

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

TALITA RIBEIRO DE CARVALHO

**O FENÔMENO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS E SEUS IMPACTOS:
UM ESTUDO SOBRE O BOULEVARD LAGOA RESIDENCE RESORT
EM SERRA-ES**

Vitória/ ES

2019

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

TALITA RIBEIRO DE CARVALHO

**O FENÔMENO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS E SEUS IMPACTOS:
UM ESTUDO SOBRE O BOULEVARD LAGOA RESIDENCE RESORT
EM SERRA-ES**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Departamento de Geografia do Centro de Ciências Humanas e Naturais da Universidade Federal do Espírito Santo – UFES, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Geografia. Orientador: Prof. Dr. Cássio Arruda Boechat.

Vitória/ ES
2019

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus pelo dom da vida e por ter me guiado durante toda trajetória acadêmica vivida até então, me dando muita perseverança e força para que eu não desistisse nas adversidades que apareceram em meus caminhos.

Ao Prof. Cassio Arruda Boechat, agradeço por aceitar me orientar, pela paciência, pelo apoio emocional e plena dedicação, que seguramente contribuiu para a minha formação. A banca examinadora, pela disponibilidade e atenção prestada.

Aos meus pais Helder e Maria, que foram o suporte durante toda a vida, pelo amor incondicional, incentivo, paciência e por todo apoio nos momentos que pareciam ser impossíveis. A minha irmã, Karina por todo amor e companheirismo.

Agradeço também ao meu amigo Vinícius Vieira Pontini, por ter me dado um puxão de orelha quando eu disse a ele que desistiria do bacharel faltando apenas o TCC 2, pelos apontamentos e correções criteriosos feitos ao meu trabalho, saiba que direta e indiretamente me ajudou a concluir essa etapa da vida.

Agradeço ao meu querido amigo Vitor Silva de Miranda, por todo apoio e incentivo, por ter disponibilizado de um pouco do seu tempo para me dar uma força no software de geoprocessamento para elaboração dos mapas do presente trabalho, sua atenção foi fundamental.

Minha amiga Louriene Gonçalves dos Santos, por ser tão atenciosa em ler meu trabalho, fazer seus apontamentos, e ter sido bem carinhosa nos apontamentos, mesmo eu sabendo que no início havia muitos problemas a serem corrigidos.

A todos àqueles que de alguma forma acreditaram e torceram por mim, os que contribuíram mesmo que indiretamente não somente neste trabalho, mas em todo meu processo de formação acadêmica. Obrigada por tornarem essa caminhada mais leve e repleta de momentos de alegria.

“Esse é o grande mistério das cidades: elas crescem e se modificam, guardando, porém, sua alma profunda apesar das transformações do seu conteúdo demográfico, econômico e da diversificação de suas pedras”.

Milton Santos

RESUMO

O acelerado crescimento urbano, aliado à globalização e às novas formas de se viver a reestruturação socioespacial evidenciam uma reconfiguração das cidades e de suas moradias, gerando, inclusive, uma seletividade e hierarquização entre os agentes no momento de escolha de sua habitação. Neste sentido, visando analisar o recente modelo de ocupação do espaço que são os Condomínios Horizontais Fechados (CHF), oferecido por imobiliárias como um refúgio ao caos das cidades, com estruturas fortemente protegidas, áreas de lazer para o público pagante, o presente trabalho apresenta-se com a proposta de analisar e compreender as dinâmicas que envolvem a vivência em condomínios fechados, do ponto de vista dos moradores internos e externos, a fim de se compreender como a urbanização, reformulação socioespacial, segregação socioespacial, auto segregação são vivenciadas na prática pelos indivíduos. Como pesquisa exploratória, o presente trabalho realiza estudo de caso no Condomínio fechado denominado 'Boulevard Lagoa Residence e Resort', localizado na avenida Talma Rodrigues, no município da Serra – ES, idealizado pela empresa capixaba Cristal Empreendimentos Imobiliários juntamente com a empresa paranaense Teixeira Holzmann Empreendimentos Imobiliários. Por meio de pesquisas e questionários realizados com os moradores do condomínio e com a população que vive no bairro em frente ao condomínio denominado de Feu Rosa. Objetiva-se compreender, por meio de uma perspectiva sócio geográfica, a relação entre os grandes condomínios fechados horizontais e seu entorno, buscando estudar o impacto que as grandes construções condominiais causam aos indivíduos que compõem tal cenário, abordando-se, também, os possíveis motivos que levam a esta nova formulação do espaço urbano.

Palavras-chave: Crescimento urbano; segregação urbana; condomínios horizontais.

ABSTRACT

The accelerated urban growth, allied to globalization and the new ways of living the socio-spatial restructuring show a reconfiguration of the cities and their dwellings, even generating a selectivity and hierarchy among the agents at the moment of their choice. In this sense, to analyze or the most recent model of occupation of the space that is the CHF (Horizontal Closed Condominiums), offered by real estate as refuge in cities, with strongly protected structures, leisure areas for public payers or the present work presented with a proposal of analysis and understanding as dynamics that involve experiences in closed condominiums, residents and exteriors point of view, a viewpoint as urbanization, socio - spatial reformulation, socio - spatial segregation, automatic segregation and experienced in practice by individuals. As an exploratory research, the present work conducts a case study in the closed condominium called 'Boulevard Lagoa Residence and Resort', located on Avenida Talma Rodrigues, in the municipality of Serra - ES, designed by the company Espírito Santo Cristix Empreendimentos associated with the Paraná company Teixeira Holzmann Real estate developments. Through surveys and questionnaires conducted with the residents of the condominium and with a population living in the neighborhood in front of the condominium called Feu Rosa. The objective is to understand, through a geographical geographical perspective, a relationship between large closed and horizontal condominiums, seeking to study the impact that large buildings cause to the users that make up the scenario, also addressing the possible reasons that lead to this new installation. of urban space.

Keywords: Urban Growth; urban segregation; horizontal condominiums.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Localização do Boulevard Lagoa em relação aos bairros vizinhos.....	21
Figura 2 – Material digital de divulgação do Boulevard Lagoa.....	22
Figura 3 – Distância do Boulevard Lagoa para o bairro Manguinhos Serra – ES....	22
Figura 4 – Distância do Boulevard Lagoa para o bairro Residencial Laranjeiras Serra – ES.....	23
Figura 5 – Informativo sobre os aparatos naturais presente na área do condomínio.....	24
Figura 6 – Informativo sobre os aparatos naturais presente na área do condomínio.....	24
Figura 7 – Informativo sobre os aparatos naturais presente na área do condomínio.....	25

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – População por situação do domicílio no Espírito Santo (ES) 1950 – 2010.....	15
Tabela 2 – População Urbana do município da Serra 1970 – 2010.....	18
Tabela 3 – Municípios x Unidades Habitacionais.....	19
Tabela 4 – Áreas de lazer comum do condomínio Boulevard Lagoa – Serra/ES...	26

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Taxa de crescimento populacional por situação de domicílio no Espírito Santo (ES) 1950 – 2010.....	15
--	----

SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO	11
1.1 CONTEXTO HISTÓRICO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.....	13
1.1.2 O processo de urbanização e os recentes investimentos do setor imobiliário privado no município de Serra – ES.....	17
1.2 CARACTERIZAÇÃO E OS EFEITOS SOCIOESPACIAIS DO BOULEVARD LAGOA RESIDENCE E RESORT.....	20
1.2.1 Dos Elementos Naturais Comercializados	22
1.2.2 O Boulevard Lagoa Em Seus Aspectos Legais.....	26
1.3 CONDOMÍNIOS FECHADOS: A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E DA AUTO SEGREGAÇÃO.....	31
2.OBJETIVOS	36
2.1 Objetivo geral	36
2.2 Objetivos específicos	36
3.RESULTADOS E DISCUSSÕES	37
5.CONSIDERAÇÕES FINAIS	43
6. REFERÊNCIAS	45

1. INTRODUÇÃO

Estudos sobre planejamento urbano são comuns e indispensáveis à organização urbana, tornado estas pesquisas cada vez mais recorrentes e importantes à organização civil, em face, sobretudo, ao explosivo crescimento urbano. A partir de uma visão sistêmica que se alia às novas formas de se pensar a reestruturação socioespacial, observa-se que se tem configurado nas cidades novas estruturas de moradias que pretendem atender as demandas sociais.

Um dos modelos de ocupações mais comuns em cidades grandes são os condomínios horizontais fechados (CHF), oferecido por imobiliárias como um refúgio ao caos das cidades, comumente conhecidos como estruturas fortemente protegidas, possuidoras de áreas de lazer para o público pagante, além de tranquilidade junto às belezas naturais, que, outrora, eram de livre acesso à população externa, de modo geral.

Deste modo, objetivando estudar a complexidade e as mudanças que envolvem estas estruturas civis, com ênfase ao impacto gerado em seu entorno, o presente trabalho se apresenta, despertado pelo interesse de analisar e compreender as dinâmicas que envolvem a vida nestes condomínio, sob o viés dos moradores internos e externos destes ambientes construídos nos seios das cidades.

Para transformar a pesquisa em material exploratório, o condomínio fechado Boulevard Lagoa Residence e Resort, localizado na avenida Talma Rodrigues, no município da Serra – ES, idealizado pela empresa capixaba Cristal Empreendimentos Imobiliários juntamente com a empresa paranaense Teixeira Holzmann Empreendimentos Imobiliários foi escolhido para ser o cenário das discussões, por meio das quais serão apresentadas entrevistas e pesquisas com a população local interna e externa, a fim de compreender a visão e experiência dos moradores do condomínio em questão, bem como suas motivações à essa escolha, bem como a vivência de pessoas que veem o empreendimento de fora, principalmente moradores dos bairros adjacentes, discutindo-se sobre qual sua percepção sobre o condomínio.

Nesse sentido, no decorrer das pesquisa, vê-se a necessidade de abordar conceitos importantes que surgem com a pesquisa, como a urbanização, reformulação socioespacial, segregação socioespacial, auto segregação. Porém, para explicar o

processo de urbanização, é necessário analisar também o processo de industrialização, pois o surgimento de novas empresas, contribuiu e contribui para a intensificação das aglomerações urbanas, bem como suas repercussões.

Para melhor compreender esse processo, é importante analisar alguns fatores que contribuíram para esse novo modelo de habitação a partir da década de 60, para dessa forma caracterizar e destacar os desdobramentos fundamentais dessa história que contribuíram para a atual formulação do espaço urbano no estado do Espírito Santo, especificamente no município da Serra.

1.1 CONTEXTO HISTÓRICO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Para iniciar a análise, volta-se ao início da década de 1960 quando chegava ao declínio o suporte econômico que a indústria cafeeira fornecia ao Espírito Santo. Esse período da economia capixaba baseada na cafeicultura foi o que atraiu um grande contingente de mão de obra imigrante europeia, *de acordo com Fortunato (2011, p. 45, apud BITTENCOURT, 2006.)*, uma vez que, anteriormente, com a proibição do tráfico negreiro a mão de obra escrava entrou em escassez, o que poderia prejudicar a Economia Nacional, segundo a história descrita no portal do Governo do Estado do Espírito Santo (2016).

Ainda nesse período de 1960, a maior parcela da população estava localizada nas zonas rurais do Estado (CAMPOS JR e GOLÇALVES, 2009, p. 70). Porém, não somente a erradicação dos cafezais acarretou em uma emigração do campo em direção à cidade, como também o processo de industrialização observado no trecho a seguir:

A política de modernização e de desenvolvimento industrial do Estado tem início nos anos de 1960 4, após intensa transformação socioeconômica agenciada pelas diretrizes da política de erradicação dos cafezais. Segundo levantamentos da Secretaria de Planejamento do Governo do Estado do Espírito Santo (1979), a erradicação provocou o êxodo, de uma única vez, de 150 mil pessoas. Esse processo modificou os rumos da estrutura econômica do Espírito Santo que se direcionou ao padrão industrial internacional com a instalação de plantas industriais – então denominadas “grandes projetos industriais” – na região da Grande Vitória. (SILVA e DADALTO 2014 p.4)

Em conjunto com a descentralização da economia capixaba atrelada a monocultura do café, o processo de industrialização na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) recebeu maiores atenções por parte do Governo Federal a partir de 1970, com o II Plano Nacional de Desenvolvimento e também, por capital externo de grandes indústrias como a Companhia Siderúrgica de Tubarão (hoje ArcelorMittal), Companhia Vale do Rio Doce (atual Vale), e Aracruz Celulose (atual Fibria), o que ocasionou a intensificação populacional na Grande Vitória, conforme descrito por Campos Jr e Gonçalves, (2009).

A erradicação dos cafezais que deixou vários desempregados e a diminuição da renda em conjunto com o processo de industrialização na Grande Vitória, foi o que atraiu um

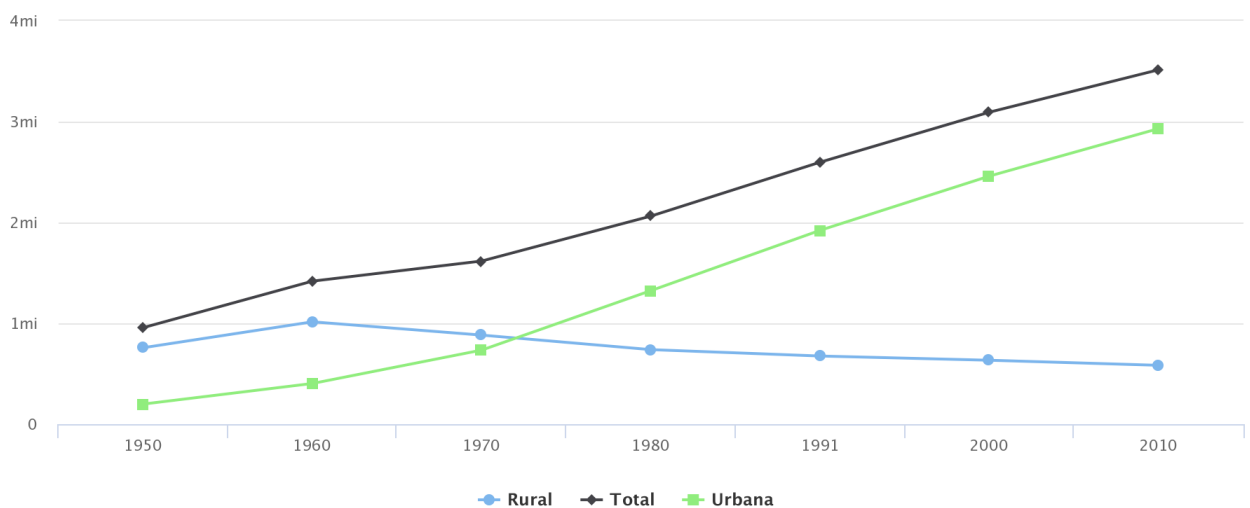
grande contingente de pessoas, que buscavam por emprego e melhores condições nessas áreas urbanas, fato que fica evidente na tabela 1.

Tabela 1 – População por situação do domicílio no Espírito Santo (ES) 1950 – 2010

	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Rural	758.052	1.014.887	883.101	738.978	675.677	633.769	583.480
Total	957.238	1.418.348	1.617.857	2.063.679	2.598.505	3.094.390	3.514.952
Urbano	199.186	403.461	734.756	1.324.701	1.922.828	2.460.621	2.931.472

Fonte: IBGE

Gráfico 1 – Taxa de crescimento populacional por situação de domicílio no Espírito Santo (ES) 1950 – 2010



Fonte: IBGE

Pode-se observar que houve uma considerável migração na situação domiciliar da população rural para a população urbana, principalmente entre os anos de 1960 a 1980. Nespoli (2016, p.41) apud Siqueira (2009, p.10), salienta que essa dinâmica ocorreu em especial no centro da capital que tinha uma importante representação econômica e política.

No entanto, esse inchaço populacional acarretou em alguns problemas de ordem estrutural e ambiental, pois, assim como em outros estados do Brasil, no Espírito Santo a urbanização trouxe consigo um crescimento desordenado. Abe (1999 Apud Silva 2014, p. 29) aponta que:

A ocupação urbana sofreu intensa e desordenada expansão, pressionando o seu sítio naturalmente frágil, com os decorrentes problemas ambientais e de saneamento. Materializaram-se no espaço urbano metropolitano as contradições de interesses econômicos e desestruturaram-se as demandas se complexificaram, os serviços de consumo coletivo se sobrecarregaram (...) esse crescimento econômico baseado em atividades de produção e exportação incrementadas com incentivos do Governo, não ofereceu, todavia, a devida contrapartida na evolução das receitas públicas, de modo que desse conta dos necessários investimentos sociais e infra estruturais urbanos, o que tornou o seu espaço insuficientemente servido e, portanto, extremamente seletivo em termos sociais.

O rápido desenvolvimento trouxe consigo a necessidade de abrigar o grande contingente de pessoas vindas do campo para a cidade, aumentando a demanda por moradias, além da mão de obra qualificada que trabalhariam nas indústrias implantadas no estado, o que fez despertar o interesse dos empresários do mercado imobiliário para as classes média e alta.

Gonçalves (2010) aponta que essa produção imobiliária se deu inicialmente nas porções leste da capital Vitória, como Praia do Canto, e depois para as áreas continente a dentro como é o caso do bairro Jardim da Penha e Jardim Camburi, ele também destaca que o sucesso do mercado imobiliário se deve em parte ao poder público que privilegiou essa porção da cidade com infraestrutura e obras como a Universidade Federal do Espírito Santo, o Aeroporto de Vitória além de grandes indústrias – confirmado na fala de Maricato:

Na verdade, é a valorização das propriedades fundiárias ou imobiliárias o motor que move e orienta a localização dos investimentos públicos, especialmente na circulação viária. [...] Ao invés de priorizar o caráter público e social dos investimentos municipais em uma cidade com gigantescas carências, o governo municipal o fez de acordo com interesses privados, em especial de empreiteiras de construção pesada e agentes do mercado imobiliário. (MARICATO, 2000 p. 159)

Nesse contexto, como as grandes indústrias não funcionavam somente com mão obra especializada, mas também a mão de obra pesada, a população de baixa renda foi atendida com conjuntos habitacionais, tanto na capital Vitória, quanto nos municípios vizinhos como Serra e Vila Velha, por meio da Companhia de Habitação do Espírito

Santo (COHAB-ES) e o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (INOCOOP-ES), mas também nesse caso, era claro a distinção de proximidade com o local de trabalho dessa parcela da população, áreas distantes e descontínuas, com vazios urbanos, deixando assim as áreas centrais mais servidas de infraestrutura e à disposição do mercado imobiliários privado, como aponta Silva (2014).

Os projetos de conjuntos habitacionais auxiliaram, mas ainda assim, segundo Silva (2014) a demanda populacional foi maior que a oferta pública, de modo que não foram o suficiente para atender a população, impulsionando-os a ocupar e se estabelecerem em áreas ambientalmente instáveis próximo a rios, córregos e mangues, constituindo assim as conhecidas áreas periféricas, como evidenciado no segundo ponto do texto de Campos Jr e Gonçalves (2009).

A dinâmica urbana da metrópole da Grande Vitória se “resume” em dois processos, que se articulam na totalidade da produção social da cidade: 1) verticalização da área central de Vitória e de porções norte e leste da capital e, posteriormente, da orla de Vila Velha, como consolida a partir dos anos 1970; 2) expansão periférica enquanto lugar onde população migrante com menos recursos encontrou condições de se reproduzir, seja a partir de ocupações de áreas ambientalmente frágeis, de conjuntos habitacionais (financiados pelo antigo BNH) ou de ou de loteamentos populares distantes das áreas mais bem servidas de infraestrutura.

Santos (1988) mostra que a busca pelo bem-estar, desigualmente distribuído, se intensificou com o processo de industrialização, evidenciando a estruturação da sociedade a partir da visão capitalista, que tem como seu principal agente, o Estado, que segundo Silva (2014), se confunde com o empresário e passa a articular manobras que favorecem seus associados, a saber nesse caso, as empresas imobiliárias.

Maricato (2007) apud Silva (2014), chama esse fato de patrimonialismo, trazendo à exemplo a disparidade entre os investimentos públicos em áreas nobres da cidade em comparação com as áreas periféricas, demonstrando uma preferência pelo atendimento as demandas necessárias da elite. Para os capítulos seguintes, o intuito é buscar evidenciar de que modo essas iniciativas em conjunto com Estado atuam na reestruturação urbana e social a partir do viés imobiliário.

1.1.2 O processo de urbanização e os recentes investimentos do setor imobiliário privado no município de Serra - ES

Atualmente com uma população estimada em 507.598 pessoas segundo dados do IBGE, o município da Serra ocupa o 1º lugar como o município mais populoso do Espírito Santo, superando até mesmo a capital Vitória. Porém a malha urbana da Serra nem sempre foi assim, segundo Campos Jr e Gonçalves (2009), durante a década de 70 a população residente não chegava aos 8 mil habitantes, enquanto surpreendentemente, no ano de 1991 a malha urbana já ultrapassava os 220 mil, apresentando continuamente um incrível crescimento em tão pouco tempo, de acordo mostra a tabela até o censo de 2010.

Tabela 2 – População Urbana do município da Serra 1970 – 2010

Ano	1970	1980	1991	2000	2010
População	7.967	80.300	220.615	319.621	406.411

Fonte: Sidra/IBGE

De acordo com Campos Jr e Gonçalves (2009), a expansão urbana na cidade de Serra, foi quase que exclusivamente decorrente do processo de industrialização, abrigando grandes indústrias como a CST, Vale, e a implantação pelo governo do estado de áreas industriais chamadas de CIVIT I e II, para além disso, tendo como fator contribuinte para o aumento da população urbana da Serra, principalmente a expansão periférica, a grande disponibilidade de terras com um custo relativamente baixo.

O rápido crescimento demográfico no município da Serra nesses anos, em especial por aqueles de menor renda, ocasionou em três formas de moradia segundo Campos Jr e Gonçalves (2009): Loteamentos populares (regulares ou irregulares); ocupações (invasões); conjuntos habitacionais promovidos pelo Estado.

No caso da Serra, foi o município com o maior investimento em conjuntos habitacionais na Grande Vitória.

Tabela 3 – Municípios x Unidades Habitacionais

Municípios	Nº de Unidades Habitacionais
Vitória	4.526
Vila Velha	14.426
Serra	28.848
Cariacica	1.968
Viana	2.270
Total	52.038

Fonte: Texto do Texeira e Thalismar.

A exemplo desse tipo de moradia pode-se citar o bairro próximo ao condomínio tratado nesse estudo, o bairro Feu Rosa. O bairro surgiu a partir de conjuntos habitacionais que foram construídos no início dos anos 1980 e que começou a ser povoado em meados de 1985, quando devido ao deslizamento de uma pedra de cerca de 150 toneladas no Alto Tabuazeiro Vitória – ES, popularmente conhecido como Morro do Macaco, destruiu centenas de casas deixando várias famílias desabrigadas. A solução oferecida pela prefeitura de Vitória foi a de realocar essas famílias no conjunto habitacional que havia sido construído no antigo bairro das Flores, mas que após plebiscito e por questões políticas teve o nome trocado para bairro Feu Rosa.

Em suma, a industrialização em Vitória trouxe consigo um crescimento periférico, que refletiu para os demais municípios, como no caso da Serra, que em seu processo de urbanização apresentou uma dinâmica onde se alternam áreas industriais, bairros populares e imensos vazios urbanos, no caso do último item, fazendo despertar o interesse das imobiliárias pela apropriação dessas terras, fazendo aflorar no município da Serra, os novos modelos de apropriação da terra em forma de condomínios e loteamentos fechados.

A cerca da produção imobiliária privada no município da Serra, GONÇALVES (2010) a descreve como bastante recente, apontando que até o início de 2006 os lançamentos imobiliários eram lentos, tendo uma participação pouco representativa no mercado imobiliário capixaba, entretanto, a partir do final desse mesmo ano, a quantidade de lançamentos imobiliários teve um crescimento considerável e rápido, colocando a Serra na mira dos investidores desse setor. BRICALLI (2010) destaca

que entre os anos de 2009 e 2010 houve uma explosão de empreendimentos sob a forma de condomínios fechados, apresentando no ano de 2010 obras desse modelo que estavam em lançamento, em construção ou já entregue.

Zanotelli e Ferreira (2012) apontam que esse considerável desenvolvimento imobiliário no município da Serra ocorreu em parte devido à escassez de áreas propícias à construção na capital Vitória, a chegada de grandes empresas nacionais e internacionais do setor imobiliário, além da disponibilidade de extensas áreas para construção de condomínios, tendo sido esse setor ainda mais aquecido em 2009 com iniciativa do governo federal com o *Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)*¹.

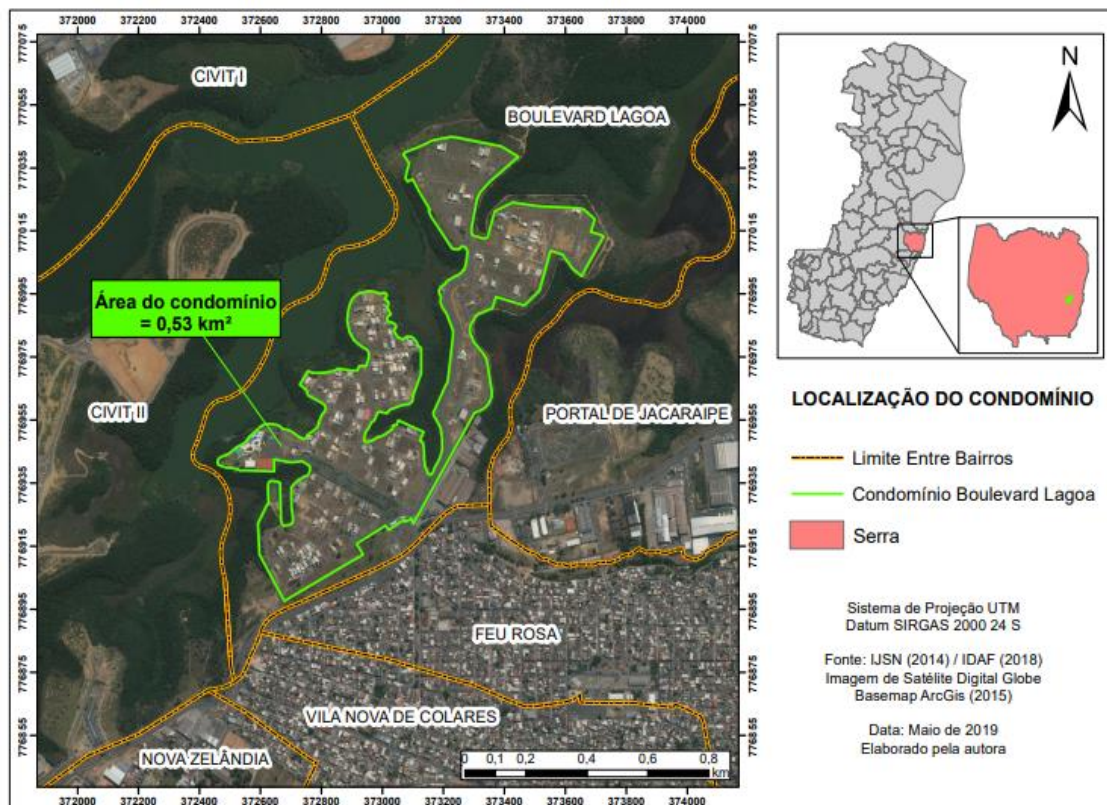
Sendo assim, grandes empresas desse setor passaram a ver na Serra, grandes oportunidades de aplicação e expansão de seu capital, em especial as empresas responsáveis pela criação do condomínio do qual a pesquisa trata, *Teixeira Holzmann Empreendimentos Imobiliários e a Cristal Empreendimentos Imobiliários*, trazendo em suas construções o conceito de um *Residence e Resort*, se apropriando dos recursos naturais em regiões mais isoladas do território, próximo a áreas verdes, longe do agito da cidade e de toda a poluição visual, sonora entre outros, para fazer uma determinada classe social acreditar que é necessário um local tranquilo como esse descrito para se ter paz e qualidade de vida, mesmo que esses “santuários ecológicos” como destacado no cartaz promocional do condomínio aqui tratado, ainda esteja inserido na cidade, e ainda dependa de seus serviços e produtos.

¹ O PMCMV foi criado a partir da publicação da lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 com o intuito de atender famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.800,00 admitindo-se até R\$ 2.350,00 para até 10% das famílias atendidas em cada empreendimento.

1.2 CARACTERIZAÇÃO E OS EFEITOS SOCIOESPACIAIS DO *BOULEVARD LAGOA RESIDENCE E RESORT*

Uma primeira curiosidade sobre o empreendimento, é em relação a sua localização, é possível observar no mapa 1 que o condomínio se encontra vizinho a diversos bairros como Nova Zelândia, Vila Nova de Colares, Feu Rosa e Jacaraípe, que são tidos como bairros periféricos, com formações oriundas de “invasões” e conjuntos habitacionais desde a década 1980, tendo somente a Av. Talma Rodrigues Ribeiro, que atua quase como uma espécie de fronteira entre uma realidade e outra.

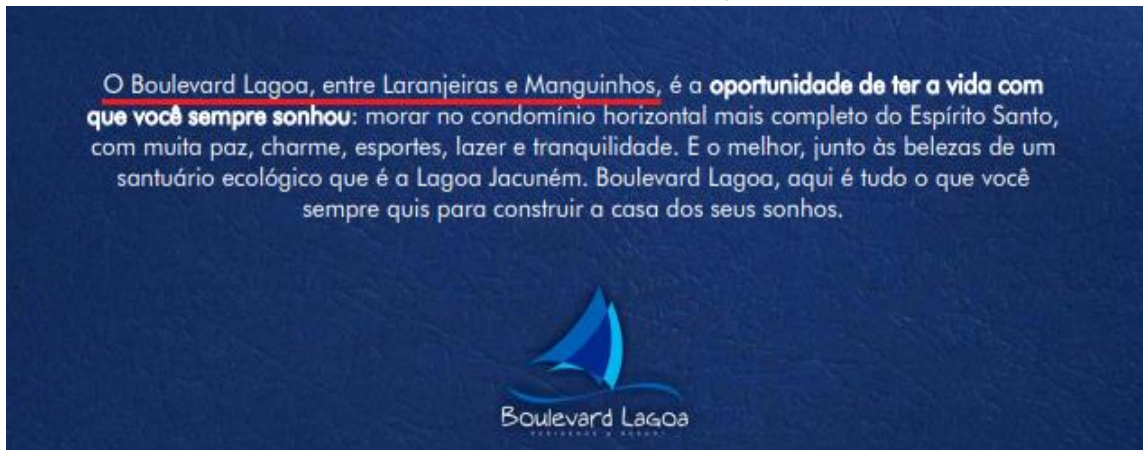
Figura 1 – Localização do Boulevard Lagoa em relação aos bairros vizinhos



Fonte: Elaborado pela autora

No entanto, em um texto do cartaz promocional do condomínio, feito para divulgar suas informações e aparatos, inicia dizendo que o empreendimento fica localizado entre laranjeiras e manguinhos, como é possível observar no trecho destacado na imagem 1.

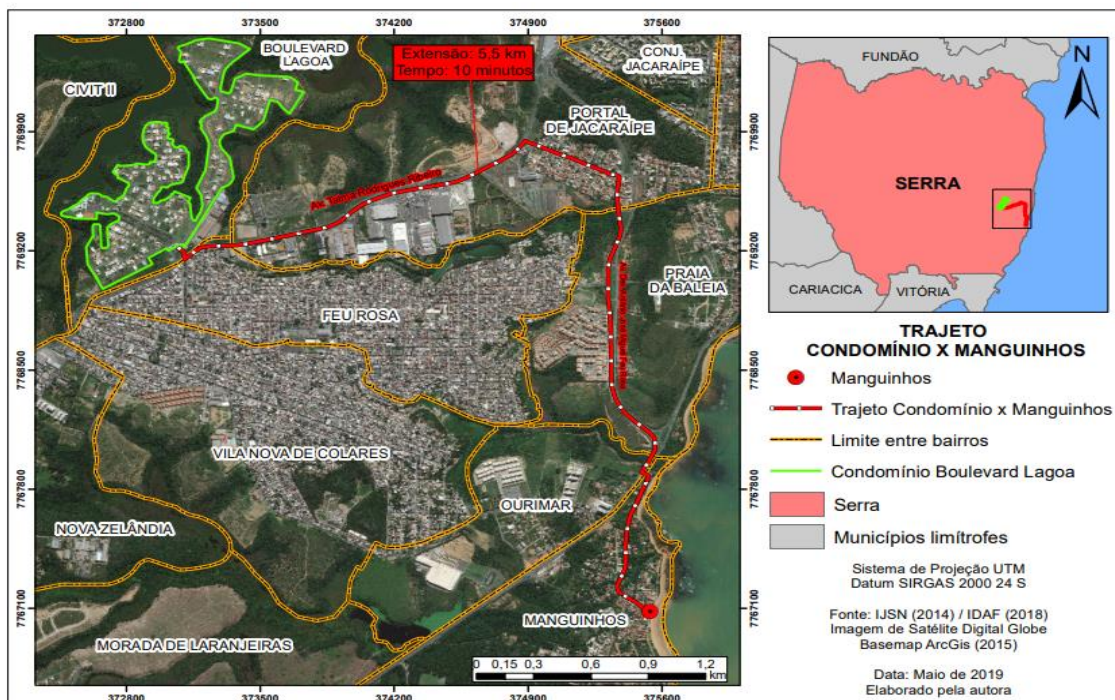
Figura 2 – Material digital de divulgação do Boulevard Lagoa



Fonte: Arquivo recebido por email da profissional de marketing da empresa responsável.

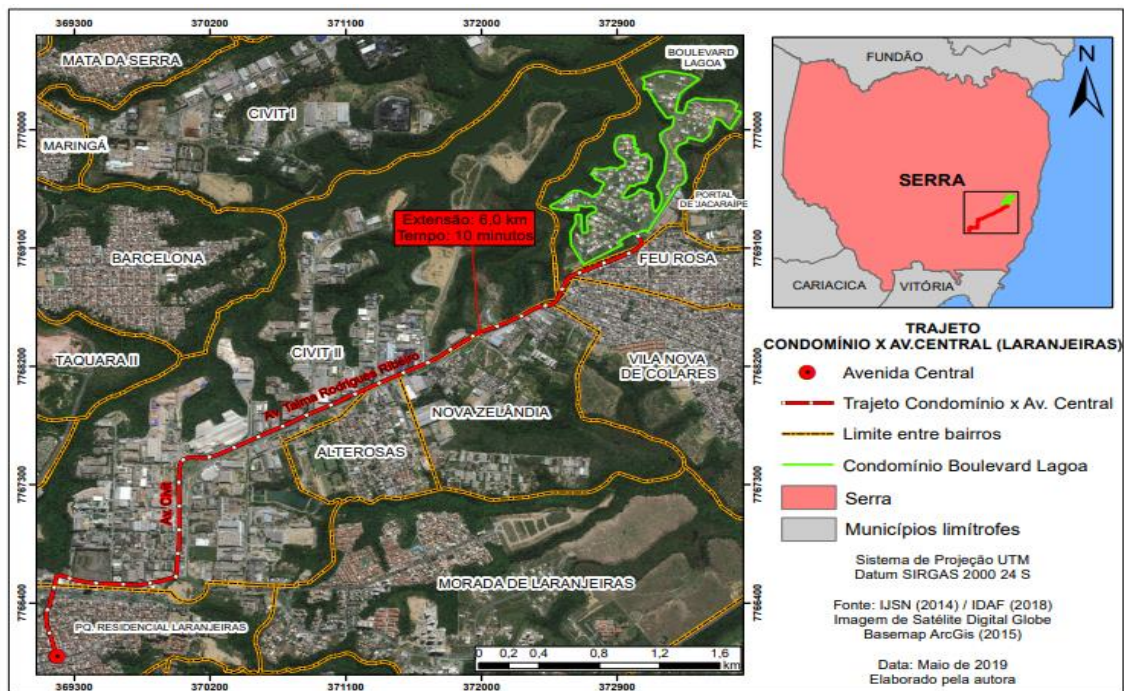
A questão é que o condomínio fica a 5,5 km ou cerca de 10 minutos do bairro costeiro Manguinhos como mostra o mapa 2, e aproximadamente 6 km ou também cerca de 10 minutos da avenida central do bairro Residencial Laranjeiras como mostra o mapa 3, levando em consideração que esse seja um trajeto feito de carro e com um trânsito tranquilo.

Figura 3 – Distância do Boulevard Lagoa para o bairro Manguinhos Serra – ES



Fonte: Elaborado pela autora

Figura 4 – Distância do Boulevard Lagoa para o bairro Residencial Laranjeiras Serra – ES



Fonte: Elaborado pela autora

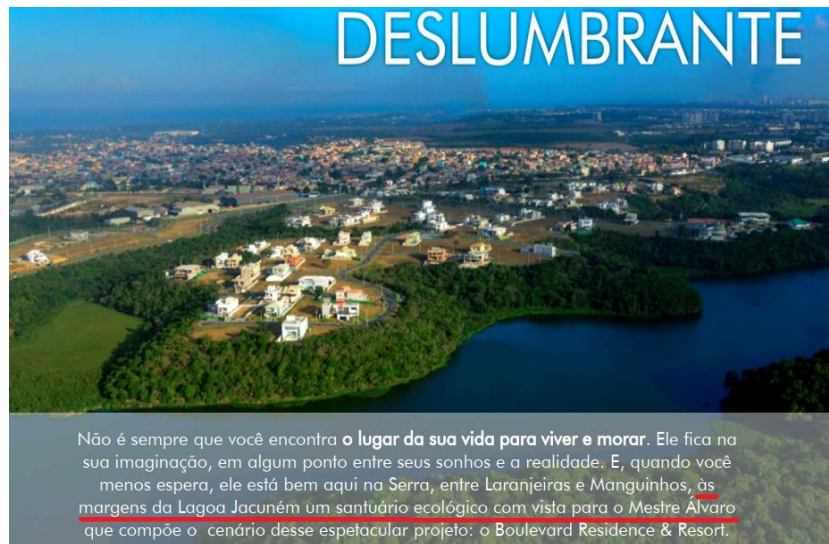
É visível que, embora o condomínio faça fronteira com os bairros citados anteriormente, eles optam por associá-lo a áreas relativamente, em termos monetários, mais elevadas da Serra, mesmo que seja possível observar pelo tráfego de carros de luxo e conversa com moradores dos bairros locais, principalmente do bairro Feu Rosa, que os condôminos tem o costume de utilizar como alternativa imediata o comércio do bairro tal como: açougue, supermercado, padaria, lava jato, farmácia, além da feira livre que acontece no bairro aos domingos. Por mais que eles queiram se isolar dentro de seus muros, fica nítido que em certos momentos eles dependem dos serviços ali oferecidos, ou a solução seria andar cerca de 6km e quem sabe enfrentar trânsito, para conseguir comprar um remédio, ou um pão por exemplo.

1.2.1 Dos Elementos Naturais Comercializados

Além do ponto sobre a visível segregação espacial, outra questão pertinente é sobre a propaganda que é feita para atrair os compradores, tal fato relembra um dito popular de que “a propaganda é a alma do negócio”, pensando nisso, o setor de marketing da empresa responsável não poupa em bajulações e elogios ao próprio empreendimento, o cartaz promocional continua em suas páginas utilizando adjetivos como magnífico,

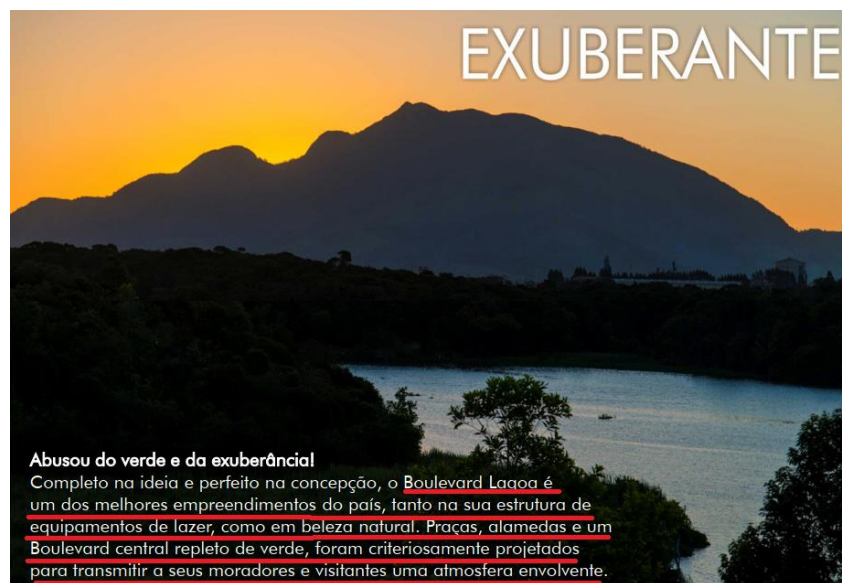
deslumbrante, exuberante e elegante para descrever o quão “perfeito” aquele ambiente é, sempre se apropriando dos recursos naturais, como é possível observar em trechos destacados nas imagens 2,3 e 4, afim de valorizá-lo tentando fazer o público acreditar que morar em um condomínio no estilo do *Boulevard Lagoa* é necessário ao bem-estar, comodidade, lazer e segurança.

Figura 5 – Informativo sobre os aparatos naturais presente na área do condomínio.



Fonte: Arquivo recebido por email da profissional de marketing da empresa responsável. (grifo da autora)

Figura 6 – Informativo sobre os aparatos naturais presente na área do condomínio.



Fonte: Arquivo recebido por email da profissional de marketing da empresa responsável. (grifo da autora)

Figura 7 – Informativo sobre os aparatos naturais presente na área do condomínio.



Fonte: Arquivo recebido por email da profissional de marketing da empresa responsável. (grifo da autora)

Como é possível ver nas imagens acima, é bastante significativa a ênfase ao natural que o marketing atribui à área do condomínio, fazendo o comprador acreditar que ele tem a necessidade de um lugar como o Boulevard para ter paz e tranquilidade, convencendo-o de que ele não está simplesmente comprando um lote para construir uma casa, ele está comprando “qualidade de vida” próximo as belas paisagens, e mais, que eles podem usufruir de tudo aquilo, quando quiser e de várias formas diferentes.

Dessa forma, vê-se que os elementos naturais têm se tornado, cada vez mais, uma mercadoria, de acordo com Scarim (2001) apud Barbosa (2011),

Quando o homem produz uma nova consciência de si e da natureza, enxergando-a como objeto e a si mesmo como sujeito, passando da contemplação para a dominação, a natureza ganha olhares econômicos, estratégicos e intervencionistas.

No mesmo texto Barbosa (2001) cita novamente Scarim (2001) apontando que, na fase inicial da industrialização os recursos naturais eram abundantes e não tinha valor de troca, porém hoje além de serem cada vez mais comercializados e por altos preços, a qualidade e a pureza da mesma tem se tornado raro, devido a tantas interferências.

Além desse apelo ao natural, os responsáveis pela promoção do condomínio e alcance de compradores, também destacam seu alto grau de requinte, sofisticação, conforto, lazer e segurança, como é possível observar na tabela 4 e como descrito no cartaz promocional de divulgação do empreendimento, reforçando a ideia de que o Boulevard é um lugar para ser ter “qualidade de vida”.

De acordo com a representante de marketing da empresa Cristal Empreendimento Imobiliários, o condomínio possui uma área 743.474,92 m², mais de 200 casas construídas e aproximadamente 630 moradores.

Tabela 4 – Áreas de lazer comum do condomínio Boulevard Lagoa – Serra/ES

Área Comum de Lazer	Quantidade
Piscina Adulto com prainha	1
Bar Molhado	1
Piscina coberta e aquecida	1
Boulevard Cine House	2
Boulevard Kids	1
Salão de Jogos	1
Sauna úmida e seca	1
Spa e Ofurô	1
Academia	1
Boulevard Gourmet	2
Quadra de Tênis	7
Campo de Futebol Society	1
Pier Club	1
Trilha para caminhada	1
Quadra poliesportiva	4

Fonte: Dados recebidos por e-mail da profissional de marketing da empresa responsável. (tabela feita pela autora)

Além dessas áreas de lazer comum, há também serviços oferecidos aos moradores do empreendimento a fim de atender a demanda interna, bem como para entretenimento e maior comodidade dos mesmos, são esses serviços:

- Micro-ônibus residencial
- Feira Orgânica
- Calendário de Eventos
- Professores de Musculação
- Professor de Zumba

- Professor de Pilates
- Professor de Futebol
- Professor de Hidroginástica
- Professor de Natação
- Professor de Tênis
- Recreadores Infantis

Em conversa, a representante de marketing relatou que o condomínio conta com uma área de 92 mil m² de Área de Preservação Permanente (APP)², próximo a Lagoa Jacuném, que é uma Área de Preservação Ambiental (APA)³, o curioso é que eles apresentam essa área como anexa ao condomínio, despertando algumas dúvidas sobre a preservação da mesma que será discutido no próximo capítulo.

1.2.2 O Boulevard Lagoa Em Seus Aspectos Legais

Ainda sobre a caracterização do empreendimento, outro aspecto se mostra interessante e fundamental para compreender o sistema de funcionamento adotado no mesmo. O Boulevard Lagoa, não é um condomínio, apesar de muitos usarem essa nomenclatura, até mesmo os próprios moradores, e apesar de estar sendo chamado assim durante o presente trabalho, nesse caso, é afim de facilitar a compreensão e amenizar as repetições de outros adjetivos que remetem ao local.

De acordo com entrevista feita no local com a pessoa que ocupa o cargo de gestora de segurança, o Boulevard adota a nomenclatura de associação, que se enquadra no conceito de loteamento fechado, regida pela lei federal nº 6.766/79 que trata do parcelamento do solo urbano.

² De acordo com o segundo ponto do artigo 3º, do 2º parágrafo, do 1º capítulo da lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 que trata da proteção de vegetação nativa, APP é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

³ O APA da Lagoa Jacuném foi criado mediante LEI Nº 2.135, de 25-11-1998 tendo como objetivo a preservação e proteção da lagoa, da vegetação e dos remanescentes florestais, bem como da fauna aquática do local. Além do desenvolvimento de programas de turismo e urbanismo e incentivo a projetos de pesquisa. Atualmente é possível agendar uma visita na sede do APA localizada no bairro Barcelona Serra - ES oferece atividades de educação ambiental, além de visitas monitoradas, palestras ambientais.

Para melhor compreensão, é útil um breve panorama das primeiras leis acerca de condomínios no Brasil. O primeiro registro se dá em 16 de dezembro de 1964, sob o número de lei 4.591 no governo de Humberto de Alencar Castelo Branco, é possível observar em seus parágrafos que essa lei era dedicada a edificações destinadas a fins residenciais ou não, deixando compreensível que o modo de moradia ao qual a lei se referia eram os prédios e de condomínios fechados de casas e dando a entender portanto que não atenderia a demanda dos novos modos de habitação em forma de loteamentos fechados.

Nessa lei, quem compra um imóvel dentro desses condomínios, conseqüentemente compra também uma parcela das áreas comuns como vias internas e o lazer, que nesse caso é privativo dos condôminos, dessa forma, os condomínios são acompanhados de muitos benefícios, conforto e responsabilidades implicando em mais obrigações por parte dos moradores e dessa forma tornando lícito a cobrança de taxa de condomínio para manutenção dessas áreas de uso conjunto.

Com o surgimento das novas formas de apropriação do espaço urbano em forma de loteamento e para acompanhar essa tendência do mercado imobiliário, se fez necessário a atualização de leis já existentes e a criação de outras, para tal, em dezembro de 1979 foi sancionada a lei nº 6.766, que trata do parcelamento do solo urbano e demais providências, de maneira geral, nesse período foi delineado os critérios para essa nova forma de moradia. Nesse sentido, o governo passou a ter que se articular entre o respeito aos espaços públicos comuns, garantindo os direitos da população como um todo e os interesses comerciais em conceder privilégios aos empresários do setor imobiliário para atender a demanda de uma parcela da população que compõe os moradores desses loteamentos.

Na lei nº 6.766 há alguns artigos interessantes a ser observado que tratam sobre a apropriação do espaço por parte dos agentes imobiliários e os critérios que devem ou deveriam ser respeitados, alguns mais básicos diz respeito a infraestrutura, como: vias de circulação, escoamento das águas pluviais, abastecimento de água potável, rede de esgoto e fornecimento de energia elétrica, condições mínimas para funcionamento empreendimento, atendendo as exigências municipais acerca das associações, que são as mesmas regras aplicadas a bairros comuns. Além desses, outro critério importante a ser discutido e que está disposto em lei, é em relação a uma característica

que o condomínio se orgulha de ter como área deles, que são as áreas de preservação.

Na lei 6.766/79, há somente um parágrafo que trata do tema ambiental mediante às construções do loteamento, isso por já existir leis específicas nesse sentido, como a lei 6.938/81 da política nacional do meio ambiente, entre outras, na lei citada anteriormente – nº 6.766/79 – lê-se no artigo 4, 3º parágrafo:

Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Nesse caso, seria necessário uma determinada distância entre as construções e as áreas de preservação, de acordo com a lei 12.651/12, artigo 65, 2º parágrafo, essa distância deve ser de no mínimo 15 metros de largura de cada lado não só para a preservação da mata que evita o assoreamento de corpos hídricos, bem como conservar e manter o habitat natural das espécies animais e vegetais nativas.

Atualmente o condomínio tem uma expressiva preocupação em preservar e manter essas áreas, fazendo um trabalho conjunto com a polícia militar ambiental do estado, mas essa preocupação nem sempre foi tão aparente. As obras no loteamento se iniciaram em 2009, porém em meados de 2011 essas obras foram paralisadas após o empreendimento ter sido alvo de uma ação judicial movida pelo Ministério Público Estadual, tendo o Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (IEMA), a empresa Cristal Empreendimentos imobiliários, a empresa Jacuném Construções e Empreendimentos e a prefeitura municipal da Serra, que prestar esclarecimentos por se verificar irregularidades nas autorizações concedidas para a construção do mesmo, pois uma grande área de mata nativa, identificada como mata atlântica, foi removida para dar lugar a edificações.

Além da paralisação das obras, o Ministério Público anulou os decretos municipais que aprovaram o loteamento, e todo o processo de licenciamento ambiental. Foi determinado que as empresas Cristal e Jacuném recuperassem os bens ambientais atingidos por suas ações, sob pena de multa diária, tendo eles que contratar uma empresa para elaboração de um projeto de recuperação da área, ficando o Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (IEMA) e a Secretaria de Meio

Ambiente da Serra (SEMMA) responsáveis por analisar e aprovar o projeto, sendo impedido qualquer tipo de recurso da decisão, consta ainda no histórico do processo que os critérios foram preenchidos e devidamente analisados no mês de agosto de 2012, quando puderam ser retomadas as obras no local, acerca da área que o empreendimento teria de recuperar não se tem informações.

Como dito anteriormente, o condomínio afirma estar bem preocupado e interessado em manter essas áreas de preservação. Em entrevista a gestora de segurança relatou que antes da implantação do condomínio, a Área de Preservação ambiental (APA) e Área de Preservação Permanente (APP) sofria com o mau uso, principalmente para práticas criminosas como desmanche de veículos, queimadas, uso de substâncias ilícitas, entre outros, o que dá a entender é que, a chegada do condomínio – que antes desmatava – auxiliou no trabalho de preservação do ambiente, segundo a própria gestora de segurança, a presença do empreendimento no local auxilia no trabalho de conscientização dos próprios moradores e da vizinhança e até mesmo na prevenção de práticas criminosas, tentando uma abordagem educativa, nas palavras da profissional. Porém, não se sabe nas comunidades locais, de trabalhos educativos ou de conscientização feitos por quaisquer representantes do Boulevard Lagoa a respeito da área de preservação.

Outra questão pertinente, diz respeito a fauna local, devido à grande área de vegetação, é comum a presença de alguns animais silvestres naquele lugar. Sobre tal aspecto, em entrevista com a profissional da área de dança que presta serviço no condomínio, foi dito que houve alguns impactos negativos, ela confirmou que uma grande área foi desmatada e que por várias vezes é possível ver animais silvestres “perdidos” nas áreas verdes comuns, e que o condomínio conta com uma equipe de serviços gerais que tem a função de devolvê-los a natureza.

Na fala do morador e diretor da associação de moradores do condomínio, foi dito que os condôminos tem liberdade para transitar próximos as áreas de preservação, inclusive o local conta com trilhas por entre essa vegetação, porém é indicado aos moradores que evitem esses locais após as 19:00 da noite, pois correm o risco de cruzarem com animais silvestres que podem oferecer algum tipo de risco a vida, tais como, cobras, raposas e até jacarés, segundo o diretor, eles pedem que nesse horário os condôminos evitem caminhadas, pois nas palavras dele, aquela é a área dos

animais, e pelo que parece o “horário” deles também, como se os animais que já estavam presentes antes da implantação do condomínio, também tivessem que seguir regras de convivência.

Em outra fala, dessa vez, da gestora de segurança, foi relatado que essa característica natural do condomínio é um dos aspectos que atrai os compradores, pois aqueles que em outro momento viviam em apartamentos e prédios, agora buscam ter mais contato com o verde, segundo ela, no Boulevard as pessoas têm a oportunidade de conhecer espécies nativas tanto vegetais como animais, podendo ter um contato que eles não tinham nos apartamentos verticais.

Em todas essas falas percebe-se que a utilização daquele ambiente está condicionada à “necessidade” humana, sem levar muito em consideração a sobrevivência de espécies animais e vegetais, que outrora conviviam tranquilamente naquele local, tendo a ajuda de órgãos ambientais estaduais e municipais que atuam de forma a articular a proteção das espécies, desde que essas não ameacem a segurança dos condôminos, principalmente em se tratando das espécies exóticas de animais.

1.3 CONDOMÍNIOS FECHADOS: A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E DA AUTO SEGREGAÇÃO

Condomínios, loteamentos, bairros fechados ou *gated communities*, são espaços urbanos definidos como comunidades residenciais cercadas por muros e com acesso controlado. Estes locais, comumente considerados como complexos urbanos autossuficientes, contém entradas estritamente controladas para pedestres, bicicletas e automóveis, possuindo comodidades compartilhadas e um perímetro fechado de paredes e cercas. Para comunidades menores, esses espaços podem incluir apenas um parque ou outra área comum. Para comunidades maiores e mais luxuosas, pode ser possível que os residentes permaneçam na comunidade para a maioria das atividades diárias. (FREITAS, 2008)

Estes formatos residências, apesar de populares no Brasil e no mundo, geraram, desde seu surgimento, uma forte discussão sobre a segregação socioespacial ocasionada com essas edificações.

No Brasil, este tipo de moradia foi permitido, de forma inicial, pela Lei nº 4.591/1964 por meio da qual o legislador dispôs sobre os condomínios e suas edificações, bem como sobre incorporações imobiliárias. (FREITAS, 2008)

Por intermédio dos loteamentos fechados, disciplinados pela atual Lei 6.766/79, este tipo de moradia se expandiu exponencialmente no Brasil. Neste ponto, por meio da literatura disponível, constatou-se que houve um forte salto deste tipo segregação residencial no país, especialmente no Estado de São Paulo, a partir de 1990.

Segundo Torres (2006), três premissas diferentes e não excludentes podem ser desenvolvidas para justificar o aumento da segregação observado na década de 1990, a saber:

O incremento do padrão de auto isolamento em grupos de alta renda faz parte de uma suposição que pode ser derivada, por exemplo, do trabalho de Caldeira (2000). O Autor (2000) aponta para o impacto do desenvolvimento de condomínios e áreas fechadas, sobretudo, na porção ocidental de áreas metropolitanas.

Segundo o Autor, este padrão de auto isolamento, comumente abarcado por comunidades de alta renda, influencia o crescimento periférico das metrópoles e

contrasta realidades socioeconômicas, com a proximidade dos condomínios fechados de alta renda com favelas e comunidades periféricas das cidades

Dentre as muitas consequências destes fenômenos, a viabilização de empreendimentos voltados para a classe alta em áreas periféricas restringe, concomitantemente, as ofertas de terras que poderiam ser destinadas às comunidades menos favorecidas, pois a implantação de condomínios fechados deflagra, dentre outras consequências, um processo inflacionário no preço dos terrenos da cidade, no geral. (CALDEIRA, 2000; FREITAS, 2008)

O maior grau de isolamento da população em relação às favelas é outro argumento e foi amplamente utilizado por Kowarick (2001).

Neste ponto, este grau de isolamento, deriva-se, sobretudo, de um medo e de uma obsessão pela segurança aliados a uma exagerada valorização do indivíduo. Segundo Bauman (2006), os condomínios fechados representam um isolamento e uma distância da metrópole, ao evidenciar a separação de pessoas consideradas inferiores do ponto de vista social.

Dado que as comunidades fechadas são espacialmente um tipo de enclave, argumenta-se que este isolamento tem um efeito negativo no capital social da comunidade; nada obstante, defensores dos condomínios fechados sustentam que a redução ou exclusão de pessoas que apenas passariam por, ou de maneira mais geral, por todas as pessoas não locais, tornam qualquer "estranho" muito reconhecível no ambiente local fechado e, assim, elimina o perigo do crime. Como apenas uma proporção muito pequena de todas as pessoas não locais que passam pela área são criminosos em potencial, o aumento do tráfego deve aumentar, em vez de diminuir a segurança, tendo mais pessoas próximas cuja presença possa impedir o comportamento criminoso ou fornecer assistência durante um incidente. (FREITAS, 2008)

Alguns estudos indicam que a segurança em comunidades fechadas pode ser mais ilusão do que a realidade, pois as comunidades fechadas em áreas suburbanas dos Estados Unidos, por exemplo, não têm menos crimes do que bairros não fechados semelhantes, sendo possível afirmar que estas comunidades fechadas oferecem uma falsa sensação de segurança.

O terceiro argumento aborda o processo de continuidade de periferias, o qual pode ser observado pelo aumento consistente da população de distritos mais afastados da área central das cidades (VILLAÇA, 1999). Esse é considerado um fenômeno atual desde 1950, mas, a partir da década de 1970, os distritos centrais começaram a mostrar estatísticas negativas de crescimento, enquanto os distritos periféricos urbanos continuaram apresentando taxas crescentes. No entanto, deve-se notar que o crescimento demográfico nem sempre está relacionado a mais segregação. (TORRES, 2006)

Desta forma, a literatura sociológica e urbana brasileira considera a segregação residencial um fato inquestionável. Por um lado, a forte heterogeneidade de renda e condições sociais nos bairros e distritos das metrópoles brasileiras sanciona de maneira lógica essa proposição (VILLAÇA, 2001; TASCHNER E BÓGUS, 2000; RIBEIRO E TELLES, 2000). Por outro lado, a grande quantidade de pessoas que vivem em favelas e seu aumento nos últimos períodos também inspiram o argumento de que a segregação seria um fenômeno real e crescente.

De outra perspectiva, o aumento do número de condomínios fechados, associado ao de segurança e exclusões em prédios e bairros de alta renda, também foi usado como evidência de uma crescente sociedade residencial segregada. (TORRES, 2006)

Paradoxalmente, a segregação residencial existente nas cidades brasileiras quase nunca foi mensurada em termos empíricos, embora a longa tradição internacional de mensurar esse fenômeno, principalmente nos Estados Unidos (MASSEY E DENTON, 1993; MINGIONE, 1999; WILSON, 1990). A falta de interesse por esse tipo de comparação pode ser explicada pelo fato de os estudos de segregação na América do Norte tipicamente focarem em questões raciais, enquanto no Brasil o debate comumente teve como alvo aspectos gerais de moradia e socioeconômicos.

Enquanto isso, esse tipo de estudo empírico tem se tornado frequente em outros países da América Latina, como o Chile, o que sugere que as métricas da segregação permitem análises comparativas capazes de fornecer uma noção mais precisa da segregação existente em cada país, bem como sua evolução recente. (TORRES, 2006)

Em termos gerais, a segregação residencial é o grau de aglomeração de um grupo social/étnico em uma determinada área. Deste modo, o desenvolvimento de condomínios fechados e de alta renda - como Barra da Tijuca (Rio de Janeiro), Alphaville (São Paulo) e até mesmo o Boulevard Lagoa Residence Resort em Serra (Espírito Santo) pode ser considerado uma forma de auto segregação.

Peter Marcuse (2001) defende uma definição mais rigorosa do fenômeno, considerando-o como o processo pelo qual uma parcela da população é involuntariamente forçada a se concentrar em uma determinada área. Entre os componentes que induziriam essa aglomeração forçada estavam mecanismos de mercado - que levam à valorização ou desvalorização imobiliária em determinadas áreas -, instrumentos institucionais (tributação, investimentos públicos, remoção de favelas etc.) e práticas eficazes de discriminação (ou seja, corretores imobiliários). (TORRES, 2006)

Essa definição também considera a segregação como um fenômeno relacional: a segregação de um grupo só existe quando outro grupo a segrega ou é segregada por ele. Esse é o componente relacional no qual as métricas de segregação são baseadas na tentativa de medir o grau de isolamento de um determinado grupo social em relação a outro. (TORRES, 2006)

Em geral, o conceito de segregação leva a duas dimensões: os padrões de concentração espacial de determinados grupos sociais em áreas específicas e o grau de homogeneidade social encontrada nessas áreas (TORRES, 2004; SABATINI, 2001). Essas dimensões são medidas através de indicadores baseados na composição da população em cada uma das áreas estudadas. É provável que o índice de dissimilaridade seja o indicador mais empregado nesse campo - embora outras métricas, como os chamados "índices de isolamento", também sejam usadas. (TORRES, 2006)

O índice de dissimilaridade mede a parcela da população em um determinado grupo social que precisaria se movimentar para criar uma distribuição de grupos sociais dentro de uma área semelhante à distribuição existente na cidade como um todo. Em geral, um índice de 0 a 30% indica segregação leve; uma segregação moderada de 30 a 60%; e uma segregação severa em 60% (MASSEY E DENTON, 1993; BRIGGS, 2001). Este indicador é bastante limitado e pode ser criticado por dois motivos:

O indicador não captura a segregação nas regiões usadas como unidades de análise (distritos, bairros, etc.). A população de um determinado grupo social pode viver dentro de um único condomínio ou se espalhar pelo distrito, mas o indicador será o mesmo para esse distrito.

O indicador varia de acordo com o tamanho da unidade de análise. O nível de dissimilaridade é tipicamente menor para grandes áreas (como distritos) do que para áreas menores (como setores censitários), o que resulta no chamado problema de rede (SABATINI, 2001)

Marco da discussão sobre a fragmentação estrutural das classes sociais, Seabra (2004, p.07) aponta que “o cotidiano urbano se delineou à medida em que a industrialização progredia e os trabalhadores preenchiam de vida os bairros operários que se formavam”.

No que tange à ciência geográfica, a Autora (2004) aponta que não se deve descartar o cotidiano das pessoas, para que dessa forma, se torne possível analisar e compreender o processo de urbanização ao qual os indivíduos estão involuntariamente socializados.

Com isso um novo modelo de moradia passou a ser estabelecido, como tentativa de anular os efeitos de socialização. Neste propósito, a sociedade capitalista cria os condomínios fechados. A classe rica da população viu nos condomínios uma forma de se retirar do meio contracionista e voltar ao “campo”, assim como nas propagandas das grandes imobiliárias, identificado pela autora como auto segregação⁴, que é basicamente o indivíduo optar por sair do ambiente agitado à parte central das cidades.

⁴SEABRA, O C.L - "Territórios do uso: cotidiano e modo de vida." *Revista Cidades* (2004).

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GERAL

- No que diz respeito aos condomínios fechados, o intuito é promover uma análise crítica dessa categoria de moradia, trazendo à discussão o que ele representa no atual cenário socioespacial e quais os seus impactos.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Compreender do ponto de vista dos atores que compõem o cenário do estudo, a saber:

- Os moradores do condomínio em questão, bem como suas motivações à essa escolha;
- As pessoas que veem o empreendimento de fora, principalmente moradores dos bairros adjacentes, discutindo-se sobre qual sua percepção sobre o condomínio;
- As pessoas que estão provisoriamente inseridos nesse cotidiano oferecendo seus serviços, quais experiências elas têm ou tiveram nesse ambiente.

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES (editanto)

Com o objetivo de desenvolver e compreender os fenômenos sociais apresentados no desenvolver do presente Trabalho, bem como visando a preservação e comprovação das características inerentes aos eventos narrados, utilizou-se como método de pesquisa o estudo de caso, por meio do qual fora possível desenvolver entrevistas semiestruturadas com alguns indivíduos que vivenciam a vida dentro e fora do condomínio fechado Boulevard Lagoa Residence e Resort, localizado na avenida Talma Rodrigues, no município da Serra – ES.

As informações contidas neste capítulo foram levantadas a partir dos procedimentos de coleta de dados. Sendo assim, serão apresentados os resultados e discussão dos dados do estudo realizado a partir da síntese de informações coletadas por meio das entrevistas realizadas no estudo. Ressalta-se que as respostas e justificativas foram agrupadas (categorizadas) e podem ser encontradas no Apêndice A, com todas as categorias discriminadas, resumidas e detalhadas.

Deste modo, para compreender a forma como se dá a vida neste condomínio, sob o viés dos moradores internos e externos destes ambientes construídos nos seios das cidades, a presente pesquisa realizou 5 (cinco) entrevistas com as seguintes pessoas: Economista e morador de um condomínio de casas no bairro Colinas de Laranjeiras Serra-ES; Moradora do bairro Feu Rosa; funcionária do condomínio - professora de aula de dança; diretor executivo da associação de moradores do condomínio; gestora em segurança do condomínio e encerra com um relato desta Autora sobre uma conversa realizada no ponto de ônibus em frente ao Condomínio evidenciada com duas moradoras do Bairro Feu Rosa.

Para melhor compreensão e discussão sobre os dados coletados por meio das entrevistas, serão selecionados alguns trechos considerados essenciais para a discussão do tema do presente Trabalho, os quais abordam, especificamente a visão dos moradores externos e internos sobre auto segregação, isolamento, vida em condomínios, segurança e convívio social.

Da entrevista 1 (Apêndice A) realizada com um economista e morador de um condomínio de casas do bairro Colinas de Laranjeiras, foi possível observar uma opinião muito fundada sobre a vivência em condomínios como o Boulevard Lagoa Residence e Resort.

O entrevistado, quando questionado se conhecia o referido condomínio, bem como se havia eventual interesse em morar neste local afirmou:

“Sim conheço, e não, não gostaria de morar lá, acredito que aquela comunidade, embora cheia de atributos e outros bons predicados, não me ofereceria o que mais aprecio que é o bem viver, a amizade, contato entre as pessoas, eu prezo por isso. Lá eu vejo muita particularidade, exclusivismo, cada um vivendo dentro do seu mundo próprio. Acho que um condomínio naquele estilo contribui para a distância entre as pessoas. Gosto de casa porque oferece um bom relacionamento, aquela coisa de ter vizinhos próximos, ficar no protão conversando, eu gosto disso” (ENTREVISTADO 1).

Ainda nesta entrevista, o Entrevistado, após ser questionado sobre sua visão do Condomínio Boulevard Lagoa Residence Resort, afirmou o seguinte:

“Se eu fosse descrever em uma palavra essa palavra seria solitário, já estive lá algumas vezes, e toda vez que entro lá, tenho essa sensação, como já disse, tenho alguns amigos lá dentro, e que me falaram isso também (...) Creio que condomínios desse tipo é um reflexo do caos que temos vivido aqui fora, essa busca por paz e tranquilidade faz com que elas busquem esse isolamento (ENTREVISTADO 1).

Desta forma, evidencia-se, de forma bem clara, uma visão negativa de um morador de outro condomínio sobre o Boulevard Lagoa, especialmente no que se refere ao seu aspecto relacionado ao isolamento excessivo, tendo havido uma ênfase da parte do Entrevistado quanto à sensação de solidão, isolamento e exclusivismo.

Em segunda entrevista, sob um viés completamente diferente, advinda da parte externa do Condomínio e realizada com uma moradora do bairro Feu Rosa, foi possível observar uma opinião também singular sobre o Boulevard Lagoa Residence Resort. A segunda entrevistada (APÊNDICE A), moradora do bairro Feu Rosa, quando questionada se gostaria de morar no Condomínio, asseverou:

“Pelo o que eu vejo passa a impressão de um lugar gostoso de morar, mas eu não tenho vontade de morar lá, mesmo que eu tivesse dinheiro para morar lá, eu não moraria, preferiria um condomínio diferente, algum mais perto de comércios, eu acho a Serra muito afastado de tudo, mesmo sendo um lugar lindo, é um lugar caro e afastado. Ao meu ver é um lugar para quem já aposentou, para quem tem uma vida ativa não vale a pena. Se eu encontrasse uma casa no meio de Vitória, eu moraria ali, porque a vida está ali, trabalho escola, é mais fácil para conseguir serviços como creche para quem tem filhos, o SUS lá é funciona melhor que na Serra é mais tranquilo para conseguir, então por essa razão, eu não moraria no boulevard lagoa, mesmo se eu tivesse dinheiro para manter aquela vida ali, eu não acho que para quem está em uma idade ativa, não é funcional” (ENTREVISTADO 2).

Neste ponto, a entrevistada 2 aborda, com ênfase à distância do Condomínio ao Centro de Vitória, reforçando a dificuldade de locomoção e o alto custo do lugar. Em sua opinião, mesmo com as características tão atrativas e belas do Condomínio, não gostaria de morar lá.

Afirma, ainda, quando questionada sobre o Condomínio ter afetado positiva ou negativamente as redondezas que acredita que “Sim, (o Condomínio) afetou positivamente, valorizou o bairro, depois do boulevard outros imobiliárias investiram em áreas próximas ao bairro” (ENTREVISTADO 2). Desta forma, para uma moradora do Bairro Feu Rosa o Condomínio trouxe melhorias e valorizou o bairro e as redondezas da localidade.

A entrevista 3, realizada com uma funcionária do Condomínio (professora de dança), aborda diversas temáticas relacionadas ao seu trabalho e a forma como é tratada por pessoas dentro e fora do Condomínio. Contudo, com ênfase, ressaltamos a sua opinião pessoa sobre o Boulevard Lagoa:

“Então, é um condomínio de luxo, proporciona muita coisa, são pessoas com um poder aquisitivo bom para estar ali dentro, não chega a ser o que a maioria imagina, eu imaginei que fosse aquela burguesia, que te trata com total indiferença, igual já vi em São Paulo, aquele povo realmente quer que os outros estejam a baixo, eles se impõe, e fica claro que eles querem o melhor, que eles pagam por isso, mas não chega a ser aquele povo que trata com total indiferença, eu vejo alguns cumprimentando os seguranças, as meninas do administrativos, as recepcionistas, então não é o que a gente imagina, o boulevard, na minha visão, ainda não é o que a gente pensa, quando se fala em burguesia e condomínio de alto luxo” (ENTREVISTA 3).

Outrossim, quando questionada se acreditava que o Condomínio teria afetado os bairros e redondezas da localidade, afirmou:

Vejo por dois lados, positivo porque gerou empregos para as pessoas da comunidade vizinha pois a maioria dos funcionários são moradores dos bairros próximos. Negativo porque desmatou uma área grande, perdemos muito com esse condomínio, lá dentro é possível ver animais silvestres perdidos nas áreas comuns mais perto da área verde, mas o bom é que eles contam com uma equipe que devolve eles para a natureza (ENTREVISTA 3).

Mencionou ainda que não moraria em um Condomínio como o Boulevard porque, em suas palavras “ali me sentiria meio prisioneira. São muitas regras de convivência, enfim se perde um pouco de liberdade, mas em contra partida, se ganha em relação a segurança eu entendo, mas de modo geral não moraria não” (ENTREVISTA 3).

Em entrevista realizada com um morador do Condomínio Boulevard (APÊNDICE A) o qual além de residir no local é, ainda, diretor executivo da associação de moradores do condomínio, as opiniões são relevantes e merecem ser enfatizadas.

O entrevistado, quando questionado sobre como é a vivência neste Condomínio, afirmou enfaticamente o seguinte:

“Eu escolhi morar aqui, primeiro por causa da segurança, hoje em dia a gente tem que levar em consideração a segurança da família e quando você tem um condomínio fechado, você consegue ter uma segurança muito maior, além disso aqui nós temos uma área de preservação ambiental, uma área verde muito grande, tem também um lazer maior para a família, porque dentro daqueles condomínio de prédio por exemplo você tem muitas pessoas usando uma piscina, aqui tem 5 piscinas, vários quiosques, quadras de futebol, tudo isso espalhado nos setores aqui do condomínio, então você acaba tendo uma área de lazer muito maior do que nos verticais, e também por ser horizontal, você tem a tranquilidade dentro da sua casa, que é maior, porque condomínios verticais são bem pequenos, tem uns apartamentos de 100m² ou no máximo 150m², aqui cada lote tem cerca de 455m² você pode fazer casas de 300m² ou 400m²” (ENTREVISTA 4).

Em outro momento, dentre outros questionamentos, respondeu a seguinte pergunta “Qual a relação dos moradores com as áreas no entorno do condomínio, vocês conhecem os bairros em volta?”:

“Eu por exemplo participo da pastoral familiar de lá, então estou sempre em contato com as pessoas lá, faço parte do conselho com o padre da igreja ali na entrada, ajudei sempre no centro social, e vou sempre na feira aos domingos e as vezes faço compra lá também, no mercado. Em geral nós damos preferência a Feu Rosa, porque é muito próximo da gente, pra gente é mais fácil, eu nunca tive problema, entro muito no bairro, minha convivência lá é muito boa. Tem gente que tem receio, que antes de vir pra cá, tem medo coisa assim, eu pelo contrário, acho as pessoas muito amigáveis. Eu já conhecia a fama de Feu Rosa, antes de mudar porque trabalho em uma empresa aqui perto, então os meus funcionários preferencialmente são daqui do bairro, é mais fácil, está mais próximo. As coisas dentro de Feu Rosa têm um preço bom, tem tudo ali, padaria, supermercado, farmácia, a gente não precisa usar outros lugares”. (ENTREVISTA 4).

A última entrevistada (APÊNDICE A), gestora em segurança do condomínio, manifestou total apoio à vida em condomínios, ressaltando, dentre outros pontos, aspectos positivos sobre a moradia nestes tipos de empreendimentos. Ressaltou o seguinte:

“De modo geral, o condomínio horizontal é uma tendência, tem crescido muito justamente por conta dessa questão de segurança e segundo por esse espaço de lazer, pela mobilidade interna, então tem crescido muito a busca de moradores por condomínios horizontais, além disso proporciona ao

morador mais convívio social, porque aqui dentro ele consegue conhecer melhor seu vizinho, coisa que no prédio por exemplo não consegue, aqui tem reuniões de mulheres, teve evento de dia das mães, se reúne todo mundo, então é uma comunidade mesmo. Até com relação a área de preservação que temos aqui, algumas pessoas que viveu muito tempo dentro de um prédio, não conheceu espécies nativas, então nós temos aqui, não só uma fauna muito rica, e que a gente tenta preservar, a gente faz um trabalho de conscientização, de preservação. Nós temos uma área de APP e uma área de APA, então a gente tenta conscientizar não só o morador, mas a própria vizinhança a importância dessa área, nós temos um problema sério próximo ao condomínio, que essa área de preservação muitas vezes devastada por mal uso, as vezes de pessoas para uso de práticas criminosas, a pesca predatória com rede, a caça de animais silvestres, e nós temos as pessoas que vem para queimar a área, as vezes para o uso de substâncias, as vezes para desmanche de veículos, nisso a gente tem tentado fazer um trabalho de conscientização e até mesmo preventivo, então quando a gente vê, a gente tenta fazer uma abordagem educativa para evitar e tentar preservar isso, porque é uma área muito rica (ENTREVISTA 5).

Por fim, curiosamente, foi possível coletar informações de uma conversa entre duas moradoras do Bairro Feu Rosa que, de forma informal, discutiam sobre o Boulevard. As senhoras afirmavam que achavam “um absurdo” os trabalhadores ficarem esperando “debaixo do sol” para entrarem em seus trabalhos (já que, diariamente, se forma uma fila de conferencia dos funcionários no portão do Condomínio), pois precisam ser identificados todos os dias por questões de segurança, afirmando que ela já tinha entrado no Condomínio para ver um serviço, mas que não ficou porque pagavam pouco para a quantidade de serviço que tinha. Afirmou, ainda, que quem deve ganhar bem lá é o porteiro, pelo serviço cansativo que fazia todos os dias ao ter que identificar os trabalhadores (APÊNDICE A).

Afirmaram nesta conversa que, “mesmo se ganhassem na megasena, não gostariam de morar naquele lugar, pois era muito caro e não tinha necessidade” (...) “que era melhor morar em uma casa comum” (APÊNDICE A).

Quando questionadas por mim sobre os motivos de não morarem lá, afirmaram que o Condomínio “parece uma prisão”; quanto à segurança do local, afirmaram que não acreditam que exista lugar efetivamente seguro no mundo, relatando que já presenciaram, inclusive, uma viatura da polícia tendo que buscar um morador do condomínio para “prendê-lo”.

Desta forma, como se pode observar das coletas de dados realizadas, muitas são as opiniões dos moradores de dentro e fora do Boulevard sobre a auto segregação promovida pela vida em condomínios fechados, com ênfase ao Boulevard, havendo,

nas entrevistas, pontos comuns e divergentes nas opiniões dos entrevistados sobre este tema; há, sobretudo, uma especial variedade de motivos pelos quais as pessoas morariam, ou não, neste tipo de Condomínio.

Com ênfase aos moradores de fora do Boulevard, ressalta-se a comum visão de que a vida nestes locais é isolada e remete à uma “prisão”, tendo sido unânime das pessoas que não residem no local a vontade de não morar no Boulevard. Este fato, de forma clara, revela que os indivíduos entrevistados, moradores de áreas externas, possuem a convicção de que as vidas em condomínios horizontais promovem uma sensação de solidão e isolamento. Mesmo com os atributos promovidos pelo empreendimento, não morariam no local, preferindo locais que permitam um maior convívio em sociedade.

Em contrapartida, os entrevistados moradores do Condomínio ressaltaram o fator segurança na escolha do Boulevard da Praia, abordando, também, os atributos promovidos pelo empreendimento, principalmente no que se refere aos fatores naturais e de lazer promovidos. Ressaltaram o contentamento com a vivência no local e não demonstraram que havia algum tipo de dificuldade quanto o convívio com os moradores de bairros vizinhos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Até certo ponto, os resultados aqui apresentados nos permitem incluir a questão da segregação no debate da relação entre os grandes condomínios fechados horizontais e seu entorno, com ênfase ao impacto que as grandes construções condominiais causam aos indivíduos que compõem tal cenário, abordando-se, também, os possíveis motivos que levam a esta nova formulação do espaço urbano.

Vários autores discutiram o paradoxo referente à melhoria dos indicadores sociais nos anos 80 em relação à dinâmica negativa da economia brasileira. Esse fenômeno foi explicado como consequência dos movimentos sociais e, sobretudo, como resultado do caráter inercial das políticas sociais urbanas (MARQUES E NAJAR, 1995; TORRES, 1997). Aparentemente, os dados de segregação podem mostrar o mesmo paradoxo para os anos 90.

Em outras palavras, embora a ação do Estado tenha contribuído nas últimas décadas para a redução da desigualdade em termos de acesso aos serviços públicos - particularmente educação e saneamento -, essas intervenções não contribuíram para reduzir significativamente o grau de isolamento entre os diferentes grupos sociais das pessoas. Os níveis de segregação já eram altos em 1991 e aumentaram ainda mais na última década.

Por meio das pesquisas coletadas, é possível afirmar que houve, nas entrevistas, pontos comuns e divergentes nas opiniões dos entrevistados sobre este tema, havendo, sobretudo, uma especial variedade de motivos pelos quais as pessoas morariam, ou não, neste tipo de Condomínio.

Com ênfase aos moradores de fora do Boulevard, ressalta-se a menção dos entrevistados da ideia de “prisão”, tendo sido unânime das pessoas que não residem no local a vontade de não morar no Boulevard. Este fato, revelou que os indivíduos entrevistados, moradores de áreas externas, possuem a convicção de que as vidas em condomínios horizontais promovem uma sensação de solidão e isolamento. Mesmo com os atributos promovidos pelo empreendimento, não morariam no local, preferindo locais que permitam um maior convívio em sociedade.

Por outro lado, os entrevistados moradores do Condomínio ressaltaram o fator segurança na escolha do Boulevard da Praia, abordando, também, os atributos promovidos pelo empreendimento, principalmente no que se refere aos fatores naturais e de lazer promovidos. Ressaltaram o contentamento com a vivência no local e não demonstraram que havia algum tipo de dificuldade quanto o convívio com os moradores de bairros vizinhos.

É provável que uma política consistente de habitação social seja a única capaz de combater a segregação residencial, embora também possa agravar o problema (BRIGGS, 2001). Infelizmente, essa política parece não ter sido uma prioridade tanto no país quanto nas agendas locais dos Estados durante os anos 90. Embora uma quantidade significativa de recursos tenha sido alocada para Saúde e Educação por meio de reformas constitucionais, os recursos para Habitação foram relativamente restritos, principalmente devido aos problemas observados no FGTS (Fundo de Empregados, usado no financiamento de habitações sociais) durante o período.

REFERÊNCIAS

BAUMAN, Z. *Confiança e medo na cidade*. Rio de Janeiro: Ed. Jorge Zahar, 2009. Disponível em: < <https://zahar.com.br/sites/default/files/arquivos//t1243.pdf>>.

CASTEL, Robert. *A insegurança social: o que é ser protegido?* Vozes, 2005.

CRISTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS BOULEVARD LAGOA. Site disponível em: < <http://amaj.com.br/institucional.php>>.

DA SILVA, M. G; DADALTO, M.C. "Os efeitos da industrialização e das migrações no Espírito Santo: o caso da Serra." *Anais da Semana de Ciências Sociais da Universidade Federal do Espírito Santo* 1 (2014). Disponível em: < <http://www.portaldepublicacoes.ufes.br/SCSUFES/article/view/8908>>.

DE LIMA SEABRA, O C. "Territórios do uso: cotidiano e modo de vida." *Revista Cidades* 1.2 (2004). Disponível em: < <http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/476>>.

LÔRO, J. N. "Lado a Lado: uma análise sócio-antropológica de um condomínio horizontal fechado." *Anais da Semana de Ciências Sociais da Universidade Federal do Espírito Santo* 1 (2014). Disponível em: < <http://www.portaldepublicacoes.ufes.br/SCSUFES/article/view/8907>>.

MASSEY, D. S. & DENTON, N. A. (1993), *American apartheid: segregation and the making of the underclass*. Cambridge, Harvard University Press.

RIBEIRO, L. C. & Telles, E. (2000), "Rio de Janeiro: emerging dualization in a historically unequal city", in P. Marcuse e R. Kempen, *Globalizing cities: a new spatial order?*, Londres, Blackwell.

TASCHNER, S. P. & BÓGUS, L. (2000), "A cidade dos anéis: São Paulo", in L. C. Queiroz (ed.), *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*, Rio de Janeiro, Revan/Fase.

TORRES, Haroldo da Gama. Residential segregation and public policies: São Paulo in the 1990's. *Rev. bras. ciênc. soc.*, São Paulo, v. 2, Selected Edition, 2006. Disponível em:

<http://socialsciences.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69092006000200007&lng=en&nrm=iso>. Acesso em 01 Nov. 2019.

VILLAÇA, F. "Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira", in M. A. Souza (ed.), *Metrópole e globalização: conhecendo a cidade de São Paulo*, São Paulo, Cedesp. 1999.

VILLACA, F J M. *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. [S.l: s.n.], 1986.

<https://www.es.gov.br/historia/colonizacao>

(BITTENCOURT, 2006 apud FORTUNATO),

<http://www.periodicos.ufes.br/dimensoes/article/viewFile/2582/2078>

http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120803_ij00179_politicadedesenvolvimentourbanoeregional_versaopreliminar_mapa.pdf

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/serra/panorama> (04/06/2019) às 17:04

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-2020-censo4.html?=&t=series-historicas>

<https://blog.mettzer.com/guia-completo-para-formatar-tcc-nas-normas-da-abnt/#Citacao-Direta-Longa>

<https://sidra.ibge.gov.br/Acervo?nivel=6&unidade=3205002#/A/52/S/CD/T/Q>

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/200>

APA <https://sogi8.sogi.com.br/Arquivo/Modulo113.MRID109/Registro12098/documento%201.pdf>

APA prefeitura da Serra

<http://www.serra.es.gov.br/site/guiadeservicos/busca/258/APA%20LAGOA%20JACUN%C3%89M>

Embargo das obras no loteamento https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/TJ-ES/attachments/TJ-ES_AI_09053454020118080000_71804.pdf?Signature=dHia0oqyenAsRhLidyLf79TZLsA%3D&Expires=1562007863&AWSAccessKeyId=AKIARMMD5JEA0765VPOG&response-content-type=application/pdf&x-amz-meta-md5-hash=093147a242ee4b9bc07fe6444cf19588

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm Capit III Artigo 53 (não devo usar)

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm Capit I ponto 8

<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/91577/codigo-civil-lei-10406-02#art-53>

<https://www.direcionalcondominios.com.br/pdf/quadro-mariangela.pdf>

<https://www.solidacondominios.com.br/associacao-de-moradores-e-condominios-qual-a-diferenca/>

<http://www.secretariadegoverno.gov.br/iniciativas/internacional/fsm/eixos/inclusao-social/minha-casa-minha-vida>

https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/MANUAL_MCMV_ENTIDADES.pdf

<https://www.conjur.com.br/2018-nov-29/mp-debate-regularizacao-loteamentos-fechados-condominios-lotes>

<http://legis.serra.es.gov.br/normas/images/leis/html/L32012008.html>

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm

http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_12_instancias/descricao_proces.cfm

http://repositorio.ufes.br/bitstream/10/3582/1/tese_5052_rubens.pdf

<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI267756,91041-Loteamento+de+acesso+controlado+Outra+inovacao+da+lei+134652017>

APÊNDICE A

ENTREVISTAS – COLETA DE DADOS

ENTREVISTA 1 COM ECONOMISTA E MORADOR DE UM CONDOMÍNIO DE CASAS NO BAIRRO COLINAS DE LARANJEIRAS SERRA-ES

Entrevistadora: Você conhece o condomínio boulevard lagoa, tendo conhecimento gostaria de morar em um condomínio daquele modelo, e porquê?

Entrevistado: Sim conheço, e não, não gostaria de morar lá, acredito que aquela comunidade, embora cheia de atributos e outros bons predicados, não me ofereceria o que mais aprecio que é o bem viver, a amizade, contato entre as pessoas, eu prezo por isso. Lá eu vejo muita particularidade, exclusivismo, cada um vivendo dentro do seu mundo próprio. Acho que um condomínio naquele estilo contribui para a distância entre as pessoas. Gosto de casa porque oferece um bom relacionamento, aquela coisa de ter vizinhos próximos, ficar no protão conversando, eu gosto disso.

Entrevistadora: Você disse que o condomínio é cheio de atributos e bons predicados, quais seriam esses atributos e predicados que você julga ser bom?

Entrevistado: Os espaços físicos mesmo, são aparentemente confortáveis, oferecem bastante entretenimento, é bom para quem gosta de receber os amigos, as áreas são amplas, sei disso porque já estive lá, tenho alguns amigos que moram lá.

Entrevistadora: Quando se fala do condomínio boulevard lagoa, qual a visão que você tem, como caracteriza ele?

Entrevistado: Se eu fosse descrever em uma palavra essa palavra seria solitário, já estive lá algumas vezes, e toda vez que entro lá, tenho essa sensação, como já disse, tenho alguns amigos lá dentro, e que me falaram isso também. O condomínio tem uns pontos positivos, mas como qualquer outro condomínio de casa de luxo, é cada um cuidando do seu próprio espaço, acho que a distância entre as casas também contribui para esse isolamento. Diferente do condomínio que eu moro, as casas são padrão e estão mais perto umas das outras. Mas também creio que há pessoas que gostam desse estilo de vida, há pessoas que buscam por isso, acredito que boa parte das pessoas lá dentro querem isso, elas não foram para lá enganadas. Creio que condomínios desse tipo é um reflexo do caos que temos vivido aqui fora, essa busca por paz e tranquilidade faz com que elas busquem esse isolamento.

ENTREVISTA 2 COM UMA MORADORA DO BAIRRO FEU ROSA

Entrevistadora: Você gostaria de morar em um condomínio do modelo do Boulevard Lagoa, e porquê?

Entrevistado: Pelo o que eu vejo passa a impressão de um lugar gostoso de morar, mas eu não tenho vontade de morar lá, mesmo que eu tivesse dinheiro para morar lá, eu não moraria, preferiria um condomínio diferente, algum mais perto de comércios, eu acho a Serra muito afastado de tudo, mesmo sendo um lugar lindo, é um lugar caro e afastado. Ao meu ver é um lugar para quem já aposentou, para quem tem uma vida ativa não vale a pena. Se eu encontrasse uma casa no meio de Vitória, eu moraria ali, porque a vida está ali, trabalho escola, é mais fácil para conseguir serviços como creche para quem tem filhos, o SUS lá é funciona melhor que na Serra é mais tranquilo para conseguir, então por essa razão, eu não moraria no boulevard lagoa, mesmo se eu tivesse dinheiro para manter aquela vida ali, eu não acho que para quem está em uma idade ativa, não é funcional.

Entrevistadora: Quando você ouve o nome Boulevard Lagoa, o que vem a sua mente?

Entrevistado: Como eu já conheço alguma coisa lá de dentro, penso que é um lugar bonito, bom para morar, bem-estar, comodidade, conforto, tranquilidade, paz, segurança, essas coisas.

Entrevistadora: Quando você diz que ao pensar no boulevard vem à mente segurança e tranquilidade, seria em que aspecto, digo essa segurança e tranquilidade é em meio a que?

Entrevistado: Eu digo isso porque todo lugar hoje em dia está perigoso, mas quando a gente passa lá na frente e vê que tem uma portaria, tem todo um aparato para poder entrar, tem segurança, é um local fechado de acesso restrito, então passa uma sensação de segurança. Tranquilidade porque é perto do verde, perto da natureza, não tem barulho, você tem paz, longe do tumulto, por isso penso que seja um lugar para idosos que já querem descansar dessa agitação.

Entrevistadora: Você acha que o condomínio afetou positivamente ou negativamente os bairros ao redor?

Entrevistado: Sim, acho que afetou positivamente, valorizou o bairro, depois do boulevard outros imobiliárias investiram em áreas próximas ao bairro.

ENTREVISTA 3 COM FUNCIONÁRIA DO CONDOMÍNIO - PROFESSORA DE AULA DE DANÇA

Entrevistadora: Onde você mora?

Entrevistada: Alterosas (bairro próximo ao condomínio)

Entrevistadora: Como conseguiu esse trabalho dentro do boulevard?

Entrevistada: Como tenho um trabalho de dança há 4 anos em Feu Rosa, muitas pessoas falaram de mim lá dentro, até mesmo alunas do bairro que tem conhecidas lá dentro, sei que foi indicação, mas não sei exatamente de quem. Por que antes de eu aceitar, eles já haviam entrado em contato comigo outras vezes, devido essas indicações, porém nunca conseguíamos chegar no valor, aí dessa vez fechamos

Entrevistadora: Como é a sua relação com os moradores, como é o tratamento delas com você, não só os que participam das aulas, mas os moradores com quem você tem contato de maneira geral?

Entrevistada: É um tratamento vamos dizer, cordial, eles são educados comigo e eu com eles, eu vou lá para dar aula, é diferente de qualquer outra academia ou da comunidade que a gente cria laços, lá é profissional, o aluno fez a aula e acabou, é um tratamento profissional mesmo, mas sempre foram educados comigo, nunca tive problema nenhum em relação a grosseria, nenhum tipo de constrangimento dessa parte, mas é um tratamento profissional, eles quem um professor de dança, eu vou lá dou minha aula e fica nisso.

Entrevistadora: Há uma participação efetiva dos moradores nas suas aulas de dança?

Entrevistada: O número fixo é baixo, tem umas pessoas que sempre vão as aulas, não chega a 10, mas tem aqueles picos, no verão por exemplo da um número maior, no máximo dobra, o número fixo realmente é baixo, isso em todas as aulas, que eu percebo, eles não usufruem muito daquilo ali, na nataçãõ, no jazz, no boxe, é um número pequeno perto do número de moradores que tem lá.

Entrevistadora: Você tem contato com outros profissionais lá de dentro, saberia me dizer se eles compartilham dessa mesma cordialidade que você tem com relação aos moradores?

Entrevistada: Os que eu tenho contato, ou pelo menos tinha, já não estão mais lá, eles não compartilham dessa minha visão, na verdade me pergunta como eu ainda aguento. Dizem que o povo é chato e metido a besta. Mas aí é aquele negócio, tem os dois lados, você tem que olhar se realmente a pessoa foi maltratada, ou se as vezes a pessoa invade o espaço da outra. Eu entro, eu sei a minha função, eu vou lá, dou minha aula de dança da melhor forma que eu posso, porque eu sei que é um público exigente e volto, não vou lá para fazer amigos. Eu não sei como as pessoas se comportam também, elas podem estar conversando no canto delas, eu entro, dou boa noite e vamos começar? Não vou lá participar daquela conversa, porque aquela conversa não me pertence, a gente tem que analisar, tem realmente uns que não dão nem boa noite, mas é uma minoria, mas a maioria é cordial e educada, pelo menos na minha visão, e ainda tem uma minoria que tenta se aproximar mais, igual eu falei desse número pequeno de alunos fixos, esses tentam se aproximar, mas eu que corto um pouco, porque tenho medo dessa relação meio que amigo, e não somos amigos, é uma relação aluno e professor, mas essas que frequentam e gostam, são pessoas que tem um carisma maior, que querem um contato maior, mas aí eu que tento tratar mais profissional para depois eu não me frustrar por qualquer situação.

Entrevistadora: Você saberia dizer se eles têm interesse por saber das áreas no entorno do condomínio, os bairros vizinhos, os serviços oferecidos nesses bairros, já ouviu algum comentário nesse sentido?

Entrevistada: Do grupo que tenho contato, eles não têm interesse nenhum, até porque na visão deles, o bairro próximo que é Feu Rosa, é muito perigoso.

Entrevistadora: Para você que vê de fora e que também está cotidianamente inserida naquele contexto, qual a visão que você tem do condomínio?

Entrevistada: Então, é um condomínio de luxo, proporciona muita coisa, são pessoas com um poder aquisitivo bom para estar ali dentro, não chega a ser o que a maioria imagina, eu

imaginei que fosse aquela burguesia, que te trata com total indiferença, igual já vi em São Paulo, aquele povo realmente quer que os outros estejam a baixo, eles se impõe, e fica claro que eles querem o melhor, que eles pagam por isso, mas não chega a ser aquele povo que trata com total indiferença, eu vejo alguns cumprimentando os seguranças, as meninas do administrativos, as recepcionistas, então não é o que a gente imagina, o boulevard, na minha visão, ainda não é o que a gente pensa, quando se fala em burguesia e condomínio de alto luxo.

Entrevistadora: Você acha que o condomínio trouxe algum benefício ou malefício para as comunidades em volta?

Entrevistada: Vejo por dois lados, positivo porque gerou empregos para as pessoas da comunidade vizinha pois a maioria dos funcionários são moradores dos bairros próximos. Negativo porque desmatou uma área grande, perdemos muito com esse condomínio, lá dentro é possível ver animais silvestres perdidos nas áreas comuns mais perto da área verde, mas o bom é que eles contam com uma equipe que devolve eles para a natureza.

Entrevistadora: Se você tivesse a oportunidade, moraria em um condomínio desse modelo? E porquê?

Entrevistada: Não, porque eu gosto de casa com quintal, ali me sentiria meio prisioneira. São muitas regras de convivência, enfim se perde um pouco de liberdade, mas em contra partida, se ganha em relação a segurança eu entendo, mas de modo geral não moraria não.

Entrevistadora: Com relação a essa segurança que disse, seria em que aspecto?

Entrevistada: O que me chama atenção é a liberdade que as crianças tem, eu tenho filho, mas não posso deixar ele brincar na rua porque é perigoso, lá as crianças brincam livremente, tem funcionários para ficar de olho nelas, principalmente na parte da piscina, então é essa liberdade. Lá dentro se pode andar pelas ruas sem ficar preocupado se vai ser assaltado ou não, o que a gente não consegue fazer andando dentro de um bairro, e lá é praticamente um bairro de tão grande, então você pode andar com sua bicicleta livremente, você pode deixar sua bicicleta, seu patins, seu chinelo, em qualquer lugar, você pode ir para a piscina e deixar o seu celular em cima da mesa e andar o condomínio inteiro, você vai voltar e seu telefone vai estar lá, além de ser todo monitorado, a liberdade que a gente não consegue aqui fora. Se fosse o caso, pagaria para morar lá pela segurança, nem tanto pelo luxo.

Entrevistadora: Tem algo mais que eu não tenha perguntado, mas que você queira falar?

Entrevistada: É importante ressaltar que essa é a minha visão de acordo com as pessoas que convivo, eu sou uma profissional no geral da área de saúde, porque dança é saúde, e as pessoas que são preocupadas com atividades física, são as pessoas digamos assim, mais de bem com a vida, são mais legais, por isso que é um número muito pequeno que frequenta esse espaço, então são pessoas que tem um pensamento em comum, que gosta de socializar, a grande maioria está intocada, então quem convive com esse outro público, talvez seja um profissional da área de limpeza por exemplo. A minha área geralmente atrai gente mais legal, agora da visão de outras profissões eu já não posso dizer.

ENTREVISTA 4 COM DIRETOR EXECUTIVO DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO

Entrevistadora: Como é morar no boulevard lagoa, porque escolheu esse estilo de moradia e nesse local?

Entrevistado: Eu escolhi morar aqui, primeiro por causa da segurança, hoje em dia a gente tem que levar em consideração a segurança da família e quando você tem um condomínio fechado, você consegue ter uma segurança muito maior, além disso aqui nós temos uma área de preservação ambiental, uma área verde muito grande, tem também um lazer maior para a família, porque dentro daqueles condomínio de prédio por exemplo você tem muitas pessoas usando uma piscina, aqui tem 5 piscinas, vários quiosques, quadras de futebol, tudo isso espalhado nos setores aqui do condomínio, então você acaba tendo uma área de lazer muito maior do que nos verticais, e também por ser horizontal, você tem a tranquilidade dentro da sua casa, que é maior, porque condomínios verticais são bem pequenos, tem uns apartamentos de 100m² ou no máximo 150m², aqui cada lote tem cerca de 455m² você pode fazer casas de 300m² ou 400m².

Entrevistadora: Como é a sua relação com a vizinhança dentro do condomínio, tem alguma proximidade?

Entrevistado: Aqui dentro eles promovem muitas festas, tem uma lanchonete e todo mundo participa desse local que é lá no estacionamento (nos fundos do condomínio) então você acaba encontrando muitos moradores por lá, temos encontros de *food truck* final de semana, aí as famílias se encontram mais, e algumas festas também, festa do dia das mães, dia das crianças, então todo mundo vai se encontrando e a gente vai conhecendo cada vez mais moradores do condomínio.

Entrevistadora: Há uma efetiva utilização das áreas comuns do condomínio.

Entrevistado: A gente nota que a cada ano aumenta o número de casas, hoje já chegam a 270 casas, e aí dessa forma vai aumentando a utilização dessas casas e a gente começa até a reformar algumas áreas, para suprir a demanda.

Entrevistadora: As casas podem ter sua própria área de lazer, piscina, churrasqueira coisas assim?

Entrevistado: Sim! Na minha casa por exemplo tem uma piscina, porque quando você está recebendo poucas pessoas você pode usar a piscina da sua casa mesmo, mas quando é um grupo maior é melhor utilizar a piscina do condomínio, além de ter uma piscina térmica que não é uma coisa que temos em casa.

Entrevistadora: Qual a relação dos moradores com as áreas no entorno do condomínio, vocês conhecem os bairros em volta?

Entrevistado: Eu por exemplo participo da pastoral familiar de lá, então estou sempre em contato com as pessoas lá, faço parte do conselho com o padre da igreja ali na entrada, ajudei sempre no centro social, e vou sempre na feira aos domingos e as vezes faço compra lá também, no mercado. Em geral nós damos preferência a Feu Rosa, porque é muito próximo da gente, pra gente é mais fácil, eu nunca tive problema, entro muito no bairro, minha convivência lá é muito boa. Tem gente que tem receio, que antes de vir pra cá, tem medo coisa assim, eu pelo contrário, acho as pessoas muito amigáveis. Eu já conhecia a fama de Feu Rosa, antes de mudar porque trabalho em uma empresa aqui perto, então os meus funcionários preferencialmente são daqui do bairro, é mais fácil, está mais próximo. As coisas dentro de Feu Rosa têm um preço bom, tem tudo ali, padaria, supermercado, farmácia, a gente não precisa usar outros lugares.

Entrevistadora: Com relação as áreas verdes do condomínio, os moradores tem liberdade para usar e circular por ela?

Entrevistado: Nós temos umas trilhas aqui dentro, a gente só pede para tomar cuidado, existem lá, jacarés, raposas, cobras, então a noite já fica perigoso, então pedimos as pessoas para não utilizarem após as 19:00 horas, é perigoso a pessoa acabar pisando em alguma cobra, porque ali é o espaço deles, então tomando esse cuidado o uso é tranquilo.

Entrevistadora: Com relação a lagoa o pessoal faz pesca, é permitido?

Entrevistado: Então, é proibido fazer pesca predatória, aquelas com rede, a pessoal pesca normal com vara sem problema nenhum, mas com rede não, o próprio condomínio cuida para que isso não aconteça. Nós temos até um bom relacionamento com a polícia militar ambiental e pedimos ele para vir sempre para inibir qualquer tipo de pesca que seja ilegal.

ENTREVISTA 5 COM GESTORA EM SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO

Entrevistada: Inicialmente gostaria de falar que o boulevard não é um condomínio, ele é um empreendimento, e a legislação que rege ele é a legislação federal de associação, então não a mesma de um condomínio vertical, ou até mesmo de um condomínios horizontais, por isso que existe um padrão de construções, um regulamento, por exemplo, quando você fala da área de preservação, a associação tem a responsabilidade solidária de preservar esse ambiente, então a gestão interna da associação, por exemplo de vias públicas, cumprimento de legislação de trânsito, cumprimento da legislação ambiental, paisagismo, tudo isso a associação ela tem a obrigação de fiscalizar. É diferente de um condomínio, então as vezes as pessoas não tem esse conhecimento e tratam como se fosse um condomínio horizontal, mas existe a diferença de gestão. Aqui é um bairro, tanto que chamamos de bairro Boulevard Lagoa, exatamente por isso, ele tem normas internas a serem cumpridas, lei do silêncio, limpeza de vias, paisagismo, um morador por exemplo ele não pode plantar árvore em qualquer lugar, é um bairro em que a gestão ao invés de ser feita pela prefeitura, é feita pela associação.

Entrevistadora: Como é trabalhar dentro do Boulevard?

Entrevistada: O que eu faço aqui é a parte de gestão de segurança do condomínio e toda parte de manutenção, e eu não sou aqui da região, eu moro em Jardim Camburi, mas pra mim é muito tranquilo e muito fácil para trabalhar justamente por causa das normas e diretrizes internas que tem. Os moradores aqui se adaptam a esse tipo de gestão, que é como se fosse uma gestão pública, então para mim é tranquilo, porque já temos regras e normas e serem cumpridas, a gente fiscaliza a questão ambiental, a gente fiscaliza a questão de trânsito, existe o controle de acesso de pessoas justamente para poder inibir ações delituosas, o serviço público de polícia não vem aqui dentro, a gente prover isso para o morador, através de

vigilância patrimonial, o controle de portaria é feito de forma a inibir a entrada de pessoas não autorizadas de forma que não venha perturbar a ordem interna.

Entrevistadora: Como é a relação dos moradores, com as pessoas que trabalham aqui dentro?

Entrevistada: As relações são tranquilas, inclusive eu tenho funcionários que tem parentes que moram aqui, os moradores nos respeitam muito, ao mesmo tempo até uma gratidão, porque sabem que a gente está aqui trabalhando em prol deles, da limpeza, da organização, do funcionamento de todos os ambientes, da portaria no controle de acesso, então a gente desenvolve uma relação bem amigável.

Entrevistadora: Com relação as áreas comuns de lazer, quem trabalha aqui dentro pode utilizar em certos momentos?

Entrevistada: Não, a gente não faz utilização, até por uma questão ética nossa, não há impedimento, mas a gente por uma questão ética e profissional a gente não faz utilização. Quando há evento, a gente participa dos eventos, diretamente e indiretamente, por exemplo aqui dentro acontece uma feira orgânica, nós temos funcionários nossos que tem barraca na feira, ele acaba tendo até uma outra fonte de renda.

Entrevistadora: Nas apresentações de venda, quando aparece alguém interessado, quais são os artifícios usado para atrair a pessoa a morar no boulevard?

Entrevistada: Todos os condomínios eles têm duas coisas que atraem o comprador, principalmente o horizontal, primeiro fator segurança, segundo liberdade. Aqui o morador pode sentar na porta dele, bater papo com o vizinho, as crianças andam de bicicleta dentro do condomínio livremente, brincam de bola na rua, vão para a trilha, as áreas de lazer, nós proporcionamos ao idoso e ao adolescente muito lazer e qualidade de vida, coisa que em um bairro comum não teria essa locomoção, poder ficar na rua até tarde, ou juntar alguns moradores para fazer um confraternização na porta de casa, então aqui eles tem essa tranquilidade e segurança, porque a segurança aqui ela está 24 h em prol do morador.

Entrevistadora: Tem algo mais que você queira falar que julgue ser pertinente?

Entrevistada: De modo geral, o condomínio horizontal é uma tendência, tem crescido muito justamente por conta dessa questão de segurança e segundo por esse espaço de lazer, pela mobilidade interna, então tem crescido muito a busca de moradores por condomínios horizontais, além disso proporciona ao morador mais convívio social, porque aqui dentro ele consegue conhecer melhor seu vizinho, coisa que no prédio por exemplo não consegue, aqui tem reuniões de mulheres, teve evento de dia das mães, se reúne todo mundo, então é uma comunidade mesmo. Até com relação a área de preservação que temos aqui, algumas pessoas que viveu muito tempo dentro de um prédio, não conheceu espécies nativas, então nós temos aqui, não só uma fauna muito rica, e que a gente tenta preservar, a gente faz um trabalho de conscientização, de preservação. Nós temos uma área de APP e uma área de APA, então a gente tenta conscientizar não só o morador, mas a própria vizinhança a importância dessa área, nós temos um problema sério próximo ao condomínio, que essa área de preservação muitas vezes devastada por mal uso, as vezes de pessoas para uso de práticas criminosas, a pesca predatória com rede, a caça de animais silvestres, e nós temos as pessoas que vem para queimar a área, as vezes para o uso de substâncias, as vezes para

desmanche de veículos, nisso a gente tem tentado fazer um trabalho de conscientização e até mesmo preventivo, então quando a gente vê, a gente tenta fazer uma abordagem educativa para evitar e tentar preservar isso, porque é uma área muito rica.

RELATO DA AUTORA SOBRE UMA CONVERSA ENTRE DUAS MORADORAS DO BAIRRO FEU ROSA.

Tenho costume de pegar ônibus todos os dias no ponto de ônibus que fica localizado em frente ao boulevard e tenho a chance de acompanhar todos os dias a fila que se forma na portaria para entrada dos funcionários. Em uma dessas ocasiões ouvi duas senhoras que moram no bairro Feu Rosa conversando a respeito do condomínio.

Uma delas dizia que achava um absurdo os trabalhadores ficarem esperando debaixo do sol para entrar no trabalho, pois eles precisam ser identificados todos os dias por questões de segurança, a mesma ainda disse que ela já tinha entrado lá dentro para ver um serviço, mas que não ficou porque pagavam pouco para a quantidade de serviço que tinha, e ainda disse que quem deve ganhar bem lá é o porteiro, pelo serviço cansativo de todos os dias fazendo a identificação dos trabalhadores. Elas continuaram a conversa dizendo que mesmo se ganhasse na megasena, não gostaria de morar naquele lugar, pois era muito caro e não tinha necessidade, era melhor uma casa comum.

Ao ouvir a conversa, pedi licença e entrei na conversa, perguntei porque ela não gostaria de morar lá. Ela respondeu que parecia uma prisão. Quando questionei sobre se ela não achava seguro, ouvi a seguinte frase “lugar seguro só no céu, não existe lugar seguro nesse mundo”.

Ela me contou ainda sobre um episódio em que ela viu uma viatura especializada da polícia indo buscar um morador do condomínio para prendê-lo, dizendo que mesmo que você pague caro para morar em um lugar tão fechado com aquele, você está livre das coisas que acontecem no dia a dia.