

I SEMINÁRIO

[arq.con.br]

ARQUITETURAS
CONTEMPORÂNEAS
NO BRASIL

FRONTEIRAS
HÍBRIDAS

FORTALEZA | 1 - 4 ABRIL | 2025

Hospital Veterinário Escola da UniLeão | Juazeiro do Norte | CE
Lins Arquitetos Associados
Foto Joana França

MUTAÇÕES CONTEMPORÂNEAS DO MODO DE MORAR? O CASO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM FORTALEZA-CE

CONTEMPORARY MUTATIONS OF THE WAY OF LIVING? THE CASE OF GATTED COMMUNITIES IN FORTALEZA-CE

¿MUTACIONES CONTEMPORÁNEAS DEL MODO DE VIVIR? EL CASO DE LOS CONDOMINIOS CERRADOS EN FORTALEZA-CE

FRONTEIRAS ESPACIAIS

ARRUDA, Daniel Marques

Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela UFRN/
Docente da Universidade de Fortaleza - UNIFOR
marques7.9@unifor.br

RODRIGUEZ, Milena Baratta Nunes Aldigueri

Doutoranda; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela UFRN/
Docente da Universidade de Fortaleza - UNIFOR
milenaabaratta@unifor.br

DANTAS, George Alexandre Ferreira

Professor Associado do Depto. de Arquitetura e do Programa de
Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela UFRN
george.dantas.af@ufrn.br

MUTAÇÕES CONTEMPORÂNEAS DO MODO DE MORAR? O CASO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM FORTALEZA-CE

RESUMO

O artigo tem como objetivo analisar a dinâmica de convivência em três condomínios fechados, focando nos espaços comuns de interação dos moradores e as oportunidades (topológicas) de encontro. Para contextualizar essa moradia, são discutidos fatores nacionais e locais que contribuíram para a origem desses empreendimentos, permitindo compreender as causas do seu surgimento, relação entre as residências e os espaços livres comuns. O estudo de caso em Fortaleza incluiu croquis, registros fotográficos e mapas de visibilidade para capturar a ambiência de cada tipologia. A análise considerou a setorização das atividades comuns, que pode facilitar, ou não, os encontros e a disposição dos lotes em relação às vias internas, favorecendo interações visuais. Constatou-se uma diminuição na qualidade dos espaços comuns, além de uma crescente segregação nas áreas de lazer e um aumento da privacidade dos moradores.

PALAVRAS-CHAVE: condomínios fechados. modos de morar, habitação unifamiliar, Fortaleza.

ABSTRACT

The article aims to analyze the dynamics of coexistence in three gated condominiums, focusing on the common spaces for interpersonal interaction and the (topological) opportunities for gathering. To contextualize this housing, national and local factors that contributed to the emergence of these developments are discussed, allowing us to understand the causes of their emergence and the relationship between the residences and the common open spaces. The case study in Fortaleza included sketches, visibility maps, and photographic records to capture the ambience of each typology. The analysis considered the sectorization of common activities, which may or may not facilitate meetings and the arrangement of lots in relation to internal roads, favoring visual interactions. A decrease in the quality of common spaces was observed, in addition to an increasing segregation in leisure areas and an increase in the privacy of residents.

KEYWORDS: gated communities. ways of living, single-family housing, Fortaleza.

RESUMEN

El artículo tiene como objetivo analizar la dinámica de convivencia en tres condominios cerrados, centrándose en los espacios comunes de interacción de los residentes y las oportunidades (topológicas) de encuentro. Para contextualizar esta vivienda, se discuten los factores nacionales y locales que contribuyeron al surgimiento de estos desarrollos, permitiendo comprender las causas de su surgimiento y la relación entre las residencias y el espacio abierto común. El estudio de caso en Fortaleza incluyó bocetos, gráficos de visibilidad y registros fotográficos para capturar el ambiente de cada tipología. El análisis consideró la sectorización de actividades comunes, que pueden facilitar o no las reuniones y la disposición de lotes en relación con las vías internas, favoreciendo las interacciones visuales. Se observó una disminución en la calidad de los espacios comunes, además de una creciente segregación en las zonas de ocio y un aumento de la privacidad de los residentes. Para contextualizar esta vivienda, se discuten los factores nacionales y locales que contribuyeron al surgimiento de estos desarrollos, permitiendo comprender las causas de su surgimiento y la relación entre las residencias y el espacio abierto común.

PALABRAS-CLAVE: condominios cerrados. modos de vida, vivienda unifamiliar, Fortaleza.

INTRODUÇÃO

Da evolução da casa no limite do lote até a casa solta, com um ou mais recuos, nos centros urbanos brasileiros, padrão que se consolidou ao longo do século XX, passou a disseminar-se um outro arranjo espacial nas últimas décadas - arranjo que Caldeira (2001) denominou de terceira forma urbana, o condomínio fechado. A implantação de condomínios fechados tem se expandido nas regiões metropolitanas das cidades causando mudanças no estilo e hábitos de quem vive nesses empreendimentos e impactos na cidade, muito devido as suas extensas áreas ocupadas cercadas por muros, criando enclaves urbanos que vão reverberar nas relações de socialização e segurança das cidades, além de suas paisagens, estruturas e custos urbanos, como tem sido discutido amplamente por vários campos do conhecimento.¹

Na América Latina, e no Brasil em especial, essa terceira forma foi marcada principalmente pelos grandes empreendimentos do tipo Alphaville, que, por diversas razões (dentre os quais, a existência de grandes glebas, o preço da terra mais baixo e o ordenamento urbano mais permissivo), se instalou nos municípios vizinhos das grandes capitais, como Recife, Natal e Fortaleza. Os primeiros empreendimentos do tipo surgem ainda na virada para os anos 1970 e ganham força entre fins dos anos 1990 e início dos anos 2000, como o demonstram os casos dessas capitais nordestinas.

Esses loteamentos fechados surgem como uma tentativa, ao menos no discurso e nas estratégias de marketing, de recuperação da qualidade de vida perdida nas áreas centrais da cidade e de reação ao sentimento do medo, decorrente da violência urbana. A possibilidade de voltar a morar em casas inseridas em um empreendimento que concentra atividades de lazer, serviços, áreas verdes e fornece o sentimento de segurança corrobora para a solidificação desse padrão urbano, cuja ambiência espacial recuperaria, em muitas peças gráficas e textuais publicitárias, inclusive as relações sociais de vizinhança.²

Mas, como tem se dado essas relações, essas possibilidades de encontro? O objetivo do artigo é analisar, mediante o estudo de caso de três condomínios fechados, variantes desta tipologia que apontam para modos de morar diferentes no que diz respeito à relação de seus habitantes com o espaço de uso comum dos condôminos (vias, áreas verdes, dentre outros) e a possibilidade de encontros entre si.

A lógica espacial dos condomínios fechados tem raízes também nas estruturas, tanto física (desenho), quanto ideológica (de um determinado padrão de sociabilidade), que remontam principalmente aos desdobramentos dos ideais propagados pelo movimento das cidades jardins. Há, é verdade, uma longa tradição de disputa de ideias e movimentos profissionais e institucionais que atravessam o século XX em torno da noção e do modelo urbano de cidade-jardim, cujas discussões extrapolam o escopo deste artigo.³ Uma das variações desse modelo apontava para uma tipologia com casas agrupadas, mas isoladas no lote, cada uma garantindo sua insolação e vistas para porções de terra livre, mantendo assim as vistas de maneira perene, criando áreas destinadas ao lazer e a vida comunitária (Hall, 2016).

¹ Por exemplo, o número da *Environment and Planning B: Planning and Design* totalmente dedicado ao tema “The global spread of gated communities” e o Guest Editorial (Webster, Glasze, Frantz, 2002).

² Essa noção de “novo estilo de vida” foi usado continuamente, por exemplo, no discurso ideológico para viabilização do pioneiro empreendimento de Alphaville Barueri desde os anos 1970 (Guerra, 2013).

³ Veja-se por exemplo Peter Hall (2016) e a coletânea organizada por Stephen Ward (1992).

De maneira breve, cabe apontar que o chamado urbanismo pós-modernista ou contemporâneo surge na esteira das críticas ao planejamento urbano modernista (em especial, à hegemonia da vertente do CIAM), almejando um enfoque na escala do bairro e em recuperar a variedade e vitalidade, tendo como referência a escala da cidade tradicional europeia, a princípio, e a retomada da importância da rua corredor, da praça e da ambiência urbana na escala do pedestre (Lamas, 2004). A ideia era promover a densificação dos centros urbanos, diversificar seu uso, encontrar uma harmonia entre diversas formas de locomoção visando uma melhoria da vida urbana através de um convívio mais público e comunitário, como também defenderia, por exemplo, o movimento pelo Novo Urbanismo (Katz, 1994; Sykes, 2013) ou da “cidade para pessoas”.

Esse dinamismo urbano, definido por alguns autores como vitalidade ou, principalmente, urbanidade, tem sido objeto de várias tentativas de reprodução pelos urbanistas e arquitetos contemporâneos. Assim, muitas das teorias urbanas das últimas décadas recaem em uma busca, quase nostálgica, de uma ambiência comunitária, gregária e pública. Discurso e (tentativa de) prática que também foi capturada pela lógica de produção dos grandes loteamentos fechados.

Assim, nas seções seguintes, o artigo pontua alguns elementos sobre a evolução das tipologias habitacionais no Brasil, analisando suas repercussões no ambiente urbano e as legislações que facilitaram essas transformações. Focaliza o contexto de Fortaleza, examinando como as moradias se dispersam e se adaptam ao crescimento metropolitano.

Para o estudo de caso, foram selecionados três condomínios de diferentes períodos, dos quais foram elaborados croquis, diagramas de visibilidade/possibilidade de encontros e registros fotográficos para ilustrar suas características espaciais. A análise considera a setorização das atividades comuns e a relação dos lotes com as vias internas, investigando como essas disposições podem favorecer encontros entre os moradores, e a relação dos lotes com as vias internas, que podem proporcionar possibilidades de encontros visuais.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A TIPOLOGIA DE CONDOMÍNIOS FECHADOS NO BRASIL E EM FORTALEZA

No contexto nacional o modo de morar, tanto no que diz respeito à organização espacial da casa urbana quanto a sua relação com a cidade, apresentou até o final do século XIX uma certa homogeneidade caracterizada pela relação de proximidade direta da edificação com o espaço da rua. As casas delimitavam os limites das vias e abriam-se diretamente para elas, proporcionando uma conexão entre o espaço público da cidade e o espaço privativo das residências, como o demonstram estudos clássicos (Reis Filho, 2004). As relações sociais podiam acontecer mediante a abertura de uma janela ou porta, pois as salas de visitas se localizavam na frente da casa.

A transição entre o século XIX e o XX é marcada pelo desenvolvimento industrial, pelas maiores conexões da economia agroexportadora com os mercados mundiais e pelo crescimento espacial e demográfico urbano, com sérios déficits habitacionais e de infraestrutura, o que agravaria mais ainda as condições sociais e sanitárias da vida de parcelas significativas da população. Decorre deste período legislações sanitárias que impõem modificações ao espaço urbano e ao espaço edificado (Bonduki, 1998). De maneira geral, em dezenas de cidades brasileiras, essas legislações levaram a uma nova relação das edificações com a rua, na medida em que impôs afastamentos laterais, frontais e de fundos para tornar o espaço interno da casa mais salubre e provido de iluminação natural e ventilação nos seus ambientes.

Assim, a relação das casas com a rua perde a sua proximidade e intimidade assim como a sua capacidade de constituir os limites físicos dessas sociabilidades, pois distancia-se da mesma pelo recuo frontal imposto e delega ao muro (novo elemento arquitetônico) a função de separar o espaço público da cidade do espaço privado das residências. É bem verdade que nesse período o muro, quando existia, era baixo e permeável visualmente permitindo uma conexão entre os espaços. Apesar desta cisão, a paisagem urbana ganha com a incorporação dos jardins frontais, agora incorporados às residências.

Em ambos os casos as segregações espacial e social passariam a ser uma característica determinante das cidades brasileiras. Caldeira (2001) explica que até o século XIX a segregação dos grupos sociais era marcada muito mais pela tipologia de moradias (sobrados para famílias mais abastadas e térreas para as de poder aquisitivo menor) que mantinham a relação físico/espacial com a cidade e se encontravam dentro dos seus limites urbanos. O crescimento urbano e a necessidade de provê-lo de salubridade e infraestrutura tem como consequência a forma urbana caracterizada pela relação centro-periferia onde grupos sociais distintos se separam por distâncias físicas (Caldeira, 2001). Enquanto no centro as camadas economicamente favorecidas habitam de maneira planejada e em tipologias residenciais unifamiliares ou multifamiliares, na periferia o que prevalece são as autoconstruções, a horizontalidade e a cidade informal.

Na segunda metade do século XX a maioria das cidades brasileiras tem o seu território expandido para além das barreiras centrais, tendo sua distribuição espacial influenciada pelas regulamentações municipais e pela adoção do edifício vertical como tipologia predominante para camadas médias urbanas consideráveis. Nesse sentido, Rufino (2016) explica que a lei federal 4.591 de 1964 moderniza a forma de propriedade condominial regulamentada no Brasil em 1928, tornando possível empreendimentos imobiliários que concentrem várias edificações, independentemente da quantidade de planos horizontais e verticais. Abre-se a possibilidade de grandes condomínios fechados com infraestruturas de lazer e serviços.

Para Caldeira (2001), os condomínios fechados delineiam uma terceira forma urbana, que vem se configurando desde meados dos anos 1970, e se caracterizam por segregação espacial de frações urbanas por muros (agora altos) e tecnologias de segurança. Justificam-se pelo discurso do medo e são denominados como “enclaves fortificados”. Esse novo modo de morar, que se caracteriza também por constituir-se de condomínios de residências unifamiliares em terrenos providos de vegetação e ambiência espacial de tranquilidade e segurança, é apontado por Mônaco dos Santos (2003) como uma das primeiras manifestações contemporâneas do desejo de residir de maneira exclusiva e segregada da malha urbana da cidade.

Diversos pesquisadores apontam que esse é o cenário urbano nacional: cidades segregadas espacialmente e socialmente principalmente no que diz respeito aos bairros residenciais (Villaça, 2001), paisagens de muros e áreas públicas desprovidas de sociabilidade. Será que esses encontros e relações estão acontecendo dentro dos “enclaves fortificados”? Na intenção de buscar respostas para esta inquietação, focou-se o olhar na realidade da cidade de Fortaleza.

A cidade de Fortaleza, hoje a quarta cidade mais populosa do Brasil e primeira da região Nordeste (IBGE, 2024), teve um padrão de crescimento urbano e evolução do modo de morar que não difere, em linhas gerais, das características nacionais. Até meados do século XIX, a área urbanizada da cidade, restringia-se à área central de sua criação enquanto vila. Segundo Andrade (2019), verificava-se uma mistura de usos e a tipologia habitacional era composta predominantemente por casas com implantação sem recuos laterais e de frente, delimitando o alinhamento das ruas (ver figura 01).



Legenda: 1-Vermelho (centro), 2-Azul (Jacarecanga), 3-Amarelo (Aldeota e Meireles), 4-Rosa (Cocó, Lourdes e Praia do Futuro), 5-Ciano (Edson Queiroz, Sapiroanga e Cambéba).

Figura 01 – Da esquerda para a direita, de cima para baixo - Sobrado Dr. José Lourenço (casa-rua, centro); Sobrado Tomaz Pompeu (Jacarecanga); Casa na Avenida Santos Dumont (Aldeota); Prédio residencial (Praia de Iracema).

Fontes: <https://www.blogdolauroiberto.com/2017/08/10-anos-do-sobrado-cultural-jose.html>;
<http://www.fortalezanobre.com.br/2010/07/casaro-es-que-resistem-ao-tempo.html?m=0>; Diógenes, 2023;
Acervo do Autor; Mapa elaborado pelos autores.

De meados do século XIX até a primeira metade do século XX a cidade de Fortaleza passa por um crescimento urbano significativo. Como o demonstram várias pesquisas (e.g. Andrade, 2023), esse processo de urbanização respaldou-se nas legislações sanitárias e urbanísticas da época, impondo construções soltas no lote que provessessem um conforto ambiental exigido para a salubridade edilícia. O aumento das atividades comerciais no centro da cidade aliada, a imposição de recuos e normas construtivas às edificações, ocasionaram o primeiro deslocamento da camada mais rica da população (Diógenes, 2023). Nesse sentido, na década de 1910 o bairro da Jacarecanga (limite da área urbana), a oeste da área central, recebe essa população e suas residências de porão alto, separadas do espaço da rua por muros baixos (Ver figura 01).

Na década de 1930, o deslocamento ocorre em direção a bairros mais afastados, como Aldeota. O motivo foi à proximidade com a via férrea e a instalação de indústrias e vilas operárias no bairro da Jacarecanga. A abertura da via Santos Dumont, eixo de expansão do lado leste de Fortaleza, o formato xadrez dos lotes e o isolamento do bairro em relação às vias de acesso da cidade também contribuíram para o deslocamento (Diógenes, 2005) (Ver figura 01).

De 1930 até os dias atuais, o bairro da Aldeota, juntamente com o bairro do Meireles, configura-se como áreas que concentram a maior renda per capita da cidade. Assim como ocorreu nacionalmente, a verticalização das edificações definiu a tipologia das residências multifamiliares como a representativa da camada social que reside nesses bairros (Cavalcante, 2021). De edificações de três andares, típicas das décadas de 1970, aos arranha-céus de 25 andares dos anos 2000, restaram poucos terrenos livres no espaço intraurbano desses bairros. Rufino (2016) explica que o valor da terra nesses bairros é tão alto que somente os condomínios verticais viabilizam-se financeiramente.

Assim, o Bairro da Aldeota e Meireles são áreas consolidadas da cidade de Fortaleza que carecem de espaços verdes, concentram grande fluxo de pessoas (Vasconcelos, 2015) e sofrem com a violência urbana. Essas são características negativas apontadas por quem busca morar em um ambiente

urbano mais tranquilo e em casas. Nesse sentido, mais uma vez a camada social mais privilegiada vai se deslocar para outros bairros da cidade, em busca de um mercado mais restrito de casas de alto padrão protegidas em condomínios.

Esta mudança espacial tem em comum a tipologia habitacional escolhida: os condomínios horizontais fechados com acesso controlado que, segundo De Lima (2009), decorre da busca pela (sensação de) segurança, da intenção de reconstruir vínculos sociais e de (tentar) recuperar uma imaginada qualidade e a identidade bucólica dos espaços públicos (mesmo que nos condomínios esses espaços não sejam públicos e sim privados, de uso coletivo de quem habita no empreendimento).

Na dinâmica imobiliária da cidade de Fortaleza, os investimentos para condomínios residenciais horizontais se voltaram para as áreas sudeste e leste da cidade, caracterizada por grandes terrenos. Segundo Branco (2013), a área sudeste é beneficiada pela construção de grandes obras e equipamentos públicos e pelos investimentos em infraestrutura viária, como a duplicação da Av. Washington Soares e da CE-040, assim como as obras na Avenida Santos Dumont e Operação Urbana Consorciada do Shopping Riomar que melhorou o acesso viário e diversificou o uso do solo nessas regiões, favoreceram os bairros da área leste.

É nesse cenário que os condomínios fechados afloram nos bairros supracitados mudando a paisagem urbana deles e transformando-os em espaços segregados e sem vida. Entendemos até aqui como a tipologia habitacional evoluiu até chegarmos nos condomínios fechados. O que nos interessa agora é entender como essa tipologia tem se estruturado espacialmente em relação aos espaços de convívio. Afinal, criam possibilidades de encontro, de vida gregária, comunitária, como propugnam as peças (de desejo) da publicidade?

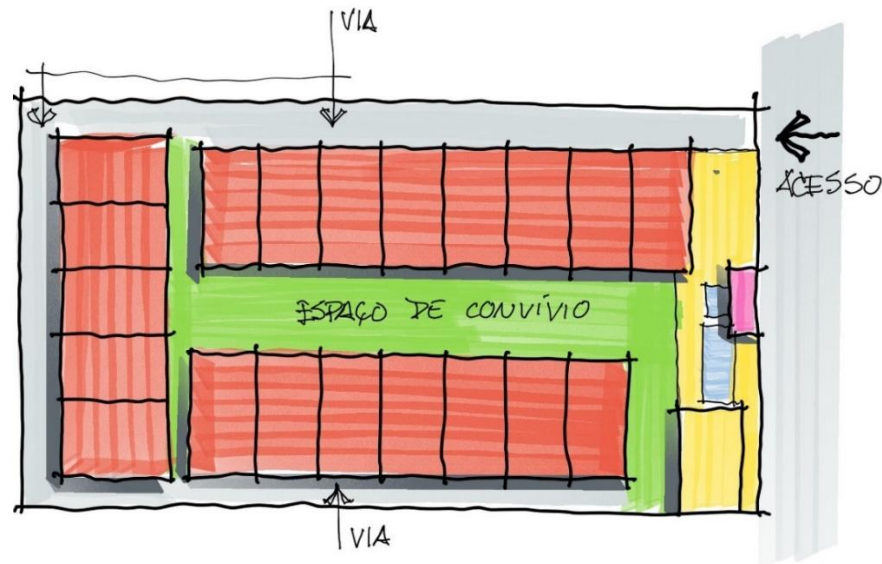
ESTUDO DE CASO

Os critérios para a escolha dos condomínios fechados a serem analisados neste artigo se deram por dois motivos. Primeiro terem sido construídos em bairros distintos da cidade e dentro do eixo de crescimento a leste e sudeste de Fortaleza. Segundo, terem sido construídos dentro do recorte temporal contido entre os anos 2000 e 2024⁴. Desse modo, os três condomínios escolhidos foram: 1) Carmel Garden, construído em 2006 no bairro Cambéba; 2) Mirante Dunas Prime Maison, construído em 2012 no bairro Praia do Futuro e 3) Royal Oak Residence, construído em 2023 no bairro Lourdes. O enquadramento dos condomínios dentro de décadas diferentes se deu com o intuito de observar mudanças espaciais nos projetos que denotem uma maior (ou menor) qualidade espacial de seus espaços comuns e probabilidade de encontros interpessoais nestes locais.

Os projetos foram analisados mediante: 1. A organização funcional do condomínio fechado, mapeando onde estão as áreas comuns e de lazer, vias de circulação e lotes individuais e privados; 2. A presença de vegetação e visuais dos espaços comuns e 3. A possibilidade de encontros interpessoais advindos dos mapas de visibilidade elaborados pelo software de código aberto depthMapX. Para as duas primeiras categorias de análise utilizou-se de diagramas e redesenhos, respaldados pelas discussões apresentadas por Baker (1998), Montaner (2007), Brasil (2008), Clark e Pause (2012) e Azevedo (2019). Para analisar a integração espacial das áreas comuns, respaldou-se na discussão da lógica social do espaço aplicada ao estudo de residências. Para a Sintaxe do Espaço, a configuração espacial de um lugar é feita a partir da combinação de diversos elementos, que podem

⁴ Segundo Rufino (2016), o primeiro condomínio fechado de Fortaleza data de 1996, mas é apenas nos anos 2000 que ocorre a proliferação desse tipo de empreendimento.

ser sintetizados em permeabilidades e barreiras. O modo como são organizadas essas barreiras e permeabilidades indicam as possibilidades e modos de apropriação, de circulação, influenciando os encontros e desencontros, consequentemente, o conteúdo social do espaço (Tenorio, 2012).⁵



Legenda: cinza (rua interna), vermelho (lotes unidades habitacionais), verde (áreas verdes de uso comum), amarelo (área de lazer), azul (piscina), rosa (guarita).

Figura 02 – Residencial Carmel Garden, diagrama de setorização.

Fonte: Elaborado pelos autores (2024).

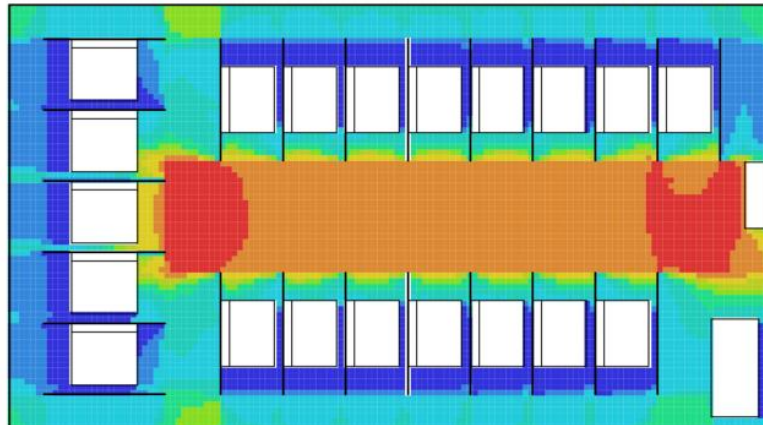


Figura 03 – Fotos que demonstram a integração visual dos espaços verdes.

Fonte: Acervo dos autores (s.d.).

O mapa de visibilidade desse empreendimento mostra que de fato a alameda central é o espaço com alta probabilidade de encontros interpessoais, enfatizando esta probabilidade justamente na área onde se encontra a área de lazer da piscina.

⁵ Dialogamos aqui também com os trabalhos de Hanson (1998), Loureiro e Amorim (2005), Trigueiro e Marques (2015) e Griz (2012).

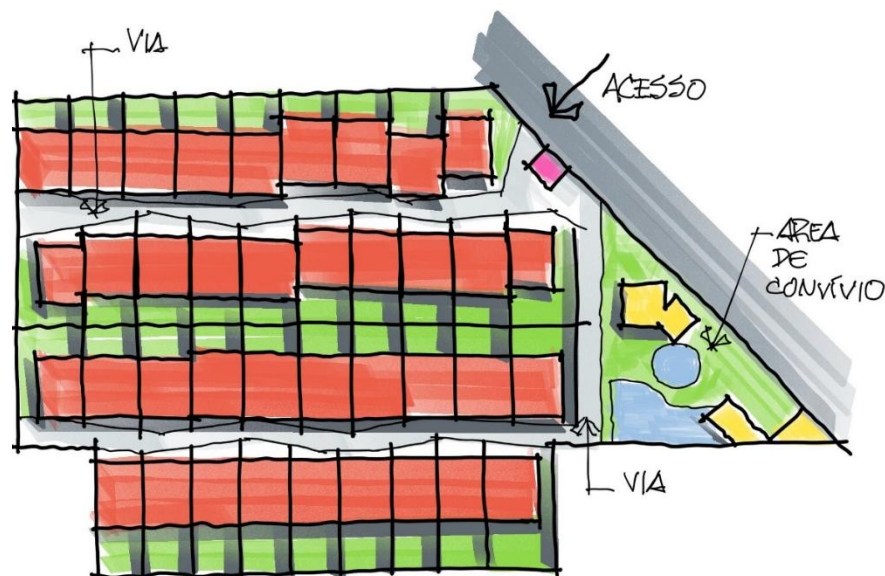


Legenda: azul (baixa probabilidade de encontro), laranja (média probabilidade de encontro), vermelho (alta probabilidade de encontro).

Figura 04 – Residencial Carmel Garden, diagrama de probabilidade de encontros por cores.

Fonte: Elaborado pelos autores no depthMapX (2024).

O segundo condomínio analisado foi o Mirante Dunas Prime Maison, cuja construção foi concluída em 2012. O empreendimento possui 38 unidades de habitação e, ao contrário do primeiro projeto, sua implantação se faz por ruas internas posicionadas na frente das casas, fazendo com que os quintais fiquem nos fundos do lote e dessa maneira segregados visualmente do contato com os vizinhos (figura 04). Chama a atenção o posicionamento da maior parte de áreas verdes dentro dos lotes privatizados e no fundo dos mesmos. Mesmo na área de convívio e lazer a vegetação é pontual. Essa decisão diminui a qualidade espacial dos espaços comuns e transforma a via em meros espaços de circulação, pois não são convidativas ao estar, pela sua aridez e falta de mobiliário urbano, como demonstra a figura 05 e 06.



Legenda: cinza (rua interna), vermelho (lotes unidades habitacionais), verde (áreas verdes de uso comum), amarelo (área de lazer), azul (piscina), rosa (guarita).

Figura 05 – Diagrama de setorização condomínio Mirante Dunas Prime Maison.

Fonte: Elaborado pelos autores (2024).

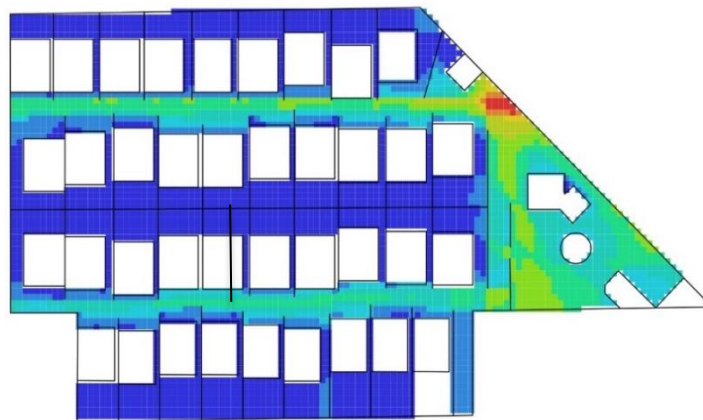


Figura 06 – Fotos da área interna das vias.
Fonte: Acervo dos autores (s.d.).

Nesse empreendimento o espaço de uso comum é posicionado de forma lateralizada no terreno fazendo com que nenhuma casa olhe para essa área, onde se concentra a maior parte da vegetação e as atividades de uso comum como salão de festas, academia, deck e quadra esportiva (ver figura 06 e 07). Essa decisão de projeto proporciona a escolha de socializar com os demais moradores, na medida em que não está posicionada de maneira a facilitar, e porque não dizer induzir a socialização, pelo menos pela sua posição. Além disso, as casas são posicionadas uma de frente para a outra, tendo a via como o espaço de amortização entre elas. Ou seja, o projeto não apresenta, na frente dos lotes, um atrativo visual que mereça ser contemplado. Ao contrário do que ocorre nos fundos do lote, onde os jardins internos tornam-se interessantes de se ver. O projeto apresenta, portanto, uma morfologia espacial que dificulta os encontros e proporciona baixa probabilidade de ver o outro, a ponto de ter na guarita o local provável de propiciar uma sociabilidade entre os moradores (ver figura 08).



Figura 07 – Área de lazer Mirante Dunas Prime Maison
Fonte: vídeo Mirante Dunas Priem Maison; link: <https://www.youtube.com/watch?v=0x0PgJiVBTM> (s.d.).

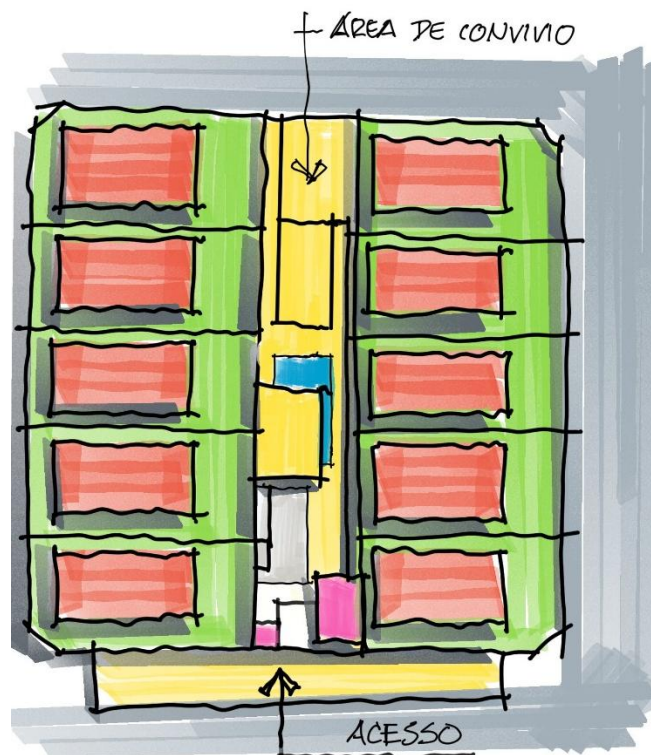


Legenda: azul (baixa probabilidade de encontro), laranja (média probabilidade de encontro), vermelho (alta probabilidade de encontro).

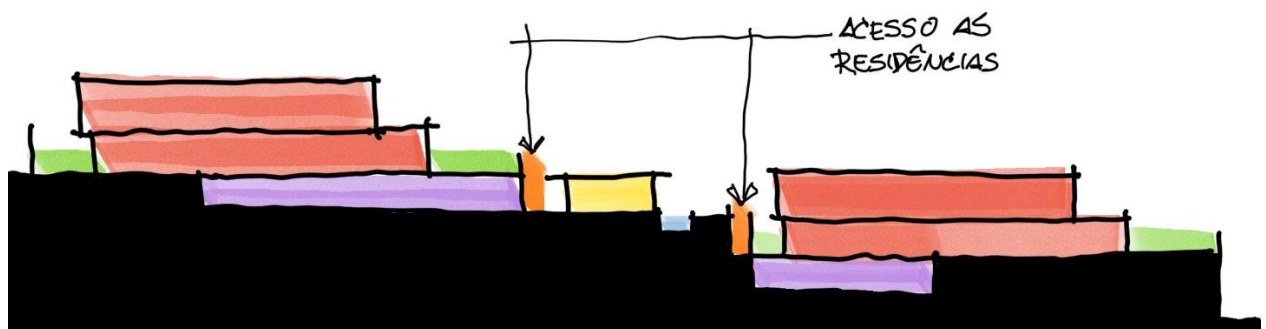
Figura 08 – Mirante Dunas Prime Maison, diagrama de probabilidade de encontros por cores.

Fonte: Elaborado pelos autores no depthMapX (2024).

O último projeto escolhido para a análise é o mais recente deles, o Royal Oak, concluído em 2023. O condomínio é também o menor dos três empreendimentos, possuindo 10 unidades de habitação. Outra característica que o difere dos demais é a condição de seu terreno, que possui um grande desnível, impondo à implantação desafios relacionados ao tratamento da topografia. O empreendimento se organiza em quatro principais níveis: o primeiro destina-se a entrada de pedestres e veículos e onde está a guarita que faz o controle do acesso das pessoas, o segundo onde se encontram 5 residências, o terceiro onde se localizam as áreas de lazer como piscina, salão de festas e academia e o último onde se encontram as outras cinco casas. (ver figura 07).



Legenda: cinza (rua), vermelho (lotes unidades habitacionais), verde (áreas verdes de uso privado), amarelo (área de lazer), azul (piscina), rosa (guarita).



Legenda: vermelho (lotes unidades habitacionais), verde (áreas verdes de uso privadas), amarelo (área de lazer), azul (piscina), lilás (subsolo), laranja (acesso pedestre às residências).

Figura 10: Diagrama de setorização, em planta e corte, do condomínio Royal Oak
Fonte: Elaborado pelos autores (2024).

Para além da separação dos setores do condomínio em níveis distintos (decisão que por si só já segrega os usos), o empreendimento possui dois níveis de garagem que dão acesso individual a cada residência por elevador (ver figura 08). Isso faz com que a via interna do condomínio seja subterrânea,

ocasionando a segregação também de encontros proporcionados pelo chegar e sair de seus moradores.

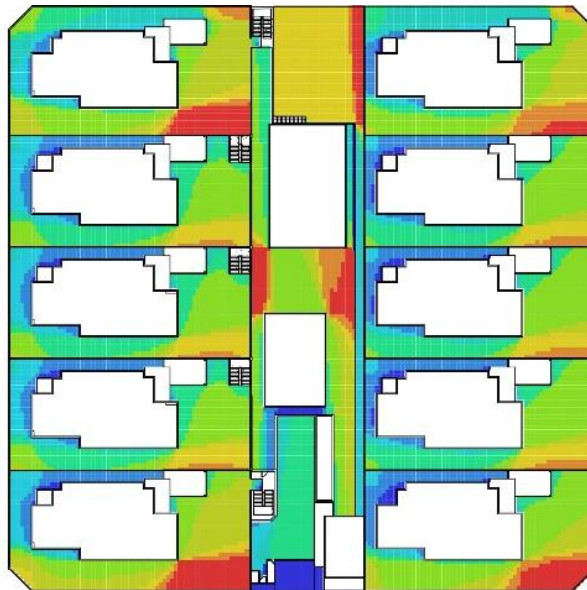
Chama a atenção também a separação dos lotes nesse condomínio, pois todas as casas têm muros frontais, laterais e de fundo, fazendo com que o acesso a elas se dê por um corredor estreito (ver figuras 08 e 09), composto por uma sequência de pequenas portas, a “imitar” o que seriam as casas de rua da década de 1950. A diferença se encontra na escala (para dizer o mínimo) e na ambiência espacial: ao invés de ruas de 7 metros com vegetação e calçadas que proporcionam o circular de pessoas quaisquer, tem-se corredores de 1,5 metros, inóspitos e enclausurados, onde circulam os convidados. A área de lazer também é enclausurada e proporciona visuais dos fundos das casas.



Figura 11 – Da esquerda para a direita de cima para baixo – vista externa condomínio Royal Oak; vista da área de convivência piscina; vista área de convivência piscina acesso casas; vista da segunda área de convivência quadra (segundo nível); vista do corredor de acesso as casas.

Fonte: Acervo dos autores (s.d.)

O mapa de visibilidade confirma que o empreendimento tem nas áreas internas dos lotes os espaços com maior probabilidade de encontros interpessoais. A área de convívio, restrita à região da piscina e da quadra de futebol, é o espaço com maior probabilidade de reunir pessoas. Interessante perceber que esses espaços apresentam baixa qualidade espacial, seja pelos visuais de muros e fundos de casa, seja pela vegetação que não proporciona sombras.



Legenda: azul (baixa probabilidade de encontro), laranja (média probabilidade de encontro), vermelho (alta probabilidade de encontro).

Figura 12 – Royal Oak, diagrama de probabilidade de encontros por cores.

Fonte: Elaborado pelos autores no depthMapX (2024).

CONCLUSÃO

Como apontado, os condomínios fechados são um fenômeno globalizado que surgiu como uma variação de tipologia habitacional que prometia proporcionar um modo de morar longe do caos urbano e do convívio com o diferente, alicerçado pelo discurso da recuperação de uma qualidade ambiental, de laços sociais com os semelhantes e de segurança.

A ideia de condomínio fechado se alicerça tanto em seu conceito como em seu desenho nos desdobramentos da tradição cidade-jardim. A despeito das críticas a sua viabilidade, dentre as diversas tentativas de efetivá-la, os ideais originais do movimento pela cidade-jardim se estruturavam na gestão cooperativa e na vida comunitária, baseada no encontro e na criação de uma escala bucólica e humanizada. Esses ideais reverberam até hoje, com outras estratégias, densidades e desenhos, mas ainda muito resiliente em conceitos e preceitos promulgados pelo novo urbanismo, a cidade compacta e a urbanidade, para citar alguns. Assim, seria paradoxal que a evolução dos condomínios fechados tenha ido em direção diametralmente oposta a esses conceitos, chegando ao ponto de eliminar até as estruturas básicas de seu desenho, sem falar dos seus objetivos?

Se o objetivo de residir nesses empreendimentos é a qualidade ambiental proporcionada pelos seus espaços e a possibilidade de reconstrução dos laços de vizinhança (para além da segurança e controle de acesso, que nem foi pauta de análise por ser premissa básica desta tipologia), qual o objetivo de se fechar dentro do seu próprio mundo? No caso do condomínio Royal Oak, literalmente se isolar dentro de quatro muros como se morasse numa casa de rua da cidade contemporânea, com seus muros altos e isolamento social.

A análise dos três condomínios fechados apontou, no entanto, para uma perda da qualidade espacial dos espaços comuns, assim como de uma maior segregação das áreas de lazer e uma exacerbação da privacidade de seus moradores. No limite, pela lógica espacial intrínseca dos próprios empreendimentos, estão se constituindo enclaves fortificados dentro de outro enclave fortificado.

AGRADECIMENTOS

Ao CNPQ (bolsa PQ processo 316842/2023-0), ao PPGAU/UFRN e à Universidade de Fortaleza (UNIFOR).

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Larry A. S. de. **Documentos urbanos de Fortaleza de 1932 a 1963: concepções, representações e realizações**. Tese, 2023 (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Natal, PPGAU/UFRN, 2023.

ANDRADE, Margarida Júlia F.S. **Fortaleza em Perspectiva Histórica: Poder Público e Iniciativa Privada na Apropriação e Produção Material da Cidade (1810-1933)**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2019.

AZEVEDO, Rogério. **Redesenho como método analítico e instrumento de investigação em arquitetura**. In: Expressão múltipla II: teoria e prática do desenho: atas das conferências - Lisboa, 2019, p. 167-177. (URL: <http://hdl.handle.net/10451/40647>)

BAUMAN, Zigmunt. **Confiança e Medo nas cidades**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009

BENÉVOLO, Leonardo. **História da Arquitetura Moderna**. São Paulo: Gustavo Gilli, 2001.

BONDUKI, Nabil G. **Origens da habitação social no Brasil**. Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. 2 ed. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BRANCO, Aureo Freire Castelo. **Condomínios residenciais horizontais: zona sudeste de Fortaleza (1998 – 2009)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2013.

CAVALCANTE, Márcia G. **Edifícios de Apartamentos em Fortaleza: Universalidades e Singularidades**. Fortaleza: Imprensa Universitária, 2021.

DE LIMA, Verena Rothbrust. **El fenómeno del confinamiento privado en la ciudad de Fortaleza**. Máster Oficial en Gestión y Valoración Urbana. Universidad Politécnica de Cataluña, Departamento de Construcciones Arquitectónicas y Centro de Política de Suelo y Valoraciones, 2009.

DIÓGENES, Beatriz H.N. **A centralidade da Aldeota como expressão da dinâmica intra-urbana de Fortaleza**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)\-Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

DIÓGENES, Beatriz H.N. **Novas centralidades urbanas: O Bairro da Aldeota em Fortaleza**. Fortaleza: FWA, 2023.

GUERRA, Mariana F. **“Vende-se qualidade de vida”: Alphaville Barueri – implantação e consolidação de uma cidade privada**. Dissertação, 2013 (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – São Paulo, FAUUSP, 2013.

HALL, Peter. **Cidades do Amanhã**. 4. ed. São Paulo: Perspectiva, 2016.

KATZ, Peter. (Ed.) **The New Urbanism: toward an Architecture of Community**. New York, McGraw-Hill, 1994.

LAMAS, José Manuel. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. 7. ed. Portugal: Calouste Gulbenkian, 2014.

MONACO DOS SANTOS, D. **Atrás dos muros: considerações sobre o fenômeno Condomínios Fechados no Brasil**. In: revista Cidades: Comunidades e Territórios. N. 6. Lisboa: Centro de Estudos Territoriais, junho 2003. p. 136-147.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da Arquitetura no Brasil**. 10 ed. São Paulo: Perspectiva, 2004.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação Da Metrópole**: Centralização Do Capital No Imobiliário E Nova Produção Do Espaço Em Fortaleza. São Paulo: Annablume, 2016.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços Fechados e Cidades**: Insegurança Urbana e Fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SYKES, A. Krista. Carta do Novo Urbanismo. In: **O Campo Ampliado da Arquitetura**: Antologia Teórica 1993-2009. São Paulo: Cosac & Naify, 2013.

VASCONCELOS, Ana Cecília Serpa Braga. **Fragmentos de Modelos? Projetos e Intervenções na Orla da Avenida Beira-Mar em Fortaleza - CE (1962-2014)**. 2015. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

WARD, Stephen V. **The Garden City: past, present and future**. Londres: E & FN Spon, 1992.