

# GENEALOGIA E PROLIFERAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: UM PARALELO ENTRE BRASIL E PORTUGAL

**GENEALOGÍA Y PROLIFERACIÓN DE CONDOMINIOS CERRADOS: UM PARALELO ENTRE BRASIL Y PORTUGAL**

**GENEALOGY AND PROLIFERATION OF GATED COMMUNITIES: A PARALLEL BETWEEN BRAZIL AND PORTUGAL**

## OLIVEIRA, ARTHUR DORNELLAS

Arquiteto e Urbanista. Mestre pela Universidade Federal de Viçosa. Doutorando em Arquitetura dos Territórios Metropolitanos Contemporâneos pelo Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE – IUL). E-mail: [arthurdornellas.arq@gmail.com](mailto:arthurdornellas.arq@gmail.com)

## MATTOS, MARINE LUIZA DE OLIVEIRA

Arquiteta e Urbanista. Mestra pela Universidade Federal de Viçosa. Doutoranda em Arquitetura dos Territórios Metropolitanos Contemporâneos pelo Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE – IUL). E-mail: [marine.mattos@gmail.com](mailto:marine.mattos@gmail.com)

## VIANA, DAVID LEITE

Arquiteto e Urbanista. Doutor em Urbanismo/Ordenamento do Território pela Universidad de Valladolid (IUU-Uva). Diploma de Estudos Avançados em Arquitetura e Cidade Moderna (IUU-Uva). Pós-doutor em Morfologia Urbana/Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP). E-mail: [david.leite.viana@gmail.com](mailto:david.leite.viana@gmail.com)

### RESUMO

Os condomínios horizontais fechados constituem, hoje, fenômeno globalizado em diversos contextos urbanos e sociais. Frequentemente relacionados com segregação e exclusividade, eles se caracterizam pela criação de uma realidade intramuros. Com a consciência de que se trata de uma problemática complexa, cuja análise e compreensão exigem abordagens holísticas (considerando distintas áreas, como a Sociologia, o Urbanismo, a Economia), esta investigação incide sobre as formas urbanas que estão na origem desta tipologia habitacional, identificando as suas origens, os impactos sociais decorrentes da implantação desta modalidade e genealogia e os fundamentos da respectiva expansão e proliferação no Brasil e em Portugal. Adicionalmente, procede-se à verificação das semelhanças e das diferenças na implementação dos condomínios fechados em ambos os países referidos, tendo como recorte espacial as áreas metropolitanas de São Paulo e Lisboa e como recorte temporal os anos de 1990 à 2005. Visando a caracterização destes conjuntos de forma ampla, a metodologia empregada neste estudo aborda investigações históricas sobre a origem do fenômeno nos dois países, assim como investigações sob o ponto de vista social, urbanístico e legal. O estudo realizado possibilitou a observação de similaridades no surgimento desses conjuntos, assim como em seus processos de proliferação. Destaca-se que, embora as problemáticas relacionadas aos índices de violência urbana seja a justificativa mais utilizada para a proliferação desta modalidade habitacional, é inegável que eles representam um fenômeno que se expandiu por todo o mundo e que tem como elemento caracterizador a atribuição de status social (ao empreendimento e aos seus moradores), e a consequente exclusão sócio territorial proveniente deste mesmo modelo.

PALAVRAS-CHAVE: condomínios horizontais fechados; genealogia; Brasil; Portugal.

### RESUMEN

Los condomínios horizontales cerrados son hoy un fenómeno globalizado en varios contextos urbanos y sociales. A menudo relacionados con la segregación y la exclusividad, se caracterizan por la creación de una realidad intramuros. Con la conciencia de que se trata de un tema complejo, cuyo análisis y comprensión requiere enfoques holísticos (considerando diferentes áreas, como Sociología, Urbanismo, Economía), esta investigación se centra en las formas urbanas que están en el origen de esta tipología de vivienda, identificando sus orígenes, los impactos sociales resultantes de la implementación de esta modalidad y genealogia y las bases de la respectiva expansión y proliferación en Brasil y Portugal. Adicionalmente, se procede a verificar las similitudes y diferencias en la implementación de condomínios cerrados en los dos países mencionados, con las áreas metropolitanas de São Paulo y Lisboa como corte espacial y el tiempo entre los años 1990 a 2005. Con el objetivo de caracterizar estos En conjunto, la metodología empleada en este estudio aborda investigaciones históricas sobre el origen del fenómeno en ambos países, así como investigaciones desde el punto de vista social, urbano y legal. El estudio permitió observar similitudes en la aparición de estos grupos, así como en sus procesos de proliferación. Es de destacar que, si bien los problemas relacionados con los índices de violencia urbana son la justificación más utilizada para la proliferación de esta modalidad habitacional, es innegable que representan un fenómeno que se ha expandido por todo el mundo y cuyo elemento característico es la atribución de estatus. (a la empresa y sus residentes), y la consiguiente exclusión socio-territorial derivada de este mismo modelo.

PALABRAS CLAVES: condomínios horizontales cerrados; genealogia; Brasil; Portugal.

**ABSTRACT**

Today, closed horizontal condominiums are a globalized phenomenon in several urban and social contexts. Often related to segregation and exclusivity, they are characterized by the creation of an intramural reality. With the awareness that this is a complex issue, whose analysis and understanding require holistic approaches (considering different areas, such as Sociology, Urbanism, Economics), this investigation focuses on the urban forms that are at the origin of this housing typology, identifying its origins, the social impacts resulting from the implementation of this modality and genealogy and the foundations of the respective expansion and proliferation in Brazil and Portugal. Additionally, we proceed to verify the similarities and differences in the implementation of closed condominiums in both of the aforementioned countries, using the metropolitan areas of São Paulo and Lisbon as a spatial cutout and from 1990 to 2005 as a temporal cut. broadly combined, the methodology used in this study addresses historical investigations about the origin of the phenomenon in both countries, as well as investigations from the social, urban and legal point of view. The study made it possible to observe similarities in the appearance of these groups, as well as in their proliferation processes. It is noteworthy that, although the problems related to the urban violence indexes are the most used justification for the proliferation of this housing modality, it is undeniable that they represent a phenomenon that has expanded all over the world and whose characteristic element is the attribution of status (to the enterprise and its residents), and the consequent socio-territorial exclusion arising from this same model.

**KEYWORDS:** gated communities; genealogy; Brazil; Portugal.

Recebido em: 06/07/2020

Aceito em: 28/12/2020

**1 INTRODUÇÃO**

O espaço urbano reúne intervenções da sociedade que o cria. Seu dinamismo é causa e efeito das ações e reações nele contidas e, em sua dimensão histórica e social, ele se apresenta como lócus das ações da sociedade. A produção do espaço urbano evidencia-se através da expansão territorial urbana que, segundo Sposito e Sobarzo (2002), atualmente, é resultado de interesses fundiários e imobiliários que buscam maior lucro para seus empreendimentos. Nesse cenário, os agentes imobiliários promovem novas formas de morar na cidade, entre os quais os condomínios fechados (CF's). O campo de estudo sobre CF's vai além dos interesses restritos da Arquitetura e do Urbanismo; adentra áreas do conhecimento da História, Direito, Sociologia, Geografia, Geografia Urbana e Antropologia. Logo, as definições e conceitos são amplas e diversificadas.

Segundo Caldeira (2000), CF's são conjuntos de unidades habitacionais, caracterizados por apresentarem um envoltório físico que apresenta equipamentos privados, de uso coletivo, como piscinas, jardins, praças etc. Já Landman (2006), afirma que, condomínio fechado se refere a uma área residencial, com perímetro cercado por muros ou vedações e com acesso controlado a não-residentes.

Ressalta-se aqui a importância no discernimento entre os conceitos de "loteamentos fechados" e "condomínios horizontais fechados" (CHF's), pois embora os termos sejam comumente utilizados referindo-se a mesma coisa, ambos possuem conceituações distintas. Loteamento fechados caracterizam-se como propriedade coletiva semelhante à que caracteriza os condomínios da propriedade horizontal, mas geralmente estende-se a um maior número de bens e serviços, como os "Alphavilles" no Brasil, por exemplo. Este artigo limita-se a abordagem de análise à "condomínios horizontais fechados".

Embora apresente definições e conceitos diversificados, os CF's são produzidos com a mesma finalidade: oferecer segurança, conforto, acesso à equipamentos exclusivos e a experiência de se viver entre iguais, ou seja, a experiência de se viver com pessoas que apresentam o mesmo padrão econômico, social e cultural, fato identificado no Brasil, Portugal, Inglaterra e ou, Estados Unidos. O que diferencia tais produções nestes países é o grau de segregação, onde no Brasil se identifica um abismo segregatório imensuravelmente superior às outras nações mencionadas.

Frente às elucidações apresentadas e diante da complexidade de definições do termo, tem-se como objetivo deste artigo, a análise da genealogia dos CF's no Brasil e em Portugal, bem como os seus processos de proliferação ao longo dos anos pontuando principalmente as semelhanças e disparidades de tais modelos habitacionais nestes países.

O recorte espacial de análise se limita às regiões metropolitanas de São Paulo/Brasil e Lisboa/Portugal, escolha justificada pelo fato de tais regiões apresentarem a maior densidade demográfica em ambos os países e também por ambas apresentarem um expressivo número de CHF's em suas malhas urbanas. Já o recorte temporal é delimitado entre a década de 1990; onde surgiram os primeiros CHF's nesses países; até o ano de 2005; período este, onde obtém um maior contingente de dados qualitativos referentes à esta modalidade habitacional. Tal análise tem foco no contexto de surgimento, conceitos e definições, não incluindo neste artigo, a abordagem de estudos e análises em explanações comparativas e demonstrativas projetuais de ambas as nações.

Na tentativa de caracterizar, de forma ampla, os CHF's, os métodos abordados se pautam em investigações históricas, sobre as possíveis origens e antecedentes desta modalidade habitacional, assim como investigações sob o ponto de vista social, urbano e legal. Tem-se também como parte da metodologia, uma análise de índices de violência urbana, questões socioeconômicas e campanhas de marketing realizadas

pelos construtores em ambos os países, a fim de compreender quais as condicionantes são decisivas para estabelecer o paralelo comparativo.

Espera-se que a produção e desenvolvimento deste artigo possa fomentar a discussão sobre o tema e estabelecer de forma clara toda a genealogia da modalidade habitacional em seus mais variados aspectos e definições.

## 2 GENEALOGIA DA MODALIDADE HABITACIONAL

Os CHF's surgiram no século XX, porém, algumas de suas características principais como a separação entre grupos sociais na cidade e o cercamento com a justificativa de segurança, já se faziam presentes em outros momentos. No que diz respeito às suas possíveis origens, a literatura aponta algumas suposições sobre seu surgimento e possíveis antecedentes.

Uma primeira suposição se encontra nas cidades fortificadas pré-modernas da Europa. Segundo Raposo (2002), esta suposição se agarra ao argumento de que as muralhas e portões se faziam presentes nas cidades fortificadas europeias, com o intuito de proteger a população de ameaças exteriores, assim como os CHF's. De acordo com Cruz (2003), as cidades fortificadas podem ser os elementos pioneiros na segregação urbana, uma vez que o isolamento urbano começou com a construção de muralhas nas cidades (para fins militares), materializando o desejo de isolamento em relação a estranhos à comunidade.

Não obstante, de acordo com Raposo (2002), esta teoria esquece um elemento fundamental que inviabiliza qualquer comparação entre essa forma pré-moderna, que é o fato dos muros e dos portões, nessas cidades, encerrarem uma população inteira, sem olhar suas desigualdades sociais, enquanto no caso dos CF's, existe uma clara distinção de classe entre os que estão dentro e os que estão fora da "fortaleza".

Uma segunda suposição nesse campo indica que os primórdios dos CF's remetem à privatização de algumas praças residenciais, no século XVIII, em Londres, Inglaterra e aos subúrbios românticos anglo-americanos. Pereira (2010) afirma que, a primeira vez que foram verificadas restrições de acesso a espaços que eram previamente públicos aconteceu nas praças residenciais em Londres, onde diferentes classes sociais deixaram de partilhar as mesmas áreas da cidade, promovendo a segregação social. Todavia, segundo o mesmo autor, o subúrbio anglo-americano é o que mais se aproxima dos atuais CF's, uma vez que este modelo se trata de uma realidade idealizada (conjuntos habitacionais planejados, desde os jardins às unidades habitacionais), destinada apenas a pessoas de determinadas classes sociais.

Outra conjectura sobre a origem deste modelo habitacional defende, ainda, que o modelo da Cidade-Jardim, de Ebenezer Howard (1850-1928) pode ser uma das principais origens dos CF's (Caldeira, 2000). De acordo com Santos (2002), o conceito de Howard adquiriu vários desdobramentos durante todo o século XX, sendo aplicada em diversos países. Porém a aplicação da visão de Howard se generalizou, adquirindo significações diferentes. Segundo Raposo (2002), ao se comparar os CHF's à Cidade-Jardim, é possível notar pontos em comum, entre eles: a propriedade e governo em cooperativa; o caráter autocontido, mas não fechado, no ideal de Howard; o planejamento geral e o desprezo do tecido urbano existente. A partir do modelo da Cidade-Jardim, muitos urbanistas começaram a criar os bairros-jardim, que teriam um desdobramento espacial parecido com a dos contemporâneos CF's, mas que exclui um item importante da proposta de Howard, o acesso de qualquer grupo social a esses empreendimentos.

Na década de 1950, o surgimento do "New Urbanism" (em português "Novo Urbanismo") tem sido associado a um aumento significativo no número de CF's, principalmente devido ao movimento em questão se comportar como norteador projetual dessas modalidades habitacionais a partir do final da década de 1970, com maior ênfase na década de 1990. Tal movimento, propõe soluções urbanas antagônicas ao urbanismo modernista, tais como: aumento de densidade em relação aos subúrbios; incentivo ao uso múltiplo e zoneamento flexível, permitindo que alguns dos percursos diários sejam feitos a pé. As propostas apresentadas por este novo movimento urbano, ao garantir a proliferação de CF's, promove processos altamente questionáveis, como: gentrificação, conservadorismo estilístico, homogeneidade e uma imagem geral de intolerância.

Na América Latina, a gênese de conjuntos dessa natureza se deu a partir do século XX, com a implantação de bairros-jardim, chácaras, sítios, casas de campo e clubes campestres nas áreas periféricas das cidades. Assim como na América do Norte, inicialmente a maioria desses conjuntos funcionava como segunda residência e/ou área de lazer (PALEN, 1975).

Diante do exposto é possível afirmar que a genealogia e as definições dos CF's permeiam diferentes abordagens e caracterizações, uma vez que alguns estudiosos remetem seu surgimento ao período medieval enquanto outros afirmam que são mais recentes, tendo surgido em meados do século XVIII. Tal variação justifica a amplitude de conceitos e definições frente ao tema exposta neste artigo, abrangência que contribui

para possíveis contradições no que se refere a genealogia e ao conceito de CF's, fato que pode ser ilustrado quando se associa os Alphavilles brasileiros ao conceito exposto anteriormente, quando na realidade os Alphavilles caracterizam-se como loteamentos urbanos fechados.

Dos Santos (2002) caracteriza CHF's como conjuntos de habitações cercados por muros, com entrada única, geralmente controlada por dispositivos como guarita. São conjuntos, como sugere a denominação, não verticalizados, nos quais as unidades habitacionais possuem acessos independentes e geralmente estão dispostas em lotes definidos. Já o loteamento urbano é definido como "... 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" onde a percentagem de áreas públicas prevista não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

### 3 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO BRASIL

De acordo com Moura (2008) não é possível datar com precisão a origem do CHF's no Brasil, uma vez que inicialmente elas não possuíam a mesma configuração que a atual, mas sabe-se que, formas semelhantes a esta modalidade existem desde a década de 1950. Como em outros países da América Latina, os CHF's brasileiros também foram inspirados nos bairros-jardins. O primeiro bairro-jardim do país, o Jardim América, construído em 1915 pela companhia "City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited", a famosa "City", trazia para o contexto brasileiro o conceito inglês de bairro-jardim. Foi o primeiro loteamento planejado da capital paulista, com regras de zoneamento, construção e ocupação, de alto padrão, que seguia padrões característicos da inspiração inglesa e serviram como ponto de partida para as futuras legislações urbanas adotadas na cidade. Seguindo os mesmos princípios do Jardim América, vieram a seguir os bairros-jardins City Lapa, City Pinheiros, City Jardins, Jardim Paulistano, Jardim Paulista e por último na década de 1950 o Morumbi (MOURA, 2008).

As regras de zoneamento que nortearam as construções desses empreendimentos garantiam o compromisso de uma "boa vizinhança", proximidade com a natureza, "clima de campo" no interior da cidade, segurança e conforto divulgados nas propagandas publicitárias da "City" (Figura 1). Esses bairros criaram, através de seus traçados urbanos em "zig-zag", um impedimento dos corredores de circulação de ônibus e a exclusão da circulação de não-moradores, dando origem a um processo de segregação socioespacial. A criação destes bairros residenciais exclusivos foi acompanhada por uma estratégia de proteção do padrão arquitetônico e urbanístico, onde a Cia City colocava como condição essencial para venda dos lotes um conjunto de regras que iam desde o que poderia ser construído até especificações técnicas referentes às instalações prediais e à adequação do terreno ao nível da rua. Essas obrigações não se limitavam aos compradores dos lotes, mas incluía também seus herdeiros e, ou sucessores.

Figura 1: Material publicitário dos bairros jardins em São Paulo.



Fonte: Acervo jornal Estadão. Acesso em 20 de novembro de 2020.

Embora possam configurar os modelos embrionários dos CHF's brasileiros, por apresentar em suas propostas as mesmas regras de padrões urbanísticos e arquitetônicos, semelhante *marketing* de oferta de qualidade de vida, vivência entre iguais, contato com a natureza e similar proposta de segurança. Eles divergem dos CHF's como conhecemos na atualidade pelo fato de não serem murados ou cercados, enquanto estes representam características de segregação socio territorial não só conceituais mas também físicas.

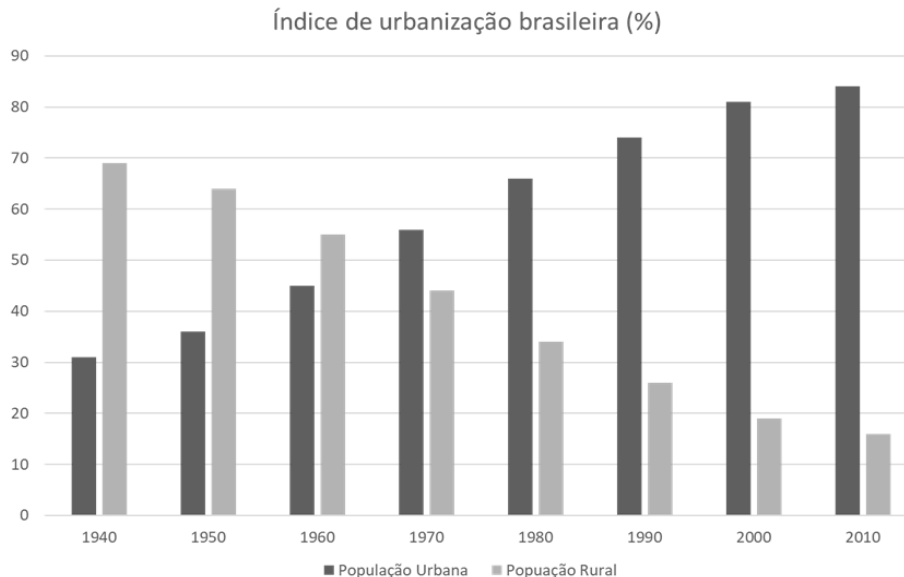
O surgimento deste modelo habitacional, no Brasil, foi desde o princípio uma reação aos problemas sociais das cidades. Caldeira (1996 e 2008) associa a disparidade de riqueza entre as classes sociais como a razão fundamental para o aparecimento dos CF's brasileiros, aliada a uma expansão urbana que se deu de forma descontrolada e marcada por interesses privados e pela negligência e/ou impotência das autoridades.

É nessa realidade que os incorporadores imobiliários lançam empreendimentos destinados à classe mais abastada, em áreas suburbanas que combinam empreendimentos residenciais com centros comerciais e espaços para escritórios, tais como Alphaville, Aldeia da Serra e Tamboré, situados nos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba, no estado de São Paulo (CALDEIRA, 2000). Esses loteamentos fechados já apresentavam características semelhantes aos CHF's que conhecemos na atualidade, surgiram em meados da década de 1970, durante um período de boom do mercado imobiliário e de financiamentos estatais. Foram implantados, principalmente, em municípios contíguos à capital paulista.

Os CHF's, objeto de estudo analisado neste artigo, só aparecem na malha da cidade, segundo Santos (2002), uma década após o surgimento dos loteamentos fechados periféricos, em meados da década de 1980. Isso explicado por fatores como: o valor do solo, a dificuldade de encontrar áreas disponíveis para construção desse tipo de empreendimento na cidade e também pela falta de legislação específica que permitia a implantação desta modalidade de ocupação em áreas centrais das cidades.

O processo de urbanização brasileiro, iniciado na década de 1940 e consolidado na década de 1970, é evidente no período da industrialização no país e se caracteriza por sua rapidez e desorganização, tendo se mantido em crescimento exponencial nas décadas posteriores (Figura 2). Em 1990 o grau de urbanização no Brasil alcançou 72% da população brasileira, foi nesta mesma década que o novo padrão residencial se consolidou e cresceu acentuadamente no país, em especial na região metropolitana de São Paulo.

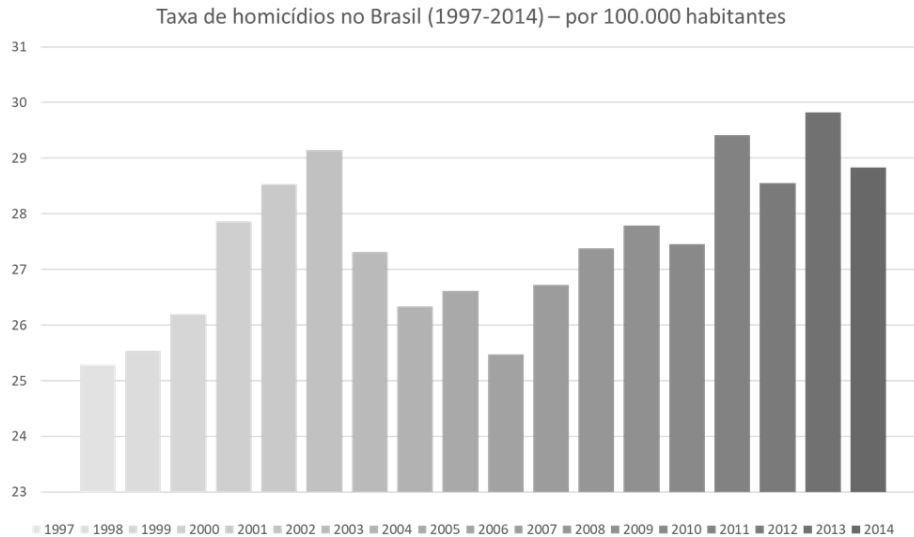
Figura 2: Gráfico do índice de urbanização no Brasil.



Fonte: Elaborado pelos autores com base nos dados do IBGE (2020).

Adjacente ao crescimento exponencial da urbanização brasileira, os índices de violência urbana seguiram as mesmas características de crescimento. Fato este, ilustrado na verificação de um aumento considerável de violência em meados dos anos de 1980 até o final da década de 1990, segundo Caldeira (2008), fez com que o cotidiano paulista passasse a ser dominado por narrativas e práticas que impuseram separações e proibições, construíram muros, estabeleceram distâncias, segregaram, multiplicaram regras de exclusão e restringiram movimentos (Figura 3).

Figura 3: Gráfico da taxa de homicídios no Brasil (1997-2014).



Fonte: Elaborado pelos autores com base nos dados do Atlas da Violência (2019).

Os índices crescentes de violência urbana no Brasil têm reflexo explícito na região metropolitana de São Paulo, principalmente pelo fato desta região se comportar como atratora populacional. Tal processo exponencial de violência urbana colabora de forma incisiva na proliferação das tipologias habitacionais em estudo neste artigo. Com um marketing indubitável em segurança, os grandes empreendimentos construtivos de CHF's justificaram suas produções desiguais e elitistas. Outro marco contribuinte para a proliferação dessa tipologia habitacional, em específico no município de São Paulo, é a "Lei das Vilas" (lei municipal 11.605/1994) que instituiu a possibilidade de se construir condomínios de casas em lotes de até 15.000m<sup>2</sup> na zona urbana do município. Essa lei define o tipo como conjunto constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou sobrepostas em condomínio.

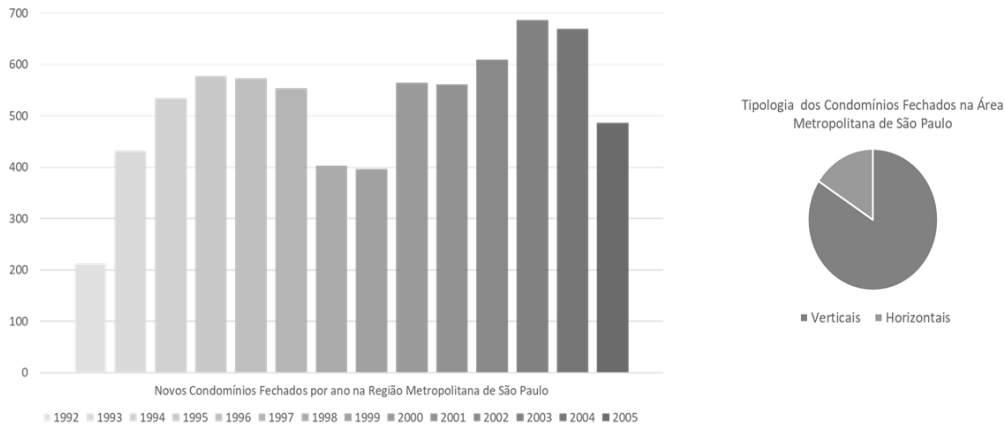
O retorno financeiro dos promotores imobiliários foi facilitado pela "Lei das Vilas", pois possibilitou a construção de conjuntos em terrenos localizados nas áreas estritamente residenciais mais valorizadas de São Paulo, onde anteriormente a verticalização era proibida. Outra circunstância importante a ser destacada é que, a legislação veio de encontro a uma crescente demanda de produção de casas unifamiliares em terrenos bem localizados dentro da cidade de São Paulo, em objeção à tendência de implantá-las em áreas periféricas da metrópole, como em loteamentos Alphaville, por exemplo, que já apresentavam pontos negativos, entre eles o tempo gasto no trânsito para se chegar ao centro da cidade de São Paulo.

A proliferação dos CHF's na região metropolitana de São Paulo tem considerável expressão na década de 1990. Se faz importante pontuar que, a implantação dos enclaves fortificados verticalizados sobressai aos enclaves horizontais, episódio justificado pela disponibilidade de oferta de solo, custo do empreendimento e tempo médio gasto para deslocamento na região metropolitana de São Paulo (Figura 4).

Além das questões relacionadas à segurança, também atribui-se o sucesso da implantação dos CF's, à perspicácia dos incorporadores imobiliários brasileiros em detectar a demanda por esta forma exclusiva de moradia, relacionando o marketing em propagandas para atrair compradores como foco na melhoria de qualidade de vida - relações de vizinhança, liberdade para crianças brincarem nas ruas, abundância de espaços verdes, etc.

No Brasil, torna-se evidente o marketing das incorporadoras relacionando este aspecto de moradia à sensação de segurança proporcionada pelas grandes muralhas projetuais. Diferente de Portugal, objeto de estudo comparativo deste artigo, o Brasil apresenta índices alarmantes de violência urbana e a busca por segurança por parte de seus cidadãos se torna uma preocupação rotineira. A figura a seguir (Figura 5) exemplifica e justifica tamanha preocupação, desde os primórdios de urbanização no país, os índices de violência se elevaram de modo exponencial, as políticas públicas de segurança são ineficientes, levando a população mais abastada financeiramente a buscar meios de proteção privados.

Figura 4: Novos condomínios fechados por ano na Região Metropolitana de São Paulo (1992-2005).



Fonte: Elaborado pelos autores com base nos dados de D'Ottaviano (2008).

Figura 5: Material publicitário de condomínios fechados brasileiros.



Fonte: Imagens disponíveis em websites imobiliários.

Por outro lado, a proliferação de CF's resulta no surgimento de descontinuidades territoriais e uma significativa dilatação dos abismos de segregação social. A propagação dessa produção urbana evidencia uma dificuldade de conexão entre regiões, precariedade da circulação e interação do sistema viário, afetando a mobilidade urbana e a manutenção pública de infraestrutura e serviços.

### **Marcos legais brasileiros**

Grande parte das cidades brasileiras não possuem legislação específica no que se refere a projeção e implantação de CF's em área urbana, porém tais empreendimentos continuam sendo construídos em grande quantidade, e com fundamento em entendimentos legais controversos. A partir da década de 1970 a problemática urbanística explodiu no país, tendo em vista a concentração populacional nas grandes cidades e a explosão do déficit de moradia, cenário que se mostrou um facilitador da proliferação de invasões e loteamentos clandestinos.

A Lei 6.766, conhecida como Lei Lehmann, surgiu exatamente para sanar os problemas urbanos provenientes do processo de urbanização rápido e desordenado brasileiro. Ela é o marco do início da construção da legislação urbanística no país, sendo ainda hoje uma das mais importantes normas do setor. A Lei mencionada, até o momento, é o principal marco legal no que diz respeito ao parcelamento do solo no Brasil. Ela estabelece as condições de criação e aprovação por parte do poder público a respeito dos loteamentos para fins urbanos. Assim sendo feito a divisão de uma gleba em lotes, esses passam a ser bens individualizados, constituindo uma nova propriedade, desvinculada da original. Observa-se que com a criação de um novo loteamento, os planos viários das cidades sofrem modificações com a abertura de novas vias, além de novos espaços institucionais, tais como: praças e áreas destinadas para edifícios públicos, que são doadas para o município, ficando comprometidas com a finalidade pública. Destaca-se que esta transferência ocorre automaticamente, isto é, com a aprovação do loteamento, conforme preconiza o Artigo 22º da Lei 6.766/79:

Aprovado o loteamento pela municipalidade, os espaços livres, as vias, as praças, assim como outras áreas destinadas a equipamentos 12 urbanos, tornam-se inalienáveis; e, com o registro do loteamento, transmitem-se, automaticamente, ao domínio público do município, com a afetação ao interesse público especificado no plano do loteamento. Tal transferência dos bens ao domínio público e sua afetação aos fins públicos indicados no plano do loteamento independem de qualquer ato jurídico de natureza civil ou administrativa (escritura ou termo de doação) ou ato declaratório de afetação. (BRASIL, 1979).

Freitas (2008) descreve os loteamentos fechados como elementos urbanos que não atendem a plenitude da Lei e ainda limitam o direito constitucional dos cidadãos de ir e vir. Para o autor, loteamentos fechados são loteamentos convencionais aprovados sob a Lei Federal 6.766/79, que, com ou sem anuência das prefeituras, são cercados e murados. Inserem-se prioritariamente nas franjas urbanas, ou em alguns casos em zonas rurais. Eles possuem guaritas ou cancelas, operados por agentes de segurança privados que controlam o acesso aos lotes e aos espaços livres no interior do loteamento e só permitem a entrada de visitantes mediante a identificação e autorização de um morador, impedindo a livre circulação de pessoas em suas ruas fechadas. Ou seja, o espaço loteado se torna privado com uma gestão particular de ordenamento e ocupação, fato que não compatível com as diretrizes legais da Lei Lehmann.

O condomínio edilício (horizontal ou vertical) está disciplinado nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e na Lei Federal n.º 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias). Caracteriza-se pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Contudo, a aplicação correta da lei se dá no caso de condomínio vertical, residencial ou comercial, em que cada apartamento ou sala é ocupado por um usuário diferente. A tentativa de "burla legal" se apega ao Artigo 8º dessa lei, que trata de condomínio edilício de casas, apresentado a seguir:

Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: em relação às unidades autônomas que se constituem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quinta, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; em relação às unidades autônomas que constituem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades (BRASIL, 1964).

Lopes (2009) afirma que, a aplicação correta do Artigo anterior, é para um lote urbano, onde o empreendedor constrói unidades autônomas (casas ou sobrados), áreas comuns e vias internas de acesso, tal como as vilas. Neste caso não é feita a apropriação do bem público, pois o empreendedor divide sua propriedade que já era servida de infraestrutura no entorno e cria acessos internos, não alterando a malha viária e não limitando o direito de ir e vir dos demais cidadãos.



O Projeto de Lei 3.057/2000, conhecido como Lei de Responsabilidade Territorial, corresponde a um marco legal que se propõe a resolver as divergências no entendimento da Lei. Preconiza a legitimação dos loteamentos fechados e prevê em seu escopo uma nova modalidade de parcelamento de solo, o condomínio urbanístico.

O condomínio urbanístico é definido no Projeto de Lei 3.057/2000, em seu Artigo 3º, parágrafo XII como “divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio”.

Freitas (2008) pontua que o projeto prevê algumas contrapartidas aos municípios, tais como, entre outros: (i) doação de áreas públicas fora do perímetro fechado do condomínio urbanístico (previsto no artigo 11º), possibilitando a criação de áreas verdes para atender aos interesses de todos; (ii) estabelecimento de dimensões máximas para tais empreendimentos (previsto no artigo 12º); previsão de livre acesso às praias e demais bens de uso comum (também indicado no artigo 12º), não proibindo a população de desfrutar dessas áreas. Note-se que, ainda assim, o Projeto de Lei 3.057/2000 ainda não foi aprovado e tramita na Câmara dos Deputados.

Além das Leis Federais abordadas anteriormente, algumas cidades possuem legislações específicas que possibilitam a implantação destes tipos de empreendimentos em sua malha urbana. No que se refere a cidade de São Paulo, observou-se um desenvolvimento limitado deste tipo de assentamento devido a fatores como preço do solo, dificuldade em se encontrar áreas disponíveis para instalação e ausência de uma legislação específica. O marco legal de maior referência na concepção e aprovação desta modalidade se ampara na aprovação da “Lei de Vilas” (Lei 11.605/1994), lei já mencionada anteriormente e que possibilitou a instalação indiscriminada de CHF’s por todas as zonas residenciais da cidade. A seguir um fragmento do Artigo 2º deste marco legal que possibilita a compreensão da ambiguidade apresentada pela lei e as possíveis brechas encontradas para o amparo de aprovações projetuais de grandes empreendimentos.

Art. 2º VII - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas a guarita, portaria e zeladoria, que não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando obedecidos os limites estabelecidos na legislação pertinentes; VIII - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação; IX - Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto (Lei 11.605/1994).

Diante dos elementos legais aqui apresentados é possível afirmar que a ausência (e ou ineficiência) das leis que regulamentam a inserção dos CF’s no Brasil viabilizam a ocupação desenfreada e irregular do solo urbano, e intensifica a dualidade das formas de morar de ricos e pobres, em especial na metrópole paulistana.

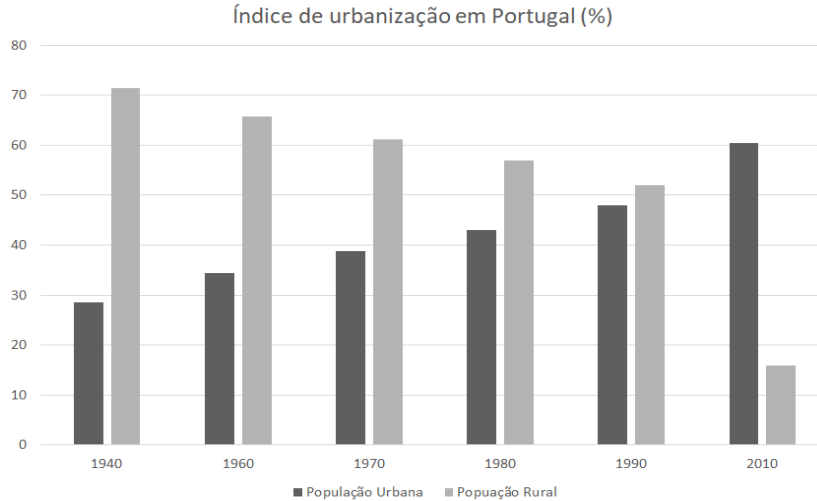
#### 4 CONDOMÍNIOS FECHADOS EM PORTUGAL

O processo de urbanização português foi um dos fenômenos mais marcantes do século XX e está intimamente relacionado com o processo de industrialização pós 2ª guerra mundial, que teve como base o êxodo rural para as grandes áreas industriais e no alargamento de ofertas de emprego (Figura 6).

O processo de urbanização provocou uma inevitável alteração dos padrões de consumo das pessoas, entre tais padrões, ressalta-se aqui a segurança e ambição de se viver entre iguais em espaços exclusivos e dotados de equipamentos e infraestruturas não identificados nos espaços públicos. A consolidação desses anseios se reflete na concepção de CF’s.

O fenômeno dos CF’s em Portugal é relativamente recente. De acordo com Cruz (2003) o surgimento desta modalidade no país data do início da década de 1970, tendo como primeiro exemplar português o condomínio Quinta do Lago, inaugurado em 1972 na região do Algarve, sul do país. Já de acordo com Raposo (2006), os CF’s surgiram efetivamente na década de 1980, sendo a década de 1990 a da sua principal expansão.

Figura 6: Gráfico do índice de urbanização em Portugal.



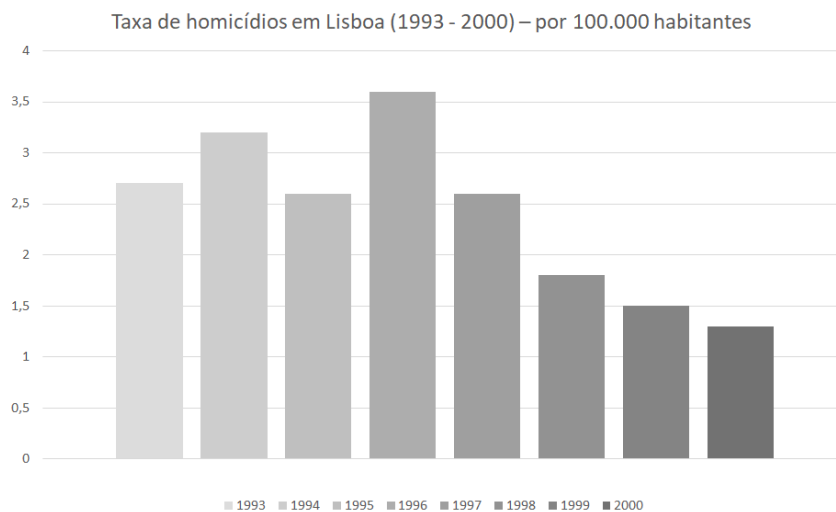
Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do INE (2020).

Conforme Raposo (2002 e 2006) Cruz (2003) e Ferreira (2001), houve uma série de condições políticas, econômicas e sociais que favoreceram o surgimento e a proliferação desta modalidade em Portugal, como:

- o aumento do investimento imobiliário, principalmente no setor habitacional;
- especialização e profissionalização dos agentes imobiliários;
- diminuição nas taxas de juros e políticas públicas que favoreciam o crédito habitacional;
- um novo tipo de marketing imobiliário, focado na singularidade dos empreendimentos urbanísticos;
- uma crescente preocupação com questões ambientais e a disseminação da ideia de sustentabilidade, manifestadas numa busca por maiores espaços verdes e contato com a natureza;
- a procura das classes média e altas por “melhores lugares para se viver”;
- a oferta insuficiente de equipamentos e serviços públicos por parte dos governos;
- aumento do “sentimento de insegurança urbana”;
- aumento do número de imigrantes oriundos de países de língua portuguesa e do Leste Europeu;

Embora em queda e, em níveis inferiores se comparados a outras nações, o sentimento de insegurança urbana, decorrente da crescente urbanização (Figura 7), se coloca como uma das principais condições políticas e sociais na justificativa da concepção e proliferação dos CF's em Portugal.

Figura 7: Gráfico da taxa de homicídios em Portugal (1993-2000).

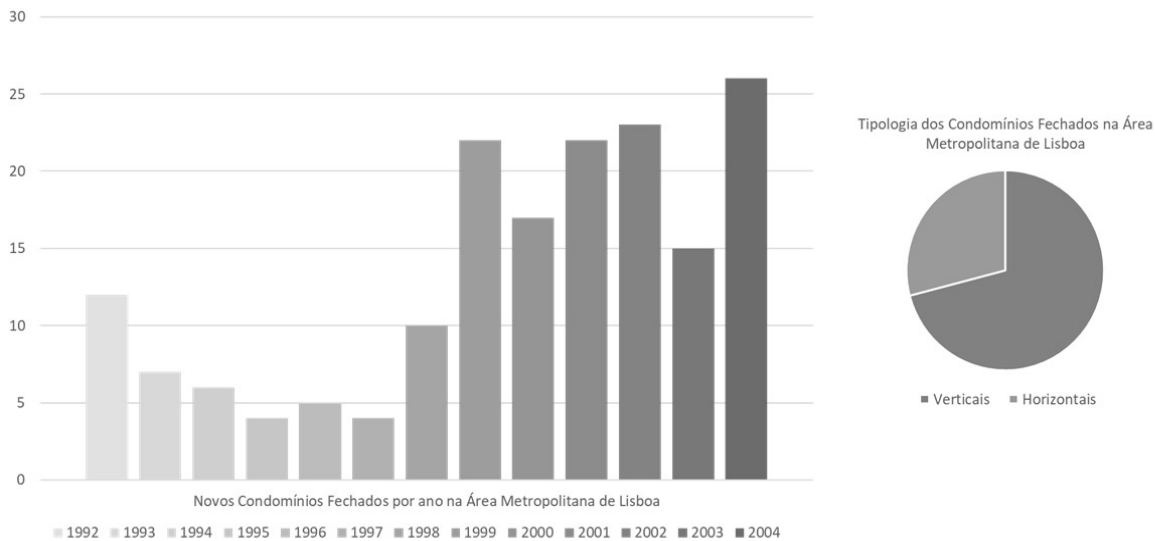


Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do INE (2020).

Segundo Cruz (2003), a proliferação dessa modalidade habitacional em Portugal fez-se em duas fases. A primeira consiste nos aldeamentos turísticos inspirados em modelos internacionais como os Resorts, Villas, ou aldeamentos do Sul da França e da Espanha e dos EUA. Estes modelos importados surgiram como vilas e só depois se adaptaram e foram fechados. São conjuntos de edifícios no mesmo terreno, fechado (por muro ou outra barreira física) e com alguns equipamentos de apoio e lazer, que serviam de casas de veraneio e férias. A segunda fase, iniciada nos anos de 1990, corresponde à adoção do modelo urbano, com o carácter de habitação permanente, o que, segundo Raposo (2002), ganhou maior expressão depois de 1992.

A partir de 1992, o número de empreendimentos por ano, se assemelha às principais variações do mercado imobiliário (segmento habitacional) durante toda a década de 1990. Em 1992 houve uma quebra na construção de edifícios residenciais. De 1993 a 1997 verificou-se uma atividade amenizada nesse setor. Porém, em 1998 o setor reanimou-se. A partir de 1999, os números de empreendimentos cresceram consideravelmente. Raposo (2002) pontua ainda que, apesar da estagnação em 2002 e do recuo no ano seguinte, os CF's continuam a sua expansão como o confirma o ano de 2004. Se faz importante pontuar que, a implantação dos CF's verticalizados sobressaem aos CHF's, episódio justificado pela disponibilidade de oferta de solo, custo do empreendimento e tempo médio gasto para deslocamento na região metropolitana de Lisboa (Figura 8).

Figura 8: Novos condomínios fechados por ano na Região Metropolitana de Lisboa (1992-2004).



Fonte: Elaborado pelos autores com base nos dados de Pereira (2010).

Quanto à localização desses empreendimentos, Raposo (2002), afirma que o isolamento e a separação espacial são preponderantes na localização de muitos conjuntos com o carácter de casas de veraneio ou “segunda habitação”, apontando o “cenário natural” e as possibilidades de atividades de lazer e apreciação da paisagem como determinantes na localização deste tipo de empreendimento. Já os CHF's inseridos na malha urbana, tendem a ocupar áreas relativamente restritas como áreas de expansão da cidade ou zonas de reconversão de usos, como antigas zonas industriais ou portuárias.

De acordo com Cruz (2003), assim como no caso do Brasil, o mercado imobiliário tem um importante papel no processo de desenvolvimento e expansão dos CF's em território português, pois por meio das estratégias de marketing dos grandes incorporadores, viu-se essa modalidade habitacional crescer de forma significativa desde então (Figura 9). Raposo (2002) salienta que a influência direta do caso brasileiro na produção e comercialização desta modalidade habitacional, destacando a intervenção de agentes provindos do Brasil (ou que residiram nesse país) em parcerias estratégicas. A autora destaca, ainda, o papel da Consultan, que participou na comercialização de 16 dos 97 condomínios que haviam na AML no período relativo aos anos de 1985 a 1999.

Figura 9: Material publicitário de condomínios fechados em Portugal.



Fonte: Imagens disponíveis em websites imobiliários.

Embora apresente similaridades no que se refere ao marketing, Raposo (2002), ressalva que os CHF's portugueses não apresentam similaridades óbvias no que se refere à concepção e inserção, com os casos brasileiros ou de qualquer outra parte do mundo. Cruz (2003) defende que em Portugal a justificativa de segurança ou da necessidade de fuga da violência urbana, não pode ser considerada predominante, como no caso do Brasil e de outros países. Apesar desta modalidade habitacional ser um modelo importado, suas interpretações em Portugal adaptam-se ao contexto socioeconômico, cultural e político.

O fenômeno dos CF's em Portugal, são entendidos por Cruz (2003), como uma "moda" que estimulou a proliferação deste modelo urbanístico:

Esta nova forma habitacional emerge em Portugal como uma tendência nos modos de produção, ou seja, uma "moda". (...) No caso dos condomínios fechados procuramos identificar formas e características comuns que traduzem uma tendência própria correspondendo a um tipo e no caso de se tratar de uma moda, procuramos a fonte de inspiração desse tipo (CRUZ, 2003, p. 191-192).

As técnicas de marketing são utilizadas de forma a vender-se um pacote completo, que segundo Raposo (2002), contém um novo estilo de vida, um status social, um novo modo de habitar baseado na qualidade e convívio entre iguais, segurança e luxo. Este mercado dirige-se à classe alta e média-alta. Acrescente-se ao valor imobiliário destes empreendimentos não só o valor da habitação como também o conjunto de equipamentos e serviços disponibilizados.

### Marcos legais portugues

Em Portugal, assim como no Brasil, não existem letras de lei específicas que regulamentem esse tipo de empreendimento, o que faz com que para serem implantados, os CF's recorram a leis que abrangem empreendimentos urbanísticos semelhantes, para se legalizarem. Raposo (2000) destaca o "Regime Jurídico de Propriedade Horizontal" e o "Regime Jurídico das Operações Urbanísticas".

O Regime de Propriedade Horizontal, Decreto-Lei 40.333, de 14 de outubro de 1955, nos diz que cada fração (ou seja, cada apartamento, no caso de um edifício ou cada habitação) é autônoma e registrada separadamente, contudo faz parte de uma estrutura unitária em que existem áreas comuns a todos os

proprietários, como a entrada ou as escadas, áreas e equipamentos de lazer, áreas destinadas à paisagismo. Então, o empreendimento constitui uma propriedade horizontal. Dessa forma, reúnem-se dois direitos às propriedades horizontais: o de propriedade singular que constitui os direitos, enquanto dono, sobre a habitação e o de copropriedade, que diz respeito aos direitos de todos os moradores pelas partes comuns do empreendimento.

Segundo Miller (1998), em 1994 foi por meio do Artigo 1438-A, aplicado ao Regime de Propriedade Horizontal, adaptações a fim de enquadrar um conjunto de novas situações, que correspondiam na sua maioria, ao contexto dos CF's, que na década de 1990 tiveram expressiva proliferação. Este artigo legisla sobre "conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetadas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem".

Outro marco legal que contribui para a reprodução dessa modalidade habitacional é o "Regime das Operações Urbanísticas", regido pelo Decreto-Lei 448/91, onde destacam-se os Artigos 15º, 16º e 18º, que tem impacto direto ou se dirigem à modalidade condomínios. Seu Art. 15.º o documento dispõe sobre "terrenos para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos":

- 1 - As parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos ou os parâmetros para o dimensionamento de tais parcelas são os que estiverem definidos nos planos municipais de ordenamento do território ou, quando os planos não os tiverem definido, os constantes da portaria a que se refere o artigo 45.º
- 2 - Para aferir se o projeto de loteamento respeita, no tocante a espaços verdes, os parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes privados, quer as parcelas a ceder à câmara municipal para o mesmo fim.
- 3 - Os espaços verdes privados constituem partes comuns dos edifícios a construir nos lotes resultantes da operação de loteamento e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º do Código Civil.

Resumidamente este documento vem de forma autônoma aplicar princípios do Regime de Propriedade Horizontal, dirigindo-se claramente a situações de empreendimentos que se caracterizam como CHF's. No seu artigo 16.º, relativo a "cedências", este documento nos diz:

- 1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente à câmara municipal parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos, que, de acordo com a operação de loteamento, devam integrar o domínio público.
- 2 - O dimensionamento das referidas parcelas é efetuado em conformidade com o disposto no artigo anterior.
- 3 - As parcelas de terreno cedidas à câmara municipal integram-se automaticamente no domínio público municipal com a emissão do alvará e não podem ser afetadas a fim distinto do previsto no mesmo, valendo este para se proceder aos respectivos registos e averbamentos.
- 4 - O cedente tem direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos dos números anteriores sempre que haja desvio da finalidade da cedência, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto quanto a reversão no Código das Expropriações.
- 5 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas referidas na alínea b) do artigo 3.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à câmara municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento aprovado pela assembleia municipal.
- 6 - Quando a compensação seja paga em espécie através da cedência de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do município e destinam-se a permitir uma correta gestão dos solos, estando sujeitas, em matéria de alienação ou oneração, ao disposto na alínea i) do n.º 2 do artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março.

Em suma, nota-se que este artigo do Decreto-Lei 448/91 viabiliza a existência de "loteamentos fechados" ou totalmente privados, sendo que através do artigo anterior, o 15.º, é atribuído a estes conjuntos uma possibilidade de "governo" próprio. Garante-se, ainda, a função "pública" do solo assim produzido, e de forma claramente vantajosa para os municípios. Por fim, o Artigo 18.º legisla sobre a "gestão dos espaços verdes e de utilização coletiva", e explicita:

- 1 - A gestão dos espaços verdes e de utilização coletiva pode ser confiada a moradores ou grupos de moradores das zonas loteadas e urbanizadas, mediante a celebração de acordos

de cooperação ou contratos de concessão do uso privativo do domínio público municipal com a respectiva câmara municipal.

2 - Os acordos de cooperação podem incidir, nomeadamente, sobre os seguintes aspectos:

- a) Limpeza e higiene;
- b) Conservação das espécies vegetais existentes;
- c) Plantação de novas espécies vegetais paisagisticamente adequadas ao local;
- d) Manutenção dos equipamentos de recreio e de lazer;
- e) Vigilância de toda a área, por forma a evitar depredações na mesma.

3 - Os contratos de concessão devem ser celebrados sempre que se pretenda realizar investimentos em instalações fixas e indismontáveis, destinadas a valorizar a utilização dos espaços verdes e de utilização coletiva sob o ponto de vista recreativo e desportivo.

Em linhas gerais, este artigo permite que em empreendimentos resultantes de operações de loteamento seja possível acordos e contratos entre as câmaras municipais e os proprietários e residentes do empreendimento no sentido de “controlar” a respectiva área. Assim como no Brasil, além das legislações abordadas acima, de âmbito nacional, existem legislações específicas municipais, através das quais seja possível interpretações que viabilizem a implantação de conjuntos desta natureza no tecido urbano.

A não existência de legislação específica sobre CF's fechados, assim como no Brasil, permite a implantação desses empreendimentos na malha urbana portuguesa, reproduzindo nas cidades os impactos socioespaciais advindos do surgimento dessa modalidade habitacional e já mencionados anteriormente como: segregação socioespacial e homogeneidade social.

## 5 BRASIL E PORTUGAL: UM PARALELO ENTRE MODELOS HABITACIONAIS E MARCOS LEGAIS

Ao iniciar a concepção deste estudo e a análise do desenvolvimento dos modelos habitacionais brasileiros e portugueses não se previa tamanha similaridade entre estes. Tal similaridade é identificada desde a gênese, os fundamentos e motivações para o surgimento desses modelos habitacionais, os apelos do marketing, até as falhas legais entre ambos. Algumas das similaridades mencionadas é atribuída a massiva influência do modelo brasileiro na concepção do modelo português.

No que se refere a genealogia é possível afirmar que no Brasil, desde o princípio, tal processo se comportou como uma reação aos problemas sociais das cidades, visto que, o processo de urbanização brasileiro rápido e desorganizado, colaborou para a proliferação de violência urbana no país. Dessa forma, os índices de violência identificados corroboram com a acentuada proposta de segurança dos enclaves fortificados brasileiros, fato corroborado no grande volume de CHF's na região metropolitana de São Paulo.

Diverso a genealogia brasileira dos CHF's e, embora fizesse parte dos tópicos de marketing imobiliário, as questões de segurança urbana em Portugal se distanciam de maneira evidente das questões nocivas identificadas no Brasil. Ou seja, tal justificativa, não parece ser plausível se a régua comparativa for a segurança brasileira. Porém, se analisado de forma isolada, é possível identificar por parte dos portugueses um sentimento de insegurança urbana, principalmente na região metropolitana de Lisboa, o que destoam os níveis de segurança identificados e o contexto social motivador entre as nações. Além disto, os índices de violência no Brasil se apresentam em ritmo exponencial a cada ano, já em Portugal os mesmos índices se apresentam em queda, como ilustrado nos gráficos expostos no corpo do artigo.

Outro fator vultoso a ser destacado se debruça na circunstância dos primórdios conceptivos dos CHF's portugueses serem fortemente influenciados pelos modelos brasileiros e americanos, destacando-se agentes imobiliários brasileiros que desempenharam um papel importante na construção desses conjuntos. Episódio curioso visto que, é corriqueiro modelos europeus serem referências inovadoras para países subdesenvolvidos como o Brasil, e não o contrário.

Por fim, e não menos importante, a análise do marketing dos empreendimentos imobiliários nos dois países ressalta as diferenças entre ambos. No Brasil é possível identificar um marketing consistente em garantia de segurança dos moradores e homogeneidade social. Em Portugal, por mais que a segurança seja mencionada como elemento importante para a aquisição de um imóvel, o *marketing* relativo a tal tipo de empreendimento enfatiza a oferta de equipamentos e de um padrão de vida exclusivo.

## 6 CONCLUSÃO

Atualmente os CF's são motivo de discussão em diversas áreas disciplinares; é inegável que representam um fenômeno que se expandiu por todo o mundo (tornando-se globalizado) e que, desde as suas origens, tem como elemento caracterizador a segregação espacial. É possível constatar diversos elementos comuns entre os atuais CF's e outras formas urbanas mais antigas. Uma delas é a tentativa da criação de uma realidade ideal intramuros, através de equipamentos, espaços verdes, a noção de segurança, a homogeneidade social dentre outros aspectos.

Outra importante constatação identificada é que, apesar de influências e inspirações semelhantes, as justificativas pela escolha de morar em um condomínio fechado e os fundamentos para a proliferação destes conjuntos no Brasil e em Portugal são um pouco distintos. No Brasil, o principal fundamento para a proliferação dos CF's é o medo da violência urbana que marca o cotidiano das cidades desde meados do século XX. Já em Portugal o sucesso dos condomínios portugueses se deve ao marketing imobiliário aliados ao desejo de status e distinção social, e à privatização dos serviços e equipamentos que estes conjuntos dispõem.

Por fim, destaca-se que o surgimento e proliferação dos CF's, tanto no Brasil quanto em Portugal, se justifica, em grande parcela, devido ao processo social altamente segregador e à atribuição de status a esse modo de morar por parte de uma camada economicamente privilegiada da população, em detrimento de uma parcela marginalizada. Sob esse ponto de vista, a aquisição de modalidades habitacionais caracterizadas como condomínios fechados confere ao seu morador não apenas segurança e comodidade, mas, principalmente, uma posição social privilegiada.

## REFERÊNCIAS

- ATLAS, DA VIOLÊNCIA. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada; Fórum Brasileiro de Segurança Pública (Orgs). Brasília: Rio de Janeiro: São Paulo: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2019.
- BRASIL (SENADO FEDERAL). *Lei Federal 6.766*, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, Brasil: 1979.
- CALDEIRA, T. P. R. Building up walls: the new pattern of spatial segregation in Sao Paulo. *International Social Science Journal*.;48(147):55-66. Março,1996
- CALDEIRA, T. P. R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34; 2000.
- CALDEIRA, T. P. R. *Mundos separados*. Lisboa: Urban Age. 2008.
- CRUZ, S.S. *Fragments Utópicos na cidade caótica: Condomínios fechados no Grande Porto*. Porto: Universidade do Porto, 2003.
- DOS SANTOS, Denise Mônaco. *Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados*. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. 2002.
- D'OTTAVIANO, M. C. L. *Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?* Tese (Doutorado). Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2008
- FERREIRA, M. P. P.; OLIVEIRA, L. P. *O novo regime jurídico dos loteamentos urbanos*, Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro Anotado, Direção Geral do Planeamento Urbanístico, Almedina, 1985.
- FREITAS, E. L. H. *Loteamentos fechados*. Tese (Doutorado). Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2008.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA; ESTATÍSTICA (IBGE) - Coordenação de População; *Indicadores Sociais*. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA (INE). Crimes registrados (N.º) pelas autoridades policiais. Portugal: INE, 2020.
- LANDMAN, K. Privatizing public space in post-apartheid South African cities through neighborhood enclosures. *GeoJournal*, nº 66, pp. 133-146. 2006.
- LOPES, P. A. *Condomínios horizontais e loteamentos fechados: uma metodologia de avaliação de desempenho de ambientes coletivos, a partir do caso de Londrina-PR*. Tese (Doutorado). Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2009.
- MILLER, R. V. *A propriedade horizontal no Código Civil*. 3ª edição, revista e atualizada, Almedina, Coimbra,1998.
- MOURA, C. P. de. *A fortificação preventiva e a urbanidade como perigo*. (Série Antropologia). Brasília: UnB – Departamento de Antropologia, 2006.

MOURA, G. G. *Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo em Uberlândia/MG*. Tese (doutorado). Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal de Uberlândia. 2008.

PALEN, John. *Mundo urbano*. Lisboa: Forense-Universitária, 1975.

PEREIRA, R. G. *Gênese e análise morfológica de condomínios fechados: o caso do concelho de Cascais*. Dissertação (Mestrado). Pós-graduação em Arquitectura. Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa, 2010.

PORTUGAL (REPÚBLICA DE PORTUGAL). *Relatório Anual de Segurança Interna-Ano 2018*. Retrieved April, 2019, 15: 2019.

RAPOSO, R. *Novas Paisagens: A produção social de condomínios fechados na Área Metropolitana de Lisboa*, Tese (Doutoramento), ISEG, Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa, 2002

SPOSITO M. E.; SOBARZO, O. *Novos territórios urbanos e novas formas de hábitat no Estado de Sao Paulo, Brasil*. In: *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara–Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.

---

NOTA DO EDITOR (\*): O conteúdo do artigo e as imagens nele publicadas são de responsabilidade do(s) autor(es).