A CIDADE SEGREGADA POR MUROS: UMA ANÁLISE SOBRE A URBANIDADE NO ENTORNO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM SÃO LUÍS

E. Aguiar, F. Monteiro, F. Serdoura

RESUMO

Os condomínios fechados são uma tendência cada vez mais presente nas cidades brasileiras que apresentam altos índices de violência. Porém, a falta de interação entre esses empreendimentos e o ambiente urbano tem causado grande impacto na vida urbana dos seus entornos. Os longos perímetros murados fazem do caminhar nas ruas uma tarefa monótona e pouco segura. O presente trabalho levanta a questão sobre como a existência desse padrão habitacional influencia a urbanidade nas imediações desses condomínios. Para este fim, foi realizado um estudo de caso em um condomínio em São Luís. Foram feitos estudos de observação e aplicação de questionário aos moradores. Como resultado, o trabalho contribui para alertar sobre o impacto como esse tipo de arquitetura provoca nas cidades, tornando-as cada vez menos sustentáveis e inclusas.

Palavras-chave: Condomínios fechados, cidades saudáveis, cidades sustentáveis, urbanidade.

1 INTRODUÇÃO

Com o crescimento populacional nas áreas urbanas, a preocupação com a melhoria da qualidade de vida nas cidades se intensificou. A busca por cidades vivas, seguras, sustentáveis e inclusas tornou-se urgente. De acordo com Gehl (2013), esses quatro pontos chave podem ser reforçados com um aumento de preocupação com a vida urbana focada em pedestres e ciclistas. Cidades que tem preocupação com a dimensão humana em seu planejamento são mais convidativas para o pedestre caminhar por suas ruas. Segundo Rogers (2013), as pessoas devem ter sentimento de apropriação pelo espaço público da cidade. Mesmo as ruelas mais modestas compõem a esfera pública onde os cidadãos desempenham seus papéis.

Porém, a forma de projetar e planejar o espaço público de diversas cidades foi seguindo ideologias dedicadas a desenvolver um cenário racional e simplificado, com foco nos automóveis e limitando a atividade humana aos espaços fechados (Gehl, 2013). É comum perceber que em diversas cidades é quase impossível acessar alguns lugares sem um automóvel. *"O pedestrianismo, vida urbana e a cidade como local de encontro, todos foram anulados"* (Gehl, 2013, p. 26).

Dessa forma, a arquitetura das edificações passou a mudar. A rua, que um dia fora valorizada, passou a ser considerada insegura e indesejável na concepção projetual. Os

edifícios voltaram-se para dentro, com seus perímetros murados. Inclusive em edifícios residenciais essa tendência se popularizou. Por vezes grandes comunidades com centenas de habitações são projetadas como condomínios fechados, totalmente segregados do traçado urbano e da vida na esfera pública. A arquitetura desses condomínios tem como principal estratégia impor separação e distanciamento, construindo separações e restringindo acessos (Caldeira, 2011).

O presente trabalho tem como objetivo analisar o entorno desses condomínios fechados. Como esses grandes perímetros murados tornam a experiência da vida urbana cada vez mais hostil e insegura. Dessa forma, é estudada a falta de interação entre a rua e as edificações, especialmente nos andares mais baixos dos edifícios, e a forma como esse padrão habitacional influencia diretamente na percepção das pessoas sobre o ambiente urbano.

Para atingir o objetivo da pesquisa, foi proposto um estudo de caso inédito em São Luís, para avaliar a interação entre o condomínio fechado Grand Park – Parque das Águas e seu entorno. Foram feitos estudos de observação nas ruas que o delimitam, além da aplicação de questionários com moradores sobre a percepção que eles têm intra e extra muros.

2 OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E A VIOLÊNCIA URBANA

As cidades brasileiras têm sofrido constantemente com o problema da violência urbana. Inclusive 21 delas figuram no ranking das 50 cidades com maior número de homicídios a cada 100.000 habitantes do *Consejo Ciudadano para la Seguridad Pública y la Justicia Penal A.C.* A capital do estado do Maranhão, São Luís, ocupa a 21ª posição, com uma taxa de 53,05 homicídios a cada 100.000 habitantes em 2015. Como uma alternativa supostamente mais segura para se habitar, os condomínios fechados têm se popularizado nas últimas décadas com a promessa de proporcionar maior qualidade de vida em meio à violência urbana.

Um condomínio fechado é um conjunto habitacional que restringe o acesso público, normalmente pelo uso de portões, muros e cercas (Atkinson *et al*. 2005). É comum que haja inclusive segurança interna privada e circuitos de vigilância. Por vezes incluem serviços e comércio para atender aos moradores. Para Blakely (2007), os condomínios fechados podem ser também antigas áreas residenciais da cidade que se fecham, com barreiras físicas. As cidades muradas e os condomínios fechados, em resposta ao medo da violência, são uma manifestação dramática de fortificação das cidades (Blakely *et al*. 1997).

Os primeiros condomínios fechados no Brasil surgiram na década de 1980 (Lopes, 2009) como grandes áreas suburbanas cercadas por muros e com vigilância constante. Mais de três décadas depois, os condomínios deixaram de ser apenas construídos em áreas periféricas e passaram a fazer parte de áreas urbanas adensadas. São como grandes ilhas impenetráveis, que apresentam poucas conexões com a malha viária. Segundo Caldeira (1997), que chama esses espaços de enclaves fortificados, eles são elementos de transformação na cidade. Apesar de terem diversos usos possíveis, como moradia, trabalho, lazer ou consumo, todos tem características básicas semelhantes.

> *"São propriedades privadas para uso coletivo; são fisicamente isolados, seja por muros, espaços vazios ou outros recursos arquitetônicos; estão voltados para dentro, e não para a rua; são controlados por guardas armados e sistemas de segurança privada que põem em prática regras de admissão e exclusão. Mais ainda, os enclaves constituem arranjos muito*

> *flexíveis. Em virtude de seu tamanho, das novas tecnologias de comunicação, da nova organização do trabalho e dos sistemas de segurança, os enclaves de escritório e de comércio, por exemplo, concentram tudo de que precisam dentro de um espaço privado e autônomo e podem se localizar em quase qualquer parte, independentemente de seus arredores."* (Caldeira, 1997, p. 159).

Essa forma arquitetônica comum aos condomínios fechados, de voltar-se apenas para o espaço interno, impacta na vivência urbana dos seus entornos. Os grandes perímetros murados não são convidativos para os pedestres. A falta de interação do espaço privado com a rua cria áreas monótonas e hostis. Dessa forma, ao mesmo tempo que os condomínios buscam a segurança para quem está dentro dos seus espaços, os seus moradores não se sentem seguros nas ruas, *"e quando temem as ruas, as pessoas as usam menos, o que torna as ruas ainda mais inseguras"* (Jacobs, 2011).

Jane Jacobs (2011) afirma ainda que ruas movimentadas conseguem garantir segurança; ruas desertas, não. Deve sempre haver movimento nas calçadas. Além disso, a distinção entre o espaço público e o privado deve ser clara, porém deve sempre existir o que a autora chama de *"olhos para a rua"*, ou seja, é necessário o contato e a interação entre a rua e a edificação. Para garantir a segurança dos moradores e dos transeuntes, os edifícios devem ser voltados para a rua, "*eles não podem estar com os fundos ou um lado morto para a rua e deixá-la cega*" (Jacobs, 2011, p. 36).

3 A INTERAÇÃO ENTRE RUA E EDIFÍCIO

De acordo com Allan Jacobs (1995), uma boa rua deve ser confortável e segura. Elas devem encorajar a interação entre as pessoas. Para isso, elas devem ser convidativas para os pedestres. Uma característica comum entre as ruas agradáveis é que elas tem atrativos visuais. Elas tem características físicas que chamam a atenção do pedestre. Superfícies diferentes, texturas, volumetria dos edifícios, janelas, portas e vitrines são exemplos de elementos que devem ser percebidos da escala humana na rua. Se a rua não apresenta essas características, as pessoas as evitam.

Ainda é referido por Jacobs (1995) que as melhores ruas têm uma certa transparência no seu limiar. Esses são os locais onde o público e o privado se encontram, criando uma transição menos abrupta entre os dois. Normalmente são janelas ou portas que dão essa transparência. Não necessariamente é preciso que seja possível ver o que há por trás dessas esquadrias, principalmente em edifícios residenciais, mas é importante que o pedestre sinta essa sensação de habitabilidade, conforto e possível refúgio. Schaap (2015) afirma que a vida urbana acontece especialmente nas ruas residenciais, portanto as fachadas e os andares térreos das edificações devem ser atrativos.

A transição entre o público e o privado em uma rua é dada pela zona híbrida, que é um dos espaços mais evidentes da cidade, mas também é um dos mais esquecidos e subavaliados (Ham *et al*. 2015). Na maior parte do tempo a zona hibrida é ignorada, com uma transição súbita entre rua e edificação. Porém, ela tem um papel fundamental na interação entre os moradores e os transeuntes, ao criar ambiente de rua mais simpático, como pode ser visto na Figura 1. Uma zona híbrida humanizada, com um banco ou um canteiro, cria uma sensação mais pessoal, de apropriação e uso do espaço.

Segundo Stahle (2015), quando uma cidade tem suas ruas desenhadas para que haja interação significativa e de forma confortável, a qualidade de vida é realçada e, com isso, se estimula a interação e maior bem-estar social. Ruas com distâncias caminháveis para acessar o transporte público, com proximidade de integração a uma rede de vias caminháveis, lojas, restaurantes e áreas de lazer são muito mais interessantes para a qualidade do entorno das habitações.

Fig. 1 Fachada de edifício residencial, Amsterdã, Holanda
Fonte: Aguiar, 2016

Os condomínios fechados, no entanto, não são voltados para o espaço público da cidade. Normalmente o número de acessos é reduzido ao máximo, para que haja maior controle de quem entra. Portanto, grande parte dos seus entornos são fachadas cegas sem qualquer interação. Caldeira (1997) diz que os condomínios fechados associados aos *shopping centers*, complexos de escritórios e outros locais com controle de circulação privado são uma forma de intensificar a segregação entre classes sociais. Com a criação desses espaços, as classes de maior poder aquisitivo deixam de interagir com o espaço público. As ruas deixam de ser espaços de sociabilidade e passam a ser evitadas nos enclaves.

4 OS CONDOMÍNIOS FECHADOS DE SÃO LUÍS

Dentre as diversas tipologias de condomínios fechados existentes em São Luís, foi possível identificar três categorias distintas: condomínios residenciais horizontais, condomínios residenciais verticais com uma torre e condomínios residenciais verticais com múltiplas torres. A seguir, cada uma das categorias será apresentada de forma mais detalhada.

4.1 Condomínios residenciais horizontais

Compostos por um conjunto de casas de habitação unifamiliar e ruas internas privadas, que não se integram ao desenho da malha viária do entorno. Tem barreiras físicas em todo o seu perímetro e acesso controlado através de portarias e seguranças privados, como no exemplo da Figura 2. Dependendo do número de residências que compõe o condomínio, a área varia consideravelmente.

Fig. 2 Muro e portaria do condomínio Lara Liotto II, São Luís
Fonte: Aguiar, 2016

4.2 Condomínios residenciais verticais com uma torre

São compostos por múltiplas unidades residenciais agrupadas em uma única edificação de diversos pavimentos. Ainda que possuam área do lote consideravelmente menor que o das outras tipologias aqui apresentadas, alguns exemplares de condomínios residenciais de uma única torre também apresentam grandes perímetros murados que impactam diretamente na percepção do seu entorno, como ilustra a Figura 3.

Fig. 3 Edifício Matisse, São Luís
Fonte: Aguiar, 2016

4.3 Condomínios residenciais verticais com múltiplas torres

Nos anos 2000 tornou-se muito comum a implantação de condomínios residenciais verticais compostos por múltiplas torres, acompanhadas de amplas áreas de lazer compartilhadas entre os moradores. Diferentemente da tipologia citada no tópico anterior, esses condomínios

têm grandes perímetros murados (Figura 4), por vezes até com dezenas de torres de apartamentos com um único acesso entre espaço público e privado.

Fig. 4 Vista da rua entre dois condomínios, São Luís
Fonte: Aguiar, 2016

5 ESTUDO DE CASO: GRAND PARK - PARQUE DAS ÁGUAS

O objeto de estudo selecionado foi o condomínio fechado Grand Park – Parque das Águas. Est complexo é composto por 10 torres de 10 pavimentos cada, com 4 unidades por pavimento, totalizando 400 unidades de habitação. A área total do terreno é de pouco mais de 27.000m² (Figura 5), e seu perímetro, aproximadamente 775m. Desse perímetro, 48% faz limite com a rua, com grandes muros cegos, sem qualquer interação com a rua, como ilustra a Figura 6. Existe apenas um acesso para o condomínio, que deve atender a todos os 400 apartamentos.

Fig. 5 Condomínio Grand Park – Parque das águas
Fonte: Google Earth, 2016

Fig. 6 Condomínio Grand Park – Parque das Águas
Fonte: Aguiar, 2016

5.1 A percepção dos moradores

Foi realizada a aplicação de um questionário que tinha como objetivo analisar e avaliar a percepção dos moradores quanto à segurança dentro e fora do condomínio. Além disso, também buscou-se indagar se os mesmos se sentiam convidados a sair dos perímetros murados a pé ou de bicicleta. Foram aplicados 50 questionários para moradores de diferentes unidades habitacionais, para que fosse possível atingir uma maior variedade de respostas, atingindo assim uma taxa de representatividade de 12,5% dos apartamentos.

De acordo com a maior parte dos moradores entrevistados, o principal motivo para eles terem escolhido morar em condomínios fechados é a falta de segurança urbana. Foi constatado que 90% dos entrevistados se sente muito seguro dentro dos condomínios (Figura 7).

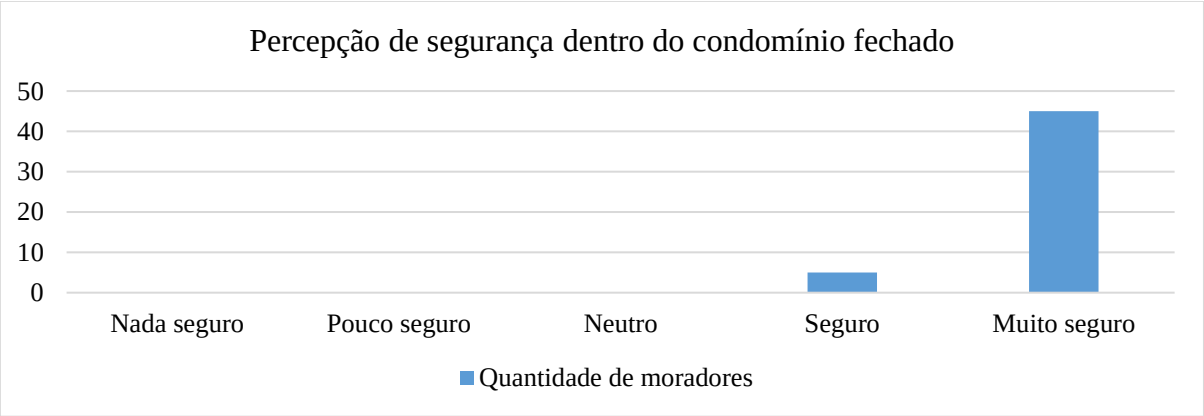

Fig. 7 Percepção de segurança dentro do condomínio fechado
Fonte: Aguiar, 2016

Porém, fora dos muros, a percepção dos moradores já é diferente. Dos 50 entrevistados, 41 não se sentem nada seguros no entorno dos condomínios (Figura 8). Mas, ainda que não se sintam seguros, 23 afirmaram que costumam sair a pé ou de bicicleta para atividades de lazer (14 moradores) ou para pequenos percursos (9 moradores), como visitar o comércio local de bairro. Os outros 27 costumam sair apenas em automóveis particulares.

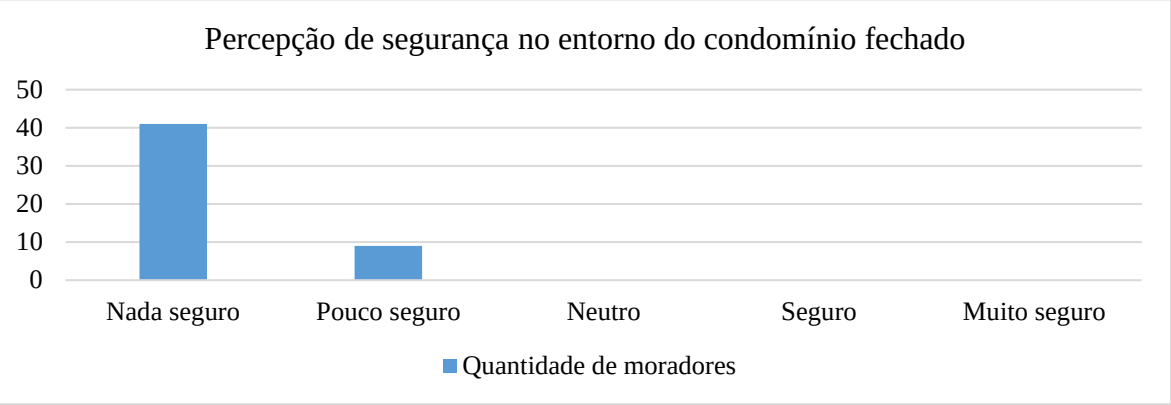

Fig. 8 Percepção de segurança no entorno do condomínio fechado
Fonte: Aguiar, 2016

Grande parte dos moradores salientaram o fato de que achavam o entorno pouco convidativo. A falta de interação e de diversidade de funções do condomínio tornam o seu perímetro pouco interessante. Assim, mesmo os moradores que disseram caminhar eventualmente, optam por utilizar automóveis particulares sempre que possível, ainda que para pequenos trajetos.

5.2 Estudos de observação

Para compreender a dinâmica da apropriação pelas pessoas do entorno dos condomínios, foi realizado um estudo de observação de contagem de fluxo de pedestres em uma das calçadas do seu perímetro (Figura 9). O estudo foi realizado durante o mês de abril de 2016 entre os dias 5 e 21.

Fig. 9 Calçada do condomínio Grand Park – Parque das Águas
Fonte: Aguiar, 2016

Nesse espaço de tempo selecionado para o estudo, a contagem foi realizada nas terças, quartas e quintas-feiras para a avaliação do uso em dias úteis; também foi realizada aos sábados e domingos, para conferência dos dados nos finais de semana. Foram determinados seis momentos do dia para a contagem: 7:00, 9:00, 12:00, 15:00, 18:00 e 20:00. Cada evento teve a duração de 30 minutos.

Nos dias úteis, os valores médios obtidos tiveram seus maiores picos durante o início da manhã e fim da tarde. Além disso, foi possível perceber que a média em todos os momentos nunca superou 2 pedestres por minuto, o que é um valor baixo mesmo para ruas residenciais. Nos finais de semana, o fluxo mais elevado foi de 13 pedestres/30 minutos, como ilustra a Figura 10.

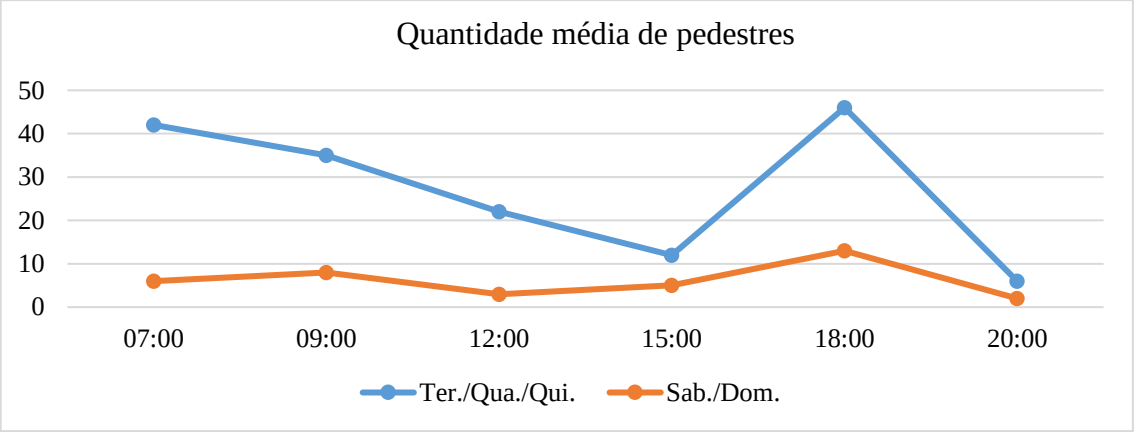

Fig. 10 Quantidade média de pedestres por período de observação
Fonte: Aguiar, 2016

6 CONCLUSÃO

Ainda que tenham surgido como uma alternativa contra a violência urbana, os condomínios fechados, da forma como são construídos, acabam tornando as ruas dos seus entornos menos convidativas para o pedestre e, portanto, mais desertas. Assim, cada vez mais os poucos pedestres sentem-se inseguros e optam por evitar caminhar por essas áreas. Até mesmo os moradores desses enclaves preferem utilizar automóveis para sua locomoção, mesmo que para pequenos trajetos.

Portanto, o presente trabalho alerta para o fato de que nas cidades brasileiras atuais, inclusive como no caso de São Luís, não se deve pensar na criação de áreas segregadas e sem interação. Isso afeta diretamente a identidade do espaço público urbano na percepção humana e a qualidade de vida que uma cidade inclusiva deve ter. É fundamental que exista a preocupação em reavaliar esse modelo de expansão que as cidades brasileiras têm seguido, com seus loteamentos fechados que dividem o espaço sem se relacionar diretamente com o entorno de onde estão implantados.

Ruas movimentadas, sem fachadas cegas e sem muros segregadores, são muito mais confortáveis de se caminhar. Uma rua com boa relação entre construção e espaço público convida as pessoas a caminhar, andar de bicicleta ou mesmo esperar por um transporte

coletivo em segurança. Esses fatores colaboram diretamente para a melhoria da qualidade de vida nas cidades.

REFERÊNCIAS

Atkinson, R.; Blandy, S.; Flint, J. e Lister, D. (2004) **Gated Communities in England**. Office of the Deputy Prime Minister. London.

Blakely, E. e Snyder, M. (1997) Divided We Fall: Gated and Walled Communities in the United States. in Ellin, N. **Architecture of Fear**. Princeton Architectural Press. New York. Disponível em: http://www.asu.edu/courses/aph294/total-readings/blakely%20--%20dividedwefall.pdf. Acesso em 23 de fevereiro de 2016.

Blakely, E. (2007) Gated Communities for a Frayed and Afraid World. **Housing Policy Debate**, vol. 18, issue 3, 475-480.

Caldeira, T. (1997) Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos estudos**, nº 47. 155-176.

Caldeira, T. (2011) **Cidade de muros**. 3ª ed. Edusp. São Paulo.

Consejo Ciudadano para la Seguridad Pública y Justicia Penal A. C. (2016) **The 50 most violent cities in the world 2015**, disponível em: http://www.seguridadjusticiaypaz.org.mx/sala-de-prensa/1356-caracas-venezuela-la-ciudad-mas-violenta-del-mundo-del-2015. Acesso em 13 de abril de 2016.

Gehl, J. (2013) **Cidades para pessoas**. 1ª ed. Perspectiva. São Paulo.

Ham, S. e Ulden, E. (2015) Zonas híbridas tornam as ruas pessoais. in Karssenberg, H.; Laven, J.; Glaser, M. e van't Hoff, M. (eds.). **A cidade ao nível dos olhos**. EDIPUCRS. Porto Alegre. 144-149.

Jacobs, A. (1995) **Great streets**. MIT Press. Cambridge.

Jacobs, J. (2011) **Morte e vida de grandes cidades**. 3ª ed. Martins Fontes. São Paulo.

Lopes, P. (2009) **Condomínios horizontais e loteamentos fechados: uma metodologia de avaliação de desempenho de ambientes coletivos, a partir do caso de Londrina**. Tese de Doutorado. FAU-USP. São Paulo.

Rogers, R. (2013) **Cidades para um pequeno planeta**. 1ª ed. G. Gili. São Paulo.

Schaap, T. (2015) Desenhar a partir da rua. in Karssenberg, H.; Laven, J.; Glaser, M. e van't Hoff, M. (eds.). **A cidade ao nível dos olhos**. EDIPUCRS. Porto Alegre. 101-105.

Stahle, A. (2015) Valores econômicos de uma cidade caminhavel. in Karssenberg, H.; Laven, J.; Glaser, M. e van't Hoff, M. (eds.). **A cidade ao nível dos olhos**. EDIPUCRS. Porto Alegre. 56-59.