

LOCALIZAÇÃO RESIDENCIAL URBANA E ESTRATÉGIAS DE MERCADO: ASCENSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS FECHADOS

Ana Cristina Rodovalho Reis¹
Sandra Catharinne Pantaleão Resende²

24

RESUMO

Este artigo aborda a dinâmica territorial da Região Sudeste de Goiânia, a partir da implantação de condomínios horizontais residenciais fechados de alto padrão, mediante o espraiamento e a ocupação rarefeita de áreas periféricas, áreas rurais e/ou de outros municípios. A discussão busca refletir sobre as decisões de localização de determinados estratos sociais e compreender a receptividade e as motivações destas para que esses empreendimentos se tornem um produto imobiliário bem-sucedido na paisagem urbana de Goiânia. Foram adotados como métodos: pesquisa documental (dados cartográficos e registros nos órgãos públicos), análise urbana (PANERAI, 2006), além de identificar características semelhantes desse “produto” imobiliário quanto aos elementos morfológicos por meio de pesquisa de campo e coleta de material publicitário. É importante perceber como a reestruturação econômica e o investimento na terra urbana afetam a estrutura das cidades, estabelecendo, principalmente, nos países em desenvolvimento novas regularidades de ordem espacial, muitas vezes motivada pelo desejo de “morar bem”, “próximo à natureza” e “estar seguro”. Em Goiânia, a FGR Incorporadora procurou, dentro dos princípios de *marketing city* e do planejamento estratégico, transformar os condomínios horizontais em um produto industrializado, difundindo um “jeito jardins de viver”, lançando nos últimos vinte e cinco anos, 19 empreendimentos entre Goiânia, Aparecida de Goiânia e Senador Canedo. Avaliou-se também as contradições entre o “jeito jardins de viver” e as exigências construtivas das unidades unifamiliares, uma vez que a marca é mais valiosa do que a qualidade ambiental em si.

Palavras-chave: Condomínios Horizontais Residenciais Fechados. *Marketing Urbano*. Goiânia. FGR Urbanismo.

ABSTRACT

This paper presents the urban dynamic of the southeast region of Goiânia from the implementation of the housing horizontal condominiums to highest social classes. It is a process of spreading and the low occupation of peripheral areas, many of them outside of urban zone and reflecting on the decisions of location of social that emerge in a spatial order allows us to understand and receive motivations to become a very successful commercial product and protagonist of the urban landscape of the

¹ Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia. Engenheira Civil e Perita. Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial. Professora do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Goiás.

² Doutora em Arquitetura e Urbanismo. Professora do curso de Pós-Graduação Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial e do curso de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Goiás.

Southeast Region of Goiânia, in particular from the case studies of FGR Urbanism. In addition, the following methods were adopted: documentary research (cartographic and folders), the urban analysis (PANERAI, 2006), in addition to identifying the similar characteristics of this real estate “product” as to the morphological elements present in its urban design through field research and collection of advertising material. It is important to understand how economic restructuring and investment in urban areas affect the territorial structure of cities, establishing especially in developing countries new spatial regularities, often motivated by the desire to “live well”; “close to nature” and “being safe”. In Goiânia, FGR Urbanism sought, within the principles of the city of marketing and strategic planning, to transform housing horizontal condominiums into the industrialized product, spreading a “way Gardens of living”, launching in the last twenty-five years, 19 projects distributed between Goiânia, Aparecida de Goiânia and Senador Canedo. The contradictions between the “gardens way of living” and the constructive demands of single-family units were also evaluated, since the brand is more valuable than the environmental quality itself.

Keywords: Housing Horizontal Condominiums. Urban *Marketing*. Goiânia. FGR Urbanism.

1. INTRODUÇÃO

A expansão urbana e a ocupação das cidades revelam dinâmicas econômicas, culturais, ambientais, políticas, sociais que definem sua própria estrutura urbana. Desde a criação de fragmentos urbanos pelo espraiamento e implantação de bairros predominantes residenciais outras estratégias são adotadas pelo mercado imobiliário visando a renda fundiária. Ações dos agentes públicos também convergem para a dinâmica do espaço intraurbano, resultando na criação de espaços verdes, áreas adensáveis, formação de novas centralidades, entre outros.

Um dos elementos mais recentes são os condomínios residenciais horizontais fechados, visto que desde meados dos anos 1990, contribuem para a reestruturação da Região Sudeste³. Uma nova forma de morar em regiões metropolitanas imprime no tecido urbano uma configuração morfológica, cujos sinais expressam-se em elementos arquitetônicos específicos: as portarias, os sistemas de segurança, os muros e os elementos paisagísticos, como os lagos e os bosques. São paraísos da

³ O primeiro condomínio residencial fechado do grupo FGR foi o Jardins Florença, implantado em 1996, situado na região sudoeste de Goiânia, no limite com Aparecida de Goiânia-GO, na Avenida Rio Verde, próximo ao *shopping center* Buriti Shopping.

classe média alta, constituídos por paisagens bucólicas e pitorescas, que os associa aos resorts e parques temáticos. Orientam-se pelos princípios do *New Urbanism*, movimento de origem norte-americana, cujas influências localizam-se no século XIX, na concepção da cidade-jardim e do movimento *city beautiful* (CAMPOS, 2007).

Panerai (2006) nos lembra de que essas estruturas, quase autônomas, não são formas inovadoras, o que se distinguem das fortalezas medievais e das propriedades aristocráticas do século XVII são as dimensões de superfície que passam a exigir. Podem ser considerados fragmentos urbanos com legislações internas visando constituir uma paisagem específica do *jeito jardins de viver*, ainda que resultem em barreiras em seu entorno ou estimulem um crescimento descontínuo (PANERAI, 2006) entre os municípios da Região Metropolitana de Goiânia. Também contribuem para que não sejam mantidas ou adquiridas feições da cidade tradicional e promovam significativas mudanças na ocupação territorial, cujo resultado é o aumento da renda fundiária, tanto para os empreendedores que propagam os benefícios do investimento quanto para os moradores que, ao longo do tempo, terão a valorização de seus terrenos e imóveis. Desta forma, considera-se relevante o estudo da influência destes empreendimentos nos diversos aspectos da cidade contemporânea, em especial, pela relação entre renda fundiária e localização residencial.

2. METODOLOGIA

Para fins de estudo, optou-se em caracterizar as modificações da região Sudeste de Goiânia, inicialmente ocupada por bairros destinados aos programas de habitação de interesse social⁴, como o Parque das Laranjeiras e o Parque Atheneu, datados dos anos 1970-80. Trata-se de uma pesquisa qualitativa, que se desenvolver a partir do levantamento de dados cartográficos disponíveis no acervo bibliotecário da

⁴ Grande parte dos bairros constituintes da Região Sudeste de Goiânia são originários de programas de financiamento da casa própria, como, por exemplo o Banco Nacional de Habitação (BNH) ou por meio de políticas municipais de financiamento. O Parque Atheneu, área pertencente aos padres salesianos, foi destinado à construtora Encol para parcelamento, sendo parte para os militares e a outra para interessados.

prefeitura do município de Goiânia, resultando em pesquisa documental de fonte primária. Ao identificar a dinâmica da região Sudeste e sua ocupação mais recente, quando comparada às demais regiões de Goiânia, optou-se em elencar estudos de caso da empresa FGR Urbanismo, dado seu pioneirismo na comercialização de condomínios residenciais horizontais fechados em áreas periféricas de Goiânia e Aparecida de Goiânia por meio do slogan jeito jardins de viver.

27

Apesar de constatar a atuação de empresas nacionais, como Alphaville Urbanismo, pela natureza explicativa e por adotar como procedimentos a pesquisa documental e de campo, considerou-se a concepção dos Jardins visto o objetivo de caracterizar morfologicamente a região Sudeste e suas articulações com o entorno preexistente, diferenciando-os daqueles condomínios localizados ao longo de eixos viários interurbanos. Em sua maioria, os Jardins estão em áreas contíguas a esses eixos viários e limítrofes aos conjuntos habitacionais de interesse social.

3. ESPAÇO INTRAURBANO DE GOIÂNIA: ÁREAS PERIFÉRICAS E NOVOS MODOS DE MORAR

Goiânia tem passado por processos de espraiamento do seu território. Inicialmente, a expansão urbana ocorreu em todas as direções, superando as barreiras naturais estipuladas em seu plano diretor de 1938⁵. Segundo Moraes (1991), a estrutura urbana esteve sob controle do Estado até final dos anos 1950, quando foram liberados loteamentos sem quaisquer contrapartidas de infraestrutura por parte dos empreendedores. Essa medida suscitou numa acentuada atuação mercantil nas terras principalmente ao Sul, corroborando para a formação de um território fragmentado e disperso com inúmeros vazios entre o núcleo original e os loteamentos periféricos.

⁵ O primeiro Plano Diretor de Goiânia foi finalizado em 1938, sob coordenação da firma dos irmãos Coimbra Bueno, tendo influências das propostas de Armando de Godoy para a capital, após a saída de Atilio Correa Lima, o autor dos traços iniciais da cidade. (MOTA, 2004)

Nos anos 1960, houve uma atuação mais efetiva do poder público por meio de estratégias de ordenamento territorial, possibilitando o crescimento da cidade pautado nos debates de planejamento urbano da época. Entre as medidas foram contratados dois arquitetos para desenvolver Planos Diretores para Goiânia. O primeiro, de Luis Saia (1961-64), embora não tenha sido finalizado, constatou a dinâmica urbana de Goiânia e sua estrutura intraurbana, definindo diretrizes que viabilizassem a relação entre desenvolvimento e “ajustes” das áreas não planejadas com o núcleo original.

Entre 1967-68, Jorge Wilhelm desenvolveu o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG), sob financiamento federal. Este documento visava a efetiva ocupação das áreas periféricas, articulando-as ao núcleo original por meio da reestruturação do sistema viário e implementação de programas e projetos de pavimentação de vias e de transporte público, equipamentos de grande porte e conjuntos habitacionais capazes de sanar o déficit habitacional e promover a remoção das áreas de invasão, com destaque àquelas situadas em fundos de vale que deveriam ser urbanizadas, conforme diretrizes apresentadas no diagnóstico de Wilhelm (GOIÂNIA, 1969).

A expansão controlada rumo às áreas periféricas e o adensamento de áreas vazias foram algumas das estratégias adotadas nas políticas urbanas de Goiânia entre os anos 1970-1990. Este processo culminou na conurbação com outros municípios, muitas vezes, pela construção de conjuntos habitacionais nas franjas urbanas, ressaltando o movimento pendular, a segregação socioespacial e o aspecto de cidade dormitório para Aparecida de Goiânia, Senador Canedo, Trindade e Goianira. As políticas habitacionais foram pouco efetivas e, por vezes, contribuíram para o esgarçamento do território.

Apesar de Wilhelm mencionar, em seu diagnóstico do PDIG (GOIÂNIA, 1969), a teoria da localização residencial como estratégia para o desenvolvimento urbano, verifica-se que a lógica de produção do espaço interurbano, em Goiânia, ocorreu por atuações articuladas entre poder público e elites locais ao longo de sua história. Essa condição se desvirtuou da proposta original em limitar o espaço urbano aos Córregos Capim Puba e Botafogo. Isso reforça as discussões de Abramo (2001) sobre o papel do mercado quanto às possibilidades de liberdade de escolha dos indivíduos livres quanto aos locais para suas moradias. Nisso, atestou as contradições entre a prática

arquitetural do “projeto” e do pleno controle do espaço por uma postura mais dinâmica e atrelada aos interesses de grupos específicos.

Ainda que o PDIG de 1969 reverbera a visão funcionalista de ordens espaciais mais justas e funcionais, verifica-se que a preocupação em promover o desenvolvimento econômico de uma cidade recém-criada perpassaria pelo estímulo à construção civil. Ou seja, no estímulo à ocupação e fixação das pessoas no território urbano, são definidas áreas específicas para cada uma das funções urbanas. Sob essa ótica, manter o núcleo planejado com suas feições originais possibilitaria uma liberdade e maior dinamismo para a expansão ao Sul, visto que não havia barreiras para a disseminação de áreas destinadas à localização residencial, levando uma ordem espacial comum à maioria das cidades: áreas centrais e próximas ao núcleo original, destinadas às camadas de maior poder aquisitivo podendo ser adensáveis, enquanto as áreas mais longínquas estariam associadas aos conjuntos habitacionais de baixa renda ou às vilas de baixa densidade.

As falhas do planejamento urbano funcionalista endossaram a flexibilização necessária para superar os problemas das cidades. Há, desse modo, ao longo dos anos 1980, a ascensão da lógica do mercado como mola propulsora da dinamização do espaço intraurbano, permitindo aos empreendedores imobiliários ofertarem novos modos de viver: habitação vertical coletiva seguida pelos condomínios horizontais residenciais fechados (ZÁRATE; PANTALEÃO, 2014). A multiplicidade de tipos de moradia nas grandes cidades revela a atuação do mercado sob o discurso de respeitar a liberdade de ação dos indivíduos, pois ao invés de terem suas residências definidas por uma visão tecnocrática, seria possível, a partir das opções do mercado, decidir o melhor local para aquisição da casa própria.

Desde meados dos anos 1950, diversas foram as críticas sobre a cidade funcionalista, sua concepção por zonas monofuncionais e a prevalência dos automóveis sobre os carros, a perda de vitalidade e de diversidade. Para Jacobs (1961), aponta que a erradicação de cortiços e implantação de conjuntos habitacionais nos subúrbios por vezes, são piores do que os cortiços que quiseram substituir, além de identificar que os conjuntos habitacionais de luxo possuem uma vulgaridade insípida e denotam um isolamento a formação de subúrbios revela um modelo de morar artificial. Para a autora, a monofuncionalidade é um dos efeitos colaterais das

idades planejadas, levando-a a defender a diversidade: mistura de usos como alternativa para a segurança urbana, o contato do público e a interação de usos. Os condomínios horizontais fechados reforçam o uso residencial isolado das demais atividades urbanas, tornando-os um paraíso artificial insuficiente para garantir a vitalidade urbana, além de sua baixa densidade, isolando os habitantes uns dos outros.

30

Whyte (1979) complementa a crítica de Jacobs (1961) ao explicar a importância da densidade e da concentração. Sua discussão discute as ações de planejamento urbano, avaliando o sucesso e as falhas do espaço público da cidade de Nova Iorque, visando reforçar o uso da rua como alternativa à vitalidade das cidades. Para tanto, defende a variedade de espaços públicos como praças, playgrounds, paisagens urbanas como mecanismo de estímulo às relações de vizinhança.

No entanto, observa-se que os empreendimentos de isolamento e suburbanização das cidades prevaleceram visto a atuação do mercado imobiliário a partir dos anos 1980-90. Ainda que a visão sociológica tenha perpassado a revisão e crítica ao modelo funcionalista, desde Jane Jacobs (1961) e Kevin Lynch (1960) as críticas à cidade moderna se fortaleceram e se intensificaram nos anos 1970. Um período marcado pela crise do petróleo e ascensão de mudanças morfológicas nas cidades como respostas à própria crise (SOJA, 2008). Nesse panorama, os discursos dos estudos urbanos buscaram compreender os fenômenos que incitam as transformações da estrutura morfológica da cidade tradicional e moderna. Interesses diversos acerca da cidade se manifestam que complementam a visão geohistórica de Soja (2008), nas palavras de Vázquez (2004, p. 2): “[...] a história marca o tom da visão culturalista da cidade; a sociologia e a economia o da visão sociológica; a ciência e a filosofia a da visão organicista; e a técnica a da visão tecnológica [...]”. Significa reconhecer que o espaço urbano contemporâneo manifesta fenômenos culturais, políticos, sociais, econômicos e ambientais e reconhecê-los passa a ser agenda das mais diversas disciplinas.

Vázquez (2004) aponta que o capitalismo industrial impulsionou as contínuas remodelações dos espaços urbanos, também influenciadas pelas crises econômicas e políticas, e pela situação histórica e geográfica. Apesar de que estes fenômenos tenham dado origem às novas formas urbanas, Soja aponta que não houve uma

ruptura com os modelos corbusianos de urbanismo, e sim uma continuidade, adaptando aos moldes capitalistas (SOJA, 2008, p.218).

De acordo com Soja, as transformações que aconteceram da década de 1960 em diante podem ser descritas e interpretadas como a reconstrução seletiva e a progressiva reconstrução da metrópole moderna. Grandes áreas na cidade, até mesmo em regiões centrais e consolidadas, são abandonadas à medida que são consideradas obsoletas em comparação as novas ocupações, podendo ser destruídas e reconstruídas a fim de responder à demanda da nova sociedade urbana. O espaço da cidade é descentralizado e ao mesmo tempo recentralizado uma vez que os subúrbios proliferam e a cidade se dispersa com a ocupação das periferias, que atraem atividades e serviços.

As estratégias capitalistas de produção do espaço urbano concentram-se na renda fundiária, o que torna primordial a dinâmica de lançar novas áreas suscetíveis ao consumo. Para Harvey (1980) a articulação entre teoria da localização e renda fundiária permite observar com mais eficácia a dinâmica urbana e como os agentes atuam. "Envelhecer" determinadas áreas ou torná-las obsoletas é um mecanismo necessário, pois possibilita a destruição criativa desses espaços por meio de intervenções urbanas que os renovem ou pela expansão e aquisição de novas terras a baixo custo que, urbanizadas, garantem a rentabilidade aos seus empreendedores.

Ao contrário do que se convenceu a denominar por deterioração urbana, as áreas desvalorizadas ou tidas como "envelhecidas" nas cidades são aquelas áreas que perderam sua capacidade de manter e garantir níveis de renda fundiária compatíveis às expectativas do mercado imobiliário. As cidades tornam-se dispersas com múltiplas centralidades, vazios urbanos mesclados a atividades econômicas que geram os novos fluxos, sendo, portanto, destituída de forma (CASTELLS, 2000). Esse processo traduz também a formação de novas áreas atrativas para investimento do capital que refletem mudanças de comportamento e novas relações sociais que, por sua vez, desencadeiam novas formas de habitar como o "[...] surgimento dos condomínios fechados, cujos resultados urbanos e sociais são visíveis na dualidade, segregação e o abandono de numerosas áreas urbanas."⁶ (MUXI, 2004, p. 118)

⁶ Tradução nossa.

O último quarto do século XX e as primeiras décadas do século XXI apontam para a produção de cidades como produto global, que deixou de ser competência do Estado para ser pensada por grupos empresariais através de operações de grande escala (MUXI, 2004, p. 11). Uma realidade que consiste em uma arquitetura específica e a articulação entre localização residencial e renda fundiária para a produção do espaço urbano, cujo modelo é o que tem sido utilizado pela sociedade norte-americana para construir sua identidade, sua tradição e sua história: os subúrbios.

Em específico, os condomínios horizontais residenciais fechados se apropriam dos elementos naturais, notadamente a água e a vegetação. Estes são reinseridos como parte das amenidades urbanas, tornando um argumento do *marketing* urbano, uma vez que oferecem áreas de convivência e naturais diferentemente do caos das áreas centrais verticalizadas. O *marketing*, neste contexto, deve ser entendido como as ações que visam despertar os desejos e a construção de imaginários urbanos destituídos de problemas a fim de convencer que se trata do melhor investimento na aquisição da casa própria ou para investir conforme a teoria da renda fundiária. No caso do objeto de estudo são as ações de propagar um grupo seletivo de pessoas aptas a adotar o jeito jardins de viver.

Esse modelo tem se propagado no imaginário urbano de que é dotado de qualidade, sendo a melhor alternativa para o caos das cidades contemporâneas. No entanto, a discussão de Gehl *et al.* (2006) aponta a necessidade de dotar os espaços públicos de qualidade a fim de promover a integração entre os habitantes. A visão dos autores indica doze critérios para mensurar a qualidade dos espaços urbanos, sendo eles: proteção ao tráfego, segurança nos espaços públicos, proteção contra experiências sensoriais desagradáveis, espaços para caminhar, espaços de permanência, ter onde se sentar, possibilidade de observar, oportunidade de conversar, locais para se exercitar, escala humana, possibilidade de aproveitamento do clima e boa experiência sensorial.

Observa-se que alguns desses pontos são rebatidos no *marketing*, cujo intuito é vender um modelo urbano destituído de problemas. Mas, como já afirmava Jacobs (1961), tornam-se espaços monótonos e paraísos artificiais incapazes de abarcar a complexidade do fenômeno urbano.

4. DA TEORIA DE LOCALIZAÇÃO RESIDENCIAL AO JEITO JARDINS DE MORAR

Os loteamentos residenciais são regulamentados no Brasil pela Lei 6.766/79 (BRASIL, 1979) que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e os define pela divisão de glebas urbanas em lotes com vias de circulação e destinação de áreas públicas (áreas verdes ou destinadas para equipamentos públicos). E a lei 4591/64 (BRASIL, 1964) dispõe sobre o condomínio em edificações e define as características desse tipo de empreendimento e suas acepções legais.

Em Goiânia, a lei nº 7.042/1991 (GOIÂNIA, 1992) dispõe sobre a aprovação de planos urbanísticos integrados, define suas características e critérios para sua implantação. Entende-se por planos urbanísticos integrados aqueles loteamentos cuja formação ocorre por unidades habitacionais isoladas ou coletivas, em que são previstos usos adjacentes como comércio, serviço, entre outros, além de permitir a formação de núcleos residenciais fechados. Para Bernardes e Soares Junior (2007), trata-se de um parcelamento do solo urbano que permite que as áreas verdes, de circulação e áreas livres possam ser de uso exclusivo de seus adquirentes, por meio de uma concessão administrativa de uso, ao se estabelecer uma associação dos proprietários, autorizando seu fechamento e a utilização de segurança exclusiva e particular.

Villaça (2001) comenta sobre o surgimento dos condomínios horizontais em São Paulo nos anos 1980 como novas formas de bairros que buscam no baixo preço da gleba rural potencializar a renda fundiária e, ao mesmo tempo, os condomínios verticais nas áreas mais centrais, modificando a paisagem da metrópole paulista.

Em sua maioria esse modelo urbanístico resulta no crescimento contínuo ou descontínuo da aglomeração urbana (PANERAI, 2006) o que pode resultar numa morfologia coesa ou heterogênea. Goiânia é marcada pela falta de articulação entre os diversos loteamentos aprovados, principalmente nas décadas de 1950-60, quando não havia uma regulamentação quanto ao uso e ocupação do solo urbano.

A regulamentação do parcelamento do solo urbano implica na gestão do solo urbano sobre as ações dos agentes privados. No entanto, somente com os

instrumentos municipais de planejamento urbano, como o Plano Diretor, previsto no Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001), pode-se propor diretrizes e estratégias de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano. Conforme, essa legislação, os Planos Diretores devem ser revisados a cada dez anos e constar o processo participativo em sua revisão e/ou elaboração. O Plano Diretor de Goiânia de 2007⁷ foi concebido a partir das diretrizes da lei federal, ainda que tenha privilegiado a atuação dos promotores imobiliários e favorecido a implantação dos condomínios horizontais fechados, notadamente na Região Sudeste.

Tanto o Plano Diretor quanto a Lei 6.766/79 podem proporcionar avanços por definir, entre outros, índices urbanísticos para dimensões mínimas de lotes, de vias, áreas públicas, áreas e verdes e áreas de preservação pública. São medidas que visam garantir a função social da propriedade, ainda que prevaleça a lógica de mercado quando se observam as tipologias de habitação presentes nas cidades: habitações unifamiliares, apartamentos em habitações coletivas e, mais recentemente, os condomínios horizontais residenciais fechados.

Os condomínios horizontais residenciais fechados tiveram sua origem nos loteamentos. Foi iniciado com a proposta urbanística de fechamento do perímetro da gleba transformada em lotes. Esta simples medida transforma as áreas públicas do loteamento em áreas privadas e, conseqüentemente, limitam os direitos de uso coletivo dos espaços internos a gleba loteada. Em Goiânia, o Privê Atlântico é o primeiro loteamento convertido em condomínio fechado.

As áreas públicas, antes gerenciadas pelo poder público, passam a ser de responsabilidade da administração do condomínio, mudando o uso e a ocupação dos espaços internos, muitas vezes convertidos a áreas de lazer e convivência, eximindo desses loteamentos de destinar parte de suas áreas para equipamentos públicos. Apesar disso, o uso do solo proposto no desenho urbano e a ocupação dos espaços não ferem a legislação municipal, porém há um acréscimo de regras de uso estabelecida no regulamento do condomínio, definindo os parâmetros urbanísticos e regras internas para construção das unidades familiares.

⁷ O Plano Diretor de Goiânia encontra-se em revisão, preconizando sua revisão a cada dez anos com a participação da sociedade.

Essa concepção de uso e ocupação de áreas periféricas se distancia das discussões de Gehl (2006) que estabelece a necessidade de interação das pessoas por meio das atividades sociais, que são aquelas que dependem da presença de pessoas no espaço público, pois diz respeito à interação entre elas. Essas atividades são consideradas chaves e ampliam as atividades necessárias e opcionais, pois possibilita o contato e a interação das pessoas. No entanto, ainda que possam ocorrer as atividades opcionais, os condomínios, por sua natureza seletiva, impedem a valorização dos espaços públicos na cidade em prol da segregação socioespacial à medida que estes definem, pelo preço da terra, o perfil dos habitantes.

Conforme reportagem do G1 (2019)⁸, diversos levantamentos atestam que o modo de morar do goianiense recebeu muito bem essa nova forma de morar, uma vez que se destaca entre as cinco cidades brasileiras que mais possuem condomínios horizontais residenciais fechados - cerca de 255 dos 362 existentes em Goiás.

A concepção dos condomínios horizontais residenciais fechados está embasada em elementos urbanísticos e arquitetônicos por meio da criação de conceitos associados a cidades europeias que os identificam. Esta associação é possível pela semelhança entre a cidade que caracteriza o condomínio e a tipologia arquitetônica das edificações das áreas comuns, tais como: portaria de acesso - controle e segurança; as edificações que abrigam as atividades de lazer e serviço (academia, salão de festas, quiosques, dentre outros). Pode-se afirmar que o *marketing* desses empreendimentos se apoiou na busca por alternativas ao caos urbano, isto é, a constatação de uma cidade doente. Com isso, tomou-se como principais argumentos fugir do caos urbano e a reconciliação com a natureza foram para que as classes de maior poder aquisitivo reforçassem um processo de suburbanização nos anos 1990, muitas vezes, em glebas adjacentes aos conjuntos habitacionais de interesse social, contornando fundos de vales que passam a ser um dos diferenciais quando comparado às opções de moradia nas áreas mais centrais.

Para melhor compreensão desse tipo urbano, considerou-se, no desenvolvimento do trabalho: sua localização, caracterização do entorno, circulação, acessos, configuração espacial. Também se pontua como ponto principal identificar

⁸ Disponível em <<https://g1.globo.com/go/goias/mercado-imobiliario/noticia/2019/05/17/goiania-esta-entre-as-5-cidades-com-mais-condominios-horizontais-no-brasil-diz-pesquisa.ghtml>>. Acesso em 23 agosto de 2019.

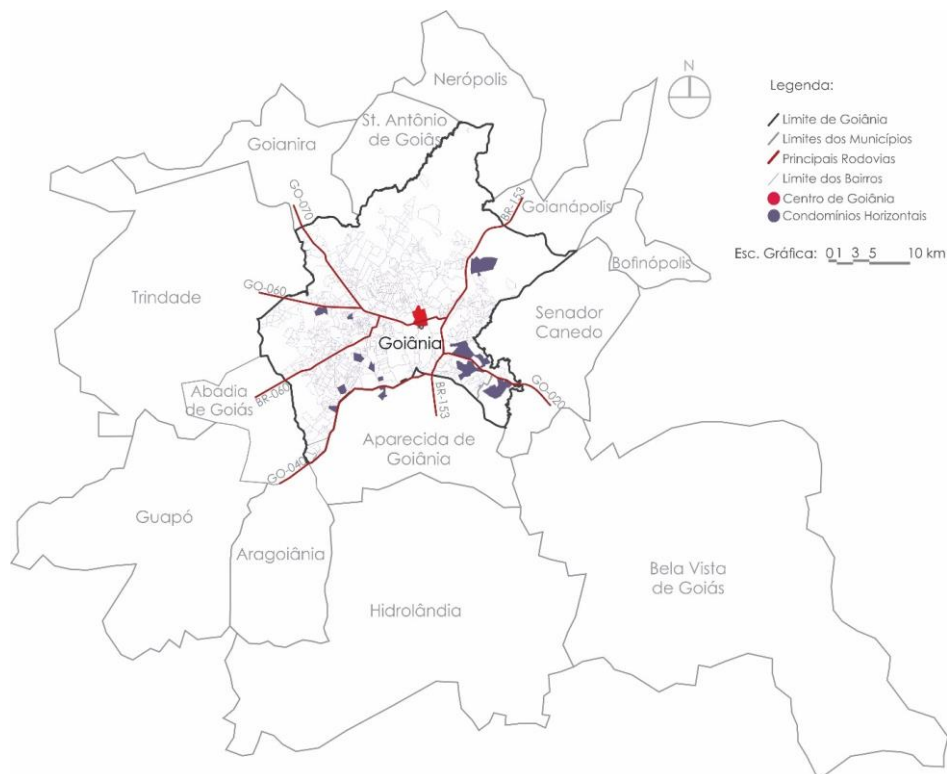
sua relação com a Região e de maneira este elemento modificou a paisagem urbana, tendo em vista sua inserção entre vazios urbanos, eixos viários e conjuntos habitacionais de interesse social preexistentes. Mais do que uma leitura específica do condomínio em si, trata-se de analisar a modificação morfológica, atestando, a partir da análise urbana proposta por Panerai (2006), sua atuação no crescimento e fragmentação do território.

36

Os primeiros condomínios horizontais mais se assemelham aos loteamentos tradicionais diferenciando-se mais pela inserção de áreas verdes e lotes maiores que aqueles mínimos das áreas periféricas, além de áreas públicas e portaria para controle de acesso. À medida que se afastam de áreas periféricas consolidadas, passam a ocupar glebas maiores e valorizam as áreas verdes e de convivência como atrativos mais que o tamanho dos lotes. E, mais recentemente, buscam agregar às adjacências dos muros áreas comerciais e equipamentos urbanos como escolas e comércio vicinal, como atrativos para a aquisição dos últimos lançamentos.

Ao observar a distribuição dos condomínios na RMG (figura 1), é possível perceber que predominam ao longo dos eixos viários, estes, por sua vez, definidos nos Planos de Desenvolvimento Integrado (GOIÂNIA, 1969;1992). Outra característica é a ocupação de glebas nos limites do município de Goiânia, em áreas já conurbadas com Aparecida de Goiânia e incita a urbanização em direção a Senador Canedo.

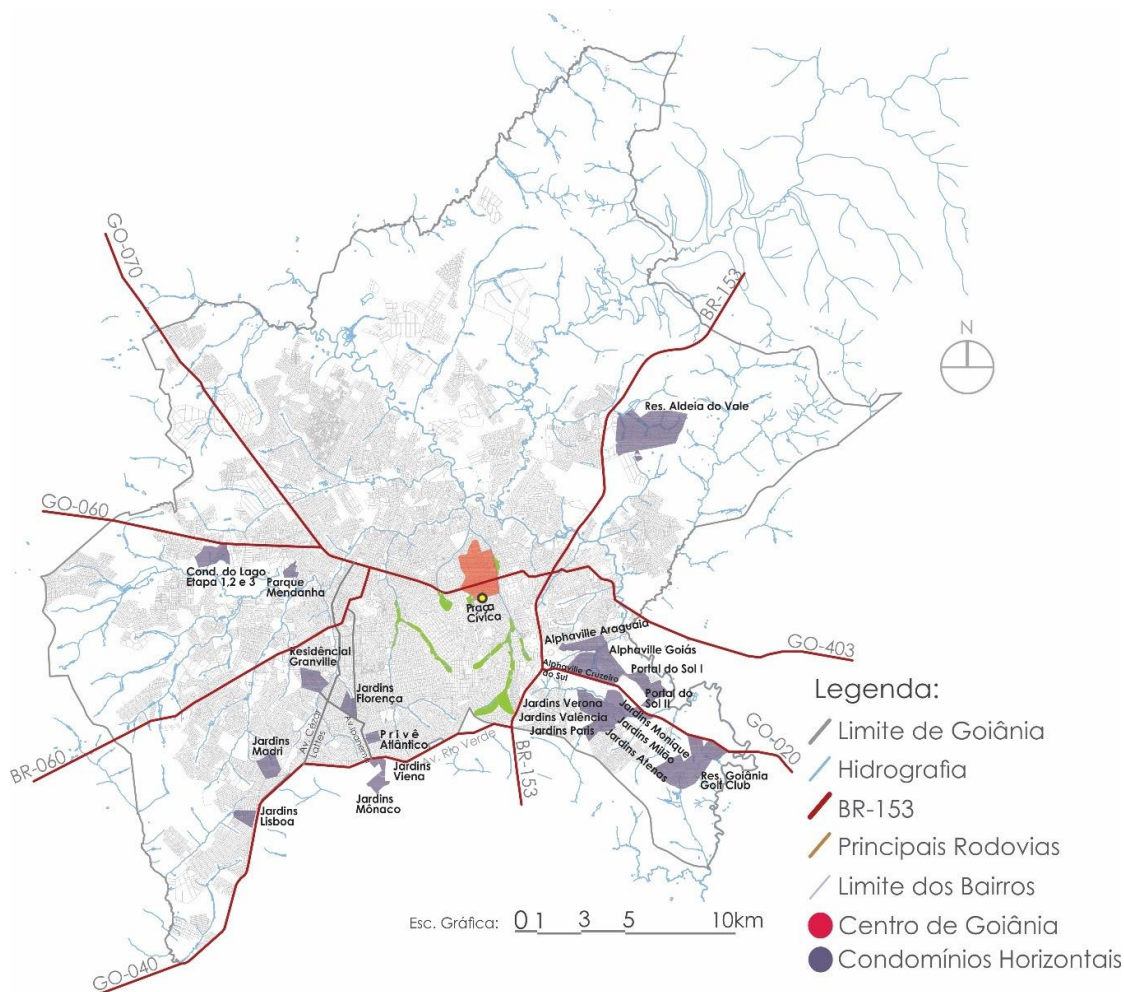
Figura 1: Municípios Limítrofes de Goiânia e localização dos Condomínios Horizontais de alto padrão.



Fonte: elaborado pelos autores, 2016.

Em Goiânia tem-se mais de trinta empreendimentos denominados condomínios horizontais fechados (figura 2), concentrados nas regiões sudeste e sudoeste.

Figura 2: Condomínios Horizontais de Alto Padrão em Goiânia.



Fonte: elaborado pelos autores, 2016.

Desses, vinte e um são aprovados pelo município e localizam-se adjacentes aos principais eixos estruturais de circulação metropolitana: BR-153, GO-040 e GO-020 e, recentemente, GO-403 e a projeção da GO-019, ambas em Senador Canedo (figura 3).

Figura 3: Imagem de satélite na divisa de Goiânia e Senador Canedo com a previsão dos condomínios que estão previstos para serem implantados futuramente



Fonte: elaborado pelos autores, 2016.

Dentre as empresas que atuam em Goiânia destaca-se a FGR Urbanismo⁹ por seu pioneirismo ao lançar em 1995, o Jardins Viena e em 1996, o Jardins Florença na Avenida Rio Verde, Aparecida de Goiânia. No folder da FGR, tem-se a seguinte descrição:

Primeiro condomínio Jardins em Goiânia. O Jardins Viena é o pioneiro dos condomínios horizontais de Goiânia, lançando a valorização da segurança, o lazer, infraestrutura e principalmente do verde, muito verde, para as famílias moradoras. Rapidamente se tornou o maior desejo da população goiana, que encontrava no Jardins Viena a solução para seus problemas de moradia, segurança em um espaço de total integração com a natureza e o bem-estar. Estava lançado o novo conceito de moradia: o estilo Jardins de viver. (FGR URBANISMO, 2019)

Observa-se que as abordagens dos anúncios da empresa tentam estabelecer uma identidade ao empreendimento, definindo um estilo de vida diferenciado e único, caracterizando cada condomínio. Os nomes remetem às cidades europeias, numa

⁹ Conforme mencionado, optou-se em caracterizar a atuação da FGR Urbanismo visto a localização de seus empreendimentos em áreas suburbanas nos limites entre Goiânia e os municípios de Aparecida de Goiânia e Senador Canedo. Muitos deles são contíguos aos loteamentos dos anos 1970-80 financiados pelo BNH e voltados à habitação de interesse social.

alusão a maior qualidade de vida – uma estratégia de *marketing* que reforça o papel do colonizador como mais civilizado. Também exalta, na apresentação do condomínio, as áreas verdes internas disponíveis e o traçado urbano que reforçam o traçado característico das cidades europeias, lembrando a visão historicista pós-moderna dos irmãos Krier e a visão populista dos arquitetos norte-americanos que defendiam o gosto popular e a arquitetura comercial, como Robert Venturi (1966;1972).

Em vinte e cinco anos são computados 19 empreendimentos localizados na RMG entre Aparecida de Goiânia, Senador Canedo e Goiânia (figuras 4 e 5). Destes registram-se sete lançamentos nos últimos meses, cuja concepção aponta para a formação de uma cidade incrustada entre os limites municipais. A partir deste conceito todos os empreendimentos desta incorporadora foram comercializados tendo o caráter de estilo de vida do “Jardins” da FGR Urbanismo. Nesta proposta de apelo de venda dos condomínios pode se observar a presença da criação de uma marca presente em diversas partes da cidade, buscando, principal imprimir um modo de viver.

Associado ao discurso de valorização da natureza, a garantia de segurança e de resguardar a privacidade dos seus moradores permitiram o sucesso do “jeito jardins de viver”. Mesmo localizados em regiões periféricas, esses condomínios possuem terrenos supervalorizados e normatização interna própria a qual estabelece algumas diretrizes para a construção de novas residências e uso das áreas comuns.

Figura 4: Imagem dos empreendimentos da FGR Urbanismo em Goiânia e Senador Canedo.



Fonte: <https://www.fgr.com.br/>

Figura 5: Imagem dos empreendimentos da FGR Urbanismo em Aparecida de Goiânia.



Fonte: <https://www.fgr.com.br/>

O recente lançamento de sete empreendimentos¹⁰ demonstra a grande aceitação deste tipo de moradia na cidade contemporânea e o sucesso desse produto imobiliário – visto o investimento e comercialização recorde desses lançamentos. Os argumentos para venda são associados a vantagens localizacionais (distância em tempo aos grandes equipamentos como *shopping center*), além do já conhecido jeito jardins de viver¹¹.

O nome dos Condomínios Jardins Viena, Florença, Madri, Milão, Paris, Valência, Verona, Munique, Lisboa, Atenas, Verona, Sevilha, entre outros, os relacionam às cidades europeias e, mais recentemente, dois deles com nome de países europeus: Jardins França e Jardins Itália, talvez, para diferenciar que estes estão em Goiânia e, portanto, voltado a um público mais específico, principalmente por oferecer “as melhores escolas e serviços” nas áreas comerciais do empreendimento.

Conforme já mencionado uma característica dos Condomínios Jardins está na concepção e sua identidade. O Condomínio é pensado e concebido tendo uma cidade europeia como identidade, visto que se torna um produto de mercado que desperta e molda um modo de viver – os hábitos europeus presentes na capital e parte do cotidiano do público alvo. O programa de necessidades das áreas comuns apresenta facilidades, tais como: portaria, espaços de academia, cobertura de piscina, quiosques e playground são todos projetados com tipologia semelhante a cidade cuja identidade foi escolhida para ser a do condomínio. Ademais, cores, elementos arquitetônicos, entre outros, reforçam as inspirações e nomenclatura de cada um dos empreendimentos.

Observa-se que aspectos semelhantes quanto à morfologia dos empreendimentos da FRG Urbanismo. As glebas são parceladas e distribuídas a partir das áreas verdes, visando um melhor aproveitamento de sua geometria e topografia,

¹⁰ São previstos 3 condomínios residenciais horizontais fechados em Senador Canedo; 1 em Aparecida de Goiânia e 2 em Goiânia. No entanto, ressalta-se que são áreas difusas em que os limites entre os municípios deixam de ser um referencial para a escolha desse tipo de moradia prevalecendo o desejo pelo “jeito jardim de viver”.

¹¹ O slogan da empresa FGR Urbanismo denota a uma concepção de vida urbana distante do caos urbano, próximo à natureza, em que é possível estabelecer qualidade de vida, permitindo momentos em família, contato com a natureza e lazer. Os últimos empreendimentos lançados também têm investido em demonstrar a presença de escolas particulares e tradicionais da cidade, visando reafirmar o distanciamento do caos urbano, notadamente referente ao congestionamento das vias expressas que os interligam à cidade.

sem, contudo, assemelhar-se às formas ortogonais dos conjuntos e loteamentos habitacionais de interesse social em suas adjacências. Outro aspecto observado é a localização: situam-se em eixos estruturantes – vias de articulação metropolitana, se assemelhando às *main streets* dos subúrbios norte-americanos.

Observa-se que o Jardins Viena possui poucas áreas verdes e de convivência, sendo uma das primeiras experimentações desse empreendimento em Goiânia (figuras 6, 7, 8, 9, 10 e 11). O Jardins Florença envolve um fundo de vale como atrativo desse tipo de morar que ainda era pouco difundido na capital goiana. À medida que a empresa detém de *know how* busca novos elementos que vão conferindo identidade e diferenciais ao *jeito jardins de viver*.

De uma maneira geral, os terrenos dos Jardins apresentam topografias semelhantes, tanto nos aspectos planimétricos quanto na altimetria. A maioria apresenta declividade menor que 15%; foram edificadas em áreas que possuem reservas ambientais, provenientes de margens de córregos ou áreas remanescentes de áreas verdes preexistentes, observa-se também que neste quesito procurou-se seguir um padrão de identidade, como um dos requisitos desse novo modo de morar: a presença da natureza no interior dos muros.

Figura 6: foto aérea do Jardins Viena.

Figura 7: foto aérea do Jardins Florença.



Fonte: Google Earth, 2018.

Fonte: Google Earth, 2018.

Figura 8: foto aérea do Jardins Mônaco.

Figura 9: foto aérea do Jardins Lisboa.



Fonte: Google Earth, 2018.

Fonte: Google Earth, 2018.

Figura 10: foto aérea do Jardins Madri.



Fonte: Google Earth, 2018.

Figura 11: foto aérea do Jardins Milão, Atenas e Paris.



Fonte: Google Earth, 2018.

A forma assim como as dimensões dos lotes segue um padrão previamente estabelecido. São, em sua maioria, lotes regulares com área de mínima de 450,00m², podendo variar até 1.200,00m², levando-se em consideração o traçado das vias e adequação à topografia, uma vez que o este acompanha a orientação das curvas de níveis. Analisando as plantas do traçado urbano, observa-se que possui duas premissas de traçado de vias: quadras menores com vias internas sem continuidade e quadras maiores com vias principais e descontinuidade estabelecidas por vias de pedestre internas. Nesse quesito prevalece a escala humana em contrapartida às vias de acesso que privilegiam os veículos automotores individuais.

Para a elaboração do projeto arquitetônico são previstas: a área mínima a ser construída, a forma de ocupação do lote determinando os recuos frontais, laterais e fundo, altura máxima da edificação, altura máxima da garagem caso venha ser construída no limite do lote e modelo de calçada padronizado. A tipologia arquitetônica não é prevista no regulamento, porém o que se pode observar é que os próprios moradores ou arquitetos tendem a criar edifícios semelhantes, gerando uma aparente homogeneidade de tipologias (figura 12).

Figura 12: exemplos de residências dos Jardins.



Fonte: acervo dos autores, 2018.

Ao processo de venda deste tipo de empreendimento, não se pode deixar de mencionar que de forma generalizada está relacionado a ideia de que condomínio fechado ser sinônimo de segurança seja ele de alto, médio ou baixo padrão é condomínio é seguro. Apesar do discurso e da busca por um imaginário do jeito jardins de viver, há uma busca por um padrão em todos os empreendimentos quanto à localização e elementos do desenho urbano. No entanto, ao observar seu entorno, os contrastes são nítidos, tornando-se uma barreira na paisagem urbana, com uma clara separação entre as classes que habitam o espaço urbano, reforçando conceitos de gentrificação, à medida que há a valorização fundiária e a segregação socioespacial, isto é, quem mora dentro e fora dos muros. Também os investimentos em infraestrutura urbana são perceptíveis, tornando-os uma ilha em meio aos problemas enfrentados pelos bairros mais antigos.

No tocante a esses aspectos, verifica-se que o jeito jardins de viver ocorre apenas no interior dos muros, pouco importando as relações das áreas circunvizinhas, pois a vigilância garante a segurança dos moradores que optaram por esse modelo urbano. Conforme Bernardes e Soares Júnior (2007), esses condomínios se apresentam como grandes fronteiras que separam os espaços, ao mesmo tempo que dividem a cidade em duas. E, no interior dos espaços privados, a classe dominante usufrui como proprietária enquanto a classe dos trabalhadores, rigorosamente

selecionados e vigiados, apenas serve à primeira, como mão-de-obra contratada, excluídos do processo de dinamização das áreas suburbanas.

Essas questões permitem afirmar que a localização residencial – a opção pela escolha de onde morar, uma *falsa liberdade*, é restrita ao poder de compra. Somente parte da população pode, de fato, optar por esses espaços, sem, contudo, promover as relações de vizinhança defendidas por Jacobs (1961), Whyte (1979) e, mais recentemente, Gehl (2006). São excluídos desse modelo urbano os espaços públicos e enaltecidas as relações privadas – ou seja, a família e os espaços necessários para seu lazer.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios horizontais são implantados em glebas situadas em áreas de expansão urbanas, ou seja, áreas periféricas, circunvizinhados por bairros periféricos destinados à população de menor poder aquisitivo. Essa concepção urbana favorece crescentes bolsões de pobreza e a expulsão de parte dos moradores do entorno, à medida que se valorizam.

A criação do espaço nos condomínios fechados segue um planejamento cujo objetivo é proporcionar a maior comodidade aos seus moradores, onde estes possam viver de acordo com seu poder aquisitivo e, ainda, separados daqueles que são diferentes, demarcando uma relação de pertencimento e identidade – *jeito jardins de viver*. Percebe-se, então, que há estreita relação entre o propósito de produzir um espaço diferenciado e as atividades sociais realizadas ali dentro, para produzir os seus moradores, pois estes devem ter gostos e comportamentos diferenciados dos que moram fora dos muros.

Ao lado de tanta riqueza registra-se, também, a questão habitacional na RMG, que se constitui num dos mais graves problemas sociais do país significando uma situação de desigualdade e exclusão social. São milhares de famílias sem casa e em péssimas condições de moradia, espalhadas pelas várias regiões do espaço

metropolitano, configurando déficit habitacional. As estratégias de mercado promovem a segregação socioespacial como mecanismo de definição da localização residencial urbana.

Este fenômeno afeta os aspectos físicos e socioeconômicos da cidade e representa novos desafios à gestão pública, que são: o atendimento aos problemas que surgem pela ampliação da exclusão social, aumento da demanda por empregos, a informalidade do trabalho, a insuficiência de moradia, entre outros. A população moradora dos Condomínios passa despercebida desta problemática social em um universo que parece não ser o seu, porém ao sair do seu espaço seguro, convivem com a consequência da intervenção urbana grandiosa que é a construção do condomínio e os problemas oriundos de tal situação.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. **Mercado e Ordem Urbana**: do caos à teoria da localização residencial. Editora Bertrand do Brasil: São Paulo, 2001.

BERNARDES, G. D'A. SOARES JÚNIOR, A. A. Condomínios horizontais fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia. **Sociedade e Cultura**, v. 10, n. 2, jul./dez.. 2007.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Poder Executivo, Brasília, DF, D.O. de 21/12/1964, p. 11682.

_____. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Poder Executivo, Brasília, DF, D.O.F.C. de 20/12/1979, p. 19457.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto das Cidades. **Diário Oficial Eletrônico**. Poder Executivo, Brasília, DF. D. O. Eletrônico, de 17/07/2001, p. 1.

CAMPOS, R. C. **Não-lugares**: condomínios horizontais fechados em Goiânia (1990/2006). Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2007.

CASTELLS, M. **O poder da identidade**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

GEHL, J. **La Humanización de Espacio Urbano** - La vida social entre los edificios. Editorial Reverté, Barcelona 2006.

GEHL, J.; GEMZØE, L.; KIRKNÆS, S.; STERNHAGEN, B. S. **New City Life**. Danish: Arkitektens Forlag, 2006.

GOIÂNIA, -Prefeitura de. **Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia - PDIG de 1969**. Goiânia: SEPLAM, 1969.

_____. **Plano Diretor de 1992, vol. 1 e 2**. Goiânia: SEPLAM, 1992.

_____. **Plano Diretor de 2007**. Goiânia: SEPLAM, 2007.

_____. Lei nº 7.042 de 27 de dezembro de 1991. **Diário Oficial do Município de Goiânia.** Poder Executivo, Goiânia, Diário Oficial nº 978-A, 1992.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

JACOBS, J. **Morte e vida das grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.

50

MARICATO, E. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. São Paulo **Perspectiva.** São Paulo, v. 14, n. 4, out. 2000. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php>. Acesso em: 28/05/2018.

MORAES, S. **O Empreendedor Imobiliário e o Estado: o processo de expansão de Goiânia em direção sul (1975-1985).** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 1991.

MOTA, J. C. **Planos diretores de Goiânia, década de 60: a inserção dos arquitetos Luís Saia e Jorge Wilhelm no campo do planejamento urbano.** Dissertação (Mestrado em Tecnologia do Ambiente Construído) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos.

MUXI, Z. **La arquitectura de la ciudad global.** Barcelona: Gustavo Gili, 2004.

O POPULAR. **Condomínios: qualidade de vida e segurança para o lar.** Goiânia, 24 abr. 1994, p. 16.

PANERAI, P. **Análise Urbana.** Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.

SOARES, R. de O. **Goiânia a metrópole periférica: fantasmagoria, experiências e viveres urbanos – Real Conquista e Jardins Madrid.** Tese (Doutorado em História) – Universidade Federal de Goiás. Goiânia. 2015.

SOJA, E.W. **Postmetrópolis: Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones.** Madrid: Traficantes de Sueños, 2008.

VÁZQUEZ, C. G. **Ciudad Hojaldre.** Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2004.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2001.

WILHEIM, J. **Urbanismo no subdesenvolvimento**. Rio de Janeiro: Saga, 1969.

WHYTE, W. H. **The Social Life of Small Urban Spaces**. Nova Iorque: Project for Public Spaces, 1979.

ZÁRATE, H. V.; PANTALEÃO, S. C. Análise da fragmentação urbana em Goiânia o Caso do Botafogo. **Estudos** (Goiânia. Online), v. 41, p. 137-154, 2015.