

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO - UEMA  
CENTRO DE CIÊNCIAS TECNOLÓGICAS - CCT  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO - CAU

**JOSÉ RICARDO DE JESUS PINTO CORDEIRO**

**ENCLAVES RESIDENCIAIS URBANOS E O REDESENHO DOS PADRÕES  
TIPOMORFOLÓGICOS DA CIDADE DE SÃO LUÍS**

São Luís

2010

**JOSÉ RICARDO DE JESUS PINTO CORDEIRO**

**ENCLAVES RESIDENCIAIS URBANOS E O REDESENHO DOS PADRÕES  
TIPOMORFOLÓGICOS DA CIDADE DE SÃO LUÍS**

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro de Ciências Tecnológicas - CCT da Universidade Estadual do Maranhão – UEMA, como requisito para obtenção do título de Arquiteto e Urbanista.

Orientador: Prof. Dr. Alex Oliveira

São Luís

2010



Dedico este trabalho aos meus pais, Macrino e Graça pelos incentivos e ensinamentos proporcionados, ao meu professor orientador Alex Oliveira pelos ensinamentos e à minha namorada Carla Isabela pela motivação e atenção sempre oferecida.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por sempre proporcionar oportunidades de crescimento pessoal e profissional e por sempre estar presente em minha vida.

Aos meus pais, Macrino e Graça, por todas as contribuições afetivas e estruturação emocional.

Ao meu irmão Gustavo por todo suporte técnico para o desenvolvimento da monografia.

A minha namorada, companheira, amiga e grande incentivadora Carla Isabela por toda atenção e carinho oferecido.

As minhas tias Terezinha e Ivanilde e a minha madrinha Elci pelo investimento em minha formação.

Ao meu primo Charles Cordeiro por ser o grande incentivador e companheiro da profissão.

Aos amigos de faculdade Felipe Nascimento e Luciano Santana pelas grandes contribuições durante a parceria em grupos de trabalho.

Aos professores, pelas oportunidades de crescimento profissional, em especial para Alex Oliveira e Érico Peixoto, orientadores de pesquisa e extensão universitária.

Ao curso de Arquitetura da Universidade Estadual do Maranhão por me proporcionar a participação no ensino, na pesquisa e na extensão, além das qualificações e experiências vividas em atividades fora da universidade.

*“(...) Sendo um sucesso no que se refere à segregação espacial e desagregação urbana, o condomínio seja talvez a maior ameaça enfrentada pelas cidades brasileiras.”  
Santos, 1981:25*

## RESUMO

Atualmente ocorre uma rápida transformação na paisagem urbana da cidade de São Luís influenciada pela cultura da privatização do espaço urbano para a construção de condomínios fechados, organismos independentes dentro de muros que se contrapõem ao espaço público e heterogêneo.

Segregação essa que causa não só uma transformação nas relações sociais vivenciadas na cidade, mas também tem como reflexo uma modificação da combinação dos elementos compositores da forma urbana.

Este trabalho se propõe a avaliar o redesenho dos padrões tipomorfológicos causados pelos enclaves residenciais privados para a cidade de São Luís, através da compreensão acerca dos condomínios fechados, dos elementos compositores da forma urbana, da produção intensa de condomínios residenciais na capital do Maranhão, da leitura do contexto paisagístico, do estudo de novos arranjos criados entre os elementos morfológicos e a interferência do contexto legislativo na produção dos enclaves residenciais e na conseqüente transformação da cidade.

Essa expansão de enclaves residenciais em São Luís gera interferências negativas a qualidade do espaço urbano. O desenho da cidade deve resultar da participação dos gestores, legisladores e profissionais das mais diversas áreas, por meio da compreensão das reais necessidades para que sejam tomadas decisões que beneficiem a sociedade como um todo.

Palavra-chave: Enclaves residenciais, padrões tipomorfológicos, São Luís.

## ABSTRACT

Atualmente há uma rápida transformação na paisagem urbana da cidade de São Luís influenciada pela cultura da privatização do espaço urbano para a construção de condomínios fechados, organismos independentes dentro de muros que se contrapõem ao espaço público e heterogêneo.

Segregação essa que causa não só uma transformação nas relações sociais vivenciadas na cidade, mas também tem como reflexo uma modificação da combinação dos elementos compositores da morfologia urbana.

Este trabalho se propõe a avaliar o redesenho dos padrões tipomorfológicos causados pelos enclaves residenciais privados para a cidade de São Luís, através da compreensão acerca dos condomínios fechados e dos elementos compositores da morfologia urbana, da produção intensa de condomínios residenciais na capital do Maranhão, da leitura do contexto paisagístico, do estudo de novos arranjos criados entre os elementos morfológicos e a interferência do contexto legislativo na produção dos enclaves residenciais e na conseqüente transformação da cidade.

Essa expansão de enclaves residenciais em São Luís gera interferências negativas a qualidade do espaço urbano. O desenho da cidade deve resultar da participação dos gestores, legisladores e profissionais das mais diversas áreas, por meio da compreensão das reais necessidades para que sejam tomadas decisões que beneficiem a sociedade como um todo.

Palavra-chave: Enclaves residenciais, padrões tipomorfológicos, São Luís.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01	Vista aérea do condomínio Jardim dos Faraós - Olho D'água.....	19
Figura 02	Casa do Condomínio Jardim dos Faraós – Olho D'água.....	20
Figura 03	Identificação de condomínios Horizontais -Rua do Aririzal.....	21
Figura 04	Condomínio Zeus – Avenida Boa Esperança.....	21
Figura 05	Representação da forma de grandes metrópoles pelo mundo	23
Figura 06	Representação da variação da modulação de um quarteirão para uma mesma densidade.....	25
Figura 07	Representação de fachada da casa georgiana.....	26
Figura 08	Foto de Satélite de São Luís com marcação de condomínios horizontais e verticais.....	29
Figura 09	Foto de Satélite de São Luís com marcação de condomínios horizontais.....	30
Figura 10	Foto de Satélite de São Luís com marcação dos quadrantes de interferência da área de estudo.....	30
Figura 11	Mapa com a relação entre a os condomínios estudados e sua estrutura ambiental.....	33
Figura 12	Mapa com a relação entre a os condomínios estudados e os grandes equipamentos de referência da área.....	34
Figura 13	Mapa com a relação entre a hierarquia viária e os condomínios estudados.....	36
Figura 14	Mapa de gestão urbana e os condomínios estudados.....	37
Figura 15	Fachada do Condomínio 35 – Avenida Boa Esperança.....	48
Figura 16	Interior do Condomínio 35 – Avenida Boa Esperança.....	48
Figura 17	Fachada e Interior do Condomínio 55.....	48
Figura 18	Fachada do Condomínio 38 .....	49
Figura 19	Fachada do Condomínio 22.....	49
Figura 20	Interior do Condomínio 22 .....	49
Figura 21	Fachada do Condomínio 27 .....	50
Figura 22	Interior do Condomínio 27.....	50
Figura 23	Fachada e Interior do Condomínio 26.....	50

Figura 24	Fachada e Interior do Condomínio 06.....	51
Figura 25	Fachada do Condomínio 14.....	51
Figura 26	Fachada do Condomínio 56.....	52
Figura 27	Fachada do Condomínio 58.....	52

Gráfico 01	Arranjo entre ruas no interior dos condomínios.....	41
Gráfico 02	Exemplo de identificação tipológica por disposição das casas em relação ao lote.....	42
Gráfico 03	Exemplo de identificação tipológica por quantidade de espaços de uso comum.....	43

Tabela 01	Exemplo de identificação tipológica por forma de arranjo entre ruas.....	39
Tabela 02	Disposição das casas em relação ao lote.....	39
Tabela 03	Quantidade de espaços de uso comuns no interior dos enclaves estudados.....	40
Tabela 04	Identificação tipológica dos condomínios estudados.....	46
Tabela 05	Relação entre 2 condomínios estudados na ZR2 e o contexto legislativo.....	47
Tabela 06	Relação entre 2 condomínios estudados na ZR6 e o contexto legislativo.....	48
Tabela 07	Relação entre 2 condomínios estudados na ZR7 e o contexto legislativo.....	50
Tabela 08	Relação entre 2 condomínios estudados na ZR8 e o contexto legislativo.....	51
Tabela 09	Relação entre 2 condomínios estudados na ZR11 e o contexto legislativo.....	51

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>15</b>
	...	
<b>2</b>	<b>OS ENCLAVES RESIDENCIAIS E OS ELEMENTOS DA FORMA URBANA.....</b>	<b>17</b>
	....	
<b>2.1</b>	<b>Condomínios Fechados Horizontais.....</b>	<b>17</b>
2.2.1	Condomínios Fechados Horizontais em São Luís.....	19
<b>2.2</b>	<b>Compreensão dos Elementos Compositores da Forma Urbana.....</b>	<b>22</b>
2.2.1	O Solo - o pavimento .....	23
2.2.2	Os Edifícios - o elemento mínimo.....	23
2.2.3	O Lote - a parcela fundiária .....	24
2.2.4	O Quarteirão .....	24
2.2.5	A Fachada, o Plano Marginal.....	25
2.2.6	O Logradouro .....	26
2.2.7	O Traçado/ rua .....	27
2.2.8	A Praça .....	27
2.2.9	O monumento .....	27
2.2.10	A árvore e a vegetação .....	28
2.2.11	O mobiliário Urbano .....	28
<b>3</b>	<b>DISTRIBUIÇÃO TERRITORIAL DOS ENCLAVES RESIDENCIAIS EM SÃO LUÍS.....</b>	<b>29</b>

<b>4</b>	<b>RELAÇÃO ENTRE OS ENCLAVES RESIDENCIAIS ESTUDADOS E O SEU CONTEXTO PAISAGÍSTICO</b> .....	32
<b>5</b>	<b>ORGANIZAÇÃO DOS ELEMENTOS MORFOLÓGICOS DENTRO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS</b> .....	38
<b>6</b>	<b>INTERPRETAÇÃO E ANÁLISE DAS FORMAS DE ASSOCIAÇÃO APRESENTADAS</b> ..... ....	41
<b>7</b>	<b>RELAÇÃO ENTRE O CONTEXTO LEGISLATIVO E A PRODUÇÃO CONDOMÍNIOS FECHADOS</b> .....	44
<b>8</b>	<b>REFLEXÕES SOBRE DISPOSIÇÕES LEGAIS</b> .....	47
<b>9</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	54
	REFERÊNCIAS..... ....	56
	APÊNDICE A – TABELA DE CLASSIFICAÇÃO TIPOMOROFOLÓGICA DOS CONDOMÍNIOS ESTUDADOS.....	58
	APÊNDICE B – FOTO DE SATÉLITE DE SÃO LUÍS COM MARCAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS.....	64
	APÊNDICE C – FOTO DE SATÉLITE DE SÃO LUÍS COM MARCAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS.....	65
	APÊNDICE D – FOTO DE SATÉLITE DE SÃO LUÍS COM MARCAÇÃO DOS QUADRANTES DE INTERFERÊNCIA DA ÁREA DE ESTUDO.....	66
	APÊNDICE E - MAPA COM A RELAÇÃO ENTRE A OS CONDOMÍNIOS ESTUDADOS E SUA ESTRUTURA AMBIENTAL.....	67
	APÊNDICE F - MAPA COM A RELAÇÃO ENTRE A OS CONDOMÍNIOS ESTUDADOS E OS GRANDES EQUIPAMENTOS DE REFERÊNCIA DA ÁREA .....	68

APÊNDICE G - MAPA COM A RELAÇÃO ENTRE A HIERARQUIA VIÁRIA E OS CONDOMÍNIOS ESTUDADOS.....	69
APÊNDICE H - MAPA DE GESTÃO URBANA E OS CONDOMÍNIOS ESTUDADOS.....	70
APÊNDICE I - IDENTIFICAÇÃO TIPOLOGICA DOS CONDOMÍNIOS ESTUDADOS.....	71
APÊNDICE J - RELAÇÃO ENTRE 2 CONDOMÍNIOS ESTUDADOS NA ZR2 E O CONTEXTO LEGISLATIVO.....	72
APÊNDICE L - RELAÇÃO ENTRE 2 CONDOMÍNIOS ESTUDADOS NA ZR6 E O CONTEXTO LEGISLATIVO.....	72
APÊNDICE M - RELAÇÃO ENTRE 2 CONDOMÍNIOS ESTUDADOS NA ZR7 E O CONTEXTO LEGISLATIVO.....	73
APÊNDICE N - RELAÇÃO ENTRE 2 CONDOMÍNIOS ESTUDADOS NA ZR8 E O CONTEXTO LEGISLATIVO.....	73
APÊNDICE O - RELAÇÃO ENTRE 2 CONDOMÍNIOS ESTUDADOS NA ZR11 E O CONTEXTO LEGISLATIVO.....	74

## 1. INTRODUÇÃO

A cidade se configura como um organismo dinâmico e em constante transformação, onde a alteração física caminha lado a lado com a alteração nas relações da sociedade. Relações essas que podem gerar vários conflitos dentro do meio urbano como a violência, a depreciação de espaços públicos e a má distribuição dos investimentos.

A insegurança é um fato presente ultimamente nas cidades brasileiras. A aquisição de imóveis em condomínios fechados foi uma das respostas dada pelo fragmento social que detêm melhor poder aquisitivo, visando também atender outras necessidades como conforto,

lazer, tranqüilidade, qualidade de vida e infra-estrutura que o modelo de ocupação e utilização da cidade não foi capaz de suprir.

Este trabalho tem por finalidade a análise das transformações físicas e a interferência nas relações sociais proporcionadas pelos enclaves residenciais privados na cidade de São Luís, através da compreensão do novo padrão tipomorfológico que se constrói na cidade (padrão esse que é resultado da repetição de elementos morfológicos abordados sobre a sua relação com entorno). Analisam-se desta forma, as interfaces entre o sistema viário, os tecidos urbanos e a implantação de condomínios fechados em São Luís do Maranhão.

Inicialmente através da compreensão acerca do que são condomínios fechados e as prováveis interferências sociais causadas, também pela percepção de quais são os elementos morfológicos do meio urbano e quais podem ser as suas formas de interação.

Após a fundamentação são abordados os seguintes tópicos para responder aos objetivos apresentados: a compreensão espacial da maior concentração de condomínios residenciais horizontais em São Luís; o entendimento das intervenções causadas à paisagem da cidade, afetando o ambiente natural, a hierarquia viária e os equipamentos de referência da cidade e sendo influenciados pelas formas de gestão a que são submetidas. Busca-se também, o entendimento das formas de associação entre os elementos morfológicos (ruas, edifícios, praças, áreas de uso comum, etc.) dentro dos condomínios com seus impactos para a sociedade.

Para tanto, faz-se necessário contemplar as influências das disposições legais para a produção dos enclaves residenciais e das áreas as quais eles estão inseridos na cidade de São Luís.

Há uma necessidade de avaliação dos impactos já causados pelos enclaves residenciais em São Luís, para que os resultados sirvam de embasamento ao desenvolvimento sustentável da capital.

## **2. OS ENCLAVES RESIDENCIAIS E OS ELEMENTOS DA FORMA URBANA**

### **2.1 Condomínios fechados horizontais**

Viver na cidade tornou-se desejo da maioria das famílias brasileiras no século XX, graças às possibilidades de desenvolvimento que superaram as oferecidas no campo. Desta forma houve uma crescente expansão da população urbana, que com o passar do tempo demandava uma maior infra-estrutura.

Inicialmente em muitas cidades as áreas centrais foram as mais valorizadas por concentrarem grandes estruturas e serviços acumulados ao longo dos tempos. Na sequência com o aumento da população, a cidade começa a crescer para abrigar seus novos moradores,

novas áreas passam a ser valorizadas e o centro passa por um processo de degradação com o acúmulo de vários problemas como: congestionamento do trânsito, poluição ambiental e à violência urbana. Essas novas áreas na cidade que foram utilizadas para expansão passam também por um processo de depreciação.

Esse redesenho do padrão de desenvolvimento urbano adotado resulta na produção de espaços intersticiais na cidade, já que as áreas ocupadas muitas vezes não estão próximas. Espaços esses que com o passar do tempo e o aumento populacional passam a ser valorizados e motivam a especulação fundiária.

Com o crescimento das cidades e do seu número de moradores, aumentaram também os problemas não resolvidos durante o seu crescimento. Um deles é a sensação de insegurança que atormenta os moradores de várias classes sociais. O hábito de transitar pela cidade se torna cada dia mais inseguro, a qualquer momento um criminoso pode abordar um cidadão para apoderar-se de seus bens. Cresce o número de assaltos a mão armada, aumenta o nível de organização do crime e os gestores não conseguem eliminar esse transtorno nas cidades.

As elites e as classes médias ocupam áreas distintas da cidade que passaram a ser muito visadas pelo crime. Casas são alvos de ladrões, ruas passam a ser vigiadas e o sentimento de medo se propaga rapidamente pelo meio urbano.

Percebendo a problemática causada pela insegurança urbana várias construtoras passam a adquirir aqueles lotes que antes não foram ocupados na expansão da cidade para construir casas com arruamentos dentro de cinturões de muros. A idéia de segurança passa a ser vendida como principal item publicitário nesses novos condomínios fechados. Várias pessoas passam a vender suas casas para adquirir outras protegidas por grandes muros e guardas armados na portaria.

Para complementar o “pacote” de itens oferecidos pelos condomínios fechados, outros elementos que a cidade não foi capaz de oferecer adequadamente para seus moradores, também são oferecidos, como praças exclusivas, quadras, playground, piscinas, salão de festas, campos de futebol, áreas de convivência com churrasqueiras, dentre outros artigos oferecidos com exclusividade.

Aqueles que tem a mesma faixa de renda começam a querer se organizar próximos uns dos outros dentro de condomínios compatíveis com o seu nível social.

As cidades passam por um processo de fragmentação social e os pobres sofrem ainda mais com a marginalização em periferias. Esses problemas acontecem no mundo inteiro em

idades norte-americanas, européias, africanas, sul-africanas e sul-americanas como Buenos Aires.

Souza fala sobre a o aparecimento dos condomínios fechados em São Paulo e Rio de Janeiro:

O segundo componente de fragmentação do tecido sociopolítico-espacial é a intensificação da auto-segregação com a ploriferação dos chamados “condomínios exclusivos”. Tendo aparecido um pouco antes de meados da década de 70, *habitat* iniciou a sua ascensão nas metrópoles de São Paulo e do Rio de Janeiro por essa época, o que mostra que não se trata meramente de uma reação ou do componente de fragmentação – a formação de enclaves territoriais controlados por traficante de varejo, fenômeno particularmente intensivo no Rio de Janeiro e, secundariamente, em São Paulo. Não obstante, a problemática do tráfico de drogas e suas conseqüências tem, nas duas principais metrópoles brasileiras, claramente contribuído para estimular a auto-segregação. (SOUZA, 2008: p.69 e 70)

Esse trecho do livro de Souza (2008) trata do início dessa problemática nas duas principais metrópoles brasileiras, onde o aprisionamento dentro de muros funciona como uma fuga aos problemas da cidade.

Teresa Caldeira faz uma interessante descrição dos enclaves residenciais:

"são propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem regras de inclusão e exclusão." (CALDEIRA, 2000: p.258)

Já o autor Ribeiro (1997) trata dos condomínios fechados como produto do mercado imobiliário, falando da invenção de uma nova diferenciação sócio espacial na cidade do Rio de Janeiro na segunda metade do século XX, que propaga o “status de valorização da Zona Sul”, se fundamentado em uma nova frente de lucros de localização.

A abordagem de vários autores contribui para a percepção atual do espaço urbano como palco da produção de mercadorias residenciais, que geram contradições e conflitos pelo uso do solo e resulta em segregação espacial por níveis sociais.

### 2.1.1 Condomínios Fechados Horizontais em São Luís

A tendência por auto-exclusão das classes mais abastadas em função da insegurança urbana ganha proporções maiores, atingindo outras cidades brasileiras como o caso de São Luís do Maranhão.

No final do século XX aparecem os primeiros casos de condomínios fechados horizontais em São Luís como o exemplo temos o condomínio Jardim dos Faraós localizado na Avenida dos Holandeses no Bairro do Olho D'água, que representa uma das primeiras manifestações de segregação sócio-espacial na cidade, com 15 casas cercadas por um cinturão de muros, área de lazer interna e vigilância na portaria.

Camila Sales Oliveira em seu trabalho monográfico com título: “A interferência de enclaves privados nas transformações das relações de bairro: o caso do planalto vinhais I e II”, descreve o condomínio Jardim dos Faraós como um modelo diferenciado de enclave residencial, com casas de telhado em formato triangular e uma arquitetura peculiar, conforme ilustram as figuras 01 e 02.



Figura 01 – Vista aérea do Condomínio Jardim dos Faraós- Olho D'água

Fonte: Disponível em < <http://www.permutativre.com.br/30812/linda-casa-em-condominio-um-paraiso-no-maranhao-maranhao.html>>



Figura 02 – Casa do Condomínio Jardim dos Faraós – Olho D'água

Fonte: Ricardo Cordeiro

Outras áreas de São Luís passam a ser utilizadas para construção de condomínios horizontais, evidenciando uma crescente disseminação de interesses do capital imobiliário

sobre uma nova forma de morar, que passa a ganhar cada vez mais adeptos. Mas apenas no início do século XXI fica mais evidente a grande força que os condomínios assumem na cidade, com a ploriferação acelerada desses enclaves urbanos.

Um setor da cidade que abrange bairros consolidados como Cohama, Turú e Olho D'água apresentou características muito interessantes aos olhos dos investidores imobiliários, trata-se da abundância de glebas urbanas ainda disponíveis ou muitas vezes ocupadas por antigos sítios.

Avenidas que fazem comunicações estratégicas na cidade como a Avenida do Aririzal (que liga a Cohama ao Turú), Avenida Mário Andreaza (que liga a Bela Vista ao Turú) e Avenida Boa Esperança (que liga o Bequimão ao Turú), passam a ser alvo de especulação de lotes e construção de condomínios Horizontais. A figura 03 mostra como exemplo o mapeamento de alguns condomínios na Rua do Aririzal e figura 04 mostra outro caso na avenida Boa Esperança no bairro Bequimão.



Figura 03 – Identificação de condomínios Horizontais -Rua do Aririzal  
Fonte: Google Earth



Figura 04 – Condomínio Zeus – Avenida Boa Esperança  
Fonte: Ricardo Cordeiro

O Autor Frederico Burnet realiza uma abordagem que contribui para a compreensão dos impactos causados pela proliferação dos condomínios fechados:

Configurado o novo padrão urbano, não ocorrerem mudanças qualitativas, mas sim aprofundamento das tendências de fragmentação espacial, segregação social e degradação ambiental. Na região correspondente à “cidade do mercado”, vale assinalar o surgimento entre nós – logicamente, já experimentado em outras cidades brasileiras – do condomínio horizontal, outra proposta de privatização da cidade, tal qual seu congênere vertical e o shopping center. Disponível para aqueles que não se rendem à praticidade dos apartamentos, o agrupamento de unidades unifamiliares que dividem os gastos com segurança, lazer e manutenção, é o mais novo sucesso empresarial e, do ponto de vista urbano, uma ameaça mais letal que as torres: prescindindo de grandes glebas para se realizar, os condomínios horizontais fechados interferem na estrutura viária dos bairros, nos recursos ambientais coletivos e no próprio poder municipal de controle e fiscalização urbana desta nova tipologia, a “cidade amuralhada” do século XXI. (BURNETT, 2006: 14)

Os enclaves residenciais além de ser reflexo da prática da cultura do consumo nas cidades, guiados por diversos fatores como insegurança e busca por melhores condições de vida, também instituem novas características a forma urbana, através do redesenho dos padrões tipomorfológicos como resultado das novas formas de interação entre seus elementos.

Desta maneira faz-se necessária a identificação e concepção do que são os elementos da forma urbana e como eles podem interagir.

## 2.2 Compreensão dos Elementos Compositores da Forma Urbana

A forma das cidades é reflexo de todas as influências políticas, culturais, econômicas e sociais sofridas ao longo dos tempos. É uma resposta as forças de cada período de sua evolução. Ela é caracterizada pela interação de componentes como o solo, os edifícios e as ruas dentro do meio urbano. Elementos esses que se transformam e alteram a maneira como se relacionam.

Lamas sustenta a compreensão dos elementos morfológicos e de como eles podem ser identificados no espaço urbano:

A identificação de elementos morfológicos pressupõe conhecer quais as partes da forma e o modo como se estruturam nas diferentes escalas identificadas. Sendo a leitura e composição urbanas, essencialmente arquitetônicas, podemos aplicar ao espaço urbano os mesmos métodos interpretativos da arquitetura. Num edifício os elementos morfológicos são também elementos construtivos e espaciais. Nas épocas clássicas do Renascimento ao barroco, podem-se identificar as colunas, o frontão, os entablamentos, a cornija, o soco e as tantas outros. Na arquitetura moderna, tais elementos não existem, mas existem outros: o pilar, a viga, a pala de betão e por aí fora. São elementos diferentes e, por serem diferentes e pelo modo como se organizam, diferenciam a arquitetura dessa época (LAMAS, 2006: 79)

A forma urbana assume diferentes configurações dependendo do contexto ao qual ela está inserida, abaixo é apresentada uma figura do livro *Morfologia Urbana* de Rémy Allain que demonstra alguma das principais características de grandes metrópoles mundiais.

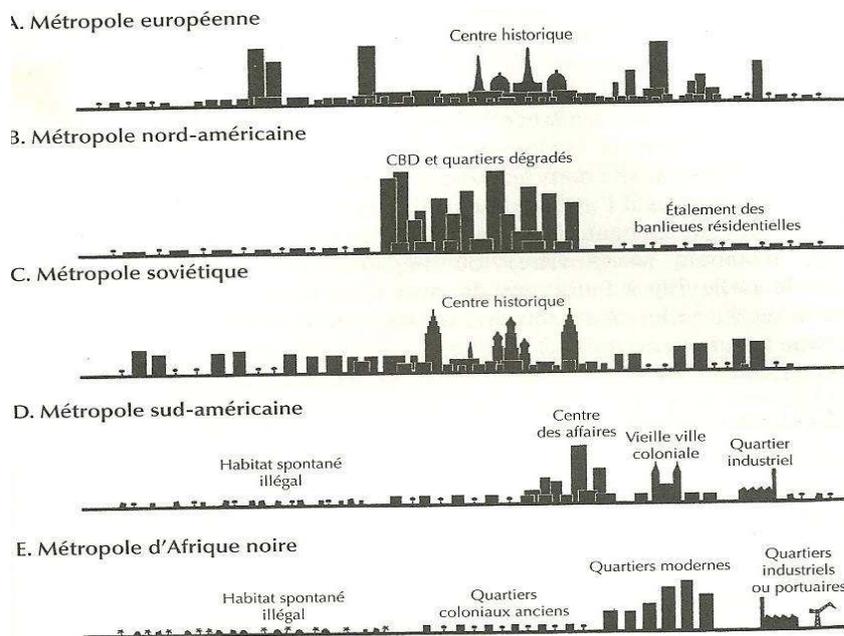


Figura 05 – Representação da forma de grandes metrópoles pelo mundo  
Rémy ALLAIN – livro *Morfologia Urbana* - 2004

O tipo, o porte, a volumetria e o acabamento dado à cidade são resultante de vários elementos da forma urbana, Lamas (2006) apresenta a seguinte classificação para os mesmos:

### 2.2.1 O solo - o pavimento

É a base territorial que sustenta as cidades, a aparência e o desenho que ela assume de acordo sua localização. É um objeto de grande valor para cidade, mas apresenta grandes possibilidades de mudança e de disputa, como é o caso da concorrência entre pedestres e carros pelo solo urbano.

### 2.2.2 Os edifícios – o elemento mínimo

O agrupamento de edifícios gera o espaço urbano, identificável em suas formas próprias variando de acordo com o contexto a que pertencem. Uma rua com casas e pequenos comércios se distingue de outra rua com torres comerciais. Outra rua com casarões antigos do centro histórico de São Luís com suas sacadas em pedra de cantaria e telhados em telha portuguesa se diferencia de uma rua de condomínios fechados em áreas modernas da cidade, com garagens em cada residência e tecnologia construtiva mais atual. Demonstrando que as características específicas de cada espaço urbano são conferidas pelos tipos de edifício que possuem.

Cada lugar apresenta edificações com tipologias próprias que dão origem a formas das cidades comprovando a relação próxima entre a cidade e a arquitetura.

### 2.2.3 O lote – a parcela fundiária

O lote é a materialização da relação entre o edifício e o solo, é apropriação feita pelo modelo construído sob um fragmento urbano. Ele condiciona o desenho do edifício e, por conseguinte a forma da cidade. Ele determina os limites entre o público e o privado.

Em cidades modernistas como Brasília o lote deixa de existir, pois o edifício não ocupa o solo, apenas sua projeção sobre pilotis. O pavimento térreo, onde esses pilares se apresentam, e seus arredores, se configuram como espaços de uso comum.

### 2.2.4 O quarteirão

O quarteirão é um conjunto fechado de fragmentos urbanos (lotes) que circundam uma área e acomodam edificações através da delimitação de seu traçado externo. Partes essas

que o constituem e variam em forma e função e que por ele são organizadas. Ele também disciplina o que é público e privado.

Já na produção modernista o quarteirão foi deixado de lado e ressurgiu na contemporaneidade.

Abaixo a ilustração representa três formas que um quarteirão pode assumir, preservando a mesma densidade. O exemplo situado acima trata da verticalização de moradias, para utilização dos espaços ao redor como ambiente de convívio social, idéia difundida pelos modernistas. A imagem central utiliza a configuração em série de residências térreas, comum às várias políticas habitacionais adotadas no país. A terceira ilustração representa uma disposição heterogênea de habitações sobre o quarteirão, possibilitando uma diversidade de formas sobre o meio urbano.

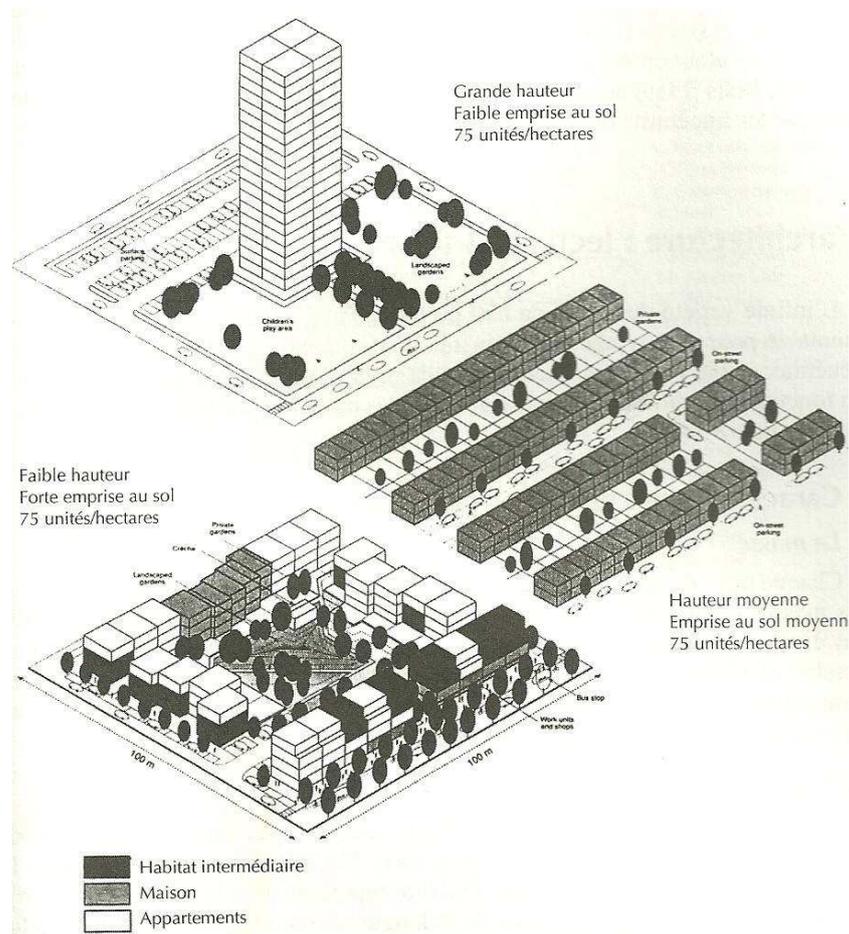


Figura 06 – Representação da variação da modulação de um quarteirão para uma mesma densidade  
Rémy ALLAIN – livro Morfologia Urbana - 2004

### 2.2.5 A Fachada, o Plano Marginal

O edifício se comunica com a rua através de sua fachada. A fachada assume maior ou menor importância a partir da relação do lote com o quarteirão, se maior for o lote mais perceptível será sua fachada.

A fachada propicia a leitura das funções, o tipo de edificação, o tipo de linguagem arquitetônica e o seu período. Quando agrupadas elas definem a imagem e estética da cidade. Ela também delimita o espaço público do espaço privado. Abaixo segue um modelo de fachada tradicional da casa georgiana.

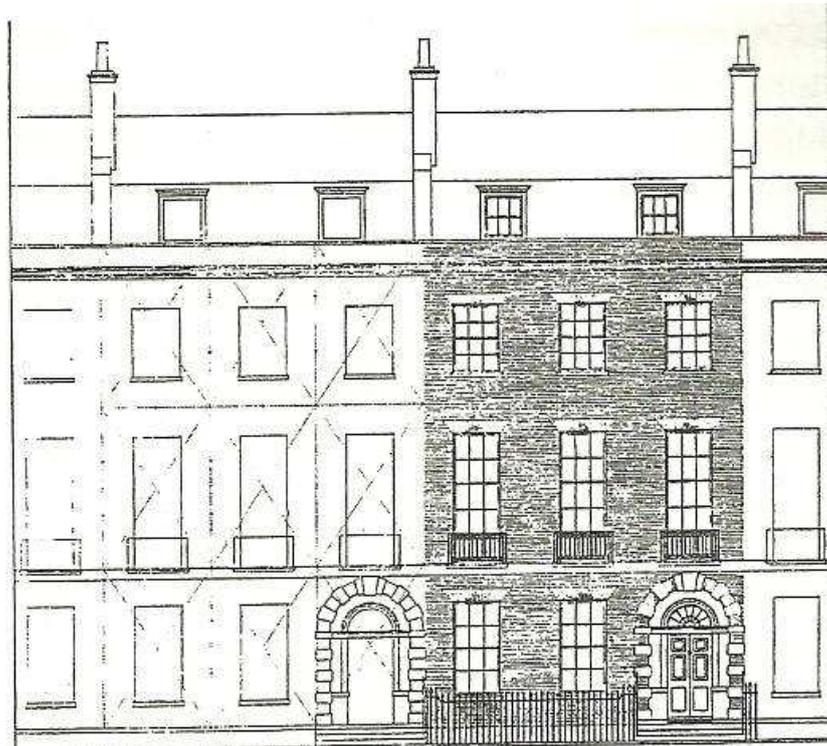


Figura 07 – Representação de fachada da casa georgiana  
Fonte: Rémy ALLAIN – livro Morfologia Urbana - 2004

Durante o modernismo ela passa a não ser mais o elemento de representação da imagem da cidade e passa a ser apenas parte integrante. A rua passa a não deter mais a fachada principal dos edifícios, pois as outras fachadas passam a ter mais importância e se comunicam com outras ruas vizinhas. Os elementos essenciais nos modelos de fachadas da cidade tradicional, como por exemplo, a simetria, a métrica e os ritmos são deixados de lado e a fachada modernista passa a transmitir mais as características internas do edifício.

## 2.2.6 O logradouro

O logradouro se caracteriza por ser uma área do lote particular que não foi ocupada por construções. Na cidade tradicional ele surge em decorrência dos fragmentos deixados pela geometria das distribuições dos lotes.

Várias atribuições foram dadas para os logradouros no decorrer dos séculos, desde o quintal até garagens. Atualmente uma utilização se tornou comum para os logradouros, o uso por moradias coletivas, ou mais comumente chamada de condomínios residenciais. Lamas (2006) também considera que esse emprego dado aos logradouros pode ser benéfico à cidade, desde que possibilite a evolução das malhas urbanas com densificação, reconstrução e ocupação controladas.

As novas configurações desenhadas pelos logradouros contribuem para evolução da paisagem urbana.

#### 2.2.7 O traçado/ a rua

O traçado se relaciona tanto com edifícios e quarteirões que ele organiza, como com as partes da cidade que ele liga. Ele obedece a várias escalas dentro da cidade, desde a rua com casas, avenidas coletoras até vias rápidas.

O traçado é elemento presente em todas as cidades planejadas, tornando-se um elemento muito resistente em sua evolução como o exemplo do traçado original da cidade de Belo Horizonte em Minas Gerais, ou até mesmo do centro histórico de São Luís do Maranhão.

#### 2.2.8 A praça

De acordo com a organização das vias e das formas como elas se convergem resultam os espaços pensados para as praças. Ela mantém uma intencionalidade de encontro guiado pelos traçados, que instigam a permanência de pessoas, práticas sociais e evidencia a vida da cidade.

Há uma diferença entre a praça, o largo e o terreiro, pois enquanto as duas últimas nascem ao acaso do encontro de vias, a praça surge com um desenho pensado que exprime sua intenção.

#### 2.2.9 O monumento

O monumento é um item que pontua a cidade e pode exprimir desde a intenção de homenagear um cidadão ou alguma realização de destaque na sociedade, até um produto arquitetônico de grande relevância para cidade que perdura por gerações e é associado à imagem da cidade. Ele é fundamental como referência urbana.

Há sempre uma intenção na criação do monumento. As funções iniciais dadas a essa intenção passam com o tempo a dar lugar a significados culturais históricos e estéticos que fazem com que ele ganhe mais importância. A torre Eiffel em Paris, por exemplo, foi criada para marcar a abertura de uma exposição, mas com o passar dos tempos assumiu outros significados e não foi desmontada, sendo hoje um dos grandes monumentos do mundo.

O conceito de monumento ganhou também um sentido associado a conjuntos urbanos, centros históricos e até mesmos a própria cidade.

#### 2.2.10 A árvore e a vegetação

Desde um pequeno canteiro até os grandes parques é perceptível a importância da vegetação para a cidade, através da organização e delimitação que concedem aos espaços, do controle térmico e os aspectos que conferem à paisagem urbana.

#### 2.2.11 O mobiliário urbano

São os elementos que equipam a cidade. Estão presentes na escala de rua e tem papel fundamental na interferência do conforto e qualidades dos espaços, apesar de ter menos importância que os outros elementos citados pelo seu caráter transitório.

Os elementos morfológicos citados acima podem se relacionar em três escalas urbanas, segundo Lamas:

Na dimensão setorial, ou escala de rua, os elementos morfológicos identificáveis são essencialmente os edifícios (com as suas fachadas e planos marginais), o traçado e também a árvore e a estrutura verde, desenho do solo e mobiliário urbano. Na dimensão urbana, ou escala de bairro, são os traçados e praças, os quarteirões e monumentos, os jardins e as áreas verdes, que constituem os elementos morfológicos identificáveis. Diremos também que a forma a essa escala se constitui pela adição de formas a escala anterior. O movimento é necessário ao atendimento da cidade e à ligação, ou colagens das várias partes urbanas. Na dimensão territorial ou escala urbana, os elementos morfológicos identificam-se com os bairros, as grandes infra-estruturas viárias e as grandes zonas verdes relacionadas com o suporte geográfico e as estruturas físicas da paisagem. (LAMAS, 2006: 110)

As três dimensões urbanas apresentadas são formadas pela combinação de elementos menores que articulados formam uma conjunto maior e acabam interferindo em todo o ambiente da cidade.

Após o estudo dos enclaves residenciais e a percepção dos tipos de relacionamento entre os elementos da forma urbana, foi conferida a identificação da proliferação desses condomínios no território de São Luís, para se chegar à definição da área como objeto de estudo.

### 3. DISTRIBUIÇÃO TERRITORIAL DOS ENCLAVES RESIDENCIAIS EM SÃO LUÍS

O procedimento utilizado abordou primeiramente a compreensão do contexto local através da identificação das áreas com maior incidência de enclaves residenciais urbanos em São Luis. Foram classificados sobre a imagem de satélite em amarelo os condomínios verticais e em vermelho os condomínios horizontais, conforme a figura 08 e Apêndice B.

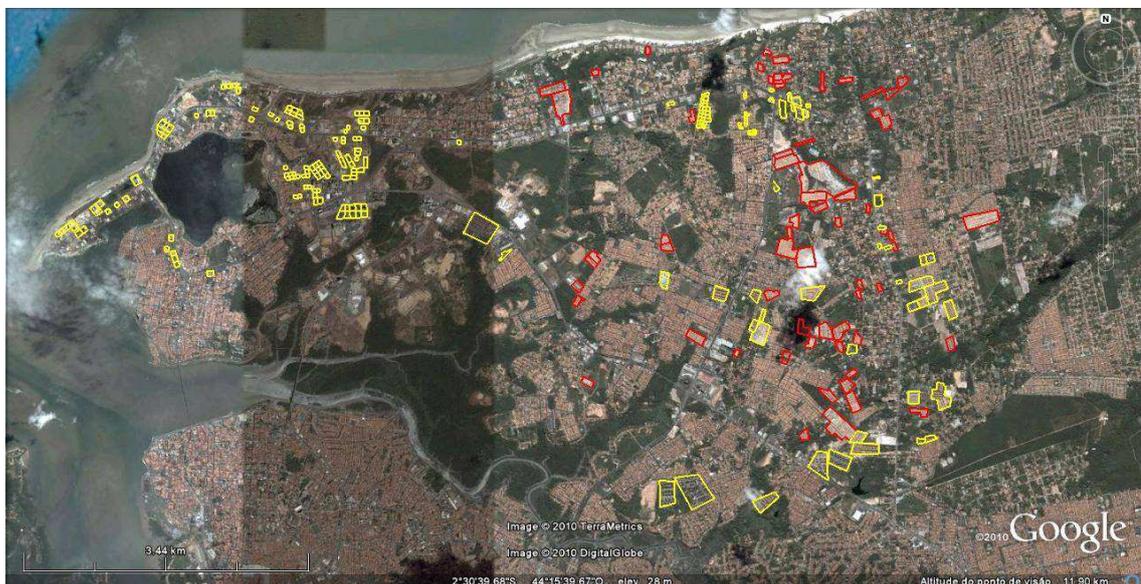


Figura 08 – Foto de Satélite de São Luís com marcação de condomínios horizontais e verticais.  
Fonte: [www.earth.google.com](http://www.earth.google.com)

A área com predominância de enclaves verticais abrange principalmente os bairros da Ponta D`areia, São Francisco, Renascença, Ponta do Farol, com gabarito acima de 10 até 15 pavimentos. Por permissão da legislação e por se tratarem de áreas com o valor do m<sup>2</sup> mais elevado, o nível de adensamento foi incentivado pela especulação imobiliária. Outras

áreas como Bequimão, Angelim e Turú são encontrados outros casos dessa modalidade de condomínio, com variação de gabarito e com a predominância de prédios de quatro pavimentos.

Depois de Identificados e relacionados espacialmente os condomínios verticais e horizontais foram retiradas as marcações em amarelo sobre a imagem de satélite para que possamos compreender a área onde estão situados apenas os enclaves horizontais, objeto de estudo mais específico dessa pesquisa.

Foram identificados 70 condomínios Horizontais, abrangendo os bairros do Alto do Calhau, Calhau, Parque Shalon, Olho D'água, Cohama , Bela Vista, Turú, Bequimão, dentre outros, conforme a figura 09 e Apêndice C.



Figura 09 – Foto de Satélite de São Luís com marcação de condomínios horizontais.  
Fonte: [www.earth.google.com](http://www.earth.google.com)

Para que o estudo fosse facilitado foram marcados nove quadrantes sobre o mapa que abrange bairros como Calhau, Vinhais, Cohama, Cohafuma e Turú, e impresso para que a leitura também fosse realizada manualmente conforme a figura 10 e Apêndice D.



Figura 10 – Foto de Satélite de São Luís com marcação dos quadrantes de interferência da área de estudo  
Fonte: [www.earth.google.com](http://www.earth.google.com)

Com a determinação dos enclaves residenciais e sua espacialização no território urbano, cabe o entendimento dos impactos causados à paisagem urbana.

#### **4. RELAÇÃO ENTRE OS ENCLAVES RESIDENCIAIS ESTUDADOS E O SEU CONTEXTO PAISAGÍSTICO**

A área abrange os bairros do Angelim, Vila 7 de Setembro, Cantinho do Céu, Residencial Esperança, Cohama, Vinhais, Residencial Vinhais III, Conjunto Habitacional Viinhais, Vinhais II, Residencial Vinhais II, Planalto Vinhais I, Quitandinha, Vila Menino Jesus de Praga, Cohaserma, Vinhais V, Vila Fialho, Bela Vista, Recanto Fialho, Vila União, Vila Cruzado, Residencial Primavera, Turú, Primavera Cohajap, Parque Atenas, Parque La Ra Vardiere, Planalto do Calhau, Jardim C. Neto, Alterosa, Jardim Europa, Jardim Libanes, Val Paraíso, Calhau, Quintas do Calhau, Parque Atlântico e Jardim de Allan. Eles pertencem aos nove quadrantes presentes na figura 10 e Apêndice E.

O processo de leitura e compreensão da área que envolve esses bairros foi realizado a partir da produção cartográfica que estabelece inicialmente uma relação entre a localização da área de estudo e o restante da cidade de São Luís, segundo a figura 11 e Apêndice E, tornando evidente que o fragmento urbano estudado representa um percentual considerável da cidade de São Luís. Também mostra a relação dos condomínios quantificados com ambiente em que estão inseridos. Foi percebida a contribuição negativa da propagação desses empreendimentos através do desmate de áreas e a derrubada de árvores importantes para regular as temperaturas da região. Poucas árvores foram deixadas no interior dos enclaves residenciais.

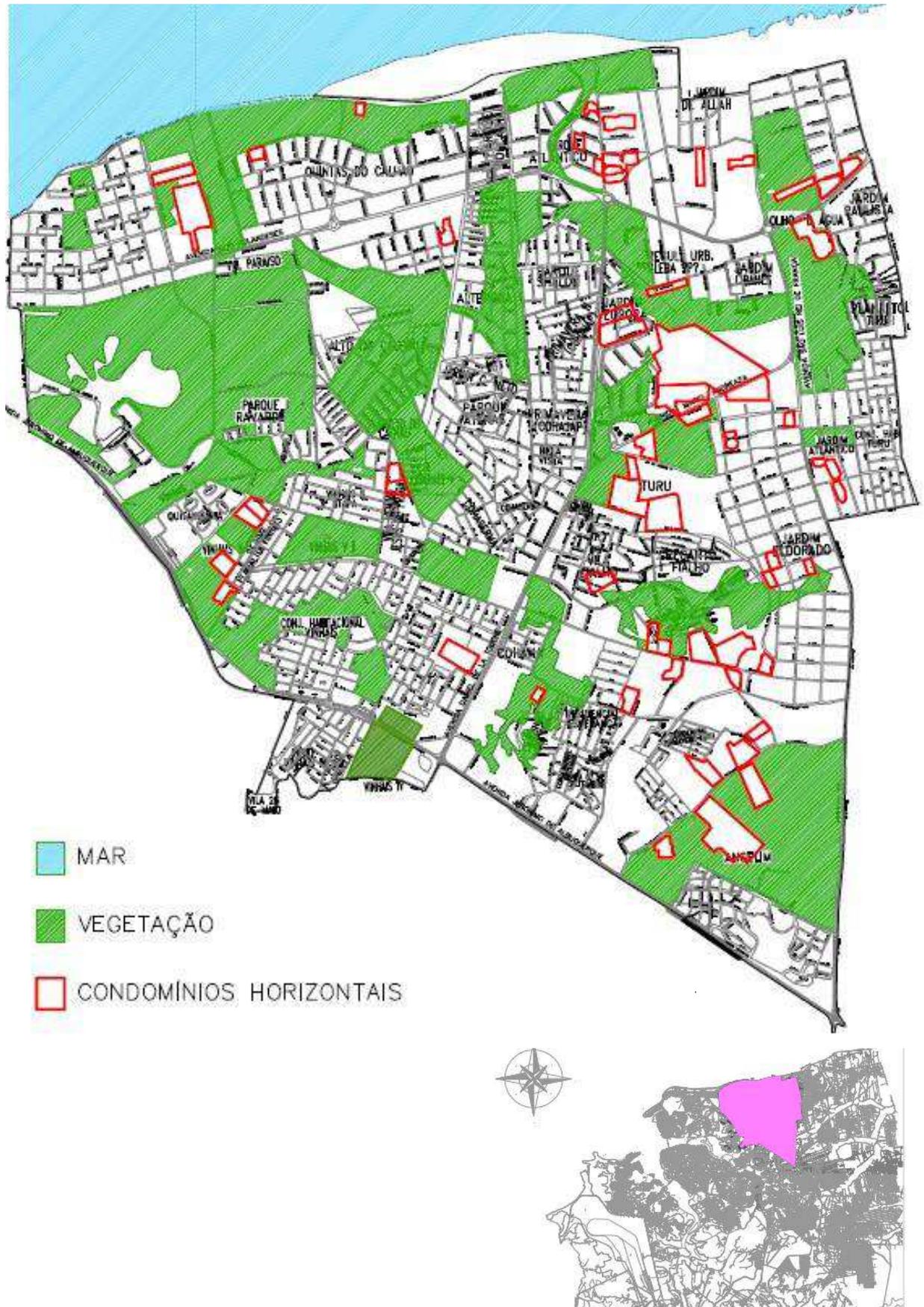


Figura 11 – Mapa com a relação entre a os condomínios estudados e sua estrutura ambiental  
 Fonte: José Ricardo Cordeiro

O segundo mapa abordado na leitura, conforme figura 12 e Apêndice F, leva em consideração a relação dos condomínios em questão (marcados em vermelho no mapa abaixo) com os principais equipamentos de referência da área. Foi evidenciado que o avanço na quantidade de empreendimentos não foi acompanhado com o crescimento e o melhoramento dos equipamentos públicos. Poucas bibliotecas para a população, poucos hospitais para a densidade em ascensão, escolas públicas com infra-estrutura inadequada, teatros, museus, espaços culturais em número reduzidos ou inexistentes. Dados que comprovam que a população da área cresce sem ser assessorado adequadamente pelo poder público.

Outra percepção evidente é a quantidade de áreas livres degradadas ou sendo especuladas para futuros investimentos privados.

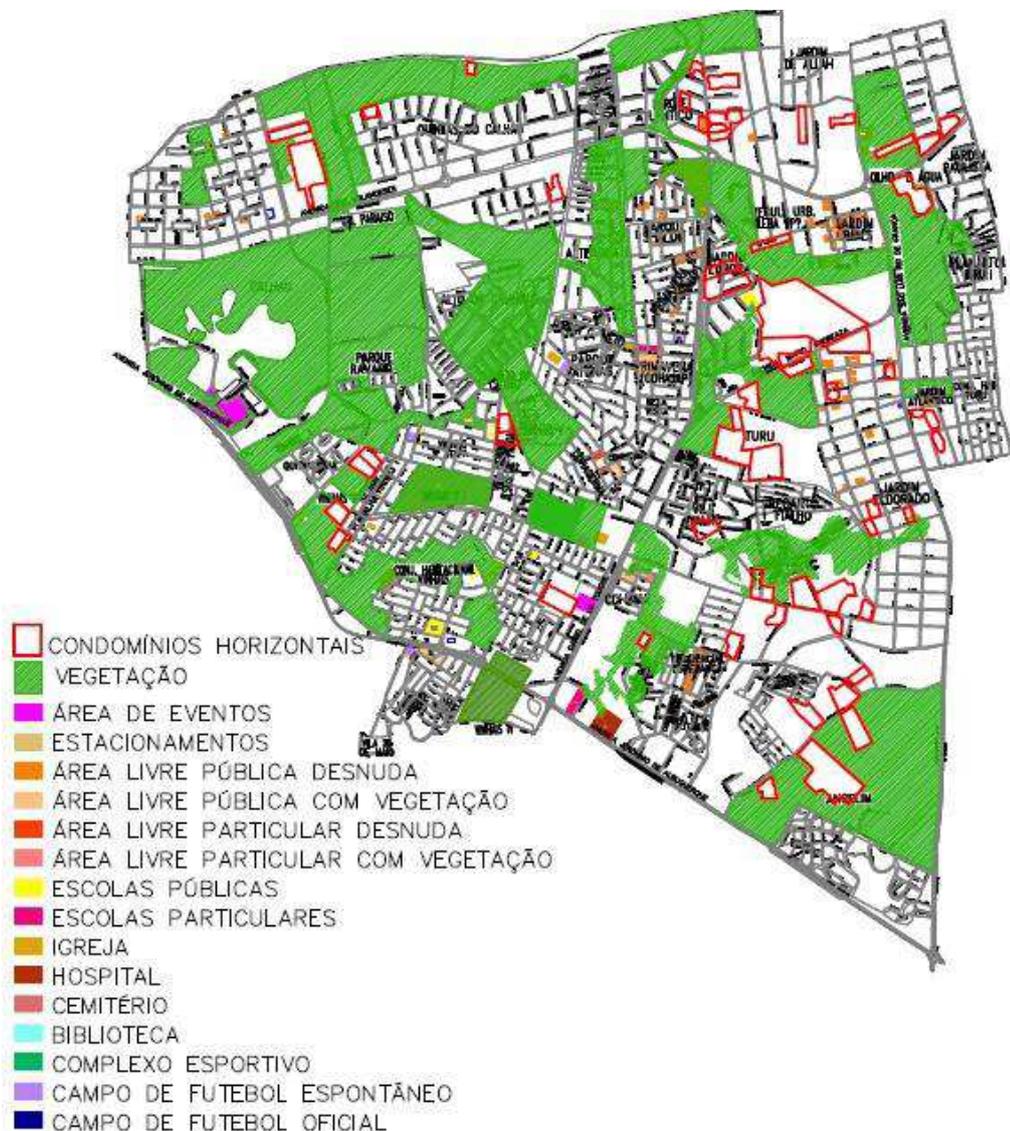


Figura 12 – Mapa com a relação entre a os condomínios estudados e os grandes equipamentos de referência da área.

Fonte: José Ricardo Cordeiro

O terceiro mapa produzido, ilustrado pela figura 13 e Apêndice G, realiza a classificação segundo a hierarquia viária, onde as linhas em cinza representam as vias locais na escala de rua. Uma característica importante percebida sobre esse ângulo de visão da cidade foi a mudança do livre caminhar pela cidade, pois com a criação de condomínios fechados novas ruas ficaram enclausuradas e o direito de todos de ir e vir é negado nesses trechos. As fachadas das casas do condomínio passam a ter contemplação exclusiva daqueles que tem acesso ao seu interior. A fachada como elemento estruturante da cidade muda sua característica criando uma nova imagem para a cidade, passando a ser identificada através de grandes muros e guaritas de vigilância, que bem lembram o aprisionamento das cidades medievais.

Há também uma mudança no quantitativo de árvores, segundo as pessoas que moram na região e que realizam diariamente percursos por essas ruas, sempre é perceptível a derrubada de uma nova árvore, dessa forma a cidade vai sofrendo pela perda de um dos principais elementos responsáveis pela sua amenização climática.

Em roxo estão representados os corredores secundários, responsáveis pela transição de escala no deslocamento do cidadão pela cidade. À primeira vista parece que a quantidade desses seguimentos é razoavelmente satisfatória para região, mas quando examinamos mais a fundo percebemos que essas vias em sua grande preponderância não apresentam boas condições para o deslocamento humano, com caixas de larguras insuficientes, com calçadas que desrespeitam a circulação de pedestres, não se apresentando como local seguro para circulação. Foi percebido que muitos desses corredores secundários não foram pensados inicialmente, com o aproveitamento dos logradouros privados através de novas construções, essas vias foram se completando até conseguirem realizar a comunicação entre outros dois grandes corredores. Porém essa “adaptação” trouxe malefícios para vias concebidas antes como locais, dentro da escala de rua, passando a ter nova utilização de corredores maiores dentro de uma escala menor.

Já nos outros corredores secundários em que fica evidente a intenção original de comunicação mais eficiente com os corredores maiores, foram encontrados outros casos de condomínios, que aumentaram a densidade local e que já repercute no engarrafamento de veículos por não suportarem tamanho aumento.

Foram identificados em azul os corredores primários que realizam a comunicação direta entre bairros da cidade: Avenida dos Holandeses, Avenida Daniel De La Touche, Avenida Jerônimo de Albuquerque e Avenida São Luís Rei de França. Traçados esses que

recebem um aumento no fluxo de veículos e se demonstram não suficientes para o contexto atual, carecendo de outras vias que cumpram o papel complementar à sua função.

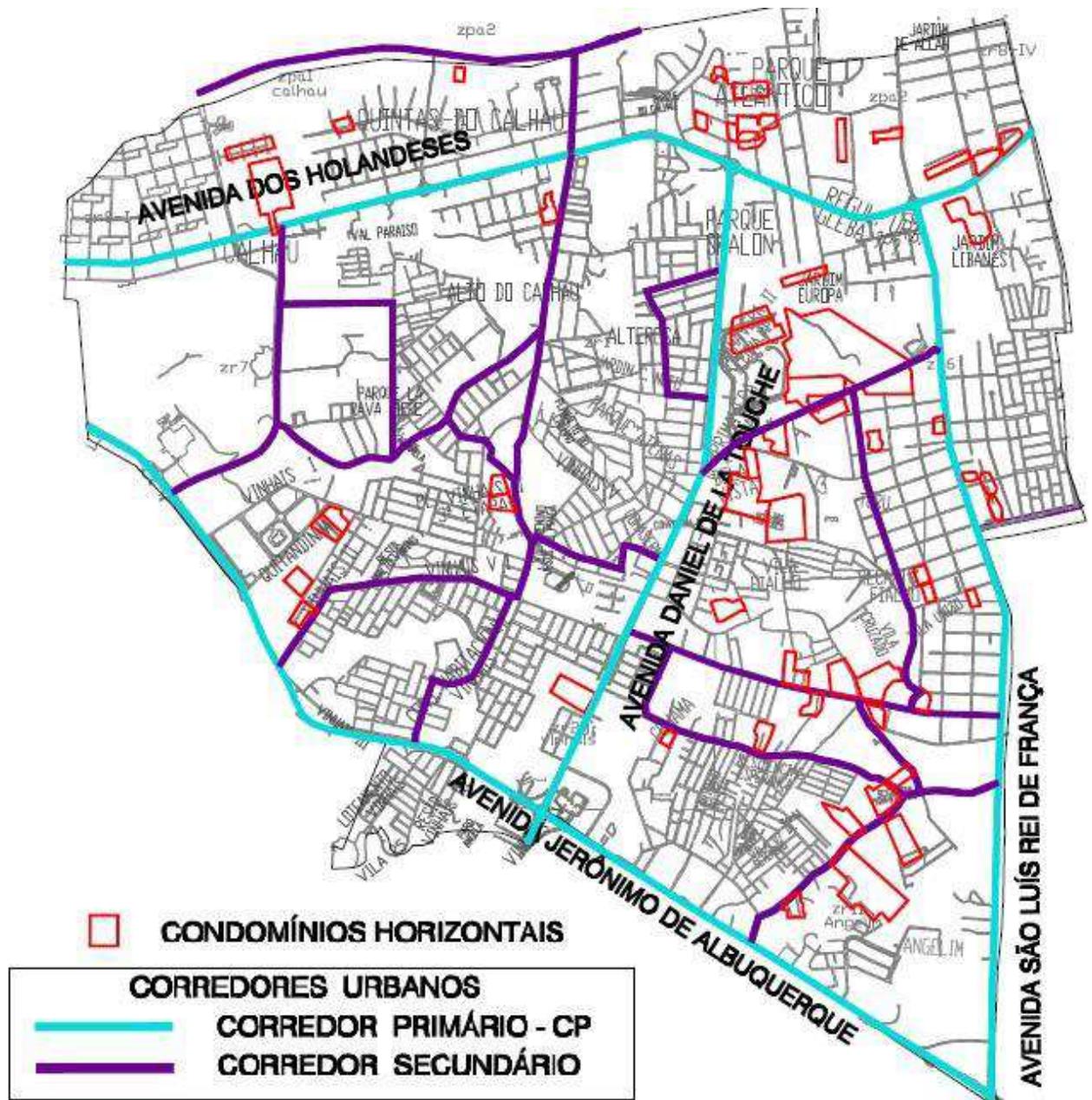


Figura 13– Mapa com a relação entre a hierarquia viária e os condomínios estudados.

Fonte: José Ricardo Cordeiro

A quarta produção cartográfica, representada pela figura 14 e Apêndice H, trata da gestão urbana e contextualiza os condomínios fechados às zonas urbanas as quais eles estão inseridos: zonas residenciais ZR1, ZR2, ZR6, ZR7, ZR8 e Zona de Proteção ambiental ZPA2.

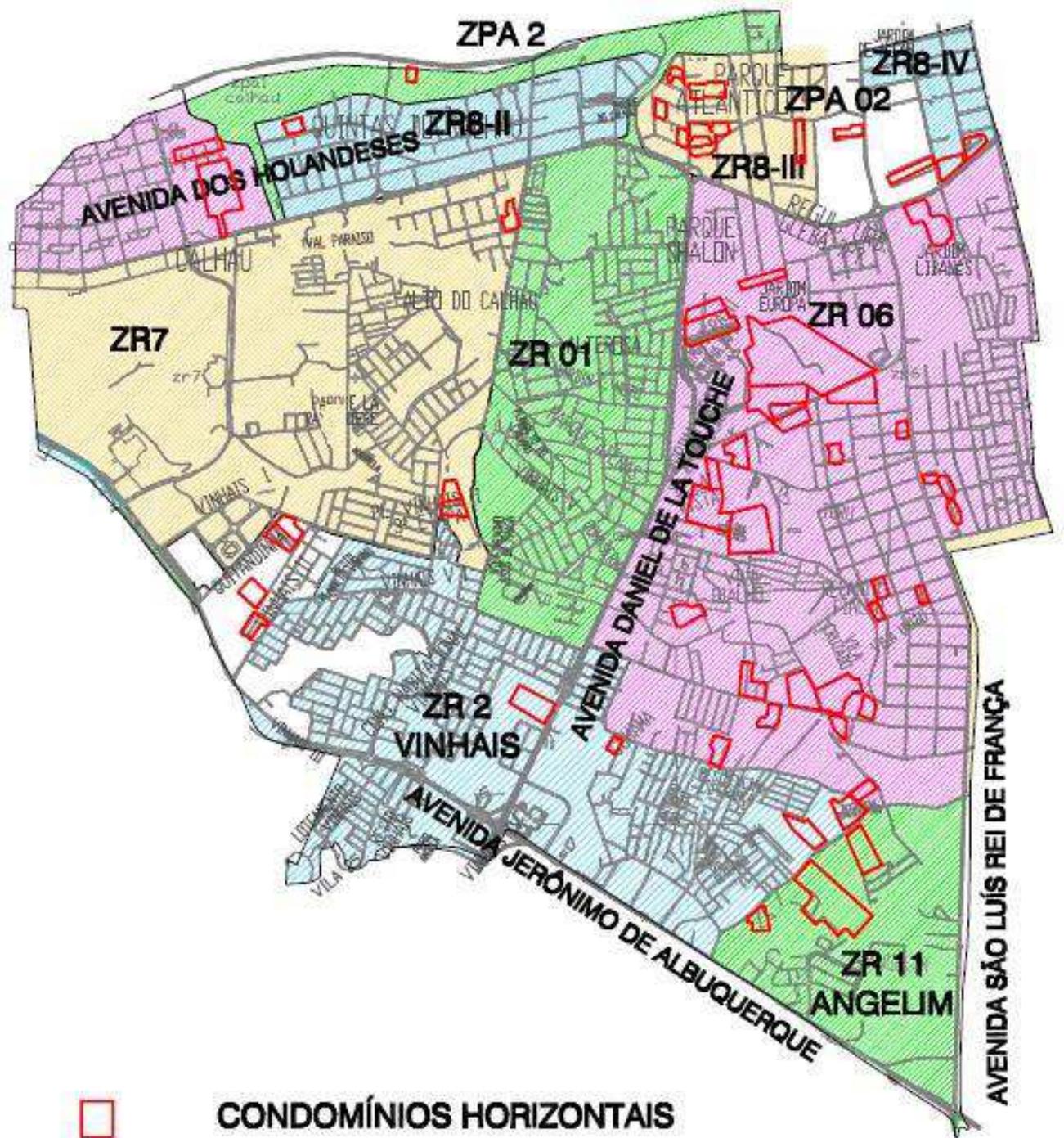


Figura 14 – Mapa de gestão urbana e os condomínios estudados.  
 Fonte: José Ricardo Cordeiro

Após analisadas as interferências dos enclaves residenciais ao meio urbano, foram classificadas as formas de organização dos elementos morfológicos no interior desses condomínios, para serem estabelecidas as relações entre os novos padrões ocupação do solo criados.

## 5. ORGANIZAÇÃO DOS ELEMENTOS MORFOLÓGICOS DENTRO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

É conveniente a diferenciação entre morfologia, tipologia e tipo-morfologia urbana, para o entendimento das formas de associação dos elementos morfológicos identificados no interior dos condomínios. Aragão em “O estudo dos tipos - interfaces entre tipologia e morfologia urbana e contribuições para o entendimento da paisagem”, fornece os seguintes subsídios para esse entendimento:

Na morfologia, seleciona-se um tecido urbano (ou um fragmento deste) e procede-se à análise de todos os elementos morfológicos que o compõem (o solo, os edifícios, o lote, os quarteirões, as fachadas, etc.), articulando-os entre si e vinculando-os ao conjunto que definem.

[...]

Na tipologia, seleciona-se um elemento morfológico (um tipo de construção, de espaço livre ou de componente do espaço livre), investigando-se suas variações, hierarquias e sua relação com o contexto urbano, o período histórico e a sociedade que o produziu.

[...]

Existe uma terceira corrente, denominada *typo-morphology* (tipo-morfologia), que propõe que o estudo dos tipos seja feito concomitantemente a uma análise do tecido urbano onde se situam. Neste caso, o método empregado estabelece uma correspondência entre a tipologia e a morfologia e pode-se selecionar um fragmento do tecido urbano, identificando-se os tipos edificatórios existentes e analisando-os em relação ao entorno.

[...]

na tipo-morfologia, o recorte espacial é reduzido em relação à morfologia, sendo usual apresentar-se as plantas internas das edificações em trechos das plantas cadastrais, estabelecendo-se a relação entre os tipos e o tecido urbano. (ARAGÃO, 2007: 31-32)

Os setenta casos de condomínios escolhidos foram analisados sobre a foto de satélite, através da utilização de três formas comuns de interação de seus elementos, buscando a compreensão da associação entre a tipologia e a morfologia urbana. A primeira identificação trabalha com os arranjos formados pelas ruas no interior dos condomínios, variando entre arranjos simples de 1 a 2 ruas, passando por arranjos combinados de 3 a 4 ruas, até os tipos de arranjos múltiplos superiores a 4 ruas, conforme tabela 01.

ITEM	IMAGEM	TIPOLOGIA DE RUA ENCONTRADA
1		ARRANJOS MÚLTIPLOS DE MAIS DE 4 RUAS
3		ARRANJOS COMBINADOS DE 3 A 4 RUAS
4		ARRANJOS SIMPLES DE 1 A 2 RUAS

Tabela 01– Exemplo de identificação tipológica por forma de arranjo entre ruas  
Fonte: José Ricardo Cordeiro

A segunda forma de compreensão desses elementos trata da disposição da casa em relação ao lote no interior dos condomínios, variando entre paralelamente e obliquamente, conforme tabela 02.

ITEM	IMAGEM	DISPOSIÇÃO DA CASA EM RELAÇÃO AO LOTE
1		PARALELAMENTE
3		PARALELAMENTE
4		OBLIQUAMENTE

Tabela 02- Exemplo de identificação tipológica por disposição das casas em relação ao lote.  
Fonte: José Ricardo Cordeiro

Posteriormente a identificação abrange a quantidade de espaços de uso comum dentro do condomínio, exemplificada pela tabela 03.

ITEM	IMAGEM	QUANT. DE ESPAÇOS DE USO COMUM
1		1
3		1
4		1

Tabela 03 - Exemplo de identificação tipológica por quantidade de espaços de uso comum  
Fonte: José Ricardo Cordeiro

A tabela completa com a identificação tipomorfológica apresentada encontra-se no apêndice deste trabalho.

## 6. INTERPRETAÇÃO E ANÁLISE DAS FORMAS DE ASSOCIAÇÃO APRESENTADAS

As três formas de identificações tipomorfológicas utilizadas retrataram características importantes para a cidade. Na primeira onde foram verificadas as formas de combinação dos traçados dentro dos condomínios, constatou-se que 48,57% do total de 70, apresentaram arranjos simples de 1 a 2 ruas. Fato esse que demonstra a prevalência de arranjos pobres para a cidade, pois o traçado estabelece a relação mais direta entre o assentamento humano e o resto da cidade, quanto menos ele estiver presente mais frágil será essa ligação.

Segundo Jacobs (2000, p. 78) “Aparentemente despreziosos, despropositados e aleatórios, os contatos nas ruas constituem a pequena mudança a partir da qual pode florescer a vida pública exuberante da cidade.”. A afirmação de Jane Jacobs contribui para o entendimento de quanto menos forem arranjos entre ruas, menores serão as experiências vividas nas calçadas e menores serão as práticas sociais no ambiente público da cidade.

Já os arranjos combinados de 3 a 4 ruas representam 37,14 % do total apresentando uma variação nas formas como se configuram. Essa classificação já representa uma evolução nas variações das ruas dentro do espaço do condomínio. Por conseguinte representando 14,28% os arranjos múltiplos de mais de 4 ruas, minoria essa que representa uma densidade maior aumentando a possibilidade de troca de relações entre os moradores, mesmo que só por aqueles que pertençam ao enclave urbano.

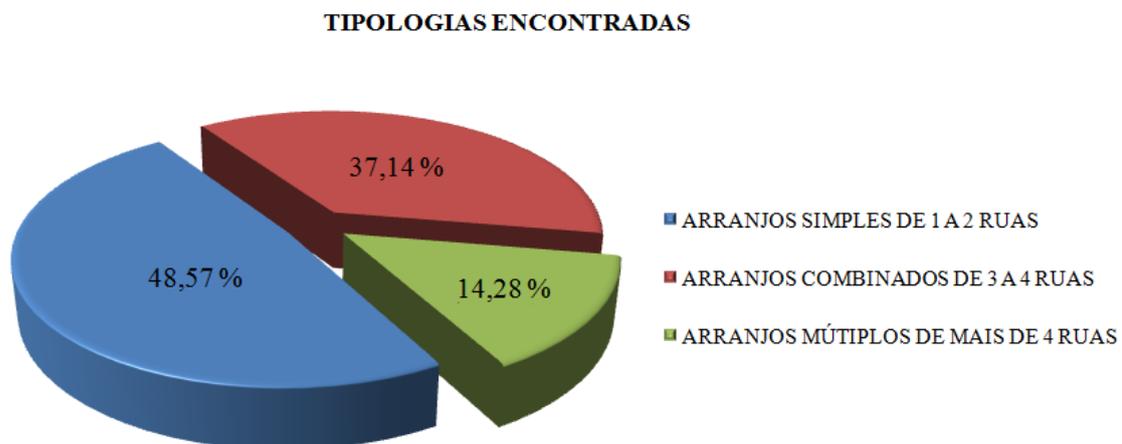


Grafico01– Arranjo entre ruas no interior dos condomínios  
Fonte: José Ricardo Cordeiro

A segunda identificação de combinação entre os elementos da morfologia urbana leva em consideração a relação do edifício (casa) e o lote, apresentando-se com disposição paralela ou oblíqua no relacionamento com o mesmo. O caso com predominância abrangeu 94,28 % das casas dispostas paralelamente ao lote, o que torna evidente a busca pelo melhor aproveitamento da área do lote e dos recuos. Os casos de edifícios dispostos oblíquamente representam 4,28%, justificáveis pelo melhor aproveitamento das condições climáticas da região. Já os condomínios que são constituídos pelas duas formas de organização apresentaram possibilidades distintas de layout para comercialização de suas unidades e representaram 1,42% do total.



Gráfico02– Disposição das casas em relação ao lote  
Fonte: José Ricardo Cordeiro

A crescente quantidade de condomínios fechados também é justificada pelas áreas de lazer oferecidas com salão de jogos, piscina, quadra poli-esportiva dentre outras vantagens oferecidas. Dos 70 casos estudados, 71,42 apresentam apenas um espaço de uso comum, 21,42% apresentam dois desses espaços e apenas 07,14% contêm 3 áreas para uso comum.

A maioria dos condomínios analisados detém apenas um espaço de uso comum, fato que demonstra a ambição das empreiteiras por um melhor aproveitamento da área, para disposição dos lotes e conseqüentes vendas de seus imóveis. Os fragmentos restantes é que são utilizados para área de lazer, chegando a ter dimensões muito menores das que o condomínio precisaria.

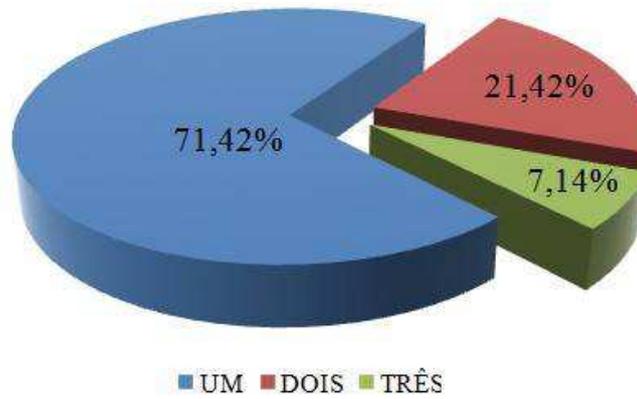
**QUANTIDADE DE ESPAÇOS DE USO COMUM**

Gráfico 03– Quantidade de espaços de uso comuns no interior dos enclaves estudados  
Fonte: José Ricardo Cordeiro

## 7. RELAÇÃO ENTRE O CONTEXTO LEGISLATIVO E A PRODUÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS

A lei 3.253, de 29 de Dezembro de 1992 dispõe sobre o Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da cidade de São Luís. Ela dispõe em seu artigo 1º, capítulo I, que trata sobre as normas gerais, as suas principais finalidades:

A presente Lei dispõe sobre a divisão do município em zonas, define normas de parcelamento e uso do solo do município, bem como estabelece as intensidades de ocupação, utilização e as atividades adequadas, toleradas e proibidas, tendo em vista os seguintes objetivos:

I – Orientar e estimular o desenvolvimento urbano;

II – Minimizar a existência de conflitos entre as áreas residenciais e as outras atividades sociais e econômicas.

III – Permitir o desenvolvimento racional e integrado do aglomerado urbano.

IV – Assegurar concentração urbana equilibrada, mediante o controle do uso e do aproveitamento do solo.

V- Assegurar a reserva de espaços necessários à expansão disciplinada da cidade.

Em seu capítulo IV ela trata sobre o uso e ocupação das zonas da cidade, onde são indicados os usos permitidos, as normas para os novos parcelamentos como área mínima do lote, testada mínima do lote, área total máxima de edificação (ATME), área livre mínima do lote (ALML), afastamento frontal mínimo e gabarito máximo permitido.

Já o Decreto de Lei de nº 28.486 de 13 de outubro de 2005, para controlar a produção de condomínios fechados em São Luís regulamenta o § 2º do artigo 173 da lei de zoneamento, parcelamento uso e ocupação do solo urbano ( lei nº 3.253/92), que dispõe “ § 2º - Para efeitos desta Lei, considera-se forma de parcelamento do solo a instituição de condomínios por unidade autônoma, nos termos do Art. 8º da Lei Federal Nº 4.591, de dezembro de 1964 (Lei dos Condomínios e Incorporações).”

Desta forma o Art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, refere-se:

Art. 8º - Quando em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, com jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias ou para as unidades entre si.

Essa lei demonstra-se insuficiente para prática de parcelamento do solo, pois não corresponde as necessidades concretas da cidade e do meio ambiente ao qual está inserida. Ela também não está em coerência com a realidade atual onde há uma grande quantidade de enclaves urbanos se proliferando e interferindo diretamente na qualidade do ambiente urbano.

O Decreto de lei nº 28.486/05 além de regulamentar o artigo 173 da Lei nº 3.253/1992, estabelece também através dos seus arts. 9º, 10º e 16º, algumas normas a fim de disciplinar a produção de condomínios em São Luís demonstrando uma preocupação com a vegetação e a estrutura criadas dentro desses enclaves residenciais:

Art. 9º. São requisitos urbanísticos para a análise e aprovação dos Condomínios por Unidades Autônomas de Casas de qualquer dimensão e qualquer número de unidades habitacionais:

I – respeito às árvores de porte médio e grande porte, não sendo permitida a sua derrubada, salvo quando se encontram nas faixas de rolamento das vias projetadas;

II – arborização de, no mínimo, 01 (uma) árvore a cada 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) da área de unidade habitacionais;

III – quadras projetadas com comprimento até 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 10º. Toda e qualquer alteração de área construída nas unidades habitacionais autorizadas por Assembléia Condominal deve ser analisada, aprovada e licenciada pela Prefeitura, à luz da obediência dos índices urbanísticos permitidos para a Zona ou Corredor no qual está inserido o empreendimento, em conformidade com este Decreto e a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei Nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992).

Art. 16º. Cabe exclusivamente ao empreendedor responsável pela construção e implantação dos Condomínios por Unidades Autônomas de Casas a execução das obras necessárias à instalação de arruamento, pavimentação, calçamento, meio-fio, infra-estrutura coletiva de drenagem, água, luz, esgoto, equipamentos de combate e prevenção de incêndios e paisagismo.

A classificação utilizada no Decreto nº 28.486 de 13 de outubro de 2005 leva em consideração as quadras de loteamentos ou áreas inferiores a 10.000 m<sup>2</sup>, glebas até 20.000 m<sup>2</sup>, glebas acima de 20.000 m<sup>2</sup> até 30.000 m<sup>2</sup> e glebas acima de 30.000 m<sup>2</sup> até 60.000 m<sup>2</sup>.

Assim como na lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, o decreto de lei citado acima também estabelece algumas referencias normativas para cidade, através de limites de testada do lote, de área mínima do lote, de dimensões para calçadas e vias internas.

O quadro a seguir, também presente no Apêndice I, faz uma comparação entre as normas estabelecidas lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, para as zonas envolvidas pela área de estudo, e o Decreto nº 28.486 de 13 de outubro de 2005 que estabelece normas para produção de condomínios fechados em São Luís.

TABELA COMPARATIVA DE LEGISLAÇÕES				
LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		DECRETO Nº 28.486 DE 13/10/2005 QUE REGULAMENTA O § 2 DO ARTIGO 173 DA LEI DE ZONEAM. PARC. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO QUE TRATA DOS TERMOS DO ART. 8º DA LEI FEDERAL Nº 4.591, DE 16/11/1964		
DIVISÃO	ZONAS	NORMAS	QUADRAS E GLEBAS	NORMAS
	ZR1	ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 450,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 15 m RECUO FRONTAL = 5 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m	QUADRAS EXISTENTES OU ÁREAS INFERIORES A 10.000 m <sup>2</sup>	ÁREA MÍNIMA DO LOTE= 120,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m RECUO FRONTAL = 2 m AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE
	ZR2	ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 360,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 12m RECUO FRONTAL = 5 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m	GLEBAS DE ATÉ 20.000 m <sup>2</sup>	ÁREA MÍNIMA DO LOTE= 120,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m RECUO FRONTAL = 2 m AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE
	ZR6	ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 450,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m RECUO FRONTAL = 5 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m	GLEBAS DE 20.000 A 30.000 m <sup>2</sup>	ÁREA MÍNIMA DO LOTE= 200,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMO LOTE = 10 m RECUO FRONTAL = 4 m AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE OU PODE COLAR EM APENAS UMA DIVISA DO LOTE COM NO MÁXIMO 2 PAVIMENTOS
	ZR7	ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 800,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m	GLEBAS ACIMA DE 30.000 ATÉ 60.000 m <sup>2</sup>	ÁREA MÍNIMA DO LOTE= 250,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMO LOTE = 12 m RECUO FRONTAL = 6 m AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE E NÃO PODE COLAR EM NENHUMA DAS DIVISAS DO LOTE COM NO MÁXIMO 2 PAVIMENTOS
	ZR8	ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 800,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m AFASTAMENTO FRONTAL = 5 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m		
	ZPA2	AS CONSTRUÇÕES DEVERÃO ESTAR A 50 m DE DISTÂNCIA EM RELÇÃO ÀS MARGENS DOS CURSO D'ÁGUA E TER UMA ÁREA MÍNINA DE COBERTURA ARBOREO-VEGETAL DE 75%		

Tabela 04– Identificação tipológica dos condomínios estudados.

Fonte: José Ricardo Cordeiro

## 8. REFLEXÕES SOBRE DISPOSIÇÕES LEGAIS

O decreto que trata especificamente de condomínios fechados estabelece normas muito diferentes a aquelas propostas pela lei de Parcelamento, uso e Ocupação do solo em São Luís. É como se ele negasse tudo aquilo que foi pensado como apropriado por essa última para a cidade. O decreto estimula produção de enclaves residenciais urbanos mesmo que a cidade não consiga comportar em algumas áreas a sua proliferação demasiada.

As tabelas a seguir mostram casos de condomínios fechados das principais zonas englobadas por esta pesquisa, com a descrição da situação encontrada e a comparação com as disposições sobre as zonas e suas aplicações normativas conforme a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Também faz uma comparação como Decreto nº 28.486 de 13 de outubro de 2005 segundo sua classificação de quadras ou áreas inferiores a 10.000 m<sup>2</sup> e as glebas.

Na Zona Residencial 2 - ZR2 foram escolhidos os condomínios 35 e 55, por apresentarem situações diferentes da aplicação normativa proposta pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e se enquadrarem ao Decreto nº 28.486 de 13 de outubro de 2005, conforme as ilustrações da tabela 05, ou Apêndice J, e das figuras 15, 16 e 17.

A área mínima do lote aplicada aos dois condomínios pela legislação urbanística de São Luís deve ser de 360 m<sup>2</sup> e o decreto a reduz para 120 m<sup>2</sup>, por julgar suficiente para qualquer área inferior a 10.000 m<sup>2</sup> na cidade. Da mesma forma os itens testada frontal e afastamento frontal são modificados pelo Decreto. Fato que torna evidente o beneficiamento do decreto à proliferação dos enclaves residências privados em São Luís.

IMAGEM DO CONDOMÍNIO	SITUAÇÃO ENCONTRADA	ZONA E APLICAÇÃO NORMATIVA	QUADRAS E GLEBAS
35 	<p>ÁREA DO LOTE = 200 m<sup>2</sup>            TESTADA DO LOTE = 10 m            AFASTAMENTO FRONTAL = 2 m            AFASTAMENTO DOS FUNDOS = 1,5 m            AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m</p>	<p>ZR2 - VINHAIS            ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 360,00 m<sup>2</sup>            TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 12 m            RECUO FRONTAL = 5 m            AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m            AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m</p>	<p>ÁREAS INFERIORES A 10.000 m<sup>2</sup>            ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 120,00 m<sup>2</sup>            TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m            RECUO FRONTAL = 2 m            AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE</p>
55 	<p>ÁREA DO LOTE = 200 m<sup>2</sup>            TESTADA DO LOTE = 10 m            AFASTAMENTO FRONTAL = 3 m            AFASTAMENTO DOS FUNDOS = 1,5 m            AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m</p>	<p>ZR2 - VINHAIS            ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 360,00 m<sup>2</sup>            TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 12 m            RECUO FRONTAL = 5 m            AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m            AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m</p>	<p>ÁREAS INFERIORES A 10.000 m<sup>2</sup>            ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 120,00 m<sup>2</sup>            TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m            RECUO FRONTAL = 2 m            AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE</p>

Tabela 05– Relação entre 2 condomínios estudados na ZR2 e o contexto legislativo

Fonte: José Ricardo Cordeiro



Figura 15 – Fachada do Condomínio 35 – Avenida Boa Esperança  
 Fonte: Ricardo Cordeiro



Figura 16 – Interior do Condomínio 35 – Avenida Boa Esperança  
 Fonte: Ricardo Cordeiro



Figura 17 – Fachada e Interior do Condomínio 55  
 Fonte: Ricardo Cordeiro

Da mesma forma outros casos de enclaves residenciais urbanos respeitam apenas ao referido decreto de Lei, como o caso dos condomínios 38 e 22, representados na tabela 06, ou Apêndice L, nas figuras 18, 19 e 20.

IMAGEM DO CONDOMÍNIO	SITUAÇÃO ENCONTRADA	ZONA E APLICAÇÃO NORMATIVA	QUADRAS E GLEBAS
 38	ÁREA DO LOTE = 160 m <sup>2</sup> TESTADA DO LOTE: 8 m AFASTAMENTO FRONTAL = 2 m AFASTAMENTO DOS FUNDOS = 1,5 m AFASTAMENTO LATERAL = 0	ZR6 - VILA FIALHO ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 450,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m RECUO FRONTAL = 5 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m	ÁREAS INFERIORES A 10.000 m <sup>2</sup> ÁREA MÍNIMA DO LOTE= 120,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m RECUO FRONTAL = 2 m AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO. PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE
 22	ÁREA DO LOTE = 150 m <sup>2</sup> TESTADA DO LOTE: 10 m AFASTAMENTO FRONTAL = 2 m AFASTAMENTO DOS FUNDOS = 1,5 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m	ZR6 - BELA VISTA ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 450,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m RECUO FRONTAL = 5 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m	ÁREAS INFERIORES A 10.000 m <sup>2</sup> ÁREA MÍNIMA DO LOTE= 120,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m RECUO FRONTAL = 2 m AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO. PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE

Tabela 06– Relação entre 2 condomínios estudados na ZR6 e o contexto legislativo  
 Fonte: José Ricardo Cordeiro



Figura 18– Fachada do Condomínio 38  
Fonte: Ricardo Cordeiro



Figura 19– Fachada do Condomínio 22  
Fonte: Ricardo Cordeiro



Figura 20 – Interior do Condomínio 22  
Fonte: Ricardo Cordeiro

Ratificando a informação apresentada no parágrafo anterior os condomínios 26 e 27, 06 e 14, 56 e 58, das zonas residenciais ZR7, ZR8 e ZR11 representam importância dada apenas ao cumprimento da lei específica para condomínios, conforme as tabelas 07, ou Apêndice M, Tabela 08, ou Apêndice N, e tabela 09, ou Apêndice O e as figuras 23,24,25,26 e 27.

IMAGEM DO CONDOMÍNIO	SITUAÇÃO ENCONTRADA	ZONA E APLICAÇÃO NORMATIVA	QUADRAS E GLEBAS
 27	ÁREA DO LOTE = 160 m <sup>2</sup> TESTADA DO LOTE: 8 m AFASTAMENTO FRONTAL = 2 m AFASTAMENTO DOS FUNDOS = 1,5 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m	ZR7 - VINHAIS V ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 800,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m RECUO FRONTAL = 5 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m	ÁREAS INFERIORES A 10.000 m <sup>2</sup> ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 120,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m RECUO FRONTAL = 2 m AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE
 26	ÁREA DO LOTE = 160 m <sup>2</sup> TESTADA DO LOTE: 8 m AFASTAMENTO FRONTAL = 2 m AFASTAMENTO DOS FUNDOS = 1,5 m AFASTAMENTO LATERAL = 0	ZR7 - VINHAIS V ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 800,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m RECUO FRONTAL = 5 m AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m	ÁREAS INFERIORES A 10.000 m <sup>2</sup> ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 120,00 m <sup>2</sup> TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m RECUO FRONTAL = 2 m AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE

Tabela 07– Relação entre 2 condomínios estudados na ZR7 e o contexto legislativo.

Fonte: José Ricardo Cordeiro



Figura 21– Fachada do Condomínio 27

Fonte: Ricardo Cordeiro



Figura 22– Interior do Condomínio 27

Fonte: Ricardo Cordeiro



Figura 23 – Fachada e Interior do Condomínio 26

Fonte: Ricardo Cordeiro

IMAGEM DO CONDOMÍNIO	SITUAÇÃO ENCONTRADA	ZONA E APLICAÇÃO NORMATIVA	QUADRAS E GLEBAS
06 	<p>ÁREA DO LOTE = 150 m<sup>2</sup>  TESTADA DO LOTE: 10 m  AFASTAMENTO FRONTAL = 2 m  AFASTAMENTO DOS FUNDOS= 1,5 m  AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m</p>	<p><b>ZR8 - OLHO D'ÁGUA</b>  ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 800,00 m<sup>2</sup>  TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m  AFASTAMENTO FRONTAL = 5 m  AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m  AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m</p>	<p>ÁREAS INFERIORES A 10.000 m<sup>2</sup>  ÁREA MÍNIMA DO LOTE= 120,00 m<sup>2</sup>  TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m  RECUO FRONTAL = 2 m  AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO.  PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE</p>
14 	<p>ÁREA DO LOTE = 160 m<sup>2</sup>  TESTADA DO LOTE: 8 m  AFASTAMENTO FRONTAL = 2 m  AFASTAMENTO DOS FUNDOS= 2,0 m  AFASTAMENTO LATERAL = 0</p>	<p><b>ZR8 - OLHO D'ÁGUA</b>  ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 800,00 m<sup>2</sup>  TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m  AFASTAMENTO FRONTAL = 5 m  AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m  AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m</p>	<p>ÁREAS INFERIORES A 10.000 m<sup>2</sup>  ÁREA MÍNIMA DO LOTE= 120,00 m<sup>2</sup>  TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m  RECUO FRONTAL = 2 m  AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO.  PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE</p>

Tabela 08– Relação entre 2 condomínios estudados na ZR8 e o contexto legislativo.

Fonte: José Ricardo Cordeiro



Figura 24 – Fachada e Interior do Condomínio 06

Fonte: Ricardo Cordeiro



Figura 25 – Fachada do Condomínio 14

Fonte: Ricardo Cordeiro

IMAGEM DO CONDOMÍNIO	SITUAÇÃO ENCONTRADA	ZONA E APLICAÇÃO NORMATIVA	QUADRAS E GLEBAS
56 	<p>ÁREA DO LOTE = 200 m<sup>2</sup>  TESTADA DO LOTE: 10 m  AFASTAMENTO FRONTAL = 4 m  AFASTAMENTO DOS FUNDOS= 4,0 m  AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m</p>	<p><b>ZR11 - ANGELIM</b>  ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 1000,00 m<sup>2</sup>  TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m  AFASTAMENTO FRONTAL = 5 m  AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m  AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m</p>	<p>GLEBAS DE 20.000 A 30.000 m<sup>2</sup>  ÁREA MÍNIMA DO LOTE= 200,00 m<sup>2</sup>  TESTADA MÍNIMO LOTE = 10 m  RECUO FRONTAL = 4 m  AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO.  PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE OU PODE COLAR EM APENAS UMA DIVISA DO LOTE COM NO MÁXIMO 2 PAVIMENTOS</p>
58 	<p>ÁREA DO LOTE = 160 m<sup>2</sup>  TESTADA DO LOTE: 8 m  AFASTAMENTO FRONTAL = 2 m  AFASTAMENTO DOS FUNDOS= 2,0 m  AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m</p>	<p><b>ZR11 - ANGELIM</b>  ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 1000,00 m<sup>2</sup>  TESTADA MÍNIMA DO LOTE = 20 m  AFASTAMENTO FRONTAL = 5 m  AFASTAMENTO LATERAL = 1,5 m  AFASTAMENTO DE FUNDOS = 1,5 m</p>	<p>ÁREAS INFERIORES A 10.000 m<sup>2</sup>  ÁREA MÍNIMA DO LOTE= 120,00 m<sup>2</sup>  TESTADA MÍNIMO LOTE = 8 m  RECUO FRONTAL = 2 m  AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS = DEVEM OBEDECER A LEI DE ZONEAMENTO.  PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO LOTE</p>

Tabela 09– Relação entre 2 condomínios estudados na ZR11 e o contexto legislativo

Fonte: José Ricardo Cordeiro



Figura 26 – Fachada do Condomínio 56  
Fonte: Ricardo Cordeiro



Figura 27 – Fachada do Condomínio 58  
Fonte: Ricardo Cordeiro

Há uma percepção de como a lei específica para os condomínios fechados beneficiou a propagação desses enclaves residenciais privados pela cidade, pois a legislação urbanística de São Luís descreve outras normas que em nenhum dos casos citados foi cumprida. É um grande equívoco a aprovação de alguns itens do decreto como a definição de áreas mínimas para o lote que não condizem com a realidade a que são empregas, pois permitem um maior adensamento de áreas que não foram preparadas para tanto.

O Exemplo da Rua do Aririzal deixa mais claro esse entendimento, pois essa via configurada como corredor secundário da cidade recebe o fluxo de veículos dos bairros da Cohama e do Turú, mas sua característica de corredor secundário foi afetada pela utilização de logradouros privados que foram transformados em condomínios fechados. Dessa forma o fluxo nessa via que recebeu um grande aumento e não para de crescer, já demonstra não suportar tantas transformações.

Foi verificada na cidade a formação de várias “massas indissolúveis de enclaves residenciais”, ou seja, os condomínios vão se proliferando uns do lado dos outros que formam

uma grande barreira à circulação urbana. A legislação trata da área interna do condomínio, mas não faz a relação com a transformação dos logradouros vizinhos também em outros condomínios fechados.

## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A investigação de condomínios horizontais fechados na cidade de São Luís levou a percepção das interferências proporcionadas ao ambiente urbano e à compreensão da dinâmica econômica a que são submetidos. Interferências essas que geram impactos à paisagem urbana, determinam as alterações e novas formas de relacionamento dos elementos da forma urbana e são reflexo da flexibilidade das disposições legais.

Os enclaves residenciais privados alteram as características do cenário de vizinhança do meio ao qual estão inseridos. O adensamento habitacional gera uma demanda por serviços e infra-estrutura que não foram atendidas. Vários equipamentos públicos como escolas, hospitais não corresponderam à ao crescimento populacional, a permeabilidade do solo está sendo drasticamente diminuída, o tráfego não condiz com a insuficiência do suporte viário, o deslocamento prejudicado de pedestres e a demanda por transporte público de qualidade são fatos atestam a necessidade de se repensar a forma da cidade.

Novas relações entre ruas, quadras, lotes, edifícios, espaços de uso são estabelecidas no interior dos condomínios, e o mais grave é a ignorância dada aos espaços externos. A cidade perde em integração, os ambientes de grande convívio social, como praças e parques, passam a ser privatizados e negados aos demais habitantes.

A atratividade das áreas onde se proliferam os condomínios fechados, expulsa os usos e as famílias que mantêm a diversidade do local, tornando a região cada vez mais monótona e com famílias cada vez menores. O local vai perdendo os usos com predominância em horários distintos do dia e ganha freqüentadores que mantêm usos em horários parecidos.

A legislação permite grandes arranjos ou atitudes que não condizem com as reais necessidades de vários pontos da cidade. Não é apenas através da compreensão de manchas sobre o solo urbano ou zoneamento conservador que se identificam as carências da sociedade, nem através da pressão do mercado imobiliário que se atinge um modelo de expansão adequado.

As áreas atingidas pela proliferação de enclaves residenciais privados precisam de forças que realizem a retroalimentação da diversidade urbana e restrinjam os novos casos. Uma delas é a inserção na lei específica de zoneamento que compreenda a realidade de cada setor, utilize instrumentos que facilitem a diversidade e que sempre esteja sendo atualizada, pois a sociedade sempre estará em transformação.

Outra força na produção da diversidade é a utilização de logradouros pelo poder público para implantação de equipamentos a sociedade, como bibliotecas, hospitais, mesmo

que o valor do metro quadrado seja alto, pois a necessidade pela heterogeneidade urbana deve prevalecer.

A cidade de São Luís necessita equilibrar o atrativo das áreas onde o aumento populacional se acentuou nos últimos anos e deve preparar as novas áreas que serão os futuros pontos de atração. Os novos condomínios criados deverão permitir a expansão e comunicação viária mais eficiente, mais eles só deverão ser autorizados após todo um estudo de expansão da região.

Evidenciou-se a deficiência de critérios de planejamento associados aos critérios de desenho da cidade. A eficácia na criação de uma boa forma para a cidade deve integrar o trabalho de arquitetos, da sociedade civil, construtores e incorporadores, agentes políticos, legisladores para que se possa fiscalizar e entender as transformações físicas e sócias presentes no meio urbano.

## REFERÊNCIAS

\_\_\_\_\_. Lei nº 3.253 de 29 de dezembro de 1992. **Dispõe sobre o Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de São Luís.**

ALLAIN, Rémy, **Morphologie Urbaine; Géographie, Aménagement et Architecture de la Ville, Paris, Armand Colin, 2004, pp 9-92**

PUMAIN, Denise (coord.), **Donnés Urbaine, Paris, Anthropos, 1998. pp 343-410.**

ARAGÃO, Solange Moura Lima de. **O estudo dos tipos - interfaces entre tipologia e morfologia urbana e contribuições para o entendimento da paisagem.** Geosul (UFSC), 2007.

BERNARDES, G. D. ; SOARES JÚNIOR, A. A. . **Condomínios Horizontais Fechados: uma reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia.. Sociedade e Cultura**, v. 10, p. 209-227, 2007

BURNETT, C. F. L. . **Urbanização e Desenvolvimento Sustentavel: estudo sobre a sustentabilidade dos tipos de urbanização na cidade de São Luís do Maranhão.** Pesquisa em Foco, v. 11, p. 135-151, 2006.

CALDEIRA, Teresa P. do Rio. **Cidade de Muros: crime segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Ed. 34/EDUSP, 2000.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade.** 1. Ed. São Paulo: Ed. 34, 2003. 224 p.

ESPIRÍTO SANTO, José Marcelo (Org.). **São Luís: uma leitura da cidade.** Prefeitura de São Luís / Instituto de Pesquisa e Planificação da Cidade. São Luís: Instituto da Cidade, 2006. 94 p.

GONÇALVES, Antônio Custódio. **Os bairros urbanos como lugares de práticas sociais .** [S.I]. Disponível em: < <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1547.pdf>>. Acesso em: 05 nov. 2008.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** 1. Ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 2000.

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade.** Lisboa, Dinalivro, 1993

MOURA, Cristina P. de. **Urbanidade e estilos de vida: *Gated Communities* e Condomínios Horizontais.** [S.I.]. Disponível em <[http://www.prp.ueg.br/06v1/ctd/pesq/inic\\_cien/eventos/sic2005/arquivos/humanas/urbanidade\\_estilos.pdf](http://www.prp.ueg.br/06v1/ctd/pesq/inic_cien/eventos/sic2005/arquivos/humanas/urbanidade_estilos.pdf)>. Acesso em: 05 nov. 2008.

OLIVEIRA, Camila Sales. **A interferência de enclaves privados na transformação das relações de bairro: O caso do Planalto Vinhais I e II.** São Luís. UEMA, 2009

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1997, 352 p.

SILVA, R. F. da. **Condomínios horizontais fechados em Goiânia - Um caso: Privê Atlântico.** Goiânia, GO, 2003. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Faculdade de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Federal de Goiás.