

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS EM SÃO PAULO: NOVAS DINÂMICAS DE ESPAÇO PÚBLICO E PRIVADO NO MORAR PAULISTANO

1º AUTOR

SAMPAIO, Giuliana Beatriz Dalfovo do Amaral; Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela UPM; Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo; Universidade Presbiteriana Mackenzie (UPM); São Paulo; Brasil; giuliana_beatriz@hotmail.com

2º AUTOR

ABASCAL, Eunice Helena; Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela FAU/USP; Docente do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo; Universidade Presbiteriana Mackenzie (UPM); São Paulo; Brasil; eunicehelena@terra.com.br

RESUMO

Nas últimas décadas, o mercado imobiliário tem estimulado a produção de loteamentos e condomínios fechados, horizontais ou verticais, aproveitando-se do medo da violência e tentando oferecer a ideia de que morar em um condomínio fechado proporcionará ao usuário mais segurança e lazer. O mercado imobiliário caracteriza padrões, utilizando alguns elementos retóricos para agregar valor ao seu produto. O presente artigo apresenta as principais características de empreendimentos residenciais verticais de médio e alto padrões que reproduzem, pelas suas características arquitetônico-urbanísticas, esse isolamento relativo da cidade. Analisa alguns desses empreendimentos na cidade de São Paulo, localizados em diferentes regiões, a fim de identificar características comuns que justificam a denominação a eles conferida pelo mercado imobiliário, de “condomínios-clubes”.

Palavras-chave: Condomínios, condomínios-clubes, área de lazer, lazer privatizado.

ABSTRACT

In recent decades, the housing market has stimulated the production of subdivisions and condominiums, horizontal or vertical, taking advantage of the fear of violence and trying to offer the idea that living in a gated community will provide the user more security and leisure. The housing market is characterized standards, using some rhetorical elements to add value to your product. This article presents the main architectural features of residential-urban middle and high vertical patterns that reproduce due to their urban-architectural features, the relative isolation of the city. We examine some of these enterprises in the city of São Paulo, located in different regions, to identify common features that justify the name given to them by the housing market, "club condominiums."

Keywords: Condos, condominiums club, play area, leisure privatized.

RESUMEN

En las últimas décadas, el mercado de la vivienda ha estimulado la producción de subdivisiones y condominios horizontales o verticales, aprovechando el temor a la violencia, y trata de ofrecer la idea de que vivir en una comunidad cerrada es la solución para ofrecer seguridad y además, la posibilidad de ocio a los usuarios. El mercado de la vivienda se caracteriza por normas, utilizándose de algunos elementos retóricos para agregar valor a su producto. Este artículo presenta las principales características de tales viviendas urbanas verticales de medio y alto patrones, que reproducen, debido a sus características urbano-arquitectónicas, el relativo aislamiento de la ciudad. Se examinan algunas de esos conjuntos edificados en la ciudad de São Paulo, ubicados en diferentes regiones, para identificar las características comunes que justifican el nombre dado a ellos por el mercado de la vivienda ,de "condominios club."

Palabras clave: Casas, condominios-club, zona de juegos, ocio privatizado.

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS EM SÃO PAULO: NOVAS DINÂMICAS DE ESPAÇO PÚBLICO E PRIVADO NO MORAR PAULISTANO

1 INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, o mercado imobiliário tem estimulado a produção de loteamentos e condomínios fechados, horizontais ou verticais, aproveitando-se do medo da violência e oferecendo a ideia de que morar em um condomínio fechado proporcionará ao usuário mais segurança e lazer privado. O mercado imobiliário cria e impõe padrões não somente de edificação, mas valores e crenças, utilizando-se de alguns elementos retóricos para agregar qualidades inerentes a um capital simbólico ao produto (BOURDIEU, 2001). A implantação de infraestrutura e oferta de habitações, unifamiliares ou coletivas, dotadas de grandes espaços livres, é característica que contribuiu para viabilizar novos empreendimentos na cidade. Modificando um “estilo de vida” e valorizando o espaço privado, os condomínios residenciais verticais, chamados pelo mercado de “condomínios-clubes”, apresentam-se cada vez mais dotados de áreas de atividades para esporte, convivência e lazer entre muros. Essa tipologia se adapta aos terrenos grandes, onde se podem construir duas ou mais torres de apartamentos (SAMPAIO, 2009).

Tais empreendimentos sugerem uma relação específica entre espaço público e privado nos bairros em que se inserem, convertendo-se, por essa razão, em ponto de partida para a análise das características expressas na arquitetura de condomínios fechados que podem influenciar a perda de vitalidade do espaço da rua e sua condição pública.

A arquitetura pode então revelar tipologias, as quais são objeto capaz de estimular uma reflexão crítica sobre a natureza do morar e da habitação, evidenciando que o discurso de valor, a espacialidade e materialidade de tais conjuntos edificados determinam a produção de padrões, podendo se tornar um instrumento de segregação espacial e social.

O conceito de segregação socioespacial presente no clássico *The City*, de Robert Erza Park (1916), a define como conjunto de formas de comportamento social e sua distribuição espacial. A segregação seria, nessa perspectiva, fruto de elaboração pelas populações das cidades, que as ocupariam seletivamente, com base na língua, na cultura e, também, na etnia. No entanto, essa visão de que a segregação advém de escolha seletiva reposiciona-se diante de fatores econômicos que, relacionados à distribuição espacial das classes sociais, determinam forma e intensidade para o acúmulo de capital individual, e ajudam a definir o fenômeno. Daí que morar em um bairro popular ou não se explica por fatores mais amplos do que suas características culturais, étnicas, e pela força de trabalho necessária à reprodução do capital (NEGRI, 2008). A localização do terreno contribui para o incremento de ganhos imobiliários na medida em que aumenta o valor da terra em razão de mobilidade e acesso do morador às diversas regiões da cidade e ao complexo de usos que representa. Um espaço pode ser valorizado por inúmeras razões; essa valorização se relaciona ainda com a segregação espacial e social, pois a organização do espaço é consequência de processos econômicos, políticos e sociais (FONSECA, 2004).

O discurso sobre as vantagens de morar em condomínios dessa natureza, incentivando, portanto, a segregação socioespacial na forma de seletividade de um padrão de consumidores do espaço público e urbano é então expresso por padrões construtivos e ambientais, presentes nas soluções de implantação, acesso e usos previstos para os condomínios fechados. O trabalho se pauta, como método, pela identificação e análise da arquitetura e da relação do espaço público-privado de alguns condomínios residenciais verticais, destinados às classes média e alta, em bairros distintos da cidade de São Paulo. Para pontuar essas características e soluções arquitetônicas foram escolhidos condomínios residenciais verticais que se enquadram nessas condições, localizados em bairros que apresentam semelhantes condições para sua implantação e possuem terrenos com área entre 10.000 e 20.000 metros quadrados, três ou mais torres, área de lazer e de uso multifamiliar, com construção entre os anos 2000 a 2008.

2 Os CONDOMÍNIOS-CLUBE E A CIDADE

A moradia em apartamentos se consagra em São Paulo entre a classe média em consolidação com a formação da metrópole industrial e expressivo crescimento da produção imobiliária nos anos 1950. Nesse momento, as construtoras se tornam o principal agente de projetos e construção de edifícios verticais, incluindo a atuação de arquitetos em seus quadros. A moradia em apartamentos se generaliza como expressão consagrada na cidade na década de 1970, expandindo-se pela sistemática de financiamento implantada com a criação do BNH (em 1964) e pelo *boom* de construções experimentado. Rolnik (1988) assinala diferenças entre os condomínios dessa época em relação aos dos anos 1980 e 1990, que, por sua vez, se diferenciam dos condomínios mais recentes

A história dos condomínios residenciais verticais e seu sucesso se relacionam à aprovação da Lei de Zoneamento de 1972 e às possibilidades abertas à verticalização com a vigência dessa legislação. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 7805/72) definiu, pela primeira vez, um zoneamento abrangendo todo o território do município de São Paulo, sendo seu principal objetivo regulamentar a expansão urbana. Assim, a Lei reduzia de forma drástica o Coeficiente de Aproveitamento (CA): “Desde 1966 era permitido construir seis vezes a área do terreno; entre 1957 e 1966, o coeficiente máximo de quatro, valia apenas para uso residencial e antes de 1957 não havia controle de coeficientes” (CAMPOS; SOMEKH, 2002).

A tendência dos condomínios-clubes se consolidou também como resposta à interpretação da legislação de uso e ordenamento do solo e seus impactos sobre o território. Verticalizam-se ao máximo os edifícios em razão do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação relativamente à área do terreno, mantendo o térreo livre, assim viabilizando o empreendimento, e instalando os esperados e diversos equipamentos de lazer. É possível enunciar a hipótese de que tenham ocorrido mudanças comportamentais e do perfil da família paulistana média nos últimos dez anos, mas o que se pode observar na prática é o fato de o lazer enclausurado substituir a relação historicamente consagrada do cidadão com o espaço público.

Para Reis Filho (2006, p. 135), os condomínios residenciais verticais vão ganhando maiores áreas destinadas ao esporte, atividades de lazer e convivência, e segurança: “[...] devemos concluir que nos projetos verticalizados para a classe média e alta, os clubes foram transferidos para as áreas residenciais”. Campos (2002, p. 2) define: “um condomínio-clubes [...] como um empreendimento com grandes áreas de lazer, que aproveitam a disponibilidade de terrenos”. Os equipamentos disponíveis nas áreas comuns podem funcionar como extensão da unidade residencial. “Para compensar o espaço interno reduzido, o marketing empreendido pelas construtoras reforça que a despesa de condomínio é menor que a mensalidade de um clube ou o salário de uma babá” (CAMPOS, 2002, p. 2).

A quantidade de unidades residenciais de cada empreendimento é outro ponto que merece destaque. O valor do condomínio pode diminuir em razão da divisão pelo número de unidades; portanto, o morador poderá usufruir os serviços e lazer por um custo acessível. Os condomínios-clubes encontram-se dotados, em sua maioria, de grades, muros, guaritas e térreos elevados, gerando uma ruptura da relação tradicional existente entre espaço interior e exterior, e transformando as relações entre os domínios público e privado.

A rua, as praças e calçadas não têm o significado consagrado de áreas de transição e de permanência coletiva, contrariando o discurso crítico de Jane Jacobs (1961), que defende a necessidade de espaços de convivência e diversidade urbana.

Conforme Caldeira (2000), o mercado imobiliário entende e veicula o conceito de qualidade de vida como incentivo ao abandono do uso do espaço público, se o compreendermos como espaço aberto e oferecido de maneira democrática. O incentivo à introspecção nos condomínios parece construir e aprofundar o valor de isolamento e de convivência apenas com os iguais. Para Low (2004), as pessoas que preferem viver sob essas circunstâncias desejam isolar-se de determinados grupos humanos. Quem opta por esse modelo e isolamento almeja se proteger ou evitar convívio com a diversidade social urbana, cara a Jacobs (1961).

Para Caldeira (2000), o modelo de segregação, baseado na criação de “enclaves fortificados”, separa grupos sociais de forma tão explícita que transforma a concepção e a qualidade do espaço público. Enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e

monitorados, destinados a residência, lazer, trabalho e consumo. A sua principal justificativa é o medo do crime violento. “Esses novos espaços atraem os que estão abandonando a rua, destinando a esfera pública aos marginalizados” (CALDEIRA, 2000, p. 211).

Na cidade de São Paulo, hoje apresentada na mídia e pressentida como fragmentada e violenta, raramente se encontram moradias desprotegidas e voltadas à rua. A aplicação dos princípios de Jacobs (1961), defendendo a diversidade humana, os espaços heterogêneos, a apreciação do espaço público, e o uso efetivo dos espaços da cidade como um valor positivo, vem se tornando um ideal. São comuns na cidade diversas formas de proteção, sejam casas com portões, grades, câmeras, sejam os altos muros que cercam os condomínios, bem como dispositivos de segurança pessoal.

São Paulo não oferece mais a possibilidade de ignorar as diferenças de classes; antes de mais nada, é uma cidade de muros com uma população obcecada por segurança e discriminação social (CALDEIRA, 2000).

A esfera pública representa o espaço igualitário onde pessoas possam se encontrar.

Para Ghirardo (2002, p. 121), “O espaço urbano tem sido conceituado o lugar onde classes e indivíduos diversos se misturam livremente, sem restrição ou controle visível”. Mas isso pode se tornar apenas um ideal, pois o espaço público está cada vez mais em desuso e desprezado, “[...] conceituado como área incontrolável e potencialmente perigosa, enquanto um tipo elitista e segregado de espaço público tomou forma para as classes mais privilegiadas” (GHIRARDO, 2002, p. 122). Para Solà-Morales (1995), a cidade não é o espaço público, mas espaços, onde os domínios público e privado se misturam, ou seja, consistindo em espaço coletivo. Hannah Arendt (1999) remete a esfera pública ao domínio de realização da vida política e de contato com condições de diversidade, condição essa perdida em razão da inversão de valores ocorrida na Modernidade, quando a lógica privada ganha dimensão pública.

A maioria dos empreendimentos residenciais verticais atuais minimiza a relação do edifício com a rua pela presença dos muros. Em razão das diretrizes dadas pela lei de uso e ocupação do solo, os projetos dos condomínios podem obter resultados distintos. Em

algumas soluções verifica-se projeto do pavimento que comportará as garagens acima do nível da rua, sendo estipulado como sobressolo. Outras vezes, as garagens são propostas no nível da rua e um possível tratamento em relação a essa é ignorado, resultando simplesmente em isolamento com muro. Num nível acima desse está o pavimento que contém o programa voltado ao lazer e convivência, e podem-se observar soluções que contribuem para esse isolamento e exclusão.

Os “condomínios-clubes” oferecem como apelo de vendas e imagem uma atmosfera de tradição e segurança que visa garantir ao público consumidor um diferencial na forma de morar e *status* social, a preço acessível. A imagem construída e disseminada pela divulgação de marketing apregoa que o morador poderá obter, intramuros, as vantagens do espaço público quanto à disponibilidade de lazer e permanência, sem ter que enfrentar as incertezas e perigos da cidade, trazendo a área de lazer para dentro dos condomínios e neles oferecendo inúmeros equipamentos de lazer.

A adoção do valor da necessidade de uma proteção e rejeição do espaço público pode na verdade gerar efeito contrário. Caldeira (2000) argumenta que as estratégias de segurança podem transformar a paisagem urbana, afetando padrões de circulação, hábitos relacionados ao uso da rua e transportes. É cada vez mais incomum o hábito de sair a pé, passear por uma rua movimentada, ou, menos comum ainda, sentar em uma praça, sem compromisso algum. Pode-se relacionar essa falta de hábito à ideia da violência e medo do desconhecido e do inesperado.

Isolados por grades e muros, os condomínios fechados são propriedade privada de uso coletivo. Essas características propiciam uma ênfase do valor do espaço privado, desvalorizando assim a dimensão pública, de que ruas e calçadas constituem exemplo. Muros contínuos transformam ruas em corredores de passagem para automóveis. A rua, as praças e calçadas não têm o significado consagrado de áreas de transição e de permanência coletiva, contrariando o discurso crítico de Jane Jacobs (1961), que defende a necessidade de espaços de convivência e diversidade urbana.

3 A LEGISLAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS: VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Foi a introdução da categoria de uso R3 (conjunto residencial) e a alteração na relação entre a área total do terreno e a área construída, diminuindo assim o coeficiente de aproveitamento, a responsável pela mudança da tipologia de empreendimentos de apartamentos residenciais. Surgiram nesse momento empreendimentos diferenciados, explorando a oferta de equipamentos coletivos intramuros, tais como o condomínio Ilhas do Sul, construído em 1973, que propunha um modelo de verticalização que estimulava a existência de espaços comunitários no interior das áreas privadas. Pode-se dizer que se tratava de iniciativa pioneira de empreendimento formado por um ou mais blocos verticais contendo espaços comunitários e de lazer coletivo: áreas verdes, quadras esportivas, playground, salões de festa. Erguido pela Construtora Takaoka, o conjunto possui seis edifícios, cada um com oitenta apartamentos de três dormitórios (SAMPAIO, 2009).

A produção do espaço urbano pelo mercado imobiliário se relaciona diretamente ao desenvolvimento capitalista. Definindo-se a cidade como espaço complexo e em transformação, é possível afirmar que o mercado imobiliário age a partir de especulações e da dinâmica do capital. A partir dessa característica, o capital tudo transforma em mercadoria, e a cidade deixa de ser um espaço neutro (ROLNIK, 1988).

A relação entre o planejamento urbano e a ação dos agentes produtores do espaço (Estado e mercado imobiliário) é necessária para compreender as razões da formação dos condomínios fechados e condomínios-clubes. A atuação do mercado imobiliário fundamentada na obtenção de lucro exige que esse disponha de mecanismos para elevar ou ao menos suprir a rentabilidade prevista dos empreendimentos; essa lógica se constitui em motor para a definição do projeto arquitetônico, voltado ao atendimento de suas necessidades.

A viabilidade de um empreendimento é influenciada por inúmeros fatores, entre eles pela própria legislação urbanística, bem como oferta e preço de terrenos, capacidade de consumo, demanda de cada tipo de produto em diferentes áreas da cidade. Para o incorporador, a viabilidade de um empreendimento pode ser alcançada devido ao projeto e ao bom aproveitamento do terreno. Daí a possibilidade de aproveitar dos índices

urbanísticos, tais como taxa de Ocupação (TO), que é a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno, e o Coeficiente de Aproveitamento (CA), um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que pode ser construída, somando-se as áreas de todos os pavimentos. No caso de categoria R3, cujo uso é conjunto residencial vertical, com coeficiente de aproveitamento igual a dois, o empreendedor verifica, por meio do estudo de viabilidade, que verticalizando o máximo possível (viável em termos de custo), poderá dispor de área livre no pavimento térreo (não necessariamente no nível da rua), e nesse pode então implantar equipamentos de lazer coletivos. Assim, o empreendimento se torna viável para o construtor, para o incorporador e os investidores.

Esse tipo de implantação, que está na base dos condomínios-clube, evidencia a importância assumida pelas áreas livres nos empreendimentos, possibilitadas por mudanças e exigências da legislação e valorizadas pela publicidade imobiliária, que as transforma em diferencial dotando-as de equipamentos de lazer. Em contrapartida, a reprodução desses padrões ganha cada vez mais credibilidade, demonstrando possivelmente mudanças de hábito e costumes da população, expressas pela valorização conferida ao espaço privado. O lazer oferecido pelos condomínios residenciais funciona então como fator de valorização dos empreendimentos, embora nem sempre os qualifiquem como espaço arquitetônico, sequer como produto.

Atualmente, em razão dos baixos índices do Coeficiente de Aproveitamento em relação às antigas restrições do uso do solo, para se obter uma considerável área privativa verticaliza-se ao máximo, deixando área livre para o lazer; ou seja, se um terreno tiver grandes dimensões, podem-se obter edifícios altos para que o empreendimento gere lucro em razão do número de unidades de apartamentos.

Dessa mesma época é o Portal do Morumbi, merecendo destaque. Está situado num dos bairros mais altos da capital paulista, com uma área verde de 165.705 m² – oito vezes maior que a Praça da República. Dessa enorme área verde, somente 3,5% se destinam aos edifícios residenciais. Restam 50.000 m² de bosques; 85.000 m² de jardins e 25.000 m² de áreas cobertas e descobertas, destinadas à recreação.

Caldeira (2000, p. 265) demonstra a presença de anúncios publicitários destacando à época do lançamento desses condomínios pioneiros um “novo estilo de morar”, entre eles o relato referente ao Portal do Morumbi, em que mediante pequenas ilustrações colocava-se como seria a vida dos moradores: pessoas eram mostradas na piscina, na sala de exercícios, na sauna, no playground e caminhando nos jardins.

O texto principal dizia:

Aqui todo dia é domingo

Construtora Alfredo Mathias.

Playgrounds, quadras, centro médico.

Passeio ao ar livre a qualquer hora do dia e da noite

volta a ser um prazer plenamente possível e

absolutamente seguro no Portal do Morumbi.

Policiamento 24h por dia. Segurança perfeita na crescente

insegurança da cidade.

(O Estado de S. Paulo, 4 de setembro de 1975)

Para Caldeira (2000), o anúncio sugere um mundo claramente distinguível da cidade ao redor: uma vida de lazer seguro. Para garantir essa inversão, guardas de prontidão 24h por dias. Pelo menos dez anos antes de o crime violento aumentar e se tornar uma das principais preocupações dos moradores de São Paulo, a insegurança da cidade já estava sendo construída nas imagens das imobiliárias para justificar um novo tipo de empreendimento urbano e de investimento. Essa prática persiste até o presente (CALDEIRA, 2000, p. 266), e nesse sentido, os conjuntos residenciais se afirmam como ilhas de refúgio, incentivando uma inversão de valores, onde a cidade e o uso público e aberto que a fundamenta dão lugar à valorização do espaço intramuros.

4 ISOLAMENTO DOS CONDOMÍNIOS-CLUBE: ESTRATÉGIAS PROJETUAIS

Muitas são as estratégias arquitetônicas e urbanísticas expressas nas tipologias reproduzidas que evidenciam a construção de uma prática e de uma afirmação, como capital simbólico, do isolamento dos condomínios-clubes. A relação de escala que se observa pela razão entre altura dos muros e escala humana contribui para construir uma imagem de que aquele local é isolado e que não deve oferecer relação com o ambiente externo e público. As ilustrações a seguir reforçam o exposto.

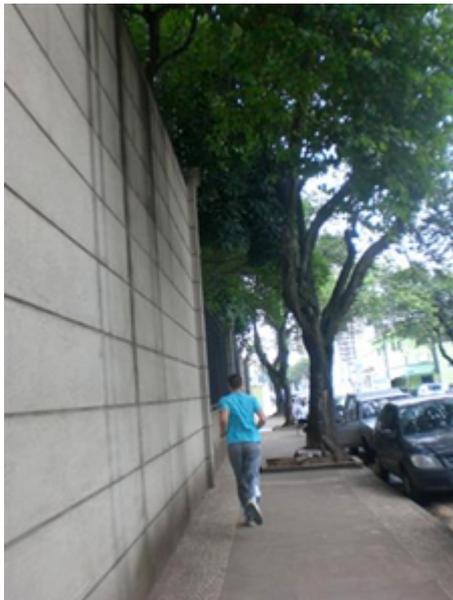


Figura 1: Rua Tito, Bairro da Pompéia. Escala do pedestre em relação ao muro do condomínio residencial. O muro serve como parede de isolamento e barreira visual ao pedestre.

Fonte: Sampaio, 16 set. 2009.

A implantação de torres em terrenos de grandes dimensões é também, *de per se*, um fator de segregação dos edifícios em relação ao espaço público e entre as próprias torres.

Outro gesto que afirma o isolamento entre os domínios público e privado, e que evidencia a segregação, verifica-se pela hierarquia concedida aos acessos dos condomínios. Uma vez

que a proposta é de que o morador não precise sair à rua pelo fato de o condomínio oferecer infraestrutura e serviços originalmente dispersos na cidade, o acesso de fato mais utilizado é a entrada e saída de automóveis.

Os condomínios adotam como forma de acesso e circulação duas entradas: uma portaria social e outra de serviços. A portaria social (principal) apresenta-se na maioria das vezes cercada por grades altas, envidraçada com película protetora escura, para não devassar o interior, e dotada do esquema do “pulmão” — portões duplos, contendo entre si uma área de espera para o visitante, que deve ser liberado ao acesso depois de verificadas suas credenciais. O portão consiste assim em uma dupla barreira; sendo assim, como recurso de segurança, o visitante acessa o primeiro estágio e somente depois da liberação da entrada do visitante por um vigilante de portaria é permitido o acesso ao interior do condomínio.



Figura 2: Vista da entrada principal do condomínio La Dolce Vita Mooca localizado na Rua Catarina Braida, no bairro da Mooca. Nota-se o “pulmão” (dois lances de portões) e a portaria enclausurada.

Fonte: Sampaio, 15 set. 2009.

Os mesmos condomínios são isolados do espaço público por muros, grades e algumas singularidades arquitetônicas. Sua introversão é reforçada pelo isolamento das torres em

relação à rua, recurso obtido por meio de generosos recuos ou implantações que os apartam de um contato direto com o espaço público. Suas características arquitetônicas e ambientais os tornam independentes do entorno e passíveis de reproduzirem padrões gerais. Alguns empreendimentos, lançados recentemente na cidade de São Paulo, têm até mesmo nome idêntico, variando apenas de bairro, e apresentam as mesmas características, adaptando-se ao terreno. É possível dizer que dessa adaptação de uma mesma tipologia às condições topográficas e de localização deriva grande parte da especificidade dessas construções.

A segregação se manifesta pela presença de muros altos, câmeras e sistemas de vigilância, que zelam pela segurança dos moradores e ao mesmo tempo os controla, pautando o isolamento em relação com o exterior. A segregação se expressa também na diferença que se reproduz, pela possibilidade de posse de veículo particular, da separação entre o local de trabalho e daqueles predominantemente residenciais.

As implantações de empreendimentos em lotes e glebas na cidade de São Paulo que se enquadram na categoria de condomínio-clubes, definidos por terrenos variando na faixa de 10.000 e 20.000 metros quadrados, três ou mais torres, área de lazer e de uso multifamiliar, com construção entre os anos 2000 a 2008, apresentam programa funcional priorizando equipamentos e espaços específicos voltados ao lazer no pavimento térreo.

O Condomínio La Dolce Vita - Vila Romana está localizado na Vila Romana, Bairro da Pompeia, na zona oeste da cidade. Ocupa uma quadra inteira (10.153,29 m²), dispõe de expressiva área de lazer e três torres, contendo ao todo 130 apartamentos, todos com 168,96 m², exceto as coberturas (duplex). As três torres de 20 e 21 pavimentos detêm um total de 124 unidades de apartamentos-tipo e seis unidades de cobertura duplex.



Figura 3: Implantação, apresentação de desenho artístico.

Fonte: Agra incorporadora, formatação das autoras.

O condomínio de mesmo nome, La Dolce Vita, no bairro da Mooca, está localizado na zona leste da cidade. O terreno em que se localiza tem 31.638,00 m², e está situado entre as ruas Cassandoca, Marcial e Catarina Braida. O empreendimento é integrado por seis torres de 27 pavimentos, somando 324 unidades. O Condomínio La Dolce Vita Mooca tem partido arquitetônico similar ao La Dolce Vita Vila Romana, onde a volumetria da edificação determina os afastamentos necessários para a ocupação. Nessas condições o pavimento térreo recebe o lazer descoberto com a área muitas vezes maior que a exigida pela prefeitura. Dada a volumetria dos edifícios é realizado o cálculo de aeração e insolação,

obtendo a distância que deverá ser mantida entre as edificações (SAMPAIO,2009).

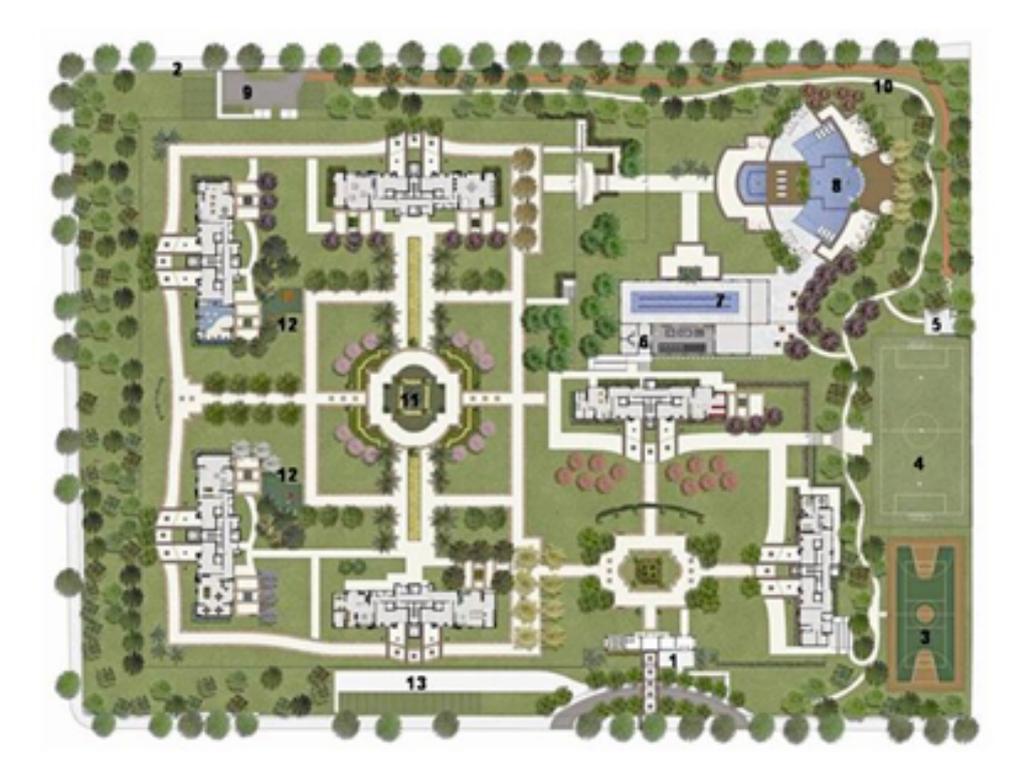


Figura 4: Implantação do condomínio La Dolce Vita - Mooca: 1 - Acesso principal; 2 - Acesso de veículos; 3 - Quadra poliesportiva coberta; 4 - Campo de futebol gramado; 5 - churrasqueira; 6 - sala de ginástica; 7 - Piscina coberta; 8 - Piscinas recreativas; 9 - Pista de skate; 10 - Pista de caminhada; 11 - Praça central; 12 - Playground; 13 - Vagas para visitantes.

Fonte: Agra incorporadora, formatação das autoras.

O pavimento térreo, de lazer, é desenhado segundo a organização da circulação, com linhas ortogonais e espaço de passeio maior ou igual a três metros, formam praças que são tratadas com vegetação baixa, não trazendo nenhum uso ao local, sendo somente destinado a circulação.

Os edifícios foram posicionados para também favorecer vista dos apartamentos, mas isso não implica que a relação com a cidade seja favorecida. Correndo o limítrofe do lote, esse se dá ora por muros altos, ora com gradil e vegetação, limitando a visão da rua.

Nesses dois casos, a portaria principal controla o acesso de pedestres por meio de dois portões com comandos de aberturas independentes (pulmões). Para quem chega de carro, há um local para embarque e desembarque de passageiros na portaria principal e outro acesso separado para autos.

O condomínio Panorama Home & Resort, localizado na zona oeste da cidade de São Paulo, no bairro do Jaguaré, com área de 17.700 m², é outro exemplo que se enquadra nesse contexto de reprodução tipológica.

Em razão da topografia original do terreno, muito acidentada, a implantação se utilizou de níveis e cotas múltiplos. O acesso é único, realizado pela Av. Mac Arthur, onde está localizada a portaria com o pulmão e cancelas para os automóveis. Uma rua interna, na cota inferior do terreno, promove o acesso aos edifícios pelas garagens (1º e 2º subsolos), e ao térreo, onde se localiza a área de lazer.

A implantação dos edifícios dispõe de seis torres de 16 pavimentos cada, num total de 384 apartamentos. Implantado em região tradicionalmente industrial e que hoje está assistindo a uma elevação do valor do metro quadrado, apresenta área de lazer de grandes dimensões e apartamentos de diferentes áreas úteis (53,12 m², 70,50m² e 90,70m²), consistindo em valores menores em relação aos demais estudos de caso.



Figura 5: Implantação. Fonte: <www.panoramahome&resort.com.br>. Acesso em: 15 ago. 2009.

O programa consta de áreas destinadas ao lazer que somam 8.612,66 m².

Esses três condomínios citados foram aprovados na categoria Conjunto Residencial (R3), que categoriza uma ou mais edificações destinadas à habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispendo de espaços e instalações de uso comum ao conjunto.

A situação da implantação desses conjuntos ocupando o interior de quadras inteiras, ou em terrenos de grande dimensão, poderia contribuir significativamente para a melhoria da qualidade da paisagem e do ambiente construído, ao concentrar atividades e fluxos, articulando espaço privado ao público.

Verifica-se na prática que a inexistência de acessos ao nível da rua e redução do número de aberturas diretamente voltadas para o espaço público enfraquece a relação fachada-rua, que parece contribuir para a animação do espaço público. A relação desses elementos é potencialmente importante para a definição do projeto e estudo do entorno. A implantação e estratégias descritas, muitas vezes desestimulando uma relação entre o condomínio e a rua por volumetrias de garagem que funcionam como muros e barreiras — com acessos aos edifícios e apartamento em nível mais elevado que o da rua — evidencia a importante valorização atribuída às áreas internas, expressa na publicidade imobiliária que dá grande importância à quantidade de equipamentos de lazer coletivos e à possível segurança oferecida.

Áreas e equipamentos de lazer oferecidos pelos condomínios os valorizam, embora nem sempre os qualifiquem como produto. Os espaços urbanos que engendram reproduzem o abandono da esfera pública e espaço público consagrado, e os equipamentos de lazer presentes possibilitam a criação de uma atmosfera convidativa para o uso privado.

Essa atmosfera construída como produto também vendável, de uma qualidade de vida e de segurança, é uma das principais causas de os condomínios atraírem consumidores (SAMPAIO, 2009). A imagem de que constituem um lugar diferenciado do restante da

cidade é capital simbólico que acompanha a produção e publicização dos condomínios, beneficiando a propagação de um modelo de vida enclausurado, que não estimula o usufruto pleno representado pela riqueza cultural e diversidade de ofertas urbanas.

5 CONCLUSÃO

Estabeleceu-se uma definição de condomínio-clubes, com base no discurso de *merchandising* imobiliário, procurando compreender o significado implícito às denominações “clubes residenciais”, “jardins”, ou “parques”, em que todas elas têm a intenção de evidenciar a presença da significativa área de lazer e serviços oferecidos no empreendimento.

O mercado imobiliário formula um discurso voltado à formação de opinião, por meio da publicidade. Esse mercado procura hoje se pautar pela oferta de qualidade de vida entendida como reclusão nos condomínios, mas a qualidade de vida se define por um conjunto de fatores múltiplos e diversos.

Para atingi-la, portanto, não é preciso modificar a tipologia residencial e construtiva, é preciso desmistificar o vínculo construído entre qualidade de vida e a reclusão. A conscientização quanto à problemática da segregação espacial deve ser esclarecida para todos e não somente deve estar colocada para os profissionais de

Arquitetura e Urbanismo. O papel regulador do Estado, na forma de planejamento e publicação dos instrumentos urbanísticos e de diretrizes do Plano Diretor Estratégico, deveria acontecer ao incentivar o projeto do uso misto, trazendo vida aos lugares, e não somente a reiteração do isolamento por meio dos muros. Os pavimentos dos prédios que estão no nível da rua deveriam receber tratamento adequado para definir aberturas e relação com vias públicas, quadras, lotes, praças e jardins, estimulando ainda a interação com usos como comércio e serviços.

O fenômeno de consagração de empreendimentos da tipologia condomínios-clubes resulta de um conjunto de fatores tais como as condições históricas, inovação do produto

imobiliário residencial, viabilidade do empreendimento, disponibilidade e oferta de grandes terrenos, assim como a questão do Estado que aprova tal modalidade. Em razão da complexidade dos fatores que envolvem a questão da produção dos condomínios-clubes, é possível dizer que assunto tão complexo e relevante não se esgota neste trabalho.

O debate da atual produção imobiliária é tema de fundamental importância para que os princípios da arquitetura e do urbanismo salientando a importância de participação de agentes públicos e privados na produção da cidade sejam retomados, visando melhores condições para o futuro do espaço urbano.

REFERÊNCIAS

ARENDRT, H. **A condição humana**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1999.

BOURDIEU, P. **O poder simbólico**. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

CALDEIRA, Maria Tereza P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2000.

CAMPOS, C. M.; SOMEKH, N. **A cidade que não pode parar**. Planos urbanísticos de São Paulo no século XX. São Paulo: Mackpesquisa, 2002.

FONSECA, A. C. P. da. **A produção imobiliária e a construção da cidade**. 2004. Tese (Doutorado em Arquitetura)—Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004.

GHIRARDO, D. **Arquitetura contemporânea**. Uma história concisa. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JACOBS, J. **The death and life of great American cities**. New York: Random House, 1961.

LOW, Z. **Behind the gates**. Life, security, and the pursuit of happiness in Fortress America. New York: Routledge, 2004.

NEGRI, S. M. Segregação sócio-espacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do nosso Tempo**, Ano VII, v. 8, n. 8, p. 129-153, 2008.

REIS FILHO, N. G. **Notas sobre a urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

ROLNIK, R. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 1988.

SAMPAIO, G. B. D. do A. **Condomínios verticais residenciais na cidade de São Paulo (2000-2008): condomínios-clubes**. 2009. Dissertação (Mestrado em Arquitetura)—Faculdade de Arquitetura, Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2009.

SOLÀ-MORALES, I. Lugar: permanencia o producción. In: _____. **Diferencias**. Topografía de la arquitectura contemporânea. Barcelona: Gustavo Gilli, 1995.

FIGURAS

Figura 1: Rua Tito, Bairro da Pompeia. Escala do pedestre em relação ao muro do condomínio residencial. O muro serve como parede de isolamento e barreira visual ao pedestre. Fonte: Sampaio, 16 set. 2009.

Figura 2: Vista da entrada principal do condomínio La Dolce Vita Mooca localizado na Rua Catarina Braida, no bairro da Mooca. Nota-se o “pulmão” (dois lances de portões) e a portaria enclausurada. Fonte: Sampaio, 15 set. 2009.

Figura 3: Implantação do condomínio La Dolce Vita - Vila Romana. Fonte: Agra incorporadora, formatação das autoras.

Figura 4: Implantação do condomínio La Dolce Vita - Mooca. Fonte: Agra incorporadora, formatação das autoras.

Figura 5: Implantação do condomínio Panorama Home & Resort. Fonte: Disponível em <www.panoramahome&resort.com.br>. Acesso em: 15 ago. 2009.