

**APONTAMENTOS SOBRE A MERCANTILIZAÇÃO DA CIDADANIA NOS  
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM MARINGÁ:  
o caso do eco garden**

André Almeida da Silva\*

Gilson Gomes Coelho\*\*

Ana Lúcia Rodrigues\*\*\*

**RESUMO**

O presente artigo busca analisar o crescimento vertiginoso dos denominados Condomínios Horizontais Fechados (CHF). Este tipo de empreendimento tem sido o sonho de consumo de boa parte da parcela da população, tendo em vista que tem sido apontado como uma solução para os grandes problemas sociais - sobretudo a violência- que assolam as metrópoles na atualidade. O escopo do trabalho visa problematizar o “sucesso” dos CHFs com as questões mais amplas da realidade social como a democracia, a segregação e a exclusão social. No caso de Maringá, adoção desse tipo de empreendimento cresceu no ritmo mais acelerado em comparação com cidades do mesmo porte. Por conseguinte, constata-se que a realidade urbana brasileira foi forjada sob determinados aspectos econômicos, políticos e culturais cuja articulação entre eles fornece os elementos semânticos e teóricos essenciais para a investigação da temática urbana.

Palavras- chave: Condomínios Horizontais Fechados. Segregação social. Política urbana. Privatização do público.

**ABSTRACT**

This article seeks to analyze the vertiginous growth of the so-called Closed Condominiums (CHF). This type of enterprise has been the dream of consume of a large part of population, considering it's been appointed as a solution for the great social problems – specially the urban violence – that, currently, affect the big metropolis. The scope of this work aims to problematize the “success” of CHFs with the widest questions in the social reality, as the democracy, the segregation and social exclusion. In the case of Maringá, the adoption of this kind of enterprise has grown in a more accelerated rhythm than other cities of the same size. Therefore, it is noted that the Brazilian urban reality was forged under determined economic, politic and cultural aspects, in which the articulation among them provide the semantic and theoretical elements that are essential for investigating the urban thematic.

---

\* Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Universidade Estadual de Maringá,

\*\* Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Psicologia da Universidade Estadual de Maringá

\*\*\* Doutora em Ciências Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Professora do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Universidade Estadual de Maringá

Keywords: Closed Condominiums Horizontal. Social segregation. Politic Urban. Privatization of public.

## 1 INTRODUÇÃO

Através deste artigo, buscamos analisar algumas entre as novas dinâmicas relacionadas a alterações urbanas pelas quais passa a cidade de Maringá. Pode-se afirmar que o tema principal refere-se à expansão do padrão de habitação residencial fechado, que se relaciona a diversos fatores, desde alterações no padrão de incorporação imobiliária até a difusão de novos valores e ideias relacionadas à cidade. Para tratar destas questões, contextualizamos o surgimento de um conjunto residencial fechado em Maringá - PR, o Residencial Eco Gardem, empreendimento relativamente recente no município e é um representante destas alterações urbanas, que também se expressam por outras cidades brasileiras.

A produção do espaço urbano em Maringá tem se mostrado de forma dinâmica, pois é muito comum encontrar neste e em outros municípios, bairros distintos dotados de suas peculiaridades. Em cada bairro, encontramos aspectos que são considerados positivos e negativos. Em um primeiro momento, até parece algo natural, já que cada área da cidade cresce em ritmo diferenciado e obedece a sua dinâmica própria. Por outro lado, se lançamos um olhar mais crítico sobre essas diferenças, perceberemos que determinadas áreas da cidade não possuem os mesmos equipamentos e a mesma infra-estrutura que encontramos em outras, além das diversas características socioeconômicas, como renda e grau de instrução. Este fenômeno é o da segregação socioespacial, que tem como uma de suas facetas a separação espacial das diferentes raças e classes, de tal modo que essa separação não se resume apenas, em uma simples fragmentação no espaço.

A materialização da pobreza e da exclusão pode ser constatada nas favelas e nas periferias, onde não se tem infraestrutura adequada (entende-se por adequada aquela que possibilita uma vida digna ao cidadão). A falta de acessibilidade aos bens e serviços públicos como saúde, educação, lazer, justiça oficial e, ainda a maior proximidade à criminalidade, insegurança e baixa oportunidade profissional, são provenientes da segregação social (MARICATO, 2000).

Convém ressaltar que no âmbito desse trabalho, considera-se a criminalidade não como algo natural e específico dos bairros periféricos, mas como decorrente de fatores sociais complexos oriundos de desigualdades produzidas e reproduzidas por esta mesma sociabilidade, todavia

a violência tornou-se mais visível nos bairros populares, uma vez que a escassez de recursos econômicos dessa mesma população as impedem de enfrentar os problemas que as assolam. Ademais, o discurso dominante insiste em correlacionar a violência como uma particularidade da conduta classes populares.

Segundo Sobarzo Miño (1999) o conceito de segregação surgiu com a Escola de Chicago, sendo conceituado como um processo ecológico resultante da competição impessoal que geraria espaços de dominação dos diferentes grupos sociais de maneira semelhante ao que acontece no mundo vegetal, onde faz referência aos autores da Ecologia Urbana que defendiam que a segregação resultava dos interesses, gostos e temperamentos da população, e não correspondia a um elemento negativo da caracterização do espaço urbano. De acordo ainda com Sobarzo Miño (1999), os autores da chamada Economia Política Marxista, diferentemente dos estudos anteriores, voltaram a ter uma preocupação com os processos e as causas da segregação e baseado no pensamento de Lefebvre (1999, p.139) onde:

a segregação destrói o urbano, já que ele é resultado da complexidade social. Esta complexidade se fundamenta na diferença, que dá a possibilidade a cada lugar de informar aos outros e de receber as informações dos outros. Contrário a esta dinâmica, a segregação corta a informação e conduz à uniformidade, em outras palavras, impede a convivência entre os diferentes grupos sociais e entre as distintas áreas da cidade. (SOBARZO MIÑO , 1999, p. 53).

Ele identifica três tipos de consequências principais do processo de segregação: espaciais, de convivência social e na distribuição do poder, referentes às diferenças entre as partes da cidade que são utilizadas diferentemente pelos distintos grupos sociais, com áreas melhores servidas por infra-estruturas, condições de acessibilidade, espaços de lazer, boa vizinhança e melhores construções e, por outro lado, os espaços com condições distintas destas, terrenos de pior localização, distantes e insalubres, destinados aos grupos de baixa renda, onde são edificados bairros populares com residências de qualidade e conforto inferiores.

Os processos de segregação definem a divisão social do espaço que contribui para o aparecimento de vários problemas, sobretudo referentes à questão da moradia. A espacialidade urbana é marcada de um lado pela exclusão de muitos, e de outro, pelas melhores condições de vida de uma pequena parcela da população. A segregação destrói o urbano, já que ele é resultado da complexidade social. Esta complexidade se fundamenta na diferença, que dá a possibilidade a cada lugar de informar aos outros e de receber as informações dos outros. Contrário a esta dinâmica, a segrega-

ção corta a informação e conduz à uniformidade, em outras palavras, impede a convivência entre os diferentes grupos sociais e entre as distintas áreas da cidade. (SOBARZO MIÑO, 1999, 53).

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1 O efeito da ideologia neoliberal

Ao colocar o mercado como o ente regulador da sociedade, o receituário neoliberal decretou a proeminência do reino do privado, cujos resultados foram catastróficos para a sociedade como um todo, mas de modo mais traumático para as classes populares (OLIVEIRA, 2000). Todavia, vale salientar que o Estado neoliberal não foi imposto de forma tão inocente. De acordo com Santos (1996), as propostas neoliberais foram “vendidas” como a panacéias para os males que afligiam a sociedade, tendo em vista que na década (1970) o capitalismo atravessava uma a grave crise econômica. Desse modo, o capital necessitava recuperar o seu ritmo de reprodução como nos anos precedentes, no entanto tais propostas não foram capazes de superar a crise, mas pelo contrário, a “crise se radicaliza nos anos 80 e continua sua marcha destruidora nos anos 90” (SANTOS, 1996: 08). Com efeito, os conflitos e as desigualdades entre as classes se aprofundaram, por outras palavras, o capitalismo não conseguiu eliminar os problemas inerentes à sua estrutura.

A mais recente destas crises, iniciada nos anos 70 e atingindo conjuntamente a maior parte dos países do capitalismo industrializado, mostra não somente a frequência com a qual o fenômeno se repete mas, também, a vitalidade do capital em esboçar soluções aos seus problemas mais imediatos de acumulação e reprodução de suas estruturas”. (SANTOS, 1996,07):

Dentre as medidas adotadas pelo neoliberalismo, interessam-nos aos propósitos desse artigo, especialmente, aquela que coloca o mercado como a instituição reguladora, em detrimento do Estado (indutor das políticas sociais) para em seguida analisarmos as respectivas implicações, sobretudo na questão da moradia. Já Harvey (1992) utiliza o termo “acumulação flexível” para compreender o processo em questão; segundo ele, instaura-se um novo paradigma do qual o capitalismo através da potencialização das forças produtivas e da tecnologia, engendra um novo padrão de acumulação pautado na difusão e na valorização das mercadorias cuja finalidade primordial é auferir cada vez mais os valores de troca e o resultado disso é a afirmação crescente do poder decisório do capital. Dessa forma, o autor inglês afirma que a urbanização capitalista no contexto da crise atual utiliza o território como uma das formas para sustentar os padrões de

reprodução e acumulação. Com efeito, tal estratégia não resolve a crise, nem ao menos parcialmente, mas a coloca em outro patamar, posto que estimula a especulação financeira e a proliferação dos capitais fictícios, capitais esses, altamente dependente dos fundos públicos.

O período anterior ao neoliberalismo vigorou o Welfare State, o qual o poder público oferecia um mínimo de bem-estar social, entretanto tal modelo foi duramente criticado. A crise pela qual o capitalismo passava foi atribuída aos altos gastos do Estado com as políticas sociais, ademais, consideravam nociva ao desenvolvimento da economia, a forte intervenção do Estado. Entretanto, vale salientar que as causas da crise não podem ser endereçadas somente ao Welfare State tendo em vista que na referida década a alta do petróleo foi crucial para a crise à medida que o custo dessa matéria prima elevou-se substancialmente, reduzindo-os diretamente os lucros e conseqüentemente os níveis de acumulação do capital.

Na verdade, a implementação das medidas neoliberais comportavam várias finalidades - ideológica- política e econômica. A finalidade ideológica sustentava a tese de que a agenda neoliberal era capaz de solucionar todos os problemas econômicos do capitalismo; tentaram convencer a classe trabalhadora que os pressupostos neoliberais tinham como meta principal diminuir o desemprego. O discurso anunciava que, tanto a classe trabalhadora quanto a classe capitalista teriam seus interesses plenamente atendidos. No caso brasileiro, nos anos 90 o Presidente FHC afirmara que a flexibilização das leis trabalhistas era necessária para combater o desemprego, na verdade o que se pretendia era justamente popularizar os pressupostos neoliberais.

Para Santos (1996), o capitalismo durante a história alternou períodos de prosperidade e de crise, no entanto o sistema que, a despeito de ser contraditório, sobrevive porquanto criam diferentes discursos como também revoluciona as sua formas de produzir (MARX 2001: HARVEY 2001). Com base nessas reflexões, pode-se afirmar que o neoliberalismo é o novo discurso do capital; mas se o Welfare State beneficiou as classes trabalhadoras, mesmo sendo um Estado Burguês ( OLIVEIRA, 2000), o mesmo não se pode dizer do Estado Neoliberal. Quando se observa o contexto histórico da implementação da agenda neoliberal, é possível delinear pelos menos três objetivos da burguesia:

- 1) Implantar medidas, ainda que antipopulares, mas que atenda os objetivos do capital;
- 2) Combater o socialismo por meio do enfraquecimento da classe trabalhadora;
- 3) Fortalecer a burguesia através da abertura dos mercados, da liberdade de comércio entre

países e multinacionais.

As mudanças introduzidas no Estado e na economia pioraram substancialmente as condições das classes populares. A introdução da microeletrônica no processo produtivo que teve início nos anos 70 diminuíram os postos de trabalho, colocando em xeque a tese do pleno emprego, somado-se a isso, a diminuição de investimentos do Estado em políticas públicas, reduziram drasticamente as oportunidades sociais da classe trabalhadora, uma vez que, os bens e serviços essenciais que outrora garantidos pelo poder público, cada vez mais passam a ser oferecidos ou vendidos pelo mercado, todavia para acessos aos referidos serviços faz-se necessário renda, cada vez mais escassa, no cenário atual sobretudo, para quem vivem de salário.

Refletindo sobre a chamada questão social, Castel (1996) realiza uma incursão investigativa no mundo trabalho no contexto da globalização, afirmando que houve uma queda brusca nos contratos de trabalhos por tempo indeterminado. Para o sociólogo francês, o que garante uma vida minimamente digna aos trabalhadores é justamente o trabalho estável, juntamente com sistema de proteções, algo distante no panorama atual. Isso significa que o trabalho continua sendo algo fundante, ou seja, implica diretamente no usufruto de uma cidadania digna, porém as modificações iniciadas no mundo trabalho nos anos 70 alteraram profundamente a vivência dos trabalhadores, desenhando assim um cenário que colocou uma grande parcela populacional em uma situação de vulnerabilidade social, originando um futuro de incertezas.

Convém ressaltar que Castel toma como referencial analítico o contexto europeu, a França, país que possui índices educacionais expressivos e cidadãos politizados, todavia dadas as condições que se inserem no mundo globalizado, os países periféricos como o Brasil, tal situação se apresenta de forma mais perversa, pelas especificidades históricas da nossa formação e do caráter dependente da nossa burguesia, mas esta questão será mais bem aprofundada mais diante. Indubitavelmente, os diferentes países se inserem de forma distinta na globalização à medida que se estabelece um jogo, no qual a competitividade internacional, o papel dos organismos financeiros mundiais exerce uma influência determinante. Dessa forma, o futuro da classe trabalhadora é mais sombrio e permeado de incertezas (VALENÇA, 2002).

Em suma, o neoliberalismo consolidou a dominação burguesa e a sua hegemonia no conjunto da sociedade, contudo quem paga o ônus desse tipo de modelo econômico é a classe trabalhadora. O Estado nada mais é do que uma extensão do capital, este passa a representar os interesses dos capitalistas;

nos últimos anos, os Estados (capitalistas centrais e periféricos) não pouparam esforços, tampouco fundos públicos para “salvar” bancos e empresas multinacionais, mas sempre reiteravam-se os mesmos discursos que não existiam recursos para as políticas públicas, isto é, aqueles essenciais para uma grande parcela da população, apesar disso, a mídia globalizada continuou e continua divulgando que o mundo sob a égide do capitalismo neoliberal está cada vez mais humano e democrático.

### **3.2 O reino do privado e privatização do público**

A seção anterior deste artigo forneceu subsídios teóricos essenciais para pensarmos a relação entre o Estado e o mercado, entre público e privado, no momento atual. Como vimos, a estrutura social é regida pelo mercado, dessa forma os bens essenciais não são plenamente oferecidos pelo poder público e sim vendidos pelo mercado. Todavia a maioria dos trabalhadores, pela forma em que se inserem no mundo do trabalho, diga-se de passagem, de forma perversa, não possuem condições objetivas de adquirirem os bens necessários para a sua sobrevivência, uma vez que, em uma sociedade cujo mercado é a instituição fundamental tem como baluartes a propriedade privada, e o individualismo.

Neste sentido, predomina-se a lei do mais forte e instaura-se o salvem-se quem puder. Em uma sociedade regida pelo mercado, os problemas sociais são enfrentados por meio da perspectiva individual. Conforme Oliveira (2000), uma das heranças neoliberais marcantes foi a destruição da política do espaço público construídas pelas classes populares nas décadas precedentes culminando na instauração do reino do privado e da privatização do público, cujas consequências foram nefastas, sobretudo para os setores subalternos. A proeminência do individualismo no qual se encontra a visível expressão na propriedade privada derivada do poder de consumo que, por sua vez, outorgam prestígio e reconhecimento social são cada vez mais os emblemas da sociedade em questão.

Na medida em que as questões sociais são relegadas ao âmbito individual, decreta-se assim a anulação da política, bem como do espaço público, assim, o debate, a deliberação e a explicitação do conflito, cedem lugar à construção de consensos. O ideário neoliberal oculta os conflitos, exalta o mercado, enaltece o privado e desqualifica o público. A sua ideologia atribui ao público, atributos tais como arcaico e deficiente, enquanto ao privado, o moderno e o eficiente. Francisco de Oliveira (2000) aponta que o neoliberalismo ganhou impulso, sobretudo nos anos 90. As classes dominantes representadas pelo poder político nacional destruíram a política construída pelas classes dominadas.

Conforme Oliveira (2000), um dos atributos mais marcantes da referida política é a anulação das diferenças entre Estado e sociedade e entre Estado e mercado, enfim, entre função pública e privada; juntamente com a exaltação da eficiência do privado em relação ao público, discurso esse amplamente utilizado para legitimar determinadas condutas políticas. Na verdade, a anulação do espaço público ocorre quando apenas a visão de um grupo aparece como adequada, no caso em análise, a visão, e as práticas dos detentores do capital com a anuência do Estado, elaboram decisões, implementam-se projetos sem uma discussão prévia com o conjunto geral da sociedade, com as demais classes, que afinal de contas, teoricamente também são cidadãos, visto que pagam impostos, participam de eleições, trabalham, consomem, contribuem para o crescimento das cidades. Esta é a tendência para o autoritarismo, herança do nosso passado colonial.

Como já foi mencionado, o Brasil inseriu-se de forma diferenciada no contexto globalizado, e isso está relacionado com o processo de formação do país, isto é, como o modo em que se constituíram as elites e a sua relação com o conjunto social, pois acreditamos que tais aspectos não devem ser desprezados, principalmente quando se pretende compreender a realidade social. Os clássicos do pensamento social brasileiro (Sérgio Buarque de Holanda, Raimundo Faoro, Victor Nunes Leal, Florestan Fernandes, dentre outros) revelaram em suas obras que as elites econômicas e políticas se apropriaram do poder público e o utilizaram para defender interesses particulares, por conseguinte a exclusão das classes populares das decisões políticas evidencia o caráter extremamente conservador da sociedade brasileira.

As terminologias (clientelismo, modernização conservadora, figura do homem cordial) utilizadas pelos eminentes pensadores comprovam essa tese, portanto, construía-se uma sociedade autoritária e pouco disposta a trilhar em direção a democracia, a despeito do clamor e das lutas populares, prevalecia a convergência de interesses do Estado com o poder econômico; situação que se agrava pela própria natureza da burguesia nacional, isto é, uma classe cujos negócios são totalmente dependentes dos financiamentos de fundos públicos, fator primordial para a consolidação dos interesses desses entes.

### **3.3 A cidade e a sociabilidade paradoxal**

Ao contrário do que imagina o senso comum, a cidade não é um produto de um processo natural e nem tampouco resultado do acaso; mas está inserida em uma determinada estrutura social. Com isso, a apropriação do solo e seu uso, a questão territorial, enfim, o planejamento urbano



visa atender determinados objetivos que podem contribuir para a melhoria da sociedade como um todo ou atender aos interesses de grupos específicos.

As discussões feitas nas seções anteriores desse artigo tiveram como objetivo contextualizar o cenário econômico, político e cultural o qual direcionaram (e direcionam) o desenvolvimento urbano no mundo globalizado. As cidades, ao longo dos anos, tornaram-se grandes pólos de atração de pessoas na medida em que os centros urbanos oferecem uma gama de serviços tais como hospitais, shopping centers, universidades e, sobretudo empregos, especialmente no setor terciário, enfim, tudo aquilo que é fundamental para a qualidade de vida, embora, como veremos mais adiante, a tão propagada qualidade de vida não é conquistada por todos, por conta da existência de diversos fatores inerentes à estrutura social. Basta observarmos o crescimento das metrópoles, bem como o número de habitantes que elas abrigam.

A par disso, as cidades também não ficaram imunes às investidas do capital, mas a sua grande aposta, posto que as milhares de pessoas que a compõem se convertem em consumidores potenciais. E à medida que a cidade segue à lógica capitalista tudo é transformado em mercadoria, inclusive os bens necessários para a cidadania como a moradia. Isso ocorre porquanto o capital prioriza os valores de troca, nesse sentido a cidade é semelhante a uma máquina de produzir riquezas, riquezas essas, produto do coletivo, mas a grande fatia é apropriada pela minoria. Esse fato é constatável, sobretudo quando se analisa as condições de vida das pessoas, os dados sobre pobreza, desemprego, saúde, moradias precárias são alarmantes. Com base nisso, comprova-se que as desigualdades e os conflitos são inerentes ao sistema que mercantiliza os bens essenciais, aliado a um modelo de Estado comprometido com as elites econômicas e políticas, principalmente àquelas ligadas ao setor imobiliário.

Para Vainer (2000), o discurso global neoliberal concebe a cidade como uma empresa, sinônimo da eficiência, da modernidade e da geração de empregos, onde tais atributos integram (e integram) a maioria dos planejamentos urbanos. Na verdade, trata-se de uma estratégia de legitimação da ideologia neoliberal a qual busca ocultar os verdadeiros interesses do favorecimento ao grande capital nacional e transnacional. Desse modo:

(...) este projeto de cidade implica a direta imediata apropriação da cidade por interesses empresariais globalizados e depende, em grande medida, do banimento da política e da eliminação do conflito e das condições do exercício da cidadania. (VAINER, 2000, 73).

Estabelece-se um grande paradoxo, se por um lado as lutas travadas pelas classes populares nas décadas precedentes culminaram em conquistas importantes para a consolidação da cidadania, dentre elas podemos citar, a Constituição a qual assegura o direito à moradia como essencial ao direito à cidadania. Por outro lado, nos anos 90, estabelece um sistema econômico e político que não avança, satisfatoriamente, nos aspectos substanciais no que tange à cidadania, a sociedade continua se nutrindo do legado maldito do passado. Não é a toa, que vários intelectuais cunharam diversas terminologias (democracia disjuntiva, cidadania mutilada, democracia inacabada) para qualificar a cidadania existente no Brasil.

O patrimonialismo, a não distinção entre público e privado, o clientelismo são práticas recorrentes no cotidiano as quais eliminam o exercício da cidadania. Mas, como já foi mencionado nunca se falou tanto de democracia e cidadania, todavia convém salientar que ocorre um desvirtuamento do conceito de cidadania. A ideologia atual associa cidadania com as potencialidades de consumo, neste sentido o prestígio do sujeito está vinculado com as sua possibilidade de consumo. E quando o exercício da cidadania passa a existir em função do consumo e do mercado, as demandas sociais são resolvidas através das esferas individuais efeito da propagação do ideário capitalista somados com as peculiaridades política do Brasil e, cujos efeitos imediatos residem na anulação da fala, na ocultação dos conflitos sociais e consequentemente na hegemonia da visão de uma determinada classe sobre o conjunto geral da sociedade. Essa ideologia é respaldada e legitimada pelo Estado, isto é na forma em que o planejamento urbano é implementado por meio de leis, decretos e repasses de recursos, etc. Assim:

Subliminarmente, a ideologia inculca nas mentes da maioria a ideia de que a cidade é aquela parte onde estão os dominantes. Essa ideologia facilita a ação do Estado que privilegia essa parte. Ao investir nela, o Estado está investindo na cidade; ao protegê-la através da legislação urbanística, o Estado está protegendo a cidade. (VILLAÇA, 234, 2001)

Com efeito, o papel da ideologia é de justamente escamotear as verdadeiras origens das desigualdades sociais e as colocam como problemas individuais. Dessa forma, as pessoas tentam solucionar ou mitigar seus problemas cotidianos básicos (mobilidade urbana, saúde, moradia) através de iniciativas individuais, geralmente via mercado. Entretanto, cabe ressaltar que a despeito da função ideológica na qual o dominado internaliza a visão do dominante e passa a reproduzi-la como universal. Existe uma parcela de indivíduos que possuem certa clareza da realidade, mas não encontram certos obstáculos para lutar contra essa forma de opressão, pois

estão presos ao reino da necessidade, ou seja, travam no dia a dia, uma verdadeira batalha para obterem os recursos básicos à sua sobrevivência, como o próprio Marx afirmou os homens precisam, primeiramente, se alimentar, vestir-se, antes de praticar o exercício intelectual. Essas estratégias, como já foi dito, cumpriram duas funções: enfraquecer a classe trabalhadora, de modo, a impedir as mudanças e fazê-la pensar de modo individual dificultando, por sua vez, a formação de movimentos coletivos (principalmente os de cunho classista), por conseguinte, alçou-se uma sociabilidade que contraria os princípios democráticos, um exemplo concreto disso é o modo em que o planejamento urbano está sendo presidido, principalmente quando se evidencia o crescimento e aceitação social dos Condomínios Horizontais Fechados nas grandes e médias cidades. Este tipo de habitação incorpora todas as contradições internas da sociedade atual, leva às últimas consequências a privatização do público na medida em que contraria os princípios originais da cidade, a constituição do espaço público.

A par disso, muitos urbanistas defendem a “revitalização”, pois argumentam que os moradores de ruas, bêbados, prostitutas, “privatizaram” o espaço público. Na visão de Oliveira, o planejamento urbano explicita “a cidade como exceção” (OLIVEIRA, 2003, 12), suscitando uma discussão mais apurada sobre “as classes perigosas”. Diante dessa problemática, percebe-se que não há preocupação de acabar ou ao menos mitigar as desigualdades e a segregação social, mas reproduzi-las, visto que as cidades são pensadas para atender aos interesses de uma minoria. Se as cidades se converteram em máquinas de produzir riquezas, também é verdade que elas abrigam um número crescente de pobreza. São alguns paradoxos que acompanham o urbano na atualidade. Vamos aprofundar essa temática na seção seguinte.

#### **4 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS**

Novas formas de espaços urbanos têm se expandido por diversas cidades brasileiras e, com elas, novas práticas socioespaciais. Dentre eles, podemos citar os Condomínios Horizontais Fechados (CHF) que, atualmente, constituem importantes empreendimentos urbanos.

Os CHFs constituem uma representação da sociabilidade urbana na atualidade, CALDEIRA, 2000. Conforme um estudo realizado por GALVÃO (2007) e CALDEIRA (2000) apontam que a segurança é um principais fatores que levam as pessoas a optarem por esse tipo de moradia, embora outros aspectos não tão explícitos influenciam na escolha, como a questão do status, por exemplo. A publicidade desse tipo de empreendimento faz menção à tranquilidade, ao contato

com a natureza, à comodidade e à segurança, isto é, aspectos cada vez mais distantes da realidade urbana, por isso os CHFs, na atualidade, tornaram-se o sonho de consumo de grande parte dos cidadãos, inclusive daqueles com baixo poder aquisitivo. O próprio formato arquitetônico dos CHFs busca transmitir a sensação de segurança, como aponta a pesquisa de GALVÃO (2007). Ademais a maioria das pessoas que residem nos CHFs são oriundas das edificações. Isso é reflexo da sociedade capitalista atual que cada vez mais estimula às pessoas a resolverem os seus problemas (que tem origem no social) nas alternativas oferecidas pelo mercado.

Outro fator importante é que os CHFs consolidam novos padrões de consumo do espaço e, conseqüentemente, novas fontes de lucro e reprodução do capital. Convém assinalar que esse tipo de conduta não configura um ato imoral, tendo em vista que os indivíduos estão inseridos em uma determinada lógica social, portanto estão limitados pelas circunstâncias sociais, mas por outro lado, esse tipo de sociabilidade colabora para a reprodução de relações assimétricas. Intrinsecamente, temos uma sociabilidade que ainda se nutre do legado do passado, passado este marcado pela constituição de uma sociedade impulsionada pelo autoritarismo.

Com base do exposto, Zaluar (2007) salienta um aumento expressivo da violência urbana nos anos 80, principalmente, nas taxas de homicídios envolvendo pessoas do sexo masculino. Para ela, o crescimento exorbitante da violência urbana é decorrente de vários aspectos arcaicos e decorrentes de uma sociedade forjada sob os valores do autoritarismo, mas que convive e configura a sociabilidade brasileira e, se explicitam de forma veemente nas regiões metropolitanas. O contexto analisado pela autora demonstra o crescimento da violência nos grandes centros na década de 80, algo fortemente ligado ao crescimento de áreas metropolitanas específicas do período. Porém, o crescimento da violência urbana já não é exclusividade desses referidos centros. Estudos recentes apontam a generalização da violência em pequenos e médios municípios.

Intrinsecamente, embora os CHFs sejam uma alternativa para mitigar o problema da violência por meio de uma perspectiva individual, é importante destacar que a violência urbana brasileira é produto de questões sociais, muitas delas herdadas do passado. Zaluar (2007) demonstra que esse tipo de sociabilidade se sustenta através de relações simbióticas, entretanto perversas; a articulação entre público e privado qualificado, estranhamente, como parceria; a fronteira pouco nítida entre as atividades legais e as ilegais, as quais servem para fomentar os setores econômicos.

A autora chama a atenção para o crescimento do tráfico de drogas, um drama que assola uma parcela crescente da juventude pobre, mas que tem raiz na estrutura social. Segundo ela, a falta de equipamentos urbanos, de uma estrutura de oportunidades asseguradas pelo Estado foram decisivas para a situação de vulnerabilidade social, na qual se encontram esses jovens, tornando-se presas fáceis do comércio ilegal de drogas. Embora, a violência urbana assola a parcela mais pobre da população urbana; o permanente clima de insegurança, os bolsões de pobreza; a circulação de desocupados, de moradores de rua, de desempregados, do lupemproletariado compõe a realidade urbana da qual a classe abastada (e o poder público) não quer conviver e, ao menos enxergar, por isso os CHFs, alternativa individual para solucionar problemas sociais profundos, oferecem “qualidade de vida”, segurança, contudo são seletivos, posto que para se adquirir um imóvel nesse tipo de condomínios são necessários rendimentos mas, estão aquém da maioria da população. Na verdade os perfis dos futuros moradores são definidos a priori.

Os CHFs se apresentam como áreas de segregação social, são espaços cercados por muros, cercas eletrificadas e totalmente monitorados por câmeras de segurança, desse modo, a circulação das pessoas é altamente restrita, pois, já que servem como um meio de classificação dos indivíduos através da ostentação de status social, (GALVÃO, 2007; CALDEIRA, 2000 ). Para CALDEIRA (2000) os CHFs são um exemplo cabal de uma sociedade pautada em relações assimétricas, uma vez que, prioriza os valores individuais em detrimento dos valores coletivos, enfim, constitui uma afronta aos princípios democráticos. Mas tal alternativa não suprime a violência, mas contribui para a sua acentuação. Intrinsecamente, no lugar da democracia, das atitudes deliberativas; prevalecem os ditames do mercado e a crescente privatização do espaço público.

#### **4.1 Condomínios Horizontais Fechados em Maringá: o Ecogardem**

Maringá apresenta um número bem maior de CHFs em relação a outras cidades de porte semelhante, como Londrina (GALVÃO, 2007). A segregação espacial no Brasil constitui uma tendência urbana, uma vez que, outros analistas constataram essa problemática em várias metrópoles do país, portanto não é exclusividade de Maringá. Tal tendência se confirma na realidade urbana brasileira por vários fatores anteriormente mencionados: como o processamento sob a lógica capitalista, além, de determinadas práticas arraigadas que contrariam os princípios democráticos. Todavia, parece que em Maringá, a segregação se apresenta como uma maior intensidade.

A ocupação do seu espaço foi meticulosamente orquestrada por meio da simbiose poder pú-

blico/agentes imobiliários. Assim, a situação socioeconômica era um dado fundamental para a aquisição de lotes e moradias, tanto que a cidade, inicialmente, foi segmentada em diferentes áreas visando atender diferentes classes sociais, também, houve uma disparidade na implantação de serviços públicos e equipamentos sociais na medida em que a prioridade da implementação dos mesmos eram nas áreas consideradas “nobres”. Evidencia-se que na formação da referida cidade, determinados grupos sociais eram desejados, fortalecendo a mentalidade a qual considera os trabalhadores, os pobres como sendo as “classes perigosas”, ou seja, propensas, naturalmente, ao crime, à violência e à desordem, enfim não eram convenientes para a imagem da cidade e, tão pouco para os propósitos do mercado imobiliário, visto que a imagem de uma cidade planejada, organizada e tranquila colaboravam para o aumento dos preços dos imóveis.

A criação da ideia de uma cidade bela e tranquila ocorreu através de um violento processo de segregação, mas que ainda persiste, é muito comum os meios de comunicação local afirmarem que os desvalidos, moradores de ruas que perambulam pela cidade, são oriundos dos municípios vizinhos, perpassando, equivocadamente, a ideia que inexistem problemas sociais graves em Maringá. Essa tendência altamente segregadora e amplamente cultivada, parece se concretizar quando observamos o crescimento pela opção deste tipo de moradia, como também apontar os elementos que regem esse tipo de sociabilidade:

- 1- Os CHFs constituem os novos modos de apropriação do espaço, apresentando-se como umas das alternativas altamente lucrativas e estão sob a lógica capitalista;
- 2- Este tipo de empreendimento visa atender a classe média e a classe alta, ou seja, setores específicos da sociedade.
- 3- Constituem alternativas individuais para os problemas sociais, dessa forma, reforçam e explicitam a segregação.

Vários fatores colaboraram para o “sucesso” dos CHFs, dentre eles: a possibilidade da “fuga” dos problemas urbanos; da sensação de segurança que proporcionam; do isolamento das chamadas “classes perigosas”, além do status social, visto que a posição social do indivíduo é mensurada de acordo com o esplendor de sua moradia. A tabela abaixo contém a listagem dos Condomínios Horizontais de Maringá. Por meio dela, é possível notar o crescimento exponencial desse tipo de moradia, bem como imaginar a dimensão da segregação espacial e social presente no município.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O CHF Eco Gardem, situado na zona limítrofe de Maringá e Sarandi, é um exemplo bem sugestivo desse tipo de empreendimento. O que chama atenção é a sua localização que está situada em uma região historicamente desvalorizada e carregada de estereótipos. Localiza-se na região conhecida popularmente como “cidade alta”, próxima ao “contorno sul”; estas designações estão colocadas entre aspas, pois são popularmente utilizadas para identificar a região, bem como os seus moradores, ou por outras palavras, o imaginário social associa “cidade alta” com representações de pobreza, marginalidade, etc.

Na verdade, isso está vinculado com constituição do município, ou seja, de natureza segregadora. O condomínio situa-se próximo a uma zona carente de Sarandi, o Vale Azul, mas o que merece sublinhar é a posição estratégica: a sua fachada foi construída de frente para Maringá e o seu alto e extenso muro faz a divisão entre os dois municípios. O que chama atenção que a maior parte do territorial do condomínio localiza-se na área pertencente ao município de Sarandi, dessa forma os adquirentes que solicitam a documentação junto a prefeitura do referido município. Trata-se de uma tática de aportar valor ao solo.

A publicidade, umas das molas propulsoras do empreendimento, faz menção a tranquilidade, ao contato com a natureza, ao lazer, mas destacam que os benefícios são exclusivos aos seus residentes. Buscam oferecer alternativas para a fuga dos problemas urbanos, da violência, da poluição sonora, da pobreza, como se fossem apenas responsabilidade do outro. Quanto à localização, o teor publicitário do empreendimento, argumenta que o espaço urbano maringaense está se dinamizando, e que, o condomínio situa-se a poucos minutos de hospitais, de centros universitários, mas o principal referencial é o novo centro cívico, o qual aporta valorização imobiliária. Entretanto, em nenhum momento fez alguma menção a Sarandi, o que confirma a representação estereotipada dos empreendedores maringaenses em relação ao município vizinho.

Esses dados não constituem uma aleatoriedade, nem uma mera coincidência, mas explicitam com veemência o teor segregador e excludente da visão dos empreendedores, sobretudo com a cidade de Sarandi, alvo constante de estereótipos e atributos pejorativos. De forma geral, o que está em questão é tão somente os interesses financeiros e políticos dos agentes imobiliários viabilizados pela ocupação do solo e da sua valorização, concretizados por meio do discurso da modernização e do progresso. A quantidade de CHFs em Sarandi ainda é modesta, a cidade

conta com menos de cinco, uma vez que o município ainda é visto como o local de gente pobre, o que traz certa apreensão dos investidores, todavia, entretanto tal realidade está mudando, sobretudo quando se nota o número expressivo de loteamentos existentes na cidade.

Baseando-se nas reflexões de BORDIEU (1997), no caso do Eco Gardem, a distância não é necessariamente geográfica, mas simbólica, na medida que a posse de capital (monetário) propicia as condições para a apropriação do capital cultural e obviamente para a estrutura de oportunidades. Por outro lado, a falta dele dificulta o acesso a determinados bens, contribuindo assim, para a exclusão de certos bens essenciais para a vida cidadã. Embora o condomínio esteja próximo as regiões carentes, todavia isso não constitui uma barreira para os seus moradores pelos seguintes fatores: os muros, os sistemas eletrônicos de monitoramento, os seguranças controlam a entrada e saída de pessoas; geralmente os residentes não trabalham nas mediações, também não utilizam os serviços públicos da região, enfim, não se estabelecem quaisquer tipos de relações sociais entre as pessoas das respectivas localidades, posto que o status social é o que credencia os contatos sociais, servindo da mesma forma como um elemento de identidade e classificação.

Em uma visita de campo realizada no Eco Gardem (em fase de construção) no mês de junho de 2015, pudemos observar o emprego de uma mega estrutura (dezenas de operários, empresas de diferentes ramos, diversos maquinários de grande porte) para levar a cabo o empreendimento. A imensa estrutura nos impressionou, pois geralmente em obras públicas de maior magnitude, não se aplicam semelhantes recursos. Constatamos também que o entorno dos condomínios foi totalmente embelezado, algo semelhante ocorreu com os pavimentos e as calçadas dos bairros adjacentes.

Indubitavelmente, esse tipo de sociabilidade urbana ocorreu em outros países, porém no Brasil, como atesta CALDEIRA (1984), as pessoas sempre tiveram que buscar soluções para a moradia na iniciativa privada, dessa forma a ausência do poder público se expressou nos inúmeros problemas que assolam a vida urbana brasileira, e na continuidade e manutenção de um modelo excludente. Embora, nos últimos anos a elaboração dos diversos marcos legais (dentre eles, merece destacar a função social da cidade) os quais visam romper com esse modelo e; a despeito das políticas públicas habitacionais postas em prática pelo governo, a política urbana permanece ainda sob o controle de certos setores políticos e econômicos.

Os paradoxos identificados na realidade urbana repousam no fato, que no país existem os marcos legais calcados nos princípios democráticos que, por sua vez, asseguram a função social



da cidade. Para muitos, é a legislação mais moderna do mundo. Assim a construção da cidade deve ocorrer de tal forma que possibilite que os diferentes sujeitos tenham os seus direitos e suas necessidades amplamente asseguradas, isto é, deve acontecer de forma coletiva e deliberativa. Porém o que acontece é a “construção de consensos” por certos grupos que elaboram o planejamento urbano. Na verdade, a sociedade brasileira não se libertou dos princípios arcaicos herdados do passado, já que o clientelismo e o patrimonialismo ainda estão contidos no processo econômico e político, assim como impedem a autêntica democracia; é a herança maldita.

## REFERÊNCIAS

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros**– Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34 – Edusp, 2000.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2000

GALVÃO, Altair Aparecido. **Condomínios Horizontais Fechados: segregadores ou segregados?**. Dissertação (mestrado em geografia). UEM, 2007.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

MARICATO, Ermínia. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias**. In: A cidade do Pensamento único. São Paulo: Editora Vozes, 1999.

MARICATO, Ermínia. **Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras**. São Paulo em Perspectiva, v. 14, n. 4, p. 21-33, 2000.

MARX, Karl. **O Capital: crítica da economia política**. Livro primeiro, volume XXIII. A lei Geral da acumulação capitalista. Pp 713-824. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.

OLIVEIRA, Francisco de. **O Estado e a Exceção ou Estado de Exceção**. R. B. Estudos Urbanos e Regionais, v.5, n.1 - maio de 2003

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (Org.). **A metrópole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 200

RODRIGUES, Ana Lúcia. **A pobreza mora ao lado: segregação sócio-espacial na Região Metropolitana de Maringá**. São Paulo: PUC, 2004 (Tese de Doutorado)

RODRIGUES, Ana Lúcia. **Uma análise da apropriação de instrumentos do estatuto da cidade pelo mercado imobiliário**: projeto PAC ZEIS Santa Felicidade – Maringá – Pr. CD – III Seminário Nacional do Observatório das Metrôpoles, p. 11-23, 2008.

ROCHA, Márcio Mendes. **A espacialidade das mobilidades urbanas**. São Paulo: USP, 1998 (tese de Doutorado).

SOBARZO MIÑO, Oscar Alfredo. **A segregação sócioespacial em Presidente Prudente**: análise dos condomínios horizontais Dissertação (Mestrado em Geografia). - UNESP, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 1999.

TONELLA, Celene & RODRIGUES, Ana Lúcia. **Metrópole regional no contexto da dinâmica paranaense**. XXVII Encontro Nacional da ANPOCS. Caxambu MG, 2003.

VAINER, Carlos B. Pátria, Empresa e Mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento urbano. In.: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**. 3ª edição, Rio de Janeiro, Vozes, 2007.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 2001.