

A busca do paraíso perdido das comunidades auto-segregadas no município da Serra (Estado do Espírito Santo) - Brasil

Zanotelli, Claudio; de Oliveira Junior, Adilson Pereira ; de Barros, Ana Maria Leite; Galvão, Victor Araujo; De Lacerda, Lucas do Carmo Falcão ; Gonçalves, Thalimar Matias ; Boza, Heider José; Lobino, Camilla ; Da Silva, Bruno ; Oliveira, Eldon Gramlich ; Palhano, Flavio

Introdução

Este é um artigo de etapa, ele é resultado de uma pesquisa ainda em fase inicial, do Núcleo de Pesquisas Urbanas e Territoriais, ligado ao Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo, Brasil, reunindo entre seus quadros, além de geógrafos e estudantes de geografia, pesquisadores da área de arquitetura e urbanismo e ciências sociais. Essa pesquisa busca refletir a respeito de algumas questões tais como a natureza jurídica dos empreendimentos imobiliários fechados, as estratégias utilizadas pelas empresas ligadas à construção civil através de seu material publicitário para estimular as pessoas a investirem nesses tipos de empreendimentos, como essas empresas se relacionam local e nacionalmente para se expandir e as implicações políticas que essas transformações trazem para os movimentos sociais

O artigo se centra, inicialmente, sobre um levantamento dos empreendimentos existentes na Serra (Região Metropolitana da Grande Vitória, Estado do Espírito Santo, região Sudeste do Brasil), bem como descreve e analisa parcela dos mesmos. Busca compreender as articulações dos agentes imobiliários. Efetua, em seguida, uma análise preliminar dos discursos e representações dos agentes imobiliários, bem como se interroga de maneira sucinta sobre a ambigüidade e ubiqüidade dos termos e das práticas relacionadas aos condomínios e loteamentos fechados no município da Serra.

Os condomínios e/ou loteamentos fechados – ou exclusivos -, os “bairros cerrados”, as “gated communities” têm se constituído enquanto uma tendência mundial dentre as grandes cidades¹. No Brasil, a proliferação deste tipo de habitat² deve ser vista em ressonância com a atual dinâmica urbana decorrente dos discursos e práticas fundamentadas na cultura vivenciada nas cidades da generalização do medo e da sensação de insegurança. São processos específicos de enclausuramento, ou auto-segregação, incrementados, pelas classes dominantes e por parte das classes médias, mas, que hoje, se estendem para alguns bairros de classes sociais dominadas. Esse tipo de habitat fomenta o esvaziamento dos espaços públicos nas cidades, fragmenta o tecido urbano em nome da circulação controlada e hierarquizada territórios.

Parte da população urbana no Brasil, estimulada pelas intensificações das propagandas, aliada ao enfraquecimento da esfera pública nas cidades, recorre às seguranças monitoradas, muros altos, cercas elétricas, circuito de câmeras como refúgio. Parcela da população se arma, se defende, ou se esconde dada a sensação de insegurança. As cidades, seus conflitos, contradições, e as políticas públicas nelas efetivadas são, muitas vezes, encarados como caso de polícia.

À luz de reflexões próximas a estas, o geógrafo Marcelo Lopes de Souza (2008) desenvolveu o conceito “fobópole” que corresponde à cidade cuja maioria dos habitantes sofre com a sensação de insegurança devido à possibilidade, real, mas muitas vezes imaginária, de poder vir a ser, ou por ter sido, vítima de um crime. O auto-enclausuramento, sobretudo por parte das classes dominantes e médias, mas não somente, se consubstancia no processo de esvaziamento dos espaços públicos na cidade, fragmentando

¹ A propósito da fragmentação urbana e da produção dos condomínios e loteamentos fechados a nível mundial pode-se ler o balanço realizado por Françoise Navez-Bouchanine, 2002.

² De acordo com dados de Moura (2003), no ano de 2002: 2,5% da classe média brasileira decidiu pelos condomínios fechados como modo de habitação. Nos últimos 5 anos os números desse tipo de habitação dobraram.

ainda mais o tecido social urbano contribuindo para incrementar um mercado imobiliário voltado para essas categorias sociais³. Para Souza (2008), a auto-segregação nas fobópoles estimulada pelos condomínios fechados é problemática, uma vez que se trata de uma solução “individualista e escapista” frente ao conflito urbano:

“[...] os condomínios exclusivos prometem solucionar os problemas de segurança de indivíduos e famílias de classe média ou da elite, de outra parte deixam intactas as causas da violência e da insegurança que os nutrem. Pior: a longo prazo, colaboram para deteriorar a qualidade de vida, a civilidade e as condições de exercício da própria cidadania na cidade, sob determinados aspectos” (SOUZA, 2008, p.73).

As práticas de enclausuramento acarretam no relativo abandono dos espaços públicos, dificultando a mobilidade nas cidades e limitam a experiência urbana. A cidade, aos poucos, vai se constituindo na realização do projeto de uma estética e de uma arquitetura do medo.

Esse processo alimenta os projetos de agentes imobiliários que vêm multiplicando seus empreendimentos em áreas “periféricas”⁴ das metrópoles brasileiras, utilizando-se de uma estratégia de *marketing* centrada no apelo ao isolamento, à tranqüilidade, à comodidade e, principalmente, à segurança, os quais o meio urbano não mais seria capaz de proporcionar. Trata-se de uma rejeição às contradições da vida em sociedade e um provável retorno a um ideal *comunitarista* onde se buscaria o convívio entre pretensos iguais. Não se elimina as contradições que permitem a manutenção do *status quo* de uma minoria, mas as isolam, de modo que esta minoria não se sinta perturbada ou ameaçada. Uma infinidade de “enclaves fortificados” (Caldeira, 2001) se multiplica pelas cidades brasileiras reproduzindo uma lógica crescente de controle sócio-espacial.

A região Metropolitana da Grande Vitória e os fatores de expansão imobiliária no município da Serra

A Região Metropolitana da Grande Vitória experimentou nas últimas décadas um acelerado processo de expansão. De 1980 para cá sua população cresceu 118%, passando de 744.744 habitantes para os atuais 1.624. 837 habitantes em 2007⁵ (IBGE, IJSN, 2007). A Região Metropolitana representava em 2007, 48,5% da população do Espírito Santo (3,3 milhões de habitantes), e sua densidade era de 701 habitantes por Km². No entanto, essa densidade relativamente pouco elevada recobre realidades distintas, ela varia de 54 hab/Km² em Fundão a 3.377 hab/Km² em Vitória, capital do Estado do Espírito Santo. Parte da municipalidade de Serra (cuja densidade é de 697 habitantes por Km², portanto abaixo da média da Região Metropolitana), município objeto desse artigo, faz parte do núcleo metropolitano onde há em volta dos grandes eixos de circulação uma mancha urbana contínua religando as quatro principais municipalidades da região metropolitana tendo por centro o município de Vitória.

³ O referido autor chama atenção para as práticas de auto-enclausuramento, em lugares já segregados como nos bairros de baixa renda do Rio de Janeiro, onde moradores fecham as ruas e introduzem guaritas e cancelas, cercando logradouros públicos. O que representa a disseminação dos valores e hábitos dos dominantes por todo tecido social.

⁴ A noção de periferia envia de maneira clássica àquilo que na tradição da análise sócio-espacial brasileira serviu para nomear lugares com status social e econômico precário em áreas com serviços e equipamentos urbanos raros e insuficientes. No entanto, as periferias têm se transformado e novas centralidades emergem a partir delas, bem como há um deslocamento progressivo de parcelas das classes dominantes para a vizinhança desses territórios onde há ainda espaço para se construir condomínios. Dessa forma se complexifica e se diferencia a noção clássica da periferia. Ver nessa perspectiva a dissertação de Roselaine de Oliveira Santos (2006) sobre a periferia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

⁵ A Região Metropolitana da Grande Vitória, criada oficialmente em 17 de janeiro de 2005 e aprovada pela LC nº 318 é composta de 7 municípios: Serra, Vitória (Capital do Estado do Espírito Santo), Vila Velha, Cariacica, Viana, Guarapari e Fundão. Não foi computado em 1980 os dados da pequena população do município, àquela época, essencialmente rural, de Fundão.

O município da Serra é o que apresenta o maior crescimento populacional no período de 1980 a 2007. Enquanto Vitória cresceu 51%, Cariacica 89% e Vila Velha 96%, a Serra acumulou um crescimento de 267% (IBGE, 1980 e 2007), sendo atualmente a segunda maior cidade do estado em termos populacionais e estando em vias de brevemente se tornar a primeira. Mas, apesar dessa evolução, sua densidade é ainda relativamente pouco elevada e as zonas de habitat se concentram entre a principal via que atravessa o município (BR101) e a área das praias à Leste do município, vastas zonas ao norte e à Oeste são constituídas por espaços naturais, Serra possui a segunda maior extensão territorial da região metropolitana (553 Km²).

O crescimento populacional se consolidou nos anos 1980 com a construção do pólo siderúrgico de Tubarão, um dos maiores do Brasil, voltado para exportação. A primeira grande expansão da ocupação se deu por meio da construção de conjuntos habitacionais populares financiados pelo antigo BNH (Banco Nacional da Habitação) e de loteamentos regulares e irregulares sobre os platôs de formação Barreiras e nos seus interstícios destinados ao operariado que veio construir a Usina Siderúrgica de Tubarão, CST (atual Arcelor-Mittal) e àqueles que trabalhavam e trabalhariam no pólo industrial e portuário.

Esses conjuntos e loteamentos se organizaram no entorno dos principais eixos viários e ocuparam terras até então rurais o que favoreceu um primeiro movimento de aceleração da extração da renda da terra. Assim, várias áreas ocupadas não consolidadas ou em consolidação surgiram deixando imensos vazios urbanos entre os bairros que hora se formavam.

Serra dispunha, até os anos 1980, portanto, de grandes superfícies de terra que tinham função rural, diversas fazendas ali existiam. Com o tempo a infraestrutura e os serviços urbanos foram se expandindo, o que permitirá nos anos 90 e, sobretudo nos anos 2000, uma mudança quantitativa e qualitativa do habitat que ali se construía. Em efeito, como observaremos, os projetos de condomínios e/ou loteamentos fechados, horizontais e verticais elegeram a Serra como o local preferencial na região metropolitana (cf. Serra 21, 2008).

A relativa disponibilidade de terras, a proximidade da capital e do pólo industrial e um número significativo de quadros superiores e técnicos de grandes empresas do pólo industrial e de outras grandes empresas atiradas pelo novo boom do petróleo⁶ dos anos 2000 - procurando moradia de “qualidade”, de preferência na proximidade de espaços naturais e das praias -, associados à demanda crescente por moradia por parte das camadas médias e dominantes - pois em Vitória o espaço disponível é mais rarefeito - têm provocado uma evolução dos preços dos aluguéis e do valor do solo urbano. Evidentemente, os processos de especulação em volta da bolha do setor imobiliário local também explicam, em parte, esses movimentos, o setor se transformou em *locus* de investimentos de brasileiros expatriados, como nos foi indicado por um agente imobiliário, e as grandes empresas, com ações nas bolsas de valores investem no Espírito Santo e particularmente na Serra, transformando, ainda que de maneira inicial, o setor imobiliário, como em outras praças, em títulos para especulação.

Essa dinâmica de expansão do habitat dos condomínios e loteamentos fechados foi, igualmente, incentivada pelo poder público municipal que identificou entre suas metas do Plano Estratégico de 2000 a 2020, atrair uma população com maior poder aquisitivo para o município (Serra 21, 2000). Mas diante da proliferação dos riscos de uma cidade fragmentada, da inserção contraditória no espaço da cidade de bairros onde reside “toda a miséria do mundo” à proximidade de outros auto-segregados, a revisão do Plano Estratégico para o período 2007 – 2027 (Serra 21, 2008) procura corrigir a trajetória e indica uma preocupação com as articulações dos “espaços fechados” e de uma contenção da malha urbana do município (cf. páginas 141 e 145 do Serra 21, 2008).

A expansão desses condomínios e loteamentos fechados é, de certa maneira, estimulada pelas mídias, particularmente os jornais e televisões locais, que atizam o medo e o pânico cotidianamente entre a população, veiculando em suas matérias imagens parciais da “violência urbana”. Servindo-se da

⁶ O Estado do Espírito Santo, sobretudo a plataforma marítima, é palco de descobertas de poços de petróleo e gás o que tem transformado as perspectivas econômicas com a instalação de prestadores de serviços e da sede regional da Petrobras na região metropolitana e impactado sobremaneira o meio-ambiente nos últimos tempos.

criminalidade como bode expiatório social, construindo pela produção discursiva o sujeito da violência, que, numa perspectiva preconceituosa e racista, não poderia deixar de ser aquele que pertence às classes dominadas. Assim, a imprensa na busca de um suposto “essencialismo” da criminalidade deixa de lado as análises estruturais e dá uma explicação individual para o crime, alimentando dessa feita, a busca de saídas unilaterais e individualistas⁷. Esses fatos reforçam uma aversão ao meio urbano e estimulam as pessoas a viver cada vez mais enclausuradas.

Perfil dos condomínios, dos loteamentos fechados e dos agentes imobiliários na Serra

Inicialmente, devem-se estabelecer diferenças quanto à categoria em que os empreendimentos imobiliários se enquadram. Enquanto nos chamados *condomínios fechados* compra-se uma edificação pronta no terreno, nos *loteamentos fechados*, a compra do terreno é dissociada da construção, que certamente deve seguir padrões arquitetônicos e urbanísticos, mas muito menos rígidos que nos condomínios. Será debatida essas distinções em outro momento do texto.

A pesquisa começou com o levantamento parcial de 37 empreendimentos fechados (condomínios e loteamentos) identificados na Serra no mês de setembro de 2008, os mais antigos, já concluídos, começaram em 2003.

Escolhemos pesquisar de maneira detalhada 17 desses empreendimentos, sendo que por hora realizamos pesquisa aprofundada em 6 deles (3 loteamentos fechados e 2 condomínios verticais e 1 condomínio combinando prédios e casas) e observações externas de 5 outros empreendimentos.

A metade de todos os empreendimentos está localizada na região dinâmica da Serra, Laranjeiras (18 empreendimentos) - subcentro metropolitano de comércio e serviços - e os outros 19, com algumas exceções, se encontram ao longo de grandes eixos viários (Av. Norte/Sul : que religa os municípios de Vitória e Serra e a ES 010: que articula a BR 101- principal eixo viário atravessando o município - às lagoas e às praias de Jacaraípe e Manguinhos).

Os 36 empreendimentos sobre os 37 existentes (condomínios e loteamentos) sobre os quais dispúnhamos de informações se encontram em diferentes fases:

- Em pré-lançamento (2): início da promoção e verificação por meio da constituição de cadastro dos interessados eventuais na compra do imóvel;
- Em lançamento (16): parcialmente vendidos;
- Em construção ou parcialmente construídos (14);
- Concluídos: com as unidades já totalmente ou em parte habitadas (4)

Os condomínios podem ser horizontais, com casas pré-construídas, em geral de médio e alto padrão, sobre um terreno de superfície variável (identificamos 8 condomínios com casas). As superfícies das casas nos empreendimentos que visitamos variavam de 78m² a 100 m².

Quanto aos condomínios verticais, eles correspondem à maioria dos empreendimentos (23) com um ou vários prédios, de padrão médio (variando de 60m² a 100m²). Alguns têm uma densidade muito grande, como por exemplo, o *Top Life*, empreendimento da MRV, empresa com sede em Belo Horizonte e presente em vários locais do país. O projeto foi lançado, foi feita publicidade, cadastrou-se 10 mil pessoas, segunda a agência imobiliária responsável da venda, que estariam interessadas na compra, e somente depois de ter um levantamento dos interessados se concretiza o mesmo. Esse empreendimento terá 24 prédios de 8 andares, com metragem variando de 43 m² até 100 m² por apartamento, a população total estimada, uma vez que ele esteja concluído, que ali viveria estaria próxima de 8 mil pessoas. Os empreendedores dizem que ele é destinado às famílias com renda entre 3.500 e 4.000 reais, ou seja, renda das camadas “médias” da população.

⁷ Ver a esse propósito o estudo sobre os discursos dos jornais locais sobre a criminalidade e a delinquência de Zanotelli e Medina, 2008.

Os loteamentos fechados contam com uma trama de ruas e em geral com uma infra-estrutura (água, luz e rede de esgotamento): identificou-se 5 loteamentos no município. Todos os loteamentos fechados podem ser classificados de médio e alto padrão, ou ainda de luxo (cf. Serra 21, 2008, p.111) e tinham unidades ainda em venda em setembro de 2008 e, em alguns, havia habitações construídas, em outros não. Seus lotes variam entre 400 a 1.000 m².

O valor do metro quadrado é variável, mas preliminarmente pode se perceber nos valores dos lotes, em função do empreendimento, uma variação de 270 reais à 500 reais o m², nos condomínios verticais o valor é 2.000 reais o m² e nas casas dos condomínios horizontais 3.200 reais o m². Todos os empreendimentos têm uma parte variável de seu valor financiada pelo empreendedor e a maior parte financiada pelos bancos.

Tem-se uma paleta bastante variável de empreendimentos indo do famoso e luxuoso loteamento Alphaville - que hoje é controlada por outra grande empresa brasileira a Gaffisa, marca presente em várias cidades do país e no exterior, localizado próximo à Baía de Vitória na porção sul da Serra, às margens de uma movimentada rodovia e em área ainda relativamente inocuada - até os mais modestos como indicado mais acima.

Todos os empreendimentos possuem áreas de lazer com atrações variáveis indo da clássica piscina e sauna até os lazeres mais sofisticados. Assim o Alphaville é um loteamento, mas que tem reservado uma área para Centro Comercial que poderá acolher hotel, farmácia, escola, shopping, além dos lazeres já previstos no loteamento, verdadeiro bairro autosuficiente para uma população prevista de 10 mil habitantes morando em 1.800 casas. Evidentemente, os custos dos condomínios são também variáveis e quanto mais lazeres disponíveis maiores eles serão.

É difícil definir o perfil dos compradores, pois a maioria dos empreendimentos não está ainda concluída, no entanto algumas entrevistas que realizamos com os agentes imobiliários nos deram uma idéia do perfil dos compradores de apartamentos. Um corretor de uma imobiliária fez questão de mencionar o *slogan* da empresa: “*Chegamos para tirar você do aluguel!*”. Segundo ele, os compradores são casais jovens, pensando em constituir família; casais mais velhos, pensando em sair do aluguel, que possuem um ou dois filhos pequenos; e o investidor. Com relação a esses últimos, pode-se dizer que atuam no mesmo sentido das imobiliárias, desempenhando o mesmo papel de retenção de imóveis a espera de valorização. Muitos dos compradores de casa e apartamentos são originários de Vitória, mas há empreendimentos que são voltados, segundo os agentes imobiliários, para a população da Serra.

Existem diferenças tipológicas que devem ser investigadas e que fazem parte da estratégia de sedução *consumerista* utilizada em cada empreendimento. Se, por um lado, busca-se atingir diversos estratos sociais através de propostas que se adequem às diferentes realidades sócio-econômicas, por outro, a partir dos atributos geográficos (proximidade a uma praia, uma lagoa, um centro urbano, uma montanha...) específicos do local onde se inserem, os empreendedores buscam conquistar o desejo de comodidade perseguido, ou seja, o “paraíso perdido” de cada um.

Outra questão que se evidencia, mas que é negligenciada pela maioria das pesquisas a respeito dos empreendimentos fechados, são as estratégias de expansão das empresas ligadas à construção civil: construtoras, incorporadoras e imobiliárias.

Constatou-se a presença de vinte e uma construtoras e/ou incorporadoras e oito imobiliárias nesses empreendimentos. Muitas dessas empresas atuam em forma de parceria, sendo comum o consórcio entre empresas locais e nacionais. Dentre as construtoras/incorporadoras, apenas cinco atuam exclusivamente em território capixaba e seis atuam em oito ou mais estados brasileiros, sendo que dessas últimas, duas (Cyrela Brazil Realty e Alphaville Urbanismo S.A.) têm empreendimentos fora do Brasil, as dez restantes atuando em mais de um estado.

A Cyrela Brazil Realty⁸ é uma incorporadora que está presente em onze estados brasileiros e na Argentina, tem participação em seis empreendimentos no município da Serra, todos em parceria com outras empresas. A principal parceira da Cyrela é a Morar Construtora, empresa capixaba pioneira nos empreendimentos de condomínios fechados na Serra, com a construção de Aldeia das Laranjeiras e Aldeia dos Marabás, com cerca de 100 unidades cada um, ambos concluídos e localizados próximos à Laranjeiras e ao recentemente inaugurado Parque da Cidade.

Segundo a gerente comercial da Morar Construtora, a parceria com a Cyrela é recente. A Cyrela, por ser *“uma das maiores incorporadoras do Brasil”*, inclusive com ações na Bolsa de Valores, oferecia aquilo que a Morar necessitava, pois *“quando a gente cresce muito a gente precisa também criar parceiros pra dar continuidade”*. Já a Morar, com 27 anos de mercado no estado, tem *“um nome muito forte”* e oferecia a *“idoneidade”* que a Cyrela necessitava para entrar no Espírito Santo que, por conta das recentes descobertas de petróleo no estado, é *“a bola da vez de crescimento”* no país. Nessas parcerias, chega-se a um consenso quanto à concepção do projeto, mas a execução é por conta da Morar, uma vez que a Cyrela é apenas incorporadora. São envolvidos profissionais locais e de fora do estado.

Impressiona a clareza e a sinceridade como a gerente começou expondo aquilo que ela mesma considerava o primordial: a concepção de condomínios fechados da empresa. Segundo suas próprias palavras:

O quê que a gente vende? O que a gente vende é uma ideologia. Eu não vendo só uma estrutura... metálica, de concreto. Nós vendemos uma concepção de moradia. Qual é a concepção de condomínios fechados da construtora? É você reportar brincadeiras de criança. Porque hoje se perdeu um pouco das crianças ficarem brincando na rua, de skate, pular corda, amarelinha. Nos nossos condomínios a gente vende muito isso, das crianças poderem estar brincando, deixar bicicleta na rua, brincar de pipa, brincar de pic-se-esconde... Se vocês tiverem oportunidade de entrar em nossos condomínios, os jovens tão sempre reunidos, tocando violão. Então é uma concepção de... do passado. É uma coisa bem bucólica mesmo. Aí tem a segurança. De você poder viajar, deixar sua casa toda vigiada, com monitoramento eletrônico, de TV, de câmera... a segurança de você saber que seu filho está bem guardado. É essa concepção que nós vendemos de condomínios fechados.

Certamente, esse mundo retratado pela gerente não passa de uma idealização daquilo que a empresa quer vender. O bucolismo que se busca é apenas uma imagem usada para convencer o sujeito a fugir do “caos” urbano sem ter que abrir mão das comodidades do meio urbano. Muito provavelmente, não é somente para tocar violão que os jovens se reúnem dentro dos condomínios fechados. Tereza Caldeira (2000), em sua obra “Cidade de Muros” retrata como um dos principais problemas enfrentados nesses espaços, na cidade de São Paulo, é a delinquência juvenil, fruto, dentre outras coisas, da ausência da Lei, de limites, nesses lugares, uma vez que o “policiamento” é feito por seguranças, que nada mais são que funcionários que podem ser demitidos caso tentem alguma forma de repreensão.

A Morar continua com empreendimentos próprios, de menor porte. Segundo a gerente, *“A Morar é uma empresa familiar [...] Ela é da terra, daqui do estado. Nós somos bairristas, ela é nossa”*. A concepção de empresa-família se apresenta em seu discurso algumas vezes. Em outros momentos, parece que ela mesma é a dona da Morar: *“O Aldeia Parque é grandioso [...] É um bairro novo que eu criei dentro de Laranjeiras”*. Há outros, finalmente, em que a empresa se apresenta com uma concepção “moderna”: *“Nós temos verdadeiras linhas de produção. A gente trabalha no mesmo ritmo de linha de produção”*. Atualmente a Morar tem cerca de 1200 trabalhadores, sem contar os que trabalham nas empreiteiras.

Das oito imobiliárias identificadas, duas têm uma projeção nacional. Ambas refletem uma estratégia de expansão na qual grandes imobiliárias “engolem” as locais, como maneira de entrar no

⁸ Empresa cotada em bolsa e que sofreu uma desvalorização importante de suas ações recentemente em função da crise econômica provocada pelo estouro da bolha imobiliária americana.

mercado da região. A Lopes-Actual é o resultado da fusão de uma grande imobiliária, presente em treze estados brasileiros, a Lopes, com uma antiga imobiliária capixaba, a Actual. Já a Brasil Brokers se apresenta como uma rede de imobiliárias representadas em quinze estados no Brasil e que no Espírito Santo é representada por duas imobiliárias, a Pointer Imóveis e a Sardemberg Consultoria Imobiliária S.A.. Além delas, se destaca no mercado capixaba, inclusive no de empreendimento fechados, a Vip Imóvel. Alguns empreendedores (Incoops e Morar) vendem também seus próprios imóveis.

Uma tendência observada, segundo um corretor de imóveis da Vip Imóvel, é a cooperação entre agências imobiliárias a partir de um “canal” na internet, tendência essa que fortalece uma união entre essas empresas. Em suas próprias palavras:

É um sistema mais de parceria. Junta sete imobiliárias e aí o a gente tem um canal na internet, onde tudo mundo tem o acesso aos meus imóveis. Se eu tenho um imóvel e você tem um cliente, pela internet você tem o acesso e vende. Aí todo mundo sai ganhando. É uma maneira de você manter, criar uma união no mercado.

Segundo o corretor da Vip Imóvel, a relação entre as imobiliárias e as construtoras/incorporadoras se inicia no momento da compra do terreno por parte dessas últimas, no qual, muitas vezes, se faz um contrato de exclusividade na venda. Assim, ele descreve uma da parceria estabelecida com a MRV Engenharia, empresa de Belo Horizonte presente em treze estados brasileiros:

[...] A Vip Imóvel na época comercializou alguns dos principais terrenos que a MRV tem hoje. Então é assim que se começa o relacionamento. O primeiro contato é na venda do terreno, na captação. Dizemos: ‘Tem um terreno interessante aqui, acho que vale a pena você estar fazendo um investimento, um condomínio, um empreendimento’. É uma relação que todas as imobiliárias têm. Por exemplo: eu te vendo aqui, de repente deixo de ganhar um pouco aqui, pra pegar [a exclusividade] no futuro na venda do empreendimento. É uma relação normal, às vezes você deixa de ganhar um pouco aqui, pra ganhar mais lá na frente.

As empresas imobiliárias são os agentes colaboradores dos promotores/construtores no processo especulativo, estando presentes nos momentos de intermediação entre a compra e venda dos imóveis urbanos.

O conjunto desses agentes, pelas estratégias de marketing e de valorização do espaço, antes mesmo do lançamento dos empreendimentos é responsável pela retenção do solo urbano e por sua valorização. Extraem-se, assim, do conjunto da sociedade lucros significativos alimentados pela incorporação imobiliária de grandes empresas cotadas nas bolsas de valores e sujeitas aos movimentos de especulação financeira.

O preço de venda dos imóveis, e os lucros, se formam na construção e na valorização (pelas vantagens locacionais) e, também, por intermédio da demanda e de uma oferta fundada nos discursos e nas imagens que criam um mundo mítico⁹ através do marketing, como analisaremos no que se segue. Esse último se alimenta do capital especulativo e do capital fictício inscritos na produção do espaço entendido como re-produção do capital e como um elemento de valor de troca.

⁹ Veja-se a propósito dos mapas, que operam uma “mitologização” do espaço a ser ocupado, apresentados nas propagandas imobiliárias no município da Serra o artigo de Gonçalves (2008)

A importância da “natureza”, da “segurança” e da “comunidade” nas propagandas dos empreendimentos

Os atributos hoje valorizados pelos empreendimentos fechados não são tão novos como parecem. Na Idade Média era o isolamento e a proteção o que mais contava para os cidadãos. Apesar dos muros, a cidade já figurava como espaço da “liberdade”, em contraposição ao campo, subjugado às leis feudais. Séculos depois, a explosão demográfica provocada pela cidade industrial trouxe novos modos de organização e percepção de algumas benesses da vida no campo, como um certo bucolismo. Contudo, não se queria perder a comodidade propiciada pelos avanços técnicos, muito menos a vida social e as diversões encontradas no meio urbano. Não seriam, portanto, os atributos relacionados aos empreendimentos fechados, uma costura dessas diversas variantes, se utilizando delas de modo a reafirmar certas características que se deseja reforçar? Tereza Caldeira (2000) parodia os atuais condomínios fechados com os antigos castelos medievais, enquadrando-os como *enclaves fortificados*. Mistura-se o imaginário medieval com o moderno para conformar aquilo que se quer vender. Para Ermínia Maricato:

A manipulação das informações na construção da ficção é atribuída à genialidade de alguns técnicos de *marketing*, que conhecem os valores e anseios populares. Ela leva em conta aspectos que estão plantados no imaginário da população, ligados a seus paradigmas históricos, à sua identidade ou ainda à sua vontade de mudança nos paradigmas existentes (Maricato, 2007, p.166).

Essa ficção usa como principal adereço a natureza. Uma natureza recolhida e arredondada, sem seus agentes agressivos. A essa natureza recatada é que se atribui uma tranquilidade não encontrada mais no meio urbano. Isola-se a natureza, isola-se o homem, somente assim pode-se ter a segurança necessária. O lazer e a comodidade devem ser encontrados em uma comunidade de “iguais”, onde supõe-se retornar à vida bucólica de antigamente. Vejamos, assim, o que dizem alguns encartes publicitários selecionados dentre os 16 empreendimentos estudados na Serra em 2008:

“já imaginou morar com a natureza na porta da sua casa?” (Reserva Verde, condomínio de apartamentos)

“Construa o seu mundo numa ilha cercada de charme, tranquilidade e segurança por todos os lados” (Arquipélago Manguinhos, loteamento fechado)

“Morar em uma casa perto da natureza, e ainda ter opções de lazer como piscina, salão de festas e churrasqueira é a melhor forma de você entrar em contato com a sua felicidade” (Chácara Flora, condomínio de casas)

“Nada de apito, nada de buzina. Em trânsito, só bons pensamentos” (Itaúna Aldeia Parque, condomínio de apartamentos)

“Abra e descubra um paraíso com espaço para todos os sonhos da sua família” (Alphaville Jacuhy, loteamento fechado)

“Conceito inovador, que resgata a tranquilidade e a segurança dos bairros de antigamente” (Aldeia Parque Itatiaia, condomínio de casas)

“Conquiste de uma vez por toda a liberdade de sua família” (Bella Vista Family Club, condomínio de apartamentos)

“É a oportunidade de ter a vida que sempre sonhou, morar no condomínio horizontal mais completo do estado, com muita paz, charme, esportes, lazer e tranquilidade, e o melhor junto as belezas de um santuário ecológico que é a

lagoa Jacuném, aqui é tudo o que você sempre quis para construir a casa dos seus sonhos” (Boulevard Lagoa, loteamento fechado)

Remete-se tanto ao ostracismo de um mundo recolhido e isolado, como ao idealismo de uma vida social comunitária e sem conflitos. Quase todos os empreendimentos usam nomes que remetem à natureza ou à vida no campo, quando não aos dois. Chega-se a falar em liberdade, mas é uma liberdade vigiada por câmeras e guardas, cercada por muros e grades, pois, como indica uma publicidade do Alphaville: “A segurança é mais um importante diferencial do conceito Alphaville”.

Os empreendedores do Alphaville detalham essa assertiva: “Esse cenário [de segurança] só é possível graças a uma cultura de prevenção, que inclui a implantação de um plano de segurança, dotado de equipamentos específicos como portaria com controle de acesso, muros, grades, sistema de segurança 24 horas...”

A palavra “comunidade” tem sido utilizada nas Ciências Sociais enquanto categoria sociológica, na maioria das vezes confrontando-se com a noção de “sociedade”, pelos autores clássicos da sociologia como Tönnies, Weber, Durkheim, Simmel. No geral, tal categoria revela a organização social baseada nas relações pessoais, de proximidade que, progressivamente, seriam complexificadas em função da divisão social do trabalho. Em meio à amplitude de seus usos e sentidos, a noção de comunidade, recebe inúmeras ressemantizações. Do ponto de vista das políticas públicas – tanto as de segurança, quanto as de meio ambiente - o termo é encarnado aludindo um sentido “cívico” em nome da ordem pública e da moralização dos espaços, principalmente em bairros de baixa renda. O termo é utilizado, também, como sinônimo de favelas¹⁰ ou para significar identidades coletivas relacionadas a especificidades culturais, como o ocorre com os sambistas, evangélicos, quilombolas, por exemplo.

Ao despertar o sentido das relações que exprimem a ênfase dos vínculos sociais mais próximos, a palavra comunidade contrasta com as noções do “caos urbano” e da “violência generalizada”. O termo, praticamente, funciona como fator decisivo da venda das casas ou apartamento nos condomínios fechados, ao remeter a elementos nostálgicos ligados à natureza, garantindo a possibilidade de recriar a paz e o conforto, afastando os moradores da violência urbana, sem abrir mão das facilidades da cidade.

Como vimos, a intensificação das políticas de segurança e a generalização do medo nas cidades têm atribuído à uma certa noção de comunidade peça chave das publicidades dos “condomínios fechados”, associando o termo ao retorno ao bucolismo da “vida no campo”, tanto pelas imagens utilizadas nas propagandas quanto nos textos que as acompanham, significando o espaço coletivo dos “iguais” onde não poderão ser “ameaçados” pela diversidade – leia-se, a imprevisibilidade - constituinte da urbe. A recorrência do termo “comunidade”, por meio da auto-segregação, carrega o sentido estratégico da auto-proteção – como uma ação racional, da busca pelo comunal, pela segurança e ausência do inesperado. O sentido é instrumentalizado pelos vendedores e os consumidores como um “estilo de vida”¹¹.

A noção de Comunidade utilizada pelas publicidades das empresas construtoras e imobiliárias além de associar o retorno à natureza, aciona a centralidade dos empreendimentos: sua proximidade com hospitais, shopping center, aeroporto, escolas e principais vias de acesso. Sendo assim, os termos, presentes na esmagadora maioria das propagandas estudadas tais que “segurança” e “privado” – que articulam o ideal “comunitário” – não inviabilizam a

¹⁰ Patrícia Birman (2008) discute o sentido, e os limites, que identifica as favelas cariocas como “comunidades” pelos próprios moradores. A autora relaciona a manipulação do referido termo, em decorrência aos efeitos das “políticas de identificação”, destinadas às favelas e elaboradas por agentes externos a elas, que criminalizam estes territórios.

¹¹ A antropóloga Cristina Moura (2003) lançou-se ao trabalho etnográfico em dois condomínios fechados em Rondônia. A autora chama atenção para a convivência interna nos condomínios que não aproxima do sentido de “comunidade”, relacionada aos costumes tradicionais e sim, a opções de habitações que vem se tornando cada vez mais comuns. A referida autora questiona as relações de proximidade entre os moradores, como prevêm os conteúdos das publicidades por nós analisadas, atentando para o distanciamento com os “out-siders”: “No entanto os mecanismos socioculturais de distanciamento e hierarquização possibilitam a existência e manutenção de sutilíssimos mapas de navegação social que permitem, se não uma redoma, talvez uma espécie de capa ou invólucro protetor de insensibilização” (p. 45). Para o estudo na Serra em tela pretendemos acompanhar em alguns condomínios já habitados essa “convivialidade”.

inserção na cidade. As palavras: “sonho”, “verde”, “família”, “ecológico”, “tranquilidade”, “piscinas”, “clube”, “paz”, dividem espaço com os serviços oferecidos de “ronda”, “vigilantes”, “câmeras monitorizadas”, “cercas elétricas”, “altura de muros”, “guarita” e até, “plano diretor de segurança”¹².

O trabalho de Roitman (2007), entretanto - que tratou da particularidade da Região Metropolitana de Mendoza, na Argentina - aponta que a incorporação das tecnologias de segurança, e o acesso dificultado aos condomínios fechados, não refletem nos dados que garantem segurança efetiva. O sentimento de “paz” é maior que a diminuição real da criminalidade. Além de “consumirem o sentimento de segurança”, por meio dos aparatos materiais, os moradores dos condomínios fechados usufruem de distinções sociais¹³ que esse tipo de empreendimento proporciona. Para autora, quanto maior os mecanismos de segurança do condomínio, maior o status social que ele oferece, devido à distância das “mazelas urbanas”, acarretando uma maior “qualidade de vida” ao morador. Moura (2003) e Souza (2008) indicam o potencial meramente ilusório das propagandas dos condomínios exclusivos no Brasil, relacionadas aos sentidos de associação comunitária entre os moradores, revelando que os vínculos entre os vizinhos raramente acontecem.

A socialização interna nos condomínios fechados é estabelecida pela intolerância do “Outro”, do que ali “não habita”; brutalizando a representação desses e impossibilitando a compreensão de sua realidade, devido ao mínimo contato com as diferenças. O que acarreta no medo do Outro, do diferente. Essa intolerância ganha desdobramentos preocupantes, já que na conjuntura de estabelecimento da “marginalidade avançada”, da flexibilidade econômica, “os de fora” não são mais considerados por muitos como “exército de reserva”, mas sim como o perigo em potencial que deve ser neutralizado (BAUMAN, 2003). O mesmo ocorre com seus espaços de convívio, verdadeiros “localizadores” e “reprodutores” “do caos”, “da desordem”. Por isso, temidos¹⁴.

Os condomínios permitem alguma sociabilidade interna, proporcionada pela construção de dinâmicas identitárias que se configuram no reconhecimento do “igual”, do vizinho que tem a mesma posição social, mesmo poder de compra, mesmas angústias, medos e sonhos. A homogeneidade nesses espaços se configura pelo estilo de vida padronizado, fácil de ser controlado, baseada, nas palavras de Roitman no “american way of life”. Em contraposição a incerteza e a insegurança presente na cidade. Na construção de barreiras que se colocam aos “delinquentes” (perturbadores da ordem), ordenam-se práticas de segregação que não se limitam ao plano físico e material. Esses condomínios fechados, ao se organizarem em nome da comunidade e da segurança, reproduzem a própria segregação urbana em forma de violência, articulando práticas e discursos repressivos. Além de negar a maioria dos cidadãos à utilização dos bens e serviços oferecidos por esses empreendimentos imobiliários, sustenta as políticas do Estado Penal que pressupõe o conteúdo ideológico da sociedade do medo e da suspeita.

Mas, parte desses empreendimentos, no ato mesmo do corte intransitivo que operam em relação ao espaço público, se colocam, por sua vez, na ilegalidade tanto invocada a propósito do Outro, isso se observa na forma mesma como se relacionam com a lei que disciplina o uso do solo, o que será objeto do próximo capítulo.

¹² As imagens abordam a harmonia plástica dos espaços interno dos condomínios, bem como das casas ou dos apartamentos, aliados ao verde das plantas, jardins, clubes e áreas de lazer: calçadas amplas, ruas arborizadas, ambientes planejados e utilizados de modo inteligente. Refletindo a sensação de tranquilidade, segurança e ordem garantidos dentro dos limites daquele território.

¹³ Constituinte do que Pierre Bourdieu denominou por *habitus*. O conceito exprime o conhecimento adquirido na ação, a partir da incorporação do sentido prático da disputa envolvida. No caso descrito demonstra o esforço pela distinção dos que não gozam de tais bens simbólicos e materiais, oferecidos pelos condomínios fechados, e ao mesmo tempo, a proximidade com os que usufruem destes bens. O *habitus*, desse modo, revela as posturas incorporadas e traduzem as práticas imersas na dimensão da disputa em questão, localizando os agentes - em suas posições - no espaço social. É o resultado de um processo de percepção do contexto somado ao espaço do ator da estrutura objetiva: O “corpo socializado, um corpo estruturado, um corpo que incorporou as estruturas imanentes de um mundo ou de um setor particular desse mundo, de um campo, que estrutura tanto a percepção desse mundo como a ação nesse mundo” (BOURDIEU, 1996, p.144).

¹⁴ Souza aponta para o risco da “educação” em espaços auto-segregados das elites e classe média baseada na ausência da diversidade, oferecida pelos espaços públicos urbanos: “O espaço urbano também educa – ou “deseduca”. No caso dos condomínios, educa não para a liberdade, para o diálogo, para o respeito à diferença, para a solidariedade, mas sim para o ódio de classe (não raro almagamado como ódio racial), para o elitismo arrogante, para o temor e o desinteresse (e o desrespeito) em face aos diferentes” (200, p. 74).

Espaços fechados à Lei?

Maricato (2007) debruçou-se sobre o descolamento entre as idéias que dirigiram a gestão e as legislações urbanas e as relações cotidianas desenvolvidas na cidade. A autora aponta que as atividades relacionadas ao planejamento e a regulação urbanística: “não tem comprometimento com a realidade concreta, mas com uma “ordem” que diz respeito a uma parte da cidade” (p.122). Desse modo, a eficácia da lei depende dos interesses em disputa, mesmo se o arcabouço legal faz referência aos indivíduos, sem distinção, no plano do discurso. As leis são aplicadas a determinados segmentos da sociedade, reafirmando e reproduzindo desigualdades: “Ao lado da detalhada legislação urbanística (flexibilizada pela pequena corrupção, na cidade legal) é promovido um total *laissez-faire* na cidade ilegal” (idem, p.147), identifica-se, então, entre as leis urbanas e a gestão das cidades situações de ambivalência.

A “cidade ilegal”, desconsiderada dos discursos oficiais que traduzem espaço urbano brasileiro, é resultado do processo de exclusão urbana e fundamentada pelas ocupações ilegais do solo urbano que, para a referida autora foi (e é) mantida, durante parte considerável da história do planejamento urbano no Brasil, como o “lugar fora das idéias”. Uma vez que para esta parte da cidade, “não existe ordem nem planos”. Ao mesmo tempo, as provocações de Maricato revelam que os esquemas de pensamento que dirigem a gestão urbana nas grandes cidades brasileiras – levando em conta os modelos e fundamentos dos planejamentos urbanos - as idéias, estiveram “fora do lugar”. Já que baseados em modelos externos, desconsiderando condições reais da desigualdade urbana brasileira, foram aplicados, ainda que de maneira relativa, apenas, para uma “parte” da cidade. As “idéias fora do lugar” incluem, também, as legislações urbanísticas que ao garantir legalidade de certos territórios desconsideram outros, através de uma articulação “clientelista” ao definir aplicação e exigências de certas leis, em determinados lugares.

Um abundante aparato regulatório normatiza a produção do espaço urbano no Brasil – rigorosas leis de zoneamento, exigente legislação de parcelamento do solo, detalhados códigos de edificações são formulados por corporações profissionais que desconsideram a condição de ilegalidade em que vive grande parte da população urbana brasileira em relação à moradia e à ocupação da terra, demonstrando que a exclusão social passa pela lógica da aplicação discriminatória da lei (ibid, p.147).

No entanto, essa dualidade territorial na aplicação da lei, revela aquilo que lhe é imanente e consubstancial; em muitos lugares as leis são negociadas e não somente onde se poderia esperar. Assim, em contraste com aparente rigidez das legislações urbanas destinadas à cidade legal, convive a “flexibilização” das legislações urbanas em proveito de determinados interesses de segmentos dominantes. A legislação urbana opera como instrumento para o exercício arbitrário do poder, priorizando determinados interesses corporativos. Não é raro identificar “flexibilizações” de determinados pressupostos legais, na garantia de interesses específicos, como de empresários do ramo imobiliário.

Esse parece ser o caso da lei 3201/08 do município da Serra, que versa sobre “loteamentos fechados”, aprovada em 14 de fevereiro de 2008 e que “Estabelece normas e autoriza o município a conceder o direito real de uso resolúvel de áreas públicas de loteamento a serem implantados e dá outras providências”(Cf. lei publicada no diário oficial de 15 de fevereiro de 2008). Essa lei reza no seu artigo 1º que “Fica admitida a implantação de loteamentos com perímetro fechado e acesso controlado”. Ora essa figura de loteamento não está contemplada nas leis Federais que tratam da questão dos condomínios fechados, como veremos.

O senso comum utiliza o termo “loteamento fechado” para designar aqueles empreendimentos fechados em que o empreendedor entrega a parte de infra-estrutura pronta e os lotes vazios e o termo “condomínio fechado” quando também a unidade residencial é entregue (casas e apartamentos). Na realidade, a legislação específica em âmbito federal não prevê o uso da expressão “loteamento fechado”. Nem a Lei 4591/64, que dispõe a respeito dos condomínios e incorporações imobiliárias, nem a Lei 6766/79, que versa sobre as formas de parcelamento do solo, prevêem tal categoria.

Com efeito, os tais ‘loteamentos fechados’ juridicamente não existem; *não há legislação que os ampare*, constituem uma *distorção e uma deformação* de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento (Freitas, 2002, p. 14)

Mas, há, aparentemente, uma tolerância generalizada a nível nacional a essas transgressões. Isso está patente quando se consulta o projeto de lei nº20/2007, em tramitação no Congresso Nacional, que trata da nova lei de Responsabilidade Territorial Urbana e que deverá revogar a lei Federal nº6.766/79. Esse projeto de lei regulariza os loteamentos fechados já licenciados ou implantados autorizados pelo poder público municipal ou estadual, em desacordo com as leis federais, ou ainda permite em âmbito municipal que o fechamento do perímetro de loteamento **sem embasamento em lei** poderá ser regularizado *a posteriori* pelo poder público municipal (cf. Art. 144). Isso significa que esse projeto de lei na prática interina o não respeito às leis federais em vigor.

A existência desse projeto de lei é uma afronta ao bom senso e estimula as prefeituras a se adiantarem e aprovarem leis que dispõem sobre “loteamentos fechados”. Assim o fez o município da Serra. A referida lei do município da Serra, além de admitir a implantação de loteamentos fechados com acesso controlado, permite, conforme o Artigo 4º, que *“Os loteamentos já existentes que não tenham sido implantados total ou parcialmente ou que tenham sido modificados em conformidade com a Lei 6.766/79, poderão requerer o seu fechamento e concessão de uso de áreas públicas, desde que não tenham qualquer unidade comercializada.”*

Essa lei parece atender localmente aos anseios de antigos loteadores que retinham suas terras como reserva de valor, não as negociando, e aos novos loteadores. Ela certamente provocará uma “nova raridade”, pois haverá uma mais-valia oriunda da possibilidade de se ter um loteamento exclusivo com todos os serviços e equipamentos públicos assegurados pelos artigos 3º e 10º da lei municipal. Assim, é assegurada pela lei a continuidade da prestação de serviços públicos nesses espaços (água, esgoto, coleta de lixo, eletricidade, gás, etc.), mas há uma pergunta que não quer calar: quem construiria ou já construiu nos loteamentos aprovados e não comercializados as redes desses serviços nas ruas internas dos loteamentos fechados? Têm se, igualmente, interrogações sobre o estatuto dos equipamentos públicos, tais que praças e jardins, pré-existentes a esses loteamentos.

Percebe-se pelo exposto que a municipalidade da Serra vai à contramão de uma costura dos espaços heterônimos, como, aparentemente, se deixa depreender do exposto no já referido Plano Estratégico para o período 2007-2027.

As legislações municipais são as que sofrem influência mais direta das oligarquias tradicionais. No que se refere à relação entre as leis urbanísticas e a problemática urbana, Ermínia Maricato atesta que:

Não é por falta de Planos Urbanísticos que as cidades brasileiras apresentam problemas graves. Não é também, necessariamente, devido à má qualidade desses planos, mas porque seu crescimento se faz ao largo de planos aprovados nas Câmaras Municipais, que seguem interesses tradicionais da política local e grupos específicos ligados ao governo de plantão. O “plano-discurso” cumpre um papel ideológico (Villaça, 1995) e ajuda a encobrir o motor que comanda os investimentos urbanos. No caso das metrópoles, além dos grupos locais, o capital imobiliário e as empreiteiras contam sempre na definição dos investimentos que não obedecem a nenhum plano explícito (Maricato, 2007, p.124).

Seriam, então, essas leis municipais que regulamentam os “loteamentos fechados” constitucionais? Para a jurista Suely Mara de Araújo, *“a expressão “loteamento fechado” configura uma contraditio in terminis. O conceito de loteamento não condiz com fechamento do perímetro do empreendimento, ou com controle de acesso por não-moradores”* (Araújo, 2004, p. 5). Nos loteamentos são previstas transferências de determinado percentual da gleba para a municipalidade, seja a partir das áreas previstas para os equipamentos públicos e comunitários, seja através da construção de logradouros públicos integrados à rede municipal. Como pode um loteamento então ser fechado se sua função é a integração com o resto da cidade? Essas leis municipais contradizem a legislação federal, atacando o cerne da lei 6766/79.

Com relação aos denominados “condomínios fechados”, a legislação também traz algumas imprecisões. A lei 4591/64 que trata dos condomínios e incorporações imobiliárias foi pensada numa outra

realidade de condomínios. O artigo 8º, que é o que versa sobre “condomínios urbanísticos”, trás apenas uma concepção genérica destes, não detalhando qualquer forma de prejuízo ou contrapartida ambiental ou urbanística. Segundo o jurista José Afonso da Silva, este dispositivo foi elaborado:

[...] não para tal finalidade, mas para possibilitar o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior das quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial. (...) Quando, no entanto, a situação extrapola desses limites, para atingir o parcelamento de gleba com verdadeiro arruamento e posterior divisão da quadra em lotes, com aproveitamento das vias de circulação preexistentes, então aquele dispositivo não pode mais constituir fundamento do aproveitamento espacial, em forma de condomínio, porque aí temos formas de parcelamento urbanístico do solo, que há de reger-se pelas leis federais sobre loteamento e pelas leis municipais sobre a matéria urbanística, aplicáveis a esse tipo de urbanificação (Silva apud Araújo, 2004, p.5).

Dessa forma, como um condomínio de apartamentos, o “condomínio urbanístico”, segundo tanto a lei 4591/64 como a lei 6766/79, não constitui uma modalidade de parcelamento do solo, uma vez que suas unidades autônomas não são tratadas como “parcelas individualizadas da terra urbana”, o que não se sustenta, segundo Araújo, uma vez que tanto para efeito fiscal como de relações civis, são assim consideradas. Para a autora, os condomínios urbanísticos são sim uma forma de parcelamento do solo urbano. Se torna mister que haja uma adequação da legislação federal de forma que estes empreendimentos fechados sejam enquadrados enquanto modalidade de parcelamento do solo diferenciada de loteamento, ou seja, respeitando o regime condominial, que prevê instalação e manutenção da infraestrutura e dos equipamentos internos enquanto responsabilidade dos condôminos, de modo a inviabilizar o investimento e a apropriação de recursos públicos em empreendimentos cujo acesso e usufruto sejam restritos.

De fato o que se percebe nessas relações à lei é que há uma Lei, com L maiúsculo, que preside às dissimulações e simulações na esfera pública. Essa Lei é o imaginário brasileiro que encerra as relações de compadrio e de clientela, demonstrando a inocuidade que pode haver na crença *naïf* nas leis. Há que se chamar a atenção, desta feita, para as relações de força entre classes sociais que se encontram encobertas na origem da legitimação institucional de uma lei.

Conclusão

O que se notou ao longo do texto é que na Serra o processo de incremento dos condomínios fechados e dos loteamentos fechados se inscreve em uma estrutura sócio-espacial particular e ao mesmo tempo geral. Particular porque envia a mecanismos sociais e espaciais que dizem respeito ao lugar (particularidades dos diferentes modos de apropriação do território e de negociações político-econômicas locais). Mas, no entanto, de modo geral, encontram-se ali os traços dos processos estruturais que se repetem em outras áreas e regiões, ou seja, às lógicas econômicas especulativas, as invocações *encantatórias* que justificam um escapismo generalizado frente aos conflitos sociais e que servem reiteradamente para acentuar os ganhos mercantis. Por fim, os traços gerais do clientelismo e dos arranjos com as leis no Brasil são ilustrados de maneira explícita pelo poder público municipal.

Para se chegar a essas conclusões provisórias, operou-se, inicialmente, um levantamento que indicou as áreas preferenciais de concentração dos empreendimentos no entorno de Laranjeiras, bairro com equipamentos e serviços consideráveis, e nos grandes eixos de circulação do município, bem como nas áreas próximas às praias e lagoas. Indicou-se, também que as modalidades das construções predominantes são as verticais com gabaritos distintos, apesar de uma relativa disponibilidade do solo, o que pode significar uma busca de ganhos substanciais nos empreendimentos muito densos.

Notou-se, em um segundo momento, a diversidade dos empreendimentos destinados a diferentes classes sociais e de renda. Assinalou-se as estratégias de alianças dos agentes imobiliários, como forma de

capturar um mercado cativo, na busca de ganhos substanciais fundados na demanda e em uma oferta baseada nos mitos da publicidade que invocam “paraísos perdidos” onde se reencontraria a “verdadeira vida” em meio a uma “natureza domesticada” e uma comunidade idealizada. Invocações simbólicas que recobrem por meio dos discursos a realidade complexa e contraditória desses “novos meios sociais”.

A estratégia discursiva dos empreendimentos em suas publicidades é de criar um fenômeno de rejeição a tudo àquilo que “fugiria do controle” e que representaria a anomia social (a criminalidade, o mundo de fora), mas, em contraposição, se refere de maneira reiterada e explícita ao mundo de dentro, como aquele da “segurança” – que promete um lugar “protegido” baseado em laços comunitários como estratégia frente a uma suposta “ameaça” da criminalidade.

A sensação de segurança comercializada pelos condomínios fechados – tanto do ponto de vista simbólico, como material – mascara, como indicam Moura (2003) e Souza (2008), o limite do sentimento de liberdade deixada sob a égide da vigília da vida, de “dentro” e as “de fora” dos altos muros. A complexidade dos reflexos e impactos gerados por esta dinâmica espacial, aos poucos, vem se estabelecendo no município da Serra.

Foi possível, em fim, através dos primeiros passos das investigações refletirmos acerca das legislações urbanas e suas aplicações relativas, que podem variar com os interesses em jogo. Ao analisarmos o arcabouço legal desta modalidade de habitação e a legislação municipal, encontramos contradições. A constituição dos loteamentos fechados na Serra sustenta-se através das “flexibilizações” que fundamentam o uso de espaços públicos do solo urbano: já que os “loteamentos”, segundo a lei federal 6766/79, não podem ser “fechados”.

Referencias Bibliográfica

- AGENDA SERRA 21. *Plano Estratégico da Cidade 2000-2020*. Prefeitura Municipal da Serra, 2000
- AGENDA SERRA 21. *Plano Estratégico da Cidade 2007-2027*. Prefeitura Municipal da Serra, 2008.
- ARAÚJO, Suely Mara. *Consultoria Legislativa: Condomínios Urbanísticos*. Brasília: Câmara dos Deputados, abril de 2004. Disponível em: http://apache.camara.gov.br/portal/arquivos/Camara/internet/publicacoes/estnottec/pdf/2004_2002.pdf
- BAUMAN, Z. *Comunidade*. A busca por segurança no mundo atual. Zahar, Rio de Janeiro, 2003.
- BENÉVOLO, Leonardo. *História da Cidade*. São Paulo: Editora Perspectiva, 1983.
- BIRMAN, P. Favela é comunidade? In: *Vida sob cerco: violência e rotina nas favelas do Rio de Janeiro*.: MACHADO DA SILVA, L. A. (org.). Rio de Janeiro. Nova Fronteira, 2008.
- BOURDIEU, P. Espaço Social e Espaço Simbólico, In.: *Razões práticas sobre a teoria da ação*. Papirus Editora, Campinas, SP. Tradução: Mariza Corrêa, 1996.
- CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. *Cidade de Muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Editora 34/Edusp, 2000.
- CHOAY, Françoise. *O Urbanismo*. São Paulo: Editora Perspectiva, 1997.
- ESTATUTO DA CIDADE: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.
- FREITAS, José Carlos de. “Da legalidade dos loteamentos fechados”. In: *IRIB em revista (Especial)*. set. 2001. pp. 11-27. Disponível em: <http://www.ebooksbrasil.org/sitioslagos/documentos/ilegalidade.html>
- GONCALVES, Thalimar Matias. Leituras de propaganda imobiliária como possibilidade de investigação no espaço urbano. *Geografares*, nº6, 2008. Revista no prelo.
- HALL, Peter. *Cidades do Amanhã*. São Paulo: Editora Perspectiva, 1995.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo de 1980 e Contagem populacional, 2007.

- INSTITUTO JONES SANTOS NEVES (IJSN). INDDDES. Disponíveis em http://www.ijsn.es.gov.br/follow.asp?urlframe=perfil/index_municipios.htm, 9 de fevereiro de 2009.
- LEFEBVRE, Henri. *A Cidade do Capital*. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.
- _____. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.
- MARICATO, Ermínia. “As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias”. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Editora Vozes, 2007. pp. 121-192
- MOURA, C. P. Vivendo entre muros: O sonho da aldeia. In. *Pesquisas Urbanas: Desafios do trabalho antropológico*. K. Kuschinir e G. Velho (org.) Rio de Janeiro, Jorge Zahar ed., 2003.
- NAVEZ-BOUCHQNE, Françoise (organizadora). *La Fragmentation en question: Des Villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale?* Paris : L’Harmattan, 2002.
- ROITMAN, S. Barrios Cerrados y Segregación Social e Urbana. Disponível em [www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm), 23 fevereiro de 2007.
- SANTOS. R. Oliveira. *Discutindo as periferias metropolitanas: Um enfoque na heteroginização sócio-espacial do município de Nova Iguaçu (RJ)*. Dissertação (Mestrado em geografia) – Programa de pós-graduação em Geografia do Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.
- SOUZA, M. L. *Fobópole: O medo generalizado e a militarização da questão urbana*. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil, 2008.
- ZANOTELLI, Claudio e MEDINA, Jorge L.B. *Análise dos discursos sobre a criminalidade e a delinqüência nos jornais A Gazeta, Notícia Agora e A Tribuna e seus efeitos sobre a política de segurança e a percepção social de (in)segurança*. Relatório de pesquisa inédito realizado para a Secretaria de Segurança Urbana da Prefeitura Municipal de Vitória, 2008.