

**Atrás dos muros: unidades habitacionais em  
condomínios horizontais fechados**  
Marcelo Tramontano, Denise Mônaco dos Santos. 1999

**como citar este texto:**

TRAMONTANO, M. ; SANTOS, D. M. . Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados.. In: II Congresso Internacional El Habitar. Buenos Aires, 1999, Buenos Aires. Anales, 1999. 210mmx297mm. 03 p. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acessado em: dd / mm / aaaa

**RESUMO**

O presente trabalho diz respeito ao estudo da espacialidade de habitações em condomínios horizontais fechados, construídos pela iniciativa privada na cidade de São Paulo, a partir da década de 1980. Enfocando as relações entre questões físico-espaciais das moradias e o seu particular contexto sócio-econômico e cultural, assim como a identificação de apropriação de modelos tipológicos e as possíveis alterações espaciais promovidas pelas tendências contemporâneas de modos de vida, o artigo traça um breve panorama conceitual dessa tipologia habitacional. Centrado na unidade habitacional, propõe-se ampliar a problemática que envolve estes condomínios.

# ATRÁS DOS MUROS

## UNIDADES HABITACIONAIS EM CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS <sup>1</sup>

**Prof. Dr. Marcelo Tramontano**

Docente do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Carlos, Brasil. Coordenador do NOMADS – Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida, Universidade de São Paulo, Brasil. tramont@sc.usp.br

**Denise Mônaco dos Santos**

Mestranda no Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos - USP. Pesquisadora do NOMADS – Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida. demonaco@sc.usp.br

O presente trabalho diz respeito ao estudo da espacialidade de habitações em condomínios horizontais fechados, construídos pela iniciativa privada na cidade de São Paulo, a partir da década de 1980. Enfocando as relações entre questões físico-espaciais das moradias e o seu particular contexto sócio-econômico e cultural, assim como a identificação de apropriação de modelos tipológicos e as possíveis alterações espaciais promovidas pelas tendências contemporâneas de modos de vida, o presente artigo traça um breve panorama conceitual característico dessa tipologia habitacional.

Caracterizam-se condomínios horizontais fechados os conjuntos de habitações cercados por muros, com entrada única, geralmente controlada por dispositivos como guarita. São conjuntos, como sugere a denominação, não verticalizados, nos quais as unidades habitacionais possuem acessos independentes e geralmente estão dispostas em lotes definidos. Constituem uma modalidade de ocupação do solo na qual verificam-se vários tipos de agrupamentos das unidades habitacionais, desde unidades isoladas até blocos de unidades térreas, de dois pavimentos ou sobrepostas, passando por unidades geminadas por um só lado, podendo ser térreas ou de dois pavimentos. São comumente associados aos modelos formais das vilas, tão

<sup>1</sup> Os subsídios para este artigo são fornecidos por pesquisas em curso no NOMADS.USP, financiadas pela CAPES - Coordenação de Aperfeiçoamento do Pessoal do Ensino Superior, e pelo CNPq - Conselho Nacional de Pesquisas.

presentes na cidade de São Paulo a partir do começo do século XX: as contemporâneas ruas internas são associadas às antigas vielas.

Além de apresentarem variados modelos de agenciamento de unidades habitacionais, os condomínios horizontais fechados contêm variações dimensionais e em relação à qualidade, tanto técnico-constructiva quanto espacial. Fazem parte do seu escopo, por exemplo, conjuntos com cinco unidades isoladas até conjuntos com oitenta unidades dispostas em casas geminadas duas a duas. A qualidade depende, na maioria das vezes, do poder aquisitivo do público alvo a que são destinadas. Na maioria das vezes, compram-se as unidades já prontas, ou “na planta” - ainda em projeto -, e pode ocorrer, com relação a esse último caso, que o futuro usuário tenha a possibilidade de adaptar sua moradia às suas necessidades ou desejos específicos, em alguns aspectos. O condomínio horizontal fechado, como tipologia, é acessível a diferentes setores sociais e suas respectivas rendas, mas, frequentemente, suas habitações são destinadas aos extratos das chamadas classe média e alta, que abrangem uma parcela significativa da população<sup>2</sup>.

Acredita-se que os condomínios sintetizem questões da habitação na cidade, revelando aspectos das maneiras de morar que também estão presentes nas habitações dos espaços urbanos convencionais, e que suas unidades são exemplares e representativas dos valores conceituais com relação aos espaços de morar, das classes sociais citadas, às quais se destinam e são comumente associados. Sabe-se que a adoção de tipologias traz consigo determinados modelos de maneiras de morar e que quando não se valoriza, no mais amplo sentido, outro modelo a não ser o da habitação convencional, provavelmente chega-se à reprodução da moradia convencional burguesa. Isto aplica-se também aos condomínios. Observa-se uma aparente

<sup>2</sup> Algumas variantes formais deste tipo de assentamento foram utilizadas na construção de conjuntos de habitações de interesse social pela prefeitura de São Paulo, na gestão 1989/1992, com o intuito de evitar a extensão horizontal da cidade - aproveitando lotes estreitos e compridos e lotes de miolos de quarteirões. Também, de evitar o custo de implantação de infra-estrutura, frear a especulação por proprietários de terras urbanas, aproveitar o barateamento no custo da edificação e o aumento de produtividade que esta tipologia propicia.

padronização das soluções adotadas em sua implantação. Na maioria dos casos, o projeto dessas ilhas dentro da metrópole perde a oportunidade de estabelecer relações privilegiadas de vizinhança em seu interior, como as antigas vilas, ou mesmo de propor novas concepções de arruamento e de implantação. Também a concepção de suas próprias unidades parecem não apresentar um raciocínio de projeto muito diferente do convencional. Acredita-se que nas habitações pertencentes aos condomínios horizontais fechados, como, aliás, na maioria das habitações em geral, os conceitos de privacidade, de intimidade, concretizados e institucionalizados primeiramente nos espaços das moradias européias do século XIX, e depois importados aos países dos outros continentes, inclusive ao Brasil, sob forma de divisões espaciais em cômodos, organizados em áreas social, íntima e de serviços, ainda constituem o eixo central de seu raciocínio projetual. Parece essencial que se avaliem as particularidades que possivelmente diferenciam estas das unidades presentes em outras formas de assentamento, na tentativa de detectar em que medida este contexto específico atenua ou acentua determinadas características espaciais dos espaços domésticos. Também é importante detectar em tais espaços as possíveis alterações decorrentes dos novos modos de vida que já começam a despontar na sociedade contemporânea, como o trabalho-em-casa, o acúmulo de equipamentos eletro-eletrônicos, o desaparecimento da empregada doméstica, e as possíveis alterações relativas às novas composições familiares, que se contrapõem à tradicional família nuclear.

Destaca-se, nos condomínios, a presença quase absoluta de unidades habitacionais unifamiliares autônomas, onde são realizados todos os serviços domésticos essenciais. Em geral, os condomínios apenas prevêm a utilização de espaços coletivos para o lazer, com piscinas, churrasqueiras, salões de festas, áreas para praticar esportes, etc., e não incluem, necessariamente, áreas verdes. Verifica-se que os programas funcionais destas áreas de lazer são determinados pelo poder aquisitivo dos moradores, reforçando a idéia de que o espaço doméstico deve assemelhar-se a uma promessa de felicidade, de repouso, de divertimento permanente e, se possível, de refinamento,

opondo-se a um espaço público estressante, caótico, perigoso e pobre. Condomínios de casas de grandes dimensões e de alto padrão, isoladas (classe média alta), com áreas de lazer privadas, não priorizam tanto o espaço comum como aqueles em que as unidades apresentam área construída menor (classe média). Questiona-se se este dado é suficientemente relevante para estabelecer diferenças no conceito de habitar destas moradias, ou se apenas a alteração dimensional as torna diferentes. Os espaços supostamente auto-suficientes das primeiras seriam supridos nas segundas pelo espaço coletivo, que se tornaria uma extensão da própria moradia? De que forma essas moradias relacionam seus limites privados com um entorno imediato, definido por espaços de caráter semi-público ou coletivo? Será que elas apresentam variações estruturais nos conceitos de habitar em relação às moradias implantadas na malha urbana de modo geral?

Os loteamentos fechados surgiram em São Paulo a partir da década de 1970, acabaram espalhando-se nas terras dos seus municípios vizinhos, e se tornaram uma verdadeira coqueluche para a classe média alta durante as décadas seguintes. Tanto que muitas ruas e bairros de São Paulo e de outras grandes cidades brasileiras já foram fechados, desde então, por iniciativa dos próprios moradores. Fazendo parte desta tendência, a partir de meados dos anos de 1980, ganham expressão os condomínios horizontais fechados implantados dentro da malha urbana da cidade, principalmente na zona sudoeste. A princípio, observou-se um desenvolvimento limitado deste tipo de assentamento devido a fatores como preço do solo, dificuldade em se encontrar áreas disponíveis e falta de legislação específica. Fatores que se amenizaram no decorrer dos anos, principalmente pelas possibilidades legais, até então fonte dos maiores entraves, abertas pela chamada Lei de Vilas <sup>3</sup>. O retorno financeiro dos

---

<sup>3</sup> Os condomínios horizontais, comumente também chamados de vilas, podem ser implantados indiscriminadamente em todas as áreas residenciais da cidade de São Paulo, a partir da promulgação da Lei de Vilas (nº11.605), de 1994, que dispôs sobre a criação deste tipo de conjunto residencial e estabeleceu seus parâmetros legais. Isto não significa que a implantação destes condomínios tenha somente surgido após esta data e sim que as implantações

promotores destes tipo de agenciamento foi facilitado pela Lei, devido às possibilidades de se construir conjuntos em terrenos localizados nas áreas estritamente residenciais mais valorizadas de São Paulo, onde anteriormente só se poderiam ocupar lotes com habitação unifamiliar (uma casa por lote), e onde a verticalização é proibida. O mais importante, porém, é que esta legislação veio de encontro a uma crescente demanda de produção de casas unifamiliares em terrenos bem localizados dentro da cidade de São Paulo, em oposição à tendência de implantá-las em áreas periféricas da metrópole, como em loteamentos como Alphaville, por exemplo, que já apresentavam pontos negativos, entre eles o tempo gasto no trânsito para se chegar ao centro da cidade de São Paulo.

Os incorporadores começam a detectar a demanda por esta forma de moradia, e as propagandas veiculadas para atrair compradores centram-se no resgate de uma maneira de morar que, em princípio, proporciona uma melhor qualidade de vida - relações de vizinhança, liberdade para crianças brincarem nas ruas, abundância de espaços verdes, etc. -, mas, principalmente, na questão da segurança - muros altos, guaritas de controle de acesso, vigilância particular e sistemas de segurança sofisticados. Os condomínios seriam, antes de tudo, porções de tecido urbano, supostamente melhor protegidas contra a violência da cidade, porque esta proteção não depende das escassas disponibilidades do Poder Público.

É real que nos últimos anos tenha havido um aumento da criminalidade simultaneamente a um abandono dos espaços públicos por parte das autoridades públicas. Mas, as práticas concretas desses assentamentos - muros, grades, sistemas sofisticados de segurança -, mostram uma forma de organização que expressa representações particulares - segregação, discriminação social e distinção.

A relevância do questionamento dos condomínios fechados nas atuais discussões sobre as cidades remetem diretamente à questão desses como

modelos desqualificadores dos espaços públicos. As grandes cidades do século XX se modernizaram de maneira diferenciada, gerando formas desiguais de apropriação nos seus espaços. Frúgoli Júnior nos relata que em São Paulo estruturam-se *"... a partir dos anos 70 e notadamente na década passada - numa vertente recente das modernizações ocorridas inicialmente nas cidades norte-americanas - , novos 'centros especializados', agenciados pelo capital privado, tais como complexos empresariais, condomínios e bairros 'fechados', hipermercados e shopping centers, cuja expansão trouxe significativas modificações à cidade"*.<sup>4</sup> Este mesmo autor destaca que a implantação destas novas formas espaciais na cidade, de certa forma destinados a alguns privilegiados, convivem geograficamente, com áreas empobrecidas, acentuando as disparidades sociais tão presentes em nossa sociedade, e ao mesmo tempo, funcionam como remodeladoras dos espaços e das relações entre grupos sociais. Vale acrescentar que este fenômeno diz respeito às cidades americanas de maneira geral, tanto do Norte como do Sul, diferenciando-se da Europa, por exemplo. E agrava-se especificamente na América Latina, onde as discrepâncias de renda entre as classes sociais atingem patamares alarmantes, explicitando não só as já citadas disparidades sociais, que se refletem espacialmente, mas influenciando nos mecanismos de criminalidade.

O grande problema que a fórmula condomínio coloca é, sem dúvida, o seu aspecto de cidadela, de gueto de pessoas ricas que desconhece a diferenciação social, divorciando-se da vida urbana no que ela tem de melhor: sua diversidade, que, em princípio, conduz à aceitação e à tolerância. A lógica mercadológica, no entanto, não parece preocupar-se com estes aspectos sociológicos, e parece tender a limitar mais ainda a diversidade de perfis dentro dos conjuntos. É o universo em que predomina a esfera privada, o reino de dimensão homogênea, e que apresenta contradições internas: o que era uma promessa de "vida harmoniosa, em comunidade" pode, na realidade, apresentar tensões e problemas.

---

anteriores e pós década de 1960 resultaram de soluções judiciais outras.

---

<sup>4</sup>Heitor Frúgoli Júnior. São Paulo: espaços públicos e interação social. São Paulo, Marco Zero, 1995, p. 74.

*USP, outubro de 1999*