

**Condomínios horizontais fechados:  
referências para uma prática contemporânea**  
Marcelo Tramontano, Denise Mônaco dos Santos. 2000

**como citar este texto:**

TRAMONTANO, M. ; SANTOS, D. M. . Condomínios horizontais fechados: referências para uma prática contemporânea.. In: IV Congresso Ibero-Americano de Urbanismo., 2000, Recife. Anais, 2000. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>  
Acessado em: dd / mm / aaaa

**RESUMO**

O objetivo deste artigo é comentar as referências e os modelos comumente citados quando o assunto são condomínios horizontais fechados, verificando a pertinência de sua presença neste discurso. Desqualificadores dos espaços públicos e criadores de universos nos quais predomina a esfera privada, tanto os condomínios implantados dentro da malha urbana das cidades, como os loteamentos fechados periféricos tem sido, com freqüência, aparentados às vilas operárias do século XIX, ao modelo universalmente difundido da cidade-jardim, e aos subúrbios norte-americanos do segundo pós-guerra. No entanto, longe de buscar traçar uma evolução histórica destes desenvolvimentos, o artigo destaca aspectos que possam vir a tangenciar nosso objeto de estudo.

# CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

## REFERÊNCIAS PARA UMA PRÁTICA CONTEMPORÂNEA <sup>1</sup>

**TRAMONTANO, Marcelo**  
tramont@sc.usp.br  
**SANTOS, Denise Mônico**  
demonaco@sc.usp.br

### RESUMO

O artigo comenta as referências e os modelos comumente citados quando o assunto são condomínios horizontais fechados, verificando a pertinência de sua presença neste discurso. Desqualificadores dos espaços públicos e criadores de universos nos quais predomina a esfera privada, tanto os condomínios fechados implantados dentro da malha urbana das cidades, como os loteamentos fechados periféricos tem sido, com frequência, aparentados às vilas operárias do século XIX, ao modelo universalmente difundido da cidade-jardim, e aos subúrbios norte-americanos do segundo pós-guerra. No entanto, longe de buscar traçar uma evolução histórica destes desenvolvimentos, este artigo destaca aspectos que possam vir a tangenciar esta prática contemporânea.

### ABSTRACT

This paper comments the main references and patterns commonly mentioned in the study of walled horizontal condominiums, in order to verify the pertinence of this relationship. Disqualifying public spaces and creating universes in which private level prevails, both walled condominiums located inside of the urban frame, and walled peripheral suburbs, have been frequently linked to the *cit  ouvri res* of the 19<sup>th</sup> century, to the Garden City universally spread model, and to the North American suburbs of post- World War II as well.

However, far away from looking for sketching a historical evolution of such developments, this paper underlines aspects that can contribute to understand this contemporary practice.

## 1 INTRODUÇÃO

As questões urbanas que envolvem a articulação entre a implantação dos condomínios horizontais fechados e o âmbito geral da construção dos espaços da cidade constituem o ponto focal da abordagem multidisciplinar de vários autores. A presente pesquisa quer ampliar esse corpo de discussões, enfatizando a habitação produzida nesses enclaves intra-muros, na cidade de São Paulo, na tentativa de revelar suas possíveis peculiaridades e, ao mesmo tempo, contribuir para uma reflexão sobre a habitação contemporânea urbana brasileira.

Enquanto uma das soluções para o problema habitacional das cidades atuais, os condomínios horizontais fechados referem-se diretamente ao processo de deterioração da qualidade de vida das cidades e à busca de formas alternativas de habitá-las. São ações concretas, de natureza mercadológica, que suprem demandas por maneiras de habitar a cidade, nascidas de intervenções privadas regidas pelo capital financeiro. O processo de entendimento desta relação na contemporaneidade inclui, certamente, o mapeamento de algumas referências históricas entre conjuntos de casas, a cidade e modos de vida correspondentes. É neste sentido que o *objetivo deste artigo é comentar as referências e os modelos comumente citados quando o assunto são condomínios horizontais fechados, verificando a pertinência de sua presença neste discurso.* Desqualificadores dos espaços públicos e criadores de universos nos quais predomina a esfera privada, tanto os condomínios implantados

dentro da malha urbana das cidades, como os loteamentos fechados periféricos tem sido, com frequência, aparentados às vilas operárias do século XIX, ao modelo universalmente difundido da cidade-jardim, e aos subúrbios norte-americanos do segundo pós-guerra. No entanto, longe de buscar traçar uma evolução histórica destes desenvolvimentos, este artigo destaca aspectos que possam vir a tangenciar nosso objeto de estudo.

## 2 VILAS OPERÁRIAS

Tanto as vilas patronais como as construídas por empreendedores privados no século XIX, na Europa ou no Brasil, constituem primeiras respostas à então nova necessidade de provisão de habitação para um número crescente de habitantes urbanos, no contexto da nascente cidade industrial. Podemos também considerá-las como primeiras manifestações de assentamentos de habitações unifamiliares de que se tem conhecimento na História ocidental, desde o Renascimento. Tanto a localização desses conjuntos – geralmente próximos às indústrias, longe dos centros urbanos –, como suas configurações formais – geralmente casas isoladas ou geminadas –, e espaciais – geralmente cômodos monofuncionais exíguos–, obedeciam às regras impostas pelos mecanismos produtivos capitalistas e também a modos de vida definidos por uma configuração social emergente, na qual a burguesia substituiria a nobreza no papel de classe ditadora de padrões de conduta.

Esses assentamentos são, como se sabe, respostas mais ou menos imediatas a um contexto urbano superpovoado e insalubre, que partem da aceitação de que a cidade deve abrigar o excedente populacional proletário – mesmo que seja nas suas franjas – para se afirmar como

*locus* das novas unidades produtivas industriais. Tipologia mais usada nas vilas, as casinhas evocavam o isolamento de cada família em seu terreno, garantindo não só a salubridade, como se queria fazer crer, mas também afastando a promiscuidade que se costumava associar às habitações coletivas.

## 3 CIDADE-JARDIM

O modelo habitacional derivado da idéia de cidade-jardim é o do conjunto horizontal de casas unifamiliares, permeado por vegetação, mais ou menos isolado e protegido de outras áreas funcionais das cidades, como a produtiva. Também como resposta às condições degradadas da cidade industrial européia da virada dos séculos XIX e XX, esse modelo reafirma, como as vilas, o ideal da casa unifamiliar isolada. Vale lembrar, no entanto, que, na proposta original de Howard, detalhada no seu *Tomorrow, a peaceful path to real reform*, de 1898, está embutida a negação e a substituição desta cidade industrial, juntamente com o desejo de isolar a habitação, não apenas umas das outras, mas também funcionalmente no espaço urbano, esboçando-se um zoneamento funcional.

As idéias de Howard influenciaram profundamente boa parte das concepções urbanísticas do século XX, com vários desdobramentos. Na maioria dos casos, suas aplicações perderam de vista questões centrais. Empregado indiscriminadamente, o termo “cidade-jardim” viu-se empobrecido ao indicar, com frequência, bairros de traçado tipicamente pintoresco, ou subúrbios que priorizam áreas verdes com traçados menos retilíneos. Mesmo que alguns de seus aspectos façam referência à cidade-jardim howardiana, tais assentamentos tem ignorado a essência de seu conceito, que

envolve aspectos de reforma social e de propriedade da terra, de comunitarismo e cooperativismo, da construção de habitações sociais de qualidade relacionada diretamente à configuração da cidade como um todo, constituindo, como se sabe, uma proposta social vigorosa. Muitas vezes, diversificadas, as soluções atuais apresentam implantações habitacionais do tipo enclave na trama urbana, ou mesmo nas periferias.<sup>2</sup> No Brasil, tais deformações datam de suas primeiras implantações: a idéia de cidade-jardim terá sua versão local defendida não por reformadores sociais mas pela Companhia City, que construirá em São Paulo, a partir de 1912, bairros-jardim para as classes mais abastadas da população.

#### 4 SUBÚRBIOS

O subúrbio norte-americano não é uma proposta urbana definida com modelos teóricos específicos, mas uma modalidade de assentamento cuja origem está relacionada à articulação entre Estado e setor imobiliário no sentido de promover o desenvolvimento de áreas marginais para atender às necessidades habitacionais da população branca no segundo pós-guerra.<sup>3</sup> Trata-se de conjuntos residenciais implantados nas regiões periféricas das grandes cidades, nos quais construíram-se em massa casas pequenas para milhões de americanos. O auge do processo de suburbanização nos Estados Unidos aconteceu nos anos 1950, e alicerçou-se em quatro pontos principais: as novas estradas, o zoneamento do uso do solo, as hipotecas e a explosão da natalidade.<sup>4</sup> A tipologia habitacional desses conjuntos é a do sobrado unifamiliar isolado, não murado, localizado no centro de um grande lote, com gramados circundantes e distante de locais de

pólos comerciais e de atividades de trabalho. Sua composição social é homogênea, já que são habitados, basicamente, por famílias de mesma classe social. Gottdiener destaca que a análise desses espaços sociais fez emergir “...um quadro da ordem social metropolitana, segundo o qual os suburbanistas eram considerados muito mais como classe média, afluentes, conservadores, centrados na família, brancos, com um emprego profissional e politicamente ativos, do que os moradores da cidade central. Por sua vez, as populações da cidade central se caracterizavam por abrangerem as maiores proporções de minorias, etnias, pessoas de baixa renda, a classe operária e liberais...”<sup>5</sup> mencionando o “caráter injusto de segregação”.<sup>6</sup>

Esta forma de assentamento é recorrente nos filmes hollywoodianos, que encarregaram-se de divulgá-la pelo mundo, vinculando-a ao ideário oitocentista da classe burguesa: famílias nucleares vivendo protegidas em um mundo distanciado da pobreza, que gera violência, apartado das perigosas metrópoles congestionadas e heterogêneas, em proximidade de *shopping centers* igualmente protegidos, em perfeita comunhão com seus vizinhos e garantindo para seus filhos uma vida saudável entre seus pares. O desenho das casas reflete esses valores, e, por extensão, a cultura da domesticidade com separação das esferas masculina e feminina.

#### 5 CONDOMÍNIOS ATUAIS

As três modalidades citadas apresentam limitações quando relacionadas aos atuais condomínios horizontais fechados paulistanos. Estes não estão relacionados com a provisão de habitações para a classe operária, ou para um grande número de pessoas, como *grosso modo* e

idealmente, estavam as vilas operárias, a cidade-jardim ideal, e os subúrbios norte-americanos. São, ao contrário, empreendimentos quantitativamente modestos, pelo menos por enquanto, porque nascem de investimentos totalmente privados, sem incentivos governamentais, destinados aos que podem pagar. Já a casa unifamiliar, isolada ou geminada, térrea ou sobrado, é ainda uma tipologia habitacional altamente desejada pela população, e expressa, até hoje, os mesmos valores que estavam em jogo quando foi tomada como ideal nas três modalidades citadas.

Com as vilas do começo do século, os condomínios horizontais fechados atuais têm em comum a implantação dentro da malha urbana <sup>7</sup>, uma mesma estrutura espacial interna às moradias, que se refere ao modelo burguês oitocentista parisiense <sup>8</sup> e um traçado urbano que prioriza as vielas, ou ruas sem saída. Comum nas vilas operárias, a sociabilidade relacionada à viela é, aliás, uma das qualidades mais sublinhadas nas estratégias de comercialização dos condomínios, muito distante, porém, da realidade destes conjuntos.

Curiosamente, com a cidade-jardim ideal, que chega muitas vezes a emprestar o nome a empreendimentos atuais, os condomínios horizontais fechados não têm nada em comum, se considerarmos rigorosamente a definição howardiana, como, de resto, deve ser. Já se pensarmos em bairros-jardim, talvez possamos encontrar semelhanças em raros traçados sinuosos, e, sem dúvida, no uso da vegetação. Mesmo assim, em muitos condomínios implantados dentro da malha urbana, o *verde* pode se resumir a apenas uns pouquíssimos metros quadrados gramados em frente às unidades habitacionais.

A referência aos subúrbios norte-americanos é, sem dúvida, a mais forte. Apesar de divergências já mencionadas, a vontade de viver em conjunto com seus pares é coincidente, e o desenho da implantação e do agenciamento interno das unidades tangenciam-se: a proibição de muros entre as unidades, a aplicação nas fachadas de elementos formais de repertórios estilísticos datados historicamente, e os espaços interiores possivelmente compartimentados são comuns aos dois casos. No entanto, se os subúrbios norte-americanos parecem ser respostas habitacionais em um período histórico específico, numa ordem social dada, os condomínios horizontais fechados constituem um fenômeno que diz respeito, principalmente, a cidades do continente americano, de maneira geral, tanto do Norte como do Sul. É, aliás, claramente estimulado na América Latina, pela diferença de renda entre as classes sociais que, atingindo níveis extremos, explicita disparidades espaciais e influi nos mecanismos de criminalidade, argumento básico da comercialização destes empreendimentos.

O aspecto mais evidente é, sem dúvida, o de negação relativa da cidade. Os muros, inexistentes nos primeiros subúrbios norte-americanos, cercam os conjuntos contemporâneos. Grades e sistemas sofisticados de segurança mostram uma forma de organização que expressa segregação, discriminação social e distinção. <sup>9</sup> As estratégias de *marketing* dos condomínios fechados ampliam o sentimento de insegurança que as altas taxas de violência urbana geram, mas também retomam o desejo de proximidade da natureza, como resgate de paraíso perdido, e reforçam 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.

## NOTAS

1. Os subsídios para este artigo são fornecidos pela pesquisa de mestrado intitulada *Atrás dos Muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados*, em curso no Nomads - Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida, da Universidade de São Paulo-USP, financiada pela CAPES - Coordenação de Aperfeiçoamento do Pessoal do Ensino Superior. O trabalho insere-se em uma pesquisa mais ampla sobre Habitação Contemporânea, em desenvolvimento no Nomads-USP, que tem mapeado as atuais modalidades habitacionais urbanas na cidade de São Paulo visando esboçar critérios para futuras intervenções.
2. Andrade, Carlos R. M. de, *Barry Parker: um arquiteto inglês na cidade de São Paulo*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAU-USP, 1998. p. 66.
3. Gottdiener, Mark. *A Produção Social do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp, 1997. p. 248.
4. Hall, Peter, *Cidades do Amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX*. São Paulo: Perspectiva, 1995. pp. 344-345.
5. Gottdiener, Mark, *op. cit.*, p. 22.
6. *Idem, ibidem*.
7. Não será coincidência que a lei n.º 11.605 de 12 de julho de 1994, que permitiu a construção de condomínios fechados dentro da malha urbana da cidade de São Paulo, chame-se "Lei de Vilas".
8. Para a descrição e análise deste modelo, ver: Tramontano, Marcelo, *Novos Modos de Vida, Novos Espaços de Morar: uma reflexão sobre a habitação contemporânea*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAU-USP, 1998.
9. Ver a respeito: Teresa Pires do Rio Caldeira, *City of Walls: crime, segregation and citizenship in São Paulo*. Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in Anthropology in the Graduate Division of the University of California at Berkeley, 1992.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ANDRADE, Carlos R. M. de. *Barry Parker. Um arquiteto inglês na cidade de São Paulo* Tese de Doutorado. São Paulo: FAU-USP, 1998.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *City of Walls : crime, segregation, and citizenship in São Paulo*. Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in Anthropology in the Graduate Division of the University of California at Berkeley, 1992.

GOTTDIENER, Mark. *A Produção Social do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp, 1997.

HALL, Peter. *Cidades do Amanhã. Uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX*. São Paulo: Perspectiva, 1995.

TRAMONTANO, Marcelo. *Novos Modos de Vida, Novos Espaços de Morar: uma reflexão sobre a habitação contemporânea*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAU-USP, 1998.