da variação 2 da matriz de projeto 1 em lote na quadra 01 do Condomínio Greenville Exclusive

GREENVILLE EXCLUSIVE – Q 01 L13		 <p>PAV. TÉRREO= 99,90 m² PAV. SUPERIOR= 67,76 m²</p> <p>PLANTA BAIXA ÁREA TOTAL = 167,66 m²</p> <p>ELEVAÇÃO FRONTAL ELEVAÇÃO LATERAL ESQUERDA</p> <p>IMAGEM DA FACHADA PRINCIPAL</p>
DIMENSÕES DO LOTE	10 x 20	
ÁREA DO LOTE (m ²)	200,00	
RECUO FRONTAL	2,00	
RECUO LATERAL	ESQUERDA = 1,50 DIREITA = 0,00 / 1,80 / 0,85	
RECUO FUNDOS	3,60	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,84	
ALTURA	7,00	
PROJEÇÃO HORIZONTAL	50 % = 99,90 m ²	
DIVISÃO ENTRE LOTES	MURO DIVISÓRIO DE 2,00 m DE ALTURA	

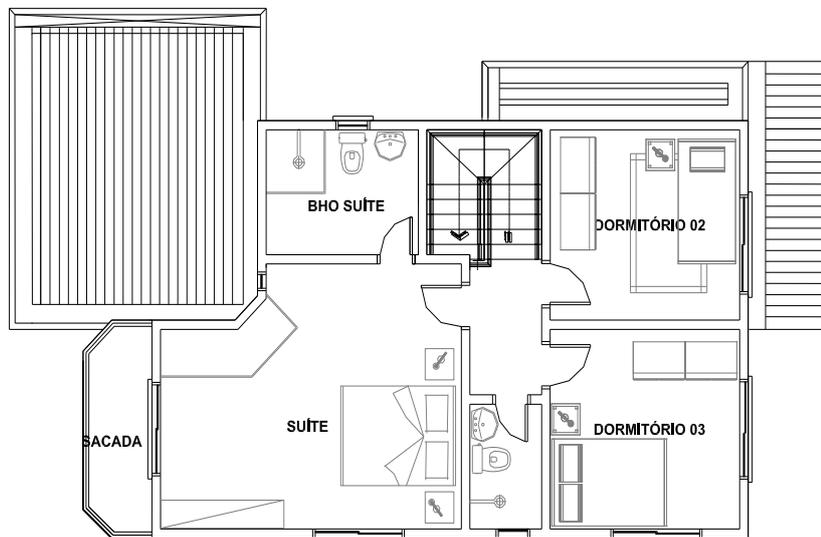
Fonte: Acervo M+M Arquitetura & Design, 2009. Elaboração: Rios, Marylu (2019)

Pode-se ponderar que a baixa utilização o lote no Condomínio Greenville Exclusive se deve inicialmente a limitação dos modelos disponibilizados pela construtora quanto a área edificada, que buscava atender ao público alvo com áreas totais equilibradas de forma a viabilizar da melhor forma o negócio ao empreendedor. Num segundo momento, já depois de as casas executadas, o novo método construtivo utilizado através da adoção do bloco estrutural, de certa forma “engessava” futuras ampliações, impossibilitava abertura de grandes vãos, dentre outras limitações estruturais que foram impostas aos proprietários.

Figura 14. Plantas baixas dos pavimentos térreo e superior de residência construída no lote 13 da quadra 01 do Condomínio Greenville Exclusive



LAY OUT - PAV. TÉRREO



LAY OUT - PAV. SUPERIOR

Fonte: Acervo M+M Arquitetura & Design. Modificado por: Rios, Marylu (2019)

A distribuição interna, muito similar a residência analisada no Condomínio Cidade Jardim I, porém sem as ampliações realizadas, consta em seu pavimento térreo de garagem para dois carros, sala de estar e jantar, com dormitório e banheiro social, além de copa/cozinha com acesso a área de serviço. Já o pavimento superior é composto por dois dormitórios, banheiro social, além de uma suíte com sacada voltada à fachada principal da casa. Apesar da permissividade construtiva de 540,00 m² para este condomínio, a área total construída desta residência é de apenas 167,66 m².

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A configuração urbanística dos condomínios fechados horizontais analisados, bem como a tipologia de suas casas, sofreu influências significativas dos fatores econômicos vigentes no contexto nacional em que foram construídos, bem como das suas regulações internas (convenções condominiais).

Como consequência da falta de um ordenamento jurídico que trate de aspectos relacionados a loteamentos e condomínios de forma plena, o tema “condomínios fechados ou exclusivos” foi conduzido pelos próprios incorporadores no período da construção dos três condomínios fechados analisados, através do estabelecimento de regras próprias na escala macrourbana. À comparação entre o que previam as leis federais de condomínios, a de parcelamento Lei 6766/1979, e depois o Plano Diretor de Belém, verifica-se uma espécie de “mistura” de leis, delas extraíndo o que convém à lógica econômica e do mercado imobiliário, e ignorando aspectos relativos a regulação na esfera pública. Isto é evidenciado na forma como os condomínios resultam de “loteamentos” murados após o lançamento, ou mesmo da aplicação por projetistas, muitas vezes não explícita de parâmetros que já estão de alguma forma previstos nas legislações.

Diante da constatação acima, partiu-se para uma comparação de possíveis indicadores do entorno em termos de compacidade e densidades. A espacialidade gerada pelo mercado imobiliário através dos condomínios fechados horizontais sob análise, traz resultados em que é possível verificar que os condomínios construídos pós-anos 2000 foram geradores de padrões de densidade e compacidade superiores aos encontrados no espaço extramuros, ao contrário do que ocorreu no Condomínio Greenville I.

Com execução iniciada em 1990 e sob contexto econômico diverso, o Condomínio Greenville I que voltou seu padrão construtivo às altas classes da sociedade, apresentou baixa densidade quando comparado tanto aos demais condomínios quanto ao entorno. Isso também é indicativo de que o entorno, conforme visto no artigo, passa a adotar um padrão de ocupação que difere do condomínio de alto luxo e assemelha-se aos outros dois. Ou seja, as glebas lindeiras à Av. Augusto Montenegro, em que foram instalados os condomínios, geraram um bairro de condomínios de padrões urbanísticos semelhantes. Em

2017 foram contabilizados 23 (vinte e três) condomínios horizontais e 33 (trinta e três) condomínios verticais com acesso direto a Av. Augusto Montenegro.

Quanto aos padrões tipológicos das casas condominiais observou-se, através da análise de suas convenções, grande permissividade construtiva nos Condomínios Cidade Jardim I e Greenville Exclusive em relação ao que é definido pela legislação urbana atualmente vigente. Já o Condomínio Greenville I apresentou condições construtivas bem mais restritivas se comparadas a legislação urbana. Apesar disso, de forma concreta essa permissividade construtiva verificada nas convenções dos condomínios construídos pós-anos 2000 não foi refletida nas casas construídas, que tiveram suas tipologias ditadas muito mais por questões econômicas, mercadológicas e até culturais do que pelo potencial edificado permitido pela regulação interna.

Neste contexto, é plausível ponderar que os projetos arquitetônicos que definiram a configuração interna dos condomínios bem como a tipologia de suas casas estão relacionadas a uma espécie de “mercadificação” da moradia, gerando conformações espaciais que parecem moldar-se de forma singular aos interesses do capital. Os casos estudados mostram que, sob concepções projetuais conduzidas pelos ditames do mercado, seus agentes “criam” necessidades, desejos e provocam novos hábitos para os consumidores, expondo as inúmeras “facetas” e manobras do mercado imobiliário, crescentemente vem promovendo no contexto da Av. Augusto Montenegro a partir das décadas de 1990 e 2000, área de expansão de Belém, a “espacialidade” do capital sob a forma de condomínios fechados horizontais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BELÉM. **Anuário Estatístico do Município de Belém**. Prefeitura de Belém, 2012.

BELÉM (PA). Cartório de Registro de Imóveis “Cleomar Carneiro de Moura”– 1º Ofício. **Certidão digitalizada**. Mat. 45.153. Registro em: 06 jan.2000.

BELÉM (PA). Cartório de Registro de Imóveis “Cleomar Carneiro de Moura”– 1º Ofício. **Certidão digitalizada**. Mat. 35.091. Registro em: 17 mai.2002.

BELÉM (PA). Cartório de Registro de Imóveis “Cleomar Carneiro de Moura”– 1º Ofício. **Certidão digitalizada**. Mat. 28.461. Registro em: 12 abr.2001.

BELÉM (PA). Cartório de Registro de Imóveis “Cleomar Carneiro de Moura”– 1º Ofício. **Certidão digitalizada**. Mat. 37.532. Registro em: 02 fev.2004.

BELÉM (PA). Cartório de Registro de Imóveis “Walter Costa”– 2º Ofício. **Certidão digitalizada**. Mat. 14070KC. Registro em: 22 nov.2011.

BELÉM (PA). Cartório de Registro de Imóveis “Walter Costa”– 2º Ofício. **Certidão digitalizada**. Mat. 07531BF. Registro em: 06 jun.2000.

BELÉM. **Plano Diretor de Belém: Lei nº 8.655/08**. Anexos V, X e XI. Belém: Câmara Municipal de Belém, 2008.

BRASIL. **Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L4591.htm/>. Acesso em: 10 fev. 2018.

BRASIL. **Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L6766.htm/>. Acesso em: 10 fev. 2018.

BRASIL. **Lei 9785, de 29 de janeiro de 1999**. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9785.htm/>. Acesso em: 17 fev. 2018.

BRASIL, **Lei 13465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis (...) 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001 (...); e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 17 fev. 2018.

CARDOSO, A. L.; JAENISCH, S. T. Mercado imobiliário e política habitacional nos governos de Lula e Dilma: entre o mercado financeiro e a produção habitacional subsidiada. XVII Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Territorial. **Anais do XVII ENANPUR**.V.17. São Paulo: ANPUR, 2017. Disponível em: <[anais.anpur.org.br > index.php > anaisenanpur > article > download](http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/download)>. Acesso em 15 abr. 2019.

CARNEIRO, J. A estrada de ferro de Bragança: o que restou de uma grande ideia. **Memórias do Pará: um blog sobre o passado**. Belém, set. 2018. Disponível em: <<http://memoriasdopara.com.br/a-estrada-de-ferro-de-braganca-o-que-restou-de-uma-grande-ideia/>>. Acesso em: 10 jan. 2019.

CONDOMÍNIO CIDADE JARDIM I. **Convenção condominial**. Belém, 2004.

CONDOMÍNIO GREENVILLE EXCLUSIVE. **Convenção condominial**. Belém, 2008.

CONDOMÍNIO GREENVILLE I. **Convenção condominial**. Belém, 1994.

COSTA, F.N. DA. Financiamento habitacional no Governo Lula. **Blog Cidadania & Cultura**. Campinas, 2010. Disponível em: <<https://fernandonogueiracosta.wordpress.com/2010/12/20/financiamento-habitacional-no-governo-lula/>>. Acesso em 03 mai.2019

CURADO, M. Uma avaliação da economia brasileira no Governo Lula. **Revista Economia & Tecnologia – UFPR**. Curitiba, ano 07, volume especial, 2011. Disponível em: <<http://www.economiaetecnologia.ufpr.br/revista/Especial%20Capa/Marcelo%20Curado.pdf>>. Acesso em 14 fev. 2019

LIMA, J. J. **Conjuntos habitacionais e condomínios de luxo em Belém: duas tipologias em confronto**. São Paulo: Arquitextos. Ano 03. Ago. 2002. Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.027/763>>. Acesso em: 10 jun.2017

M + M ARQUITETURA & DESIGN. Acervo digital, 2017.

MASCARÓ, Juan Luís. Loteamentos urbanos. In: SOUZA, E.S. DE. **Avaliação de tecnologias ambientais urbanas na Região Metropolitana de Belém-PA**. Relatório Programa PIBIC/UFPA. Belém, 2013.

MATTOSO, J.; MUNIZ, S. Habitação – A Habitação no Governo Lula (1), por Jorge Mattoso e Suely Muniz. **Fundação Perseu Abramo**. São Paulo, 2006. Disponível em: <<https://fpabramo.org.br/2006/08/23/habitacao-a-habitacao-no-governo-lula-1-por-jorge-mattoso-e-suely-muniz/>>. Acesso em 20 jun. 2019.

MELO, C. A crise cambial brasileira de 1999, a literatura de seus protagonistas e a compreensão do fato. **Revistas Eletrônicas da PUC-SP**. São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://revistas.pucsp.br/index.php/aurora/article/viewFile/4174/2824>>. Acesso em 03 mai. 2019.

NETTO, V. M.; SABOYA, R. T. DE. **A urgência do planejamento: A revisão dos instrumentos normativos de ocupação urbana**. São Paulo: Arquitextos. Ano 11. Out. 2010. Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.125/3624>>. Acesso em: 12 jun.2019

SBARRA, Marcelo. Quota Ambiental e Taxa de Permeabilidade. **Marcelo Sbarra. Arquitetura & Ensino**. São Paulo, 06 maio. 2018. Disponível em: <<https://marcelosbarra.com/2018/05/06/quota-ambiental-taxa-de-permeabilidade/>>. Acesso em: 12 jul. 2019.

SOCIEDADE GREENVILLE I. **Estatuto social, Regimento interno**. Belém, 1994.

SPOSITO, M.E.B.; GÓES, E.M. **Espaços fechados e cidades: Insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

CONCLUSÃO

Ao final da presente pesquisa pôde-se concluir que, de fato, a ocorrência e disseminação dos condomínios fechados horizontais, e mais do que isso, a criação e consolidação de um novo modo de morar nas franjas da Av. Augusto Montenegro, resultaram de um conjunto de fatores que para efeito desta pesquisa foram organizados em dois artigos. Como mencionado na Introdução desta dissertação, o objetivo específico 1. *Analisar as condições socioeconômicas que contribuíram ou estimularam a atuação do mercado imobiliário à implantação de condomínios fechados horizontais na Av. Augusto Montenegro* - pode ser associado aos dois artigos. No artigo 1 há uma discussão que contextualiza as condições socioeconômicas do final dos anos 1990 e as mudanças globais conforme a leitura de Harvey sugere. Em associação, no artigo 2, a análise do contexto econômico brasileiro vigente na década de 1990 e anos 2000 estabelece correlações e visualizados dos reflexos desta dinâmica desde a configuração urbanística interna dos condomínios até os resultados tipológicos residenciais.

O objetivo específico 2: *Analisar o processo de criação de demanda de um modo de morar em condomínio fechado horizontal pelo mercado imobiliário em Belém* - é abordado no artigo 01 a partir da investigação dessa influência sobre a configuração interna de condomínios e suas unidades habitacionais. Como resultado identifica a influência de fatores globais para a determinação de um novo modo de morar a partir da ocorrência de condomínios fechados. Antecedentes desse arranjo espacial especialmente nas cidades jardins europeias e depois nas norte-americanas moldaram morfologias que foram sofrendo adaptações de acordo com condições socioeconômicas específicas do lugar implantado, chegando ao Brasil também sob influência do contexto pós-modernista, da indústria cultural e do mercado de segurança. A partir de então essa tipologia urbanística e residencial determina a consolidação de um modo de morar peculiar em áreas suburbanas brasileiras e também na área de expansão de Belém repleta de signos de status e prestígio, conforme estudo de caso utilizado, consolidando a partir de 1990 e principalmente nos anos 2000 um modo de morar que transformou características de bairro e teve sua influência na transformação da malha urbana da área de expansão da cidade.

Um aspecto complementar ao objetivo específico 1 e que tem ressonância no objetivo específico 3 - *Analisar os efeitos da legislação urbanística e das convenções internas dos condomínios nos seus arranjos internos e nas unidades habitacionais* - é associado a análise do contexto econômico brasileiro vigente na década de 1990 e anos 2000, tratado no artigo 2 e em seguida associa a produção econômica dos condomínios com a regulação urbanística e condominial, estendendo-se a correlações entre desenho urbano e negociações de compra e venda, visualizando reflexos desta dinâmica desde a

configuração urbanística interna dos condomínios até os resultados tipológicos residenciais. Além disso, verificou-se as interferências das regulações quanto ao uso e ocupação do solo, determinadas quase que prioritariamente segundo ditames de convenções condominiais.

Como resultado constatou-se que as características habitacionais quanto a compacidade edilícia e densidade demográfica encontradas nos condomínios executados pós-anos 2000 acompanham características existentes na cidade “aberta”. Ao contrário disso, no condomínio abordado com execução na década de 1990, sob condições econômicas que pouco estimulavam o aquecimento do mercado imobiliário, trouxeram como resultado características distintas das encontradas na área de entorno dos condomínios estudados, com números inferiores quanto a densidade demográfica e compacidade edilícia e ao uso e ocupação do solo.

Quanto ao objetivo geral da pesquisa: *Analisar a “mercadificação” do modo de morar associado a condomínios fechados horizontais produzidos ao longo da Av. Augusto Montenegro entre 1990 e 2006, em Belém-Pa – tem-se que a partir do conjunto dos artigos, é estabelecido o entendimento de como a mercadificação reúne um conjunto de componentes, a priori, macro relacionados a origem das ideias circulantes por ocasião da emergência do Pós-modernismo, caracterizadas pelo encontro entre o estímulo ao consumo no plano global, o que localmente teria criado condições para que o capital imobiliário encontrasse terra propícia para os lançamentos imobiliários de acordo com uma demanda criada na sociedade local. Desta mercadificação, os artigos também analisam o modo de morar, os arranjos de desenho urbano e a incidência de dinâmicas da regulação urbanística pública e privada. A reunião destes aspectos leva a um entendimento da gênese e de desdobramentos do que foi a instalação dos primeiros condomínios fechados em Belém. O estudo, no entanto, não esgota o que pode ser depois aprofundado em outras pesquisas ligadas a tendências de ocupação e apropriação de espaços públicos e privados.*

Sugere-se que nas próximas pesquisas seja válido verificar de que forma e por quais motivos a configuração trazida pelos condomínios fechados horizontais pós-anos 2000 está associada a alterações entre a ação do Estado, responsável pelo planejamento urbano mais amplo, e as ações do setor privado no sentido de exploração da terra por meio de novas tipologias residenciais. O que pode ser feito através de leituras historiográficas ou avaliação de políticas públicas.

Outros estudos podem ser desenvolvidos buscando identificar, por meio do exame do passado e seu rebatimento para o futuro, tendências de modificações no espaço quando da consolidação de condomínios fechados concomitantemente com mobilidade residencial. Tais estudos podem também incorporar a análise de alterações causadas por eventuais processos de expansão do capital imobiliário na escala micro urbana, e das condições criadas nos interstícios entre os condomínios fechados para apropriação social do espaço.