

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

CAMILA SALES OLIVEIRA

**A INTERFERÊNCIA DE ENCLAVES PRIVADOS NAS TRANSFORMAÇÕES DAS
RELAÇÕES DE BAIRRO: O Caso do Planalto Vinhais I e II**

São Luís

2009

CAMILA SALES OLIVEIRA

**A INTERFERÊNCIA DE ENCLAVES PRIVADOS NAS TRANSFORMAÇÕES DAS
RELAÇÕES DE BAIRRO: O Caso do Planalto Vinhais I e II**

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

Orientador: Prof. Alex Oliveira

São Luís

2009

Oliveira, Camila Sales.

A interferência de enclaves privados nas transformações das relações de bairro: o caso do Planalto Vinhais I e II / Camila Sales Oliveira. - São Luís, 2009.

67 f. : il.

Orientador: Alex Oliveira.

Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo)

Universidade Estadual do Maranhão, 2009.

1. Relações de bairro. 2. Enclaves privados. 3. Auto-segregação.
4. Fragmentação social

CDU: 728.31

CAMILA SALES OLIVEIRA

**A INTERFERÊNCIA DE ENCLAVES PRIVADOS NAS TRANSFORMAÇÕES DAS
RELAÇÕES DE BAIRRO: O Caso do Planalto Vinhais I e II**

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

Aprovada em / /

BANCA EXAMINADORA

Prof. Alex Oliveira (Orientador)

1º Examinador

2º Examinador

Dedico este trabalho aos meus pais, Rubens e Tereza, que sempre foram exemplos de força de vontade e superação para mim, e ao meu namorado, Carlos, por sempre me fazer acreditar no meu potencial.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus primeiramente, por estar presente em todos os momentos da minha vida.

Aos meus pais, Rubens e Tereza, por me proporcionarem todo o suporte físico e emocional, e por serem minha base.

Às minhas irmãs Carol e Carina, que sempre ao modo delas sempre estiveram comigo e me ajudaram neste trabalho.

Ao meu namorado Carlos, por todo o apoio, compreensão, carinho, companheirismo e por todas as dificuldades superadas juntos, um obrigada especial.

Aos meus familiares, que perto ou longe sempre estão comigo.

Aos meus amigos de escola, que são pessoas importantíssimas, e fazem parte da história da minha vida.

Às amigas de faculdade, Daniela, Joana, Lívia, Luciana, Luisa, Núbia, Tatianna e Tátia, que foram fundamentais para hoje eu estar concluindo o curso, minhas maiores alegrias e incentivadoras dentro da faculdade.

Aos mestres acadêmicos, pelos conhecimentos e experiências passadas, em especial a professora Sanadja, pela qual tenho muito carinho.

Ao meu orientador, professor Alex por me atentar ao tema deste trabalho e por toda orientação.

À Camila Carvalho e a Marineis, pessoas muito queridas, por toda a atenção, contribuição e orientação de ambas.

Aos moradores do bairro Planalto Vinhais I e II, por abrirem suas portas e concederem um pouco do seu tempo para responder os questionários, que contribuíram diretamente para este trabalho.

Aos síndicos dos condomínios dos bairros em estudo, que permitiram a entrada para aplicação dos questionários.

E a todos que direta ou indiretamente contribuírem para que este trabalho acontecesse.

“(...) o espaço intervém de varias maneiras na vida social.”

Paul Claval

RESUMO

Este trabalho se propõe a investigar como a criação de enclaves residenciais privados modifica as relações de bairro na percepção dos moradores bairro-condomínio e condomínio-bairro, no caso Planalto Vinhais I e II.

Assim primeiramente há um estudo sobre os conceitos que envolvem o tema da pesquisa, a fim de compreender porque os condomínios horizontais fechados se tornaram opções de moradia tão atrativas, mas do ponto de vista sócio-urbano um enclave. Desse modo é elaborado um panorama geral sobre “condomínios horizontais fechados” em São Luís, através da contextualização histórica desses na cidade e de uma análise da área de maior incidência e da legislação pertinente a esses enclaves privados. Por conseguinte para aprofundar o trabalho, é feito um estudo de caso nos bairros Planalto Vinhais I e II, sendo feita uma leitura dos bairros, e também o histórico do surgimento dos “condomínios horizontais” neles. Completando a investigação com a análise dos dados resultantes da pesquisa feita para conhecer as relações de bairro desenvolvidas pelos moradores de bairro e moradores de condomínio e quais transformações elas sofreram.

Palavra-chave: Relações de bairro, Enclaves privados, Auto-segregação, Fragmentação social.

ABSTRACT

The proposal of this paper is investigating how the private residential enclave constructions have modified inhabitants' point of view about condominium and neighborhood and vice versa in Planalto Vinhais I and II.

Thus, firstly there is a study about the concepts which involve the survey theme in order to understand why closed horizontal properties have become an attractive living option and also an enclave according to social-urban point of view. Moreover, a general view is built up about "closed horizontal properties" in Sao Luis through its historical contextualization and an analysis in the area of great incidence and appropriate legislation to these private enclaves. In addition, a study is done about the case in Planalto Vinhais I and II in order to evaluate neighborhoods and also the historical sprouting "horizontal properties" there. As a result, there are an investigation and an analysis about survey data in order to know better what is the real relation developed by inhabitants from condominium and from neighborhood as well and what they have changed.

Keywords: Neighborhood relations, Gated communities, Segregation itself, Social break.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Exemplo de enclaves em Campo Grande.....	17
Figura 02 – Vista aérea do Condomínio Jardim dos Faraós.....	20
Figura 03 – Casa do Condomínio Jardim dos Faraós.....	20
Figura 04 – Mapa de localização dos enclaves privados em São Luís.....	22
Figura 05 – Exemplo das formas irregulares dos “condomínios fechados”.....	23
Figura 06 – Exemplo da implantação seqüenciada dos “condomínios fechados”.....	23
Figura 07 – Exemplo de desrespeito a legislação urbanística.....	26
Figura 08 – Exemplo de desrespeito a legislação urbanística.....	26
Figura 09 – Mapa de localização dos bairros e suas vias de acesso.....	29
Figura 10 – Campinho de futebol e <i>Play-ground</i> construídos pelos moradores.....	30
Figura 11 – Mapa de uso e ocupação do solo.....	31
Figura 12 – Mapa de localização dos condomínios nos bairros.....	32
Figura 13 – Casas do Condomínio Residencial Universe.....	33
Figura 14 – Casas do Condomínio Aquarele.....	33
Figura 15 – Fachada Condomínio Santorini.....	34
Figura 16 – Exemplo da falta de privacidade.....	34
Figura 17 – Mapa de localização do comércio local.....	39
Figura 18 – Exemplos do descaso por parte dos serviços.....	42
Figura 19 – Exemplos do descaso por parte dos serviços.....	42

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 – Mora com quem.....	36
Gráfico 02 – Número de pessoas por unidades habitacionais.....	36
Gráfico 03 – Nível de escolaridade da população dos bairros.....	37
Gráfico 04 – Transporte utilizado pelos moradores dos bairros.....	38
Gráfico 05 – Uso do comércio local.....	40
Gráfico 06 – Nível de satisfação com os serviços prestados aos bairros.....	41
Gráfico 07 – Segurança.....	42
Gráfico 08 – Medidas de Segurança.....	43
Gráfico 09 – Espaços de lazer dos bairros.....	44
Gráfico 10 – Atividades de lazer.....	45
Gráfico 11 – Locais onde as crianças brincam.....	45
Gráfico 12 – Contato entre crianças.....	46
Gráfico 13 – Relação de vizinhança.....	47
Gráfico 14 – Incômodos de vizinhança.....	48

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	14
2 ENCLAVES PRIVADOS: Auto segregação e relações de bairro.....	15
3 ENCLAVES PRIVADOS EM SÃO LUÍS.....	19
3.1 Contexto histórico.....	19
3.2 Panorama geral.....	21
3.3. Legislação.....	23
4 OS BAIROS PLANALTO VINHAIS I E II.....	28
4.1 Leitura dos bairros.....	28
4.2 “Condomínios horizontais fechados” nos bairros.....	31
5 RELAÇÕES DE BAIRRO.....	35
5.1 Análise e discussão dos dados.....	35
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	50
REFERÊNCIAS.....	54
APÊNDICES.....	56
ANEXO.....	67

1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, fez-se notório o crescimento vertiginoso de condomínios horizontais fechados no espaço intra-urbano de São Luís, assim como nas grandes cidades do Brasil. Esse fenômeno é reflexo do crescente número de casos de violência que vêm acontecendo nos centros urbanos. Esse aumento da criminalidade, somado ao excessivo uso de veículos automotivos que degradam os ambientes de coletividade, “empurram os cidadãos para trás de grades e paredes e trancas e sistemas cada vez mais sofisticados de alarme e supervisão, isolando-os do espaço de uso coletivo, separando e isolando os cidadãos entre si.” (CAMPOS FILHO, 2003: 24).

A auto-exclusão da vida coletiva do bairro é cada vez maior não apenas pelo clima de insegurança, mas também pela falta de uma infra-estrutura adequada, que atenda às necessidades dos espaços públicos, para que esses possam oferecer uma melhor qualidade de vida à população que vive em seu entorno. No entanto, esta carência foi percebida pelos construtores que lançam no mercado imobiliário empreendimentos que oferecem conforto, segurança, tranquilidade e lazer, atraindo uma população insegura e carente de ambientes de convivência. Além de conferir a sensação de *status*. (CALDEIRA, 2000).

Esses enclaves privados, porém, vêm transformando o espaço sócio-urbano, dissolvendo as relações de bairro, fazendo com que os atores principais, os moradores, passem a ser coadjuvantes de sua própria história. Diminuindo o convívio com a diversidade, criando espaços segregados e estimulando a fragmentação social, visto que em um mesmo espaço vivem diferentes grupos sociais, no entanto separados por barreiras físicas, como os altos muros e os sofisticados sistemas de segurança. (CALDEIRA, 2000: 211-259).

Dessa forma, este trabalho se propõe a compreender como a inclusão de enclaves residenciais privados nos bairros abertos, transforma as práticas de relações sociais de bairro, na percepção dos moradores bairro-condomínio e condomínio-bairro, no caso dos bairros Planalto Vinhais I e II.

Assim a metodologia utilizada para desenvolver essa pesquisa, foi a observação *in loco* das características dos bairros, suas atividades urbanas, seus usos e ocupações, através da observação sistemática, da análise morfológica dos tecidos urbanos e do registro fotográfico. Para fundamentar as questões implicadas foi feito um estudo bibliográfico dos conceitos centrais que abrangem o tema da pesquisa. Também foram

aplicados questionários com moradores de bairro e de condomínio para conhecer as relações que esses desenvolvem. Analisando as respostas e formulando proposições a partir delas.

2. ENCLAVES PRIVADOS: Auto-segregação e relações de bairro

Ao tentar compreender como a inclusão de enclaves residenciais privados nos bairros abertos, transforma as práticas de relações de bairro, é necessário que se tenha um embasamento teórico sobre os conceitos que submergem o tema.

Dessa forma, ao estudar relações de bairro é importante saber o que constitui essas, de que forma elas acontecem e quais seus agentes, para isso utilizo o seguinte texto:

Enquanto varro os papéis de bala, observo os outros rituais matinais: o Sr. Halpert soltando o carrinho de mão da lavanderia de seu lugar, à porta do depósito, o genro de Joe Cornacchia empilhando caixotes vazios fora da confeitaria, o barbeiro colocando na calçada sua cadeira dobrável, o Sr. Goldstein arrumando os rolos de arame, o que indica que a loja de ferragens está aberta (...). Ao mesmo tempo surgem várias mulheres com vestidos caseiros e, quando cruzam uma com as outras, param para uma conversa rápida cheias de risadas ou de indignação solidária, parece que nunca um meio-termo. Está na hora de eu também me apressar para o trabalho, e troco um cumprimento ritual com o Sr. Lofaro, o quitandeiro (...). Acenamos; nós dois olhamos rápido para baixo e para cima da rua, daí nos entreolhamos de novo e sorrimos. Temos feito isso inúmeras manhãs durante mais de dez anos, e sabemos o que significa: está tudo em ordem (...). Os carrinhos de bebê saem à rua, e grupos de todo tipo, de crianças com bonecas as adolescentes com lição de casa reúnem-se na porta de casa (...). Chegou a hora dos patins e das pernas de pau e dos triciclos, das brincadeiras ao pé da escada com tampinhas de garrafa e caubóis de plástico; é a hora dos pacotes e dos embrulhos, do ziguezaguear da farmácia para abanca de frutas e para o açougue ; (...) é a hora em que vai passar todo o mundo que a gente conhece da vizinhança da Rua Hudson. (JACOBS, 2000: 53-55).

Percebe-se, contudo, que as relações de bairro são a interação entre os agentes sociais, moradores e visitantes, que nele atuam e as atividades que nele acontecem como a locomoção, a moradia, o trabalho, o lazer, o comércio local entre outros. Um bairro “defini-se através do vivido e do agir social, consolidando-se a partir da sua história.” (GONÇALVES, 1988: 30). E são essas práticas sociais, essas relações de troca e interatividade, desenvolvidas dentro do espaço urbano que caracterizam a Urbe. No entanto as relações de bairro estão sendo dissolvidas quando essas se perdem,

De cidadãos, enriquecidos culturalmente com os contatos humanos variados, diversificados e até certo ponto imprevisíveis que a cidade propicia que é a essência do conceito de ‘urbanidade’, vão passando a simples indivíduos, perdendo sua humanidade [...]. (CAMPOS FILHO, 2003:24).

O espaço urbano também está sendo transformado. Tal fenômeno se deve graças à inclusão cada vez maior de enclaves privados, ou ‘enclaves fortificados’, que são espaços reservados, com residências destinadas à classe média e alta, monitorados por sistema de segurança, com acesso restrito e fechados com muros e grades, utilizando generosas áreas do solo urbano: “condomínios horizontais fechados”. A sua justificativa “é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os ‘marginalizados’ e os sem teto.” (CALDEIRA, 2000:211). Essa assertiva só vem refletir atmosfera de insegurança em que vivem as pessoas na cidade e a falta de uma infra-estrutura básica destinada ao bem estar da população. Ressalta-se que a segurança e infra-estrutura deveriam ser oferecida tanto pelos gestores públicos quanto pela iniciativa privada.

A criminalidade aliada à insegurança e descaso com o bem-estar social não é um problema exclusivamente das metrópoles brasileiras. Na cidade de Nova York, por exemplo, com as guerras entre gangues, os enclaves também são inseridos no espaço urbano, a fim de buscar segurança e homogeneidade. Assim,

[...] os projetos de reurbanização das cidades: residências de renda média e alta que ocupam grande extensão do solo urbano, vários quarteirões antigos, com terrenos e ruas próprias para atender a essas ‘ilhas urbanas’, ‘cidades dentro da cidade’ e esse ‘novo conceito de vida urbana’, como dizem os anúncios sobre eles. Aqui, a prática também é demarcar o Território e deixar de fora das cercas as outras gangues. [JACOBS, 2000: 49].

No Brasil, um exemplo desses enclaves pode ser observado na cidade de Campo Grande, no Mato Grosso do Sul, como mostra a Figura 01.

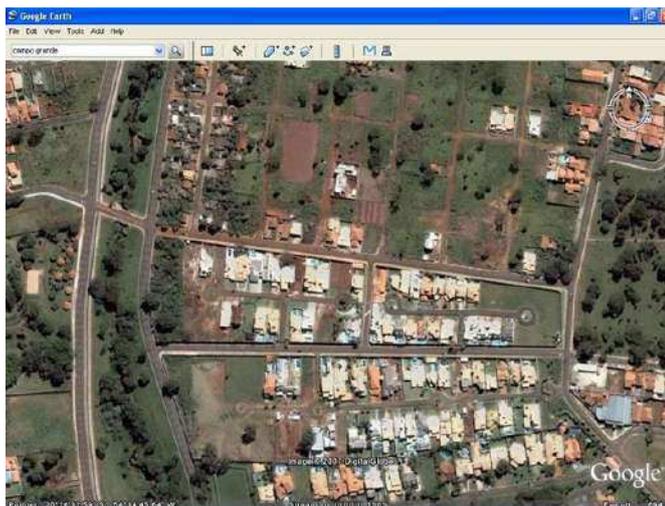


Figura 01 – Exemplo de enclaves em Campo Grande

Fonte: Disponível em <http://urbanidades.arq.br/imagens/2007/Condomnios_fechados_FC3C/CampoGrandeCondominios2007_07_1701.jpg>

Observam-se quão grandes são os espaços ocupados por esses condomínios, o que dificulta a mobilidade, já que torna os percursos longos e desprotegidos. A acessibilidade no sistema viário da cidade fica comprometida, ao forçar a contorná-los usufruindo de uma paisagem cansativa de extensos muros e cercas, os quais caracterizam esses, lhes conferindo a impressão de serem espaços seguros.

Como o principal atrativo dos “condomínios fechados” é a sensação de que neles se vive mais seguro, isso fez com que o mercado de segurança crescesse e se desenvolvesse. Há inúmeros produtos oferecidos, como cercas elétricas, câmeras, sensores, guaritas blindadas, interfones, monitoramentos 24h, e diversos outros. Esse aparato de segurança é consumido pelos empreendimentos dos condomínios. Dada a grande demanda pela pseudo-segurança, novas tecnologias são lançadas frequentemente, utilizando-se até da genética, como a leitura da íris, digital, comando de voz, tudo para ficarem mais eficazes e difíceis de serem dribladas e se tornarem cada vez mais seguras.

A busca por segurança ratifica um antigo problema: a segregação sócio-espacial, a exemplo disso está a auto-segregação, uma “tentativa por parte de segmentos restritos das populações urbanas de resolver diretamente o problema que as aflige, deixando o problema ‘urbano’ para os ‘outros’ fora dos muros e criando assim, novas concepções acerca dos espaços compartilhados.” (MOURA: 01).

Corrêa (2003) e Sogame (2001) tratam da auto-segregação da população rica como sendo voluntária, haja vista que estas se recolhem em espaços exclusivos de

moradia e lazer e segrega a população menos abastada. Subjuga-se, portanto, os grupos menos favorecidos por não possuírem poder aquisitivo para adentrar os muros “seguros” dos condomínios.

A partir dessas análises, observa-se que a opção de morar em “condomínios fechados” é um modelo de auto-segregação, a partir do momento em que se escolhe morar em espaços exclusivos voltado para classe média e alta, a fim de se proteger da violência e onde se vive entre iguais, se isolando da classe menos favorecida, deixando essa última sem a opção de escolherem se querem ou não viver isoladas das outras classes sociais.

Para Souza (2008: 73), “a auto-segregação é uma solução escapista. Representa uma fuga e não um enfrentamento, muito menos um enfrentamento construtivo. Como tal, não passa de uma pseudo-solução.” Visto que os “condomínios fechados” tentam resolver a questão do medo da criminalidade que preocupa a população mais abastada vendendo a imagem de segurança, porém fora desses enclaves nada é feito para melhorar ou diminuir os fatores que geram a violência e ainda passam a ser mais nutridos com essa segregação. “Pior: no longo prazo, colaboram para deteriorar a qualidade de vida, a civilidade e as condições de exercício da própria cidadania na cidade, sob determinados aspectos.” (SOUZA, 2008: 73),

Assim, entre outros efeitos da auto-segregação estão a depreciação dos espaços públicos, a ineficiência dos equipamentos e serviços voltados para o povo, a falta de interação entre moradores, a transformação da paisagem, ruas isoladas e desprotegidas. Chega a ser conflitante um espaço que tem por objetivo proporcionar segurança gerar insegurança. Portanto,

De um lado, os condomínios fechados aparecem como uma opção segura, carregada de conforto e privacidade como um local próximo do “paraíso urbano” com qualidade de vida e um ambiente onde crianças e jovens podem desenvolver-se em liberdade. De outro lado, a cidade seria o local permeado pela insegurança, com ausência de privacidade e tranquilidade. (SILVA, 2003:20).

Outra questão percebida é que morar em condomínios confere a sensação de *status*, o que também estimula a auto-segregação das classes altas e médias do restante da cidade, fazendo com que o convívio e as possíveis alianças entre as diferentes classes sociais se extingam, fomentando a fragmentação social. Segundo Caldeira (2000: 211-259), essas “transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muita das vezes próximos, mas separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns.” Ou ainda “utilizam serviços e equipamentos

urbanos, de modo seletivo no tempo e no espaço: é o usufruto sem compromisso com a vida cidadina.” (FREY; DUARTE, 2006: 110).

Todas essas implicações, entre outras serão expostas e analisadas dentro de um contexto real, ao ser elaborado um panorama geral sobre os “condomínios horizontais fechados” em São Luís. Salienta-se que a proliferação desses enclaves privados já começa a ocasionar algumas transformações no sítio urbano da cidade.

3. ENCLAVES PRIVADOS EM SÃO LUÍS

3.1. Contexto histórico

Os “condomínios horizontais fechados” surgem em São Luís, no final dos anos 70, com a modernização da cidade trazendo uma nova configuração para o espaço urbano e um ‘novo estilo de vida’, mas também vem reafirmar um antigo problema da sociedade, a fragmentação social.

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)

Um dos primeiros exemplos na cidade ludovicense foi o Condomínio Jardim dos Faraós, projetado pelo arquiteto Valfrido Augusto Batista Braga e construído pela Maranguape Construções Ltda, no ano de 1979. Localizado na Av. dos Holandeses, no bairro do Olho d’água, próximo a praia, o condomínio possui 15 casas, área de lazer, espaços verdes, guarita e está cercado por muros e sistemas de segurança.(Figura 02) Esse que causou grande

estranheza a priori devido à tipologia de suas casas apresentarem uma arquitetura diferenciada e modernista, com telhado triangular. (Figura 03)



Figura 02 – Vista aérea do Condomínio Jardim dos Faraós

Fonte: Autor a partir de imagem extraída do programa Google Earth



Figura 03 – Casa do Condomínio Jardim dos Faraós

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

Com o crescimento acelerado da cidade, o aumento dos índices de criminalidade e a negação aos espaços limitados dos apartamentos, o conceito de “condomínio horizontal fechado” em São Luís foi se disseminando e consolidando-se. Essa expansão visa à fuga da violência urbana e uma melhor qualidade de vida; os indivíduos e as

famílias de classe média e alta encontram nesses espaços, moradias que oferecem segurança e espaços de lazer, e a oportunidade de viverem em tranquilidade com conforto e privacidade.

Com o aumento da demanda e uma maior exigência nos padrões de qualidade, os incorporadores lançam no mercado imobiliário, empreendimentos cada vez mais qualitativos no âmbito do lazer e da preservação ambiental, trazendo novas tendências como o ‘condomínios-resort’ e o ‘eco-condomínio’. Desse modo temos como exemplos: o Condomínio *Golden Green Residence*, localizado na rua Arlindo Menezes próximo ao Colégio Pitágoras, e o Condomínio Interlagos, localizado na Avenida Mário Andreazza, ambos construídos pela mesma construtora, a LN Construções.(ver Anexos)

Essas novas tendências são maneiras de atrair ainda mais as pessoas para dentro desses enclaves privados, que a passos rápidos nos últimos anos vem ocasionando mudanças no espaço intra-urbano da capital maranhense e provocando um adensamento em algumas áreas concentradas da mesma.

3.2. Panorama geral

Fazendo uma análise geral da situação dos “condomínios horizontais fechados” na área de maior incidência em São Luís, é impressionante a quantidade já existente desses enclaves privados na cidade, concentrados apenas em uma área, no sentido da expansão da cidade, em bairros de classe média e alta, dentro das zonas residenciais, ZR-1, ZR-2, ZR-6, ZR-7, ZR-8 e ZR-11. Entretanto há alguns desses enclaves fechados instalados em áreas, que antes eram espaços vazios próximo a áreas já consolidadas, como pode ser observado na Figura 04.

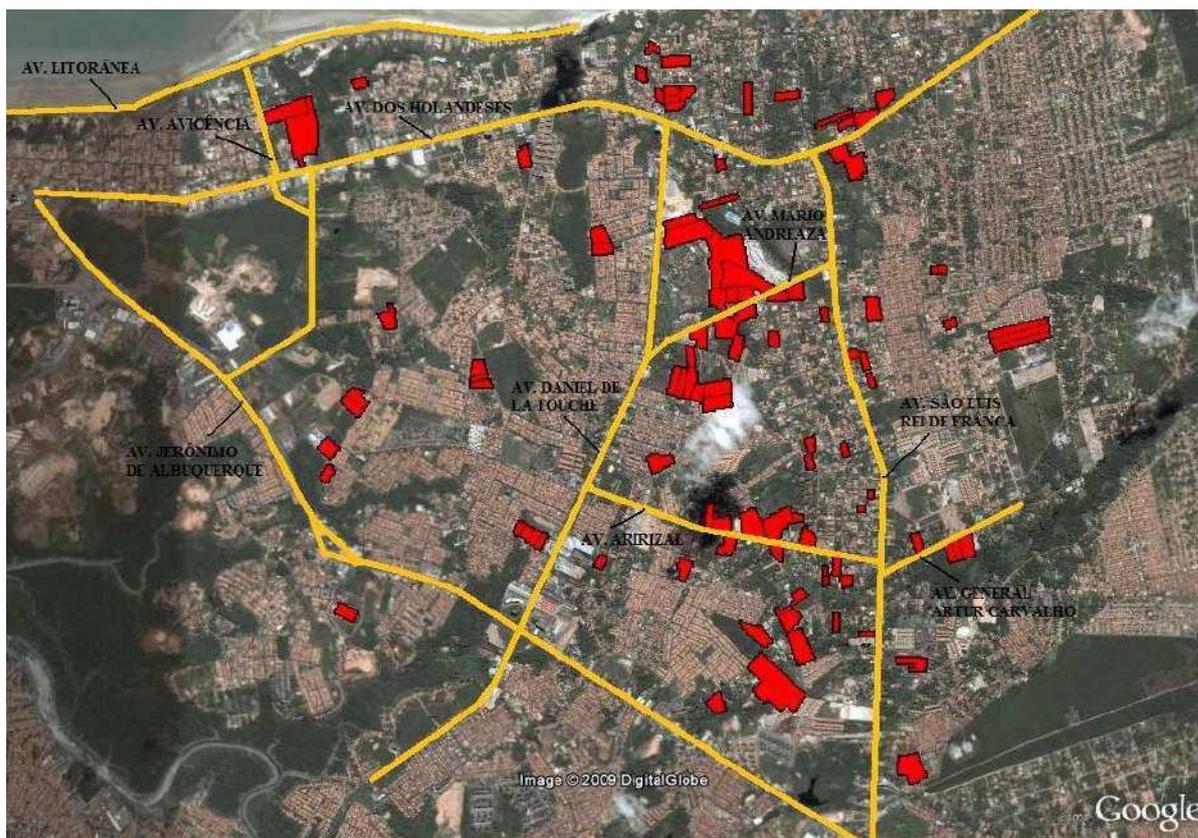


Figura 04 – Mapa da concentração dos enclaves privados em São Luís.

Fonte: Autor a partir de imagem extraída do programa Google Earth

Analisando a imagem percebe-se que a maior concentração de “condomínios horizontais fechados” está entre as Avenidas Daniel de La touche e Av. São Luís Rei de França, principalmente ao longo das vias secundárias, Avenidas Aririzal e Av. Mário Andreazza, que interligam ambas citadas primeiro.

Essa facilidade de acesso e o fato do setor possuir grandes glebas atraiu o mercado imobiliário dos condomínios, provocando em curto espaço de tempo um adensamento na área, mudanças na infra-estrutura dos bairros e no comércio local, e uma devastação ambiental, que não estavam previstas em planejamento, como foi observado durante a pesquisa *in loco*.

Observa-se também que não há um limite quanto aos tamanhos usados no espaço do solo urbano, e nem quanto ao número unidades habitacionais que podem ser construídas, variando de pequenos a grandes lotes. Não há, portanto, um controle da densidade populacional na área. Suas formas nem sempre muito regulares chegam a confundir onde começa um e termina outro. (Figura 05). Não há um espaço limite entre eles, muita das

vezes eles estão um ao lado do outro, configurando uma paisagem contínua e prolongada de muros com cercas elétricas e guaritas. (Figura 06)



Figura 05 – Exemplo das formas irregulares dos “condomínios fechados”

Fonte: Autor a partir de imagem extraída do programa Google Earth



Figura 06–Exemplo da implantação seqüenciada dos “condomínios fechados”

Fonte: Autor

É necessário que se faça e aplique uma legislação que estabeleça regras urbanísticas voltadas para a normatização e aprovação desses enclaves residenciais fechados, a partir do contexto atual.

3.3. Legislação

Em São Luís, não existe uma legislação contundente e específica voltada para a regulamentação dos “condomínios horizontais fechados”. Atualmente o que existe é o

Decreto Nº 28.486, de 13 de outubro de 2005, que regulamenta o § 2º do Art. 173, da Lei municipal Nº 3.253/92, e dispõe:

Art. 1º. Para efeito de análise e aprovação de projetos, considera-se Condomínio por Unidade Autônoma de Casas aquele descrito no § 2º do Art. 173, da Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei Nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992).

Logo, Art. 173 da Lei Nº 3.253/92,

§ 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).

Logo, Art. 8º da Lei Federal Nº 4.591/64,

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.

Assim, percebe-se que o embasamento para os “condomínios fechados”, está em Lei Federal no Art. 8º da Lei dos Condomínios e Incorporações. Porém, essa é uma lei frágil, sem uma boa sustentação jurídica para a modalidade de parcelamento do solo urbano, pois está “dissociada de qualquer tipo de exigência urbanística ou ambiental”. (ARAÚJO, 2004: 04). Além de estar desatualizada das necessidades do contexto urbano nos dias de hoje, quando temos um cenário onde é cada vez maior o número desses enclaves privados na cidade, se instalando de forma desordenada e sem uma preocupação ambiental e com o meio onde está sendo inserido.

No entanto, o Decreto Nº 28.486/05, tenta estabelecer algumas regras urbanísticas a fim de disciplinar os “condomínios fechados”, exigindo deles uma preocupação ambiental, regulamentando-os e adequando-os aos índices urbanísticos permitidos em cada zona e conferindo-lhes toda a responsabilidade da infra-estrutura dos mesmos, como se pode aferir nos artigos abaixo:

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 m² (quinhentos metros quadrados) da área de unidade habitacionais;

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

Art. 10. 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. 16. 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 maior deficiência encontrada hoje na legislação urbanística de condomínios em São Luís está na aplicabilidade da lei com rigor e punição aos que não a cumprem. São facilmente encontrados projetos que a desrespeitam e infringem os índices urbanísticos admitidos na Zona - ou por negligência dos órgãos designados a fazer as fiscalizações, ou das incorporadoras responsáveis pelo empreendimento, ou dos profissionais que desenvolvem os projetos, ou mesmo pelos próprios moradores, como observamos nas Figuras 07 e 08.



Figura 07 e Figura 08 – Exemplo de desrespeito a legislação urbanística

Fonte: Autor

Há esperança de que os entraves para a aplicabilidade da lei do condomínio urbanístico sejam eliminados. Há um projeto de lei para substituir a Lei Federal Nº 6.766/79, sendo que essa última “não considera como parcelamento do solo urbano qualquer empreendimento submetido ao regime condominal” (ARAÚJO, 2004:03). Mas o Projeto de lei Nº 3.057, além da regulamentar a nomenclatura de “condomínio fechado” para condomínio urbanístico, como define o Art. 3º, dispõe que:

XII — condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

A referida lei ainda prevê o condomínio urbanístico como mais uma modalidade de parcelamento do solo, junto com loteamento e desmembramento com se pode conferir no Art.11,

Art. 11. O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II do art. 10.

§ 1º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem estar situadas fora do perímetro fechado e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

§ 2º Ficam dispensados da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público:

I — o parcelamento de pequeno porte, desde que o imóvel não tenha sido, anteriormente, objeto de empreendimento beneficiado com a mesma dispensa;

II — o parcelamento implantado em terreno objeto de parcelamento anterior, em que já tenha sido efetuada esta reserva.

§ 3º Nos desmembramentos, a reserva do percentual de que trata o *caput* apenas pode ser exigida para a implantação de equipamentos comunitários que não

configurem logradouro público e será definida pela licença integrada do empreendimento.

§ 4º No caso de Municípios com gestão plena, lei municipal pode diminuir a exigência de reserva de áreas destinadas a uso público de que trata o *caput*, para parcelamentos implantados em ZEIS, em cuja vizinhança já existam equipamentos públicos necessários para atender à nova demanda.

O Projeto de Lei Nº 3.057 traz ainda algumas questões muito importantes para que os condomínios urbanísticos se instalem e façam uso do solo urbano de forma mais equilibrada e organizada, respeitando o meio ambiente em que se insere: a definição de máxima extensão territorial a ser ocupada, a obrigatoriedade de se aplicar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aprovação dos mesmos, uma previsão da fixação por lei municipal das áreas nas quais serão permitidas a implantação deles, a distância mínima entre eles, e a preocupação ambiental.

Art. 12. Respeitadas as disposições desta Lei, cabe ao plano diretor ou a outra lei municipal definir, para cada zona em que se divida a área urbana do Município:

I — os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;

II — as modalidades de parcelamento admissíveis;

III — diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano;

IV — o sistema de áreas verdes.

§ 1º Observado o disposto no *caput* deste artigo e no § 3º do art. 10, cabe à legislação municipal determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos:

I — os locais da área urbana onde são admitidos condomínios urbanísticos, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo plano diretor;

II — a dimensão máxima do empreendimento ou de conjunto de empreendimentos contíguos;

III — os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV — as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

V — a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI — critérios e responsabilidades em relação à manutenção da infra-estrutura básica e complementar, respeitadas os limites da competência municipal;

VII — outros requisitos julgados necessários para assegurar a integração com o sistema viário existente ou projetado, a mobilidade urbana e o acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

§ 2º Inexistindo a legislação prevista no § 1º, fica vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Com todas essas implicações elencadas, nota-se que São Luís tem sofrido um crescimento acelerado no setor imobiliário, que usa e ocupa o solo urbano de forma desordenada, sem que tenha havido um planejamento e uma preparação para receber todos esses empreendimentos. Dessa forma, as questões colocadas nesse capítulo serão estudadas e apontadas com maior aprofundamento no caso Planalto Vinhais I e II, que são bairros relativamente novos, e já possuem em seus contornos sete condomínios horizontais fechados.

4. OS BAIRROS PLANALTO VINHAIS I E II

4.1. Leitura dos bairros

Com uma localização privilegiada, próximo a praia e ao centro, os bairros Planalto Vinhais I e II estão situados entre os bairros Cohafuma, o Vinhais, a Cohama, o Cohaserma e o Alto do Calhau (Figura 09), e possuidor de ótima acessibilidade, acabou tornando-se de grande importância para o sistema viário, motivo pelo qual favoreceu o desenvolvimento do comércio nas principais ruas de acesso dos bairros. No entanto, seu uso predominante é o residencial, com ocupações de alto e médio padrão, ainda possui espaços livres com cobertura vegetal significativa.

Suas principais vias dos bairros são a Rua Sessenta e quatro (Rua do Arame), a Rua Um, Rua Dez e a Rua Um (Travessa do Arame). Utilizadas na rota da linha de ônibus que abastece os bairros, são acompanhadas de alguns pontos de referência, como a drogaria Vinhais, loja Djanira, o cemitério Parque da Saudade, a padaria Buona Massa, o bar Nosso Canto, o ponto final dos ônibus da linha Vinhais, o supermercado O Barateiro e o depósito de material de construção Canaã.

Os bairros possuem uma densidade habitacional variando entre 0 a 10 hab/ha, sendo que no Planalto Vinhais I é menor que no Planalto Vinhais II. Para atender às necessidades básicas dessa população, os bairros são munidos de rede de água e esgoto, rede elétrica, coleta de lixo, linha de transporte coletivo, escola pública e particular, pelo comércio local e dos bairros adjacentes.

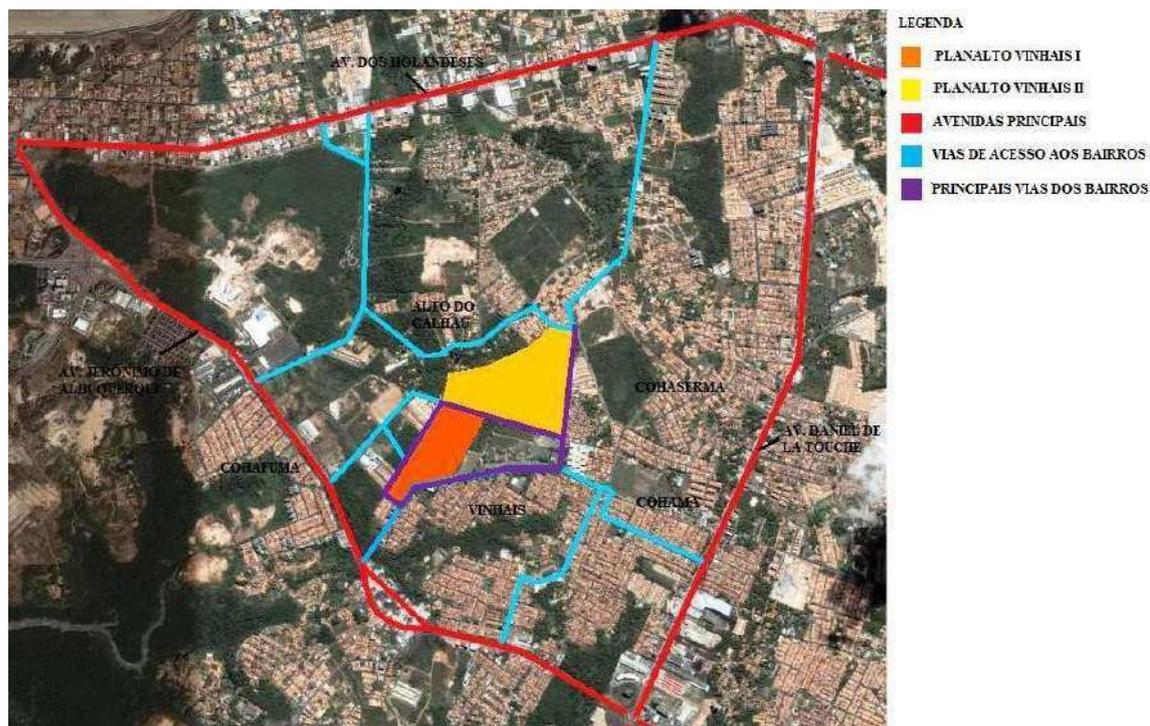


Figura 09 – Mapa de localização dos bairros e suas vias de acesso

Fonte: Autor a partir de imagem extraída do programa Google Earth

As atividades urbanas desenvolvidas pela comunidade dos bairros Planalto Vinhais I e II são: a reza do terço, senhoras se reúnem toda semana na casa de algum morador do bairro e rezam juntas o terço; a missa que acontece todo primeiro domingo do mês em uma das praças do bairro ou na casa da senhora que organiza a reunião, existe até uma proposta para construírem uma igreja no bairro, espera-se pela liberação do terreno por parte da Prefeitura; a festa de São João que acontece na Rua 02 do Planalto Vinhais I durante um dos dias de festejos juninos, um morador traz uma atração e os outros moradores contribuem com comida e bebida; o bar Nosso Canto lugar de encontro e lazer nos finais de semana, que oferece no dia de seu aniversário uma festa com direito a shows e fechar a rua; o trailer lanchonete Cachorrão Carioca que reúne jovens e famílias para um lanche durante todos os dias da semana; o *play-gound* e o campinho de futebol feito pelos próprios moradores que funciona sempre aos finais de semana.



Figura 10 – Campinho de futebol e *Play-ground* espontâneo

Fonte: Autor

As praças dos bairros não têm funcionado muito como local de encontro, pois as ruas dos mesmos, se encontram mal cuidadas e sem atrativos, além da questão da insegurança que acomete os moradores dos bairros, apesar da existência de guaritas com vigias e a ronda feita pela a Patrulha do Bairro, polícia destinada a segurança dos bairros, nas ruas da área em análise.

A razão pela qual é interessante estudar os Planaltos Vinhais I e II, é porque são bairros peculiares por serem novos e apresentarem junto aos seus entornos formas variadas de uso e ocupação do solo, dispendo de 07 “condomínios horizontais”, a mais nova tipologia de moradia inserida no bairro; 02 “condomínios verticais”; 01 cemitério; 05 quitinetes e uma ocupação espontânea, que possui um traçado irregular característico dessa, existindo antes da criação dos bairros. Além do seu próprio loteamento, que está disposto em uma malha regular, com ruas cruzadas em ângulos retos, construído pela Badius Engenharia, atual Meta Participações, datado dos anos 90. (Figura 11) Entretanto, a maioria das casas dos bairros em estudo já foi reformada, alterando a tipologia original das mesmas, e desobedecendo aos índices urbanísticos permitidos pela legislação urbanística na zona em que se encontram os bairros, a ZR-2.

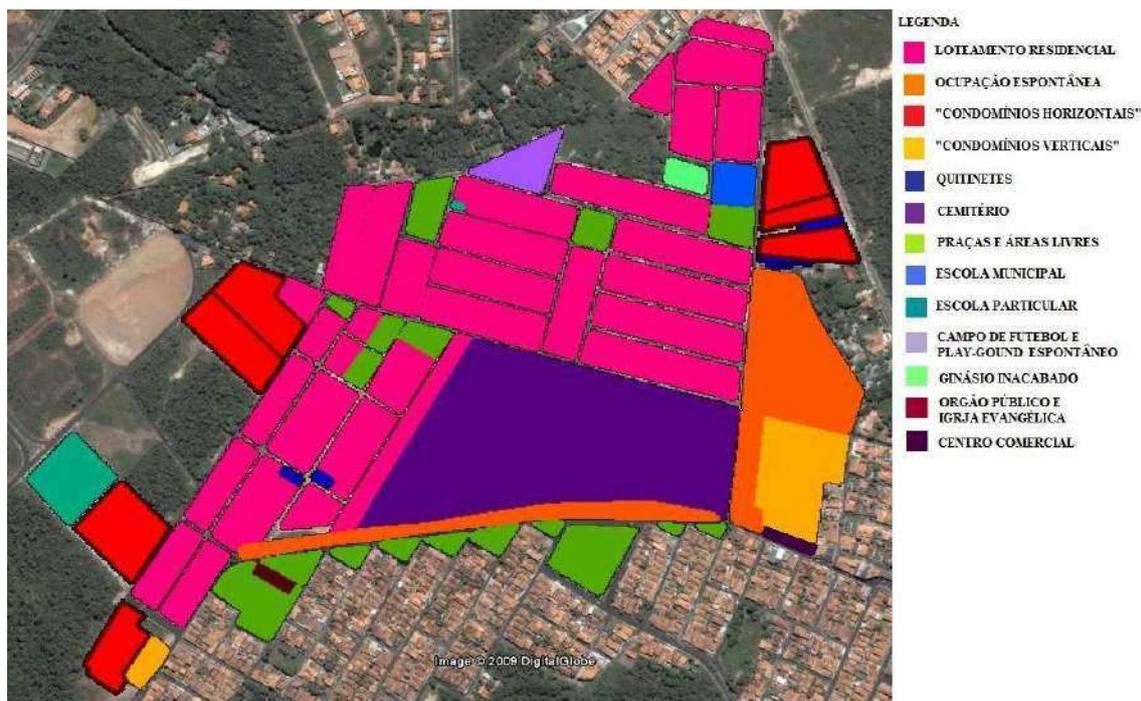


Figura 11 – Mapa de uso e ocupação do solo

Fonte: Autor a partir de imagem extraída do programa Google Earth

4.2. “Condomínios horizontais fechados” nos bairros

Os “condomínios horizontais fechados” nos bairros Planalto Vinhais I e II estão distribuídos da seguinte forma, no Planalto Vinhais I estão: o Condomínio Residencial Universe, localizado na rua noventa e seis, o Condomínio Bella Città, o Condomínio Búzios e o Condomínio Intermars na rua um. No Planalto Vinhais II estão: o Condomínio Santorini, o Condomínio Aquarele e o Condomínio Villagio do Vinhais, localizados na rua um como mostra a Figura 12 abaixo.

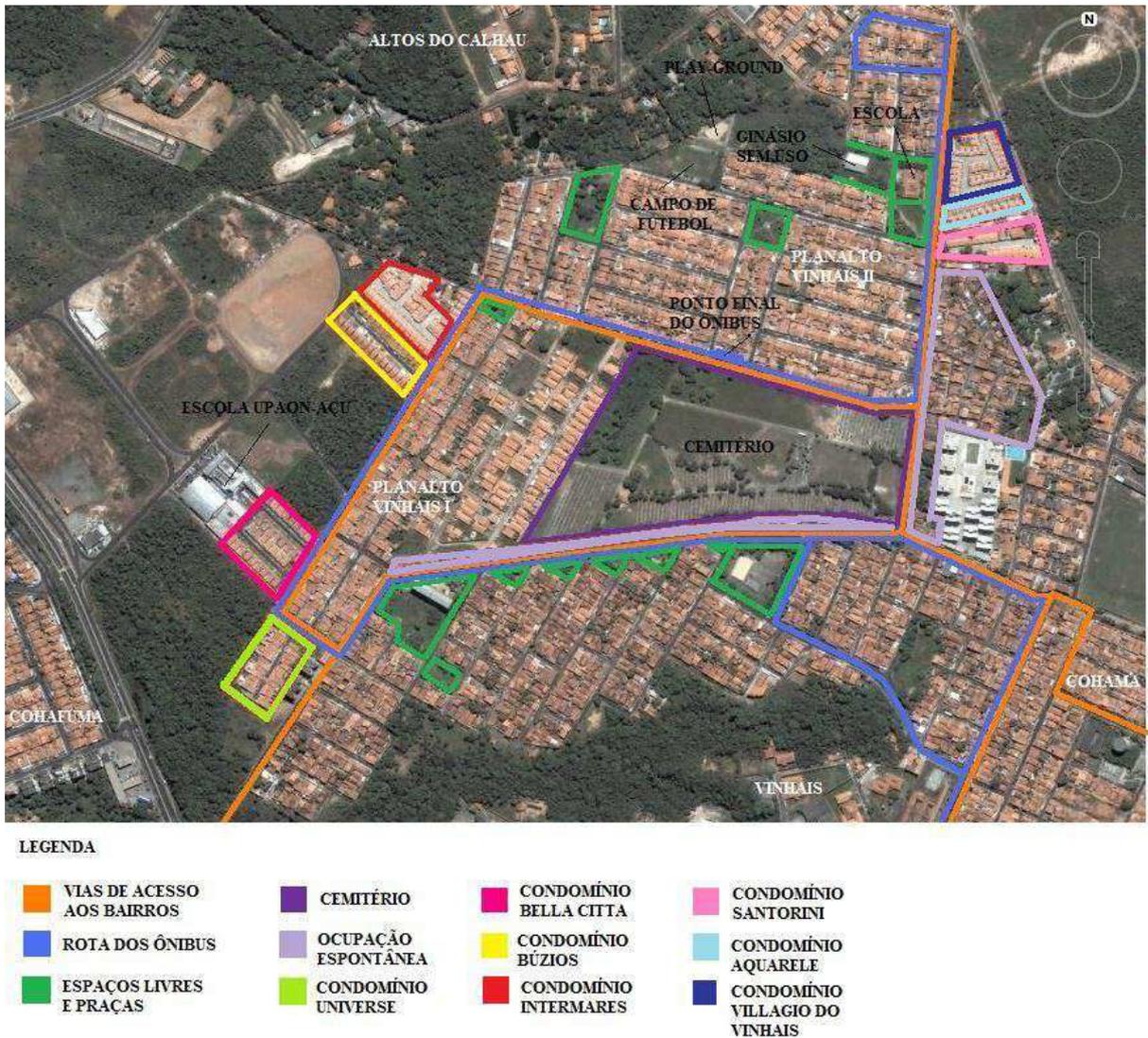


Figura 12 – Mapa de localização dos condomínios nos bairros

Fonte: Autor a partir de imagem extraída do programa Google Earth

A inclusão desses enclaves privados nos bairros iniciou no ano de 1998, na Rua Noventa e seis, Planalto Vinhais I, com o Condomínio Residencial Universe, que na verdade é um loteamento fechado, pois faz uso de serviços públicos dentro do espaço privado, mas vive em regime condominal, havendo assembléias, pagamento de taxas e uma comissão responsável pelo ‘condomínio’, porém esse não possui registro. Foi construído pela Meta Participações, já com o muro fechando o final da rua, a guarita e o portão à frente restringindo a entrada e saída, mas não possui área de lazer. Nele estão implantadas 27 casas, que inicialmente possuíam um padrão, no entanto hoje não mais, pois após uma assembléia entre os condôminos ficou permitida a modificação delas. Segundo alguns moradores houveram

peças que foram embora do ‘condomínio’, pois se recusavam a pagar a taxa, alegando não terem comprado casa de condomínio.



Figura 13 – Casas do Condomínio Residencial Universe

Fonte: Autor

Já em 2002, na Rua Um, novamente a Meta participações constrói outro ‘condomínio’, o Búzios, com 30 casas térreas e área de lazer. Ainda na mesma rua, em 2003 foi construído o Condomínio Bella Città, pela Mocelim Engenharia. Após dois anos, em 2004 a Icone incorporações lança na Rua Um do Planalto Vinhais II, o Condomínio Aquarele, com o padrão mais elevado com casas duplex e área de lazer, mas sem espaços com arborização. (Figura 14). Nos anos seguintes, foi lançado o Condomínio Santorini, pela construtora Quantum Engenharia, com uma área privada bastante arborizada, contendo árvores remanescentes do lote original. (Figura 15).



Figura 14 – Casas do Condomínio Aquarele

Fonte: Autor



Figura 15 – Fachada Condomínio Santorini

Fonte: Autor

No ano de 2007, foi construído o Condomínio Villagio do Vinhais, também vizinho ao Condomínio Aquarele, entretanto esse ao contrário do Condomínio Santorini devastou toda a área verde do lote, causando grande impacto para os moradores do Condomínio Aquarele, que usufruíam do benefício da sombra das árvores existentes, sem contar com a falta de privacidade que existe para ambos, como mostra a Figura 16. No mesmo ano, foi lançado o Condomínio Intermares, o mais equipado com sistemas de segurança, mas com falhas de projeto, pois joga toda sua água pluvial na casa vizinha.



Figura 16 – Exemplo da falta de privacidade

Fonte: Autor

Assim, pode-se concluir que é um bairro bem situado, com baixa densidade, com alguns comércios que atendam às necessidades básicas, servido de infra-estrutura e serviços, de uso predominantemente residencial. No entanto com diversas tipologias de moradia, e com atividades urbanas desenvolvidas de forma pontuais sendo necessário estudar as relações de bairro que ali acontecem, de forma a perceber se essas foram transformadas pelo novo tipo de moradia inserido nos bairros, os “condomínios horizontais fechados”.

5. RELAÇÕES DE BAIRRO

Para aprofundar os conhecimentos sobre as relações de bairro desenvolvidas no Planalto Vinhais I e II, foram consultados os moradores, buscando-se analisar quais transformações elas sofreram, como elas foram percebidas e como elas podem se expressar. Para tanto foi aplicado a 20% da população dos bairros um questionário, que abordava questões que identificassem o perfil dos moradores, e outros com temas sobre segurança, lazer, e vizinhança. A forma escolhida para empregar esses questionários foi aplicando separadamente aos moradores de bairro e moradores de condomínio, tendo como referência o chefe de família ou o responsável pela residência, em mesma proporção, para que se obtivesse a visão separada de cada um dos tipos de moradores, posteriormente comparando os resultados, e dessa forma enriquecendo o trabalho.

5.1. Análise e discussão dos dados

A análise dos dados foi feita através de um comparativo entre o perfil dos moradores de bairro e dos moradores de “condomínio horizontal”, para posteriormente compreender como esses refletem no bairro em geral.

Os moradores de bairro moram 97,55% com a família, e apenas 2,45 % moram sozinhos. Enquanto isso, os moradores de condomínio apresentam 94,55% da sua população morando com a família e 5,41% morando sozinho. Esse último dado sendo maior que no bairro, devido à segurança adotada nos condomínios. Em ambos não houve nenhuma resposta “mora com amigos”.

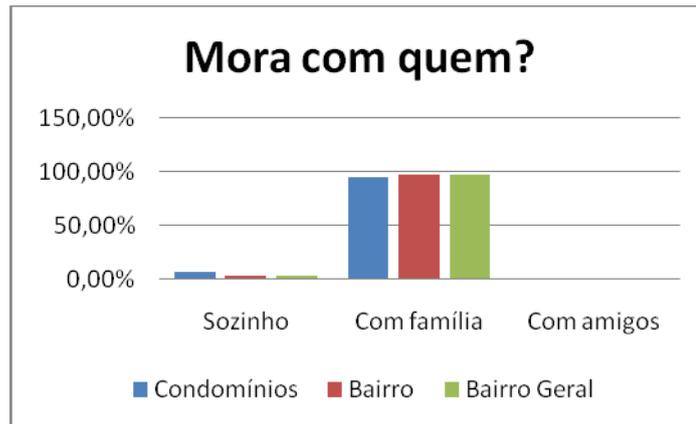


Gráfico 01 – Mora com quem?

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009

Assim, observa-se que são bairros onde a grande parte residente são famílias, que apenas possuem estilos de moradia diferente, em busca de conforto e segurança, sendo o melhor for para elas.

Com uma densidade mediana, mostrada através da sua média de 4,27 de número pessoas por unidade habitacional, a maior parte dos moradores de bairro entrevistados, com 25,77%, responderam morar cinco pessoas na casa. Ressalta-se, porém, que há casas que chegam a ter 9 pessoas, segundo 1,23% dos resultados da pesquisa. Já os moradores de condomínio possuem uma densidade baixa, pois apresentam uma média populacional de 3,62 pessoas por unidade habitacional, tendo a maior parte, com 43,24% respondido morar quatro pessoas na casa.

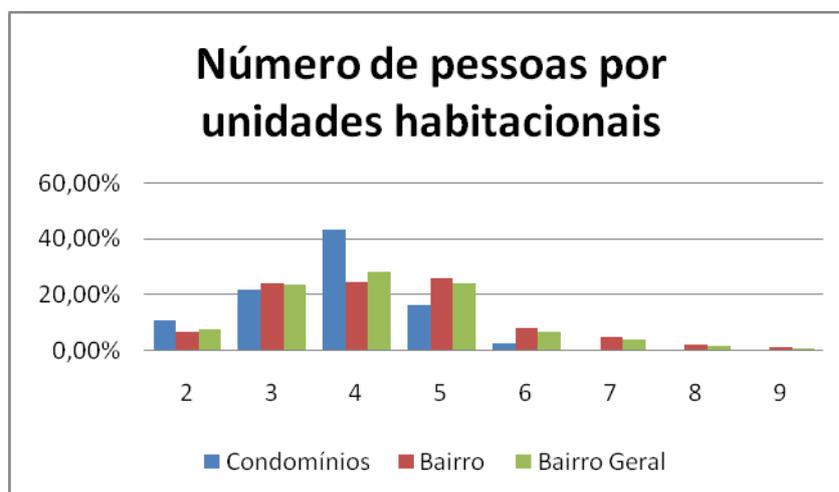


Gráfico 02 – Número de pessoas por unidades habitacionais

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009

Dessa forma o bairro fica com uma com uma média de 4,15 pessoas por unidade habitacional, devido à grande concentração de moradores de condomínio com 4 pessoas por unidade habitacional, visto que os moradores de bairro possuem uma diversidade maior nas respostas.

Quanto a escolaridade, de acordo com os dados, 48,47% dos moradores de bairro possuem o 3º grau completo - valor que representa menos da metade dos entrevistados do bairro. Enquanto os moradores de condomínio estão 75,68% graduados, possuindo o 3º grau completo. Havendo mais moradores de bairro com o Ensino Médio completo, representados pelos 26,99%, do que os de condomínio com apenas 10,81%.

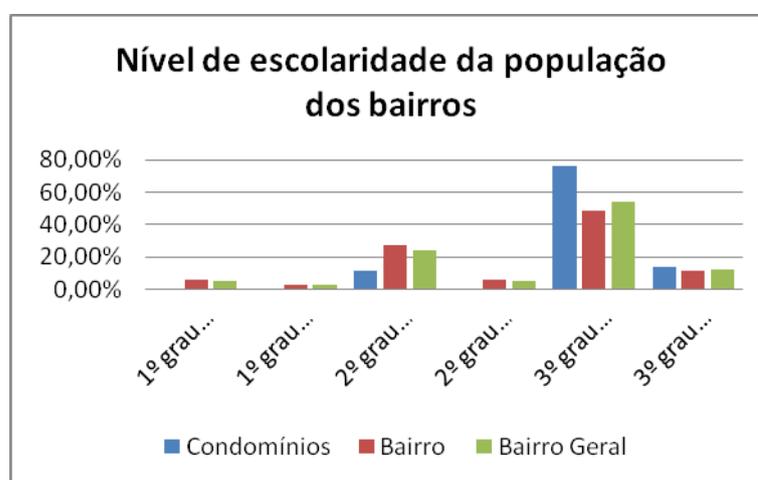


Gráfico 03 – Nível de escolaridade da população dos bairros

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009

Ao observar o gráfico acima, nota-se que os bairros em geral possuem um ótimo nível de escolaridade, com 53,50% dos seus moradores possuindo o 3º grau completo, sendo os moradores de condomínios os maiores responsáveis por este resultado.

Os moradores de bairro utilizam o carro próprio como meio de transporte principal, com 78,53%, contra 32,26% que utilizam o ônibus, e 0,61% que usa a moto. Enquanto que os moradores de condomínio em sua totalidade utilizam o carro para locomoção, visto que 100% das respostas são por essa opção. Mas também fazem uso do transporte coletivo 27,03% dos entrevistados, além de 2,70% fazer uso de moto e bicicleta como transportes alternativos.

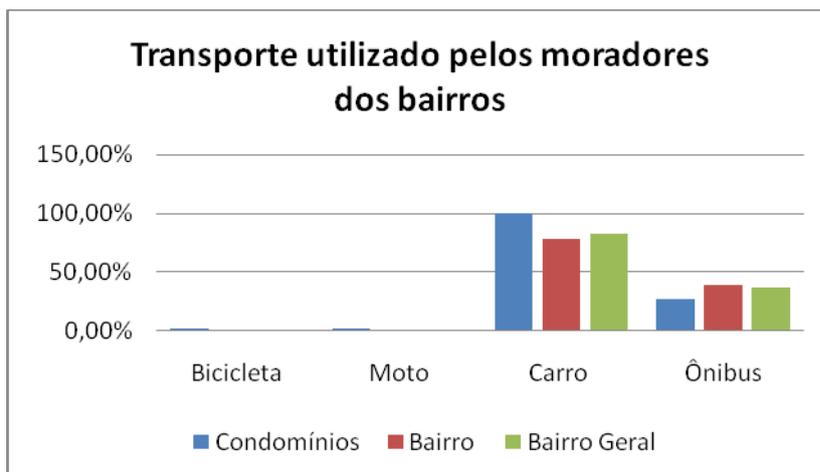


Gráfico 04 – Transporte utilizado pelos moradores dos bairros

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009

Com isso, percebe-se que é grande o número de carros circulando no bairro, visto que 82,50% dos moradores dos bairros em geral utilizam o carro próprio para locomoção, e apenas 37% utiliza o ônibus, sendo que a maioria desses são moradores de bairro.

Contudo, o perfil dos moradores dos bairros Planalto Vinhais I e II está traçado da seguinte forma: são famílias, na maioria formada por quatro pessoas, com um padrão de vida médio para alto, pois possuem ótimo nível de escolaridade, visto que a grande maioria possui o 3º grau completo e utilizam o carro como meio de transporte. Assim também pode se concluir que esse perfil recebe grande influência dos moradores de condomínio.

Analisar-se-á, ainda de forma comparativa, o uso dos comércios locais e o nível de satisfação com os serviços oferecidos aos bairros, a fim de perceber como os moradores dos bairros se relacionam com tais comércios.

O comércio local nos bairros é caracterizado pela sua concentração ao longo das vias que interligam os bairros ao seu entorno, e também em alguns pontos dispersos dentro dos bairros. São desenvolvidos, assim, em sua maior parte ou pelos próprios moradores do bairro ou pelos moradores das ocupações espontâneas, que se localizam no contorno dos bairros, como pode ser observado na figura abaixo.



Figura 17 – Mapa de localização do comércio local

Fonte: Autor a partir de imagem extraída do programa Google Earth

Ao avaliar o Gráfico 05, percebe-se que os comércios mais utilizados são: a padaria, com 88,50%; o gás, 83,50%; a farmácia, com 81%; a mercearia, com 71%; e a quitanda, com 58%, pelos moradores dos bairros em geral, tanto pelos moradores de bairro, quanto pelos condôminos. No entanto, os moradores de condomínio utilizam esses mais do que os moradores de bairro. A papelaria, a loja de artigos decorativos, a academia, ateliê de costura, material de construção, oficina mecânica e o lava-jato são significativamente mais utilizados pelos moradores de condomínio. Enquanto os moradores de bairro freqüentam mais o açougue, o bar, a loja de vestuário e calçados, a loja de informática, a lanchonete e a galeteria.

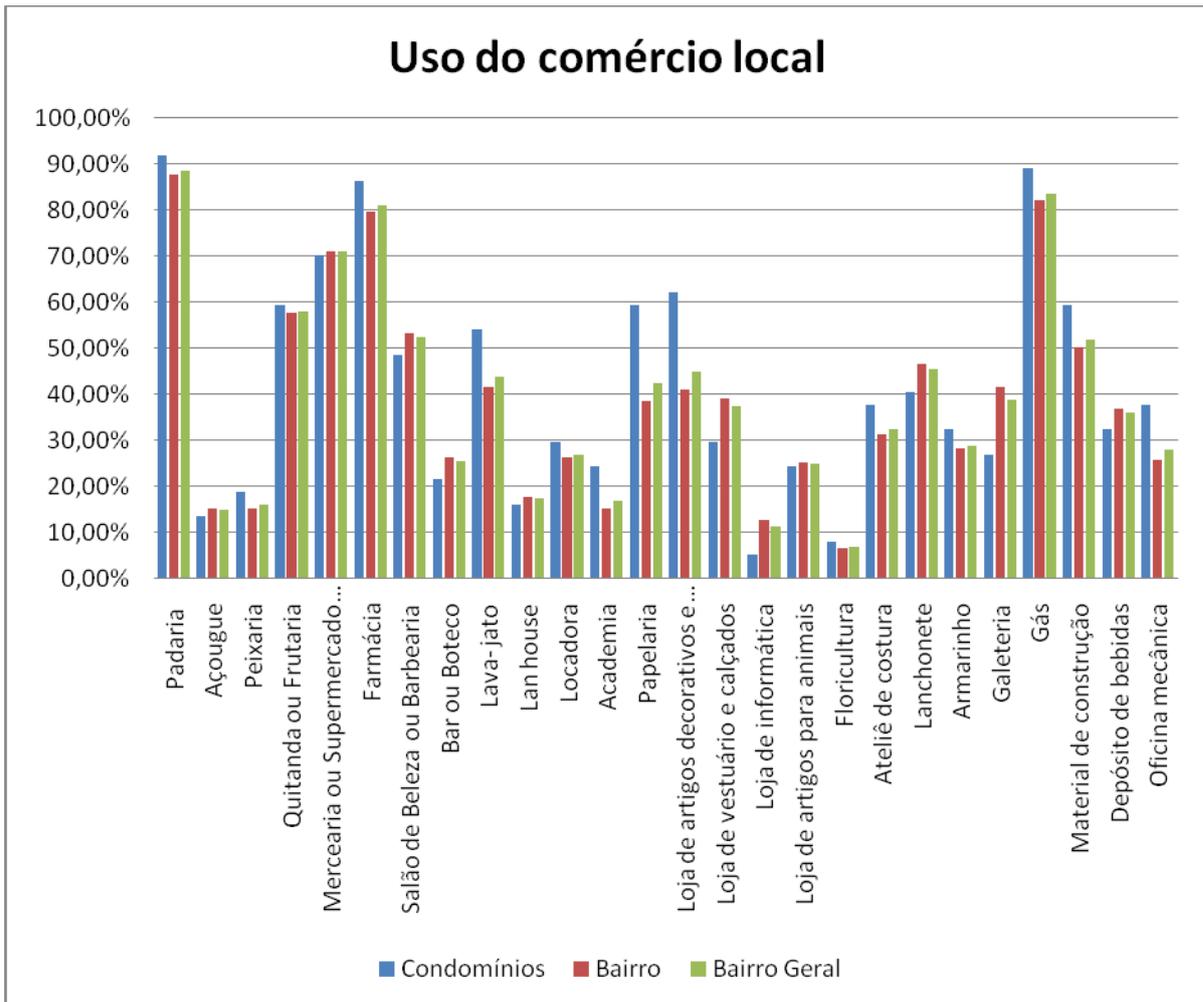


Gráfico 05 – Uso do comércio local

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009

Conclui-se que, mesmo vivendo isolados por muros, os moradores de condomínio utilizam o comércio local e até favorece o crescimento desses, haja vista que, muitas das vezes, utilizam tais áreas mais que os próprios moradores de bairro.

Quanto aos serviços prestados aos bairros, foram utilizados os parâmetros de ótimo, bom, ruim e péssimo. Tem-se, assim, a seguinte análise: ambos os moradores, de bairro e de condomínio, estão satisfeitos com o transporte coletivo com 61,50% de bom; a educação com 58% de bom; a coleta de lixo com 77,50% de bom; e iluminação com 56,50% de bom.

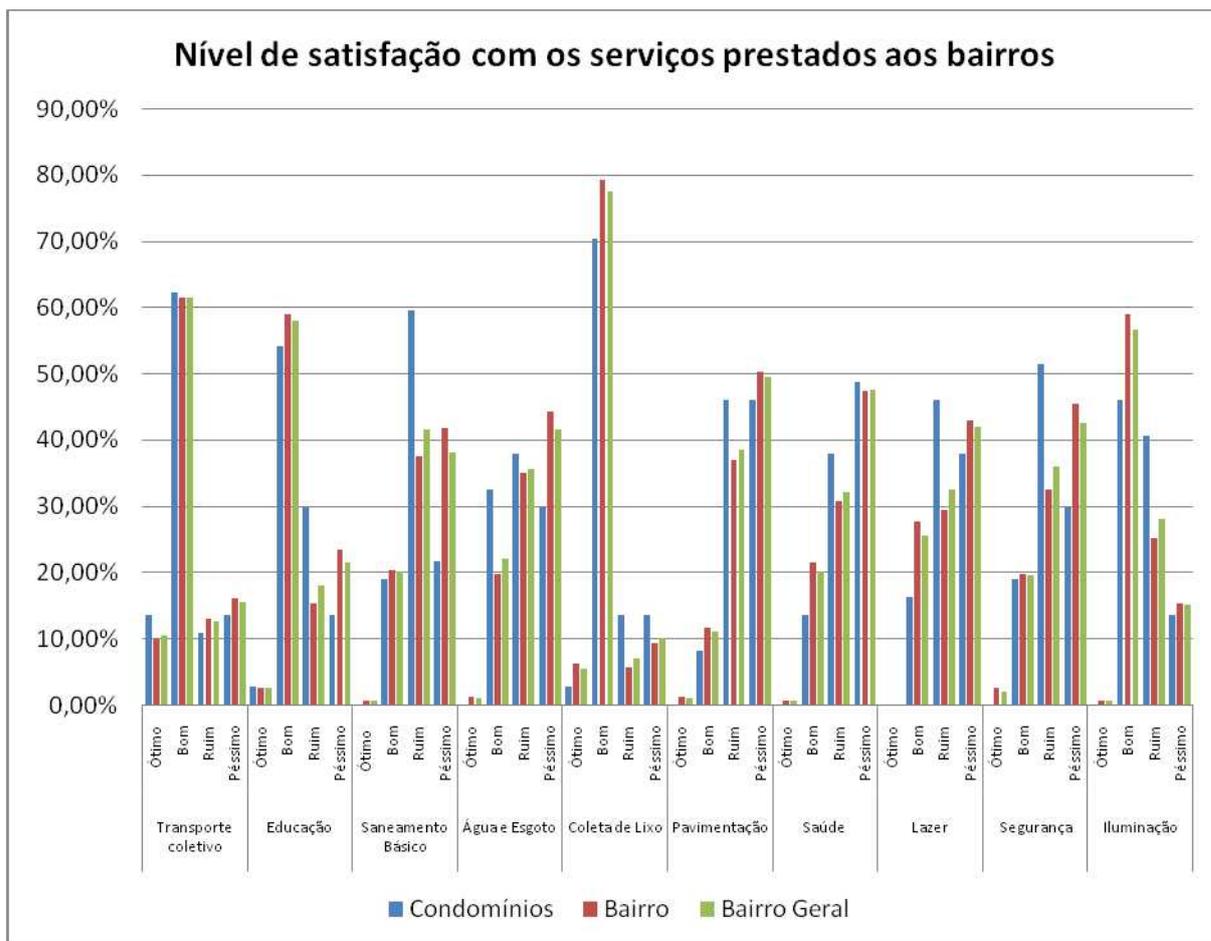


Gráfico 06 – Nível de satisfação com os serviços prestados aos bairros

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009.

Já os serviços que causam maior frustração aos moradores dos bairros em geral são: os de saneamento básico, com 41,50% dos entrevistados respondendo ruim; os de água e esgoto, com 41,50% achando péssimo; os da pavimentação, com 49,50% achando péssimo; os de saúde, com 47,50% achando péssimo; os de lazer, com 42% achando péssimo; e os de segurança com 42,50% achando péssimo. A insatisfação com esses serviços demonstrando que todos os moradores dos bairros se preocupam com a qualidade do bairro e sofrem com o descaso de alguns serviços. Agrava-se a insatisfação com esses serviços devido ao fato dos bairros sofrerem constantemente de problemas de esgotos estourados, deixando as águas servidas expostas aos moradores, ruas cheias de buraco, falta de um posto de saúde no bairro, utilizando o do Vinhais, e aos constantes casos de assalto ocorridos muitas vezes durante o dia.



Figura 18 e 19 – Exemplos do descaso por parte dos serviços

Fonte: Autor

Outra questão abordada foi a da segurança. Por ser considerada como um dos principais atrativos dos condôminos, faz com que 81,08% dos condôminos se sintam seguros e apenas 2,70% sintam-se inseguros, e ainda 16,22% dizem sentir-se mais ou menos seguros. Quanto aos moradores de bairro, a maioria também diz se sentir segura, mas não com tanta incidência quanto os moradores de condomínio, com somente 64,42% de afirmações, contrapondo-se a 26,38% que alega não sentir-se seguros e 9,20% mais ou menos.

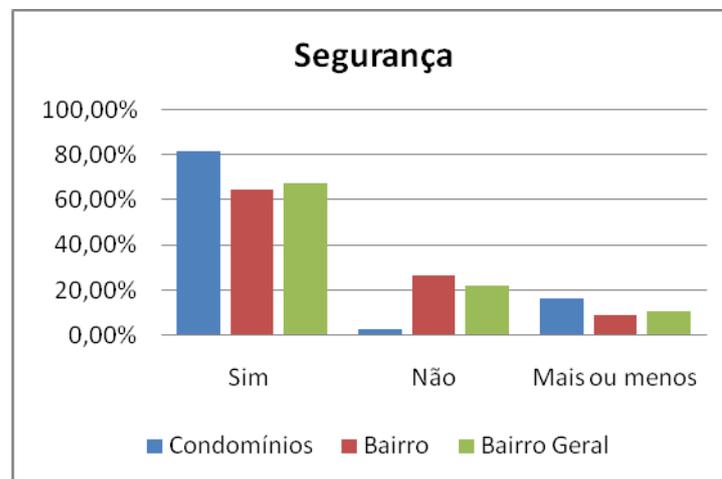


Gráfico 07 – Segurança

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro, 2009.

Mesmo com os dados resultantes da pesquisa - 21,62% dos moradores de condomínio que já foram assaltados em casa e 16,22% na rua; 21,47% dos moradores de bairro que já foram assaltados na rua e 23,93% em casa; além do crescente número de casos de violência ocorridos em toda a cidade de São Luís, como se tem acompanhado pelos noticiários – os moradores ainda se sentem seguros nas suas residências em condomínios.

Para usufruir dessa segurança, os moradores também se munem de algumas medidas de segurança, como o uso de cercas-elétricas, guaritas que limitam a entrada e saída de pessoas, vigias particulares, monitoramento 24 horas.

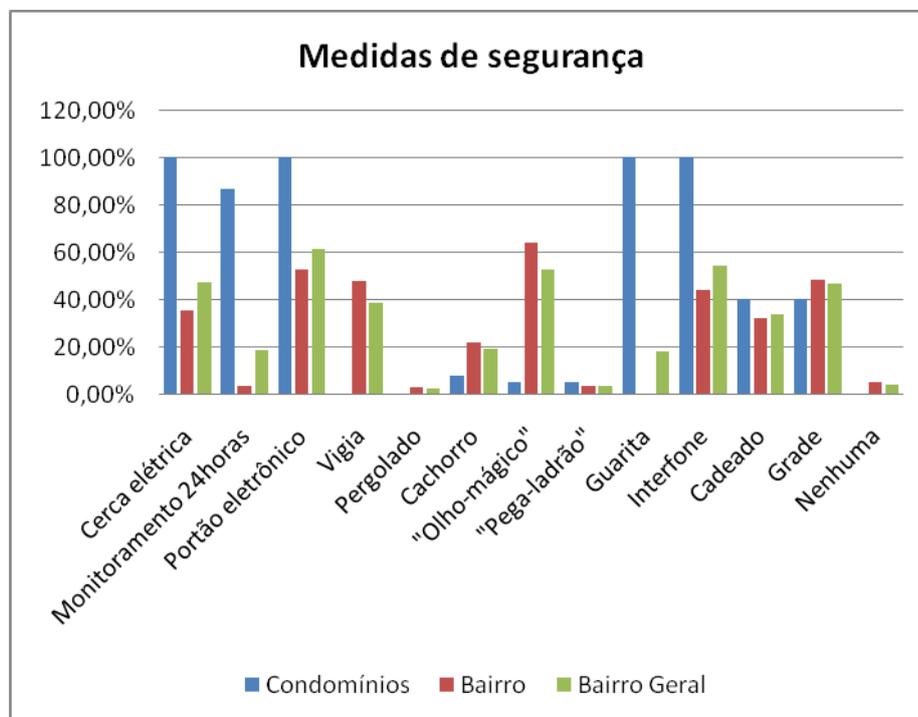


Gráfico 08 – Medidas de Segurança

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009

A cerca - elétrica com 100%, portão eletrônico com 100%, a guarita com 100%, o interfone com 100% e o monitoramento 24 horas com 86,49% de uso, são medidas de segurança já características dos “condomínios fechados”, mas mesmo com esse ‘arsenal’ de segurança, ainda fazem uso de grades e cadeados com 40,54% . As casas de bairro também passaram a adotar a cerca - elétrica com 35,58% - destaca-se que os moradores dessas casas ainda se utilizam de outras medidas como vigia com 47,85%, cachorro com 22,09%, “olho-mágico” com 63,80%, grades com 48,47%, cadeado com 32,52%. No entanto, ainda há casas no bairro que não fazem uso de nenhum tipo de medida de segurança, como apresenta os dados de 5,52%.

Outra questão abordada é o lazer, visto que 67% dos moradores dos bairros em geral julgam que o bairro não oferece espaços de lazer para a família, jovens, crianças e idosos. Contudo, 5,41% dos moradores de condomínio e 17,18% dos moradores de bairro, acreditam que existam esses espaços e ainda os utilizam. Já 18,92% dos moradores de

condomínio e 17,79% dos moradores de bairro acham que o bairro oferece espaços de lazer, mas não os utilizam.

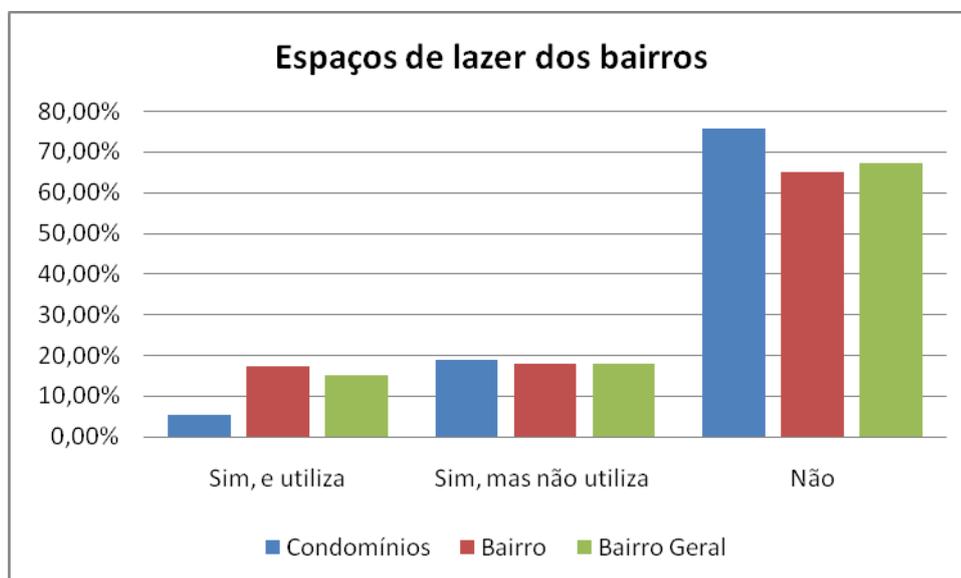


Gráfico 09 – Espaços de lazer dos bairros

Fonte: Pesquisa direta. Data: jan/2009

Deste modo, temos 46%, quase a metade, dos moradores dos bairros em geral, não praticam nenhuma atividade de lazer nos bairros. Porém, dos moradores que praticam alguma atividade, temos 29,73% dos moradores de condomínio e 30,06% dos moradores de bairro praticando caminhada, esta sendo a atividade de lazer mais desenvolvida por ambos os moradores.

Outras atividades são desenvolvidas no bairro, algumas mais pelos moradores de condomínio como: lanchar ou beber com os amigos, com 21,62%; passear com cachorro, com 13,51%, e passear com criança 5,41%. Outras atividades são mais exploradas pelos moradores de bairro como: “sentar na porta”, com 15,34%; andar de bicicleta, com 4,91%; e jogar futebol, com 9,82%. Brincar na rua já não é mais uma atividade tão comum nos bairros em geral, como foi observado em pesquisa *in loco*, com apenas 3,07% dos moradores de bairro e 2,70% dos moradores de condomínio desenvolvendo essa atividade.

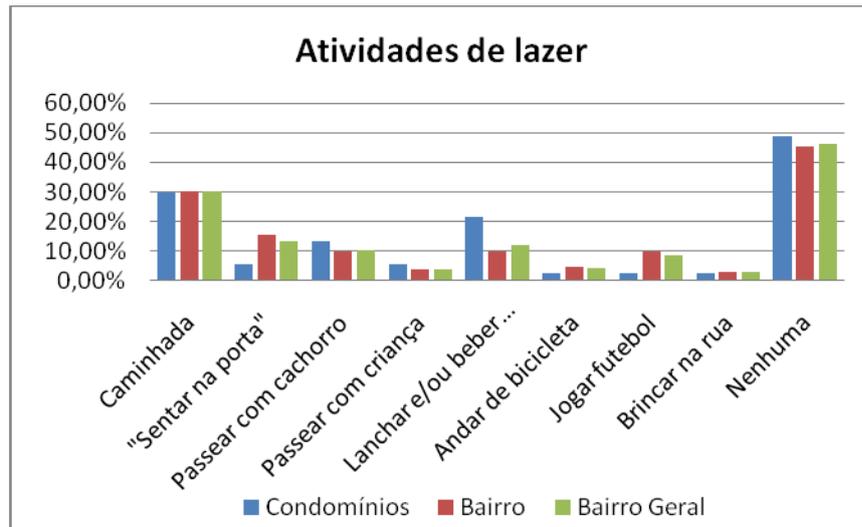


Gráfico 10 – Atividades de lazer

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009

As crianças de hoje brincam mais em casa ou na área de lazer dos condomínios quando moram nesses locais. Segundo os dados, 40,49% das crianças de bairro brincam dentro de casa, 19,02% na rua, 6,13% em praças, 1,23% no campo de futebol e no *play-ground* construído pelos moradores do bairro. Enquanto as crianças de condomínio brincam 37,84% dentro de casa e 18,92% na área de lazer do condomínio, e não fazem uso dos espaços de lazer dos bairros. Mesmo possuindo um espaço de lazer exclusivo e cercado de segurança, como é nos condomínios, ainda assim as crianças brincam em sua maioria dentro de casa.

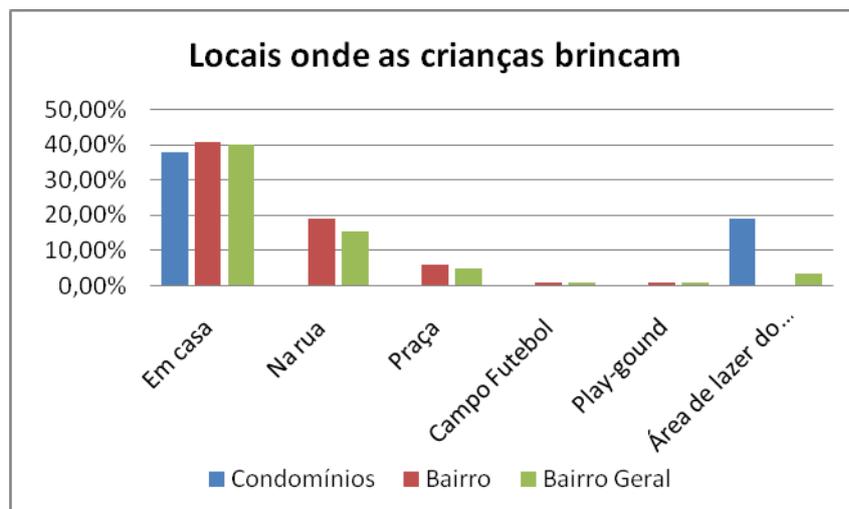


Gráfico 11 – Locais onde as crianças brincam

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009

Um dos motivos que fazem com que as crianças brinquem apenas em casa é o fato dos pais não permitirem que elas brinquem nas ruas, visto que 24,32% dos pais de condomínio e 26,99% dos pais de bairro julgam as ruas perigosas, pois passa muitos carros, e 29,73% dos pais de condomínio e 29,45% dos pais de bairro acham as que as ruas não oferecem segurança.

Essa visão acerca da insegurança gera uma consequência negativa, pois as crianças de condomínio possuem na maior parte contato apenas com crianças do condomínio onde moram, como mostra os 40,54% dos dados da pesquisa, contra a minoria, apenas 10,81%, que possuem contato com crianças do bairro. Porém, dos 20% dos moradores de bairro entrevistados nenhum apresenta crianças possuindo contato com crianças de condomínios, como mostra os resultados no gráfico abaixo, pois em sua maioria as crianças de bairro possuem contato apenas com outras crianças de bairro.

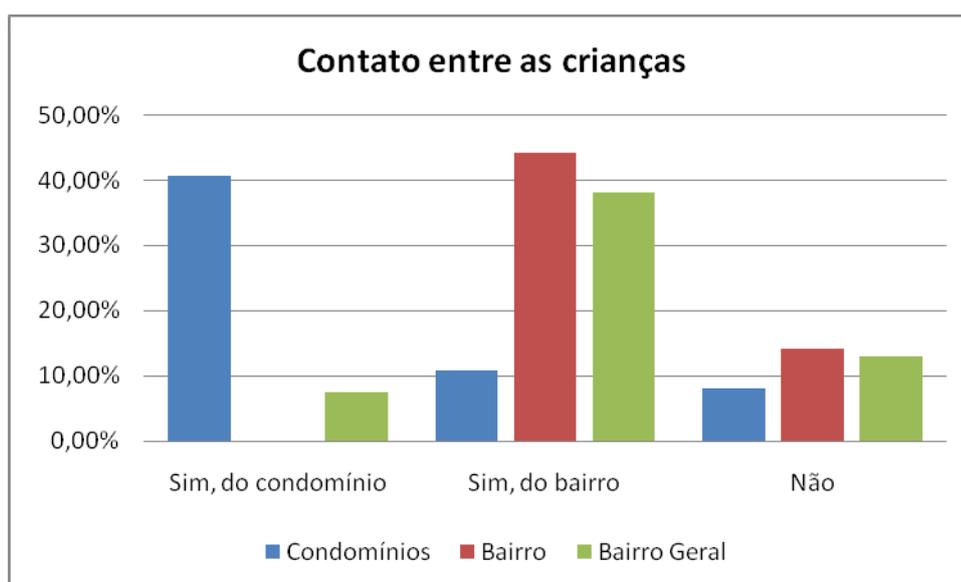


Gráfico 12 – Contato entre crianças

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009.

Tudo isso nos remete a outra questão: a relação de vizinhança. Ao analisar os dados, percebe-se que a relação desenvolvida pelos moradores de condomínio com seus vizinhos é de amizade com 56,76% dos entrevistados respondendo possuir uma ótima relação e de amizade com seus vizinhos. Assim acontece com os moradores de bairro que, com 57,06% também possuem uma ótima relação acompanhada da amizade de seus vizinhos.

No entanto, a cordialidade é observada bem mais nos condomínios, com 43,24%, do que nos bairros, com 37,42% dos moradores afirmando possuir uma boa relação,

mas apenas cordial. Outros dados importantes é que 1,23% dos moradores de bairro apresentam conflitos com seus vizinhos e 4,29% não conhecem seus vizinhos. Porém isso não acontece com os moradores de condomínio - como mostra o gráfico 13.

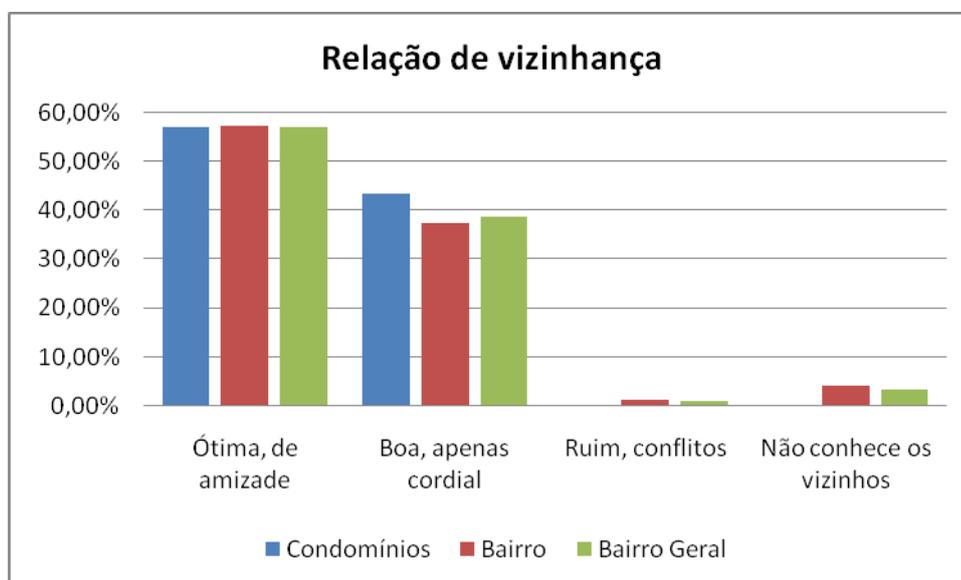


Gráfico 13 – Relação de vizinhança

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009.

Essa relação de vizinhança é desenvolvida pelos moradores de condomínio também com os outros moradores dos bairros em geral, visto que 51,35% afirmaram que possuem relação de vizinhança com moradores de outros condomínios e 81,08% com os moradores de bairro. Entretanto, segundo os moradores de bairro, eles não possuem muita relação de vizinhança com os moradores de condomínio. Confirmam-se, assim, os dados com 63,80% de respostas negativas. Já com outros moradores de bairro, existem 95,71% de relação de vizinhança.

Esses valores acima estão relacionados ao fato dos moradores de condomínio terem mais parentes nos bairros, com 48,65%, do que os moradores de bairro, com 36,20%. Porém, maioria dos moradores dos bairros em geral, com 61,50% dos resultados, não possui parentes morando nos bairros.

Essas relações de vizinhança sofrem de alguns incômodos, como: barulho, esgoto, animais de estimação, crianças, falta de privacidade, falta de educação e lixo. No entanto ao avaliar os dados apresentados no Gráfico 14, conclui-se que a maioria dos moradores de bairro com 65,58% e os moradores de condomínio, com 40,54% não sofrem de incômodos de vizinhança. Deste modo, pode-se afirmar que os moradores de condomínio

sofrem mais com os incômodos de vizinhança do que os moradores de bairro. E o maior incômodo sofrido por eles são o de barulho com 35,14%. Sendo também essa a maior queixa dos moradores de bairro, com 23,31%.

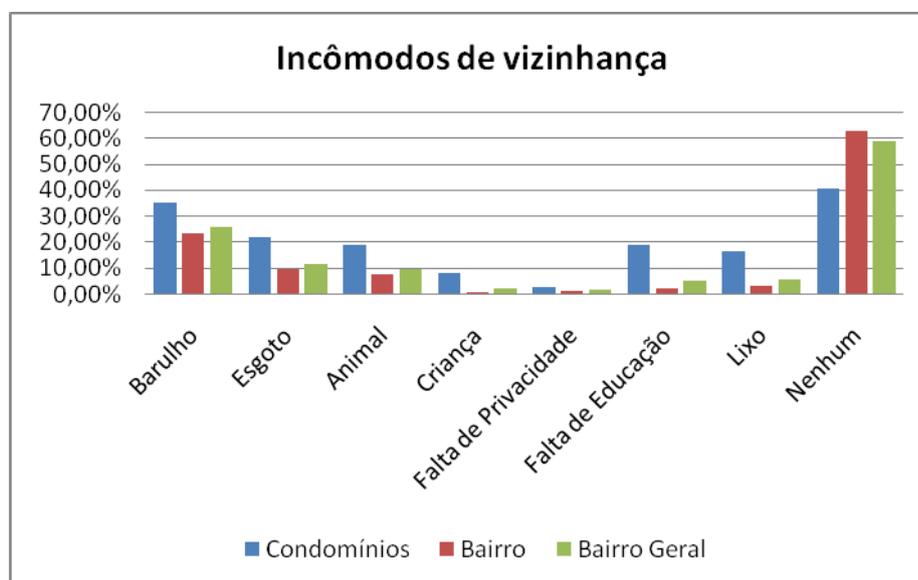


Gráfico 14 – Incômodos de vizinhança

Fonte: Pesquisa direta. Data: janeiro/2009

Não restam dúvidas que essas relações de vizinhança são desenvolvidas há mais tempo pelos moradores de bairro do que os de condomínio, visto que o bairro já existe há quase vinte anos e os condomínios há apenas oito anos. Na análise dos dados, constata-se que grande parte dos moradores de bairro já mora nos bairros há mais de 10 anos, ou são ainda dos primeiros moradores dos bairros. Enquanto que os moradores de condomínio são mais novos, pois a maioria mora a apenas cinco anos nos bairros. Mas há casos de moradores antigos dos bairros que se mudaram para os condomínios.

Porém essa não é uma mudança muito comum, pois a maioria dos moradores de bairro preferem continuar morando em suas casas de bairro a ter que mudar para outro tipo de moradia, a exemplo disso se tem a resposta de um dos entrevistados “não mudaria para outro tipo de moradia pois prefiro morar em bairro, já estou acostumado.” Entre outros motivos estão o fato de gostarem de espaços amplos e abertos, sem limitações, taxas e regras para controlar, ou seja espaços livres que ofereçam a sensação de liberdade mas com privacidade. Outros já gostariam de morar em “condomínio fechado” porque acham que neles estão mais seguros, apesar de alguns moradores acharem que isso é uma ilusão, “condomínio

é chato e a segurança nem é tanta assim conheço casos de condomínios que já foram assaltados.”

Do mesmo modo, os moradores de condomínio não gostariam de mudar para outro tipo de moradia que não fosse outro “condomínio fechado”, pois alegam se sentir mais seguros nesses espaços privados. Contudo, outros moradores de condomínio afirmam querer mudar porque “as pessoas de São Luís não tem a cultura de morar em condomínio, pois não respeitam as regras.”

Outro ponto atentado é o que atraiu essas pessoas a escolherem esses bairros para morar. Para os moradores de condomínio, os motivos foram os condomínios que estão instalados nesses bairros e a localização, “perto de tudo, escola, supermercado, comércio e do meu trabalho.” Assim também foram os moradores de bairro, que além de atraídos pela tranquilidade dos bairros, foram seduzidos pela ótima localização e facilidade de acesso que os bairros oferecem.

Quanto a questão das melhorias que os moradores gostariam que acontecesse nos bairros, tanto os moradores de condomínio quanto os moradores de bairro gostariam que a pavimentação fosse reparada, que a segurança fosse intensificada e que houvesse mais espaços de lazer com qualidade - como se pode observar nas respostas dos moradores de bairro, “gostaria que melhorassem a pavimentação, e também sinto falta de um parque de uma praça para as crianças brincarem” e dos moradores de condomínio, “sinto falta de uma área de lazer para as crianças e também de segurança nas ruas”. Entre diversas estão também a solução para os problemas de esgoto, a melhoria da iluminação, a criação de mais comércios e a limpeza das áreas livres onde é jogado lixo.

Finalizando a pesquisa está a opinião dos moradores de bairro e dos moradores de condomínio sobre a implantação dos “condomínios horizontais fechados” nos bairros Planalto Vinhais I e II. Para a maioria dos moradores de bairro os condomínios trouxeram uma valorização para os bairros, além de oferecer de alguma forma segurança também para os bairros com seus sistemas de segurança privado, pois “ficamos seguros em saber que há uma segurança ali, mesmo ela sendo privada.” assim expressa um dos moradores. Entretanto, outra parcela dos moradores acreditam que esses enclaves privados sejam negativos para os bairros, pois sacrificam a infra-estrutura do bairro que não estavam preparados para atender esse aumento na demanda. Segundo a resposta de um dos entrevistados, “ eles sobrecarregam as redes de esgoto, água e energia, e ainda geram mais lixo” e ainda provocam uma degradação ambiental. Além de isolarem as pessoas, fazendo com que essas não interajam com o bairro, como mostra a seguinte resposta “as pessoas

vivem isoladas e fechadas, sem contato com os moradores do bairro, em exclusão, com uma vida social privatizada.” Contudo, ainda há diversos moradores que acreditam que os condomínios não tenham interferido em nada.

Já para a maior parte dos moradores de condomínio, além de valorizar o bairro e da segurança que também lhes é oferecida, os “condomínios fechados” promovem melhorias a infra-estrutura dos bairros, pensamento contrário ao dos moradores de bairro. A visão crítica de uma pequena parte dos moradores quanto aos condomínios é observada na resposta de alguns moradores, como “os condomínios fechados sem dúvida aumentam a distância entre as classes sociais, visto que eles isolam um pequeno grupo de pessoas”, “os condomínios poderiam ter uma harmonia melhor com o bairro, pois é um bairro dentro de outro bairro”, “são consequência da falta de segurança do bairro, o condomínio isola a gente dos outros moradores do bairro e de outros condomínios.”

Resgata-se, assim, o modo de vida e planejamento social dos moradores dos bairros Planalto Vinhais I e II, destacando-se as relações de bairro, como estas acontecem e se desenvolvem. Enfatizam-se, também, através desta pesquisa, as mudanças de cunho social ocorridas em São Luís do Maranhão decorrentes das novas perspectivas de vida, baseadas em uma busca de segurança dos moradores em seus respectivos bairros ou no entorno onde habitam. Morar em condomínios fechados é uma pseudo-garantia de que se poderá viver melhor e de modo seguro.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho procurou avaliar as mudanças sócio-espaciais proporcionadas pela construção de “condomínios horizontais fechados” no espaço intra-urbano de São Luís, com estudo de caso nos bairros Planalto Vinhais I e II.

Para tanto, procurou-se compreender porque os “condomínios fechados” tornam-se opções de moradia tão atrativas. Assim sendo percebe-se que isso se deve ao clima de insegurança instalado na cidade de São Luís, com o aumento dos índices de criminalidade sendo divulgados a todo instante nos noticiários. Dessa forma, a população com medo da violência, encontrou nesses espaços fortificados um ambiente que lhes proporcionam segurança, o que me parece ser uma falsa ilusão, visto que se conhecem casos de assaltos a “condomínios fechados”.

Mas outros motivos também atraem as pessoas para dentro desses espaços privados, são eles: a carência de espaços de lazer de qualidade e seguro, a expectativa de se conviver entre iguais e a idéia de *status* conferida por esses enclaves privados. Tudo isso vem impulsionar a auto-segregação, visto que essa parte de uma iniciativa própria das classes média e alta de se isolarem das demais classes sociais.

Ao elaborar o panorama geral sobre os “condomínios horizontais fechados” nas áreas de maior incidência na cidade, percebe-se através da sua contextualização histórica que a disseminação do conceito desses enclaves privados, ocorreu não só pela modernização da cidade, mas porque havia uma demanda para habitar esses espaços. E com o tempo esses empreendimentos foram melhorando seus espaços, oferecendo mais áreas de lazer e se preocupando com o meio ambiente.

Nota-se que os “condomínios fechados” não são os únicos responsáveis pelas transformações ocorridas no espaço sócio-urbano-ambiental, pois eles acontecem porque há fatores que os estimulam a aumentar seus números na cidade.

Fazendo uma leitura da região onde está a maior concentração de enclaves privados, tem-se que esses estão localizados na área de expansão da cidade, tendendo a expandir mais ainda, com o risco de provocar um estrangulamento na malha urbana e um caos urbano, visto que esses empreendimentos promovem um aumento da densidade populacional da área, problemas no sistema viário com o aumento do número de veículos circulando nesse espaço, um significativo impacto ambiental, com a devastação de áreas verdes, alterações no clima e na paisagem, com áreas secas e pobres de vegetação. Além de fomentar a fragmentação social, possuindo diferentes classes sociais em um mesmo território, porém separadas por limites fortificados com muros e sistemas de segurança.

Em análise da legislação pertinente a esses enclaves privados, temos que a leis municipais são fracas, sem consistência e cheias de buracos, pois falta melhor amarrar os requisitos urbanísticos de forma que não sejam burlados, e colocar limites legais a esses empreendimentos, tanto na questão urbanística quanto ambiental. As leis municipais são apenas um recorte da lei federal, essa que a meu ver está ultrapassada, não atendendo as necessidades de uma regulamentação voltada para o contexto atual. Assim essa falta de clareza legal, até quanto à nomenclatura e definição, podem ser amenizadas com a aprovação do Projeto de Lei N°3057/00, que trata do tema de forma mais contextualizada e atual.

A contextualização histórica dos bairros Planalto Vinhais I e II, a fim de compreender como ocorreu a inclusão dos enclaves privados neles, não foi desenvolvida como muito sucesso, devido à falta de informações em literaturas e documentos. Assim

sendo, as informações obtidas foram através da pesquisa *in loco* e conversa com alguns moradores, sendo necessária aprofundá-las posteriormente.

Para conhecer as relações dos moradores de condomínio com os moradores de bairro e vice-versa, e de ambos com o bairro, aplicou-se questionários separadamente com cada tipo de morador para avaliá-los de forma separada e compará-los em seguida. Assim ao concluir a análise dessa pesquisa temos que os moradores de condomínio influenciam no perfil geral dos moradores dos bairros, visto que esses apresentam um poder aquisitivo maior, o qual é demonstrado através do nível de escolaridade e do uso comumente do carro. Utilizam o comércio local da mesma maneira que os moradores de bairro, variando alguns apenas. Que tanto os moradores de bairro quanto de condomínios são responsáveis pela alta circulação de carros nos bairros. Eles em geral estão satisfeitos e insatisfeitos com os mesmos serviços variando apenas a intensidade. Ambos se sentem seguros, mas bem mais os moradores de condomínio, visto que eles utilizam mais medidas de segurança. Ambos consideram que não existam espaços de lazer no bairro, mas dos que consideram os moradores de bairro utilizam bem mais esses espaços do que os moradores de condomínio.

Do mesmo modo são as atividades de lazer, a maioria de ambas as partes não praticam nenhuma atividade, mas das atividades de lazer desenvolvidas os moradores de bairro as praticam mais. Quanto às crianças ambas brincam mais em casa, no entanto as crianças de bairro brincam mais na rua, ou praça, entre diversos, do que as crianças de condomínio. A relação de vizinhança de ambos os moradores é ótima, com amizade, mas alguns moradores de bairro possuem conflitos com seus vizinhos, ou mesmo não os conhecem. Os moradores de condomínio sofrem mais incômodos de vizinhança do que os moradores de bairro, que em sua maioria não sofrem de nenhum incômodo. Ambos não gostariam de mudar de moradia, os moradores de bairro por já estarem acostumados ao bairro e preferirem espaços mais livres, enquanto que os moradores de bairro não mudariam por se sentirem seguros nos condomínios. Ambos foram atraídos pela acessibilidade e ótima localização dos bairros. Quanto às melhorias a maioria de ambos os moradores sofrem da mesma carência de áreas de lazer, segurança e pavimentação.

Completando a pesquisa com a questão acerca da opinião dos moradores em geral no que diz respeito à implantação de enclaves privados nos bairros abertos, temos que ambos concordam que os “condomínios horizontais fechados” promovem uma valorização dos bairros, que oferecem também segurança as ruas dos bairros, visto que esses condomínios possuem guarita com porteiro na frente e rondas de carro das empresas de segurança, e que provocam um isolamento por parte dos moradores de condomínio deixando de interagir com o

bairro. Mas discordam quando o assunto é infra-estrutura, porque os moradores de condomínio acham que os condomínios promovem melhorias a essa, enquanto que os moradores de bairro acham que os condomínios pioram a infra-estrutura do bairro

Todo esse trabalho desenvolvido teve como objetivo compreender como a inclusão de enclaves residenciais privados nos bairros abertos, transforma as práticas de relações sociais de bairro, na percepção dos moradores bairro-condomínio e condomínio-bairro, no caso Planalto Vinhais I e II.

Dessa forma ao concluir a análise deste trabalho, percebe-se que o espaço urbano apresenta algumas transformações como: a diminuição da área verde, aumento da circulação de carros provocando engarrafamentos, desenvolvimento do comércio local, a valorização da área promovendo uma especulação e atraindo mais empreendimentos desse porte para área que ainda possui espaços livres.

Portanto houve sim uma mudança no espaço urbano e ambiental, ainda não se apresentam de forma significativa, porém são notadas de maneira específica no comércio, com o incremento no consumo, por parte dos condôminos e uma discreta em relação ao uso dos serviços existentes.

No entanto não houve transformações nas relações de bairro dos bairros do Planalto Vinhais I e II, sendo ainda preservadas pelos diferentes tipos de moradores, que interagem entre si e com o bairro, fazendo uso do comércio local, participando das atividades urbanas que a comunidade desenvolve nos bairros, porém não foi possível identificar qual a profundidade disso, isso porque o acesso aos moradores foi pouco explorado no que se refere às questões subjetivas.

Desse modo devemos atentar a importância e a contribuição que este trabalho oferece, e principalmente a necessidade de dar continuidade, pois envolve temas atuais e constantemente debatido e criticado pelos estudiosos do assunto, visto que as relações sociais estão diretamente ligadas ao espaço onde essas acontecem e cresce cada vez mais o número de enclaves privados em São Luís.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, S. M. V. G. de. **Condomínios Urbanísticos**. [S. I.]. Disponível em: <http://www.amaapolo.com.br/textos/CamaraFederal_CondominiosUrbanisticos2004.pdf>

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.

CORRÊA, Roberto lobato. **O espaço urbano**. 4 ed. São Paulo: editora Ática, 2003.

Decreto Municipal Nº 28.486, de 13 de outubro de 2005

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.

FREY, Klaus; DUARTE, Fábio. **Auto-segregação e a Gestão das cidades**. [S.I.]. Disponível em: < <http://e-revista.unioeste.br/index.php/ccsaemperspectiva/article/view/1422/0>>. Acesso em: 23 out. 2008.

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

Lei Federal Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Lei Municipal Nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992.

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>. Acesso em: 05 nov. 2008.

Projeto de lei Nº 3.057, de 2000.

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.

TEPERMAN, Sergio. Crônicas Agudas. Privadas e Públicas (Áreas). **Revista AU**, São Paulo, ano 22, n. 164, p. 78-79, Nov. 2007.

SOGAME, Maurício. Rudimentos para o exame da urbanização em sua fase crítica: uma aproximação ao conceito de segregação socioespacial. **Geografes**, Vitória, nº 2, 2001.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008. 288 p.

APÊNDICE A – Questionário aplicado junto aos moradores de bairro e de “condomínios horizontais” dos bairros Planalto Vinhais I e II

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS TECNOLÓGICAS
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Questionário aplicado aos moradores de bairro e aos moradores de “Condomínios horizontais” dos bairros Planalto Vinhais I e II

1. Mora :

() Sozinho () com a família. Nº _____ () com amigos. Nº _____

2. Qual seu grau de escolaridade?

() 1º grau completo () 2º grau completo () superior completo
() 1º grau incompleto () 2º grau incompleto () superior incompleto

3. Qual transporte você utiliza?

() Bicicleta () Carro () Moto () Ônibus

4. Quais dos comércios locais você utiliza nos bairros do Planalto Vinhais I e II?

Padaria e Confeitaria	Loja de artigos decorativos e presentes
Açougue	Loja de vestuário e calçados
Peixaria	Loja de informática
Quitanda ou Frutaria	Loja de artigos para animais
Mercearia ou Supermercado pequeno	Floricultura
Farmácia	Ateliê de Costura
Salão de Beleza ou Barbearia	Lanchonete
Bar ou Boteco	Armarinho
Lava – Jato	Galeria
Lan House	Gás
Vídeo Locadora	Material de Construção
Academia	Depósito de Bebidas
Papelaria	Oficina mecânica

5. Qual seu nível de satisfação quanto aos serviços prestados aos bairros Planalto Vinhais I e II?

	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Transporte coletivo				
Educação				
Saneamento Básico				

Água e Esgoto				
Coleta de lixo				
Pavimentação				
Saúde				
Lazer				
Segurança				
Iluminação				

6. Você se sente seguro em casa?

Sim Não Mais ou menos

7. Você já foi roubado ou assaltado no bairro?

Sim, em casa Sim, na rua Não

8. Quais medidas de segurança você utiliza?

Cerca elétrica Monitoramento 24horas Portão eletrônico Vigia Pergolado
 Cachorro "Olho- mágico" "Pega-ladrão" Guarita Interfone Cadeado
 Grades Nenhuma

9. Você acha que o bairro oferece espaços para atividades de lazer com a família, crianças, jovens e idosos?

Sim, e utiliza Sim, mas não utiliza Não

10. Qual atividade de lazer você pratica no bairro?

Caminhada Passear com cachorro Lanche ou Beber com os amigos
 Jogar futebol "Sentar na porta" Passear com criança Andar de bicicleta
 Brincar na rua Nenhuma Outro. Qual? _____

11. Onde seus filhos brincam no bairro?

Em casa Na rua Praça Campo futebol Play-ground

12. Você permitiria que seus filhos brincassem na rua?

Sim, ele brinca Sim, acompanhado de adulto
 Não, passa muitos carros Não, falta segurança

13. Eles têm contato com outras crianças no bairro?

Sim, do condomínio Sim, do bairro Não

14. Como é sua relação com seus vizinhos?

Ótima, de amizade Boa, mas apenas cordial Ruim, conflitos Não conhece os vizinhos

15. Você conhece ou tem relação de vizinhança com algum morador dos outros condomínios do bairro?

Sim Não

16. Você conhece ou tem relação de vizinhança com algum morador do bairro?

Sim Não

17. Você tem algum parente que mora no bairro?

() Sim () Não

18. De quais incômodos de vizinhança você sofre?

() Barulho () Animal de estimação () Falta de Privacidade () Lixo
() Esgoto () Crianças () Falta de Educação () Outro. Qual? _____

19. Há quanto tempo mora no bairro (ou condomínio)? Porque escolheu morar no bairro Planalto Vinhais I ou II?

20. O que você melhoraria no bairro? Do que você sente falta?

21. Você mudaria para outro tipo de moradia? Por quê?

22. Qual sua opinião sobre a inserção dos “condomínios horizontais fechados” nos bairros?

APÊNDICE B – Tabelas de resultados dos questionários

Tabela 1

Moradores	Com quem você mora?		
	Sozinho	Com família	Com amigos
Condomínios	5,41%	94,59%	0,00%
Bairro	2,45%	97,55%	0,00%
Bairro Geral	3,00%	97,00%	0,00%

Tabela 2

Moradores	Quantas pessoas?							
	2	3	4	5	6	7	8	9
Condomínios	10,81%	21,62%	43,24%	16,22%	2,70%	0,00%	0,00%	0,00%
Bairro	6,75%	23,93%	24,54%	25,77%	7,98%	4,91%	2,45%	1,23%
Bairro Geral	7,50%	23,50%	28,00%	24,00%	7,00%	4,00%	2,00%	1,00%

Tabela 3

Moradores	Qual seu grau de escolaridade?					
	1º grau completo	1º grau incompleto	2º grau completo	2º grau incompleto	3º grau completo	3º grau incompleto
Condomínios	0,00%	0,00%	10,81%	0,00%	75,68%	13,51%
Bairro	5,52%	2,45%	26,99%	5,52%	48,47%	11,04%
Bairro Geral	4,50%	2,00%	24,00%	4,50%	53,50%	11,50%

Tabela 4

Moradores	Qual transporte que utiliza?			
	Bicicleta	Moto	Carro	Ônibus
Condomínios	2,70%	2,70%	100,00%	27,03%
Bairro	0,00%	0,61%	78,53%	39,26%
Bairro Geral	0,50%	1,00%	82,50%	37,00%

Tabela 5

Moradores	Qual atividade do comércio local utiliza no bairro?			
	Padaria	Açougue	Peixaria	Quitanda ou Frutaria
Condomínios	91,89%	13,51%	18,92%	59,46%
Bairro	87,73%	15,34%	15,34%	57,67%
Bairro Geral	88,50%	15,00%	16,00%	58,00%

Moradores	Mercearia ou Supermercado Pequeno	Farmácia	Salão de Beleza ou Barbearia	Bar ou Boteco	Lava-jato
Condomínios	70,27%	86,49%	48,65%	21,62%	54,05%
Bairro	71,17%	79,75%	53,37%	26,38%	41,72%
Bairro Geral	71,00%	81,00%	52,50%	25,50%	44,00%

Moradores	Lan house	Locadora	Academia	Papelaria	Loja de artigos decorativos e presentes	Loja de vestuário e calçados
Condomínios	16,22%	29,73%	24,32%	59,46%	62,16%	29,73%
Bairro	17,79%	26,38%	15,34%	38,65%	41,10%	39,26%

Bairro Geral	17,50%	27,00%	17,00%	42,50%	45,00%	37,50%
--------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Moradores	Loja de informática	Loja de artigos para animais	Floricultura	Ateliê de costura	Lanchonete
Condomínios	5,41%	24,32%	8,11%	37,84%	40,54%
Bairro	12,88%	25,15%	6,75%	31,29%	46,63%
Bairro Geral	11,50%	25,00%	7,00%	32,50%	45,50%

Moradores	Armarinho	Galeria	Gás	Material de construção	Depósito de bebidas	Oficina mecânica
Condomínios	32,43%	27,03%	89,19%	59,46%	32,43%	37,84%
Bairro	28,22%	41,72%	82,21%	50,31%	36,81%	25,77%
Bairro Geral	29,00%	39,00%	83,50%	52,00%	36,00%	28,00%

Tabela 6

Moradores	Qual seu nível de satisfação com os serviços públicos prestados ao bairro?			
	Transporte coletivo			
	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Condomínios	13,51%	62,16%	10,81%	13,51%
Bairro	9,82%	61,35%	12,88%	15,95%
Bairro Geral	10,50%	61,50%	12,50%	15,50%

Moradores	Educação			
	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Condomínios	2,70%	54,05%	29,73%	13,51%
Bairro	2,45%	58,90%	15,34%	23,31%
Bairro Geral	2,50%	58,00%	18,00%	21,50%

Moradores	Saneamento Básico
-----------	-------------------

	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Condomínios	0,00%	18,92%	59,46%	21,62%
Bairro	0,61%	20,25%	37,42%	41,72%
Bairro Geral	0,50%	20,00%	41,50%	38,00%

Moradores	Água e Esgoto			
	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Condomínios	0,00%	32,43%	37,84%	29,73%
Bairro	1,23%	19,63%	34,97%	44,17%
Bairro Geral	1,00%	22,00%	35,50%	41,50%

Moradores	Coleta de Lixo			
	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Condomínios	2,70%	70,27%	13,51%	13,51%
Bairro	6,13%	79,14%	5,52%	9,20%
Bairro Geral	5,50%	77,50%	7,00%	10,00%

Moradores	Pavimentação			
	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Condomínios	0,00%	8,11%	45,95%	45,95%
Bairro	1,23%	11,66%	36,81%	50,31%
Bairro Geral	1,00%	11,00%	38,50%	49,50%

Moradores	Saúde			
	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Condomínios	0,00%	13,51%	37,84%	48,65%
Bairro	0,61%	21,47%	30,67%	47,24%
Bairro Geral	0,50%	20,00%	32,00%	47,50%

Moradores	Lazer			
	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Condomínios	0,00%	16,22%	45,95%	37,84%
Bairro	0,00%	27,61%	29,45%	42,94%

Bairro Geral	0,00%	25,50%	32,50%	42,00%
--------------	-------	--------	--------	--------

Moradores	Segurança			
	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Condomínios	0,00%	18,92%	51,35%	29,73%
Bairro	2,45%	19,63%	32,52%	45,40%
Bairro Geral	2,00%	19,50%	36,00%	42,50%

Moradores	Iluminação			
	Ótimo	Bom	Ruim	Péssimo
Condomínios	0,00%	45,95%	40,54%	13,51%
Bairro	0,61%	58,90%	25,15%	15,34%
Bairro Geral	0,50%	56,50%	28,00%	15,00%

Tabela 7

Moradores	Você se sente seguro em casa?		
	Sim	Não	Mais ou menos
Condomínios	81,08%	2,70%	16,22%
Bairro	64,42%	26,38%	9,20%
Bairro Geral	67,50%	22,00%	10,50%

Tabela 8

Moradores	Você já foi assaltado no bairro?		
	Sim, na rua	Sim, em casa	Não
Condomínios	16,22%	21,62%	67,57%
Bairro	21,47%	23,93%	61,96%
Bairro Geral	20,50%	23,50%	63,00%

Tabela 9

Moradores	Quais medidas de segurança você utiliza?
-----------	--

	Cerca elétrica	Monitoramento 24horas	Portão eletrônico	Vigia	Pergolado	Cachorro
Condomínios	100,00%	86,49%	100,00%	0,00%	0,00%	8,11%
Bairro	35,58%	3,68%	52,76%	47,85%	3,07%	22,09%
Bairro Geral	47,50%	19,00%	61,50%	39,00%	2,50%	19,50%

Moradores	"Olho-mágico"	"Pega-ladrão"	Guarita	Interfone	Cadeado	Grade	Nenhuma
Condomínios	5,41%	5,41%	100,00%	100,00%	40,54%	40,54%	0,00%
Bairro	63,80%	3,68%	0,00%	44,17%	32,52%	48,47%	5,52%
Bairro Geral	53,00%	4,00%	18,50%	54,50%	34,00%	47,00%	4,50%

Tabela 10

Moradores	Você acha que o bairro oferece espaços para atividades de lazer com a família, crianças, jovens e idosos?		
	Sim, e utiliza	Sim, mas não utiliza	Não
Condomínios	5,41%	18,92%	75,68%
Bairro	17,18%	17,79%	65,03%
Bairro Geral	15,00%	18,00%	67,00%

Tabela 11

Moradores	Quais atividade de lazer você pratica no bairro?			
	Caminhada	"Sentar na porta"	Passear com cachorro	Passear com criança
Condomínios	29,73%	5,41%	13,51%	5,41%
Bairro	30,06%	15,34%	9,82%	3,68%
Bairro Geral	30,00%	13,50%	10,50%	4,00%

Moradores	Lanchar e/ou beber com os amigos	Andar de bicicleta	Jogar futebol	Brincar na rua	Nenhuma
Condomínios	21,62%	2,70%	2,70%	2,70%	48,65%
Bairro	9,82%	4,91%	9,82%	3,07%	45,40%
Bairro Geral	12,00%	4,50%	8,50%	3,00%	46,00%

Tabela 12

Moradores	Onde seus filhos brincam no bairro?					
	Em casa	Na rua	Praça	Campo de Futebol	Play-gound	Área de lazer do condomínio
Condomínios	37,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,92%
Bairro	40,49%	19,02%	6,13%	1,23%	1,23%	0,00%
Bairro Geral	40,00%	15,50%	5,00%	1,00%	1,00%	3,50%

Tabela 13

Moradores	Você permitiria que seu filho brincasse na rua?			
	Sim, ele brinca	Sim, acompanhado de adulto	Não, passa muitos carros	Não, falta segurança
Condomínios	0,00%	13,51%	24,32%	29,73%
Bairro	20,25%	6,75%	26,99%	29,45%
Bairro Geral	16,50%	8,00%	26,50%	29,50%

Tabela 14

Moradores	Seus filhos tem contato com outras crianças no bairro?		
	Sim, do condomínio	Sim, do bairro	Não
Condomínio	40,54%	10,81%	8,11%

s			
Bairro	0,00%	44,17%	14,11%
Bairro Geral	7,50%	38,00%	13,00%

Tabela 15

Moradores	Como é sua relação com seus vizinhos?			
	Ótima, de amizade	Boa, apenas cordial	Ruim, conflitos	Não conhece os vizinhos
Condomínios	56,76%	43,24%	0,00%	0,00%
Bairro	57,06%	37,42%	1,23%	4,29%
Bairro Geral	57,00%	38,50%	1,00%	3,50%

Tabela 16

Moradores	Você conhece ou tem relação de vizinhança com algum morador dos condomínios do bairro?	
	Sim	Não
Condomínios	51,35%	45,95%
Bairro	36,20%	63,80%
Bairro Geral	39,00%	60,50%

Tabela 17

Moradores	Você conhece ou tem relação de vizinhança com moradores do bairro?	
	Sim	Não
Condomínios	81,08%	18,92%
Bairro	95,71%	4,29%
Bairro Geral	93,00%	7,00%

Tabela 18

Moradores	Você tem algum parente que mora no bairro?	
	Sim	Não
Condomínios	48,65%	51,35%
Bairro	36,20%	63,80%
Bairro Geral	38,50%	61,50%

Tabela 19

Moradores	De qual incômodo de vizinhança você sofre?			
	Barulho	Esgoto	Animal	Criança
Condomínios	35,14%	21,62%	18,92%	8,11%
Bairro	23,31%	9,20%	7,36%	0,61%
Bairro Geral	25,50%	11,50%	9,50%	2,00%

Moradores	Falta de Privacidade	Falta de Educação	Lixo	Nenhum
Condomínios	2,70%	18,92%	16,22%	40,54%
Bairro	1,23%	1,84%	3,07%	62,58%
Bairro Geral	1,50%	5,00%	5,50%	58,50%

ANEXO – Folder de divulgação do condomínio Golden Green Residence.




Home | **Meio Ambiente** | Infra-estrutura | Localização | Segurança e Privacidade | Golden Green Club | Projetos Arquitetônicos

Meio Ambiente

No GOLDEN GREEN RESIDENCE você e a natureza são respeitados.

Todo projeto foi cuidadosamente elaborado para além de preservar, realçar a exuberante paisagem local.

- São mais de 13.000 m² de preservação ambiental permanente;
- Área verde com plantas nativas e ornamentais;
- Pomar;
- Ruas arborizadas;
- Paisagismo integrado à área de lazer;
- Implantação criteriosa valorizando o perfil natural do terreno;
- Excelência em conforto ambiental.

Diversos estudos foram realizados, criando um sistema de gestão ambiental aprovado pelo órgão ambiental competente para a conservação e monitoramento do rio Pimenta, no perímetro do condomínio, tomando-se referência no desenvolvimento de uma sociedade ambientalmente responsável.



Home | Meio Ambiente | Infra-estrutura | Localização | Segurança e Privacidade | **Golden Green Club** | Projetos Arquitetônicos



Club House

Salão Nobre

- 487,18 m²
- Salão com capacidade para 700 pessoas
- Cozinha
- Despensa
- Sala de apoio para garçons
- Banheiro de serviço
- Banheiro social masculino e feminino

Espaço Gourmet

Estrutura de restaurante com 189,17m²

- Churrasqueira
- Forno à lenha
- Despensa / Sala de apoio para garçons
- Varanda
- Som ambiente
- Banheiros masculino e feminino

