

O MITO DA SEGURANÇA E O NOVO MODELO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS PARA A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

Nirce Saffer Medvedovski¹; Lara de Oliveira Gomes²; Jaqueline Berger³.

1 UFPel nirce.sul@gmail.com

UFPel laradeog@gmail.com

3 UFPEL jackeberger@hotmail.com

Resumo

O fenômeno dos condomínios fechados vem ocorrendo com grande intensidade em muitos países com intuito de criar espaços únicos e seguros por meio de segregação espacial. Atualmente, esse modelo estendeu-se às classes mais baixas, que veem nesses condomínios, além de segurança, a possibilidade de aquisição da casa própria. Neste trabalho será estudada a "segurança residencial" como justificativa das opções imediatistas pelo enclausuramento na produção em grande escala de habitação de interesse social – HIS. Esta etapa do trabalho tem como objetivo a análise da inserção urbana e das estratégias espaciais para alcançar segurança residencial em conjuntos edificados dentro do programa MCMV na cidade de Pelotas-RS. São avaliadas as seguintes variáveis: Configuração dos acessos, Territorialidade, Proteção Física e Aparatos de Segurança, Aparência, Conexões Visuais e Funcionais e, por fim, a Localização do Conjunto no Espaço Urbano. Revela-se a segregação espacial através de muros e eliminação de ruas do sistema viário, configurando grandes áreas fechadas. A concentração em acessos únicos causa forte impacto sobre as vias adjacentes e sobre o sistema viário como um todo. O que está definitivamente comprometida é a possibilidade do poder público municipal de contar com terrenos públicos para o atendimento das novas demandas por serviços públicos urbanos gerados pela população destes condomínios, comprometendo a qualidade de vida destes moradores.

Palavras-chave: *Segurança residencial, Habitação de interesse social, Segregação espacial.*

Abstract

The phenomenon of gated communities has been occurring intensively in many countries in order to create unique and safe spaces through spatial segregation. Currently, this model has been extended to the lower classes that see in these condominiums, beyond the security, the possibility of home ownership. In this work it will be studied the "home security" as a justification for the immediate options to the enclosure in large-scale production of social housing - HIS. This stage of the study aims to analyze the urban insertion and the spatial strategies for achieving residential security on condominiums built into the program MCMV in the city of Pelotas. There are evaluated the following variables: Configuration of the accesses, Territoriality, Physical Protection and Security Apparatus, Appearance, Visual and Functional Connections and finally, the Condominium Location in the Urban Space. It is revealed spatial segregation through walls and streets of the road system, configuring large enclosed areas. The concentration of single accesses causes strong impact on the adjacent ways and on the road system. What is definitely compromised is the ability of municipal government to rely on public land to supply new demands for public services generated by the urban population of these condominiums, compromising the quality of life of residents.

Keywords: *Home Security, Social Housing, Spatial Segregation.*

1. INTRODUÇÃO

O fenômeno dos condomínios fechados vem ocorrendo com grande intensidade em muitos países, com intuito de criar espaços únicos e seguros por meio de segregação espacial. No Brasil, os condomínios fechados passaram a ter visibilidade na década de 70 durante o boom do mercado imobiliário e do financiamento estatal, sendo inicialmente objeto de desejo das classes mais altas da população (CALDEIRA, 2000). Atualmente, segundo D'Ottaviano (2006), esse modelo estendeu-se às classes mais baixas, que vêem nesses condomínios, além de segurança, a possibilidade de aquisição da casa própria.

Se esta realidade, do fechamento de espaços da moradia, já vem sendo experimentada internacionalmente e no país pelos setores de mais alta renda há mais tempo, sua aplicação à produção governamental da habitação de interesse social vem se dando de forma crescente ao longo desses últimos anos (MEDVEDOVSKI, 2005), já que houve um visível desenvolvimento em segmentos como habitação, educação e saúde, bem como um aumento no poder aquisitivo da classe média brasileira que, hoje contabiliza mais de 105 milhões de pessoas (FOLHA, 2012).

O aquecimento do mercado juntamente com o lançamento do programa “Minha Casa Minha Vida - MCMV”, do Governo Federal, criado com o intuito de movimentar o mercado imobiliário nacional e consequentemente construir um milhão de casas com facilidade de crédito às classes mais baixas da população, gerou uma crescente oferta de empreendimentos, fato que contribuiu para um intenso crescimento no setor da construção civil, que vislumbrou no sonho da casa própria uma alternativa para sair da crise.

Tais empreendimentos prometem uma infraestrutura voltada para o lazer social, incluindo churrasqueira, quadras, salão de festas e espaços verdes, e trazem o tema da segurança como sendo o diferencial de projeto.

O que se observa é que nestes casos a “venda” da segurança nos conjuntos fechados, é associada à idéia de um espaço coletivo com gestão à parte, privada, a salvo dos problemas da sociedade (instalação de aparatos de segurança, ações de gestão condominial) (MEDVEDOVSKI, 1998).

A pesquisa em curso, “A Paz sem Voz: segurança e enclausuramento no projeto e gestão de conjuntos habitacionais” estuda a mistificação do tema da "segurança residencial" como justificativa das opções imediatistas pelo enclausuramento na produção em grande escala de habitação de interesse social - HIS, propondo alternativas que preservem a inserção urbana. Ainda avalia o impacto das ações que buscam a segurança residencial em conjuntos edificados dentro do programa MCMV na cidade de Pelotas-RS, buscando identificar sua influência sobre as relações ambiente-comportamento estabelecidas no cotidiano destes conjuntos. Esta etapa do trabalho tem como objetivo a análise da inserção urbana do e das estratégias espaciais para alcançar segurança residencial em conjuntos edificados dentro do programa MCMV na cidade de Pelotas-RS.

1.1. Marco teórico:

As variáveis utilizadas para análise dos dados coletados foram embasada no marco teórico proposto por MEDVEDOVSKI, et al (2011). onde os autores criaram um quadro de variáveis através de revisão bibliográfica focada nos autores: VIEIRA (2002), DAVES (2004)-CABE e CPTED (2009). Tais variáveis foram utilizadas na pesquisa intitulada DEFENSHAB, que teve por objetivo efetuar a avaliação do tema da segurança residencial em empreendimentos PAR em Pelotas – RS.

Físico-espaciais	Gestão
Configuração dos acessos	Controle de acessos
Territorialidade (apropriação)	Territorialidade (percepção de segurança)
Proteção física e aparatos de segurança	Gestão dos aparatos
Aparência	Manutenção
Conexões visuais e funcionais	Vigilância natural
Localização do conjunto no espaço urbano	Gestão do espaço urbano

Quadro 1 : Variáveis de avaliação da segurança residencial

Fonte: MEDVEDOVSKI et al. 2011.

2. MATERIAIS E METODOS

Para este estudo foram investigadas apenas as variáveis físico-espaciais do marco teórico: Configuração dos Acessos, Territorialidade, Aparência, Conexões Visuais e Funcionais, bem como Localização do Conjunto no Espaço Urbano.

Trata-se de um estudo exploratório onde as variáveis selecionadas buscam verificar como o projeto urbanístico e a escolha da sua localização responde aos quesitos de segurança habitacional nomeados pela revisão bibliográfica.

O estudo foi conduzido em três condomínios habitacionais da cidade de Pelotas, promovidos pela incorporadora Rodobens Negócios Imobiliários e enquadram-se dentro do Programa do Minha Casa Minha Vida, (PMCMV). Cada um dos conjuntos, Terra Nova, Moradas Pelotas e Moradas Club comportam aproximadamente de 500 a 700 unidades habitacionais, voltados para faixas de renda entre três e dez salários mínimos.

Os métodos foram empregados neste estudo foram: walk through, entrevistas com informantes qualificados, coleta de dados fotográficos e coleta de dados secundários, tendo como fonte o Plano Diretor da cidade de Pelotas, encartes publicitários e relatórios de alunos de graduação da Universidade Federal de Pelotas – UFPEL que caracterizaram os empreendimentos em questão quanto ao processo de promoção imobiliária (NAUrb, 2012). A escolha por múltiplos métodos possibilitou o entendimento e qualificação da investigação.

2.1. Estudo de caso

Como estudo de caso tem-se um novo modelo de condomínios fechados destinado à classe média baixa, representado neste trabalho por três condomínios: Terra Nova, Moradas Pelotas e Moradas Club. Esses possuem unidades autônomas, formados por residências unifamiliares térreas, geminadas. Juntos, os empreendimentos totalizam 1666 unidades habitacionais. No Moradas Pelotas são 714 unidades, constituídas por: estar/jantar, cozinha integrada, área de serviço, 2 dormitórios e 1 banheiro ($40,47 \text{ m}^2$), em um lote de 43 m^2 ($5 \times 16 \text{ m}$), no Moradas Club são 514 unidades: estar/jantar, cozinha integrada, área de serviço, 3 dormitórios e 1 banheiro ou 2 suítes ($51,05$ ou $51,46 \text{ m}^2$), em um lote de 95 m^2 ($5 \times 19 \text{ m}$), e no Terra Nova são 438 unidades: estar/jantar, cozinha integrada, área de serviço, 2 dormitórios ou 2 suítes ou 3 dormitórios ou ainda 3 dormitórios (1 suíte) ($45,75 \text{ m}^2$), lote com área de 143 m^2 ($6,5 \times 22 \text{ m}$).

A renda dos moradores fica entre 03 e 10 salários mínimos, renda esta que permite aos usuários a obtenção do incentivo do governo federal para a aquisição de moradia no programa MCMV por meio de subsídios. Os empreendimentos do tipo Terra Nova destinam-se a faixa acima de 5 SM e os Moradas para as faixas acima de 3 SM.

Este novo modelo de condomínio é caracterizado por projetos urbanísticos e arquitetônicos feitos em série, sem considerar as características físicas, climáticas e culturais de cada região em que será aplicado. A empresa promotora, a Rodobens Negócios Imobiliários, uma das seis maiores construtoras do País teve seu capital aberto em 2007, e lançou, desde a sua fundação, 147 empreendimentos, em 50 cidades de 11 estados brasileiros (SP, MG, RJ, PR, RS, CE, MT, MS, SC, BA e GO), com mais de 54 mil unidades e 3,8 milhões de m². Alia-se as construtoras locais como executoras de um projeto padrão, e de uma mesma tecnologia construtiva, utilizando-se do modelo de condomínio fechado para manter um produto padrão, repetido em todo território nacional.

Há, no entanto, por parte da empresa uma pesquisa previa do perfil dos moradores (Figura 01), realizada por ocasião do lançamento do empreendimento em Pelotas, como é prática da empresa nos locais onde atua. Este hierarquiza os aspectos mais valorizados pelos futuros adquirentes. Entretanto este parece somente servir para determinar o tamanho médio da família e o potencial de compradores e suas respectivas capacidades de endividamento.



Figura 01: Aspectos mais valorizados na decisão de compra de um imóvel.

Fonte: Acervo NAUrb – Material de planejamento do empreendimento em Pelotas -RS – Rodobens Negócios Imobiliários

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Com base nos dados observados, foi possível relacionar a realidade dos empreendimentos do estudo de caso com o marco teórico. Para este trabalho foram considerados apenas os aspectos físico-espaciais (Quadro 01).

3.1. Configuração dos Acessos:

O acesso aos conjuntos é dado por diferentes ruas: o Terra Nova situa-se na Av. 25 de Julho; o Moradas Pelotas na Rua Santiago Dantas e o Moradas Club na Rua Olegário Mariano. Todas essas acessadas principalmente pela Av. Fernando Osório ou por uma via secundária, sem calçamento, denominada Jacob Baieny. (ver figura 02). Cada empreendimento possui um único acesso viário e de pedestres, dificultando os deslocamentos para o trabalho, colégio e outros compromissos dos moradores do local.



Figura 02 - Caracterização do entorno dos empreendimentos

Fonte: Google Earth

Essa movimentação em horários de pico, “hora do rush”, causa forte impacto sobre a via pública, principalmente nos locais de convergência entre importantes vias que dão acesso ao bairro onde se localizam os condomínios, como na Av. Fernando Osório e Avenida 25 de julho, onde se concentram engarrafamentos de até 800 metros, conforme mostra a figura 03.



Figura 03: Engarrafamento observado na Avenida 25 de Julho, junto à rótula da Av. Fernando Osório, às 07h50min do dia 22 de maio de 2012.

Fonte: Acervo NAUrb

3.2. Territorialidade:

Segundo (VIEIRA, 2002), a territorialidade é um comportamento que afeta não só a segurança, mas também a manutenção dos espaços, já que os seus ocupantes se sentem seguros somente em locais que reconheçam como sendo de sua propriedade ou que estejam sobe sua responsabilidade. Os imóveis foram entregues sem a construção de muros que delimitam seu espaço privativo de fundos. Coube a cada morador a construção dos mesmos. Quando a unidade está situada junto ao limite do terreno o pátio de fundos torna-se visível tanto das vias públicas que contornam o empreendimento, quanto das vias de circulação interna do condomínio. Tal composição do sistema viário acaba gerando corredores entre muros privados e cercas do condomínio, única alternativa encontrada pelos moradores para uma proteção visual, já que, para os mesmos, o espaço do pátio de fundos é o espaço da privacidade que deve ser fechado ao público, ao contrário do espaço frontal que é o espaço da identidade que deve ser aberta aos olhares dos demais residentes. Como esta construção de muros foi normatizada pela empresa promotora, trata-se também de uma estratégia de diminuição de custos do empreendimento, pois a construção de uma cerca de tela não honera os custos finais como o da construção de um muro periférico. Ou seja, a empresa repassa para o morador o custo da segurança que ela promete em seu material de propaganda (figura 04).

3.3. Proteção física e aparatos de segurança:

Esta variável parte do pressuposto de que a edificação deve constituir um alvo mais difícil ou menos atraente ao crime, de forma que a segurança seja garantida por meio de elementos que proibem ou dificultam o acesso, como tranca nas janelas, trava de segurança e aparelhos eletrônicos de vigilância.

Em pesquisa de mercado realizada pela incorporadora Rodobens Negócios Imobiliários, (Figura 01) constatou-se que dentre os fatores que levam os usuários a escolher um imóvel, o preço é decisivo, enquanto que a segurança do local é o item de menor importância nesta escolha. Ainda assim, a segurança foi anunciada nos encartes publicitários como sendo um fator de grande importância nos condomínios.

Entretanto a segurança é garantida apenas pela presença de portaria 24 horas e sistema de comunicação entre a guarita e as unidades habitacionais. Assim, apesar de ser “vendida” nos encartes publicitários, não há nada de fato que garanta um diferencial no sistema de segurança no interior dos condomínios, como circuito interno de câmeras, alarmes e cercas elétricas. Além disso, ainda foram observados, em dois conjuntos, fechamentos que podem ser considerados vulneráveis, como telas com arame farpado em grande parte do perímetro dos condomínios onde o mesmo se limita com os terrenos vazios. A presença de grades ocorre somente no primeiro condomínio, que inicialmente foi ofertado para as faixas de maior renda (5 a 10 SM), e faz parte de uma “imagem de segurança” composta pela portaria e fechamentos frontais do terreno, remetendo ao modelo de portaria de condomínios fechados veiculados na mídia e associados aos setores de maior renda (Figuras 06 e 07). Os dois outros condomínios, para as faixas de menor renda, substituíram as cercas metálicas por cercamento em tela. Os três condomínios apresentam portarias com forte apelo visual para a presença do porteiro e das entradas para veículos e pedestres. Todo acesso é centralizado nestes pontos. Entretanto basta percorrer os limites dos empreendimentos para verificar a fragilidade dos elementos de proteção física de seu entorno.



Figura 04: Muros e cercas paralelos

Figura 05: Becos encontrados no interior dos conjuntos

Fonte: Acervo NAUrb

3.4. Conexões funcionais e visuais:

Esta variável avalia a capacidade de edificação de criar um ambiente seguro em áreas habitacionais, à medida que permite aos moradores a vigilância natural de áreas internas e externas. Este princípio orientador do desenho buscando segurança é totalmente desrespeitado nestes condomínios. Apesar das casas terem suas frentes para as vias internas, o partido adotado na distribuição das áreas internas da unidade habitacional coloca a área de convívio quotidiano da casa para um pátio interno, voltando às costas para esta rua interna e fortalecendo o individualismo.

Outro fato de vulnerabilidade observado é a presença de “becos” no interior de um dos conjuntos (Figura 05). Estes surgem pela necessidade de adaptar o projeto padrão à topografia do terreno, gerando plataformas sucessivas, espaçadas pelos “becos”. No Item 3.3, sobre Territorialidade, nos referimos aos muros que estão sendo construídos paralelos às cercas de tela já existentes. Estes estão fechando totalmente a visual dos pátios de fundo, mas também estão fechando a possibilidade de se visualizar a rua publica de dentro do condomínio.

Segundo NEWMAN (1972), áreas percebidas como vigiadas tendem a ter maior utilização, melhorando sua segurança através deste uso, o que alerta para a criação de áreas “mortas” entre muros e cercas ou entre unidades consecutivas, como está ocorrendo nestes empreendimentos.



Figura 06: Portaria do Terra Nova

Fonte: Acervo NAUrb



Figura 07: Portaria do Moradas Pelotas

Fonte: Acervo NAUrb

3.5. Localização do conjunto no espaço urbano:

Juntos, os empreendimentos totalizam 1666 unidades habitacionais segregadas do bairro onde são localizados.

A modalidade de condomínio urbanístico com edificação integrada havia sido regulamentada pelo novo Plano Diretor Municipal de Pelotas (Lei 5502/2008), e somente poderiam ser promovidos condomínios com área até 10.000m² ou aquelas determinada pela área máxima definida pelo sistema viário. Entretanto, a pressão do mercado imobiliário fez com que o município criasse a Lei 5503/2009 que, com “... o objetivo de viabilizar a construção do maior número possível de unidades populares dentro do Programa Minha Casa Minha Vida”, liberou a implantação de condomínios horizontais em áreas de até 50.000 m², viabilizando a implantação destes conjuntos habitacionais, que necessitavam de grandes glebas para agrupar um número de unidades que viabilizasse baixos custos condominiais.

Tais transformações urbanas acabam por interferir no sistema viário e no seu entorno, por este não se encontrar preparado para receber uma demanda de serviços deste porte já que a aprovação do parcelamento do solo na forma de Condomínio Urbanístico o libera da reserva de áreas destinada à implantação de equipamento comunitários e urbanos, bem como espaços livres de uso público, comprometendo a possibilidade do município de contar com terrenos públicos para o atendimento das novas demandas geradas pela população destes condomínios. Outra questão a ser considerada, é o fato desses condomínios não possibilitarem usos mistos, impedindo a geração de emprego e renda junto ao espaço da habitação. Assim, ao invés de espaços auto-suficientes e dotados de serviços urbanos básicos para a vida da cidade, cria-se uma demanda no seu entorno imediato.

4. CONCLUSÃO

A separação da política urbana da política habitacional tem sido extremamente prejudicial para a qualidade de vida nesses condomínios de interesse social, que depende intensamente da relação com o entorno.

Os resultados da inserção urbana e das estratégias de segurança do condomínios pesquisados permitem que se constate o não comprometimento das autoridades locais, que possibilitam esse tipo de desenvolvimento na cidade, a segregação espacial falta de respeito aos princípios básicos de desenho urbano pelas companhias privadas responsáveis por esses condomínios.

A venda do mito da segurança tem na promoção destes condomínios fechados para o MCMV dois claros objetivos. Primeiro: vender, mesmo que de forma bastante primária e incompleta, a “ilusão” da segurança aos futuros moradores, materializada com tanto impacto pelas monumentais portarias, possibilitando aos setores das classes em ascensão o sentimento de ter acesso a um “bem” que anteriormente somente às classes mais elevadas tinham direito. Segundo: criar um território “modulado”, “replicável”, neutro das influências do restante da malha urbana, com soluções padronizadas de moradia, vias e equipamentos de lazer, onde a construção massiva poderá ofertar o número de residências que o mercado puder absorver. E, quando o mercado de uma cidade se esgotar, a incorporadora buscará um novo mercado, uma nova cidade, repetindo o padrão que se especializou em produzir.

5. REFERÊNCIAS

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros – Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp/Editora 34, 2000.

D’OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?**. In.: XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, realizado em Caxambú-MG – Brasil, de 18 a 22 de setembro de 2006.

\ **FOLHA** Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/poder/935502-classe-c-e-a-unica-que-continua-a-crescer-aponta-fgv.shtml>>. Acesso em: 02 abr. 2012.

MEDVEDOVSKI, Nirce. **A vida sem condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social**. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

MEDVEDOVSKI, Nirce et al. **Segurança em HIS - Proposta de Marco Teórico Metodológico para a Avaliação do Projeto e Gestão dos Espaços Habitacionais**. II Simpósio Brasileiro de Qualidade do Projeto no Ambiente Construído. Anais do II Simpósio Brasileiro de Qualidade do Projeto no Ambiente Construído. Rio de Janeiro. 2011. No rele

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer et al. **Utopias da forma espacial x processo social: um estudo de caso do PAR Laçador em Pelotas**. In: II Seminário Sobre Ensino e Pesquisa Em Projeto De Arquitetura, 2. Anais. Rio de Janeiro, 2005. p. 1-11.

NEWMAN, Oscar. **Defensible Space: crime prevention through urban design**. New York: The Macmillian Company. 1972.

PELOTAS, PM. III **Plano Diretor Municipal de Pelotas, Lei Nº 5.502/2008**. Pelotas, 2008.

PELOTAS, PM. **Lei Nº 5.603 - Institui o Programa Habitacional de Interesse Social “Pelotas Habitação Digna”, e dá outras providências**. Pelotas, 2009.

RODOBENS. **Rodobens Negócios Imobiliários – 20 anos Construindo Uma Vida Melhor**. Home Page disponível em: <http://www.rodobens-rni.com.br/Institucional/Default.aspx?Codigo=1>. Acesso em 28 de junho de 2012.

VIEIRA, Liése Basso. **Influência do Espaço Construído na ocorrência de crimes em Conjuntos Habitacionais**. Porto Alegre: UFRGS, 2002. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2002.