



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
BIANCA CRISTINA ALVES ALBINO

ANTEMUROS
ANÁLISE DE PROCESSOS DE EXPANSÃO URBANA FRAGMENTADA EM
CAMPINA GRANDE – PB

CAMPINA GRANDE

2016



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
BIANCA CRISTINA ALVES ALBINO

ANTEMUROS
ANÁLISE DE PROCESSOS DE EXPANSÃO URBANA FRAGMENTADA EM
CAMPINA GRANDE – PB

Monografia apresentada junto ao curso de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal
de Campina Grande, como requisito à obtenção
do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof.^a Dra. Lívia Miranda

CAMPINA GRANDE

2016



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
CENTRO DE TECNOLOGIA E RECURSOS NATURAIS
UNIDADE ACADÊMICA DE ENGENHARIA CIVIL
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

CAUUFCC

Trabalho de Conclusão de Curso "ANTEMUROS: ANÁLISE DE PROCESSOS DE EXPANSÃO URBANA FRAGMENTADA EM CAMPINA GRANDE PB", apresentado por BIANCA CRISTINA ALVES ALBINO, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo outorgado pela Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Tecnologia e Recursos Naturais, Unidade Acadêmica de Engenharia Civil, Curso de Arquitetura e Urbanismo.

APROVADO EM: 01 de junho de 2016

BANCA EXAMINADORA:

Prof.ª Dr.ª Livia Izabel Bezerra de Miranda
Orientadora

Prof. Dr. Mauro Normando Macêdo de Barros Filho
Examinador Interno

Prof. Dr. Luiz Eugênio Pereira de Carvalho
Examinador Externo (CMGEO-UFCG)

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Ângela e Djalma, por terem transformado suas vidas em suporte para a minha, por sempre incentivarem minha leitura e descoberta de meus próprios caminhos, ainda que fossem longe de vocês. Mas por mais longe que eu vá, seja em Cingapura ou na bodega da esquina, sempre me sentirei vinculada a tudo que vocês representam para mim.

À Cecília, pela ajuda, pela companhia diária e pelos exemplos de coragem que você me dá apenas por ser você mesma.

À Davi, pelos abraços, sorrisos e conversas sobre trens, tubarões e dinossauros, que ajudaram a apaziguar meus momentos mais atribulados.

À vovó Lourdes, que mesmo tendo criado oito filhos sozinha, arranjava meus cabelos e dizia que eu estava trabalhando demais com os estudos da escola.

À vovó Berê e vovô Cizino, que acreditavam que eu fosse conseguir antes que eu mesma percebesse.

À Rob, que me inspirou a escrever sobre o tema há dois anos enquanto segurava minha mão, e nunca mais soltou.

À Alberto e Ana Luíza, que nunca estão de brincadeira quando dizem que estão felizes por mim.

À minha orientadora, Prof^a Lívia, pela paciência, amizade e incentivo. Quero ser igual a você quando crescer.

À Pedro, Fernanda, Breno, Beatriz e todos os amigos que me ajudaram a me manter gente e não virar máquina durante esses anos.

À todos os professores que me inspiraram e incentivaram a descobrir e a produzir durante o curso, serei sempre grata.

RESUMO

ANTEMUROS: Análise de Processos de Expansão Urbana Fragmentada em Campina Grande – PB

Este estudo investiga padrões fragmentados na expansão urbana de Campina Grande – PB com foco nos Condomínios Fechados Horizontais (CFH). O processo de análise foi desenvolvido em três etapas: i) recorte histórico do surgimento e implementação do modelo CFH, e relação de sua segregação por muros com a violência urbana; ii) análises de inserção urbana do objeto na área de estudo por meio de mapeamentos e georreferenciamentos, bem como um exame da legislação que permite a prática construtiva dos condomínios horizontais por agentes produtores, e iii) investigação da satisfação de residentes e pré-residentes dos condomínios mediante questionário e entrevistas. Foi possível concluir que a disposição dos CFH em Campina Grande é localizada num espaço de transição rural-urbano, de forma espraiada e fragmentada, possibilitando situações de segregação socioespacial com a vizinhança das periferias. No entanto, a opinião de moradores e pré-residentes mostra-se positiva, e a nova legislação municipal amplia os limites municipais, amparando investimentos de enclaves fortificados de alto-padrão, como é o caso dos CFHs.

Palavras-chave: Condomínios fechados horizontais; Segregação socioespacial; Fragmentação da expansão urbana.

ABSTRACT

Before Walls: an Analysis of Fragmented Urban Expansion Processes in Campina grande – PB.

This study investigates fragmented patterns in the urban expansion of Campina Grande - PB focusing specifically on gated communities (GC). The analysis procedures were developed in three stages: i) historical tracing of the emergence and implementation of GC models and the relationship of their walled off segregation with urban violence; ii) urban insertion analysis of the objects in the study area through mapping and georeferencing, and an examination of the legislation that allows the building practice of gated communities by space producing agents, and iii) investigation of satisfaction of residents and pre-residents of gated communities through a questionnaire and interviews. It was concluded that the provision of GCs in Campina Grande is located in a rural-urban transition space, in a state of sprawl and fragmentation, allowing occurrences of socio-spatial segregation in the vicinity of the city limits. However, the opinion of residents and pre-residents proves to be positive towards their investment, and the new municipal legislation that extends the municipal boundaries, supports the expenditure with high standard fortified enclaves, such as gated communities.

Keywords: Gated communities; Socio-spatial segregation; Urban expansion fragmentation; Urban insertion.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
CAPÍTULO I	10
1.1. A Produção Social do Espaço e a Urbanização Espreada	12
1.2. A Cidade-Jardim, o Subúrbio Americano e os Condomínios Fechados Horizontais no Brasil.....	16
1.2.1. O Jardim América e o Urbanismo como Franquia no Brasil	26
1.3. Da Construção do Medo à Construção do Muro	30
CAPÍTULO II	36
2.1. Campina Grande – Expansão de Fronteiras.....	38
2.2. Localização e Inserção dos CFHs de Campina Grande	48
2.2.1. Campos do Conde e Reino Verde	54
2.2.2. Alphaville.....	58
2.2.3. Serraville e Parkville.....	62
2.2.4. Sierra e Nações	66
2.2.5. Atmosphera Eco e Atmosphera Green.....	69
2.3. A Produção do CFH em Campina Grande.....	74
CAPÍTULO III	82
3.1. Os Pré-Residentes	84
3.2. Os Residentes.....	96
3.3. O futuro do produto CFH em Campina Grande.....	104
Considerações Finais	110
REFERÊNCIAS	116

INTRODUÇÃO

A cidade enquanto manifesto de sua época e de seus habitantes passa por transformações que alteram sua constituição e, conseqüentemente, sua paisagem. Essa paisagem urbana que se contempla e que a partir da qual se cria memórias, é um universo síntese da cidade visível, e esses espaços – apreendidos e lembrados – são produzidos socialmente por vários agentes, interesses e contextos políticos e econômicos. O cenário urbano *manifesta* estes aspectos e esta história.

Entre os processos de transformação urbana, a expansão e seu conseqüente espraiamento caracteriza a maioria das cidades brasileiras. Na expansão urbana, planejada ou não, são observados novos padrões de construção da cidade. Esses novos padrões ora afirmam a cidade, apesar de estarem segregados e em baixas condições de inserção urbana, ora negam a cidade pela auto-segregação.

O interesse do presente estudo concentra-se nas áreas periféricas, mais especificamente no investimento em *condomínios fechados horizontais* (CFHs), também nas pessoas e interesses que esses empreendimentos atraem e nos novos panoramas assumidos como conseqüência dessas modificações urbanas. Para tanto, Campina Grande é a cidade escolhida para o estudo.

Em Campina Grande os primeiros CFHs surgiram na década de 1990 (BARBOSA, 2010) e desde então têm se apresentado como produto muito rentável para o mercado imobiliário, dando margem às franquias nacionais de construções desses modelos habitacionais e construtoras locais a se estabelecerem financeira e espacialmente na cidade.

Comercializados de uma maneira marcada por oposições à cidade, assumidamente violenta, árida e cinza, os condomínios fechados horizontais constituem um produto que assegura àqueles que o compram pequenos paraísos de segurança, e contato com a natureza. Todas essas amenidades circundadas por muros.

O muro é um elemento centralizador das narrativas desse estudo, pois a atuação do modelo do CFH no Brasil conquistou um patamar que ultrapassa uma opção de moradia para tornar-se a *melhor* opção. Então se a urbanidade ideal e

desejável está sendo projetada sobre investimentos em habitação horizontal fechada, a tendência de expansão urbana é fragmentada, murada e desprovida de uma preocupação com a inserção urbana desses fragmentos.

O título principal da pesquisa, *Antemuros*, descreve o novo panorama criado a partir da fragmentação por barreiras físicas: os habitantes da cidade ficam espacialmente sempre localizados diante de muros.

Afim de identificar o processo de produção do condomínio fechado horizontal em Campina Grande – observando em que medida eles reproduzem padrões construtivos fragmentados e sem inserção urbana – foram analisadas: i) as estratégias de promoção imobiliária dos CFHs presentes na área de estudo; ii) o contraste entre expectativas e satisfação dos moradores desses empreendimentos e finalmente, iii) as tendências que guiam a expansão da cidade a partir de uma espacialização dos objetos. O estudo se insere no campo da Arquitetura e Urbanismo pois investiga a cidade que está se produzindo, a imagem que está se construindo, e que valores e por que razões o panorama campinense está sendo traçado dessa maneira.

O estudo parte da premissa que a expansão horizontal de Campina Grande é feita de maneira fragmentada, com os condomínios fechados horizontais sendo uma parte significativa desse espraiamento.

É proposto um caminho metodológico que dê respostas acerca do cenário que produz o condomínio fechado horizontal, explorando as causas da escolha pelo CFH por parte dos consumidores, os motivos da produção desse modelo na cidade e a relação do poder público em relação à implementação dos condomínios fechados horizontais.

Entre os procedimentos realizados para o desenvolvimento da pesquisa, destacam-se: a análise dos dados coletados a partir de georreferenciamento de objetos, mapas de inserção urbana, questionário online (submetido ao comitê de ética) e entrevistas com agentes envolvidos no processo de produção do loteamento (órgão público que viabiliza a implementação dos CFHs (SEPLAN), com um arquiteto responsável pelo projeto de um condomínio fechado horizontal e com moradores dos empreendimentos).

O trabalho está estruturado em três capítulos, além destas considerações iniciais e das considerações finais:

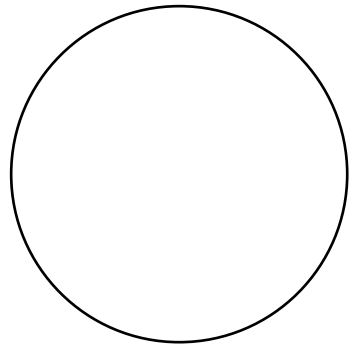
O capítulo I trata da fundamentação teórica, constrói uma abordagem histórica a partir das características do processo de urbanização e até as tendências de crescimento espraiado de metrópoles e cidades médias. Nesse percurso resgata a construção histórica da cidade-jardim inglesa, a interpretação norte-americana dos subúrbios, a constituição dos subúrbios jardins brasileiros, até a leitura fortificada desses espaços de baixa densidade dedicado a pessoas de alto poder aquisitivo: os condomínios fechados horizontais.

No capítulo II, apresenta-se o município de Campina Grande, área escolhida para analisar a produção dos condomínios horizontais fechados e seus impactos no processo de organização socioespacial. Descreve-se as características dos CFH, seu processo de produção e são analisados aspectos da inserção urbana desses conjuntos, com o intuito de mensurar o impacto de uma maior ou menor inserção na vida cotidiana dos seus moradores.

O capítulo III dedica-se a caracterização do perfil dos proprietários e moradores. Analisa a partir dos resultados, as razões e contradições que permeiam a constituição das demandas pelos CHF. A partir desses resultados, buscou-se, ainda, construir o cenário futuro de expansão do CHF na expansão da cidade.

Nas considerações finais associa-se os efeitos da produção de CHF na expansão de Campina Grande e o que significa, socialmente, incentivar modelos que resultam em enclaves fortificados.

Capítulo I – Processo





1.1. A Produção Social do Espaço e a Urbanização Espreada

Desse modo, você prossegue, passando de uma periferia para a outra, e chega a hora de partir de Pentesileia. Você pergunta sobre a estrada para sair da cidade; volta a percorrer a fileira de subúrbios espalhados como um pigmento leitoso; vem a noite; iluminam-se as janelas, ora mais ralas, ora mais densas.

Se escondida em algum bolso ou ruga dessa circunscrição transbordante existe uma Pentesileia reconhecível ou recordável por quem ali esteve, ou então se Pentesileia é apenas uma periferia de si mesma e o seu centro está em todos os lugares, você já desistiu de saber. A pergunta que agora começa a corroer a sua cabeça é mais angustiante: fora de Pentesileia existe um lado de fora? Ou, por mais que você se afaste a cidade, nada faz além de passar de um limbo para o outro sem conseguir sair dali?

Ítalo Calvino - *As Cidades Invisíveis*, 1972, p. 143.

Há pouco somos urbanos. Mesmo originada num ambiente pré-histórico, a cidade só passa a ser o cenário principal dos assentamentos humanos em decorrência da industrialização, que quebrou a hegemonia da vida e trabalho no campo e iniciou um processo de êxodo rural.

A tendência migratória Campo-Cidade ocorre em recortes temporais distintos de acordo com a trajetória histórica de cada parte do mundo e seu grau de desenvolvimento – tecnológico, econômico e social – de cada uma delas. A Europa, estando no centro das novas descobertas que embasaram o estilo de vida associado à modernidade, experimentou as consequências dessa mudança bem mais cedo que outras regiões, a Londres de 1831 já possuía mais de um milhão e meio de habitantes e até 1901, o número de pessoas superaria os seis milhões (DEMOGRAPHIA, 2001).

Os países ditos menos desenvolvidos iniciaram um aumento significativo de população apenas em meados de 1850, o que não representa menores números de habitantes. As maiores cidades latino-americanas mostram, em seus índices, que em um espaço de tempo bem menor conseguiram ultrapassar os índices populacionais europeus, como mostram os gráficos comparativos 1 e 2:

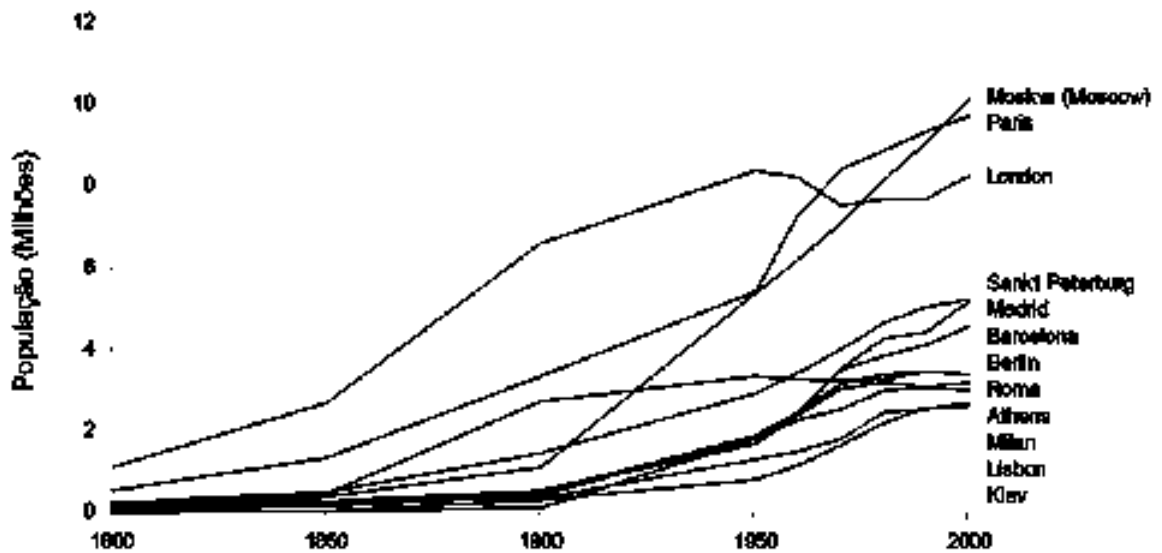


Gráfico 1 - População das maiores cidades europeias no período de 1800-2000. Adaptado de Satterthwaite (2007: P.19).

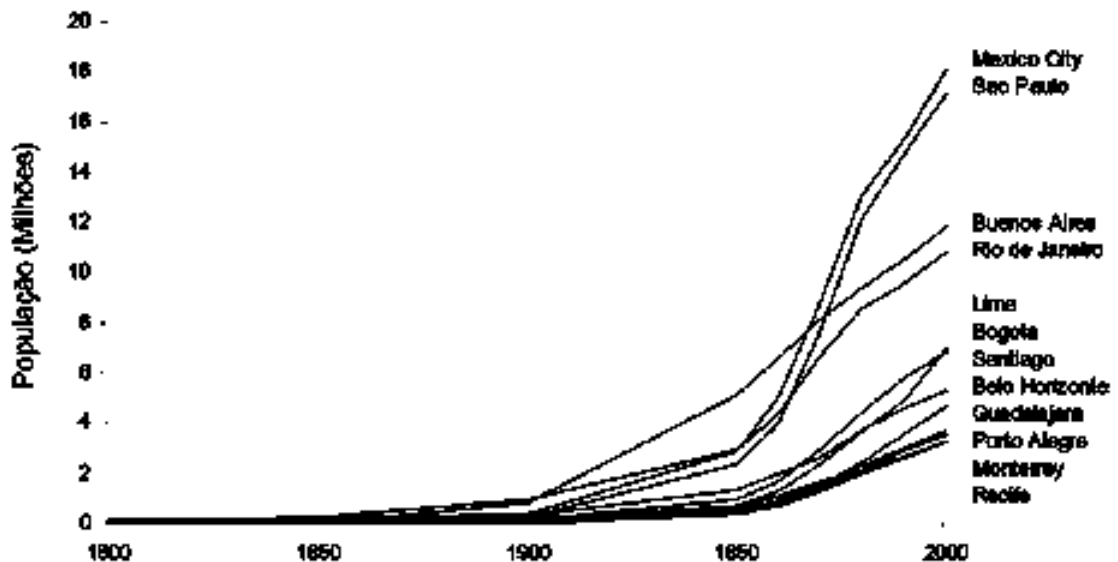


Gráfico 2 - População das maiores cidades latino-americanas no período de 1800-2000. Adaptado de Satterthwaite (2007: P.19).

Na análise dos gráficos são percebidos fenômenos de crescimento muito rápidos nos grandes centros da América Latina. À medida que Londres apresentou um crescimento contínuo de menos de dois milhões de habitantes até oito milhões em cem anos (1850 – 1950), São Paulo deu um salto de menos de dois milhões até mais de dezessete milhões de habitantes nos cem anos entre 1900 e 2000.

Portanto, num espaço de tempo equivalente, nossas metrópoles suplantavam em mais que o dobro o crescimento populacional das cidades europeias.

Em menos de um século nosso território percorreu uma jornada tripla, que envolveu os processos de *urbanização, metropolização e espraiamento*.

Urbanização aqui representa o processo de implementação de infraestruturas e serviços urbanos necessários ao desenvolvimento de uma civilização, que foi intensificado a partir da convergência das migrações para a vida nas cidades, como evidenciam as informações de aumento na quantidade de residentes urbanos no decorrer das décadas. No caso brasileiro, há uma sobreposição da população urbana à população rural comprovadamente no censo de 1970, com um total de 55,9% urbanizados (IBGE, 1970). Esse processo, intensificado nos grandes centros, leva a um quadro de maior *densidade populacional* – ou seja, maior número de pessoas concentradas em uma determinada área. A concentração desses habitantes acontece em massa nos espaços que formam as metrópoles, principais centros de locação de indústrias, serviços e infraestruturas, que também representam maior presença de empregos. Já que o trabalho no campo, depois de automatizado, passou a requerer menos produtores rurais para os mesmos resultados de colheita (JACOBS, 2004) Destituídos de uma perspectiva de subsistência em meio rural, os trabalhadores migram para cidades centrais, instalam-se e constituem famílias, estendendo a causa do aumento no número de habitantes para além dos movimentos rural-urbano.

Portanto, a metropolização é um processo diretamente ligado à urbanização, ainda que não totalmente, considerando a multiplicação populacional urbana pelos próprios habitantes da cidade, relacionada à taxas de fecundidade.

A condição de metrópole (ou de cidade-pólo, no caso dos municípios de porte médio) implica também num espaço de afluência dos serviços básicos e agrupamento de poderes públicos de maior hierarquia, consistindo em um “processo de integração de território a partir de uma cidade-núcleo, configurando um território ampliado, em que se compartilha um conjunto de funções de interesse comum” (ROMANELLI; ABIKO, 2011), e que geralmente é oficializada com a delimitação de uma *região metropolitana*¹.

¹ Este é o caso de Campina Grande – área de estudo dessa monografia – e será melhor explorado no Capítulo II.

A progressiva ocupação das metrópoles e cidades-polo por um crescente número de habitantes cria uma demanda que encarece o preço de moradias em áreas estratégicas, próximas às fontes de trabalho, fazendo com que as pessoas procurem espaços de preço mais acessível, que são áreas mais afastadas ou até mesmo de risco. Simultaneamente – para os habitantes de melhor condição financeira – a concentração de pessoas no centro, a violência urbana, a movimentação de serviços e os imóveis menor dimensionados originam um desejo de fuga para territórios de densidade populacional reduzida. Essas forças impulsionam a irradiação das fronteiras da cidade, levando ao fenômeno do *espraiamento*, que transcende a ocorrência em grandes metrópoles para acontecer também em cidades de porte intermediário e até pequenas, refletindo as dinâmicas imobiliárias atuais, que ocorrem igualmente em espaços urbanos de várias dimensões.

Jacobs (2004) define o espraiamento não como uma área de uso intenso, mas que transcendeu as possibilidades financeiras que a agricultura provia na época da subutilização das fazendas, já que a produção alimentícia havia sido modificada de modo a atender cerca de 96% da população com o trabalho de apenas 3 a 4% dela, encorajando a venda de granjas e fazendas e sua posterior subdivisão e conversão em habitações unifamiliares. Dito isso, ao passo que espraiar significa o movimento de irradiar-se ou lançar-se para todos os lados, não é possível afirmar que esse processo aconteça de maneira homogênea em termos de crescimento urbano, esse modo de ocupação deixa lacunas no caminho até os limites citadinos, como definem Nadalin e Iglioni²:

Definimos como espraiamento urbano o crescimento urbano que é desconcentrado, não denso e que deixa vazios urbanos dentro da mancha urbana. Uma característica relacionada ao espraiamento urbano é a periferização da população. Sejam as classes de baixa renda, sejam as de alta renda (atraídas por promessas de maior segurança), as famílias moradoras das zonas geograficamente periféricas tendem a despender maior tempo em seus deslocamentos pendulares (casa-trabalho) e a ter menos acesso à infraestrutura urbana. Em termos sociais o problema é relevante, pois a maior parte do movimento de periferização cabe à

² *Espraiamento urbano e periferização da pobreza na região metropolitana de São Paulo: evidências empíricas*. 2015.

população de baixa renda, o que gera desigualdade social espacial.
(NADALIN; IGLIORI, 2015: p. 92)

A noção de espraiamento é associada, no trecho, à um crescimento urbano desordenado, a uma precarização dos serviços de infraestrutura para moradores das periferias e a um maior tempo de deslocamento ao centro e de volta para casa. Também é um processo intimamente relacionado às estratégias de especulação e mercado imobiliário, que quando é informal ocupa áreas de periferia próximas a zonas de amenidades urbanas, mas que possuem pouca ou nenhuma infraestrutura disponível. Quando o mercado é formal, existe o atrativo dos terrenos periféricos por serem baratos e garantirem uma margem maior de lucro, esse atrativo pode se apresentar tanto como consequência ou como causa da precarização das dinâmicas do centro dos municípios, que encorajam a viabilização de produtos imobiliários como o Condomínio Fechado Horizontal (CFH), tema do presente estudo de monografia.

Os próximos tópicos farão uma exposição da origem do modelo, a descoberta de sua rentabilidade e sua relação com a violência urbana e a segregação socioespacial.

1.2. A Cidade-Jardim, o Subúrbio Americano e os Condomínios Fechados Horizontais no Brasil.

Em meados do ano 1900, o centro metropolitano de Londres tinha alcançado proporções absurdas de insalubridade e atravancamento, abrigando famílias inteiras em pequenos quartos, com dissipação rápida de doenças e de incêndios. A violência urbana consumava-se no caos da densidade populacional e nos altos níveis de poluição, em suas diversas instâncias. A pobreza mostrava-se endêmica e restringia as possibilidades de a população deslocar-se, e não havia ainda, um plano geral de requalificação urbana no sentido de se prover serviços básicos de infraestrutura (HALL, 1988).

Contemplando a situação, Andrew Mearns³ fez a descrição do cenário da cidade central londrina – em forma de panfleto – como um espaço patológico, que

³ Pastor Congregacionista responsável pela escrita e distribuição do panfleto *The Bitter Cry of Outcast London – O Grito Amargo do Lado Oculto de Londres*, em 1883.

criava condições para o desenvolvimento de circunstâncias insustentáveis que muitas vezes fugiam de um “senso de moralidade”, como os cortiços que também abrigavam atividades de bordel. Ele atribui a responsabilidade da mudança dessa conjuntura ao governo, atribuindo a vivência impossível nos centros doentes à condição econômica dos trabalhadores.

Devemos apontar para o fato de que, sem interferência do Estado nada eficaz pode ser realizado em qualquer grande escala. E é um fato. Esses coitados precisam viver em algum lugar. Não podem dar-se ao luxo de ir de trem ou de bonde para os subúrbios, e como, com seus pobres e famintos corpos emaciados, podemos deles esperar, além de trabalharem doze horas ou mais, por um xelim ou menos – que caminhem três ou quatro milhas na ida e depois outras tantas na volta? (MEARNS, 1883: p.24)

O trecho acima revela duas compreensões sobre o contexto: a primeira é de que a vida acontecia de um todo melhor no espaço dos subúrbios⁴, a segunda é que viver fora do centro era privilégio de quem tinha condições de pagar pelo transporte. Mesmo os aluguéis no subúrbio tendo custos inferiores ao do centro londrino, as doze horas de jornada de trabalho não cobriam essas despesas de deslocamento.

A fuga do centro urbano é entendida, portanto, como uma solução saudável e higiênica para a população. Tal situação foi denunciada por Mearns, por meio de panfletos, que chegaram a uma distribuição de grandes efeitos e levou à criação da Comissão Real para a Moradia das Classes Trabalhadoras em 1884, marco importante para o início da discussão sobre a moradia nos âmbitos de cidades fabris, direitos trabalhistas e higiene (HALL, 1988: p.23). Discussão essa que se provou muito relevante, pois um levantamento social feito na parte leste de Londres constatou que, apenas naquela área, os habitantes pobres constituíam mais de 35% da população da cidade⁵, e estavam vivendo uma média de 26 anos a menos que os nobres⁶ (CHARLES BOOTH, 1903).

Deste momento em diante, problemas provenientes da industrialização das cidades passaram a ser constatados não como um impasse da Inglaterra – que teve

⁴ Nesse caso, Subúrbios representam apenas os arredores da cidade central, os espaços periféricos, mais adiante ganham outro significado e uma feição muito particular.

⁵ Trata-se do levantamento Booth, liderado por Charles Booth e considerado um dos primeiros levantamentos sociais modernos. Com o objetivo de compreender a situação de pobreza e habitação londrinos, a equipe de Booth mapeou as ruas do East End e produziu uma separação da pobreza em classes (A, B, C e D), que não só envolviam níveis salariais como também de caráter. Ao passo que a classe B era formada por “ineptos e gastadeiros”, a classe C abrangia as pessoas “desesperançadas, batalhadoras e sofredoras”. Nenhuma das classes gozava de moradias que fossem consideradas habitáveis.

⁶ A média de idade para morrer era de 55 anos para os nobres e reduzida para 29 entre os mais pobres.

seu número de cidades com mais de cem mil habitantes passar de duas para trinta, apenas no século XVII (CHOAY, 1965: p.03) – mas como uma questão de relevância internacional. Berlim passava por obstáculos semelhantes, e também Paris, Nova Iorque e Chicago. Esses obstáculos levantavam questionamentos sobre como a cidade deveria ser e funcionar para concordar com as novas circunstâncias sociais e tecnológicas. A comunicação se tornava cada vez mais fácil e rápida e as cidades de origem medieval percebiam incompatibilidades de sua malha viária com o crescente uso do automóvel. Essas circunstâncias, junto à condição humana frente aos mercados de consumo e ordens de trabalho – inspiraram os primeiros avanços no estudo e planejamento urbanos no sentido de repensar a cidade como estabelecimento moderno para servir ao homem moderno.

Em resposta aos problemas que surgiam, um número de pessoas passou a desenvolver estudos hoje considerados urbanistas. Uma dessas pessoas foi Ebenezer Howard, classificado por Choay como um urbanismo de características chamadas *culturalistas* (CHOAY, 1975), compreendeu a cidade como um organismo e definiu parâmetros para o que seria uma cidade ideal. Howard desenvolveu uma ideia que chamou de Cidade-Jardim, e tratava-se uma alternativa mista à desolação da insuficiência do campo como fonte de trabalho para todos e à imundície da cidade superlotada. Esse impasse de ter que escolher entre as duas formas de viver tornava-se supérfluo quando, no modelo howardiano, era possível ter ambas.

A solução da fuga do centro aparece aqui como essencial, embora as distâncias não sejam tão grandes assim. A cidade deveria se dispor num limite entre cidade e campo (urbano e rural, *rurbano*), deveriam possuir um cinturão verde que mantivesse o crescimento contido e as imediações cheias de ar puro, enquanto o interior comportava casas modernas, que atendessem às necessidades do núcleo familiar.

Ele propôs controles rígidos de população total, de modo que quando alguma das cidades menores atingisse seu máximo de trinta e dois mil habitantes, era necessário planejar e construir outra cidade similar com certa distância da primeira, para que se conservasse a estética da natureza por entre a cidade moderna.

O esquema feito por Howard deixa esse conceito muito evidente, ele desenha os círculos que representam as cidades planejadas, define conexões por trens ou grandes rodovias entre elas e a grande cidade central, mas os espaços vazios eram etiquetados como “campo”, fazendo dessa configuração o pano de fundo dos planos

howardiano: uma cidade moderna em cima de uma natureza que não perde seu caráter de campo, mesmo que interrompido por hectares de cidade planejada. Essa distribuição é ilustrada na Figura 1, abaixo:

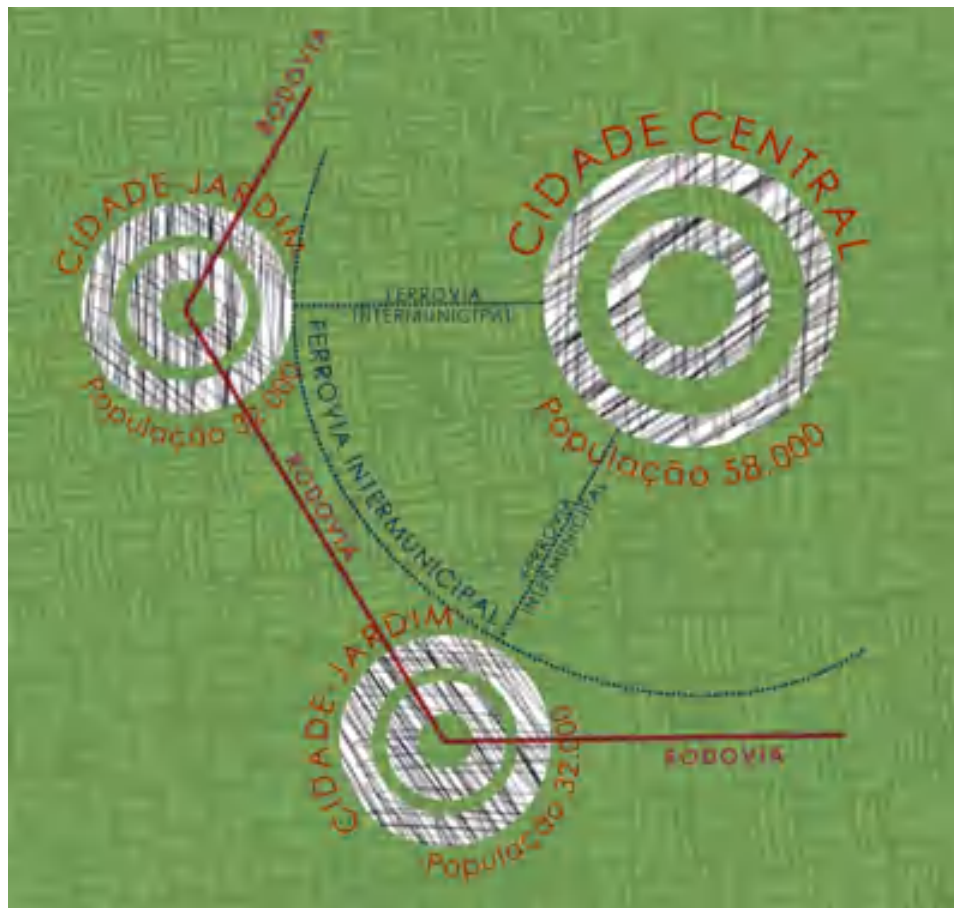


Figura 1 - Esquema Howardiano das cidades-jardim. Baseado no original de 1902 (HOWARD, 1902: P.). Organizado pela autora.

Outro aspecto dessas comunas era a autossuficiência. As pessoas trabalhariam em empresas e indústrias localizadas na mesma vizinhança em que moravam e não precisariam percorrer a trajetória até a cidade central, os mesmos trabalhadores seriam contemplados com os aluguéis reduzidos que vinham com as terras mais afastadas, e teriam uma qualidade de vida consideravelmente melhor que a dos grandes atravancados e pestilentos.

Howard parecia ter resolvido todos os problemas que a cidade moderna criou: o superadensamento dos centros seria resolvido pois os pobres se mudariam para as cidades autossuficientes, onde seriam menos pobres e menos doentes, por conta das oportunidades de emprego na própria vizinhança e o contato com a natureza.

Ao mesmo tempo eram preservadas a conectividade com um grande centro urbano, no caso de uma necessidade específica ou até mesmo de lazer.

Elencados os prós do modelo em sua publicação *As Cidades-jardim do Amanhã*⁷, forma-se uma comissão que se propõe a realizar, de fato, um planejamento dentro desses termos, em 1904. O investimento não foi realizado sem promessa de retornos, o dinheiro arrecadado de aluguéis seria parcialmente retornado em melhorias para a própria cidade e parcialmente destinado aos membros contribuintes do projeto.

Mesmo sempre presente no processo, Howard teve que permitir alguns comprometimentos em sua visão, obstáculos que acompanham projetos interdisciplinares e financiados em grande escala. Um exemplo foi a preferência dos arquitetos por um desenho mais orgânico, que ignorava os esquemas simétricos originais do modelo (FAINSTEIN, CAMPBELL, 2003). Além da pressão por uma constância de lucros futuros que sustentassem o acordo que os envolvidos mantinham.

Os preços e impostos mais baixos de Letchworth também atraíram investidores privados que desejavam estabelecer seus negócios na área, esse interesse e novas implementações ocorridas na área fizeram um papel especulador no restante dos terrenos. No fim, um investimento feito com o embasamento da justiça social tornou-se impossível de ser adquirido por um trabalhador de classe mais baixa.

Howard não desistiu e tentou novamente: comprou um novo terreno em 1919 – com vários empréstimos de muitos amigos – para estabelecer a cidade de Welwyn, que acabou nunca sendo autossuficiente, pois ficava muito próxima à região metropolitana de Londres (HALL e WARD. 1998).

Essas duas tentativas fracassadas de se construir a visão da cidade howardiana na verdade são muito similares às estratégias imobiliárias bem sucedidas de construção de habitações em massa, e também de condomínios horizontais fechados: Toma-se posse de uma terra barata que não esteja totalmente removida dos limites urbanos dos grandes centros, usa-se de instrumentos especulativos (como propagandas, amenidades de alto padrão, conectividade com as vias urbanas) para aumentar os preços e as margens de lucro.

⁷ *Garden Cities of To-morrow*, 1902.

Foi assim que um plano teórico feito para mitigar problemas sociais tornou-se um modelo lucrativo de como vender exclusividade.

Mais tarde, em torno de 1945, os Estados Unidos se viam com problemas sociais e econômicos. O desenvolvimento do país passou por uma grande estagnação depois da quebra da bolsa de 1930, logo depois, passou a alocar muitos recursos para as necessidades militares da segunda guerra mundial.

Com o fim da guerra, os veteranos voltaram para casa e começaram a compor suas próprias famílias, agravando um estado de déficit habitacional já significativo, em decorrência de um mercado de construção quase parado há quinze anos⁸.

Ao mesmo tempo, adquirir uma residência não era tarefa simples, e requeria entradas de valor muito alto para um possível financiamento. A crise fez com que o governo intervisse e criasse legislações permitindo grandes divisões de pagamento, cobrindo até mais de noventa por cento do valor total das casas. Os bancos e financiadores privados estendiam os prazos de pagamento em até trinta anos e, eventualmente, veteranos de guerra podiam financiar suas casas a juros baixos e sem a necessidade de uma entrada à vista.

Com o tempo, os investimentos governamentais em compras de casas fizeram com que a restauração de casas antigas ou aluguéis em áreas centrais ficassem mais trabalhosos e menos atrativos. Conseguir fundos para comprar uma casa unifamiliar nos subúrbios era bem mais fácil do que reformar uma casa no centro.

A grande demanda residencial, atendida com a produção de unidades residenciais periféricas reproduziu uma lógica análoga às experiências de Letchworth e Welwyn, do investimento em terras mais baratas e um pouco mais distantes. Permanecia o senso de que a vida deveria ser delineada junto com natureza, mas entrava com muita força o papel do automóvel na vida doméstica dos americanos.

Henry Ford foi um grande responsável por essa revolução, depois de seus ajustes nos meios de produção, um modelo popular que era vendido em 1908 por \$850 passava a custar \$700 apenas quatro anos depois. A compra e venda de

⁸ O déficit habitacional em 1947 fez com que mais de seis milhões de famílias vivessem em residência conjunta com famílias e amigos, também crescia o número de pessoas morando em residências temporárias, como garagens, celeiros e *trailers*. GALLAGHER, 2013.

carros só aumentou nos anos seguintes, e passou a ser um item indispensável, tanto que seu uso serviu de base para o desenho da construção das vizinhanças em massa nos subúrbios (GALLAGHER, 2013: p.32).

O aumento do uso de automóveis criou demanda para novas estruturas viárias que facilitassem seus percursos, mas em contrapartida gerou o problema do tráfego intenso em ruas residenciais, o que não era desejável pois a vivência suburbana se afastava dos aspectos que lhe assemelhassem à metrópole. Assim, com o objetivo de resgatar relações entre vizinhos⁹ e mitigar o tráfego de passagem por meio de um desenho de vias que não atravessassem conjuntos inteiros, Clarence Perry propôs o conceito da Unidade de Vizinhança (LAMAS, 1989: p.318-320).

O modelo proposto por Perry em 1920 foi primordial para o desenvolvimento da feição do subúrbio, em termos de desenho urbano. As ruas eram delineadas com intenções de filtragem, para que o tráfego fosse constituído pela população local e direcionasse cada conjunto de carros para seu conjunto de casas reduzindo suas velocidades até chegarem a seus respectivos destinos. O planejamento evitava ruas



Figura 2 - Culs-de sac de um subúrbio próximo a Chicago, IL. Fonte: Google, 2015.

⁹ Nas experiências de implementação de modelos pautados no conceito de unidade de vizinhança,

que passassem por uma série de residências para conectar-se à uma avenida. Essa definição de critérios levou à uma reconfiguração de rua sem saída, que são os cul-de-sac (Figura 2), pequenas rotatórias no final das vias que, no caso dos subúrbios, são rodeadas de casas. Cada uma com sua ligação para a garagem, como ilustrado nas figuras 3 e 4.



Figura 3 - Um Cul-de-Sac. Fonte: Ian Lockwood, 2011.



Figura 4 - Um subúrbio americano. Fonte: Gettyimages.com, 2012

A lógica viária particular unida aos valores de uma vida – quase – campestre, com características de investimentos unifamiliares de baixa densidade, com as casas soltas em um lote de área substancial, a valorização da natureza controlada no formato de jardins mantidos com diligência, a homogeneidade da forma arquitetônica desenharam a face do subúrbio americano, o retrato da volta por cima da economia estadunidense: construções em massa nas bordas da cidade, com famílias de 2.5 filhos em média e um poder de compra de utensílios domésticos sem igual até então.

O deslocamento até o trabalho parecia uma troca justa com um estilo de vida que inspirava segurança, um contato com a natureza que não existia nos grandes centros urbanos e o baixo preço da terra e do custo das construções, que eram – e ainda são – feitas com *drywall* e placas de madeira.

A grande questão é que, ao passo que os teóricos utópicos propunham cidades autossuficientes, o subúrbio americano dependia muito dos empregos, dos recursos e da infraestrutura da grande metrópole. Criava-se aí uma série de fluxos que começava na grande quantidade de carros se deslocando em horários de pico para dentro e fora do centro, e terminava em investimentos de planejamento e gestão para essas áreas afastadas.

É aí que se apresenta a grande disparidade do sucesso do desenvolvimento suburbano: é uma proposta lucrativa para as construtoras privadas, mas é um sistema que deixa o Estado em dívida ou em impasse, como Gallagher explica no trecho abaixo, embasada no trabalho de Charles Mahron (2011), que descreve o modelo de desenvolvimento do subúrbio no espraiamento como um “grande esquema de pirâmide¹⁰”.

A maneira que o desenvolvimento suburbano geralmente funciona é que uma cidade constrói os tubos, canalização, e infraestrutura para o desenvolvimento habitacional - muitas vezes recebendo grandes empréstimos do governo federal para fazê-lo - e logo depois uma construtora aparece e se oferece para construir casas nesse espaço. As construtoras geralmente financiam a maior parte do custo da infraestrutura, porque elas ganham seu dinheiro de volta a partir da venda das casas. O custo de curto prazo para a cidade ou vila, portanto, é muito baixa: elas recebem uma infusão de dinheiro a partir de qualquer entidade que fronteou o custo, e a cidade mantém toda a receita de impostos sobre a propriedade.

¹⁰ *The Growth Ponzi Scheme*

O pensamento é que ou os impostos irão cobrir os custos de manutenção, ou a cidade vai continuar crescendo e gerar fluxo de caixa futuro suficiente para cobrir as obrigações. Mas a receita fiscal em baixas densidades suburbanas não é suficiente para pagar as contas [...] A maioria dos municípios suburbanos são, portanto, incapazes de pagar os custos de manutenção de sua infraestrutura [...] A única maneira de sobreviver é continuar crescendo ou assumir mais dívidas. (GALLAGHER, 2013: p. 58-59)

A insustentabilidade do processo não se apresenta apenas para o estado no papel de manutenção dessas áreas, o transporte à base de petróleo vem, progressivamente, tomando conta de maiores porcentagens dos orçamentos familiares.

Desde o seu princípio, os subúrbios foram baseados na disponibilidade de não só energia, mas energia barata. E por anos o petróleo era barato, não apenas na década de 1950, mas para a maior parte da história do pós-guerra. Mas a partir de 2003 começou uma subida constante. [...] Em Peachtree City, Georgia, uma comunidade planejada trinta milhas ao sul de Atlanta, 32% do rendimento médio da casa vai apenas para os custos de habitação, mas quase 60% vai para habitação e transporte combinados. (GALLAGHER, 2013: p. 37).

É expresso aqui o envolvimento muito próximo desse estilo de vida com um alto gasto de recursos não-renováveis, criando progressivas concessões financeiras por parte das famílias dos subúrbios para preservar o estilo de vida que escolheram. Apontando uma soberania desse modelo como a melhor forma de se habitar, que compensa os sacrifícios de tempo e financeiros.

A suburbanização foi uma grande influência para o planejamento urbano desde o desejo da descentralização das áreas residenciais inspiradas nas cidades-jardim e nas unidades de vizinhança, e esses modelos foram reproduzidos em diferentes escalas por diferentes países, o Brasil incluso.

1.2.1. O Jardim América e o Urbanismo como Franquia no Brasil

Apenas dez anos após a experiência da cidade-jardim de Letchworth, eram iniciados em São Paulo projeto e construção de sua primeira cidade-jardim, fazendo uso dos mesmos arquitetos responsáveis por trazer à vida os ideais teorizados por Howard. Raymond Unwin e Barry Parker, contratados por uma empresa¹¹ sediada também na Inglaterra e estabelecida no Brasil como Companhia City, produziram o desenho do Jardim América, que iniciou suas construções em 1913 (ANDRADE, 2002).



Figura 5 - Panfleto de divulgação que faz referência ao estilo de vida calmo e tranquilo do Jardim América. Fonte: Arquivo Estádio apud Barbosa (2012).



Figura 6 - Desenho do Jardim América, destaque para o eixo central, em verde, e os eixos laterais em vermelho representando as avenidas pré-existentes. Fonte: Arquivo Estádio apud Barbosa (2012).

A Figura 5 é uma propaganda do Jardim América publicada em 1935, seis anos depois de sua completude. O texto foca nos ideais de uma vida campestre onde os passarinhos voam e cantam livremente e a gaiola é desnecessária. A Figura 6 ilustra o planejamento da vizinhança por Unwin e Parker, que fizeram uso de jardins internos à maioria das quadras, e também recorreram ao desenho de filtragem dos carros, deixando livres e diretos apenas um eixo central que conectava as vias residenciais e as já existentes avenidas laterais, destacadas na imagem.

¹¹ A City of São Paulo Improvements and Freehold Company Limited, sediada na Inglaterra e conhecida no Brasil como Companhia City. Foram responsáveis por parte significativa da urbanização de São Paulo como os bairros Pacaembu, Alto de Pinheiros, Alto da Lapa, entre outros.

Esse investimento marca muito claramente o rompimento da prática projetual desses arquitetos com a base teórica utópica do conceito de cidade-jardim. Desde seus primeiros momentos de concepção já era evidente o propósito do Jardim América ser um espaço dedicado a moradias de alto padrão, colocando-se no extremo oposto de uma experiência urbanística dedicada à solução de problemas habitacionais de muitos, para ser um produto imobiliário criado para satisfazer não uma necessidade, mas um desejo das poucas pessoas que pudessem pagar mais pelos terrenos. E não era por menos, já que a área era localizada à margem norte do Rio Pinheiros e demandava uma drenagem extensiva de seus charcos e pântanos para chegar à uma condição habitável (BATISTA, 2012). O investimento de alto risco precisava de altos retornos.

Sendo pensada dentro dos moldes anglo-americanos de subúrbio, a vizinhança não era cercada do restante da cidade, mas as residências em si começaram a construir seus próprios muros com o tempo, fazendo com que a imagem do Jardim América só concordasse parcialmente com um desenho de cidade-jardim, a permeabilidade entre casas não existia, e nem era desejada, tanto que os jardins internos comuns às quadras deixaram de existir assim que a Companhia City deixou as atividades de manutenção do espaço a cargo dos moradores.

Esses jardins surgiram ao longo dos projetos para o Jardim América desde a proposta de Unwin e depois foram incorporados, com mudanças, na solução final de Parker. Eram 17 jardins com acessos através de vielas estreitas pelas ruas da quadra, permitindo as residências nelas implantadas terem duas frentes. Seu uso nos primeiros anos do bairro-jardim não é muito claro. Em fotos da época não encontramos sua utilização para atividades coletivas, pelo contrário, em geral aparecem quase sempre vazios, com um gramado ao centro e árvores e um caminho em seu perímetro. Quando a City decide não mais se responsabilizar pela manutenção dos jardins, a Prefeitura tampouco se interessa, uma vez que eles eram privados. Revelando total ausência de laços comunitários, também os moradores não assumem os jardins e estes são então loteados, numa solução totalmente favorável à empresa (ANDRADE, 2002).

A citação indica o início de uma relação complexa do poder público com esse novo tipo de empreendimento. Os jardins eram áreas verdes urbanas de extensão significativa no tecido urbano e que, à princípio, seriam interesse da gestão pública,

mas ao mesmo tempo que eram espaços comuns à um grupo de pessoas, não eram espaços coletivos ao todo populacional de São Paulo, dispensando o papel da prefeitura de gerir essas áreas. Essas relações difusas de *quem* ou *que* instituições são responsáveis pela gestão e infraestrutura de lugares como o Jardim América e mais tarde os Condomínios Fechados Horizontais (CFHs) sempre existirão em algum nível, já que esses locais não constituem uma cidade em sua totalidade de serviços e atribuições, tendo que recorrer ao poder público da metrópole em certos momentos.

Hoje o Jardim América é um bairro nobre de São Paulo, totalmente incorporado à malha urbana, mas que não participou do processo de verticalização intenso da cidade pela sua legislação particular e seu desenho, que foi eventualmente tombado pelo CONDEPHAAT¹².

A City continuou realizando projetos de bairros paulistas, ainda que não exclusivamente seguindo os moldes dessa primeira experiência e sem a supervisão dos arquitetos ingleses. Mas assim como Letchworth, o América provou que vender exclusividade próximo a grandes centros era um bom negócio, tanto é que a Companhia City adquiriu terrenos de grande extensão e modificou o caráter de seus empreendimentos para loteamentos murados de alto padrão, e até hoje permanece como uma grande produtora imobiliária de São Paulo no que se diz respeito a condomínios fechados horizontais.

Em paralelo a esse desenvolvimento, principalmente entre as décadas de 1960 e 2000, São Paulo – e várias outras cidades brasileiras – produzem direções de crescimento e desenvolvimento imobiliário fora do centro, também para atender as novas políticas de habitação, criando novas *centralidades* (SANTOS, 2013), esses espaços provém condições de atender uma população em seu entorno que não precise deslocar-se até o centro original, que antes concentrava a maioria dos serviços necessários à vida das pessoas.

O padrão do CFH só ganhou força e abrangência fora dos limites paulistas depois da criação do Alphaville, inicialmente proposto para a construção de distritos para empresas não-poluentes e que depois evoluiu para sua própria empresa,

¹² O Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico tombou o Jardim América em 1986.

Alphaville Urbanismo¹³, hoje uma franquia de urbanismo produtora de condomínios fechados horizontais reconhecida (e implementada) no Brasil inteiro.

Foi assim que um modelo aberto de habitação de baixa densidade se traduziu, no Brasil, como um espaço de luxo¹⁴, destinado a pessoas de classe média-alta e alta, circundado por muros e vigilância – pessoal e digital – constante. Mas ao mesmo tempo com uma ideia muito similar ao desenho urbano de um subúrbio americano, e os lemas também muito próximos: paz e tranquilidade, contato com a natureza, espaço para as crianças brincarem.

Também não houve discriminação de portes das cidades que serviram de palco para a implementação dos loteamentos fechados de alto padrão. No caso da Paraíba, temos CFHs em cidades como João Pessoa, que é capital do estado e possui mais de 600 mil habitantes, em Campina Grande (área de estudo) com uma população de mais de 350 mil residentes, mas também em Bananeiras, um município de 22 mil residentes que já possui dois empreendimentos construídos do tipo e seis empreendimentos em processo de aprovação.

Dessa forma, o CFH no Brasil não veio para solucionar um problema social de superlotação do centro – como Howard propunha – e também não veio para mitigar o déficit habitacional que também existe. Trata-se de um produto imobiliário muito rentável, que produz um espraiamento fragmentado por conta de sua fortificação e localização removida.

Esse estudo irá demonstrar que as razões pelas quais o modelo dos CFHs se estabeleceu, não só na cidade alvo desse estudo como em todo país, estão ligadas menos à fuga da vida urbana central e mais à alternativa de ter acesso a grandes áreas de lazer com custo compartilhado com os vizinhos, a possibilidade de ter uma casa e não um apartamento (opção mais acessível nas áreas centrais de grande especulação) e também à oferta de segurança, associada à relação das pessoas com o medo.

¹³ A Alphaville Urbanismo foi fundada em 1995 e em 1997 deixou de atuar apenas na cidade de São Paulo e se expandiu para regiões próximas. (ALPHAVILLE...2016)

¹⁴ Essa afirmação está longe de representar exclusivamente um mal-entendido de importação de conceitos cometido por nós, os E.U.A possuem condomínios fechados – denominados *Gated Communities* – mas que não são tão acessíveis como fizemos os CFHs eventualmente se tornarem no Brasil. Com o crescimento de poder de compra da classe média, são aproximadas a condição e popularidade dos CFHs brasileiros ao subúrbio americano, que é uma opção possível à grande parte da população de classe média estadunidense.

1.3. Da Construção do Medo à Construção do Muro

Na década de 1970 o Brasil passava por um processo acelerado de crescimento, com o êxodo rural e as maiores taxas de fecundidade constituindo um plano de fundo desse progresso urbano. É nesse momento que os índices de violência urbana apontam um aumento no país. O Brasil já superava a média global da OMS de 10 homicídios a cada cem mil habitantes em 1980¹⁵

Os estudos relacionados à progressão da criminalidade e práticas de homicídios e outros crimes de violência ao corpo vêm em conjunto com uma série de fatores que, combinados, geram potenciais situações para que os crimes aconteçam e que o estado falhe em impedi-lo ou em solucioná-lo por meio das sentenças aplicáveis. São esses fatores que associam metropolização e o espraiamento aos estudos sobre violência urbana. O crescimento urbano acelerado não deixa espaço para uma resposta de urbanização adequada às novas áreas de expansão, apropriação ou ocupação nas periferias.

Marianna Ferreira (2011) expõe o posicionamento da região metropolitana de Recife dentro dos índices de Crimes Violentos Letais e Intencionais (CVLI) e traçou correlações espaciais dessas incidências. Ela percebeu que áreas que possuem uma “sobreposição de carências” criam condições mais propícias para ocorrências terminadas em morte. Essas carências não foram classificadas apenas como socioeconômicas, mas também de infraestrutura.

Foram associadas as ocorrências dos crimes à aspectos como densidade demográfica, PIB municipal, nível de educação, renda média e também presença de serviços como coleta de lixo e esgotamento sanitário. Então a vulnerabilidade do espaço à ocorrência de mortes em consequência de crimes estaria relacionada, ainda que não completamente, à conjunção dessas faltas sociais.

A autora define os espaços de convivência mais arriscada como estando numa situação de *exclusão territorial*, cujas demandas são raramente aceitas ou atendidas pelo estado. No entanto, essa exclusão não acontece democraticamente para toda expansão periférica, as grandes áreas destinadas aos condomínios

¹⁵ De 11,7 mortes em 1980 para 23,8 mortes/100.000 hab em 1985. De acordo com o Sistema de Informações sobre Mortalidade (SIM).

horizontais são providas dessa infraestrutura de forma muito eficaz (FERREIRA, 2011).

Sendo o Brasil um país de grandes contrastes sociais, não é difícil encontrar pessoas de maior poder econômico que partilhem seu espaço de rua ou vizinhança, com pessoas mais pobres e mais sujeitas à atributos que carreguem o peso da vulnerabilidade, seja esta ambiental, social ou econômica. E ao mesmo tempo temos índices gerais de violência urbana altos, então é possível estabelecer que, no cenário brasileiro, todos temos contato com essa realidade ainda que em níveis diferentes.

Nessas ocorrências criminais – mesmo as mais leves, como assaltos sem o uso de armas – existe uma história que não se limita ao tempo do episódio e passa a pertencer não apenas à vítima, mas a todos com quem a história é compartilhada. É o que Caldeira chama de “fala do crime”.

A fala do crime é fragmentada e repetitiva. Ela surge no meio das mais variadas interações, pontuando-as, repetindo a mesma história ou variações da mesma história, comumente usando apenas alguns recursos narrativos. Apesar das repetições, as pessoas nunca se cansam. Ao contrário, parecem compelidas a continuar falando sobre o crime, como se as infundáveis análises de casos pudessem ajudá-las a encontrar um meio de lidar com suas experiências desconcertantes ou com a natureza arbitrária e inusitada da violência. A repetição das histórias, no entanto, só serve para reforçar as sensações de perigo, insegurança e perturbação das pessoas. Assim, a fala do crime alimenta um círculo em que o medo é trabalhado e reproduzido, e no qual a violência é a um só tempo combatida e ampliada. (CALDEIRA, 2011: p.27)

O trecho traz consigo as principais palavras justificadoras da transformação da face das cidades desde meados de 1970: *Medo* e *Insegurança*. Esses discursos produzem reações que vão além do trauma particular, psicológico, e se estendem à atos físicos que promovam a defesa pessoal e familiar.

O medo e a fala do crime [...] organizam a paisagem urbana e o espaço público, moldando o cenário para as interações sociais que adquirem um novo sentido numa cidade que progressivamente vai se cercando de muros. A fala e o medo organizam as estratégias cotidianas de proteção e reação que tolhem os movimentos das pessoas e restringem seu universo de interações. (CALDEIRA, 2011: p.27)

Aqui fica explícita a consequência de se viver em restrição quando se busca satisfazer as necessidades criadas pelo discurso do medo, que se apresenta como

intensificador de um contexto no qual as instituições de ordem parecem falhar, acabando por legitimar reações ilegais ou privadas¹⁶.

Mesmo assim, o cenário das cidades brasileiras segue a lógica da fortificação como resposta à essas ameaças. Poucas são as ruas que não têm o Muro como fachada dominante, essa tendência também não parece desaparecer com variações de condição econômica, sendo inclusive uma prioridade na lista de melhoramentos domiciliares. Além disso, os investimentos em conjuntos habitacionais populares são geralmente acompanhados da barreira física de proteção, além de utilizarem o mesmo recurso de implementação dos CFHs: o preço barato das terras mais distantes do centro.

A questão é que o medo não flutua aliado às estatísticas, os muros não diminuem com a melhoria dos índices. E cada nova história trágica de violência na cidade parece legitimar uma vida à parte, como denota Sposito sobre a vivência dentro das barreiras físicas:

As novas práticas dos cidadãos, baseadas em opções que recusam, tanto quanto possível, o contato com a cidade, [...] indicam que o futuro da cidade está fortemente condicionado por um presente pautado na representação de uma insegurança urbana que rompeu os limites do tolerável. (SPOSITO, 2013)

A autora também comenta sobre a complexidade em se determinar os elementos estruturantes desse novo estado de risco, fala que a atual conjuntura estimula “práticas individuais, privatizantes, repressivas e adeptas de mecanismos de controle exacerbados”. Apresenta a violência como um conceito que, na verdade, é polissêmico, não podendo ser reduzido a apenas um tipo de ação ou consequência¹⁷.

A chamada violência urbana, na realidade, envolve uma pluralidade de eventos, circunstâncias e fatores que têm sido, por um lado, imaginariamente unificados num único conceito e, por outro, representados como um sujeito difuso que está em todas as partes. (SPOSITO, 2013)

O sujeito difuso de Sposito também é mencionado como os *outros*. É nesse conceito de separação de quem são os *outros* que a dinâmica de proteção dos condomínios horizontais fechados se destaca numa discussão sobre o que significa construir uma cidade de muros.

¹⁶ “Como contratar guardas particulares ou apoiar esquadrões da morte ou justiceiros”.

¹⁷ “Violência física e violência psicológica; violência e contraviolência; violência criminalizada e violência banal, violência interpessoal e violência da pobreza etc.” (SPOSITO, 2013.)

A partir do momento no qual criamos uma realidade que se considera ideal – alimentada pela infraestrutura do poder público – e a cercamos de uma barreira sólida para o restante da cidade, cria-se uma dinâmica de segregação social e espacial. Por um lado, a lógica física do desenho da cidade é quebrada por um modelo diferente de ocupação do espaço que não se une livremente à malha urbana presente, e por outro, é estabelecido um padrão de vida interno que tem um preço que poucas pessoas podem pagar, e um controle de entrada e saída que não permite que qualquer pessoa entre ou saia sem identificação.

Então são criados um isolamento e um desolamento, simultaneamente: existe um processo de *auto-segregação* das pessoas pertencentes às classes mais privilegiadas em detrimento da qualidade urbana de tudo que é exterior aos muros. Esse desejo de isolamento passa a ser, no Brasil, estendido também à classe média (FREY; DUARTE, 2006). A proteção é unilateral, criada e mantida com o propósito de combater esse elemento difuso que provoca o medo. Sobre essa bilateralidade dos muros, Bauman diz:

Os moradores de condomínio mantêm-se fora da desconcertante, perturbadora e vagamente ameaçadora – por ser turbulenta e confusa – vida urbana, para se colocarem “dentro” de um oásis de tranquilidade e segurança. Contudo, justamente por isso, mantêm todos os demais fora dos lugares decentes e seguros, [...] tratam de manter os outros nas mesmas ruas desoladas que pretendem deixar do lado de fora, sem ligar para o preço que isso tem. A cerca separa o “gueto voluntário” dos muitos condenados a nada ter.

Para aqueles que vivem num gueto voluntário, os outros guetos são espaços “nos quais não entrarão jamais”. Para aqueles que estão nos guetos “involuntários”, a área a que estão confinados (excluídos de qualquer outro lugar) é um espaço “do qual não lhes é permitido sair”. (BAUMAN, 2009: p.40)

A perspectiva de que a moeda de troca de um investimento milionário na cidade seria mais segregação é a questão centralizadora da discussão da presente monografia e a intitula. A preocupação de, no futuro, o espaço urbano seja estabelecido apenas entre enclaves, diminuindo muito a qualidade de vida das pessoas que moram além dos muros, e arrisca-se dizer que a dos que moram dentro também. Porque, ainda que o reforço da segurança pareça uma contrapartida

natural à ocorrência de um crime ou ao medo causado por uma fala de crime – apreendida em notícias, imagens e conversas corriqueiras – suas consequências acabam entrando num campo de contrassensos.

O primeiro deles sendo as muradas intransponíveis. Ainda que estatisticamente diminuam os riscos de furtos e pequenos roubos (ADDINGTON, ANDERSON. 2013.), não impedem invasões domiciliares, e ainda acrescentam o obstáculo das pessoas não poderem sair com tanta facilidade num caso de emergência, as distâncias até o único portão são grandes e os muros são altos, obstruindo também a visão dos transeuntes, que poderiam notar caso alguém precisasse de ajuda.

O segundo é o pressuposto de que as pessoas “más” serão sempre mantidas no além-muros. Não se pode ter um controle de caráter, moral ou valores dentro de uma minicidade que é comercializada como produto imobiliário, não é papel (nem interesse) dos idealizadores do projeto, dos construtores do empreendimento e dos corretores de imóveis questionar a integridade daqueles que estão dispostos a pagar pelas unidades. Provas disso são a apreensão de um chefe de um cartel de drogas colombiano no condomínio fechado de alto luxo onde residia na grande São Paulo em 2007¹⁸, e mais próximo ainda, um assassinato de um homem de setenta e seis anos num CFH em João Pessoa, sendo o perpetrador seu próprio vizinho de condomínio¹⁹.

A terceira noção que fica mal interpretada é a de que essa auto-segregação satisfaça uma demanda por segurança no município. Talvez essa arquitetura da fortificação provenha o sentimento de segurança e conforto num espaço mais amplo para seus consumidores, porém a escolha de viver à parte da cidade acaba produzindo mais conflitos. A criação de um ambiente com uma extensão territorial substancial que serve a si mesmo de segurança, manutenção de ruas, lazer e serviços pode criar um desvio de prioridades de ação do governo em áreas do mesmo setor que precisem de ajuda ou vistorias, numa desobrigação governamental.

O abandono de áreas municipais origina espaços de vulnerabilidade e exclusão territorial, que são comprovadamente mais propensas a gerar situações de violência. Raquel Rolnik realizou, em equipe colaborativa com o Estado de São

¹⁸ Juan Carlos Ramirez Abadía, no condomínio fechado Aldeia da Serra. (IG SÃO PAULO, 2013)

¹⁹ Crime ocorrido em 26/12/2013.(G1 PB, 2013)

Paulo e o *Lincoln Institute of Land Policy*, uma pesquisa com 220 municípios paulistas, que investigava padrões de precariedade urbana e condições sociais de vida, que juntas corroboravam com uma situação de exclusão territorial (ROLNIK, 1999).

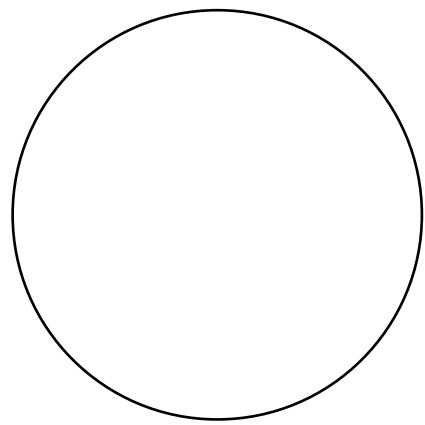
Num cruzamento de informações com levantamentos do Censo Demográfico de 1991, foi notado que, no ranking de cidades com maiores índices de exclusão de território, estavam também os maiores índices de homicídios do estado.

Além dessa exclusão mais ampla, há a segregação espacial que acontece mais imediatamente nos muros e acaba por ser também social, criando a tão conhecida paisagem brasileira de riqueza e pobreza convivendo lado a lado, mas raramente interagindo entre si. Barcellos e Mammarella (2007) associam essa quebra social também a amplificações de violência:

O medo e a violência, principais “peças” no marketing e uma das principais razões levantadas pelos consumidores desse produto do mercado imobiliário, precisam ser demarcados em termos de seu significado social. Se, de um lado, as pessoas se sentem mais seguras ao se isolarem em seu espaço de moradia, de outro, é esse mesmo isolamento que provoca cisões no tecido social, visto que impede o reconhecimento do Outro, das diferenças, bloqueando as possibilidades de estabelecimento de relações. Diríamos que essa fratura social é um dos principais fatores que contribuem do aumento da violência urbana.

Ou seja, a violência é atribuída a um mundo estranho e exterior, diríamos quase extrasocietário, normalmente habitado por pobres, desempregados, trabalhadores comuns. Como se se tratassem de duas sociedades, paralelamente dispostas. (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007)

A análise no trecho das consequências sociais da cisão espacial mostra o grande paradoxo do condomínio horizontal fechado: criamos um modelo que supervaloriza o preço da terra, glamouriza seus muros e promete combater a insegurança – que a cidade nos inflige diariamente – com seus métodos de isolamento que, por sua vez, produzem mais segregação e mais violência.



Capítulo II – Produção



2.1. Campina Grande – Expansão de Fronteiras

A cidade de Campina Grande – área de estudo – manifestou os processos de *urbanização, metropolização e espraiamento* no decorrer da história urbana brasileira, a sua própria maneira.

Oriunda de uma posição de entreposto comercial entre o sertão paraibano e o litoral desde o fim do século XVII, Campina era local de parada de tropeiros. A demanda por infraestrutura urbana foi crescente com as novas ocorrências de povoamento e estabelecimentos comerciais. As primeiras melhorias significativas foram realizadas em torno dos anos 1920, e encontravam dificuldades no funcionamento de serviços como o fornecimento de energia elétrica e água. Queiroz (2008) baseia-se em dados censitários e anúncios de jornais campinenses para descrever um momento de aumento populacional acelerado e consequentes processos de urbanização na cidade por volta de 1940, ano em que a população urbana brasileira chegava a 31,2%, “Em 1940, impressionava a expansão física ocorrida em pouco mais de trinta anos. A sua população saltou de 17.041 habitantes, em 1907, para 126.443 habitantes, em 1940”.

As ações de melhorias urbanas promovidas pelo governo à época eram limitadas por recursos e a permuta das lideranças municipais, que adaptavam prioridades a novos interesses, mas mesmo assim carregavam o lema de *remodelação, extensão e embelezamento*, nome do plano colocado em prática pelo então prefeito Verniaud Wanderley em seus dois mandatos, um nos anos 1930 e outro em 1940²⁰. Em ambos houve uma extensa priorização da qualidade e conectividade de vias urbanas, para facilitar o trânsito de carros e outros veículos de maior porte.

[...] os administradores públicos municipais da segunda metade dos anos 1930 e, principalmente, os de toda a década de 1940 se esforçaram em empreitadas que redefiniram a antiga trama viária da cidade e que estimularam a expansão urbana através da abertura de novas ruas sobre os subúrbios, com iniciativas desarticuladas entre si e muitas vezes vinculadas aos recém empreendimentos imobiliários locais: os loteamentos (QUEIROZ, 2008: p.169)

²⁰ Os dois mandatos aconteceram de 1935 a 1938 e, posteriormente, de 1940 a 1945.

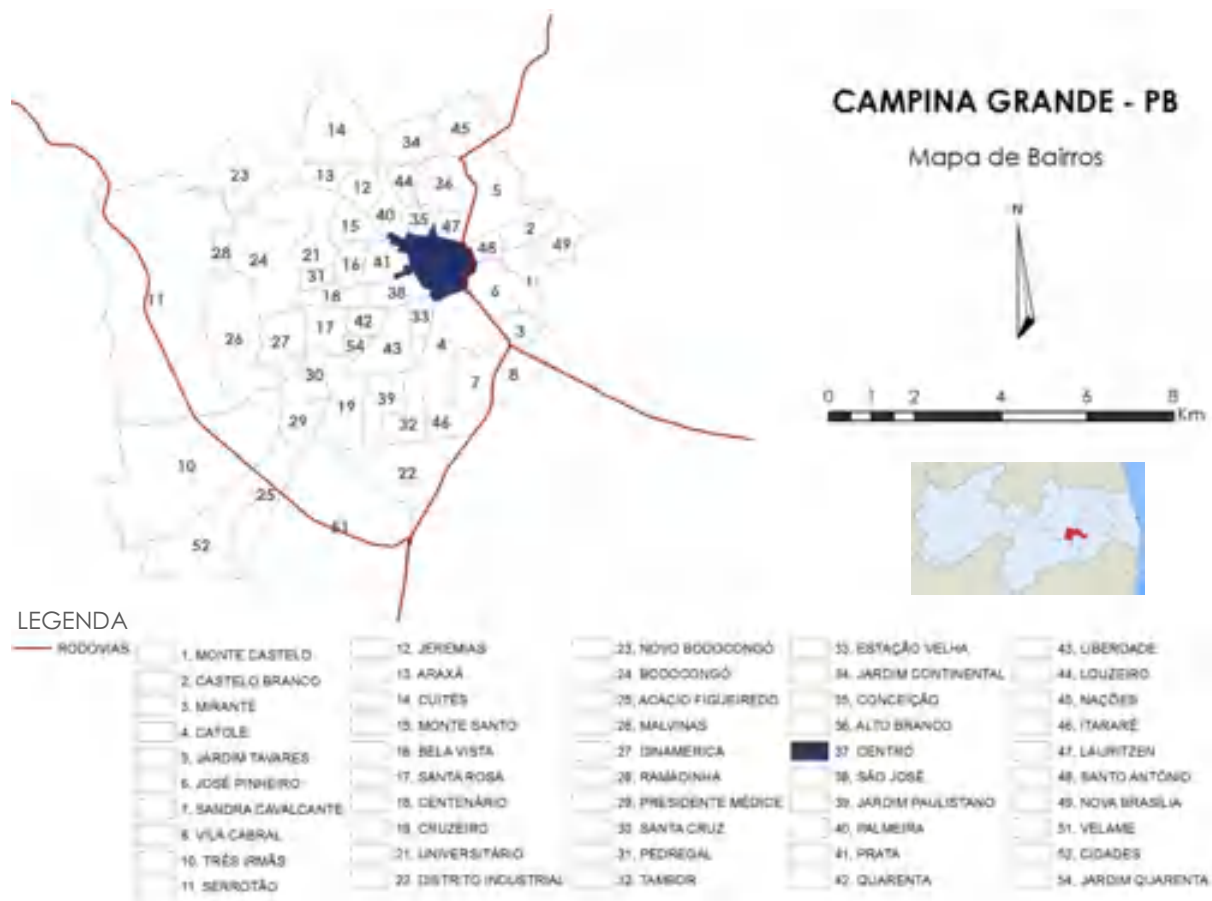


Figura 7 - Mapa de bairros de Campina Grande. Fonte: Base Cartográfica (IBGE, 2010). Base Bairros e Rodovia (PMCG, 2014). Elaboração: O Autor, 2016.

A partir da expansão viária, acontece a criação de condições para uma vida e empreendimentos longe do centro citadino, priorizando os bairros que se formavam ao seu redor. A Figura 7 ilustra a disposição dos bairros campinenses e destaca o bairro do Centro, onde se iniciou a urbanização da cidade e a abertura de vias que conectavam a gleba central a áreas periféricas, que eram denominadas subúrbios. Essas áreas não possuíam um caráter único, variavam entre residências e áreas de desenvolvimento industrial (prensas de algodão e curtumes próximos ao açude de Bodocongó, localizado no bairro de mesmo nome).

Os loteamentos mencionados no trecho anteriormente citado eram grandes áreas particulares, cujos donos realizavam a divisão de lotes – de acordo com algumas normas estabelecidas pela prefeitura, tais como alinhamento de ruas e recuos – para sua subsequente venda. Esses terrenos formam hoje bairros

consolidados na malha urbana campinense²¹ e são valorizados por sua proximidade ao Centro, provedor de comércio e serviços variados.

O mesmo bairro central que sofria transformações modernizadoras – tanto arquitetônicas como relacionadas à novas tecnologias e infraestruturas – também era um centro de cortiços e prostitutas, o que ameaçava o senso de moralidade e higiene da população, tanto no sentido sanitarista como no social. A aversão a esses aspectos juntamente à criação de novas vias periféricas e um aumento populacional impulsionaram o espraiamento de Campina Grande.

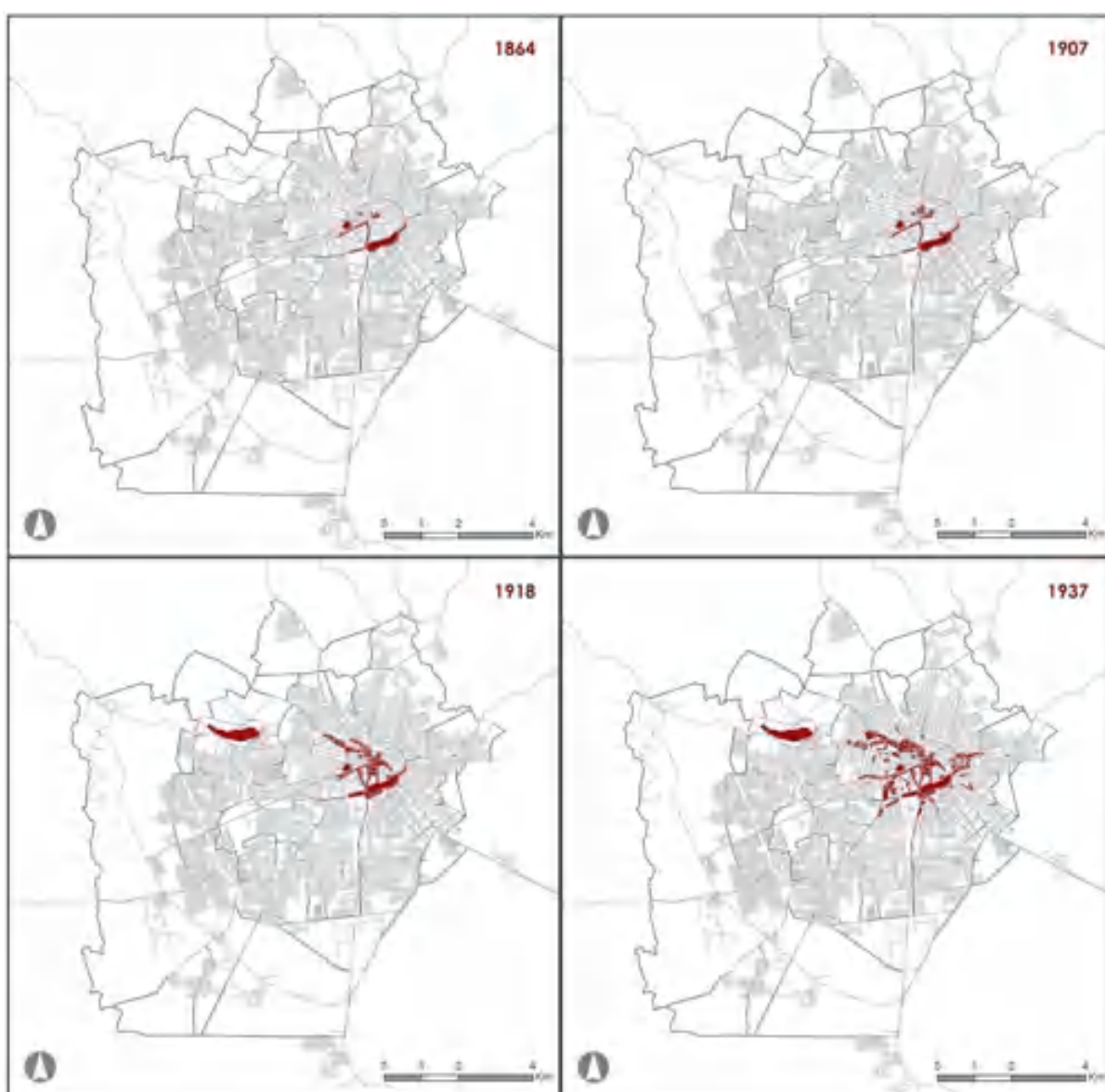


Figura 8 - Expansão urbana de Campina Grande 1864 - 1937. Desenhado a partir de PMCG, 2003. Elaboração: a Autora, 2016.

²¹ Como o bairro da Prata (41) e o São José (38), por exemplo.

A Figura 8 ilustra o primeiro momento de expansão da cidade, que caminhou em concordância com os planos de melhoramentos municipais, saindo do Centro em direção aos espaços de subúrbio pelas novas aberturas viárias de maneira dispersa, deixando vazios entre as iniciativas de construção. A tendência percebida até a década de 1960 é distinta, a mancha urbana aparece mais concentrada²² e também maior, com o aparecimento de vetores que apontam uma expansão radial, em várias direções.

O crescimento multidirecional é confirmado na progressão construtiva ilustrada na Figura 9, que até o ano de 1992 mostra uma cidade de crescimento espalhado, cheio de lacunas e também muito intenso, por coincidir com a criação uma acessibilidade periférica e também com a popularização do automóvel, que se tornou um item de uso cotidiano para a população, provendo os meios físicos de se alcançar as terras mais distantes e baratas, situadas na zona suburbana e rural.

A expansão dos limites urbanos eventualmente encontra as fronteiras de cidades vizinhas, de menor porte, configurando situações de *conurbação*. Em 2009, foi institucionalizada a Região Metropolitana de Campina Grande²³, hoje composta por dezoito municípios.

²² Essa concentração ocorre em consequência da consolidação dos loteamentos e preenchimento das lacunas deixadas pela expansão construtiva.

²³ Lei Complementar nº 92, de 11 de Dezembro de 2009.

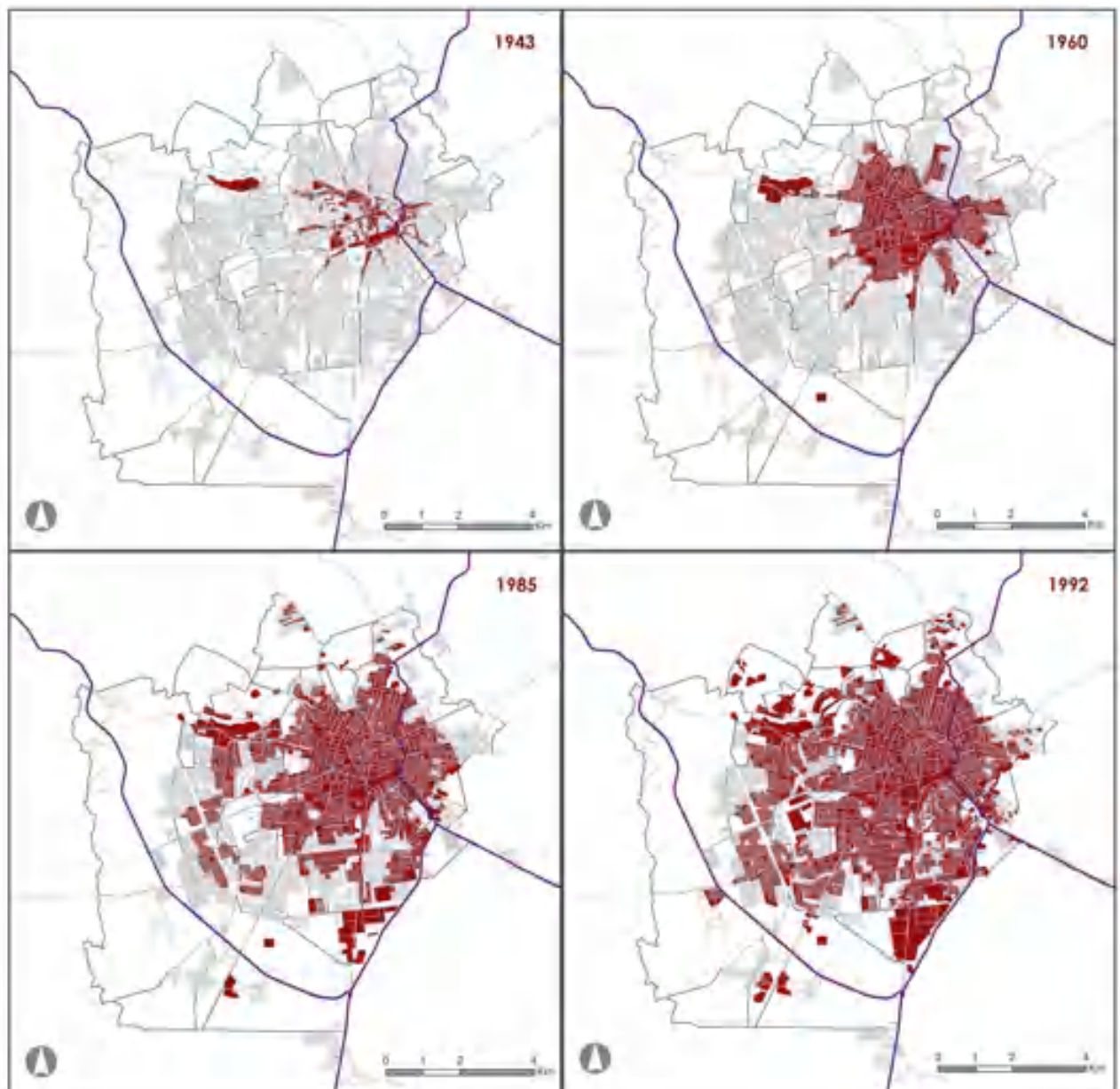


Figura 9 - Expansão urbana de Campina Grande 1943 - 1992. Desenhado a partir de PMCG, 2003. Elaboração: a autora, 2016.

No final dos anos 1990, o município começa a desenvolver unidades de Condomínios Fechados Horizontais - CFH (ARAÚJO, 2012), investimentos em grandes lotes de terra, contornados por muros e com residências unifamiliares, que caracterizam um modelo de baixa densidade.

O CFH acontece em espaços periféricos, que tangenciam os limites citadinos e que, no caso de Campina Grande, muitas vezes saem completamente desse predomínio e ficam localizados em outro município adjacente, ainda que dentro da região metropolitana. Esses espaços de transição são deslocados conforme o crescimento horizontal da cidade e são geralmente entendidos como um intervalo de

reserva para uma possível expansão construtiva. A caracterização dessas áreas é difusa e encontra-se numa denominação de rural-urbano, que Miranda (2008) expõe nos seguintes termos:

As áreas de transição rural-urbana são espaços plurifuncionais, em que coexistem características e usos do solo tanto urbanos como rurais – presença dispersa e fragmentada de usos e ausência de estrutura urbana coerente que proporcione unidade espacial, submetidos a profundas transformações econômicas, sociais e físicas, com uma dinâmica estreitamente vinculada à presença próxima de um núcleo urbano. (MIRANDA, 2008: p.28)

A produção espacial do CFH depende de um processo que acontece antes mesmo das áreas periféricas possuírem esse caráter indefinido, quando o perímetro urbano era menor e elas eram, decididamente, rurais. Nesse momento passado – a produção agropecuária do estado só começou a ser reduzida a partir da metade do século XX (TARGINO; MOREIRA; ARAÚJO, 2014) – esses espaços classificados hoje como faixa de transição rural-urbana eram, majoritariamente, grandes lotes de terras destinados a usos próprios de fazenda. Com os processos de êxodo rural e modernização dos métodos que envolviam atividades de agricultura e pecuária, muitos desses estabelecimentos tornaram-se obsoletos ou tiveram suas demandas movidas para outras fazendas. Sendo assim, assumir o trabalho envolvido tornou-se menos atraente para os produtores rurais e seus herdeiros.

A partir do hiato na função rural desses grandes terrenos, se desenvolvem, tipicamente, três cenários: o primeiro de serem construídos imóveis de segunda residência, para lazer no campo. O segundo seria a mancha urbana da cidade central se expandir até as proximidades desses imóveis de segunda residência que então se tornariam habitáveis com o caráter de primeira residência numa formatação parecida com a de um CFH. A terceira seria a da transformação direta de um antigo terreno de fazenda em um – ou mais – CFHs.

O cenário da transformação direta descreve melhor os casos campinenses de surgimento dos Condomínios Horizontais Fechados. Com exceção de algumas pousadas localizadas no município adjacente de Lagoa Seca – que também divide território com quatro dos nove CFHs de Campina Grande – não há grandes

extensões territoriais dedicadas a habitações de segunda residência, como casas de campo e afins.

Em conversa com um arquiteto responsável pelo projeto do Sierra Residence, um dos condomínios de alto padrão campinenses, é destacado o papel do mercado imobiliário na criação de uma demanda por esse produto, ao invés de uma mudança de caráter de segunda para primeira residência.

[...] eles tinham um terreno que ia ser um shopping em campina, o shopping quebrou, era o Nordeste Polishop, era um shopping importante, enorme, que ficou pelo caminho, da Belfran que era uma construtora bacana aqui de Campina. O dono da construtora tinha essa área e resolveram lançar esse empreendimento, um movimento de criação de produto imobiliário, por causa desse movimento de João Pessoa e de outras cidades, não foi nenhum movimento de demanda da população.[...] então a coisa do condomínio, não faz muito sentido porque, diferente de João Pessoa, que quem quer morar em casa não consegue morar em casa de jeito nenhum, porque as casas...as casas são todas muito caras porque toda João Pessoa tá à venda para edifícios altos, então a não ser que você queira morar no [bairro] Valentina, muito na periferia, talvez no Castelo Branco, alguma coisa alugada ainda porque não tem casa pra vender, você é obrigado a ir pra um condomínio fechado. Campina não é assim, Campina nunca teve essa demanda.²⁴

Na entrevista o arquiteto expressa que ainda não havia se materializado uma demanda imobiliária para condomínios fechados, visto que há no mercado grande oferta de unidades residenciais unifamiliares térreas de alto luxo em bairros bem infraestruturados e bem conectados. No entanto o novo produto imobiliário (condomínios fechados) teve grande aceitação em Campina Grande e se multiplicou em pouco tempo. Para os proprietários o investimento configurou-se como uma oportunidade de multiplicar a renda da terra, com pouco investimento e um retorno seguro e de médio prazo.

É também expressa no trecho que, no caso exposto, a decisão de se fazer um loteamento de luxo foi uma solução secundária para o aproveitamento do terreno, que primeiramente estava destinado a um shopping. O Sierra foi o segundo

²⁴ Entrevista realizada em 14 de Abril de 2016, com arquiteto urbanista responsável pelo projeto arquitetônico do empreendimento Sierra Home Resort.

CFH estabelecido em Campina Grande, precedido apenas pelo Nações Residence Privê. Hoje são nove condomínios fechados horizontais na região metropolitana da cidade. Esses serão especificados e localizados no item 2.2.

Anneliese Lira, em seu estudo acerca dos CFHs da capital paraibana, confirma a dificuldade em se encontrar casas próximas ao centro frente à especulação imobiliária constante, mas fala dos outros aspectos oferecidos pelo modelo de loteamento fechado de alto padrão como potencializadores de sua compra e propagação, mostrando que a demanda de João Pessoa também tem um caráter imobiliário (LIRA, 2012), uma vez que um imóvel num condomínio horizontal fechado já transcende muito a necessidade básica de um teto, adentrando em amenidades como quadras de esportes, espaços gourmet, salões de festa, piscinas e espaços maiores de terrenos gramados. A influência desses elementos na escolha do estilo de vida oferecido pelo CFH será abordado no capítulo III.

Lira (2012) também aponta – dentro de suas entrevistas com produtores imobiliários quanto com condôminos – a questão da segurança com mais expressividade, fazendo a presença dos muros com a justificativa da violência urbana um fator de aproximação entre as análises de João Pessoa e Campina Grande. é pertinente examinar se nossa situação de violência concorda com nossa naturalização e desejo pela barreira física no cenário municipal.

Em termos de taxas de óbitos por causas externas (acidentes e violência) na cidade, ultrapassamos a média nacional definitivamente em 2002, com 29,8 mortes nessas circunstâncias para cada cem mil habitantes. Em 2013 o registro constituía o dobro da média brasileira.

No entanto, o número de homicídios na cidade vem diminuindo nos últimos cinco anos. Depois de encontrar seu pico em 2010, com 218 assassinatos, as estatísticas hoje aproximam-se mais dos números de 2006, como mostradas no Gráfico 3.

Além dos homicídios, há também os Crimes Violentos Patrimoniais (CPV) que fazem parte mais diária e recorrente do crime, e se ramificam em diversas modalidades. O levantamento da Secretaria de Segurança e Defesa Social do estado da Paraíba (SEDS - PB) considera seis modalidades, sendo essas: Roubo a pessoa, Roubo de moto, Roubo em estabelecimento, Roubo de carro, Roubo a residência e Roubo em transporte coletivo. Todas elas com reações muito evidentes na vida cotidiana, na forma de seguros, segurança privada e construção de muros.

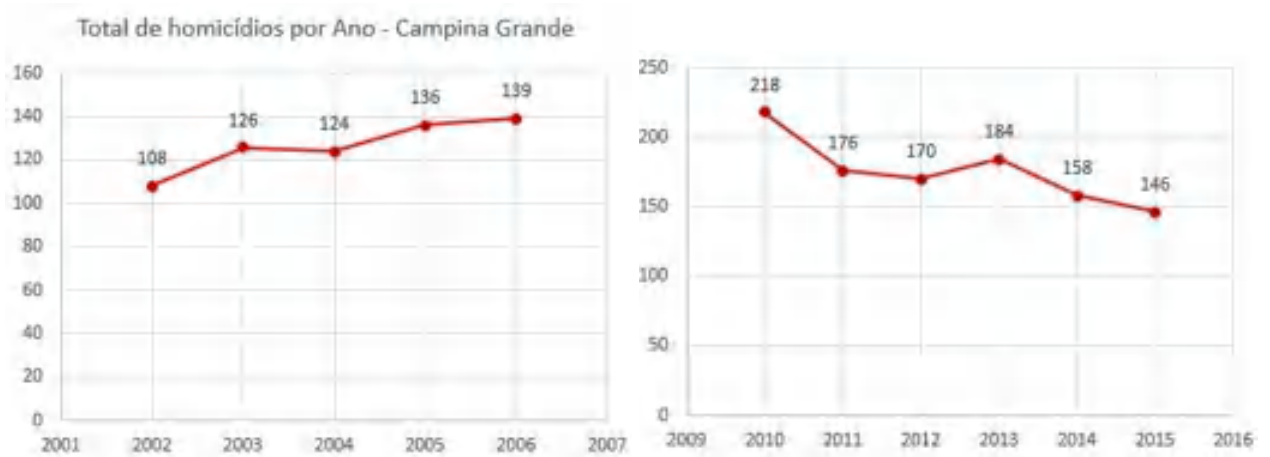


Gráfico 3 - Número de Homicídios por ano. Produzidos com base em dados do mapa da violência (WASELFISZ, 2008), e dados oficiais apresentados pela Polícia Civil do município. A autora, 2016.

O relatório produzido e publicado pela SEDS/PB realizando um comparativo dos índices de CVPs de 2013 até o primeiro quadrimestre de 2014 revelou os bairros com maiores ocorrências desses casos, sendo o Centro o mais violento deles. A configuração do agregado dos eventos não-letais nos primeiros quadrimestres de 2013/2014 se expressa da seguinte forma:

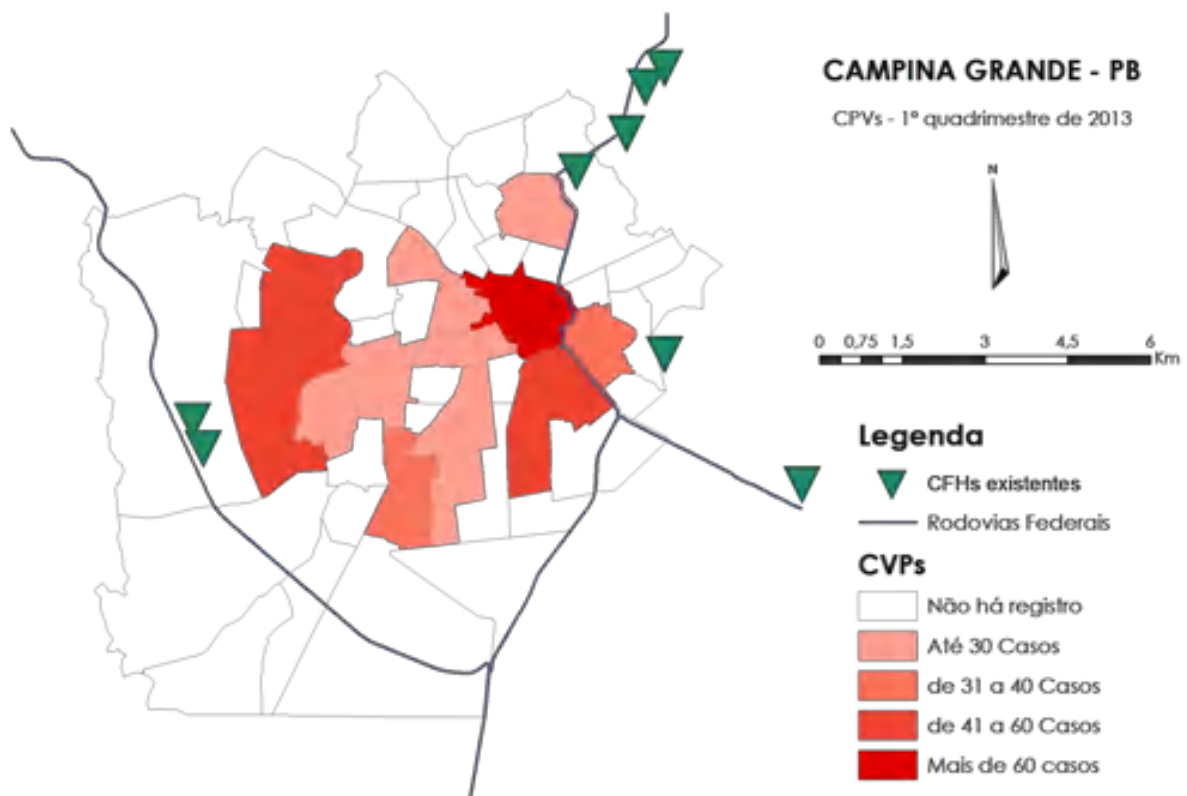


Figura 10 - Elaborado com base no relatório do SEDS de ocorrências de CPVs. Fonte: organizado pela autora.

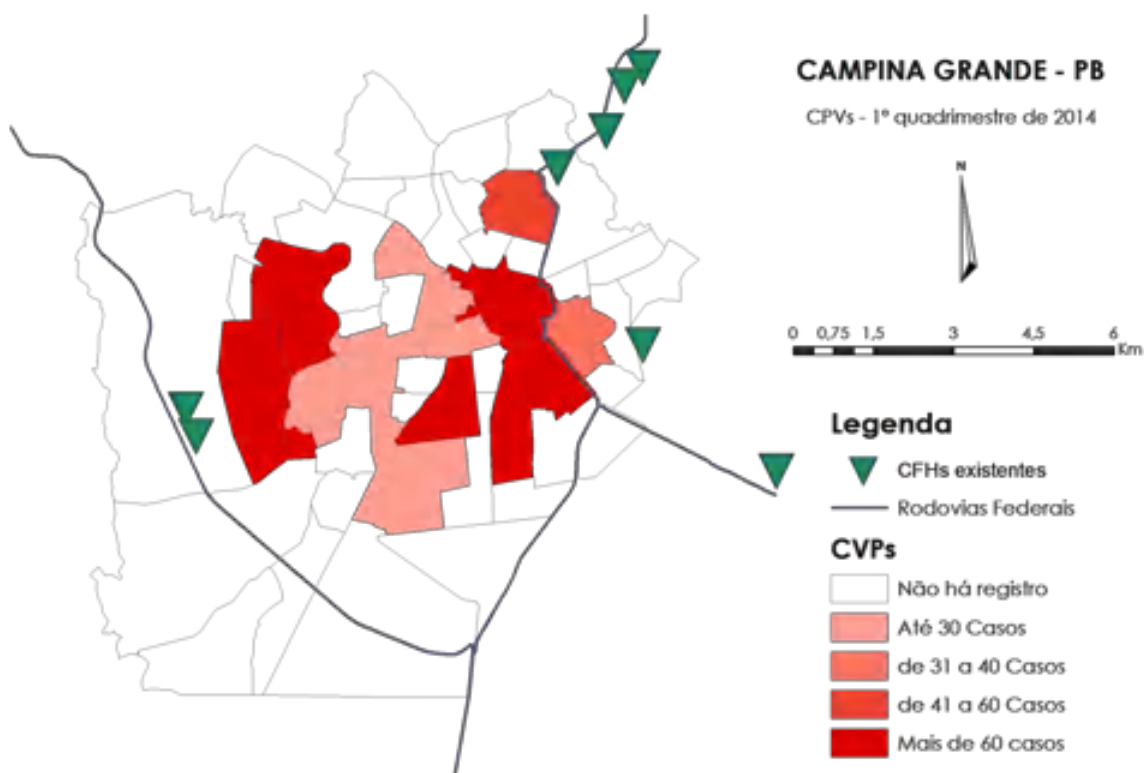


Figura 11 - Elaborado com base no relatório do SEDS de ocorrências de CPVs. Fonte: organizado pela autora.

Com a sobreposição dos condomínios fechados nas figuras 10 e 11, é possível perceber que a localização dos CFHs não corresponde às áreas com mais incidências de crimes violentos, inclusive vários deles ocupam territórios da região metropolitana fora dos limites da cidade, mas esses espaços são fortificados, assim como as habitações e estabelecimentos vizinhos. O próximo item irá detalhar a localização dos empreendimentos e suas implicações em seu entorno.

2.2. Localização e Inserção dos CFHs de Campina Grande

No decorrer desse item, serão delimitados, no território da cidade, os exemplares de CFH e suas inserções urbanas. Buscou-se analisar até que ponto os loteamentos estão conectados a serviços e estabelecimentos do município; que estratégias podem ter sido utilizadas para o desenvolvimento desses produtos; como os critérios de implantação variam de acordo com o caráter de cada condomínio e seus respectivos públicos-alvo.












O primeiro recurso de análise é o Mapa 2, que situa os condomínios fechados horizontais na região metropolitana de Campina Grande. A leitura da disposição dos empreendimentos mostra que todos, com exceção do Alphaville (número 5) estão conectados diretamente às rodovias federais, que provém ligações de maior velocidade, diminuindo o tempo de deslocamento dos residentes para vários outros pontos do município. Também é possível notar que dos nove CFHs apontados, apenas quatro se encontram dentro dos limites urbanos municipais. Os outros pertencem à zona rural campinense ou a cidades adjacentes.

As distâncias até a região do bairro Centro, que concentra muitos dos serviços necessários à população, não conformam grandes obstáculos à inserção urbana, uma vez que dentro de suas proporções de cidade de porte médio, Campina possui distâncias geralmente pequenas, com eventuais problemas de tráfego que influenciam no tempo de deslocamento, mas que não tornam os trajetos impossíveis para pessoas que dispõem de carro particular, e que escolhem viver em CFHs. Desse modo, mesmo os habitantes da unidade mais afastada (o condomínio Reino Verde) conseguem percorrer em vinte e três minutos de carro a distância até o Centro, numa situação de trânsito ameno. O Sierra e o Alphaville são os mais próximos da área central, com distâncias inferiores a quatro quilômetros e que podem ser superadas em menos de dez minutos.



CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS - CAMPINA GRANDE

LEGENDA

 Rodovias	 1, Reino Verde	 6, Sierra Residence
 Vias Urbanas	 2, Serraville	 7, Nações Residence Privê
	 3, Parkville	 8, Atmosphera Eco
	 4, Campos do Conde	 9, Atmosphera Green
	 5, Alphaville	

Mapa 2 - Localização dos Condomínios Fechados Horizontais de Campina Grande. Produzido através de dados da PMCG.
Fonte: A autora.

A segunda ferramenta de suporte à análise dos empreendimentos é o Quadro 1, no qual são dispostos os condomínios fechados horizontais relacionados à atributos técnicos, tanto de estruturação física (programa, número de lotes, etc.) como de posicionamento frente à legislação do Plano Diretor (Lei Complementar 03/2006), que divide a cidade em zonas direcionadas a usos prioritários.

No caso de Campina Grande, os únicos CFHs dispostos na zona de expansão urbana são o Parkville (3) e o Serraville (2), que têm mais possibilidades de financiamento e configurações de terreno, atraindo um público-alvo de menor poder de compra do que os condomínios Atmosphaera Green (9) e Eco (8), por exemplo. Mesmo os quatro empreendimentos sendo idealizados pela mesma incorporadora, a Andrade Marinho.

Também é interessante notar que o preço de um lote no Nações Residence Privê (7) se aproxima mais do Serraville (2) do que do Sierra Home Resort (6), geograficamente seu vizinho. Fica aqui expressa a importância da área de lazer como item que contribui significativamente para a valorização desses espaços, já que o Nações é o empreendimento mais antigo (iniciou sua pré-venda na metade dos anos 1990) e sua área de lazer é apenas trivial, se comparada aos CFHs mais recentes. Vale destacar que a mudança nos programas dos empreendimentos CFHs é recente, como pode ser identificado também em outros estudos (Spósito, 2013). Uma vez que a oferta de itens de lazer coletivos como estratégia de diferenciar produto imobiliários em conjuntos residenciais, quer sejam condomínios horizontais, ou verticais, quer sejam populares ou de luxo é uma tendência cada vez mais valorizada pelos consumidores.

Dando seguimento ao Quadro comparativo, estão as análises de inserção urbana de cada um dos condomínios fechados horizontais presentes no Mapa 2. Para medir as conexões e inserção urbana dos CFHs, buscou-se adaptar a metodologia de um guia produzido pelo LabCidade²⁵ para análise de inserção urbana de empreendimentos do Minha Casa Minha Vida (ROLNIK et al., 2012). Os recortes urbanos feitos para o estudo dos condomínios horizontais fechados são mais abrangentes e guiados pelas vias principais de conexão, uma vez que se constatou a predominância do uso do carro particular como principal forma de

²⁵ Equipe Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade, da FAUUSP.

deslocamento da família. Vale ressaltar que o transporte público e outros complementares (mototaxi, bicicleta) se configuram como forma de transporte, principalmente para os trabalhadores desses condomínios. Mesmo assim, para a avaliação das inserções, o aspecto da mobilidade com transporte público foi levada em conta, assim como o entorno do CFH; o acesso a serviços e comércio de usos cotidianos e esporádicos; a contiguidade com a malha urbana e a inserção – ou não – dentro dos limites municipais.

	Alphaville	Atmosfera Eco	Atmosfera Green	Campos da Conde
Programa	<p>Piscina com raia Deck Molhado Quadra de tênis Piscina Campo de futebol society Playground Fitness Room Bar de apoio Piscina infantil Salão de Festas Academia Estacionamento</p>	<p>Salão de festas Brinquedoteca Salão de jogos Academia Piscina coberta e aquecida Piscina com raia Sauna Lago com pier Pista de cooper Pátio de eventos Espaço ecumênico Espaço gourmet e churrasqueira Quadra de tênis Campo de futebol society Campo de vôlei de areia Street basketball</p>	<p>Salão de festas Brinquedoteca Salão de jogos Academia Deck molhado Piscina coberta e aquecida Piscina com borda infinita e raia Bar molhado Sauna Lago com pier Pista de Cooper Espaço ecumênico Espaço gourmet e churrasqueira Quadra de tênis Campo de futebol society Campo de vôlei de areia Street basketball Quadra de squash Espaço mulher</p>	<p>Piscina Bar da Piscina Salão de Festas Cinema Spa Espaço Gourmet Fitness Brinquedoteca Quadra Poliesportiva Quadra de Tênis</p>
Incorporadoras	Alphaville Urbanismo	Andrade Marinho	Andrade Marinho	Conde imobiliária/ Scopel construtora
Preço da Terra	Média de R\$ 210.000,00	Média de R\$ 211.000,00	Média de R\$ 211.000,00	Média de R\$ 200.000,00
Tamanho do Lotes	420 a 664m ²	470 a 997 m ²	470 a 997 m ²	Média de 360m ²
Número de lotes	375	162	470	698
Posição na Legislação	Inserido na zona urbana do município de Campina Grande. Zona de Recuperação/Zona de Ocupação dirigida.	Inserido na zona rural do município de Lagoa Seca.	Inserido na zona rural do município de Lagoa Seca.	Inserido na zona rural do município de Campina Grande.

Quadro 1 - Comparação técnica dos condomínios fechados horizontais campinenses. Organizado pela autora.

Nações Res..Privê	Parkville	Reino Verde	Serraville	Sierra Home Resort
<p>Salão de festas quadra de tênis Academia Quadras DE futebol Lago Salão de jogos Guarita 24 horas</p>	<p>Guarita Câmeras de segurança Academia Quadra e campo society Salão de jogos Piscina Salão de festas Lago natural com projeto paisagístico Centro comercial anexo ao condomínio</p>	<p>Academia Sauna Bodega Hortas Bateria com várias Churrasqueiras Guarita 24 horas piscina infantil Playground Espaço ecumênico Quadra de futebol gramada Quadra de tênis / salbro Quadra de vôlei de areia Salão de jogos Quadra de squash</p>	<p>Guarita Câmeras de segurança Academia Quadra e campo society Salão de jogos Piscina Salão de festas Lago natural com projeto paisagístico Centro comercial anexo ao condomínio</p>	<p>Churrasqueira com Forno de Pizza Salão de Festas Bar de apoio Kids Place Churrasqueira Praça Academia Espaço Gourmet Sauna Campo de futebol society Playground Espaço Convivência Salão de Jogos Brinquedoteca Piscina</p>
Construtora Costa do Sol	Andrade Marinha	Freire Empr.Imobiliários	Andrade Marinha	Rocha Cavalcanti
Média de R\$ 140.000,00	De R\$ 99.806,00 a R\$ 200.672,00	A partir de R\$ 94.000,00	Média de R\$ 130.000,00	A partir de R\$ 400.000,00
450 a 525m²	160 a 321m²	700 a 1000m²	160 a 240 m²	Média de 535m²
230	665	196	470	197
Inserido na zona rural do município de Lagoa Seca.	Inserido na zona urbana do município de Campina Grande. Zona de Expansão Urbana.	Inserido na zona rural do distrito de Galante.	Inserido na zona urbana do município de Campina Grande. Zona de Expansão Urbana.	Inserido na zona urbana do município de Campina Grande. Zona de Recuperação.

2.2.1. Campos do Conde e Reino Verde

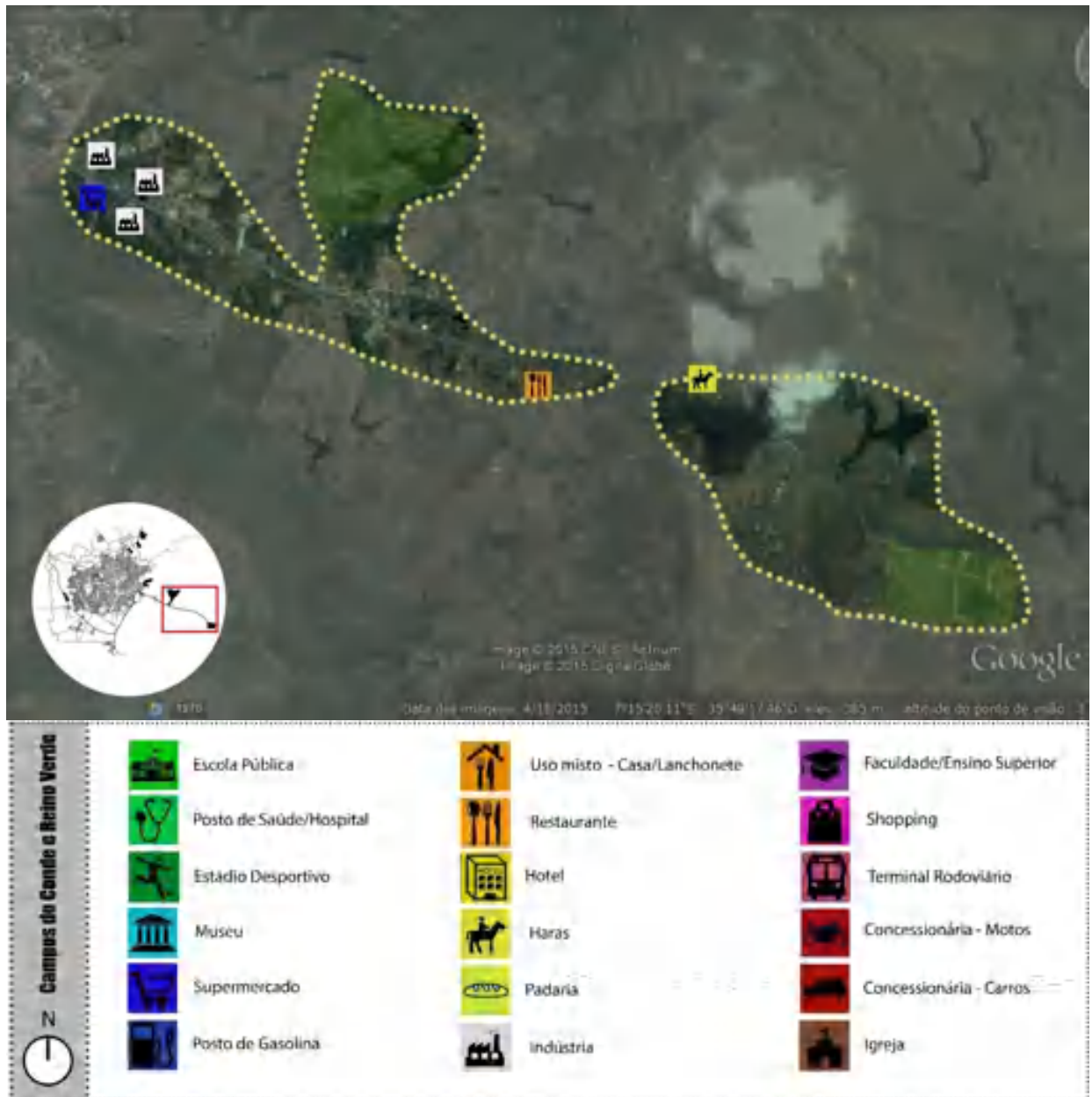


Figura 12 - Inserção urbana dos CFHs Campos do Conde e Reino Verde. Fonte: A autora.

Enumerados no Mapa 2 como os itens 4 e 1, o Campos do Conde e o Reino Verde são os empreendimentos mais afastados do centro de Campina Grande. A imagem de uma vida cotidiana mais próxima aos atributos de uma vida rural é explorada como estratégia de venda, que diferenciaria o empreendimento dos demais produtos imobiliários a venda no mercado. Para compor essa imagem os empreendimentos incluíram no seu programa terrenos maiores, haras, bosques entre outros itens. Em especial o Reino Verde, que oferece terrenos de mil metros quadrados e um haras próprio, quando a média de tamanho de lote dos CFHs

campinenses fica em torno de 360 a 420m². O Campos do Conde não supera essa média de áreas, mas possui lagos internos e um foco na arborização, para compor uma paisagem mais campestre, e “contato com a natureza todos os dias”²⁶.

O EMPREENDIMENTO



Um condomínio, numa privilegiada área verde, cercada de belezas naturais e atrações de lazer para toda a família que só a vida no campo oferece.

[Conheça agora](#)

Figura 13 - Material de divulgação do Reino Verde. Disponível em <reinoverde.com.br>

SEJA EXCLUSIVO



São 196 terrenos, em média 1.000m², onde você poderá realizar seus próprios projetos.

[Saiba mais](#)

Figura 14 - Material de divulgação do Reino Verde. Disponível em <reinoverde.com.br>

Mesmo tendo sido anunciado há mais de 10 anos e sendo idealizado por uma franquia de condomínios fechados, a *Conde Empreendimentos Imobiliários*, o Campos do Conde não foi completamente entregue até o momento da pesquisa, resultando em processos e reclamações contra a construtora Scopel, responsável pela obra. Paralelamente, o Reino Verde também teve problemas de atraso e não atingiu sua capacidade máxima de habitantes apesar de ser um dos condomínios

²⁶ “Um empreendimento único, a começar pelo projeto que privilegia as paisagens naturais, mantendo os lagos e a uma área verde que permite o contato com a natureza todos os dias.” – Texto de divulgação retirado do site do Campos do Conde. <camposdoconde.com.br>

com preço mais acessível por metro quadrado da cidade, ainda que seja o mais distante, exigindo um percurso de 19km até o centro citadino. Esse último caso pode ser atribuído ao poder financeiro da incorporadora, que no caso do Reino Verde é isolada de outros investimentos da mesma tipologia. Então é provável que uma parte dos fundos necessários para a construção do espaço tenham sido estimados com base na compra dos lotes, que não foi tão intensa quanto esperado.

Mesmo localizados distantes do centro principal da cidade, a proximidade da rodovia (BR-230) permite que ambos sejam atendidos pelo serviço de transporte público, com os ônibus que atendem o distrito de Galante. Essas linhas utilizam intervalos maiores de atendimento e não estão integradas aos modais de transporte que circulam no perímetro urbano. Tal condição dificulta a acessibilidade para os trabalhadores que prestam serviços no empreendimento, visto que geralmente necessitam realizar baldeações fora dos terminais integrados onerando o valor das passagens.

A conexão do Campos do Conde é por um acesso único que é conectado à rodovia, essa via de acesso contorna o condomínio parcialmente. O entorno é formado pela região de Santa Terezinha, um pequeno povoamento localizado nas bordas da BR-230 que possui pequenas casas de alvenaria, sugerindo que são moradores de média a baixa renda. Várias dessas casas confrontam-se com o muro do CFH como paisagem diária.

Por estarem localizados para além dos limites urbanos, os dois condomínios perpassam uma região de estabelecimento de indústrias além de um restaurante. Há também um supermercado que atende a necessidade cotidiana da compra de comida e outros mantimentos. O haras demarcado faz parte do Parque Maria da Luz, que sedia eventos como vaquejadas e shows de música sertaneja, configurando um uso esporádico do espaço.

Não há grande variedade de serviços registrada nas proximidades, no entanto os dois CFHs podem utilizar o comércio e serviços dispostos nos bairros mais estruturados próximos que conformam os limites da malha urbana (Catolé, Mirante, Sandra Cavalcanti). No bairro do Catolé encontra-se o Shopping Center Partage, e outro de menor porte, o Luiza Motta. No bairro do Mirante, estão a poucos minutos

da área de vizinhança do Alphaville, que é melhor servido de estabelecimentos de diferentes usos, como será ilustrado no próximo item.

Em termos de desenho urbano, a disposição dos lotes do Reino Verde (Figura 15) faz uso de uma dinâmica radial em camadas, que remete ao modelo de Howard, são as vias dispostas nos intervalos de lotes 31-45, 90-82, 91-97 e 112 -113. Esse arranjo foi provavelmente pensado como uma forma de concordar com as linhas topográficas e obter terrenos mais planos, esses também são os maiores lotes do empreendimento. O restante da área parece ter sido subdividida de acordo com limites de mata, e se apresentam mais irregulares e por vezes dispersos. É nesses espaços de resto que estabeleceram-se os culs-de-sac, como observada na faixa de lotes 46-53.



Figura 15 - Planta de divisão de lotes do Reino Verde. Fonte <lorenaarquiteta.blogspot.com>.

Na divisão de lotes do Campos do Conde (Figura 16), é perceptível que o projeto foi delineado principalmente pelos recuos que preservam os corpos de água presentes. Então o desenho segue a lógica dos lagos aproveitando os espaços vazios para dispor os lotes, esse empreendimento também faz uso dos culs-de-sac para resolver a questão viária, mas não possui lotes que os contornam.

O Campos do Conde também apresenta em seu desenho uma ocorrência muito frequente no projeto de subúrbios norte-americanos, que é a superação da lógica geográfica pela lógica viária: a área circulada em vermelho mostra grupos de lotes que se dão as costas e seriam acessíveis mais rapidamente pela área posterior, comum a ambos. No entanto, para fazer um trajeto de um lado ao outro, é preciso fazer uso do sistema viário, que é mais longo, então um pensamento voltado para uma vida em comunidade não se traduz como prioridade no desenho desse espaço, que poderia ter vias menores para que os vizinhos circulassem.



Figura 16 - Planta de divisão de lotes do Campos do Conde <www.marcusnogueira.com>

2.2.2. Alphaville

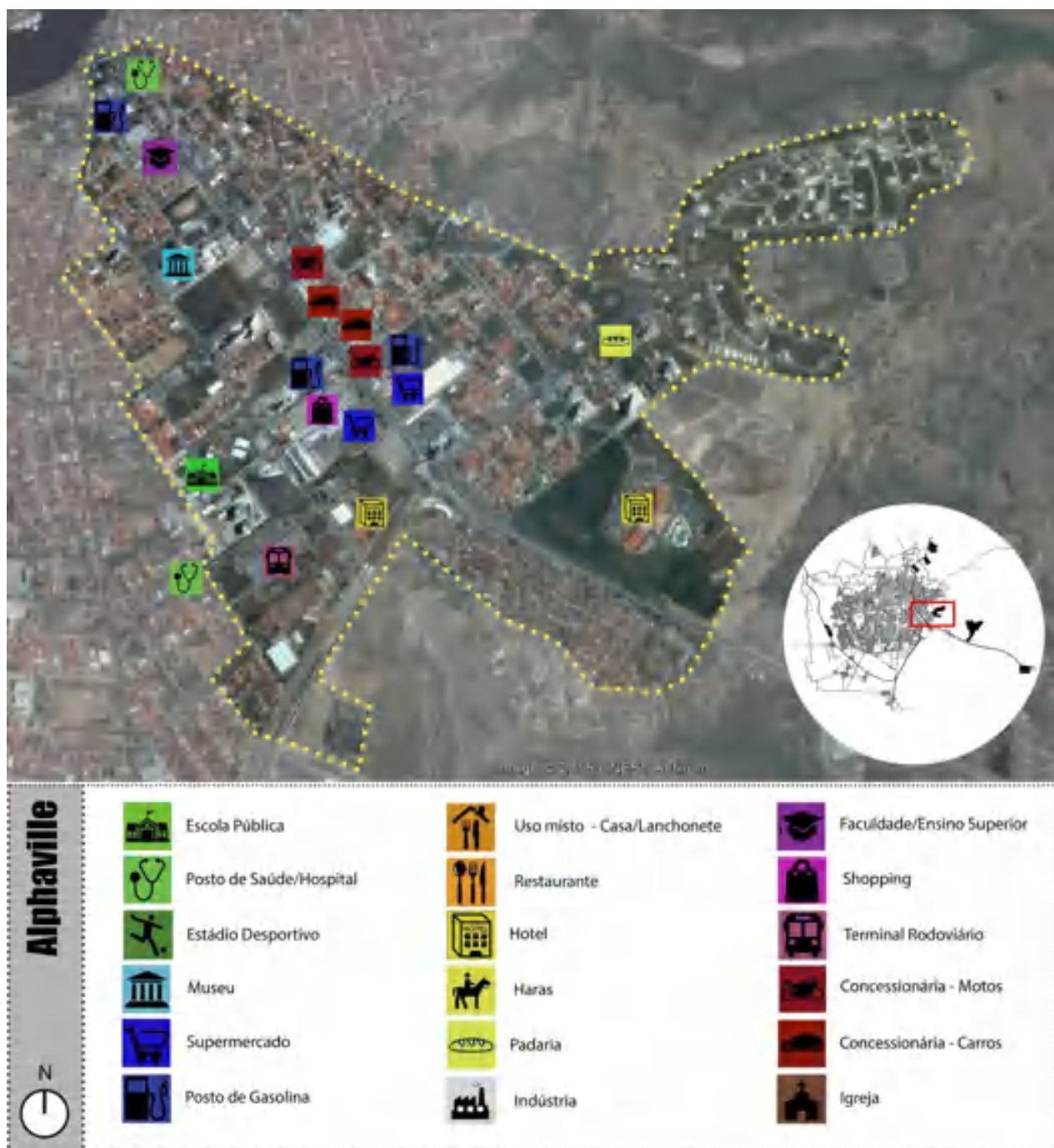


Figura 17 - Inserção urbana do CFH Alphaville. Fonte: A autora.

O Alphaville, assim como o Campos do Conde, é um empreendimento proposto por uma franquia de urbanismo. Então o modo de divisão, propaganda e vendas vem de uma formatação já bem-sucedida há mais de trinta anos, e em Campina Grande esse impulso imobiliário resultou em provavelmente o CFH melhor sucedido em termos de localização. Estabelecido nos limites do Mirante, bairro tradicionalmente ocupado por pessoas de classe alta, essa unidade tem em sua vizinhança uma infinidade de serviços em várias frequências de uso, tanto em relação à produtos alimentícios, quanto postos de gasolina, concessionárias, serviços de saúde, cultura e educação particular e pública. O Alphaville também fica muito próximo ao Shopping Partage, que abriga com exclusividade lojas de alto padrão, além de um supermercado e o único cinema ativo da cidade. A distância até o centro também não é significativa, sendo o segundo condomínio mais próximo das áreas centrais, superado apenas pelo Sierra Home Resort.

No caso é percebida não só a variedade dos serviços do entorno, mas o caráter restritivo que eles possuem. Da mesma forma que a estrutura do condomínio é reservada àqueles que possam pagar por ela, a estrutura do shopping é destinada a um certo grupo de pessoas, os serviços das concessionárias de automóveis são pensados para uma faixa de clientela, e assim se comportam a padaria e até mesmo o posto de gasolina, que possui uma loja de conveniência que comercializa produtos importados para consumo. Então trata-se de uma vizinhança muito adequada ao tipo de morador que um loteamento fechado de alto padrão procura.

Dentro do aspecto da mobilidade, o Alphaville teve uma trajetória diferente dos outros CFHs: precisou que uma linha de ônibus modificasse sua rota de passagem para incluir a entrada do condomínio. Essa é a única linha que serve o empreendimento.

Apesar de ser conectada diretamente à malha urbana pela prolongação de uma via arterial pré-existente, o Alphaville não dá continuidade à essas conexões, criando apenas vias laterais à única entrada, contornadas por muros.

No interior do empreendimento (Figura 18), a lógica viária dispensa os cul-de-sac, mas usa as praças com um efeito parecido. A estrutura das ruas faz vários

contornos ao redor das praças principais, com exceção do loteamento da área à direita da portaria, que foi feito de maneira distinta.



Figura 18 - Planta de divisão de lotes do Alphaville < <http://img.olx.com.br/>>

2.2.3. Serraville e Parkville

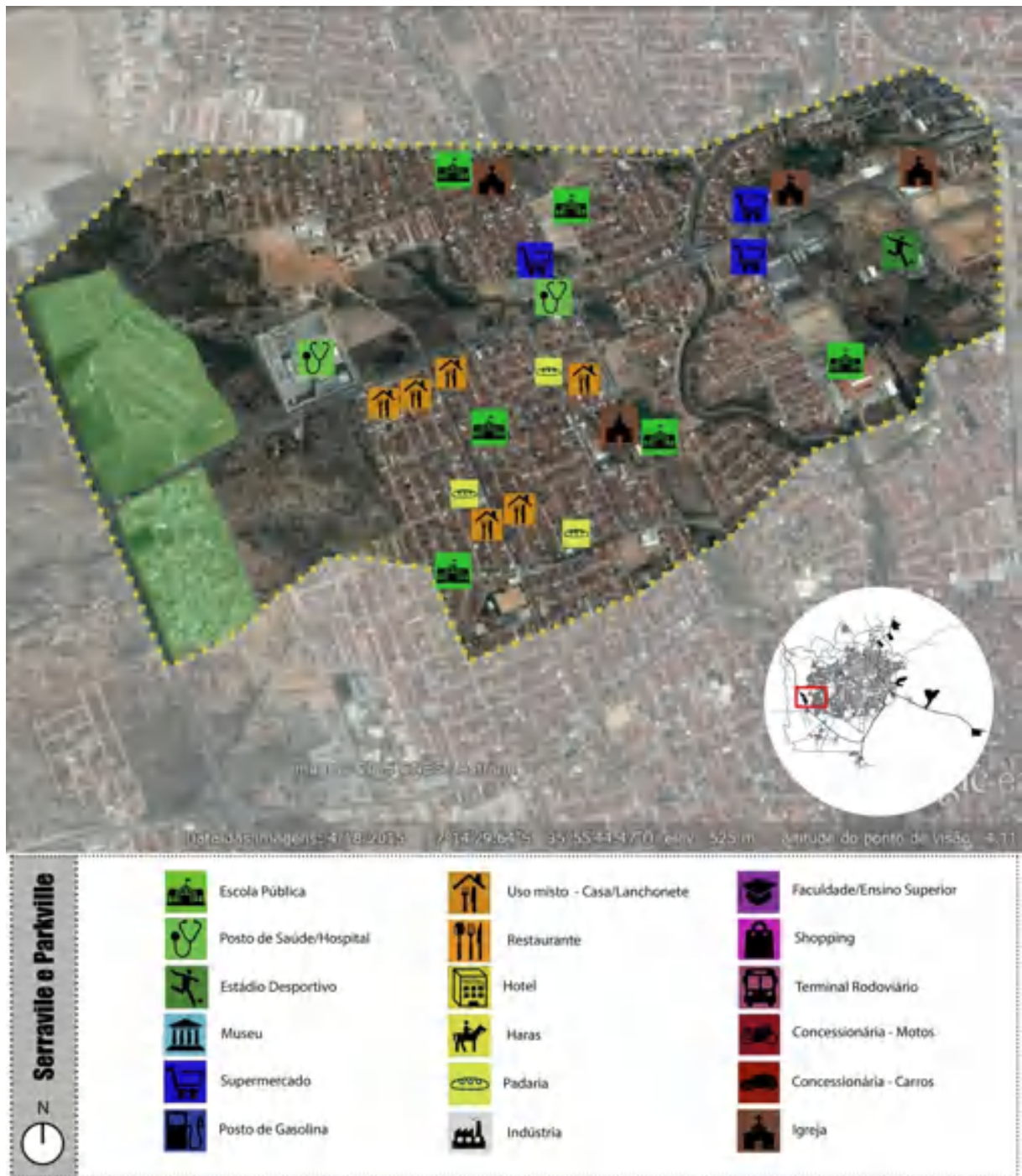


Figura 19 - Inserção urbana dos CFHs Serraville e Parkville. Fonte: A autora.

Idealizados e executados pela construtora local Andrade Marinho LMF, o Serraville e Parkville são os CFHs que, dentro dos limites urbanos de Campina Grande, são os mais distantes do Centro, e também os únicos localizados na Zona de Expansão Urbana, delimitada no plano diretor da cidade. Essa zona conforma uma periferia popular que se expandiu por meio da implantação de Conjuntos Habitacionais Populares.

O primeiro Conjunto Habitacional foi implantado nos anos 1980 era destinado aos funcionários públicos municipais, mas foi ocupado pela população mais carente. Hoje a área do conjunto está completamente incorporada a malha urbana conforma o bairro das Malvinas. A partir de 2009 vários conjuntos habitacionais foram implantados nas imediações, à margem oposta da Rodovia (BR-230) estendendo ainda mais esse eixo de expansão. Tais empreendimentos foram impulsionados pelos financiamentos federais concedidos a partir da reestruturação da Política Nacional de Habitação e do Programa Minha Casa Minha Vida²⁷. Atualmente o Poder Público Municipal aponta a necessidade de expansão do perímetro urbano nessa zona. Tal discussão se esboça nas reuniões preparatórias ao processo de revisão do Plano Diretor do Município.

Os condomínios Serraville e Parkville têm acesso a vários serviços que surgiram a partir do estabelecimento do bairro das Malvinas. Hoje o bairro é um dos mais densos da cidade, e esse recorte do território expressa esse fato pela quantidade de escolas públicas de ensino fundamental e médio destinadas à área, que possui uma quantidade expressiva de alunos.

A região conta também com um hospital público de construção recente, uma feira fixa e outros dois supermercados, o estádio de esportes “o menino” e serviços de restaurante e lanchonetes unidos a residências dispostas na avenida principal, servindo bem a usos cotidianos e emergenciais. O interessante é que mesmo o Serraville e o Parkville sendo contactados à uma rodovia e à uma grande avenida, as duas linhas de ônibus que servem a área não vão até os CFHs, o último ponto é o hospital, de lá é feito o caminho de volta para o centro e outras localidades.

²⁷ O Programa Minha Casa Minha Vida é uma iniciativa criada pelo Governo Federal em 2009 para viabilizar o acesso à casa própria para cidadãos de média a baixa renda.

Tanto o Serraville como o Parkville foram pensados para uma faixa mais diversa de rendas, tratando-se de loteamentos fechados de caráter mais popular e com menos disparidade econômica com seu entorno, que é feito de casas melhor estruturadas, várias vezes com um segundo andar. Esses empreendimentos também são os únicos que oferecem a opção da construção de uma casa pré-projetada pela construtora no terreno adquirido, caso o cliente queira pagar também por esse serviço.

A subdivisão de terras dos dois empreendimentos (Figura 20, Figura 21) apresentam um traçado mais retilíneo e prático. Isso se deve primeiramente a área de expansão da cidade ser naturalmente mais plana, então não são necessários grandes esforços criativos para vencer desníveis pequenos. Outro aspecto que contribui para um desenho mais racional é o caráter do empreendimento, destinado à uma faixa de renda mais diversa, onde a quantidade de lotes é uma prioridade ainda maior. Então não são deixados espaços vazios entre terrenos e não é usado um desenho radial, são deixadas livres apenas as áreas que margeiam o corpo de água e os arredores da área de lazer.



Figura 20 - Planta de divisão de lotes do Parkville. Fonte: <www.marcusnogueira.com>



Figura 21 - Planta de divisão de lotes do Serraville . Fonte: <www.zelareimoveis.com>

2.2.4. Sierra e Nações

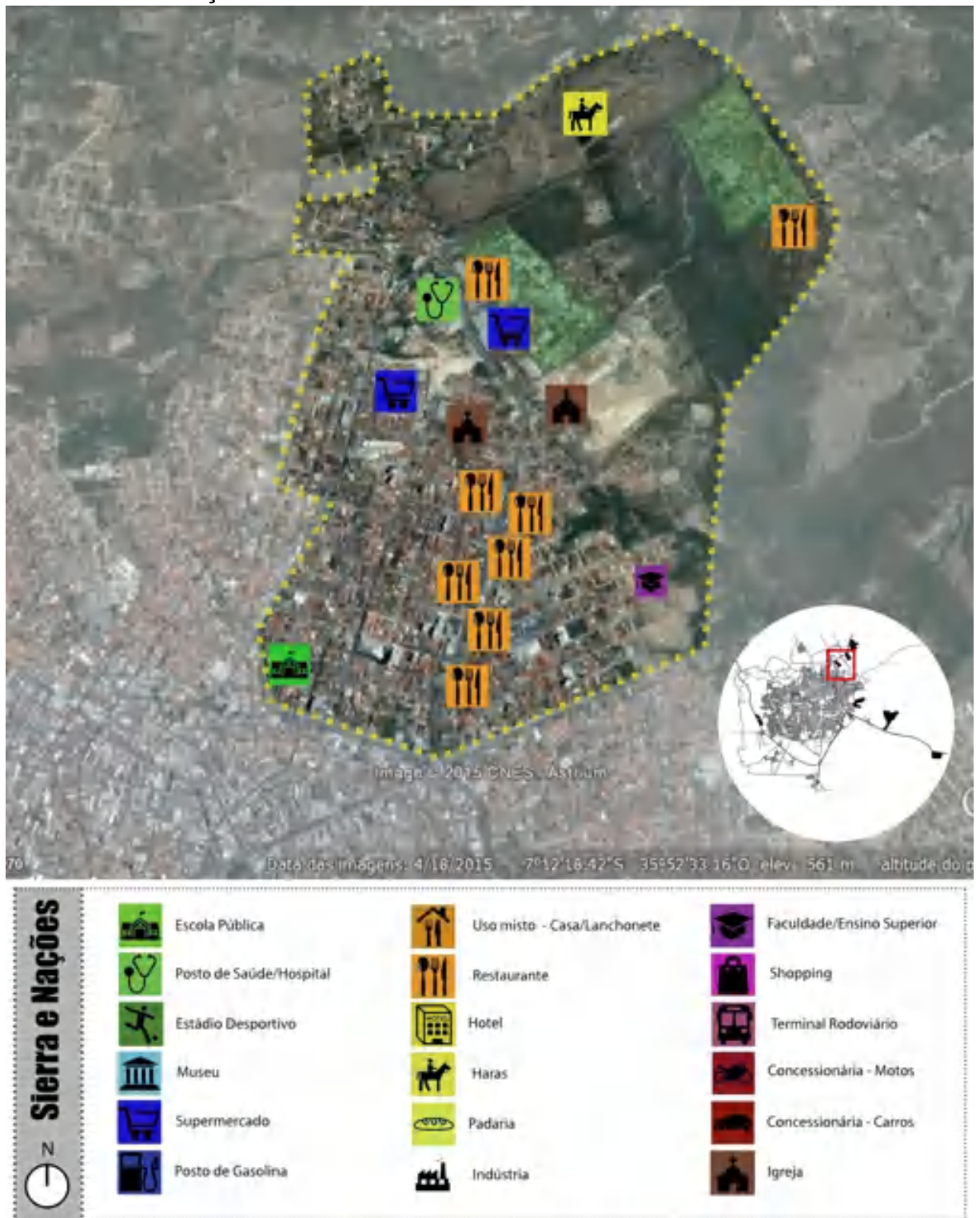


Figura 22 - Inserção urbana dos CFHs Sierra Home Resort e Nações Residence Privê. Fonte: a autora.

Os condomínios Nações Residence Privê e o Sierra Home Resort são, nessa ordem, os CFHs mais antigos da região e se encontram justamente em pontos opostos da linha divisória entre Campina Grande e Lagoa Seca. São também os CFHs de menor número de lotes dentro dos casos identificados. Ambos estão localizados ao final da Avenida Manoel Tavares, que se tornou uma via propícia para o estabelecimento de restaurantes e bares, em sua maioria destinados à população de maiores faixas de renda. A área também conta com supermercados atacadistas, um posto de saúde recentemente construído com uma área de emergência e um haras, que já fica no domínio do município adjacente.

O sistema de transporte público principal de Campina Grande não inclui a via que adentra o território de Lagoa Seca, mas atende à entrada do e depois dando a volta na giratória. Para chegar no Nações, é preciso sair do sistema do terminal de integração (que possui um sistema de tarifa única), para chegar à Rodoviária Velha²⁸, no Centro, e pagar uma segunda tarifa para embarcar num ônibus que atenda o município de Lagoa Seca. Então para os funcionários dos CFHs nessa localização, o transporte é complexo e mais dispendioso.

O Sierra Home Resort é um condomínio bem integrado aos eixos viários, três dos quatro lados possuem vias de acesso, que são importantes principalmente para a comunidade de baixa renda que vive entre os dois CFHs e precisa de conexão viária. O Nações possui apenas uma conexão com a rodovia e uma via lateral, que abriga pessoas que foram desapropriadas para a construção do empreendimento. Elas moravam em um povoado rural chamado Guabiraba que havia ocupado o território e foram relocadas para além dos limites do condomínio. Tanto a área no Nações quanto a faixa de relocação dos antigos ocupantes faziam parte de um só terreno, pertencente a um só proprietário, e o loteamento fechado só foi incluído no perímetro urbano de Lagoa Seca depois de sua construção, na segunda metade dos anos 1990 (ARAÚJO, 2012). Esse fato deixa dúvidas quanto ao processo legal que iniciou a construção do residencial, sobre qual legislação de que prefeitura teria analisado e aprovado o projeto, já que houve essa incorporação póstuma da área pelo município adjacente.

²⁸ Trata-se do Terminal Rodoviário Cristiano Lauritzen, conhecido popularmente como Rodoviária Velha.

O projeto dos loteamentos do Sierra (Figura 23) e Nações (Figura 24) se aproximam mais do Serraville e Parkville do que dos demais pelo desenho mais retilíneo, sugerindo que não houve tantas dificuldades topográfica, especialmente no caso do Sierra, que possui um eixo central que eventualmente chega às vias locais que terminam nos muros, nesse encontro com a barreira física faz-se uso de culs-de-sac, que não são circundados por lotes como é usual nos moldes norte-americanos.

O Nações tem um desenho mais racionalizado que o Sierra, com uma variabilidade muito pequena de tamanho e disposição de lotes.



Figura 23 - Planta de divisão de lotes do Sierra Home Resort. Fonte: <www.skyscrapercity.com>



Figura 24 - Planta de divisão de lotes do Nações Residence Privê. Fonte: <www.imovelweb.com.br>.

2.2.5. Atmosphaera Eco e Atmosphaera Green

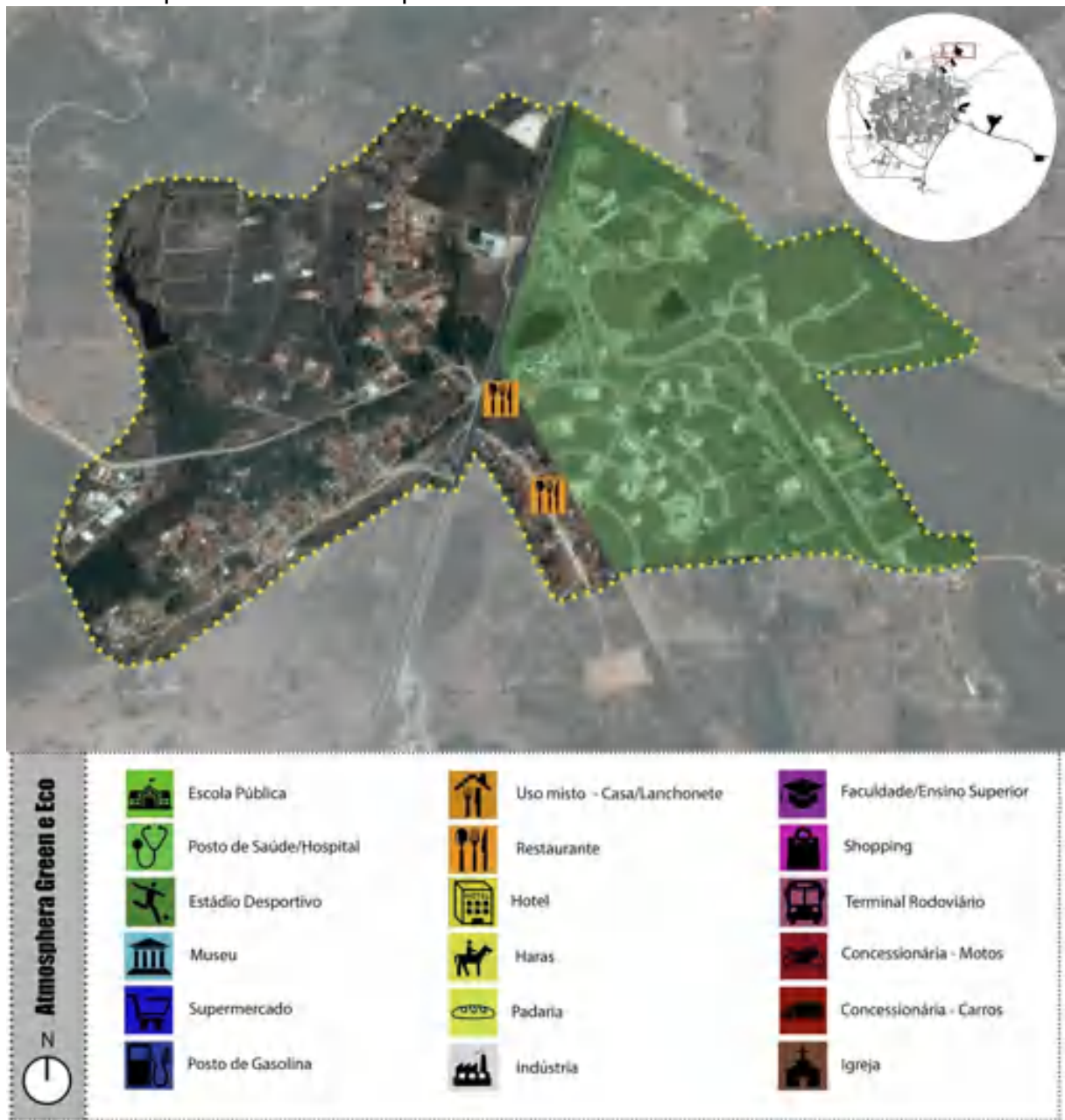


Figura 25 - Inserção urbana dos CFHs Atmosphaera Green e Atmosphaera Eco. Fonte: a autora.

A construtora responsável pelo Parkville e Serraville, Andrade Marinho LMF, também idealizou e desenvolveu os condomínios dentro do conceito Atmosphaera. O Eco foi entregue em 2011 e o Green em 2012.

Ao passo que o Nações Residence Privê é localizado numa situação confusa de fronteira entre municípios, os condomínios Atmosphaera estão decididamente inseridos em Lagoa Seca, ainda que apenas a seis quilômetros do centro de Campina Grande. No andamento da BR-104 – que ultrapassa Lagoa Seca – é muito comum estarem dispostos restaurantes que são frequentados por famílias campinenses, especialmente nos fins de semana. Como os condomínios Atmosphaera estão localizados mais próximos à entrada do município, possui, em seu entorno, apenas dois restaurantes e pequenas comunidades, com casas térreas. Assume-se que essas comunidades devem suprir suas necessidades básicas de comércio em estabelecimentos de uso misto na vizinhança e também realizando deslocamentos até centros comerciais próximos. Os moradores dos condomínios da marca Atmosphaera também estão muito próximos à vizinhança do Sierra e Nações, sendo conveniente utilizar os serviços ali dispostos, que satisfazem usos corriqueiros e emergenciais.

Por estarem inseridos num território de tradição rural, a empresa responsável focou bastante nos aspectos campestres para a venda dos lotes – que também ultrapassam a média de área, variando de 470 a 997m² – e ainda adicionou um aspecto inédito até o momento na lista de vantagens em se comprar o conceito Atmosphaera Eco: a sustentabilidade.

[...] o Atmosphaera Eco é um condomínio inteligente, que devolve ao meio ambiente aquilo que utiliza. Tiramos o conceito de sustentabilidade da teoria e promovemos diversas ações sustentáveis na constituição deste empreendimento. Tudo isso para cuida[sic] da natureza e, principalmente, de você. (ATMOSPHERA... 2011)

O trecho continua no site de divulgação da Andrade Marinho com uma série de tópicos apontando um reaproveitamento de água, uma estação própria de tratamento de esgoto, o uso de energia solar para o aquecimento da piscina coberta e energia eólica para a iluminação interna do clube. É difícil associar um CFH com a ideia de sustentabilidade quando as condições de sua implementação vão de encontro a esse conceito. Estamos falando aqui de uma grande área revestida de

grama verde, que se estabelece numa região de semi-árido, geralmente fora do sistema de infraestrutura da cidade e assim demanda uma grande quantidade de recursos para ser conectado à malha por meio de vias rápidas, e é composto de casas de baixa densidade, espaçadas e que utilizam de serviços como piscinas, salões de festa, brinquedotecas e quadras de tênis, vários espaços de manutenção frequente, dispendiosa e que envolve grandes volumes de água para servir um grupo seletivo de pessoas. É possível ser condomínio horizontal fechado e ser sustentável ao mesmo tempo?

Conseguimos o que parecia impossível: deixar o que a natureza criou ainda mais perfeito. Experimente sentir o cheiro da chuva, do orvalho da manhã e o doce e suave perfume das flores. Só assim você vai descobrir que no Atmosphera Green Residence respiramos vida. Um lugar onde você pode criar seus filhos em perfeita harmonia com a natureza. A inspiração do Atmosphera Green veio da natureza. Por isso, muito de sua riqueza está nos detalhes. São eles que fazem deste empreendimento um lugar único, diferente de tudo que você já viu. São mais de 230 mil m² de paisagens exuberantes, clima ameno, terra fértil, entre outros detalhes que farão a diferença na sua vida. Natureza, sofisticação, conforto e tranquilidade estão unidos aos elementos naturais em um projeto exclusivo, que cria ambientes em harmonia com a natureza, sem abrir mão da modernidade e da sofisticação que você merece. (ATMOSPHERA... 2011)

O Atmosphera Green possui também a infraestrutura de reaproveitamento divulgada para o Eco, mas o marketing não escolhe esse caminho para descrevê-lo, decide focar na natureza e no campo. O trecho destacado descreve sensações possíveis ao ar livre e depois de colocar o condomínio na condição de melhoramento da natureza, descreve um cenário de harmonia com o meio ambiente como positivo para a criação de filhos, mas sem comprometer a modernidade e sofisticação, também necessárias. Também são mencionadas as terras férteis como uma das vantagens que fará “diferença na sua vida”, então é estabelecida uma imagem de fazenda, só que sem promover áreas produtivas, mais propícias ao cultivo, se o proprietário se dispuser para isso.

Nenhum dos dois é circundado por vias de acesso, conectando-se diretamente à rodovia por uma entrada única. A malha viária e divisão de lotes internos aos condomínios foi feita de maneira distinta aos projetos do Parkville e Serraville, criados pela mesma incorporadora, a Andrade Marinho. Reforçando que os desníveis de solo, presença de corpos de água e determinações de preservação de áreas de mata são muito determinantes para a organicidade dessas disposições de ruas. Tanto no Atmospha Eco (Figura 26) quanto no Green (Figura 27) faz-se uso de cul-de-sac, mais uma vez terminando nos muros que circundam o empreendimento ou nas áreas de preservação vegetal.

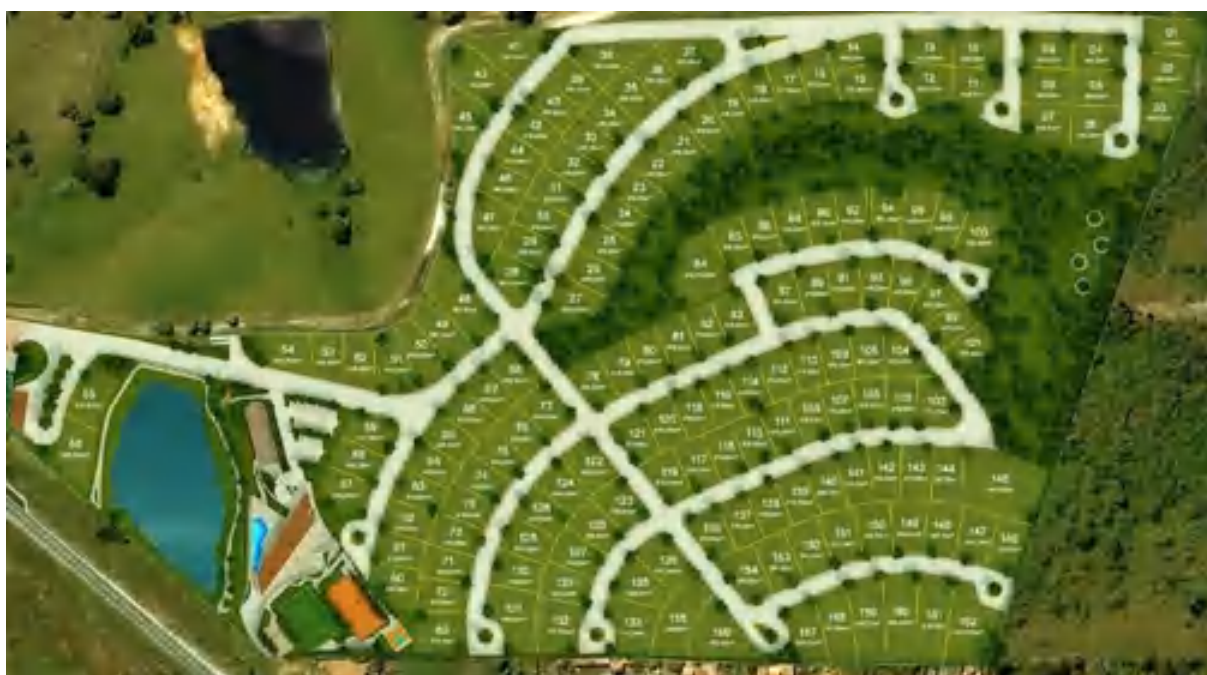


Figura 26 - Planta de divisão de lotes do Atmospha Eco. Fonte: <www.skyscrapercity.com>.



Figura 27 - Planta de divisão de lotes do Atmospha Green. Fonte: <www.skyscrapercity.com>.

2.3. A Produção do CFH em Campina Grande

Reconhecendo a presença dos CFHs na faixa periférica da cidade em estudo, são levantadas algumas questões sobre o processo de produção desses espaços e os atores que fazem parte da trajetória de construção do modelo na situação apresentada. Começando pela situação da legislação praticada por Campina Grande.

Após o processo de subutilização e venda de grandes lotes rurais descritos no item 2.1, é iniciado o andamento do projeto de divisão dos lotes, estrutura viária e especificação arquitetônica dos equipamentos de lazer e manutenção. Há duas maneiras desse procedimento acontecer: o dono do terreno pode também ser incorporador ou não. No primeiro caso, é decisão do proprietário realizar o projeto do CFH e vendê-lo; o que pode encontrar alguns obstáculos, pois para uma construtora independente, o dinheiro de movimentação do empreendimento também vem de sua venda, então é preciso haver uma sincronização da promoção imobiliária que vende os lotes com o andamento da obra. Em um segundo cenário, o proprietário da terra vende seu terreno a uma incorporadora, que daí inicia o processo de produção do condomínio fechado horizontal. Essas produtoras possuem um capital maior que cobre as despesas e deixa um excedente dedicado à propagandas, esse é o caso da maioria dos empreendimentos de CFH em Campina Grande.

Quando completo, o projeto é submetido à Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAN), que analisa, revisa e aprova a implementação dos empreendimentos. Os projetos das casas que ocuparão os lotes passam por outro órgão, a Secretaria de Obras, e também por uma comissão reguladora interna de cada CFH, que possuem critérios de aprovação próprios, para que haja uma manutenção de uma estética geral das habitações. Esses critérios variam de acordo com a administração de cada loteamento.

Em termos de legislação de expansão urbana, o município tem apenas as diretrizes delimitadas por zonas criadas no plano diretor (PMCG, 2006). Há uma zona destinada a atividades de expansão, porém os únicos CFHs inclusos nessa área são os destinados a um público de maior variedade de poder aquisitivo: o Serraville e o Parkville. O Sierra está numa zona de recuperação urbana, o Alphaville numa zona de ocupação dirigida, e os demais estão apenas no

zoneamento rural de Campina Grande (Campos do Conde), ou então atendem ao zoneamento do Plano Diretor de Lagoa Seca (Lei nº 023/2006), que apenas caracteriza as áreas do Nações, e Atmosphaera Eco e Green como próprias para cultivo “Terras íngrimes mais susceptíveis a erosão, próprias para cultivos contínuos e que se prestam mais para lavoura esporádica”, não possuindo uma divisão destinada à expansão e desenvolvimento urbanos.

O plano diretor não inclui diretrizes que guiem a avaliação de obras relacionadas à condomínios horizontais fechados na cidade, fazendo com que o documento mais relevante no processo de aprovação dos CFHs seja a lei nacional de Parcelamento do Solo (BRASIL, 1979), que por ser um instrumento geral para loteamentos, deixa muitas lacunas quando o parcelamento é feito de modo fechado. Essas foram preocupações expressas em duas entrevistas realizadas com um arquiteto responsável por um projeto de CFH em Campina e também por uma funcionária da SEPLAN que participa da análise dos projetos submetidos.

Na conversa com a Secretaria Municipal de Planejamento, é levantada a questão da diferença de modalidades de parcelamento, o *desmembramento* e o *loteamento*.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (BRASIL, 1979)

A diferença essencial das duas modalidades é que o loteamento vem com requisitos urbanos de uma reserva de área para equipamentos urbanos e comunitários, fazendo o processo de desmembramento mais atraente para investidores, que não precisariam abrir mão de parte da área do terreno. No entanto, a SEPLAN não aprova loteamentos fechados que apenas se conectem à uma via existente, a entrevistada atesta que a secretaria demanda uma estrutura viária que contorne o empreendimento, como uma maneira de prover as futuras construções de um ponto de partida viário e também como uma questão de segurança. A estrutura viária pública que contorna o espaço dos loteamentos fechados e é exigida

pela prefeitura é de responsabilidade dos financiadores da obra. O poder público se encarrega de infraestrutura hidrossanitária e de energia elétrica, que fica a cargo das concessionárias.

A funcionária da Secretaria também fala que no processo avaliativo de aprovação são sugeridas aberturas secundárias em grandes segmentos dos muros, caso contrário “uma pessoa que trabalhe num condomínio desses vai andar *quilômetros* com um muro de um lado, outro de outro pra chegar num ponto de ônibus”. Essa frase se alinha à premissa que inspirou esse estudo, a da transformação do espaço público urbano de Campina Grande ser um espaço cujo cenário é fortificado, um *Antemuros*. A intervenção da secretaria de planejamento no projeto dos loteamentos nem sempre é bem-vinda pelos que empreendem, mas muito importante em diversos casos, como o do Sierra Home Resort, cuja área planejada era o dobro da atualmente implementada, sobre essa cisão, o arquiteto responsável pelo processo projetual diz:

A prefeitura não permitiu, que existe um bairro atrás do Sierra, um bairro não, uma comunidade, e essa comunidade ia ficar sem acesso pela Manoel Tavares. E ela foi lá, e a prefeitura acabou obrigando, definindo uma diretriz, que partiu o projeto no meio [...] Mas a prefeitura sempre muito...despreparada pra avaliar isso, acho que até hoje. Porque não existe legislação específica, eles tratam... não dá pra tratar como condomínio, que aí entra um debate sobre contrapartidas, área de equipamento comunitário, área verde e tal...mas não é, porque é fechado. Então no final não existe essa legislação e acaba...as construtoras, como no Brasil todo, elas têm muito poder nessas secretarias então acaba aprovando qualquer coisa que eles queiram, sem muito debate porque não tem legislação específica.

Sendo a aprovação de parcelamento de solo no modelo CFH feita dentro da modalidade de loteamento, há um requerimento da secretaria de uma reserva de área destinada à uso público, que não é interna ao loteamento e fica do lado de fora dos muros, justamente pela premissa do empreendimento ser aliada à privatização do ambiente de moradia e lazer. O fato da legislação nacional não ter diretrizes específicas para *loteamentos fechados* causa discussões acerca dessa reserva de espaço, combatida pelos empreendedores por significar uma impossibilidade de utilização da área cedida para a construção de mais lotes e, conseqüentemente, uma redução de lucros.

As ambivalências que causam conflito na aprovação dos CFHs campinenses poderiam ser solucionadas a partir de uma legislação municipal de uso e parcelamento do solo, que possibilitaria uma construção de conduta adequada aos casos de loteamentos fechados, determinando claramente os requisitos necessários para serem implementados na cidade e mitigando as negociações por espaço e infraestrutura viária que precisam ser conduzidas a cada nova requisição de aprovação. A SEPLAN comunicou que essa legislação estava sendo preparada para divulgação em 2016, mas até o momento os condomínios fechados horizontais e a legislação municipal que não reconhece suas especificidades, deixam uma série de dúvidas, não só em relação à sua construção, mas ao funcionamento do ambiente em relação ao poder público.

[...] em que medida a prefeitura pode...tem responsabilidade sobre aquele espaço público? É aquela *La Zona*, aquele filme. Se matam alguém na rua do Sierra, aquilo é um problema do condomínio ou aquilo é um problema da cidade? A viatura entra ali ou não entra? Quem é que deixa entrar, é o síndico ou é o morador? Entendeu? Então esse debate existia naquela época, ninguém sabia muito como reagir, a gente não sabe hoje ainda, e tá posto lá. Eu não sei te dizer, por exemplo, se a iluminação dos postes vem na taxa de iluminação pública da conta ou vem na conta de condomínio deles, eu acho...aí, por exemplo, o poder público acha uma maravilha condomínio fechado, porque não vai gastar com pavimentação, não vai gastar com a manutenção.

É expresso no discurso do arquiteto uma dúvida de ordem muito fundamental, a de se os condomínios horizontais fechados são ou não cidade. De fato, para os moradores externos aos muros, os CFHs são não-cidades, não se trata de um espaço permeável na vizinhança, as ruas internas são de acesso exclusivo daqueles que pagam para estarem dentro, porém todos, dentro e fora dos muros, pagam Imposto Predial e Territorial Urbano ao município e são registrados homogeneamente como habitantes da cidade.

Ao citar o filme mexicano *La Zona* (2007), ele desenha uma situação onde os serviços públicos se igualam aos particulares. O filme trata de um crime violento decorrido de uma invasão a um condomínio horizontal fechado de alto padrão, cujo suspeito, um adolescente, escapa ao sistema de segurança e esconde-se no próprio condomínio que invadiu, iniciando vários processos de busca: um da polícia da

cidade, um da segurança particular do condomínio e eventualmente, dos moradores. Levantando questionamentos sobre de quem é o papel de fazer justiça num contexto de segregação socioespacial, onde são criados enclaves fortificados de luxo.

Em Campina Grande, a resolução presente dessa dualidade do “ser ou não ser” dos CFHs parece ser a conveniência. Espera-se sim que o espaço seja atendido por serviços públicos de emergência, e espera-se também uma eficiência dos serviços privados em vigor. Não se abre mão completamente do que a cidade oferece a todos. Talvez em cidades como Brasília e São Paulo, cujos CFHs possuem serviços próprios de supermercado, banco, farmácias e vários outros, essa separação do domínio público seja mais evidente.

O poder de difusão de papéis que o Condomínio Horizontal Fechado possui não se resume apenas aos zoneamentos e modalidades de parcelamento, também acontece no processo de criação do empreendimento em si. O trabalho do arquiteto no planejamento é condicionado a uma consultoria imobiliária, que garante a rentabilidade do desenho do loteamento.

[...] as regras para a construção que a gente também definiu junto com eles, são mais restritivas do que as da prefeitura de campina, recuos por exemplo. A prefeitura permite um recuo frontal de quatro metros, lá são cinco, o recuo lateral na prefeitura de campina é de um metro e meio, lá são dois metros e meio pra cada recuo...recuo de fundo são quatro metros, a prefeitura amarra dois...entendeu? Então a ideia era que as casas se comportassem no terreno de maneira mais solta do que o padrão dos outros condomínios. A gente conversou muito sobre a possibilidade de recuo zero lateral, eles não aceitaram, de entregar casa pronta, eles não aceitaram. Eles são quem? Eles são o grupo investidor e sempre um corretor que coordena, uma imobiliária que coordena, entendeu? E aí no final o arquiteto é muito pouco ouvido nessa mesa de decisões, porque nesse tipo de operação e em tempos atuais, a filha do corretor de dez anos de idade manda mais que o arquiteto, não foi diferente lá.

O trecho da entrevista confirma um tipo de dinâmica de processo projetual muito particular, o arquiteto aqui fala de uma série de decisões tomadas a partir de estudos de mercado feitos pela construtora e pela imobiliária, presente ali desde o início, e não apenas no momento das publicidade e vendas. Perguntei se havia

algum pedido relacionado à estética do loteamento, um conceito que guiasse o processo, respondendo a essa questão, ele diz:

É, não há nenhum conceito...nesse caso, não sei os outros né? Mas a lógica de parcelamento, pra mim como projetista foi a mesma que vocês devem usar na faculdade [...] parcelar o solo de acordo com orientação, com a topografia que é importante né? Drenagem, essas coisas...no caso lá, como é um morro, aquela via principal ela acompanha as maiores topografias e a água escoar pras pontas. Houve uma opção de cul-de-sac né, de ruas sem saída, como uma propaganda de calmaria naquela rua, quer dizer, já que era fechado, a rua sem saída era bem-vinda. Porque é a garantia que você não ia ter gente passando, só quem mora naquela rua. É uma característica do Sierra isso, a forma do loteamento permitiu que você fizesse uma rua só com umas quadras todas desembocando nessa via [principal], coisa que outros loteamentos não conseguiram. [...] quanto ao desenho não houve nenhuma demanda do cliente...específica não, sabe? Tipo crie um...faça um desenho romântico, ou um desenho orgânico [...] É sempre assim. Quantos lotes você consegue...e dentro de uma lógica de execução barata, que essa coisa do custo está sempre presente nesses debates, então foi isso.

Fica evidente no trecho que, no caso de Campina Grande, as diretrizes que compõem o projeto e o desenho do loteamento não partem de uma premissa de simular esteticamente um determinado tipo de cenário, seja ele o de uma fazenda, ou sítio, ou *resort*, ou cidade-jardim. Mas no momento de vestir o produto de publicidade para as vendas, são justamente esses cenários os escolhidos para a identidade visual.

Enquanto o discurso das decisões projetuais dos CFHs são baseados em praticidade, rapidez e eficiência econômica, o discurso das vendas é de tranquilidade, calmaria e contato com a natureza. São milhares exemplos de panfletos e outdoors que seguem uma linguagem muito comum, de uma família de pai e mãe com dois filhos, andando num campo, sempre muito felizes, ou de um novo casal, construindo o sonho da primeira casa. Todos de pele clara e em vários momentos, olhos claros também, numa discordância com a diversidade étnica-racial existente não só aqui, como no país inteiro.

SEGURANÇA PARA
SUA FAMÍLIA

MORAR COM
CONFORTO
e segurança

SUA FAMÍLIA
**FELIZ &
SEGURA**

DIFERENCIADO
de tudo

**MAIS SOSSEGO E
COMODIDADE PARA VOCÊ.**

PARA
SUA FAMÍLIA
viver feliz

**SEGURANÇA É LAZER
COM A MELHOR TAXA
DE CONDOMÍNIO**

Sua família vivendo
TRANQUILAMENTE

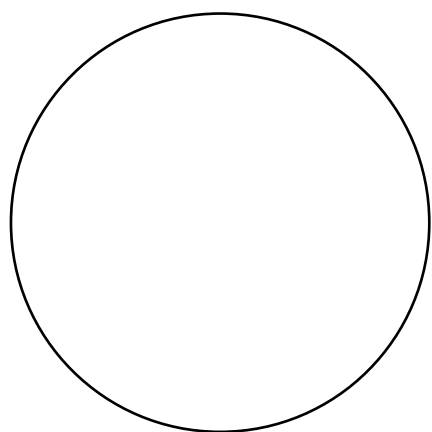
Descubra um
NOVO horizonte

Figura 28 - Recortes das frases de efeito reproduzidas nas propagandas dos CFHs de Campina Grande. Organizado pela autora.

As palavras sempre reforçam a paz, o contato com a natureza e a segurança, sempre presente, ainda que não nos panfletos, que deixam de incluir os muros e as cercas elétricas. A maneira como os CFHs são vendidos é marcada por oposições à cidade em si, assumida violenta, árida, cinza. Uma realidade alternativa e melhorada é criada e entregue a seu destino final, aqueles interessados em tornarem-se clientes do modelo CFH.



Figura 29 - Recortes de pessoas representadas em propagandas dos CFHs de Campina Grande. Fonte: a autora.



Capítulo III – Imagem



3.1. Os Pré-Residentes

Ainda que os processos de implementação dos condomínios horizontais fechados sejam difusos em vários momentos, o aparecimento de pessoas interessadas em investir até mesmo em um modelo de pré-venda – antes que as obras estivessem completas – foi real e expressivo.

Sabendo que a satisfação com o produto imobiliário é uma força propulsora para que o modelo continue a ser reproduzido, a intenção inicial dessa fase da pesquisa era a de desenho de um cenário de cotidiano que expressasse características dos moradores e seu nível de satisfação comparado à expectativa no momento da compra de seu imóvel num CFH.

Isso se provou um desafio, no momento da elaboração do questionário, foram discutidas modos de se deixar a maneira de resposta mais rápida e condizente com os resultados esperados. O preenchimento levava em torno de sete a dez minutos e o questionário foi disponibilizado online, tanto para residentes dos condomínios como para não-residentes (que apenas adquiriram o terreno), mas não houve respostas suficientes de residentes para traçar esse cenário com eficácia e acurácia estatística.

Dentro da pesquisa introdutória ao trabalho, apenas um trabalho alinhava-se ao tipo de análise pretendida, no mesmo nível de trabalho de conclusão de curso, que foi o trabalho de Caroline Quadros (2008). Caroline analisa um condomínio de luxo de Porto Alegre do ponto de vista das ciências sociais e pretendia colher entrevistas com moradores para responder também a questionamentos sobre o perfil das pessoas que moravam ali. Depois de muitos pedidos oficiais ao condomínio negados pelo síndico, conseguiu apenas uma entrevista com um morador, por ter conseguido o contato diretamente de um amigo.

Em suas próprias palavras, a autora destaca que “os resultados indicaram que a separação em relação ao ambiente exterior serve como pré-condição para satisfação com o ambiente de moradia, configurando o condomínio como uma espécie de refúgio que garante segurança e privacidade”(QUADROS, 2008: p.5), atribuindo a falta de desejo de comunicação à valorização de sua intimidade, que os

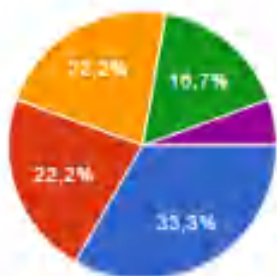
moradores também compram quando adquirem o condomínio. Acredita-se que, de forma análoga ao trabalho de Quadros, esse aspecto da privacidade tenha desempenhado um papel no número reduzido de respostas na análise que segue, especialmente dos residentes, culminando numa mudança de estratégia de pesquisa que irá analisar as respostas dos não-residentes como um grupo-teste – por ter conseguido mais respostas desse grupo – e, para os moradores foram feitas quatro entrevistas dentro de três CFHs diferentes (todas conseguidas também a partir de contatos de amigos) para que fossem apreendidas noções primárias do tipo de vida que têm, dos aspectos que valorizam, os que rejeitam e sua relação particular com a violência urbana.

O primeiro grupo analisado é o dos pré-residentes formado por pessoas que adquiriram terrenos em condomínios horizontais fechados, porém não construíram suas casas ou estão aguardando a entrega do empreendimento para iniciar a construção, tendo comprado o terreno num sistema de pré-venda. No questionário, foram direcionadas a este grupo perguntas referentes ao seu perfil socioeconômico, à maneira como fazem seus deslocamentos na cidade e também seu nível de expectativa quanto a certos aspectos da vivência num CFH.

São 18 respostas dos pré-residentes, das quais 13 são do sexo feminino e 5 do masculino. Oito do universo de 18 possuem a maior fonte de renda, dos quais 5 são casados e apenas três têm filhos. Seis dos chefes familiares têm mais de 30 anos de idade e a maioria dos pré-residentes apresenta uma média de renda familiar acima de oito salários mínimos.

As pessoas têm um nível educacional de médio a alto, como demonstrado no Gráfico 5, e 10 das 18 já estão em regime de casa ou apartamento próprios (Gráfico 4), indicativo de que o CFH é um investimento secundário ou de mudança de status para um de casa própria a longo prazo, já que a compra é do terreno para depois haver a construção de uma casa, exigindo um tempo de ajuste ao invés de uma mudança imediata.

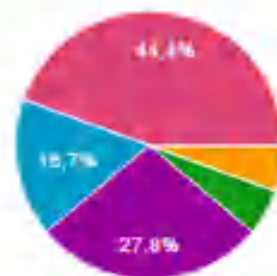
REGIME DE PROPRIEDADE



Casa Própria	6
Apartamento Próprio	4
Casa Alugada	4
Apartamento Alugado	3
Cedido	1
Outros	0

Gráfico 4 - Regime de propriedade dos pré-residentes.

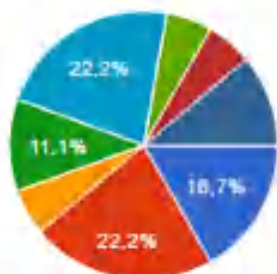
NÍVEL DE ESCOLARIDADE



1º Grau Completo (Fundamental)	0
1º Grau Incompleto (Fundamental)	0
2º Grau Completo (Ensino Médio)	1
2º Grau Incompleto (Ensino Médio)	1
Superior Completo (Diploma Universitário)	5
Superior Incompleto (Diploma Universitário)	3
Pós-graduação	8

Gráfico 5 - Nível de Escolaridade dos Pré-residentes.

ESCOLHA DE CFH



Alphaville	3	Parkville	4
Atmosfera Eco	4	Reino Verde	0
Atmosfera Green	1	Serraville	1
Campos do Conde	2	Sierra	1
Nações Residence Privé	0	Outros	2

Gráfico 6 - Escolha de condomínio fechado horizontal dos pré-residentes.

Os condomínios fechados horizontais escolhidos apresentam variabilidade (Gráfico 6), então responderam donos de terreno dos condomínios de maior padrão (Sierra, Alphaville) e de padrão mais popular (Serraville, Parkville). No entanto, há um grande fator unificante do dia-a-dia dessas pessoas: a forma como já realizam

seus deslocamentos, antes da mudança para o ambiente do CFH. A utilização do carro é soberana entre os questionados, a diferença se apresenta apenas na frequência de uso, que por vezes é expressa menor ou razoável, mas a totalidade do universo pesquisado utiliza o carro particular (Gráfico 7).



Gráfico 7 - Frequência de uso de carro particular pelos pré-residentes.

Depois foi questionada a maneira como as pessoas se deslocavam para usos específicos, imediatos, cotidianos e esporádicos, sendo esses: estudo, trabalho, compras de supermercado, praças, parques, centros médicos e hospitais, serviços (bancos, correios, etc.) e outras compras (móveis, roupas, cosméticos, etc.). E para todos esses espaços, 15 das 18 pessoas faziam o percurso com o carro particular, então estamos visualizando um cenário onde há uma variabilidade de uso de transporte muito pequena, e um deslocamento um uso esporádico como um hospital ou para um uso imediato como a uma praça é feito da mesma maneira.

O tempo de deslocamento das pessoas é pequeno. Para os usos mais frequentes, de trabalho e estudo, a maior parte das respostas variou entre 5 e 20 minutos até chegarem a seus destinos. A mudança para um condomínio fechado horizontal campinense não deve alterar esse tempo em grandes proporções, já que a maior parte dos CFHs não está muito distante da mancha urbana, então dificilmente haverá um sacrifício diário de 60 minutos ou mais para chegar até um destino na cidade. Tal fato demonstra que a maior alteração em relação aos deslocamentos se dará no cotidiano dos trabalhadores domésticos que prestam serviço nesses domicílios. Pois o segmento é completamente dependente dos meios de transporte coletivos. Como observado anteriormente, nesses casos, os trabalhadores ampliarão significativamente o tempo de deslocamento ao trabalho, uma vez que as linhas de ônibus que servem a maioria dos CFHs exclusivas,

apresentam grandes intervalos para cumprir os percursos, e em alguns casos estão desconectadas do sistema de integração de passageiros.

A parte final do questionário buscou avaliar as escolhas dos moradores por um empreendimento em CFH. Para tanto sugeriu uma classificação hierárquica quanto à importância dos aspectos que levaram a decisão de adquirir do lote. A avaliação foi escalada em um ranking de 0-10, 0 sendo pouquíssimo importante e 10, muito importante.

A questão da segurança é muito mencionada nos discursos dos clientes do CFH e também em suas propagandas, por isso não surpreende quando figura numa classificação de grande importância no Gráfico 8, ficando na faixa de média a grande importância e com 7 das 18 pessoas colocando a segurança como um aspecto de relevância máxima no momento da decisão pela compra. A melhoria de qualidade de vida (grafico tal) também apresenta índices altos de influência na decisão dos compradores, que têm uma preferência por residir em casas, mas com a garantia da segurança de suas propriedades, então para pessoas que moram em apartamentos e imóveis alugados, o CFH consiste em um espaço considerado melhor em termos de qualidade de vida.

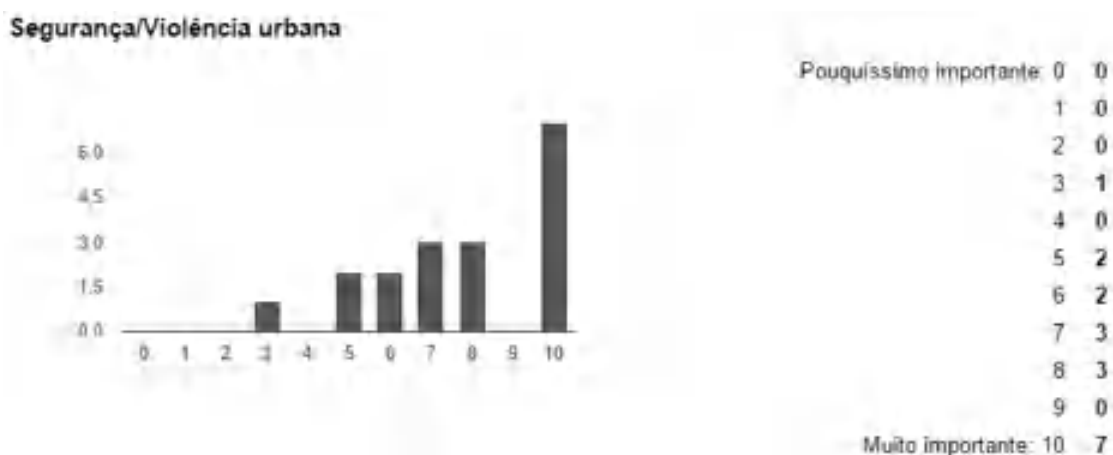
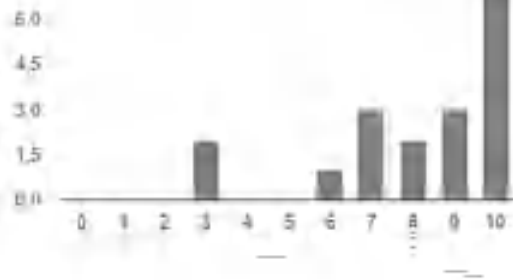


Gráfico 8 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Segurança/Violência Urbana.

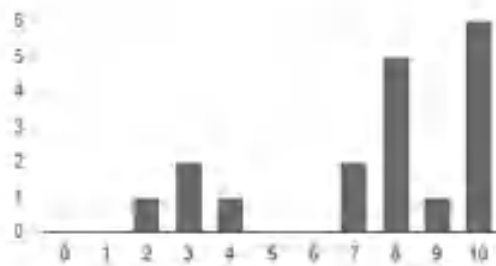
Melhoria da qualidade de vida



Pouquíssimo importante: 0	0
1	0
2	0
3	2
4	0
5	0
6	1
7	3
8	2
9	3
Muito importante: 10	7

Gráfico 9 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Melhoria da qualidade de vida.

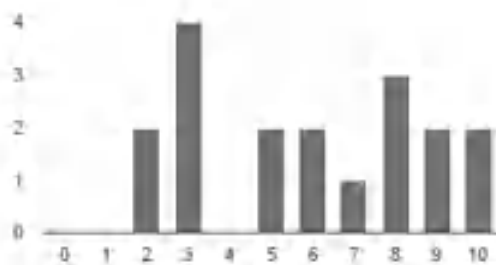
O sistema de vigilância



Pouquíssimo importante: 0	0
1	0
2	1
3	2
4	1
5	0
6	0
7	2
8	5
9	1
Muito importante: 10	6

Gráfico 10 - Classificação de importância na compra do empreendimento: O sistema de vigilância.

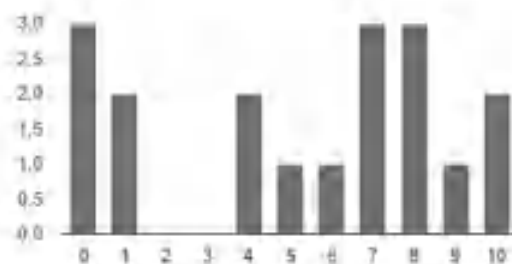
Privacidade



Pouquíssimo importante: 0	0
1	0
2	2
3	4
4	0
5	2
6	2
7	1
8	3
9	2
Muito importante: 10	2

Gráfico 11 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Privacidade.

Pessoas de fora não podem entrar

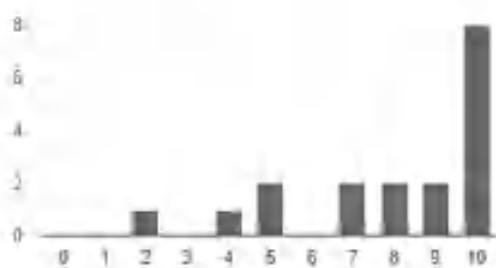


Pouquíssimo importante: 0	3
1	2
2	0
3	0
4	2
5	1
6	1
7	3
8	3
9	1
Muito importante: 10	2

Gráfico 12 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Pessoas de fora não podem entrar.

Os gráficos 10, 11 e 12 ilustram uma divergência de conceitos sobre a vivência dentro dos muros. O sistema de vigilância é muito valorizado, mas o desejo de privacidade também tem um peso significativo na decisão da compra, então se quer vigilância, mas não vigilância de si e dos seus, e sim dos *outros*. Isso se confirma nas 12 pessoas que classificam a restrição de entrada de pessoas de fora de razoavelmente a muito importante dentro dos critérios pesados na obtenção do lote.

Segurança das crianças



Pouquíssimo importante: 0	0
1	0
2	1
3	0
4	1
5	2
6	0
7	2
8	2
9	2
Muito importante: 10	8

Gráfico 13 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Segurança das crianças.

O Gráfico 13 expressa uma tendência interessante quando comparado ao perfil dos entrevistados. Nenhum considera a segurança das crianças como um

aspecto irrelevante, mesmo a maior parte dos chefes familiares ainda não tendo filhos (apenas 3 dos 8 são pais ou mães). Isso expressa um possível desejo de constituir uma família dentro de um ambiente de CFH ou uma noção geral de que a segurança das crianças reflete positivamente no espaço como um todo. Para os que já são pais e mães, o ambiente do condomínio fechado permite uma livre circulação das crianças, especialmente se forem mais novos, o que é o caso de seis das dezoito pessoas, que têm filhos de 0 a 12 anos.

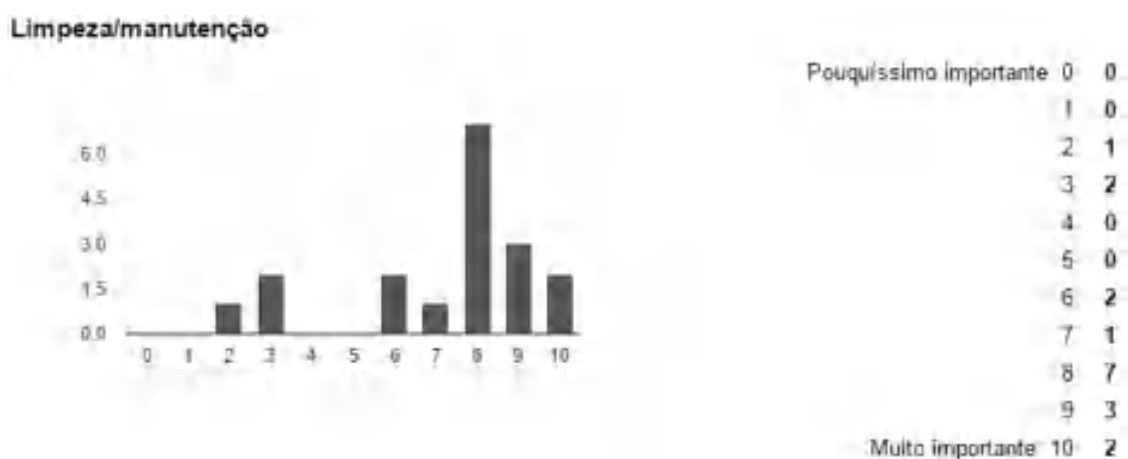
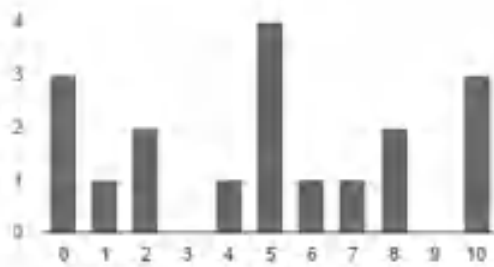


Gráfico 14 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Limpeza e manutenção.

O aspecto da limpeza (Gráfico 14) é valorizada por se opor à situação da cidade fora dos muros, que depende de uma iniciativa pública para ser, de fato, presente e constante. Estando inseridos num condomínio horizontal fechado, os moradores têm a certeza da manutenção do espaço com seu pagamento de condomínio mensal, que inclui limpeza de áreas de lazer, piscinas, preservação de quadras de esportes e jardinagem. É conveniente não ter que esperar ou requisitar uma ação governamental que institua uma coleta de lixo eficiente, um calçamento que venha a ser necessário ou implementação de arborização nas ruas. O item acima é analisado em contraste com a cidade, que é vendida como suja e violenta pela publicidade dos CFHs.

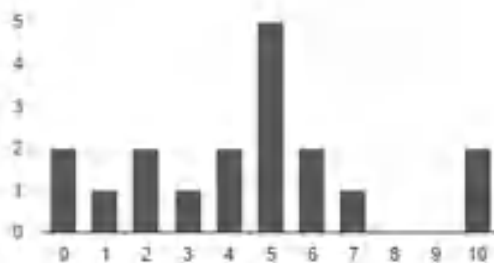
Localização em Campina Grande



Pouquíssimo importante:	0	3
	1	1
	2	2
	3	0
	4	1
	5	4
	6	1
	7	1
	8	2
	9	0
Muito importante:	10	3

Gráfico 15 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Localização em Campina Grande.

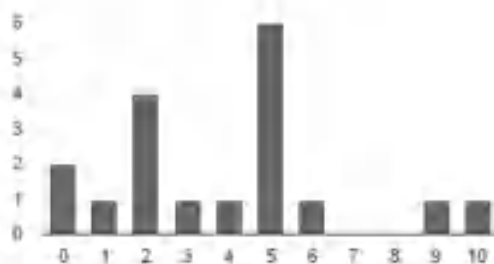
Proximidade do trabalho



Pouquíssimo importante:	0	2
	1	1
	2	2
	3	1
	4	2
	5	5
	6	2
	7	1
	8	0
	9	0
Muito importante:	10	2

Gráfico 16 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Proximidade do trabalho.

Proximidade de comércio/serviços



Pouquíssimo importante:	0	2
	1	1
	2	4
	3	1
	4	1
	5	6
	6	1
	7	0
	8	0
	9	1
Muito importante:	10	1

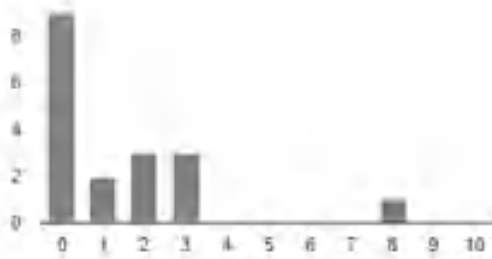
A questão da localização na cidade (Gráfico 15) cria uma variabilidade de respostas pois, de um modo geral, mudar-se para um CFH significa ir para mais longe, justamente por serem localizados sempre nas fronteiras do município. Mas em Campina Grande essas distâncias nunca se apresentam como absurdas, mesmo o CFH mais distante oferece a possibilidade de se alcançar o centro da cidade em menos de 30 minutos de carro, então isso produz uma dispersão na importância da localização dos condomínios na cidade. Por outro lado, a proximidade do trabalho e de comércio e serviços (Gráfico 16, Gráfico 17) tende a apresentar uma menor importância na escolha do investimento, corroborando com a análise de tempos de deslocamento, que também não são significativos quando se dispõe de um carro particular e também pela presença de serviços básicos no entorno, como supermercados, exemplificados nos mapas de inserção urbana do item 2.3. Então essas distâncias para realizações de tarefas diminuem aos olhos dos compradores.



Gráfico 18 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Áreas de lazer.

A área de lazer aparece no Gráfico 18 como uma grande vantagem de uma vida em condomínio (não só horizontal como vertical) por oferecer uma possibilidade que seria muito dispendiosa se implementada numa casa particular, dentro da cidade, que é a instalação de equipamentos como piscina, área de churrasco, área de jogos, salões de festa e quadras de esportes. Todas essas funções são presentes nos CFHs e as despesas produzidas por eles são divididas entre os vizinhos, então esse aspecto é grande promotor da atratividade dos loteamentos fechados de alto padrão enquanto produtos imobiliários.

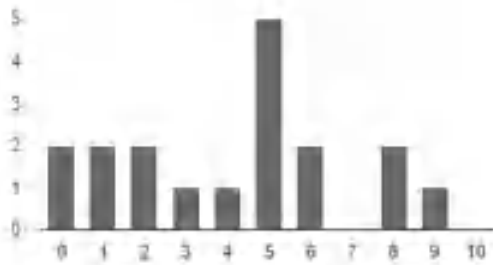
Prestígio social



Pouquíssimo importante:	0	9
	1	2
	2	3
	3	3
	4	0
	5	0
	6	0
	7	0
	8	1
	9	0
Muito importante:	10	0

Gráfico 19 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Prestígio Social

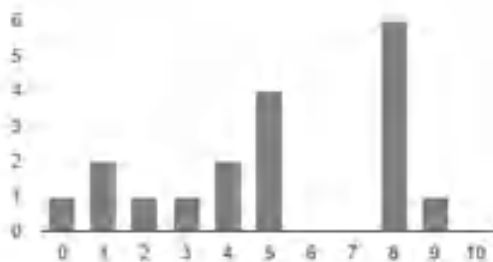
Contato social com vizinhos



Pouquíssimo importante:	0	2
	1	2
	2	2
	3	1
	4	1
	5	5
	6	2
	7	0
	8	2
	9	1
Muito importante:	10	0

Gráfico 20 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Contato social com vizinhos.

Vida em comunidade



Pouquíssimo importante:	0	1
	1	2
	2	1
	3	1
	4	2
	5	4
	6	0
	7	0
	8	6
	9	1
Muito importante:	10	0

Gráfico 21 - Classificação de importância na compra do empreendimento: Vida em comunidade.

O item prestígio social (Gráfico 19) é o mais rejeitado como motivo de compra entre as pessoas que responderam o questionário, apenas uma delas classificou como uma consideração importante para a aquisição. E o contato com vizinhos (Gráfico 20) e a vida em comunidade (Gráfico 21) não figuram como objetivos para a maioria dos questionados, reforçando o desejo de privacidade e também a característica díspar da dinâmica social dentro dos muros que se apresenta homogeneamente individual e financeiramente superior.

Os gráficos mostram que, de modo geral, os compradores colocam como mais importantes os aspectos valorizados nas propagandas dos empreendimentos. A perspectiva da segurança, do contato com a natureza, da limpeza, e das áreas de lazer são classificadas em números que superam bastante aspectos como a vida junto aos vizinhos e até a inserção do condomínio na cidade, provando a eficácia da linguagem do marketing implementado junto à construção desses espaços fechados.

3.2. Os Residentes

Num segundo momento da pesquisa foram procuradas pessoas que já firmaram residência em condomínios fechados horizontais de Campina Grande. As narrativas analisadas têm origem em depoimentos de Amanda²⁹ e Miguel, residentes de faixa etária de 19 a 30 anos que responderam o questionário online e também de quatro entrevistas estruturadas realizadas posteriormente.

Os entrevistados foram Júlia (24 anos), Laura (24 anos), Pedro (67 anos) e Isabel (38 anos). Júlia mora no Nações Residence Privê, Laura e Pedro no Sierra Home Resort, e Isabel no Alphaville. Todos possuem renda mensal familiar superior a dez mil reais e vivem em seus respectivos condomínios há pelo menos um ano. Pedro é casado tem três filhos de idade entre 35 a 40 anos e uma filha de 24 anos, Isabel também é casada tem dois filhos de 3 e 6 anos, Júlia e Laura não têm filhos e não possuem a maior renda dentro de suas respectivas famílias.

De imediato, respondendo ao questionamento do porquê da decisão de moradia no condomínio horizontal fechado, a palavra segurança aparece nos quatro discursos.

Eu acho que [meus pais] decidiram morar lá por conta da comodidade, e segurança, eles sempre tiveram muito medo de casa solta e tinham vontade de ter a casa, então o condomínio resolveu isso. – Júlia

Por decisão dos meus pais, mais por questões de segurança. – Laura

Por questões de segurança. – Pedro

Pela localização dentro da mancha urbana, perto da escola dos filhos, do aeroporto [trabalho do marido] e da entrada/saída da cidade. Além da grande área verde e da segurança oferecida. – Isabel

A estrutura da entrevista pedia uma elaboração da resposta quando houvesse menção de segurança ou a violência urbana na primeira questão, para que fosse entendida como essa violência ou necessidade por segurança eram vivenciadas pelas pessoas em seu dia-a-dia.

A gente nunca passou por violência. Acho que desde que eles tiveram casa própria eles sempre procuraram se recolher demais, tanto é que o prédio

²⁹ Amanda, Miguel, Júlia, Laura, Pedro e Isabel são pseudônimos atribuídos aos participantes da pesquisa.

era uma coisa muito presa que a gente ficava. Aí no condomínio eles sentem essa liberdade de ter a casa. – Júlia

Atualmente, me sinto mais vulnerável, especialmente parada em semáforos. – Laura

Por trabalhar viajando semanalmente, me preocupava em deixar minha esposa e filha mais nova sozinhas em casa e sentia uma necessidade maior de vigilância. – Pedro

Ainda não aconteceu nada comigo mas ouço muitos relatos de pessoas conhecidas que foram abordadas na entrada ou saída de casa, no trânsito ou na saída do carro. Sei que estou minimizando somente esta primeira forma de abordagem, mas de toda forma temos a vantagem de poder viajar e deixar a casa um pouco mais tranquilos. – Isabel

Neste ponto, constata-se que essas pessoas não têm contato direto com a violência urbana, mas têm contato com a fala do medo, que relata crimes acontecidos com pessoas próximas e que despertam um impulso de recolhimento e uma atitude favorável à vigilância. Outra percepção que se destaca é de que, enquanto no discurso de Júlia e Laura a decisão pela vida no CFH vem de seus pais, Pedro e Isabel (que são pais) mencionam a segurança de seus próprios filhos e sua família como motivos para a mudança de estilo de vida. Então a linguagem que envolve essa deliberação apresenta-se aqui como essencialmente familiar.

A compra dos terrenos também não gerou arrependimento em termos financeiros, os quatro entrevistados afirmam saber de uma valorização de seus imóveis, que aparece em proporções altas. Júlia, que mora no CFH mais antigo da cidade já há 7 anos, fala de uma valorização de até cinco vezes o preço original do terreno lançado no final dos anos 1990, e Isabel fala de um aumento de valor de cerca de 50% no Alphaville.

Perguntados sobre os deslocamentos, todos respondem que fazem seus trajetos por meio de carro particular e nenhum mencionou grandes distâncias que precisam vencer no dia-a-dia, todas levam menos de trinta minutos de percurso. Sobre a localização ser boa, dizem:

Eu não acho tanto, por conta da questão de ônibus, mas a minha família acha. Pra eles é ótimo, porque é muito perto da universidade pra quem vai de carro e é tranquilo, eles acham que não tem tanto trânsito quanto quem tem que cruzar a cidade. – Júlia

Sim. O condomínio fica a menos de cinco minutos do centro, próximo do trabalho de pessoas da casa e a menos de quinze minutos de onde estudo, sem trânsito. – Laura

Sim. Fica próximo ao centro da cidade e a menos de dez minutos do trabalho. – Pedro

Sim. Fica perto do trabalho do meu marido e da escola das crianças. – Isabel

Laura e Pedro têm a vantagem de morar no CFH mais próximo do centro, e seus relatos são os mais positivos nesse sentido. Isabel mora no Alphaville que é muito bem servido de estabelecimentos próximos e não requer grandes distâncias vencidas para suprir necessidades básicas, como expressos nos mapas de inserção urbana do item 2.2. Júlia vive além dos limites do município de Campina Grande e por isso acha difícil utilizar transporte público para chegar em casa, voltando-se para o carro como uma solução mais prática. Mas quando questionada se sente falta de algum aspecto da moradia anterior ao CFH, ela menciona o transporte público como um instrumento de independência.

Eu sinto falta de ônibus e comércio perto, mas só eu mesmo lá em casa que sinto falta. É muito ruim porque você fica muito dependente, de por exemplo, lá em casa tem dois carros, mas quatro pessoas que dirigem. Então tem que ficar ali esperando carona. – Júlia

Laura diz que sente falta da cidade de São Paulo, onde morava antes, não exatamente da moradia. Pedro diz que não sente falta de nenhum aspecto anterior e Isabel manifesta uma melhoria de vida em relação ao apartamento alugado em que moravam antes. E no questionário online, uma pessoa respondeu que sente falta dos muros.

Anteriormente aqui em campina morávamos num apartamento alugado. Em relação a ele, esta é melhor em tudo. Mas em relação ao outro condomínio que morávamos em São Paulo sinto falta da proximidade com os vizinhos. – Isabel

Mais privacidade em relação aos vizinhos, pois no meu condomínio as casas não têm muro, o que por um lado (estético e contato com a natureza) é bom, porém, por outro lado, há bastante perda de privacidade. – Amanda³⁰

³⁰ Pseudônimo para autora de resposta aberta ao item “Você sente falta de algum aspecto da sua moradia anterior?” registrada no questionário online da pesquisa.

Um outro conflito aparece, envolvendo o desejo de privacidade em um espaço que já é privado. O loteamento é cercado para dar liberdade às pessoas que vivem dentro da cerca, mas os moradores não querem que os vizinhos tenham a liberdade de enxergar suas vidas particulares, o que substancia os resultados mostrados no item anterior, pouco interesse em ter contato com os vizinhos e de cultivar uma vida em comunidade. Nesse momento, a privacidade é elevada a um patamar prioritário, reproduzindo padrões de *auto-segregação*, do condomínio para a cidade, e internamente o isolamento dos vizinhos.

A próxima pergunta pede que os entrevistados apontem aspectos *positivos* de morar em um condomínio horizontal fechado, as respostas retomam os termos *segurança e família*.

Eu acho que segurança, por mais que as vezes pareça falso, você tem aquele negócio de ter um vigia, de ter alguém circulando, você poder ficar com a porta aberta. Acho que só isso, a tranquilidade pra mim não influencia tanto, eu acho que eu preferia a vivacidade da rua, mas pra minha família conta muito. – Júlia

A liberdade de construir e também possuir um bom espaço para reunir amigos e familiares. – Laura

A segurança e a área de lazer pra família. – Pedro

O fato de poder morar em casa e não apartamento é o principal deles. Segurança para transitar, entrar e sair de casa, liberdade e tranquilidade pra viajar e saber que a casa está segura, contato com o verde, dispor de equipamentos de lazer como academia, praças, parques, piscina. Isso é último plano pois se eu morasse perto de um equipamento urbano que oferecesse isso e tivesse segurança certamente eu usaria, como era o caso do condomínio de São Paulo. – Isabel

Depois busca-se identificar se os entrevistados identificam pontos *negativos* de morar em um condomínio horizontal fechado. As duas últimas respostas ilustram o conflito que descrevem, Isabel fala de descumprimento de regras como um ponto ruim e Miguel³¹ fala de regras que parecem rígidas demais. Os dois moram no Alphaville.

Só a distância mesmo. – Júlia

³¹ Pseudônimo para o homem de 19-30 anos, morador do Alphaville, que respondeu o questionário online. Em 22 de Março de 2016.

Sim, a vida dentro do condomínio ganha um aspecto de cenografia mesmo, como se fosse uma cidade à parte, sabe? – Laura

No caso deste condomínio certamente o tamanho dele e número de moradores será um ponto negativo no futuro, são muitas cabeças diferentes num mesmo lugar. Difícil de fazer cumprir regras de convivência. Estamos em torno de 15% da capacidade de ocupação e já temos problemas deste tipo, de descumprimento de regras...isso é realmente um ponto difícil. – Isabel

Sim, tem-se um conselho e diretoria administrativa completamente parcial e regida por tabus, preconceitos, discriminações; onde tomam decisões insanas sobre a "liberdade" individual e normas de convivência, com restrições absurdas como por exemplo impedir a utilização de skates, patins, patinetes e bicicletas por adultos com intuito de lazer; nas áreas asfaltadas; com colocação de barreiras físicas para tal, e fiscalização permanente sujeita à multa interna; algo que interfere permanentemente à liberdade individual de uma pessoa que gostaria de praticar tais atividades (que idealmente seriam para se praticar na rua). Fora a dificuldade de se entrar em um consenso que tenha bom-senso e agrade a maioria; visto que julgamentos individuais da diretoria e administração são sim soberanos, e pouco tem importância a voz minoritária. – Miguel

Fica claro no discurso de Miguel que uma rua do CFH não se comporta como via pública. As normas de convivência são determinadas por uma diretoria e conselho administrativos, e essa é a forma desses espaços garantirem sua própria organização, então a lei da rua privada está acima da lei da rua pública. E independente da justificativa que usem para proibir essas atividades nas áreas asfaltadas, a ação de impedimento provoca em Miguel um contraste entre condomínio fechado e cidade, e dessa vez o espaço público detém o poder de oferta das liberdades individuais, conceito vendido como pertencente aos CFHs.

Isabel teme que a manutenção do espaço seja prejudicada pelo descumprimento de regras, e acredita que quanto mais moradores ocuparem seus terrenos, mais frequentes serão os desentendimentos. Perceber esse receio de quebra dos paradigmas que constroem a vida nos condomínios fechados é interessante pois essas rupturas com as regras aproximam o espaço *intramuros* do espaço *antemuros* e por isso não são desejadas. O CFH não é criado em concordância com a cidade, mas sim em oposição à maneira como ela funciona.

Mesmo em discordância com as regras de convivência e o processo de tomada de decisões do lugar onde mora, Miguel e os outros dois residentes que responderam o questionário online marcaram *sim* na pergunta “Caso se mudasse,

moraria em condomínio fechado também? ”. E os entrevistados seguiram a mesma tendência, Pedro e Isabel disseram que sim, morariam em CFHs em caso de mudança. Laura respondeu que provavelmente moraria em um condomínio fechado vertical, e Júlia relaciona sua resposta positiva à sua criação:

Eu acho que sim, mas é engraçado. Eu reclamo de algumas coisas, mas é aquele negócio, desde a criação, desde pequena me foi passada essa questão de segurança, de estabilidade. Então eu vejo que se hoje em dia eu fosse morar, no mínimo eu iria pra um [condomínio fechado] vertical, mas não iria para uma casa solta na rua, eu fico com medo. – Júlia

Morando no Nações desde os 17 anos, Júlia expressa um medo que pode ser o de várias crianças e adolescentes que crescem no ambiente controlado do condomínio horizontal fechado. Um medo reforçado pela família, que rejeita a ideia da casa “solta na cidade” em favor da vida dentro dos muros. Diferente dos pais, que cresceram na cidade para depois escolher a vida no CFH, os filhos crescem na realidade fortificada de sua vizinhança para só depois ter conhecimento da cidade em que vivem além dos muros. A privação das interações externas seria um aspecto bom na vida desses futuros adultos? De qualquer maneira, a noção de que a melhor vida é a vida no CFH contribui para a manutenção e propagação do modelo também entre as gerações que nascem e crescem nesses ambientes.

No documentário Alphaville (2010), Luíza Campos conversa com uma jovem mulher que mora com os pais num condomínio horizontal fechado, desde pequena. Ela fala com muita convicção que quando casasse também procuraria uma casa no mesmo condomínio, e que suas amigas de infância da vizinhança haviam casado e feito justamente isso: adquirido um imóvel no Alphaville de São Paulo. Então ali ela se encontra próxima à sua família e também ao seu círculo de amigos, que provavelmente também se igualam a seu nível econômico e social.

Júlia já tem um dos tios como vizinho no Nações Residence Privê, e tanto seu próprio núcleo familiar como o do tio estão muito satisfeitos com seus imóveis, localização e modelo de vida no CFH, então esse fenômeno observado em São Paulo pelo documentário também acontece aqui.

A pergunta final da entrevista questiona se as pessoas recomendariam seu tipo de moradia a outras pessoas. Todas disseram que sim.

Sim. Eu acho que tem muito essa questão de padrão, se você tiver condições de ter um carro é muito bacana, mas se você não tem carro, é complicado. – Júlia

Dependendo da faixa etária, com certeza recomendaria para pessoas com idade mais avançada. – Laura

Recomendaria. – Pedro

Para pessoas que gostam de morar em casa e não apartamento, indicaria sim. – Isabel

As respostas acima colocam primeiramente que o carro e o CFH devem existir juntos. Do contrário, morar num espaço onde a distância entre a portaria e sua casa pode chegar a mais de 20 minutos a pé é muito inconveniente. No entanto, esse é o tempo gasto pelas empregadas domésticas e demais funcionários que precisam chegar ao condomínio horizontal fechado para seu trabalho diário, eles têm que navegar a malha urbana de forma muito criativa para chegar em alguns dos condomínios, utilizando de mais de um ônibus ou serviços de moto-taxi, aumentando suas despesas com o transporte e expandindo seu tempo de deslocamento até a casa dos patrões, que não é conectada diretamente à uma via pública, e portanto não é contemplada pelo sistema de ônibus. Desse modo, o conforto e a comodidade oferecido aos moradores dos CFHs e seus carros particulares acontecem em detrimento da qualidade de vida de pessoas que moram do lado de fora dos muros mas que trabalham dentro deles, e essa é uma expressão muito clara da segregação socioeconômica que os enclaves fortificados promovem.

Em segundo lugar há a sugestão do CFH para pessoas de idade mais avançada, o que reverbera um pensamento que criou o Cidade Madura, um investimento governamental em espaços periféricos desenhados numa maneira análoga ao condomínio fechado horizontal, mas destinados apenas a pessoas idosas e de baixa renda. Esse projeto gerou diversas controvérsias por instituir regras que só mantêm os idosos se eles não precisarem de cuidados especiais. Também por isolar essas pessoas de um convívio social que já os exclui, e dificultar seu trajeto até a cidade (CARNEIRO, 2015).

Idosos que vivam em CFHs de alto padrão têm obviamente mais privilégios, têm condição de contratar cuidadores e pessoas que ajudem. Mas caso percam a habilidade de dirigir, ficariam presos ao espaço, precisando de ajuda para conseguir

comprar alimentos e medicamentos fora do condomínio. Fica a dúvida do nível de adequação tanto do CFH quanto do Cidade Madura ao abrigar pessoas de idade avançada.

O terceiro aspecto apresentado nas respostas é que o condomínio fechado horizontal acaba sendo uma boa opção para pessoas que desejam morar em casas na cidade. Os apartamentos também são vendidos em forma de condomínio fechado e estão disponíveis em toda a mancha urbana, no entanto viver em uma casa é um desejo forte de muitos.

No decorrer das entrevistas foram identificados contrassensos entre privacidade e vigilância, liberdade e restrição e conflitos originados em quebras da imagem do CFH como espaço ordenado. Também foi notado que o modelo estudado existe sempre em comparação e contraste com a cidade e que as distâncias podem parecer maiores para aqueles que precisam dividir o carro particular e que utilizar o transporte público é menos prático do que esperar caronas do núcleo familiar. Mas quando se chega no ponto da satisfação, as respostas são unanimemente positivas, os entrevistados recomendariam o modelo e procurariam outro condomínio fechado horizontal caso se mudassem, e esses são indicadores muito expressivos na manutenção desse modelo e também propulsores de sua replicação.

3.3. O futuro do produto CFH em Campina Grande

Estabelecidos o contexto de construção e implementação dos condomínios fechados horizontais da cidade, assim como respostas positivas ao estilo de vida adotado pelos moradores, o que as dinâmicas de produção espacial identificadas reservam para o futuro próximo de Campina Grande?

A franquia Alphaville e a construtora Andrade Marinho – LMF já aprovaram o Terras Alphaville e o Monteville, dois CFHs que iniciaram as vendas de lotes em 2015 e ficam dispostos na malha urbana de acordo com a Figura 30.



Figura 30 - Disposição dos novos CFHs em relação aos estabelecidos, na forma dos indicadores verdes. Organizado pela autora.

O Terras foi aquisição de uma área que estava destinada a um novo condomínio horizontal, o Nova Alexandria (SKYSCRAPER... 2010), que tinha um planejamento construtivo definido ainda em 2010. Porém foi comprado e redesenhado para ser vendido em 2015 sob a marca Alphaville. O loteamento não produz lotes maiores que a média, eles variam de 302 a 450m² sendo menores e ficam numa faixa de preço inferior aos lotes do Alphaville, lançado em 2011.

O Monteville é direcionado para um público de faixa de renda mais diversificada e é localizado nas imediações do Parkville e Serraville, outros empreendimentos da mesma construtora. A disposição contígua desses três empreendimentos configura um exemplo real da hipótese que iniciou a pesquisa: a difusão do conceito do CFH faz com que haja uma ocupação fragmentada na periferia urbana, com a presença de barreiras físicas que ordenam os enclaves e reduzem o espaço público a um espaço de resto, que configura um Antemuros para a população que vive no entorno.

A Andrade Marinho continua investindo em loteamentos em áreas periféricas, mas num formato de *bairro planejado*, esses não são circundados por muros, e são apenas divididos em terrenos de área menor, aproximando-se de lotes urbanos comuns. Esse tipo de empreendimento oferece apenas serviços essenciais de funcionamento de um bairro comum, como água encanada, conexão com a energia elétrica e pavimentação de ruas, e são voltadas para um público de menor renda. A única semelhança dos bairro planejados em implementação com um condomínio fechado horizontal é sua disposição geográfica, sempre nos limites da cidade.

A mudança de estratégia do mercado imobiliário de Campina Grande reflete um decréscimo na demanda de loteamentos fechados de alto padrão, pois há a posse de grandes faixas territoriais nos limites do município – e além deles – que poderiam ser subdivididas e vendidas por um valor muito maior, fossem pensadas dentro do modelo do CFH e conectadas às rodovias. No momento há lançamentos de dois bairros planejados, mas nenhuma promessa de condomínio fechado horizontal para os próximos anos. Essa mudança pode ser atribuída à crise financeira atual, que faz com que empreendimentos de bairros planejados sejam mais atrativos, pois atendem à uma demanda popular, associada mais facilmente à obtenções de financiamento junto ao sistema financeiro de habitação nacional.

Os métodos de venda também tomaram rumos visivelmente mais incisivos, em especial do Terras Alphaville, incluindo feirões de terrenos, panfletagem em sinais e até murais em universidades. Todos incluindo detalhes de financiamento com preços e entrada reduzidos, mostrando um esforço em se viabilizar as vendas, que de acordo com os panfletos estavam finalizadas em 90% dos lotes. O Reino Verde igualou o preço de seus lotes de mil metros quadrados à quantia pedida pelo Terras e também permanece divulgando sua imagem em outdoors e panfletos.

A corrida é por compradores, e não necessariamente por moradores. No momento das entrevistas há uma descrição da ocupação do Alphaville figurar em torno de 15% dos lotes, mesmo sendo parte de uma franquía nacional e sendo descrito como um sucesso de vendas. Ainda hoje é possível adquirir terrenos vazios – ainda que poucos – também no Nações e no Sierra, mesmo tendo sido lançados há pelo menos dez anos na cidade. Isso mostra que existe uma especulação imobiliária subsequente à criação do CFH, que em si já é um produto da mesma especulação. Existem pessoas que adquirem mais de um terreno para venda posterior.

Tendo como base os depoimentos colhidos de moradores e também as expectativas dos futuros moradores dos condomínios fechados horizontais, não há como relacionar a pausa na expansão do produto com uma diminuição na vontade de morar no espaço intramuros ou de uma frustração de expectativas após a mudança de estilo de vida. É mais pertinente atribuir o declínio das construções ao momento econômico e político do país, cuja natureza delicada inspira prudência ao investir em grandes projetos de vida que demandem mais dinheiro. Porque socialmente não há uma repentina rejeição da vida no CFH, que se estabeleceu não só como uma opção de vida na cidade, mas como a *melhor* opção. Pois faz uso de atributos que os habitantes considerem ruins no espaço urbano para promover a imagem de harmonia no intramuros, um sonho idílico de prover um espaço protegido, de integração com a natureza, longe dos atribulamentos do grande centro, mas com uma distância confortável ao carro até os serviços necessários.

Nas cidades pioneiras na produção dos CHFs, verifica-se hoje um forte questionamento aos paradigmas que conduziram a expansão urbana periférica. O contexto de crise financeira e energética, a necessidade de extensão das redes de infraestrutura, os problemas de tráfego, conduzem a avaliação de que é possível

potencializar a utilização de áreas já infraestruturadas, por meio do adensamento consciente dessas áreas. Foi num contexto de crise que a economia estadunidense registrou pela primeira vez desde a revolução automobilística, a demanda por habitação nos centros urbanos foi superior à procura pela vida nos subúrbios, issono ano de 2011 (Ghallager, 2013). Essas tendências têm se mantido e mostram que, de um modo geral, um momento difícil pode inspirar um planejamento urbano direcionado à densificação de áreas já ocupadas, levando a uma urbanização de um todo mais sustentável e com um potencial menor de segregação espacial.

No caso de Campina Grande, os atuais estudos relacionados à expansão da cidade chegaram à conclusão de que os limites atuais não são suficientes.

O projeto ainda está em fase de diálogo, conforme o secretário municipal de planejamento, André Agra, ou seja, na discussão entre universidades, especialistas e outros órgãos. Na prática, segundo ele, será feito um novo traçado geográfico que atende a duas questões básicas e necessárias para Campina Grande. “Hoje o perímetro urbano de Campina está sem capacidade de expansão, já adentrando a zona rural, que tem uma legislação de ocupação diferente. Por outro lado, pretendemos criar um modelo de expansão que direcione o crescimento para onde há infraestrutura. Esse desenho urbano se encadeia com a revisão do Plano Diretor da cidade, que também estamos realizando”, afirmou Agra. (XAVIER, 2016)

O trecho do artigo de jornal que anuncia a redefinição dos limites urbanos do município foca no objetivo de incentivar o crescimento da cidade e não necessariamente em seu desenvolvimento, dois conceitos distintos. Então está implícito no discurso um encorajamento ao crescimento imobiliário, de novos imóveis construídos e novas faixas de terra subdivididas, mostrando ser de interesse também do poder público que as urbanizações futuras aconteçam em afinidade com os modelos atuais. O momento difícil enquanto país e também cidade, com uma crise hídrica prolongada, não está inspirando uma qualificação do espaço urbanizado existente, mas criando novas concessões para produtores imobiliários.

Mesmo mencionando um avanço em direções que já sejam servidas de infraestrutura, a secretaria de planejamento – que por um lado faz o papel de conciliadora com o entorno nas diretrizes de aprovação dos CFHs, por outro cria as condições e oferece o espaço adicional para que sejam implementados modelos que

propaguem a individualização da habitação, a auto-segregação, e a criação e desenvolvimento de fragmentos na expansão urbana. Se encontrar demanda para retomar os empreendimentos, o futuro dos condomínios fechados horizontais é muito propício e garantido pelo poder público local.

Os principais críticos desde o início da formação do conceito das comunidades suburbanas e também dos condomínios fechados foram Jane Jacobs e Lewis Mumford (Ghallager, 2013). Mumford definia a suburbanização espraiada como “novas maneiras de cometer velhos erros” e quanto à sociedade construída em torno desse conceito, ele considerava um “esforço coletivo para a vivência de uma vida privada” (*The city in History, apud Ghallager, 2013*). Jacobs (1962) criticava as tentativas de se apreender a natureza de maneira controlada como uma atitude condescendente de pessoas que entendiam todo ambiente como de consumo, e que acabam por destruir os espaços que achavam que queriam em favor de uma delimitação ortodoxa de como a cidade *deve ser*, e não de como *é*. Jacobs validava a habitação suburbana como uma opção, mas uma opção desonesta, pois acreditava ser um espaço que criava uma ideia falsa de vivência em urbanidade, usando de experiências urbanas de sucesso em espaços de baixa densidade populacional, com menos poder de demandas.

Dentro desses termos, mesmo o modelo dos condomínios horizontais sendo um aglomerado de pessoas residindo em vizinhança, sua homogeneidade socioeconômica quebra um possível status de cidade, reduzindo-se a uma alternativa de moradia fortificada com organização própria, com uma pequena parte da população produzindo um espaço de expansão urbana fragmentado e com pouca ou nenhuma conexão com a cidade de fato.

William Lloyd desenvolveu, em 1833, a teoria econômica da *tragédia dos comuns*. Onde um recurso coletivo era esgotado em consequência da ação de interesses individuais de uma comunidade (LLOYD, 1833). Comparativamente, quando falamos hoje sobre direito à cidade, tomamos o ambiente urbano também como um recurso, e como um recurso esgotável, se considerarmos que o processo de fragmentação urbana traz consigo uma série de perdas, sobretudo sociais.

A questão de que tipo de cidade queremos não pode ser divorciada do tipo de laços sociais, relação com a natureza, estilos de vida, tecnologias e valores estéticos desejamos. O direito à cidade está muito longe da

liberdade individual de acesso a recursos urbanos: é o direito de mudar a nós mesmos pela mudança da cidade. Além disso, é um direito comum antes de individual já que esta transformação depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo de moldar o processo de urbanização. A liberdade de construir e reconstruir a cidade e a nós mesmos é, como procuro argumentar, um dos mais preciosos e negligenciados direitos humanos.(HARVEY)

Harvey fala, no trecho supracitado, do ambiente urbano como um espaço que oferece possibilidades de transformação individual e que, simultaneamente, é modificado através de forças coletivas. Como pensar em um molde de transformar a urbanização coletivamente, se há barreiras físicas que separam os habitantes da cidade?

Definindo uma cidade viva e funcional como “cheia de estranhos”, Jacobs (1961) defende a ideia de que “as cidades têm a capacidade de prover alguma coisa para todos, somente porque, e somente quando, forem criadas por todos”, dentro dessa perspectiva, é possível contemplar um cenário de quão democrática está sendo a expansão urbana campinense, quando há uma expansão da malha numa tendência que aponta para uma produção de espaços de resto, derivados de sucessivas e massificadas construções de habitações intramuros e de ações de auto-segregação.

Por isso é preocupante que tendência apresentada por Campina Grande seja a da fragmentação. O caminho que chega até a construção dos muros é muito simples, envolve poucas decisões e é baseado em poucos fatos, mas a destruição das barreiras físicas envolve muito mais: adentra em questões de justiça social, da eficácia do sistema público de segurança local, em mudanças de legislação dedicadas à permeabilidade urbana e à contrapartidas que os espaços fechados precisam prover para existir. E os condomínios fechados horizontais propagam essa ideia de maneira muito mais enfática, por criar um enclave cuja manutenção reflète em prejuízos para o município que os abriga. E a segregação socioespacial fragiliza o direito à cidade e impossibilita a existência de uma imagem urbana que seja feita para todos por ser manifesto de todos.

Considerações Finais

[cidades] não são como subúrbios mais densos. Elas diferem de cidadelas e subúrbios em aspectos básicos, e um desses é que cidades são, por definição, cheias de estranhos.

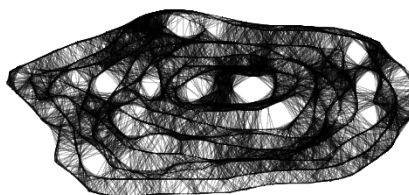
- Morte e Vida das Grandes Cidades. Jane Jacobs, 1962.

A relação complicada do condomínio fechado horizontal com o restante da cidade é percebida em suas ambivalências. É um espaço que possui serviços e construções tecnologicamente modernos, *mas* que lembra uma paisagem rural, de natureza abundante. O poder público não pode ignorá-los tanto em cobrança de impostos quanto em situações de emergência, *mas* é um enclave que se constrói à parte do restante da malha urbana. É um lugar que atende à uma legislação municipal que define diretrizes para sua existência, *mas* que constrói suas próprias regras de convivência e de utilização de espaço. Então a realidade do CFH implica, ideologicamente, numa fragmentação do território da cidade, deixando apenas as ligações oportunas a seu funcionamento. São estilhaços urbanos que se separam e são mantidos numa dimensão social e institucionalmente distinta de seu entorno, com um protocolo de funcionamento mais rigoroso, tanto de convivência quanto de manutenção do espaço. As figuras abaixo resumem o movimento de adensamento, espraiamento, fragmentação e auto-segregação.

Anatomia de uma Fragmentação Urbana

Uma densa mancha urbana conectada entre si e com presença de alguns vazios. –

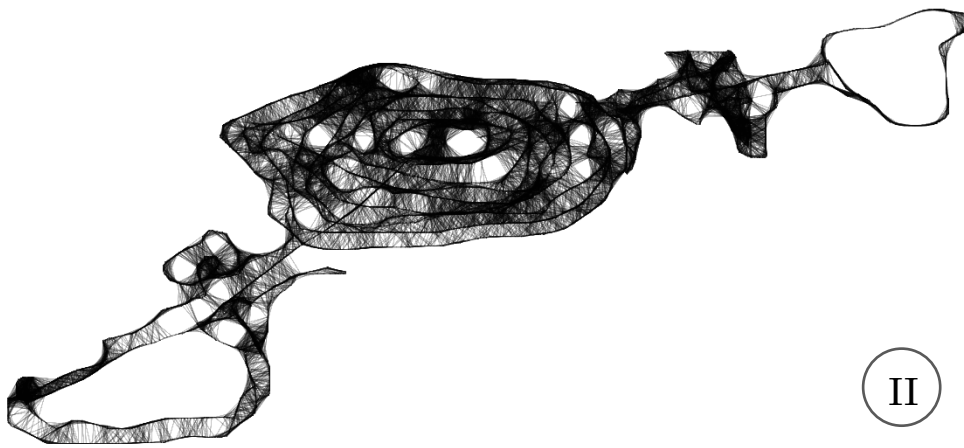
Figura I



I

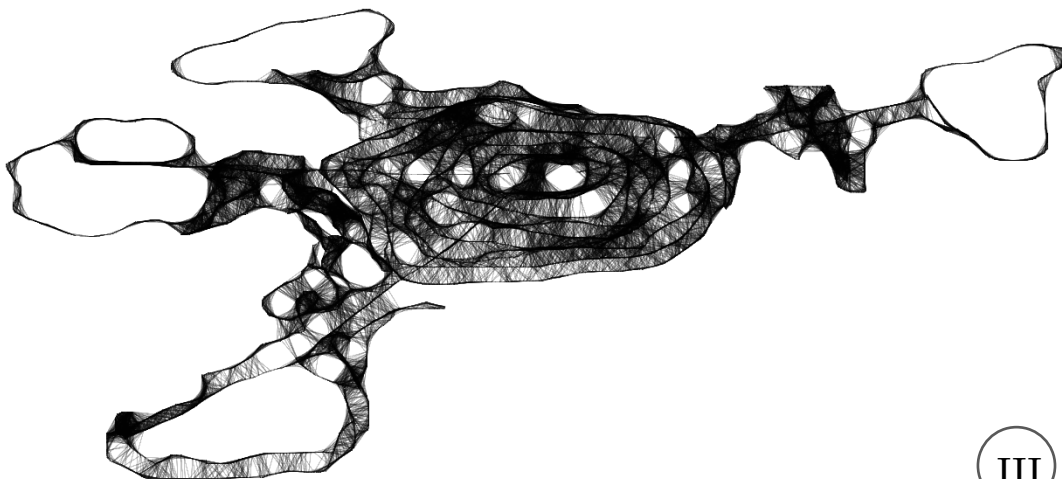
Que se ramifica num padrão de espraiamento em direção ao perímetro urbano. –

Figura II.

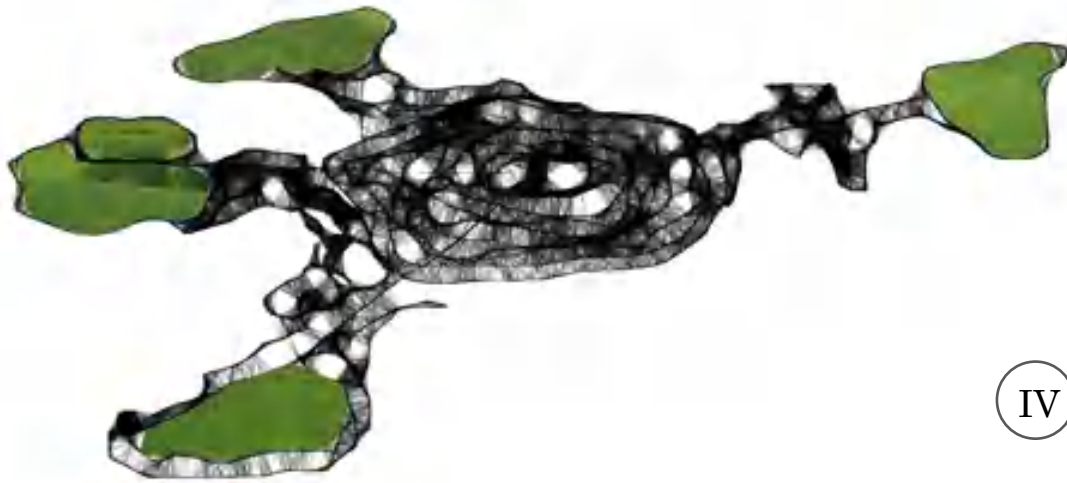


II

E tem grandes faixas territoriais na forma de latifúndio ou antigas fazendas que funcionavam no espaço rural. – Figura III.

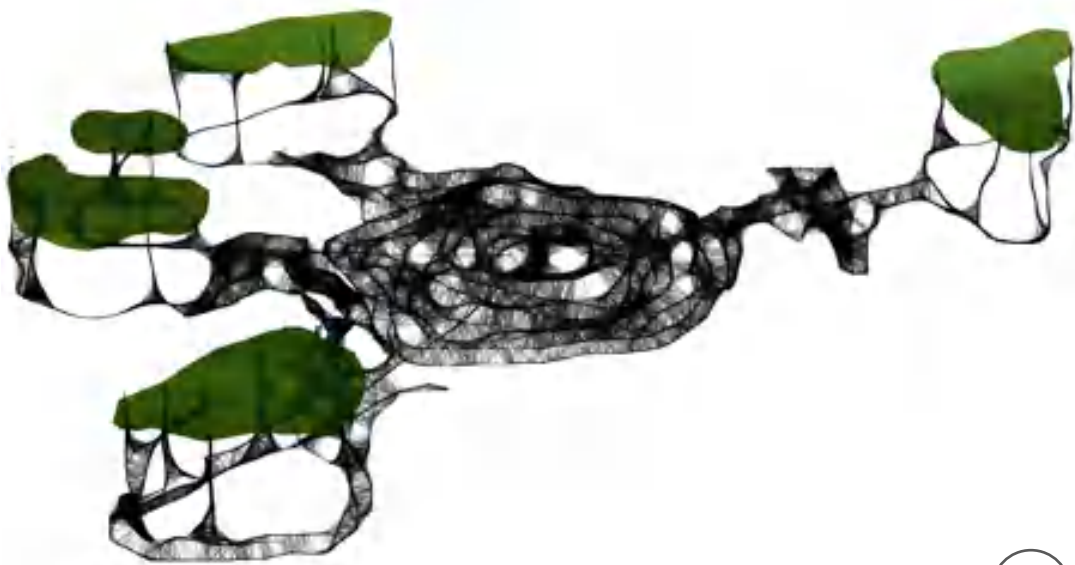


III



IV

Que por sua vez são cercadas e subdivididas, criando um regimento interno mais rigoroso para a manutenção de um espaço dito superior ao externo, colocando os condomínios numa dimensão de existência institucional distinta, apenas ligada pelos laços dos impostos e serviços municipais de infraestrutura e segurança. – Figuras IV e V.



V

Apresentados na sequência de imagens estão os conceitos trabalhados no decorrer do estudo, que permitiu expôr, desde os primeiros recortes históricos de idealização da Cidade-Jardim, a maneira como a ideia para os condomínios fechados horizontais partiu de uma fuga da cidade, e hoje pode-se dizer que a mesma atitude howardiana se manifesta no espraiamento urbano de Campina Grande, assim como de várias outras cidades brasileiras e latinoamericanas: há um impulso de descartar o que está posto, classificando as centralidades urbanas como caóticas e depois propondo uma maneira de fazê-lo da maneira “correta”. Essa vontade de materializar uma cidade ideal foi sendo modificada e adaptada por diversos países e contextos até encontrar um público exclusivo, numa situação de receio quanto à violência urbana, procura por casas térreas e – mais recentemente – grandes áreas de lazer, constituindo uma oportunidade de negócio lucrativo baseado numa postura de *auto-segregação*.

Esse tipo de investimento chega à Campina Grande na metade da década de 1990 e tem uma repercussão considerável até o presente momento. Cerca de vinte anos depois do primeiro condomínio fechado horizontal, a RMCG³² abriga oito outros CFHs, com mais dois de implementação recente, como mostram as figuras produzidas através do georreferenciamento dos objetos de estudo, que se apresentam, em sua maioria, próximos a serviços de uso cotidiano e esporádico, com distâncias adequadas ao uso do carro particular, que faz os percursos em faixas temporais reduzidas.

A prática construtiva intensa de loteamentos fechados de alto padrão nas periferias da cidade junto à satisfação dos seus clientes, analisada nas entrevistas e respostas do questionário confirmam a hipótese que dá origem a este estudo: dentro de condições econômicas favoráveis, há uma preferência pelo estilo de vida comercializado pelos CFHs, fazendo com que a expansão urbana seja incentivada por um desejo de isolamento do espaço urbano existente, que promove um crescimento horizontal fragmentado.

A segregação não se apresenta apenas de forma espacial, há uma série de reservas sociais inclusas na coexistência de um CFH com a cidade que o abriga. A delimitação de uma área que vende lotes de preço elevado é fator homogeneizador de seus clientes, que terão o níveis econômicos semelhantes e demandas parecidas

³² Região Metropolitana de Campina Grande

sobre o espaço que ocupam. Uma dessas demandas é a vigilância dos *outros*, sujeitos difusos que ameaçam sua propriedade, seu bem estar, ou a segurança de sua família, por isso a barreira física e o sistema de segurança são tão valorizados na compra do empreendimento, para que haja a diferenciação daqueles que podem ou não ocupar aquele espaço.

O isolamento físico para evitar pessoas que não sejam bem-vindas existe em detrimento da qualidade de vida dos funcionários que trabalham para os moradores dos CFHs. Com seu local de trabalho disposto fora dos limites municipais, o transporte público é dificultado, encarecido e demanda mais tempo, tanto de deslocamento de casa até o condomínio, como da portaria até a residência dos patrões, que é uma distância confortável para um carro mas não para uma pessoa que anda a pé.

O fato da existência dos condomínios fechados horizontais depender de sacrifícios de várias pessoas que não vivem dentro deles seria um bom tema para explorar em trabalhos futuros, já que é possível notar que existem padrões de disparidade social na vizinhança de quase todos os CFHs. Os pequenos povoamentos de média a baixa renda que convivem diariamente com a estrutura que os separa da realidade alternativa dos condomínios residenciais fechados, qual seria a relação *deles* com os muros?

Essa possibilidade é pertinente pois alia-se também à discussão que conclui este estudo de monografia: o questionamento da construção democrática do espaço urbano e como a segregação socioespacial restringe exercício do direito à cidade por meio das perdas de laços sociais diversos.

REFERÊNCIAS

ADDINGTON, Lynn A.; RENNISON, Callie Marie. Keeping the Barbarians Outside the Gate? Comparing Burglary Victimization in Gated and Non-Gated Communities. **Justice Quarterly**, Phoenix, v. 32, n. 1, p.168-192, jan. 2013. Disponível em: <tandfonline.com>. Acesso em: 22 fev. 2016.

ALPHAVILLE - do lado de dentro do muro. Direção de Luiza Campos. Roteiro: Luiza Campos. 2010. (55 min.), son., color. Disponível em: <<https://vimeo.com/64675579>>. Acesso em: 12 out. 2015.

AMARAL, Layne. O Imaginário do Medo: violência urbana e segregação espacial na cidade do Rio de Janeiro. **Contemporânea: violência urbana e segregação espacial na cidade do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, v. 8, n. 14. 2010. Disponível em: <<http://www.contemporanea.uerj.br/>>. Acesso em: 23 fev. 2016.

ARAÚJO, José Silvan Borborema. **O Espaço Periurbano Entre os Municípios de Campina Grande e Lagoa Seca, Paraíba: um estudo sobre a dinâmica socioeconômica e cultural que define as várias formas de uso do solo**. 2012. 135 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Departamento de Ciências Geográficas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012. Disponível em: <repositorio.ufpe.br>. Acesso em: 16 fev. 2016.

ATMOSPHERA ECO RESIDENCE. 2011. Elaborado por Andrade Marinho LMF. Disponível em: <<http://www.andrademarinholmf.com.br/>>. Acesso em: 22 mar. 2016.

BARBOSA, Aduino Gomes. **Mercado Imobiliário, Dinâmica Urbana e Simulação da Natureza: os condomínios horizontais e verticais em Campina Grande (PB)**. Artigo publicado nos anais do XVI ENG. Porto Alegre, 2010.

BARCELLOS, Tanya M. de; MAMMARELLA, Rosetta. **O Significado dos Condomínios Fechados no Processo de Segregação Espacial nas Metrôpoles**. In: XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 12., 2007, Belém.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e Medo na Cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009. Tradução: Eliana Aguiar.

BLAKELY, Edward J.; SNYDER, Mary Gail. **Fortress America: Gated Communities in the United States**. Washington, D.c: Brookings Institution, 1997.

BONDUKI, Nabil. **Habitação no Brasil: uma história em construção**. Artigo do VIII Enampur, São Paulo, 2013.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF, 19 dez. 1979.

CALVINO, Italo. **As cidades invisíveis**. São Paulo: Companhia das Letras. 2ªEdição, 1990.

CARNEIRO, Krystine. Condomínio exclusivo oferece refúgio para idosos na Paraíba: Cidade Madura tem 40 casas que são disponibilizadas apenas para idosos. Condomínio não tem cuidadores, mas oferece funcionários de apoio.. **G1**. João Pessoa. Maio de 2015. Disponível em: <<http://g1.globo.com/pb/paraiba/noticia/2015/05/condominio-exclusivo-oferece-refugio-para-idosos-na-paraiba.html>>. Acesso em: 27 abr. 2016.

CHARLES BOOTH (London). London School Of Economics & Political Science. **Charles Booth and the survey into life and labour in London (1886-1903)**. 2002. Disponível em: <<http://booth.lse.ac.uk/>>. Acesso em: 10 mar. 2016.

DEMOGRAPHIA et al (Comp.). **Greater London, Inner London & Outer London Population & Density History**. 2001. Disponível em: <<http://www.demographia.com/dm-lon31.htm>>. Acesso em: 09 mar. 2016.

FERREIRA, Marianna de Barros Afonso. **Criminalidade Urbana Violenta: Uma Análise Sócio-espacial dos crimes violentos letais e.** 2011. 75 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco - Ufpe, Recife, 2011. Disponível em: <<http://repositorio.ufpe.br/>>. Acesso em: 13 fev. 2016.

FREY, Klaus; DUARTE, Fábio. AUTO-SEGREGAÇÃO E A GESTÃO DAS CIDADES. **Ciências Sociais em Perspectiva**, Cascavel, v. 9, n. 5, p.109-119, jan. 2006. Disponível em: <<http://www.plataformademocratica.org/>>. Acesso em: 22 fev. 2016.

G1 PB (Brasil). **Morre idoso baleado por vizinho em condomínio de luxo na Paraíba.** G1. João Pessoa. 27 dez. 2013. Disponível em: <<http://g1.globo.com/pb/paraiba/noticia/2013/12/morre-idoso-baleado-por-vizinho-em-condominio-de-luxo-na-paraiba.html>>. Acesso em: 20 mar. 2016.

GALLAGHER, Leigh. **The end of the suburbs.** Nova Iorque: Penguin, 2013.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo: Edusp, 1997.

HALL, Peter. **Cidades do amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX.** São Paulo: Perspectiva, 2002.

HALL, Peter; WARD, Colin. **Sociable Cities: The Legacy of Ebenezer Howard.** Chichester: Wiley, 1998.

HARVEY, David. O Direito à Cidade. **New Left Review**, New York, v. 53, 2008. Tradução de Jair Pinheiro. Disponível em: <<http://www4.pucsp.br/>>. Acesso em: 10 maio 2016.

HARVEY, David. **Rebel City.** London: Verso, 2012.

HOWARD, Ebenezer. **Cidades-Jardins do amanhã.** São Paulo: Hucitec, 1996.

HOWARD, Ebenezer. **GARDEN CITIES OF TO-MORROW**. 2. ed. London: Swan Sonnenschein & Co., 1902. Disponível em: <openlibrary.org>. Acesso em: 25 jan. 2016.

HUGHES, Pedro Javier Aguerre. Segregação socioespacial e violência na cidade de São Paulo: referências para a formulação de políticas públicas. **São Paulo em Perspectiva**, [s.l.], v. 18, n. 4, dez. 2004. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0102-88392004000400011>.

IG SÃO PAULO (São Paulo). **Traficante de quadrilha internacional de Juan Carlos Abadía é preso em SP: Ação da PM em conjunto com a PF teve como saldo apreensão de pistolas, munições, carros de luxo e quase R\$ 1 milhão**. 2013. Disponível em: <<http://ultimosegundo.ig.com.br/brasil/2015-07-15/traficante-da-quadrilha-internacional-de-juan-carlos-abadia-e-preso-em-sp.html>>. Acesso em: 10 fev. 2016.

JACOBS, Jane. **Dark Age Ahead**. New York: Random House, 2004.

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

LAGOA SECA - PB. Prefeitura Municipal de Lagoa Seca. Plano Diretor Participativo, 2006.

LAMAS, José M. Ressano Garcia. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. 6. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbekian, 1989.

LIRA, Anneliese Heyden Cabral de. **O Fenômeno dos Condomínios Horizontais em João Pessoa - PB**. 2012. 206 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Urbana e Ambiental, Universidade Federal da Paraíba - Ufpb, João Pessoa, 2012. Disponível em: <tede.biblioteca.ufpb.br>. Acesso em: 05 maio 2016.

LLOYD, William Forster. **Two lectures on the checks to population**. England: Oxford University, 1883. Disponível em: <<https://archive.org/details/twolecturesonch00lloygoog>>. Acesso em: 10 maio 2016.

LOW, Setha. **The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear**. New York, 2001.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. Lisboa: Edições 70, 1960.

MAHRON, Charles. **THE GROWTH PONZI SCHEME, PART 1**. 2011. Disponível em: <<http://www.strongtowns.org/journal/2011/6/13/the-growth-ponzi-scheme-part-1.html>>. Acesso em: 23 jan. 2016.

MARIA, Gláucia Santos de. **Percepções da Violência Urbana: (Re) Significação do Espaço Urbano e Formas Estratégicas de Proteção entre Moradores de Condomínios Privados da Cidade de Campina Grande**. In: II COLÓQUIO HISTÓRIA CULTURAL E SENSIBILIDADES, 2., 2013, Caicó. **Anais...**. Caicó: Universidade Federal do Rio Grande do Norte – Ufrn, 2013. p. 716 - 728. Disponível em: <<http://cnhcs.com.br/>>. Acesso em: 17 mar. 2016.

MEARNS, Andrew. **The Bitter Cry of Outcast London**. London: James Clarke & Co., 1883. Disponível em: <openlibrary.org>. Acesso em: 20 fev. 2016.

MIRANDA, Livia Isabel Bezerra de. **Produção do Espaço e Planejamento em Áreas de Transição Rural-Urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife - PE**. 2008. 334 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008. Disponível em: <repositorio.ufpe.br>. Acesso em: 16 fev. 2016.

NADALIN, Vanessa Gapriotti. **Três Ensaio Sobre Economia Urbana e Mercado de Habitação em São Paulo**. 2010. 152 f. Tese (Doutorado) - Curso de Economia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: <www.teses.usp.br>. Acesso em: 20 abr. 2016.

NADALIN, Vanessa; IGLIORI, Danilo. Espreadimento urbano e periferização da pobreza na região metropolitana de São Paulo: evidências empíricas. **Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales**, Santiago, v. 41, n. 124, p.91-111, set. 2015. Disponível em: <www.eure.cl>. Acesso em: 25 fev. 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE (Município). Lei Complementar nº 003, de 09 de outubro de 2006. Promove a revisão do Plano Diretor do Município de Campina Grande. Campina Grande, PB, 09 out. 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE. **Plano Diretor do Município de Campina Grande**. Campina Grande: PMCG, 2006.

QUADROS, Caroline Souza de. **A Vida em Separado**: Estudo de um condomínio fechado de Porto Alegre. 2008. 65 f. TCC (Graduação) - Curso de Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008. Disponível em: <<http://www.lume.ufrgs.br/>>. Acesso em: 13 set. 2015.

QUEIROZ, Marcus Vinícius Dantas de. **Quem Te Vê Não Te Conhece Mais::** arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930-1950). 2008. 249 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, USP, São Carlos, 2008. Disponível em: <www.teses.usp.br>. Acesso em: 15 jan. 2016.

RELATÓRIO dos Indicadores Criminais - 1º Quadrimestre de 2014, Parcial de Maio. 2014. Disponível em: <<http://arquimedesdecastro.com.br/>>. Acesso em: 10 fev. 2016.

ROLNIK, Rachel et al. **Ferramentas para Avaliação da Inserção Urbana dos Empreendimentos do MCMV**. São Paulo: Chamada Mcti/cnpq/mcidades Nº11/2012, 2012, 2012. Disponível em: <www.labcidade.fau.usp.br>. Acesso em: 17 nov. 2015.

ROLNIK, Raquel. Exclusão territorial e violência. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v. 13, n. 4, p.100-111, dez. 1999. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0102-88391999000400011>.

ROLNIK, Raquel. Exclusão territorial e violência. **Sao Paulo Perspec.**, São Paulo, v. 13, n. 4, out. 1999. Bimestral. Disponível em: <<http://www.scielo.br/>>. Acesso em: 03 mar. 2016.

ROMANELLI, Carla; ABIKO, Alex Kenya. **Processo de Metropolização no Brasil**. São Paulo: Escola Politécnica da Usp, 2011. Disponível em: <<http://www.pcc.usp.br/>>. Acesso em: 20 abr. 2016.

SANTOS, César Ricardo Simoni. **A Nova Centralidade da MetrÓpole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana**. 2013. 321 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <www.teses.usp.br>. Acesso em: 11 abr. 2016.

SATTERTHWAITE, David. **The transition to a predominantly urban world and its underpinnings**. London: International Institute For Environment And Development, 2007. 99 p. (Human Settlements Discussion Paper Series). Disponível em: <<http://pubs.iied.org>>. Acesso em: 11 fev. 2016.

SIMAS, Fernanda. **Taxa de homicídios cresce 124% nos últimos 30 anos no Brasil**. 2011. Disponível em: <<http://ultimosegundo.ig.com.br/brasil/taxa-de-homicidios-cresceu-124-nos-ultimos-30-anos-no-brasil/n1597408258382.html>>. Acesso em: 14 dez. 2011.

SKYSCRAPER City - Fóruns dedicados à desenvolvimentos urbanos e arquitetônicos. 2010. Faixa de informações sobre o condomínio horizontal fechado Nova Alexandria, na página 208 do fórum "Campina Grande (PB) II". Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1195049&page=208>>. Acesso em: 26 out. 2015.

TARGINO, Ivan; MOREIRA, Emilia de Rodat Fernandes; ARAÚJO, Natália Maritan Ugulino de. DESEMPENHO DA AGROPECUÁRIA PARAIBANA NA DÉCADA DE 2000. **Okara: geografia em debate**, João Pessoa, v. 8, n. 2, p.271-293, dez. 2014. Disponível em: <www.okara.ufpb.br>. Acesso em: 22 mar. 2016.

TAVARES, Matheus; ARAÚJO, Maria Cristina. **OS CONDOMÍNIOS GREEN VILLAGE E GREEN WOODS E AS TRANSFORMAÇÕES NO ESPAÇO URBANO DE NATAL**. Artigo Científico. Natal, 2008.

WAISELFISZ, Julio Jacobo. **Mapa da Violência dos Municípios Brasileiros – 2008**. Brasília, DF, 1ª Edição, 2008. Realização: RITLA, Instituto Sangari, Ministério da Saúde, Ministério da Justiça. Disponível em: <<http://www.mapadaviolencia.org.br/>>.

XAVIER, Andréia. Nova divisão vai criar mais 27 bairros em Campina Grande: Cidade vai sair dos atuais 53 bairros e passar para 80. Mudança geográfica está sendo elaborada pela Secretaria de Planejamento devido ao crescimento urbano. **Jornal da Paraíba**. Campina Grande. 17 mar. 2016. Disponível em: <http://www.jornaldaparaiba.com.br/cidades/noticia/167893_nova-divisao-vai-criar-mais-27-bairros-em-campina-grande> . Acesso em: 23 abr. 2016.

