

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS LETRAS E ARTES  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
ANÁLISE REGIONAL E AMBIENTAL**

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: SEGREGADORES OU  
SEGREGADOS? – Um estudo de caso no município de Maringá – Pr**



**ALTAIR APARECIDO GALVÃO**

**MARINGÁ  
2007**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS LETRAS E ARTES  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
ANÁLISE REGIONAL E AMBIENTAL**

**ALTAIR APARECIDO GALVÃO**

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: SEGREGADORES OU  
SEGREGADOS? – Um estudo de caso no município de Maringá – Pr**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá, como requisito para a obtenção do título de Mestre.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dra. Celene Tonella

**MARINGÁ  
2007**

Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)  
(Biblioteca Central - UEM, Maringá – PR., Brasil)

G182c Galvão, Altair Aparecido  
Condomínios horizontais fechados : segregadores ou  
segregados? - Um estudo de caso no município de Maringá -  
PR / Altair Aparecido Galvão. -- Maringá : [s.n.], 2007.  
140 f. : il. color., figs.

Orientador : Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Celene Tonella.  
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de  
Maringá. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2007.

1. Segregação. 2. Espaço urbano. 3. Condomínios  
horizontais. 4. Habitação. 5. Sociologia urbana. I.  
Universidade Estadual de Maringá. Programa de Pós-Graduação  
em Geografia. II. Título.

CDD 21.ed. 307.76098162

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS LETRAS E ARTES  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
ANÁLISE REGIONAL E AMBIENTAL**

**ALTAIR APARECIDO GALVÃO**

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: SEGREGADORES OU  
SEGREGADOS? – Um estudo de caso no município de Maringá – Pr**

Trabalho de conclusão de curso apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá, como requisito para a obtenção do título de Mestre.

Aprovado em 07/03/2007

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof<sup>a</sup> Dra. Celene Tonella

---

Prof. Dr. Eliseu Savério Sposito

---

Prof<sup>a</sup> Dra. Ana Lúcia Rodrigues

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho aos meus pais, que apesar de não terem tido oportunidade de estudar, me ensinaram que o caminho mais curto para se chegar a algum lugar é a escola.

Dedico aos meus filhos, Ana Cristina, Altair Filho, Rafael e Maria Camila, que sempre demonstraram orgulho em ter um pai estudante.

Dedico também ao meu genro Ernesto e às minhas noras Cristiane e D'Andréia, pela compreensão, quando deixei de dar atenção a eles enquanto concluía este mestrado.

Dedico, ainda, à minha querida companheira Isabel Cristina, que sempre me incentivou, desde o início até a conclusão desta dissertação. Com certeza, ela deu uma grande parcela de contribuição a este trabalho.

Finalmente, dedico este trabalho a um personagem que chegou quando ele já estava em andamento: ao meu neto João Pedro. Só quem é avô ou avó terá a capacidade em entender o que eu sinto. Ao passar dos anos, é muito comum deixarmos o caminho da alegria, até que aparece um neto, e então aprendemos a ser felizes novamente.

## AGRADECIMENTOS

Para que este trabalho fosse realizado, muitas pessoas contribuíram, direta ou indiretamente. Mesmo com o risco de esquecer alguns nomes, quero deixar nestas páginas, a gratidão que sinto por todos.

À Professora Dr<sup>a</sup>. Celene Tonella por aceitar o meu pedido de orientação ao mestrado, por sua dedicação durante todo o período deste trabalho, sempre procurando mostrar os caminhos que eu deveria percorrer para chegar ao conhecimento.

Ao professor Dr. Geovanio Edervaldo Rossato, do curso de Ciências Sociais, por ter acreditado e sugerido que o meu humilde trabalho sobre condomínios fechados, realizado em sua disciplina “Antropologia Urbana” pudesse se transformar em um projeto de mestrado.

Aos professores Dr. César Miranda Mendes e Dr<sup>a</sup>. Ana Lúcia Rodrigues por terem participado da banca de qualificação, questionando e sugerindo alterações importantes para a finalização deste trabalho.

A todos os professores do Mestrado de Geografia da UEM, por seus incentivos e ensinamentos, em especial ao Dr. Márcio Mendes Rocha e à Dr<sup>a</sup> Marta Luzia de Souza.

A todos os professores da primeira turma do curso de Ciências Sociais da UEM, que me receberam tão bem em minha volta aos bancos escolares, depois de um intervalo de 27 anos.

Ao meu amigo e colega de estudos e cervejas Sérgio Gini que, apesar de seus inúmeros afazeres, sempre encontrou tempo para ler os meus escritos e me ajudar nas revisões.

Aos entrevistados dos condomínios, que me concederam informações importantíssimas, sem as quais a elaboração deste trabalho não seria possível.

Finalmente, agradeço à Universidade Estadual de Maringá, por me proporcionar a oportunidade de retornar aos estudos, tanto pela comodidade de sua localização, quanto pela qualificação de seus docentes e pelo ensino público gratuito e de qualidade.

## RESUMO

Os objetivos deste trabalho são analisar os impactos causados ao meio urbano, o perfil dos moradores e motivações que levaram à escolha desse estilo de vida e os aspectos sociais que permeiam a proliferação dos Condomínios Horizontais Fechados no perímetro urbano da cidade de Maringá. Em um espaço urbano repleto de diferenças sociais, esses condomínios se apresentam como áreas segregadoras, minando os valores de acessibilidade, liberdade de circulação e igualdade, substituindo-os por um sistema que tem a desigualdade, a diferenciação e o controle de fronteiras como valores principais. Além de se caracterizarem como espaços cercados por altos muros, com cercas de arames farpados e eletrificados, com acessos controlados, esses condomínios possuem, também, particularidades em seus processos de produção, como projetos paisagísticos, tamanhos diferenciados de lotes e exigências quanto à edificação de suas residências. Como justificativa para essa preferência por morar em condomínios, os indivíduos apontam a deteriorização das condições gerais de habitabilidade e a qualidade ambiental da cidade, devido a congestionamentos, poluição de ar e, principalmente, pelo aumento da criminalidade. Quanto ao temor da criminalidade, entendemos que, em boa parte, ela é resultado das campanhas produzidas pelos agentes imobiliários, pois a maioria de seus clientes (75%) morava em edifícios de apartamentos, que também possuem bons sistemas de segurança. Nesse processo de segregação e perda de contato com as realidades da cidade convencional, notamos a participação das elites locais, que têm como objetivo principal o crescimento econômico, mesmo que para isso produza desigualdades sociais. Essa participação fica evidente ao analisarmos a implantação dos CHFs em Maringá, pois estes são, por si só, elementos que acentuam a segmentação do espaço urbano, gerando uma dificuldade na comunicação com a sociedade local, com seu pluralismo social e cultural.

**Palavras-chave:** condomínios horizontais, segregação, espaço urbano, habitação.

## ABSTRACT

The objectives of this project are analyzing the impacts caused to the urban means, the profile of the population and motivations that take them to choose this life style and the social aspects that pass through the multiplication of Horizontal Condominiums in the urban perimeter of Maringá.

In an urban space full of social differences, these condominiums show themselves as segregator areas, affecting values of accessibility, traffic freedom and equality, substituting them for a system which has inequality, differentiation and limit monitoring as main values.

Besides describing themselves as spaces surrounded by tall walls with electrified barbed wire fence, with controlled access, these condominiums also have particularities in their production process, like landscape projects, different sizes of lots and requirements related to house constructions. As an explanation of this preference for living in condominiums, people point to the deterioration of the general conditions of habitability and environmental quality of the city, due to traffic jam, air pollution and mainly to the increase of criminality. The fear of criminality is understood by the arguments given by the real state agents because most of the part of their clients (75%) lived in buildings, which also have good security system. In this segregation process and loss of contact with the realities of the conventional city, we noticed the contribution of local elites, who have as main objective the economic growth, even if that could increase the social inequality. This contribution gets more evident when we analyze the implantation of Horizontal Condominiums in Maringá, because these are properly the elements that accent the segmentation of the urban space, generating a blockade in the communication with the local society, with its social and cultural pluralism.

**Keywords:** Horizontal Condominiums, segregation, urban space, housing.

**LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Quantidade de pessoas que moram em cada unidade residencial...	89
Tabela 2 - Idade dos filhos.....	90
Tabela 3 - Profissão dos proprietários dos CHFs.....	94
Tabela 4 - Grau de escolaridade dos moradores.....	95
Tabela 5 - Motivos alegados para morar em um CHF.....	97

**LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1 - Tempo de moradia no condomínio.....	88
Gráfico 2 - Imóvel próprio ou alugado.....	89
Gráfico 3 - Quantidade de filhos.....	90
Gráfico 4 - Quantidade de empregados por unidade habitacional.....	91
Gráfico 5 - Quantidade de pessoas que contribuem com a renda familiar.....	92
Gráfico 6 - Situação profissional dos moradores.....	95
Gráfico 7 - Tipo de residência anterior.....	96
Gráfico 8 - Grau de satisfação por morar em um CHF.....	98

**LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 - Condomínios Horizontais Fechados no perímetro urbano de Maringá (outubro de 2005).....	23
Quadro 2 - CHFs no perímetro urbano de Maringá com mais de 20.000 M <sup>2</sup> (outubro de 2005).....	26
Quadro 3 - Percentual de questionários respondidos pelos moradores.....	29
Quadro 4 - Justificativa da satisfação – espaço.....	99
Quadro 5 - Justificativa da satisfação - tranqüilidade.....	99
Quadro 6 - Justificativa da satisfação - segurança.....	102
Quadro 7 - Justificativa da satisfação - muros.....	103
Quadro 8 - Justificativa da satisfação - portaria.....	103
Quadro 9 - Justificativa da satisfação área de lazer.....	103
Quadro 10 - Justificativa da satisfação - salão de festas.....	104
Quadro 11 - Outros comentários sobre as vantagens de morar em CHFs.....	105
Quadro 12 - Reação dos amigos ao conheceram os CHFs.....	106
Quadro 13 - Reações elogiosas dos amigos.....	107
Quadro 14 - Comentários diversos.....	108
Quadro 15 - Razões de satisfação por morar em um CHF.....	110

**LISTA DE FIGURAS**

Figura 1 - Localização da cidade de Maringá – Pr – Brasil.....	21
Figura 2 – Localização dos CHFs no perímetro urbano de Maringá.....	24
Figura 3 - Localização dos CHFs pesquisados em Maringá.....	27
Figura 4 - A constituição da Região Metropolitana de Maringá (1998-2005).....	35
Figura 5 - Planta da cidade – 1945 (ante-projeto).....	38
Figura 6 - Planta do condomínio Deltaville Residencial I.....	76
Figura 7 - Planta do condomínio Deltaville Residencial II.....	78
Figura 8 - Planta do condomínio Nashville Residence.....	81
Figura 9 - Planta do condomínio Jardim Imperial.....	86

**LISTA DE FOTOS**

Foto 1 - Malabarista – figura constante nos semáforos do centro da cidade.....	37
Foto 2 - Casa de madeira na Av. Prudente de Moraes. Símbolo da resistência de pioneiros em oposição à modernidade dos edifícios (junho de 2006).....	40
Foto 3 - Imagem de satélite da cidade de Lucca, com destaque para sua parte antiga, cercada com muros de proteção, construídos no século XIV.....	63
Foto 4 - Alphaville Maringá – portaria com placas indicativas da parceria com Golf Club.....	65
Foto 5 - Barra da Tijuca – Condomínios mistos compostos por casas e arranha-céus. A elite protegida pela distância, vencida apenas por aqueles que possuem automóveis.....	66
Foto 6 - Deltaville Residencial I – portaria do condomínio.....	75
Foto 7 - Deltaville Residencial II – portaria do condomínio.....	77
Foto 8 - Nashville Residence – portaria do condomínio.....	79
Foto 9 - Nashville Residence – algumas residências consolidadas e outras em construção.....	80
Foto 10 - Imagem de satélite dos condomínios Deltaville II, Deltaville I e Nashville Residence (de baixo para cima), localizados na Av. Guedner (zona 8).....	82

Foto 11 - Jardim Imperial – portaria do condomínio.....	83
Foto 12 - Condomínio Jardim Imperial: a predominância das mansões assobradadas.....	84
Foto 13 - Os imóveis que cercam o condomínio Jardim Imperial funcionam como barreira de proteção.....	85
Foto 14 - Imagem de satélite do condomínio Jardim Imperial, que possibilita observar as propriedades externas que funcionam como uma “barreira de proteção” ao seu interior.....	87
Foto 15 - Placa publicitária procura revelar os padrões de diferenciação e distinção social.....	101

**LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

AMP	Áreas Metropolitanas Principais
AV	Avenida
BNH	Banco Nacional de Habitação
CHF	Condomínio Horizontal Fechado
CMNP	Companhia Melhoramentos Norte do Paraná
CTNP	Companhia de Terras Norte do Paraná
COHAB	Companhia de Habitação
DHI	Departamento de História
FAFIMAN	Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Mandaguari
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada
NTIC	Novas Tecnologias de Informação e Comunicação
ORG	Organização
PGE	Programa de Pós-graduação – Mestrado em Geografia
PMM	Prefeitura do Município de Maringá

PUC	Pontifícia Universidade Católica
R	Rua
RM	Região Metropolitana
RMM	Região Metropolitana de Maringá
SEDU	Secretaria de Estado e Desenvolvimento Urbano
UEM	Universidade Estadual de Maringá
UNESP	Universidade Estadual Paulista

**SUMÁRIO**

<b>INTRODUÇÃO</b>	17
<b>1. O ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ</b>	30
1.1 A Região Metropolitana de Maringá	31
1.2 Maringá: segregação desde seu planejamento	36
<b>2. SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E DIFERENÇAS DE ACESSO AOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS URBANOS</b>	41
2.1 Abordagens teóricas	42
<b>3. A ORIGEM DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS</b>	56
3.1 Introdução	57
3.2 Moradores de condomínios e a teoria das Elites	58
3.3 Os Condomínios Horizontais Fechados – CHFs	60
3.4 O surgimento dos Condomínios Horizontais Fechados	64
<b>4. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ</b>	71
4.1 A importância dos questionários	72
4.2 Características dos condomínios pesquisados	74
4.3 O perfil dos moradores dos CHFs de Maringá	88
4.4 A motivação para mudar para um CHF	96
4.5 A satisfação de morar em um CHF	97
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	112
<b>6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	117
<b>7. ANEXOS</b>	124
7.1 Questionário aplicado aos moradores dos quatro CHFs pesquisados	125
7.2 Folders de empreendimentos imobiliários promovendo CHFs	129

# INTRODUÇÃO

Constroem-se algumas casas, nasce a aldeia; insensivelmente o número de casas aumenta, temos a cidade; e acabamos, havendo necessidade, por cercá-la de fosso e de muralha.

Fustel de Coulanges

## INTRODUÇÃO

O estágio atual do processo de construção do espaço urbano, em especial nas áreas que apresentam experiências bem sucedidas de planejamento e crescimento econômico, gera a segregação socioespacial, o desemprego e a degradação ambiental. Segundo Caldeira (2000, p.211) “As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação”. Para essa autora, essas regras “revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade”. A partir de trabalhos de pesquisa sobre o padrão de segregação de nossas cidades, Ribeiro (2004) concluiu que a ordem urbana brasileira exprime de maneira nítida na sua territorialidade e sociabilidade a hibridez da nossa ordem social, pois

o espaço social conformado em nossas metrópoles traduz a histórica ordem social híbrida, na qual valores, práticas e papéis inerentes a um sistema estatutário, hierárquico, pelos quais as pessoas são consideradas naturalmente desiguais em termos de poder social e ocupam posições inferiores da escala da honra social, convivem com valores, práticas e papéis relativos a uma ordem competitiva e individualista, em que o mercado distribui os recursos e o poder e as pessoas são consideradas socialmente pela sua autonomia e capacidade (RIBEIRO, 2004, p.34).

Para esse autor, essa tese é aceita por ampla parcela da comunidade científica ligada à antropologia e à sociologia, desde os trabalhos clássicos de Florestan Fernandes e Roberto Damatta. Ele considera que:

A distribuição territorial das classes e dos grupos sociais nas cidades brasileiras expressa essa ordem por meio do padrão de proximidade física e da distância social, ao qual correspondeu uma sociabilidade pouco conflituosa, na medida em que esse padrão tem se fundado (e até sido facilitado) em obrigações sociais inerentes a um sistema de dominação em que convivem patronagem e clientela, submissão e acesso a benefícios e recursos, doação e reconhecimento do poder social dos dominadores (RIBEIRO, 2004, p. 34).

A segregação sócio-espacial propicia o isolamento entre as populações de alto e baixo poder aquisitivo, não somente no ato de morar, mas em todas as esferas da convivência (nem sempre) pública da cidade. A camada mais rica da população

procura se manter entre seus iguais ao freqüentar clubes, escolas, *shoppings centers*, restaurantes e até mesmo os templos religiosos. Esta prática de segregação social, bastante visível nas grandes cidades, é também encontrada nas cidades de médio porte e até nas pequenas localidades espalhadas por todo o país.

Este estudo procurará demonstrar a ocorrência desta dinâmica em Maringá, cidade com uma população aproximada de 318.952 habitantes<sup>1</sup> localizada na região norte central do Estado do Paraná, a 428 Km de Curitiba, 636 Km de São Paulo, 1162 Km de Brasília, e que é cortada pelo Trópico de Capricórnio (figura 1).

Desde sua implementação pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP)<sup>2</sup>, no final da década de 1940, o projeto urbanístico de Maringá foi executado de maneira a possibilitar uma ocupação diferenciada do seu espaço urbano, segundo as condições econômicas da população. Essa maneira diferenciada de ocupação da cidade propiciou, desde o início, uma acentuada segregação social entre seus moradores. Como aponta Rodrigues (2004, p.17), “a implementação do espaço urbano maringaense foi planejado num arrojado projeto urbanístico que definia a possibilidade de uma ocupação residencial diferenciada, segundo as condições econômicas dos compradores”.

Neste sentido, este trabalho procurará mostrar que quase nada mudou desde a fundação de Maringá até os dias atuais. Ao contrário, a configuração socioespacial estabelecida se exacerbou, pois até os espaços inicialmente destinados às classes de menor poder aquisitivo, foram sendo incorporados à classe financeiramente dominante. Mesmo os espaços residenciais mais distantes, que eram ofertados para a população de baixa renda, nos dias atuais estão sendo incorporados para as classes mais abastadas, restando para os primeiros, bairros ainda mais periféricos - distantes de trabalho, escolas, creches, postos de saúde e outros serviços públicos -

---

<sup>1</sup> Estimativa populacional para 2005. Fonte: IBGE.

<sup>2</sup> Neste trabalho, optamos por não entrar em detalhes pormenorizados sobre a fundação da cidade de Maringá, pois este assunto já foi por exaustivamente discutido em outras obras. Ver: I) RODRIGUES, Ana Lucia. (2004) A Pobreza Mora ao Lado: Segregação sócio-espacial na Região Metropolitana de Maringá. Tese de doutorado em ciências sociais. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. II) DIAS, R. B. & GONÇALVES, J.H.R. Orgs.). Maringá e o Norte do Paraná: Estudos de história regional. Maringá: Eduem, 1999.

ou também nas cidades vizinhas, como Sarandi e Paiçandu. No contexto de um espaço urbano organizado para gerar uma forte divisão de categorias sócio-econômicas, é possível identificar, mais especificamente a partir da segunda metade da década de 1980, o surgimento de uma nova forma de segregação: os Condomínios Horizontais Fechados.

Existem municípios brasileiros, como Presidente Prudente, no estado de São Paulo, onde em alguns momentos<sup>3</sup>, os condomínios horizontais são chamados de “Loteamento Fechados”. Na cidade de Londrina, estado do Paraná, uma parcela dessa forma de ocupação do espaço urbano é conhecida por “Condomínio Horizontal” e em outra, “Loteamento Fechado”. Neste contexto, para justificar a nossa decisão de denominar o nosso objeto de estudo de “Condomínio Horizontal Fechado”, consideramos imprescindíveis as explicações que fazemos a seguir.

Segundo a lei federal 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, loteamento é a divisão de um terreno em lotes, com a abertura de novas vias e passagens públicas. Já a definição de condomínio<sup>4</sup> é contemplada em outra lei federal, a 4.591/64: imóveis ou conjunto de imóveis construídos em área comum pertencente a todos, sem áreas públicas no seu perímetro. Os empreendedores do setor imobiliário, responsáveis pela implantação dessa modalidade de ocupação do espaço urbano, criaram a denominação “Condomínio Fechado”, em meados da década de 1970, para descrever os aglomerados de apartamentos e casas, que eram implantados tanto em lotes urbanos convencionais como em vilas, e que eram as opções de moradia para os habitantes<sup>5</sup> das médias e grandes cidades. Os promotores imobiliários de Maringá, desde o aparecimento inicial desses empreendimentos na cidade, os denominaram de “Condomínios Horizontais Fechados”, conforme podemos comprovar por meio de panfletos e anúncios

---

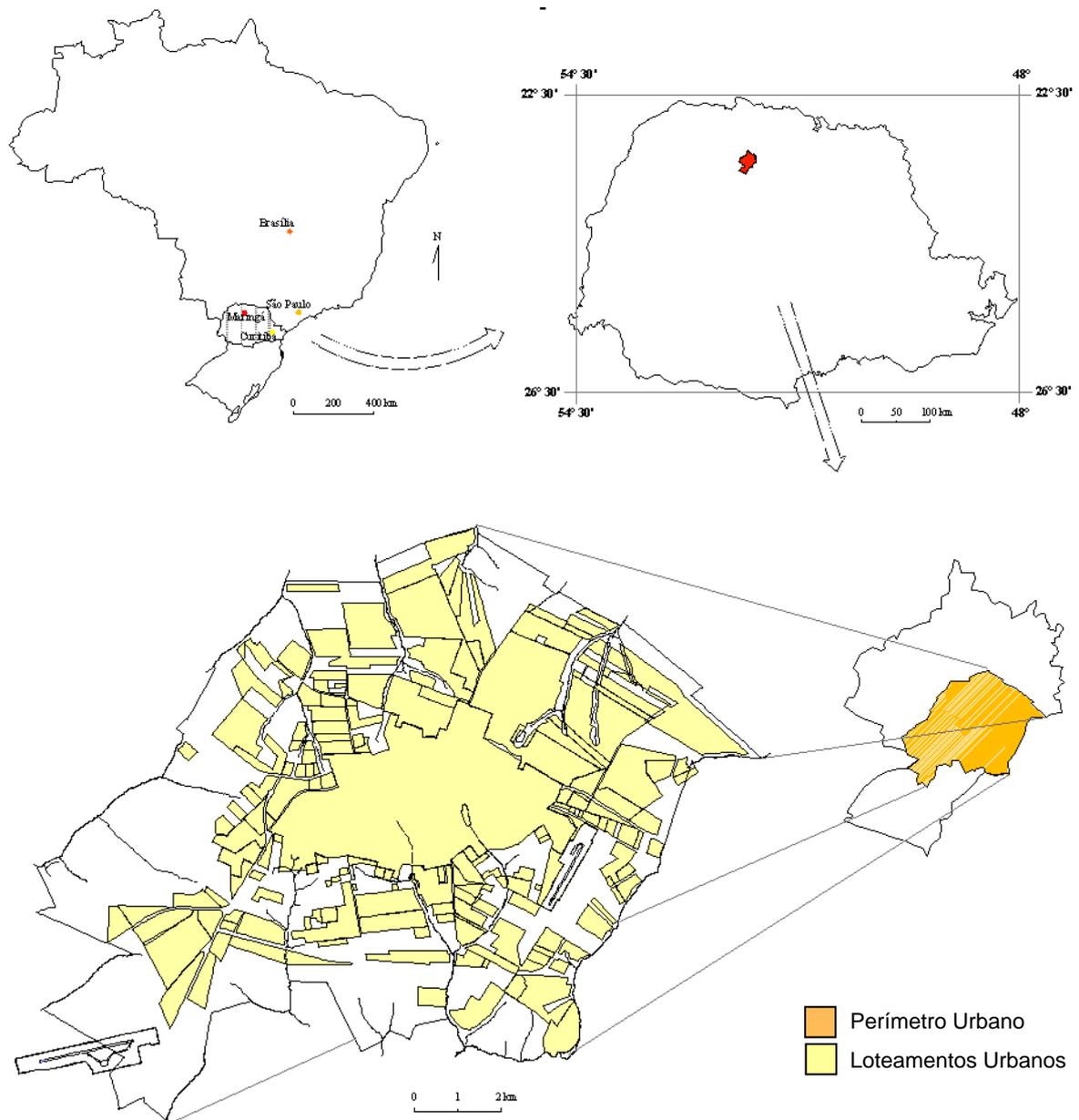
<sup>3</sup> Sobarzo Miño, em 1999, chamou essa forma de habitar de “Condomínios Horizontais”, em sua dissertação de Mestrado em Geografia junto à UNESP de Presidente Prudentes (SP), “A Segregação Socioespacial em Presidente Prudente: Análise dos Condomínios Horizontais”. Este mesmo autor, em 2004, mudou a denominação para “Loteamentos Fechados”, ao elaborar sua tese de Doutorado em Geografia, “Os Espaços da sociabilidade Segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente”.

<sup>4</sup> Aurélio Buarque de Holanda (1988, p.168) define condomínio como “domínio exercido juntamente com outrem; co-propriedade”, mas explica que também se chama condomínio o “objeto do condomínio” ou a “contribuição para as despesas comuns, em edifícios de apartamentos”.

<sup>5</sup> Pertencentes aos estratos remediados e abastados.

contidos em nossos anexos. Essa atitude deveu-se, principalmente, por considerarem essa denominação mais glamourosa e comercial. Assim, embora entendamos que existam outras formas de se designar o nosso objeto de estudo, optamos por denominá-lo de **Condomínio Horizontal Fechado (CHF)**.

Figura 1: Localização da cidade de Maringá – Pr – Brasil



Fonte: PARANÁ, 2004; Prefeitura Municipal de Maringá, 2000.  
Adaptação: Altair Aparecido Galvão, 2006.

O interesse de nossa pesquisa surgiu a partir do momento que percebemos a grande incidência desse produto imobiliário em Maringá, mais que a média encontrada em outras localidades do mesmo porte<sup>6</sup>. Este trabalho procurará analisar as causas e conseqüências deste processo, especialmente os impactos sociais causados, como a exclusão e a segregação socioespacial. Constatamos, em outubro de 2005, marco temporal de nossa pesquisa, a existência de 29 Condomínios Horizontais Fechados no perímetro urbano (quadro 1 e figura 2), além de 11 outros na zona rural do município de Maringá. Consideramos apenas os condomínios regulamentados pela Prefeitura Municipal, com data de aprovação e alvará. Verificamos, no entanto, que existem aproximadamente 20 outros CHFs em fase de implantação, especialmente na região do antigo Aeroporto Gastão Vidigal<sup>7</sup>, desativado em setembro de 2000.

Além desses CHFs “oficiais”, existem outros espaços fechados, em terrenos que variam de 1.000 a 10.000 metros quadrados, que são utilizados por seus proprietários na construção de casas, em geral “paredes-meias”<sup>8</sup>, localizados nas regiões periféricas da cidade. As residências construídas nesses espaços, quase em sua maioria, são utilizadas para locação.

Na perspectiva de realizar um trabalho mais objetivo, optamos por identificar os CHFs mais consolidados, dentro do perímetro urbano da cidade. Colocamos, então, três critérios a serem verificados, em outubro de 2005, entre os 29 CHFs urbanos, a saber:

- 1 – Que tivessem três anos ou mais de aprovação pela Prefeitura de Maringá;
- 2 – Que sua área total possuísse, no mínimo, 20.000 metros quadrados;
- 3 – Que contivessem, no mínimo, 20 unidades residenciais habitadas.

---

<sup>6</sup> No mesmo período de nossa pesquisa, a cidade de Ponta Grossa (300.196 hab.conf. estimativa do IBGE para 2005) possuía 7 CHFs e Londrina (488.287 hab. conf. Estimativa do IBGE 2005) 18 CHFs. Essas informações foram conseguidas junto às prefeituras das referidas cidades.

<sup>7</sup> Esta região abrange as zonas 8, 28 e 38.

<sup>8</sup> Sistema de edificação que tem por prática separar duas unidades residenciais por meio de apenas uma parede. É costumeiramente utilizado nas construções de “cortiços”.

Nº	NOME	D. APROV.	Nº ALVARÁ	ZONA	ENDEREÇO	ÁREA (M2)
1	KARRAPICHO, COND. RES.	24/03/87	629	40	Rua das Camélias, 605	23.304,80
2	MORADA DE FLORENÇA	19/10/92	2213	20	Rua Affonso Hernandes Bittencourt, 279	28.301,58
3	VIA CASTELLI	26/01/94	225	20	Av. Carlos Borges, 1.033	6.536,40
4	DELTAVILLE II	09/11/94	454	8	Av. Guedner, 1.170	36.396,06
5	COND. RES. CIDADE UNIVERSITÁRIA	13/01/95	12	21	Rua Vergílio Acelino Cardoso	5.790,60
6	DELTAVILLE I	23/03/95	89	8	Av. Guedner, 948	23.484,00
7	VILLAGE, COND. RES.	04/09/95	2097	20	Estrada Betty s/n	18.793,62
8	JARDIM IMPERIAL, COND.	17/10/95	394	29	Av. Américo Belay, 1.103	87.667,74
9	COND. RES. BETEL	07/11/96	468	40	Rua das Azaléias, 1.004	24.200,00
10	COND. RES. PAÇOS D'ARCOS	06/12/96	519	8	Av. Londrina, 1.534	11.700,00
11	COND. RES. HORTO FLORESTAL	20/12/96	563	40	Av. Antonio Ruiz Saldanha, 351	23.925,00
12	COND. HOR. PORTAL DE SEVILHA	04/02/97	44	20	Rua Afonso Hernandes Bittencourt, 639	29.925,08
13	COND. RES. AGHATA	18/06/97	219	20	Rua Jair do Couto Costa, 1.231	6.910,20
14	PARRESH, COND. HORIZONTAL	13/08/98	321	40	Rua das Camélias, 435	31.790,01
15	CONDOMÍNIO MONT HERMON	24/07/00	349	25	Rua Ataulfo Alves, 2.500	59.482,54
16	CONDOMÍNIO PETIT VILLAGE	03/03/00	115	8	Av. Londrina, 1.640	13.162,50
17	COND. RES. QUINTA DA TORRE	14/12/00	573	28	Rua Maringá esq. c/ Teotonio B. Vilela	17.278,96
18	COND. RES. CEU AZUL	19/12/00	578	4	Rua Alziro Segatin Filho, 764	4.352,09
19	COND. NASHVILLE RESIDENCE	06/04/01	52	8	Rua Guedner, 692	71.804,69
20	COND. HOR. DAS ACÁCIAS	28/05/01	106	37	Rua Hawai, 580	6.749,34
21	COND. RENAISSANCE	20/12/02	325	28	Av. Gastão Vidigal, 2.919	39.036,06
22	COND. RES. INGAVILLE	20/12/02	326	20	Rua José Tel, 284	8.847,78
23	COND. RES. PASÁRGADA	12/06/02	129	20	Rua Jair do Couto Costa, 1.012	5.072,65
24	COND. RES. VERSAILLES	21/07/03	166	38	Av. Gastão Vidigal, 2.431	26.450,94
25	CONDOMÍNIO HOR. ALHAMBRA	22/11/02	289	8	Av. Guedner, 1.163	11.216,40
26	CONDOMÍNIO GREENFILDS	14/11/03	277	38	Av. José Alves Nendo, 1.804	12.514,23
27	COND. HOR. PLAZA ESPANHA	13/11/03	276	20	Rua Jair do Couto Costa, 873	12.555,95
28	COND. RES. VILA FONTANA	13/12/02	309	20	Av. Carlos Correa Borges, 2.211	54.330,29
29	COND. HOR. EVEREST	27/04/04	120	28	Pç. Henrique Fregadolli, 310	39.184,74

Quadro 1: Condomínios Horizontais Fechados no Perímetro Urbano de Maringá  
Fonte: Departamento de Cartografia da Prefeitura do Município de Maringá (Outubro, 2005)



Após observarmos os dois primeiros itens dos critérios acima (data de aprovação e área total), verificamos que 11 dos 29 CHFs que faziam parte da relação fornecida pela Prefeitura cumpriam essas exigências. Fizemos, então, visitas a esses condomínios e mantivemos contatos com síndicos e funcionários dos mesmos para obtermos mais informações. As informações conseguidas através desses contatos nos propiciaram elaborar o quadro 2, onde consta o efetivo de funcionários que contém cada um desses condomínios, além da quantidade de unidades residenciais totais (lotes vazios, residências prontas, habitadas ou não e outras em fase de construção) e unidades residenciais efetivamente habitadas.

Neste contexto, concluímos que entre esses 11 CHFs, 4 cumpriam todas as exigências inicialmente propostas, sendo eles: o Deltaville I, o Deltaville II, o Nashville Residence e o Jardim Imperial. Vale destacar que o Condomínio Jardim Imperial se localiza na zona 29 (norte) e os demais na zona 8 (leste), mais especificamente na Avenida Guedner (figura 3).

Este trabalho tem como objetivo geral discutir a configuração socioespacial da cidade de Maringá, a partir da análise da proliferação dos CHFs, por entendermos que estes constituem um dos exemplos mais nítidos de segregação espacial.

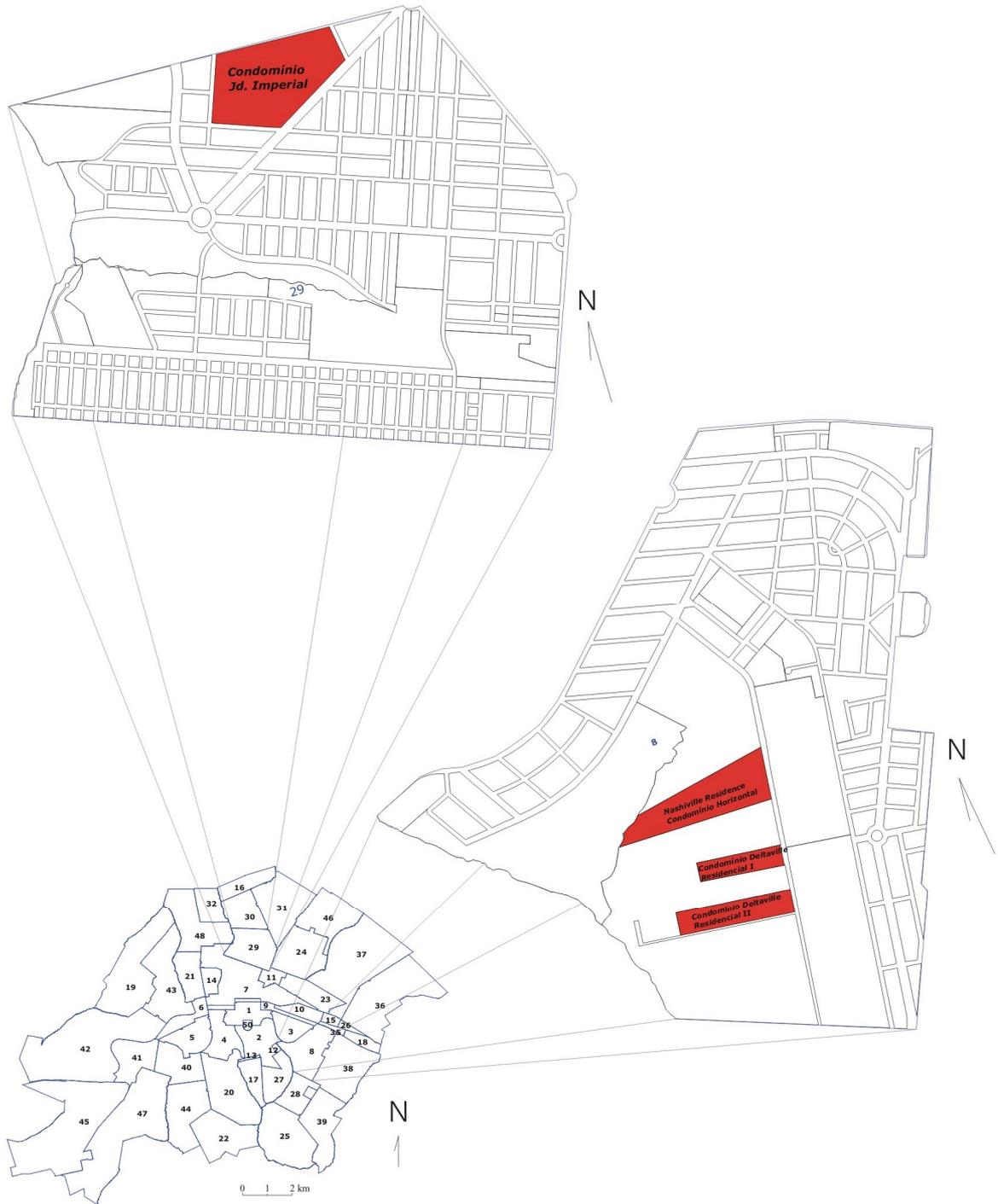
Especificamente, objetivamos pesquisar os desdobramentos sociais que levam ao surgimento dos CHFs; mostrar o perfil de seus moradores; verificar o impacto que essas mudanças espaciais e seus instrumentos estão causando à vida e ao espaço público da cidade.

<b>Nº</b>	<b>NOME</b>	<b>D. APROV.</b>	<b>ZONA</b>	<b>ÁREA (M2)</b>	<b>QUANT. DE UNIDADE RESIDENCIAIS</b>	<b>UNIDADE RESIDENCIAIS HABITADAS</b>	<b>QUANT. FUNCION.</b>
1	KARRAPICHO,	24/03/87	40	23.304,80	10	10	4
2	MORADA DE FLORENÇA	19/10/92	20	28.301,58	25	15	3
3	DELTAVILLE II	09/11/94	8	36.396,06	65	58	7
4	DELTAVILLE I	23/03/95	8	23.484,00	46	39	6
5	JARDIM IMPERIAL, COND.	17/10/95	29	87.667,74	81	50	8
6	COND. RES. BETEL	07/11/96	40	24.200,00	26	16	3
7	COND. RES. HORTO FLORESTAL	20/12/96	40	23.925,00	26	18	5
8	COND. HOR. PORTAL DE SEVILHA	04/02/97	20	29.925,08	36	9	1
9	PARRESH, COND. HORIZONTAL	13/08/98	40	31.790,01	18	6	1
10	CONDOMÍNIO MONT HERMON	24/07/00	25	59.482,54	18	9	2
11	COND. NASHVILLE RESIDENCE	06/04/01	8	71.804,69	90	37	9

Quadro 2: Condomínios Horizontais Fechados no perímetro urbano de Maringá com mais de 20.000 m<sup>2</sup>.

Fonte: Departamento de Cartografia da Prefeitura do Município de Maringá (Outubro de 2005)

Figura 3: Localização dos Condomínios Fechados pesquisados em Maringá.



Base: Prefeitura Municipal de Maringá, 2000.  
Elaboração: Altair Aparecido Galvão, 2006.

Na busca por atingir os objetivos colimados, dividimos o trabalho em três etapas. Na primeira etapa realizamos uma pesquisa bibliográfica. Nesta fase procuramos conseguir uma base teórica sobre os aspectos relativos à ocupação dos espaços urbanos, para que pudéssemos entender a distribuição socioespacial da cidade de Maringá.

Na segunda etapa, o trabalho procurou analisar os CHFs de Maringá. Nesta fase, levantamos os dados referentes à caracterização desses CHFs, através de informações coletadas na Prefeitura do Município e nos agentes imobiliários.

Na terceira etapa, procuramos conhecer o perfil dos moradores dos quatro condomínios pesquisados. Para um melhor entendimento dos CHFs, utilizamos uma ferramenta de pesquisa, para que pudéssemos captar a opinião dos usuários dessa modalidade habitacional.

Essa ferramenta de pesquisa, tanto poderia ser um formulário, quanto um questionário. Conforme Lakatos e Marconi (1999, p.40), a diferença entre o formulário e o questionário é que no primeiro, o pesquisador faz as perguntas ao entrevistado e anota as respostas, podendo ampliar os dados com observações complementares; no segundo, as respostas são fornecidas pelo pesquisado sem contato direto com o pesquisador. Devido ao perfil arredo dos usuários dos CHFs, optamos pela utilização do questionário.

Elaboramos, então, um questionário composto de 18 perguntas, com o objetivo de descobrir as razões que levaram essas pessoas a optarem por esse sistema de moradia, o relacionamento entre os moradores e o grau de satisfação em morar em um CHF.

Para iniciarmos o trabalho de pesquisa, procuramos manter contato com os síndicos de cada um dos quatro CHFs. Notamos que havia em todos certa resistência em nos permitir a entrega dos questionários para os moradores. Surgiu, então, a idéia de distribuir os questionários por intermédio dos próprios síndicos, após o conhecimento

do teor das perguntas. Para que houvesse uma facilidade maior na aceitação dos questionários, optamos por excluir perguntas pessoais e de caráter financeiro (faixa salarial, quantidade de automóveis, valor das propriedades etc), até porque nos ficou bastante óbvio que grande parte dos moradores dos CHFs pertence a um segmento de médio e alto poder aquisitivo.

Os questionários foram, então, entregues aos moradores pelos síndicos, sendo que depois de duas semanas foi conseguido um percentual de respostas positivas (preenchidas) de 42,5%. Com a posse das informações dos questionários, procedemos a tabulação dos mesmos. Este material foi de fundamental importância para a elaboração deste trabalho.

<b>Condomínios</b>	<b>Questionários entregues</b>	<b>Respostas recebidas</b>	<b>%</b>
Deltaville I	39	19	48,7
Deltaville II	55	21	38,2
Nashville Residence	37	18	48,6
Jardim Imperial	50	19	38
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>77</b>	<b>42,5</b>

Quadro 3: Percentual de questionários respondidos pelos moradores dos 4 CHFs pesquisados  
 Fonte: Altair Aparecido Galvão. Pesquisa de campo CHF, 2005.

# 1

## O ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ

Na cidade, a poeira era insuportável, mas nos arredores era de sufocar. Os lenços com que tentávamos enxugar os rostos suarentos ficavam manchados de vermelho. O nosso guia notou que nós estávamos sentindo sufocados e disse, à guisa de consolação que não nos devíamos preocupar com a poeira. Um médico dali, muito bom por sinal, havia descoberto que a poeira de Maringá estava impregnada de terramicina. A poeira de Maringá curava qualquer infecção.

John dos Passos, viajante inglês  
ao descrever a cidade, em 1954.

## 1 – O ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ

### 1.1 A região metropolitana de Maringá

Maringá surgiu no final da década de 1940 por meio de planejamento organizado pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), criada com o objetivo de ser transformada em um pólo regional. Em 2006, com 59 anos, Maringá, também chamada Cidade Canção<sup>9</sup>, é conhecida pelo seu verde intenso nas ruas e avenidas.

Cortada pelo Trópico de Capricórnio, Maringá foi projetada com amplas avenidas e espaços verdes, onde se destacam as seguintes reservas: Parque do Ingá, Bosque II, Horto Florestal e Bosque das Grevíleas, além de muitas praças. O comércio é intenso e a agroindústria dinâmica.

Mendes e Grzegorzcyk (2003) observam que essa vocação para ser o pólo regional vem desde seu planejamento, pois a criação da cidade foi

apoiada em um sistema de transporte de cargas e de passageiros centralizado na área central, o que favoreceu a concentração de atividades que se beneficiaram das vantagens locacionais e da intensa circulação de pessoas, o mesmo modelo das cidades que se desenvolveram após a revolução industrial. A estação ferroviária e a rodoviária foram instaladas uma em frente à outra, no eixo central da cidade (MENDES & GRZEGORCZYK, 2003, p.90).

A cidade tem uma localização privilegiada no sistema rodoviário regional, que permite o escoamento de sua produção, assim como a comercialização de mercadorias de uma forma mais intensa para toda a região. Além disso, é dotada de uma rede de instituições de ensino, em especial o superior, contando com nove faculdades e uma universidade, a UEM (Universidade Estadual de Maringá), que é considerada uma das principais instituições de ensino superior do interior do Brasil.

---

<sup>9</sup> A denominação Cidade Canção é em razão de o nome Maringá ser referente a uma canção de autoria de Joubert de Carvalho, composta em 1932, grande sucesso à época da colonização, popularmente conhecida e cantarolada por todos os que trabalhavam na abertura da cidade.

Assim como planejado, a cidade de Maringá, então, se transformou em um pólo regional, bem como uma das cidades mais importantes do Estado do Paraná. A influência que a cidade exerce sobre os municípios ao seu entorno, gerou condições para que fosse institucionalizada a Região Metropolitana de Maringá. Neste contexto, Maringá consolidou-se como cidade pólo, mesmo sem as características de uma metrópole, pois conforme Davidovich:

A Metrópole representaria o elo, por excelência, das articulações que se processam com a globalização da produção, do consumo e dos circuitos financeiros. Na reorganização urbana do capitalismo contemporâneo, as metrópoles em designação genérica têm sido identificadas com a multiplicação de aglomerações urbanas com mais de 1 milhão de habitantes (DAVIDOVICH, 2004, p.201).

Para Ascher,

(...) a noção de metrópole em nossos dias é abundantemente utilizada, geralmente para qualificar as principais aglomerações urbanas de um país, que comportam algumas centenas de milhares de habitantes, que são multifuncionais e que estabelecem relações econômicas com várias aglomerações (ASCHER, 1995, p. 14).

A preocupação com as grandes aglomerações urbanas e com a questão metropolitana não é recente no Brasil, esta temática aparece desde 1950, porém em alguns momentos com maior evidência. “A metropolização constitui-se num fenômeno que vai além da dimensão territorial das metrópoles, mas refere-se, também, aos modos de vida e produção”, essas razões dificultam a delimitação e conceituação do termo como afirmam Firkowski e Moura, (2001, p. 36).

Para o geógrafo Milton Santos, o cerne da questão está em saber a partir de que tamanho urbano pode-se falar em “região urbana” e “região metropolitana”. Para esse autor, regiões metropolitanas são:

áreas onde diversas cidades interagem com grande frequência e intensidade, a partir de uma interdependência funcional baseada na unidade das infra-estruturas urbanas e nas possibilidades que esse fato acarreta para uma divisão do trabalho interna bem mais acentuada que em outras áreas (SANTOS, 2005, p.75).

O conceito de metropolização foi se tornando mais complexo e acompanhou o processo da dinâmica urbana. Na atualidade, o conceito é bastante diferenciado daquele que acompanha a origem etimológica da palavra metrópole, “que designava a cidade grega, mãe de suas colônias e exportadora de guerreiros, comerciantes e deuses” (ASCHER, 1995, p.15). Segundo Spósito (2004), o que gera o crescimento urbano acelerado que resulta na constituição das metrópoles dos países capitalistas, são as taxas de crescimento natural (diminuição do índice de mortalidade) e a migração rural-urbana (pelas questões estruturais vividas no campo, como o processo de concentração fundiária). Para esta autora:

este crescimento manifesta-se na formação de uma rede urbana, marcada por uma superconcentração populacional e de investimentos capitalistas nos maiores aglomerados urbanos destes países, gerando a constituição de grandes metrópoles e uma distância entre estes aglomerados e o resto do país (SPÓSITO, 2004, p.70).

A partir de 1960, principalmente, passamos a entender Região Metropolitana (RM) como uma grande mancha urbana, com elevada aglomeração populacional, formada por um conjunto de cidades que apresentem inter-relações com uma cidade pólo em diversos setores (economia, serviços, empregos, educação, negócios), e que esta disponha de equipamentos terciários superiores formando uma extensa área de influência. As cidades pólos das regiões metropolitanas se caracterizam pelo grau de integração com os municípios ao seu entorno, além de oferecerem diversidade de serviços e grande influência sobre eles. Neste quesito é importante a observação de Moura e outros:

Ao longo das décadas da segunda metade do século passado, essas metrópoles estenderam-se por áreas contínuas de ocupação, agregando municípios vizinhos num mesmo complexo de relações, configurando densas regiões urbanizadas, nas quais o célere padrão de crescimento populacional dos pólos, que passaram a assumir seletivamente funções mais qualificadas, cedeu lugar ao crescimento elevado dos municípios periféricos, constituindo espaços nitidamente desiguais (MOURA *et al*, 2004, p.34).

A partir da década de 1990, a questão da metropolização aparece com grande destaque no Brasil, “essa retomada remete, certamente, a mudanças econômicas

que se processavam em âmbito mundial” (DAVIDOVICH, 2004, p.200), ou seja, o processo de globalização. A esse respeito a observação de De Mattos é apropriada:

Como se configurou essa nova base econômica metropolitana? À medida que as respectivas economias nacionais foram se globalizando, as AMP (Áreas Metropolitanas Principais) tenderam a concentrar especialmente: I) as funções de direção, gestão, coordenação e controle das principais estruturas empresariais globalizadas ou em processo de globalização (conglomerados econômicos e financeiros, empresas multinacionais, grandes oligopólios), incluindo os principais elos das empresas globalizadas; II) a parte mais importante dos serviços para a produção (serviços financeiros, jurídicos, de consultoria, publicidade, marketing, informática, de engenharia e arquitetura, imobiliários' etc.) e das atividades associadas às NTIC, bem como dos serviços às famílias (comércio, educação, saúde, lazer, cultura etc.); III) uma parte importante das atividades mais dinâmicas e inovadoras da nova indústria; IV) as atividades relacionadas à distribuição e comercialização dos produtos globais. A presença dessas atividades em uma metrópole determina que nela se registre a maior concentração relativa de riqueza e poder de cada espaço nacional, o que influencia decisivamente o *feedback* do crescimento metropolitano (DE MATTOS, 2004, p.166).

As formas de institucionalização das RMs nas últimas décadas,

na maioria dos casos, (...) abrangeram áreas que se formaram ou se consolidaram como espaços de crescimento e ocupação contínuos (...), polarizados por outras capitais de estados ou centros regionais. As leis estaduais que vêm instituindo tais unidades mantêm em seu escopo orientações mínimas para a organização do sistema de gestão e, em alguns casos, além da área metropolitana, identificam áreas de expansão – nas legislações do Estado de Santa Catarina, denominadas “área de expansão metropolitana”; nas do Estado de Minas Gerais, “colar metropolitano” (MOURA *et al*, 2004, p.3).

As áreas metropolitanas são concentradoras de riquezas e poder, “encontra-se nas metrópoles a maior parte dos capitais, dos valores fundiários e imobiliários, e também o Produto Interno Bruto por habitante mais elevado” (ASCHER, 1995, p. 19-20). Com a concentração das grandes empresas e instituições de ensino superior, destaca-se a proliferação de profissionais extremamente qualificados nas grandes aglomerações urbanas e especialmente nas RMs.

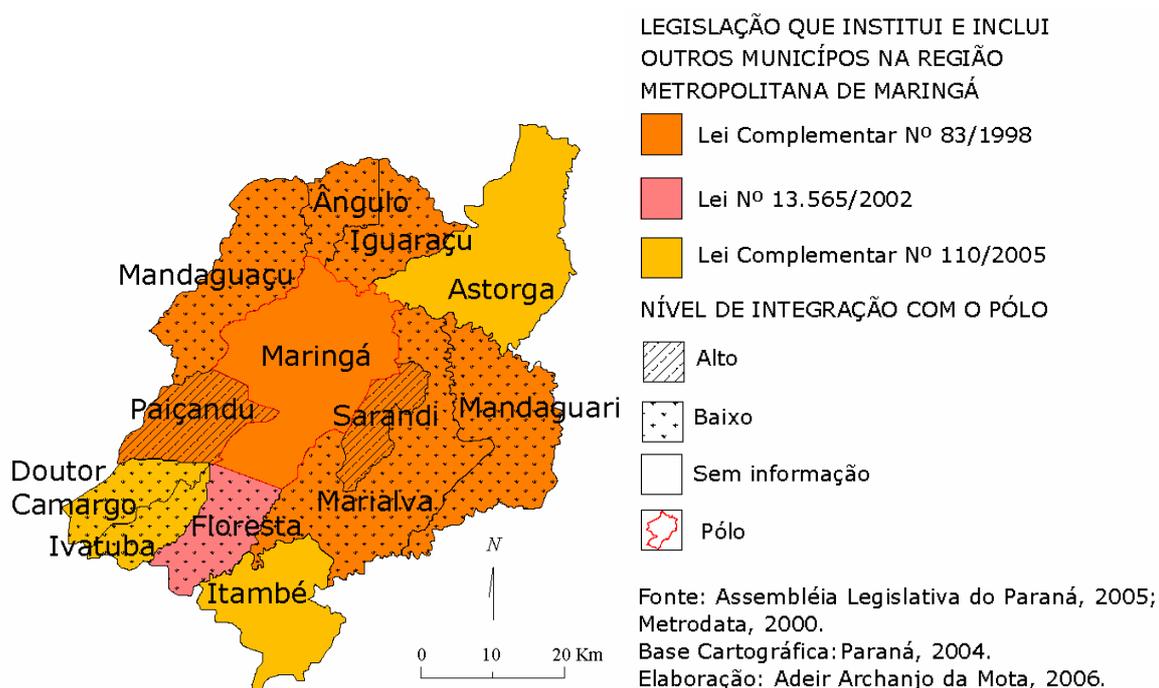
Em contrapartida, aparecem nas RMs, altas taxas de desemprego, problemas sociais, ambientais e sobretudo evidenciam-se as desigualdades. É preciso

considerar que as RMs, bem como as grandes cidades em geral, são áreas que atraem população constantemente, principalmente pessoas desempregadas, em muitos casos não qualificadas o suficiente para ocupar os cargos oferecidos, levando à elevação da taxa de desemprego.

Com o intuito de sistematizar e tornar mais uniforme a institucionalização de áreas metropolitanas, foram estabelecidos critérios para a formação de tais áreas, aos quais como será exemplificado no caso de Maringá, não foram considerados, assim como em várias outras RMs brasileiras.

A Região Metropolitana de Maringá (figura 4) foi criada pela Lei nº 83/98, projeto do deputado Joel Coimbra, constituída pelos municípios de Maringá, Sarandi, Marialva, Mandaguari, Paçandu, Ângulo, Iguaçu e Mandaguaçu. Por meio da Lei Complementar nº 13.565/02, projeto do deputado Ricardo Maia, foi incorporado o município de Floresta. Já em 2005, pela Lei Complementar nº 110, projeto da deputada Cida Borghetti, foram incluídos os municípios de Astorga, Itambé, Dr. Camargo e Ivatuba.

Figura 4: a constituição da Região Metropolitana de Maringá (1998-2005)



## 1.2 Maringá: segregação desde seu planejamento

Maringá é constantemente associada a uma imagem que a coloca entre as melhores cidades do país, quanto à qualidade de vida. Durante o ano de 2005 a cidade esteve em destaque na mídia: a revista *Época* (edição nº. 359, de 04/04/2005) divulgou pesquisa do Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada (IPEA) apontando a cidade como a mais tranqüila do Brasil na questão de segurança pública; o programa *Globo Repórter* da Rede Globo de Televisão veiculou grande matéria propagando as qualidades de vida da cidade, em especial a segurança de seus moradores; o jornal *Gazeta Mercantil* premiou Maringá por ter sido o município mais dinâmico de 2004; a revista *Veja* destacou os atletas que a cidade gerou para as Olimpíadas.

Em contrapartida, a produção do espaço urbano da RMM se mostra segregadora, pois para manter essa imagem de “cidade segura, ajardinada e bela”, Maringá cria, nas palavras de Tonella & Rodrigues (2003) uma “cerca invisível”, que “se materializa na visão da população da sede regional ao considerar que todos os pedintes, as crianças e os malabaristas nos semáforos (fotografia 1), sejam moradores das cidades vizinhas”. O que pode ser constatado é que Maringá foi implantada como cidade planejada, trazendo em sua concepção os pressupostos de ordem e controle. Desde o início, o projeto de Jorge Macedo Vieira<sup>10</sup> (figura 5) determinou a ocupação do espaço urbano de tal maneira que, de antemão, sabia-se onde deveriam morar as diferentes camadas sociais da população. Nesse contexto, um lote de terras na zona 2, custava 10 vezes o valor de um lote de igual tamanho na zona 3 (vila Operária); os bairros zona 4 e zona 5 eram destinados aos proprietários rurais, em sua maioria fazendeiros; A zona 1 era destinada ao comércio e a zona 7 à colônia japonesa e aos trabalhadores braçais (carpinteiros, carroceiros, carregadores, etc.). Nas palavras de Rodrigues (2004), “... as zonas residenciais do projeto de Maringá não se configuraram apenas enquanto espacialização de distintas funções, mas têm sua ocupação claramente definida por uma classificação socioeconômica: principal, popular e operária”.

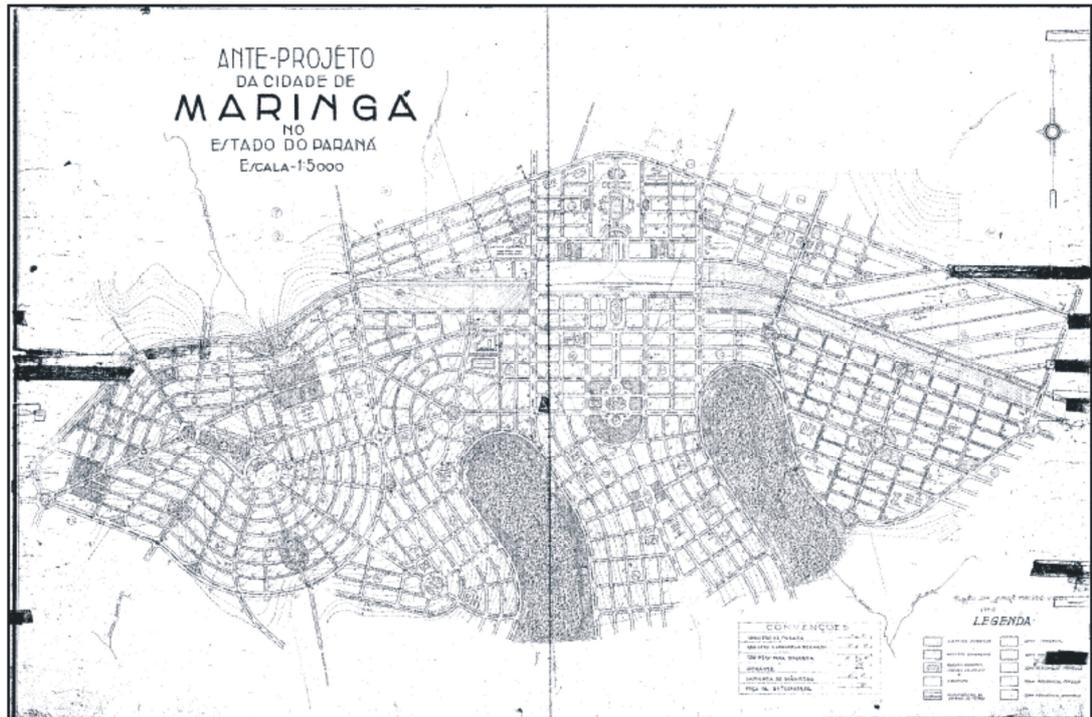
---

<sup>10</sup> Jorge Macedo Vieira (1894-1978), paulista, arquiteto e urbanista, que já constava em seu currículo, projetos como o do Jardim Paulista, da cidade de São Paulo e de Águas de São Pedro, no interior do Estado de São Paulo, foi contratado pela CMNP para desenvolver o projeto de Maringá. Vale destacar que Vieira nunca veio à Maringá.



Foto 1: Malabarista – figura constante nos semáforos do centro da cidade.  
Fonte: Altair Aparecido Galvão (maio de 2006).

Figura 5: Planta da cidade – 1945 (anteprojeto)



Fonte: Projeto Memória – Secretaria de Cultura e Patrimônio – Prefeitura do Município de Maringá

Na atualidade, esses bairros, que inicialmente eram destinados às camadas mais pobres da população (Zona 7, Vila Operária, Mandacaru, etc), foram sendo incorporados pelas classes mais abastadas. Assim, com o crescimento populacional e do próprio espaço da cidade, o processo de segregação se transferiu para bairros mais distantes:

Por exemplo, quando alguém identifica como endereço o Bairro Santa Felicidade ou o Conjunto Requião está se declarando e sendo reconhecido como alguém cuja renda é muito baixa. E, ao contrário, ao se declarar morador da Zona 2 ou Zona 5, é imediatamente reconhecido como alguém pertencente às camadas de alta renda (RODRIGUES, 2004, p. 56-57).

Esse processo de desigualdade social foi gerado pela ação do mercado imobiliário, que desde a fundação da cidade procurou segmentar os espaços a serem comercializados, conforme as condições socioeconômicas dos compradores. Essa divisão social do espaço urbano de Maringá foi iniciada com a Companhia

Melhoramentos Norte do Paraná, fundadora da cidade e primeiro agente imobiliário local.

Autores como Mendes e Grzegorzcyk consideram que as áreas centrais de Maringá apresentaram uma diminuição da população residencial e um conseqüente aumento das atividades comerciais. Essa ampliação do número de atividades tipicamente centrais, propiciou a valorização imobiliária do uso do solo, causando uma verdadeira “expulsão” populacional para as regiões periféricas da cidade.

Estas atividades terciárias provocam uma valorização dos imóveis, com isso os proprietários procuram aumentar suas rendas elevando o preço do aluguel e/ou de venda, o que inviabiliza a permanência da maior parte da população aí residente. (...) Quando este processo de “expulsão” populacional instala-se, morar no centro só é possível, para a população de menor poder aquisitivo, através da divisão da unidade familiar; ou para pessoas com um elevado poder aquisitivo, em edifícios de luxo (MENDES & GRZEGORCZYK, 2003, p.107).

Apesar desse processo de descentralização atingir quase a totalidade dos antigos moradores das zonas centrais da cidade, alguns poucos relutam e conseguem permanecer em suas residências, geralmente construídas com tábuas de madeira, nas décadas de 1950-60. Esses pioneiros resistem às investidas dos agentes imobiliários, por motivos sentimental e prático. Esses motivos referem-se ao fato de que nestas residências, muitas vezes desprovidas do conforto que a modernidade propicia, assistiram seus filhos nascerem e crescerem; possuem um círculo de amizades com os vizinhos, cultivadas por décadas; estão acostumados à proximidade das áreas públicas que lhes são familiares (igrejas, bancos, postos de saúde, comércio em geral); são reconhecidos por todos da redondeza, até mesmo pelos novos vizinhos que chegaram mais recentemente, pois, por serem pioneiros na área, são considerados como ícones da região. Pelo fato de que muitos moram hoje sozinhos (por viuvez ou até abandono dos familiares mais jovens), sentem-se confortáveis morando em uma região onde se consideram mais “protegidos” do que em um bairro moderno, porém distante da área central da cidade.

Esta situação é bastante visível na Zona 7, bairro antigo da cidade, que hoje se confunde com a central Zona 1, após o rebaixamento dos trilhos da ferrovia e a instalação de um imenso canteiro de obras em que se transformou o chamado “Novo

Centro”. Observa-se, especificamente, esta situação na avenida Prudente de Moraes (fotografia 2), transformada em uma via eminentemente comercial, mas que ainda preserva algumas unidades residenciais de madeira.



Foto 2: Casa de madeira na Av. Prudente de Moraes. Símbolo da resistência de pioneiros em oposição à modernidade dos edifícios.  
Fonte: Altair Aparecido Galvão (junho de 2006).

## 2

## **SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E DIFERENÇAS DE ACESSO AOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS URBANOS**

O verdadeiro fundador da sociedade civil foi o primeiro que, tendo cercado um terreno, lembrou-se de dizer “isto é meu” e encontrou pessoas suficientemente simples para acreditá-lo. Quantos crimes, guerras, assassínios, misérias e horrores não poupariam ao gênero humano aquele que, arrancando as estacas ou enchendo o fosso, tivesse gritado a seus semelhantes: “Defendei-vos de ouvir esse impostor; estareis perdidos se esquecerdes que os frutos são de todos e que a terra não pertence a ninguém!”

Jean-Jacques Rousseau:  
“Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens” (2000, p.87)

## 2 – SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E DIFERENÇAS DE ACESSO AOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS URBANOS

### 2.1 Abordagens teóricas

A segregação e a exclusão social que observamos neste começo de milênio, que teve seu início a partir da metade do século XX, foi e continua sendo, na opinião de alguns autores, provocada pela globalização. Com efeito, a reestruturação do mercado de trabalho criado pelo processo de globalização econômica, produz desigualdade, pobreza e segregação urbana. Esse novo espaço urbano, produto da globalização, gera distribuições espaciais específicas dos grupos sociais no seu interior. Observamos que a maior parte das cidades médias tem populações heterogêneas, por conta de que elas atraem indivíduos vindos de vários pontos, em geral de cidades menores e de zonas rurais. Esses indivíduos vêm nessas cidades a possibilidade de emprego e de espaços que não lhes são oferecidos em seus lugares de origem. Constantemente, essa parte da população chega para engrossar a camada de desfavorecidos e desenraizados. Existem, assim, cidades que são habitadas por uma população composta, em sua maior parte, por indivíduos que tenham nascido fora de seus limites. Formam-se, então, populações dessemelhantes, sejam por motivos econômicos, raciais, sexuais, religiosos, culturais, etc.

Conforme Corrêa (2004), quando tratamos de segregação urbana, referimo-nos às residências e não às indústrias, comércio e serviços. Para esse autor, “o primeiro processo de segregação urbana é o da segregação residencial, que é definida como sendo uma concentração de tipos de população dentro de um dado território” (p.59). Para Caldeira (2000) a segregação, tanto social quanto espacial:

(...) é uma característica importante das cidades. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação. Essas regras variam cultural e historicamente, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade (CALDEIRA, 2000, p.211).

Rolnik (1988) destaca que:

do ponto de vista político, a segregação é um produto e produtora do conflito social. Separa-se porque a mistura é conflituosa e quanto mais separada é a cidade, mais visível é a diferença, mais acirrado poderá ser o confronto (ROLNIK, 1988, p. 48).

Vemos, então, que a segregação se manifesta no espaço urbano, notadamente pela diferenciação espacial, pois nem todos conseguem acesso à habitação, serviços e equipamentos que possibilitem uma boa qualidade de vida. Para a faixa da população com menor poder aquisitivo sobram áreas específicas do espaço urbano com deficiências nos atendimentos públicos, longe de escolas, creches, comércio, serviços e com dificuldade de acesso por transporte coletivo para os diversos pontos da cidade. É notório que os problemas decorrentes de transporte apareceram com o advento das cidades modernas, pois Beaujeu-Garnier explica que:

A cidade primitiva era à dimensão do homem a pé: é certo que este não hesitava em percorrer distâncias bem maiores do que as do homem moderno – distâncias que ainda hoje, muitas vezes, a maior parte dos seres humanos do Terceiro Mundo percorre. À medida que o tamanho da aglomeração aumenta e que se estabelecem diferenças de função ou de nível social entre os bairros, multiplicam-se as ocasiões e a necessidade de deslocamentos cada vez mais longos e mais freqüentes (BEAUJEU-GARNIER, 1997, p.156).

Notamos, também, que a segregação urbana é entendida como a expressão espacial dos diversos níveis de renda da população, orientada pelo mercado imobiliário e fundiário.

Na medida em que estas forças atuam intensamente e durante um longo período de tempo, geram uma marcante fragmentação da estrutura social, ao mesmo tempo em que se verifica crescente concentração de atividades e população na cidade. Da localização diferenciada no espaço urbano destas classes sociais fragmentadas, emerge a segregação residencial da cidade capitalista (CORRÊA, 2004, p. 62).

É importante salientar que a sobrevivência do indivíduo na cidade depende basicamente do acesso à moradia. Com efeito, a habitação é um dos principais direitos do cidadão, contemplados na Declaração Universal de Direitos Humanos, de

1948. No Brasil, esse direito consta da Emenda Constitucional 26/200, que altera o art. 6º da Constituição Federal.

A disposição das unidades residenciais no espaço urbano gera formas de segregação, pois a maneira como estão distribuídas as moradias, assim como as formas e os níveis dos equipamentos que cada uma contém, as coloca em contradição e diferenciação social.

A distribuição dos locais residenciais segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, por conseguinte, opera os reagrupamentos em função da capacidade social dos indivíduos, isto é, no sistema capitalista, em função de suas rendas, de seus status profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida etc. (CASTELLS, 2000, p. 249).

Castells (2000, p. 250) entende segregação urbana, como “a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia”. Para Carlos (1994), a segregação verificada na organização do espaço urbano é determinada diretamente pela divisão internacional do trabalho, pois:

O processo capitalista se desenvolve a partir da universalização das trocas e internacionalização do capital, aprofundando a divisão espacial do trabalho e, com isso, o vínculo entre os países. Na verdade a reprodução do espaço nacional tenderá a manifestar as contradições inerentes ao conjunto mundial, assentadas, basicamente, em relação de dominação-subordinação pela qual os Estados nacionais tendem a aliar-se cada vez mais ao capital multinacional (CARLOS, 1994, p.181).

Para esta autora, a crise urbana deve ser entendida dentro desse contexto, não restando dúvida de que nos países dependentes, como o Brasil, a desigualdade é mais aguda. Ela considera que “o papel dos movimentos sociais urbanos como contraponto dessa dinâmica internacional, dentro da especificidade das nações, é hoje, inquestionável e crescente” (p.182).

Ainda no entender de Carlos (1994, p. 183), as manifestações populares de reivindicação por melhor qualidade de vida, têm como tema a discussão entre capital e trabalho, baseada na propriedade privada dos meios de produção e na

desigualdade social e jurídica dos homens. Essas manifestações, chamadas por ela de “lutas urbanas”, colocam na pauta da discussão “a produção de um espaço em função dos objetivos do capital e não dos da maioria da população, gerando conflito entre entendimentos diversos sobre o que é e o que deveria ser a cidade”. Para Tonella, que estudou os movimentos populares por moradia na cidade de Curitiba, é muito difícil a luta pela conquista por moradia por parte dos trabalhadores pobres ganhar visibilidade, pois

quando acontece, não raro as iniciativas são tratadas pelos órgãos de comunicação e autoridades no limite entre arruaça de desocupados e oportunistas e a luta por direitos. A forma de articulação mais visível em tempos recentes tem sido a ocupação de prédios desabitados em regiões centrais dos grandes centros urbanos, pelo chamado movimento dos “sem-teto” (TONELLA, 2005, p.79,80).

Villaça (2001) considera que “a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole”. Ele complementa dizendo que

a segregação não impede a presença nem o crescimento de outras classes no mesmo espaço. Não existe presença exclusiva das camadas de mais alta renda em nenhuma região geral de nenhuma metrópole brasileira (embora haja presença exclusiva de camadas de baixa renda em grandes regiões urbanas). Na melhor das hipóteses, pode haver tal exclusividade em bairros (VILLAÇA, 2001, p. 142).

Ainda no entender de Villaça, o mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira é do centro *versus* periferia, sendo que o primeiro é dotado da maioria dos serviços urbanos, tanto públicos como privados e é ocupado pelas classes de mais alta renda. A segunda, que é ocupada predominantemente pelos excluídos é desprovida dos serviços contemplados na primeira, tem como principal depreciativo a distância do centro (p.142). Sendo que, para o autor, o que

cabe registrar nessas considerações é o caráter de luta da segregação. Trata-se, entretanto, de uma luta de classes. Se há luta, há, evidentemente, vitoriosos e derrotados. ...a segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros. Segue a mesma dialética do escravo e do senhor (VILLAÇA, p. 147-148).

Para um melhor entendimento dessa dialética do “escravo e do senhor” preconizada por Villaça, buscamos explicações na interpretação da Antropologia de Darcy Ribeiro, quando este fala da sociedade brasileira, que opõe os ricos e remediados aos pobres e todos eles aos miseráveis, de uma maneira tão “natural”, que raramente percebemos os profundos abismos que separam os estratos sociais:

O mais grave é que esse abismo não conduz a conflitos tendentes a transpô-lo, porque se cristalizam num “modus vivendi” que apartam os ricos dos pobres, como se fossem castas e guetos. Os privilegiados simplesmente se isolam numa barreira de indiferença para com a sina dos pobres, cuja miséria repugnante procuram ignorar ou ocultar numa espécie de miopia social, que perpetua a alternidade. O povo-massa, sofrido e perplexo, vê a ordem social como um sistema sagrado que privilegia uma minoria contemplada por Deus, à qual tudo é consentido e concedido. Inclusive o dom de serem, às vezes, dadivosos, mas sempre frios e perversos e, invariavelmente, imprevisíveis (RIBEIRO, 2000, p. 24).

Essa segregação, criada por essa configuração do espaço urbano produz comunidades distintas, e sobre esse tema, comenta Harvey:

A diferenciação social produz comunidades distintas com valores próprios do grupo, valores estes profundamente ligados aos códigos moral, lingüístico, cognitivo, e que fazem parte do equipamento conceitual com o qual o indivíduo “enfrenta” o mundo. A estabilidade de um bairro e dos seus sistemas de valores leva à reprodução e permanência de grupos sociais dentro de estruturas residenciais (HARVEY, 1980, p.362).

Para Corrêa, a segregação residencial da cidade capitalista, emerge da localização diferenciada no espaço urbano destas classes sociais. Este autor, então, explica como se verifica o rebatimento no espaço das classes sociais fragmentadas:

Verifica-se basicamente devido ao diferencial da capacidade que cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, a qual apresenta características diferentes no que se refere ao tipo e à localização. Em outras palavras, as áreas sociais resultam das diversas soluções que as classes e suas frações encontraram para resolver os problemas de como e onde morar (CORRÊA, 2004, p. 62).

Corrêa explica que para entendermos a questão do “como morar” é preciso que compreendamos o problema da produção da habitação. Para este autor, a habitação

é “uma mercadoria especial, possuindo valor de uso e valor de troca, o que faz dela uma mercadoria sujeita ao mecanismo de mercado” (p.62). Esse “caráter especial” de que fala o autor, aparece na medida em que depende de outra mercadoria especial, a terra urbana, “cuja produção é lenta, artesanal e cara, excluindo parcela ponderável, senão a maior parte, da população de seu acesso, atendendo apenas a uma pequena demanda solvável” (p. 62, 63).

Entendemos que a própria concepção do espaço urbano no Brasil gera segregação. A configuração, em especial nas cidades médias e grandes, é marcada pela distinção entre um centro com uma infra-estrutura definida, com amplo acesso aos bens gerados pelo Estado, e uma periferia desprovida desses bens, com precárias condições de vida e com os serviços básicos quase sempre inacessíveis. Na periferia dessas cidades, concentram-se as classes trabalhadoras, segregadas do restante da população, sobrevivendo em condições bastante precárias. É bem verdade que nas últimas décadas os movimentos sociais e até o Estado, buscaram alterar esse modelo perverso. Observamos também que a falta de acesso a serviços básicos observados nessa periferia, cria entre os moradores um “espírito solidário”, como é o caso dos mutirões para a construção de suas moradias e melhorias em geral.

Nesse sentido, Bonduki (1998) explica, baseado em pesquisa sobre as origens da habitação social no Brasil, especificamente na cidade de São Paulo, que na década de 1940, consolidou-se no país uma série de expedientes de construção de casas à margem do mercado formal e do Estado – que ele chama de auto-emprego da moradia popular – baseado no trinômio loteamento periférico, casa própria e autoconstrução:

Um operário adquire um terreno; ele mesmo abre um poço, depois do serviço. Compra os tijolos. A aos domingos convida a turma para dar uma mão. Em poucos domingos as casas se levantam pelos barrancos da Vila Matilde, Vila Esperança, Vila Guilhermina (BONDUKI, 1998, p.281).

Esse sistema de construção propicia às comunidades menos favorecidas, condições para alcançarem o sonho da casa própria, tornando-se agentes de suas próprias necessidades e não passivos receptores de iniciativas externas.

Muitos são os nomes usados para designar essa forma de construção: casas domingueiras, casas de periferia, casas próprias autoconstruídas, casas de mutirão. A característica básica, porém, é serem edificadas sob gerência direta de seu proprietário e morador: este adquire ou ocupa o terreno; traça, sem apoio técnico, um esquema de construção, viabiliza a obtenção dos materiais; agencia a mão-de-obra, gratuita e/ou remunerada informalmente; e em seguida ergue a casa (BONDUKI, 1998, p. 281).

Na visão de Corrêa (2004, p. 66) “a segregação residencial significa não apenas um meio de privilégios para a classe dominante, mas também um meio de controle e de reprodução social para o futuro”. O autor considera que, enquanto os espaços destinados ao trabalho (fábricas, escritórios etc), são destinados como locais de produção, os bairros residenciais constituem-se em locais de reprodução. Entendemos que Corrêa usou o termo “reprodução” em alusão ao “exército de reserva” de Marx (2001, p. 735), quando fala da população trabalhadora excedente, que para ele é um produto necessário da acumulação ou do desenvolvimento da riqueza no sistema capitalista.

Alguns autores como Vieira e Melazzo (2003), consideram que o uso generalizado do conceito segregação urbana apareceu, em um primeiro momento, com os pensadores da denominada Escola de Chicago<sup>11</sup>, entre os anos 1930 e 1940, por meio do qual procuravam entender a preferência pela fixação residencial das famílias de diferentes faixas de renda, nos espaços internos das cidades estadunidenses. Os autores afirmam que

A Escola de Chicago, ou melhor, alguns dentre os seus vários pensadores, em estudos urbanos, entendiam que a segregação urbana constituía-se em característica presente em todas as cidades, interessando-lhes constatar, a partir da simples observação da

---

<sup>11</sup> A Escola de Chicago representou correntes de pensamento de diferentes áreas e épocas que ficaram assim conhecidas por serem discutidas e desenvolvidas na cidade estadunidense de Chicago. Relativamente à Arquitetura e ao Urbanismo, a Escola de Chicago refere-se a um conjunto de ideais e conceitos sobre o futuro das cidades e do planejamento urbano estadunidense, desenvolvidos no início do século XX.

paisagem, se realmente a segregação urbana se confirmava, a partir da localização dos diferentes grupos/indivíduos ou classes de renda em lugares distintos e separados, apontando e destacando, desta forma, a segregação como um processo decorrente das preferências individuais de cada um (VIEIRA & MELAZZO, 2003, p.162).

Maricato (1999) entende que essa exclusão urbanística costuma passar despercebida no contexto do mercado imobiliário formal/legal, e até mesmo nos procedimentos dos levantamentos elaborados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

os órgãos municipais de aprovação de projetos, as equipes de urbanistas dos governos municipais e o próprio controle urbanístico (serviço público de emissão de alvarás e habite-se de construções), freqüentemente desconhecem esse universo. Mesmo nas representações cartográficas é de hábito sua ausência (MARICATO, 1999, p.122).

Para essa autora, nações semiperiféricas como o Brasil e outros países da América Latina, tiveram o crescimento de suas cidades orientado por um projeto de planejamento urbano modernista (e mais tarde funcionalista), que orientou o crescimento das cidades dos países centrais do mundo capitalista. Acontece que, conforme a autora, após um século e meio de vida, essa matriz de planejamento foi aplicada apenas em parte das nossas cidades: na denominada cidade formal ou legal. “A importação dos padrões do chamado primeiro-mundo, aplicados a uma parte da cidade (ou da sociedade) contribuiu para que a cidade brasileira fosse marcada pela modernidade incompleta ou excludente” (pág. 123). Ela acredita que esse modelo de planejamento observado até o final do século XX, que alimentou a crise da matriz modernista/funcionalista, está sendo substituído. Mas, coloca em dúvida o novo modelo, perguntando se ele não seguirá o mesmo caminho de dominação econômica, política e ideológica de inspiração proveniente desse “primeiro-mundo”:

Em que medida esse processo de substituição não está reproduzindo modelos alienados em relação à nossa realidade, modelos esses que vincularão desde a formação profissional e acadêmica, até a produção reificada de conceitos e da representação da cidade? Escaparemos do nosso destino, aparentemente inexorável, de reproduzir uma matriz postiza ou ‘fora do lugar’, mais adequada, agora, aos princípios neoliberais? (MARICATO, 1999, pp. 123,124).

Ainda no entender de Maricato, esse processo político e econômico construiu, no Brasil, uma das sociedades mais desiguais do mundo. A construção dessa desigualdade utilizou como ferramenta principal, um planejamento urbano modernista/funcionalista, que se mostrou importante instrumento de dominação ideológica, contribuindo para camuflar a realidade e para criar nela um mercado imobiliário restrito e especulativo. Não obstante a existência de inúmeros instrumentos regulatórios, como leis de zoneamento, código de obras e outros, a cidade convive com ilegalidade institucionalizada e dissimulada, ligada à aprovação de projetos nas Câmaras Municipais, obedecendo a interesses de grupos específicos ligados aos que estão no poder. Nas médias e grandes cidades, além dos grupos locais, os grandes empreendedores imobiliários, conseguem, utilizando seu poder financeiro, aprovações de projetos que não obedecem a nenhum plano específico. Então, “o Plano Diretor fica desvinculado da gestão pública, tornando-se um discurso pleno de boas intenções, mas distante da prática”. Assim, “o resultado é: planejamento urbano para alguns, mercado para alguns, leis para alguns, modernidade para alguns, cidadania para alguns...” (p. 124,125).

Esses empreendedores imobiliários, também denominados por “promotores imobiliários” (Corrêa, 2004), são agentes que realizam, em parte ou na sua totalidade, as operações de: a) incorporação; b) financiamento; c) estudo técnico; d) construção; e) comercialização. Para o autor, esses agentes contribuem para a ampliação da exclusão das camadas populares, na medida em que convergem os

interesses do proprietário fundiário, do promotor imobiliário e da indústria de material de construção no sentido de apenas produzir habitações com inovações, com valor de uso superior às antigas, obtendo-se, portanto, um preço de venda cada vez maior (CORRÊA, 2004, p. 21).

A ação desses “promotores imobiliários” é bem visível na cidade de Maringá. Desde sua formação, a ocupação de seu espaço urbano, foi produzido (inicialmente pela CTNP)<sup>12</sup> de uma forma tal a estabelecer bases de diferenciação social. Para

---

<sup>12</sup> Empresa de origem inglesa, a Companhia de Terras Norte do Paraná adquiriu do governo do Estado cerca de 500.000 alqueires de “terra roxa” e prontos para serem desbravados, entre os rios

Rodrigues (2004) esse processo de produção se exacerbou de maneira tal que, na atualidade, um vasto segmento da população urbana de Maringá está impossibilitado de ter acesso à moradia, e até mesmo de buscar o caminho da ocupação irregular, invasões ou o mercado informal, pois

em Maringá essas práticas não foram adotadas. Os que não têm casa própria utilizam como única possibilidade de satisfação desta necessidade o aluguel, o que os leva a freqüentes mudanças de residência (RODRIGUES, 2004, p. 23).

No entender da autora, isso ocorreu por obra de ações conjuntas do poder público e dos agentes incorporadores privados, que conseguiram manter a “formalidade das transações imobiliárias”. Essas práticas ocasionaram o êxodo de uma parcela significativa da população de baixo poder aquisitivo para as cidades vizinhas, em busca de melhores condições, que permitissem a compra, ou até mesmo o aluguel, de uma residência. Rodrigues (2004) explica que esse êxodo em direção às cidades contíguas à Maringá, gerou problemas estruturais nessas localidades:

Durante a fundação e desenvolvimento de Maringá, esses municípios foram os espaços acessíveis à moradia de tais segmentos, onde a legislação urbanística não era rigorosa (e ainda não é), os terrenos eram mais baratos e de menores dimensões, pois em Maringá o terreno mínimo tem 300 m<sup>2</sup> e os preços de mercado bastante altos. Contudo, localizados em loteamentos precários, nas cidades vizinhas, destituídos de qualquer infra-estrutura básica, cujos espaços se tornaram historicamente ônus do poder público, pois os empreendedores foram autorizados a comercializar as áreas sem nenhuma estrutura e os futuros moradores passaram a demandar das prefeituras a instalação dos serviços urbanos necessários (RODRIGUES, 2004, p. 23).

A sociedade capitalista não tem como prática usual a produção de habitações populares. Conforme Corrêa (2004) isso se deve, principalmente, “aos baixos níveis dos salários das camadas populares, face ao custo da habitação produzida capitalisticamente”. Para esse autor, outros agentes, como os proprietários fundiários e a indústria de material de construção, influenciam esse posicionamento contrário à construção de habitações populares. Em suma: “o capital não tem interesse em produzir habitações para as camadas populares” (p. 22). Esses

---

Parapanema, Ivaí e Tibagi. Foi sucedida em 1951 pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP).

agentes imobiliários, porém, no afã de lucrar cada vez mais, e após constatarem que parte considerável da população não tem condição de acesso à casa própria, ou até mesmo de pagar aluguel, procuraram criar condições de atingi-los, quer por meio da produção de residências de má qualidade, para reduzir o seu custo final, ou através de ajuda do Estado, com a “criação de créditos para promotores imobiliários, facilidades para desapropriação de terras, e créditos para os futuros moradores” (p. 22).

Nesse processo, foi importante “a criação de órgãos, como foi o caso do Banco Nacional de Habitação (BNH) e das Cooperativas de Habitação (COHABs), e a criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)” (CORRÊA, 2004, pp.22,23). O autor considera que, as criações desses órgãos, basicamente visaram viabilizar a acumulação capitalista via produção de habitações populares, pois:

Cumpra ela um papel fundamental, que é o de amortecer as crises cíclicas da economia através do investimento de capital e da criação de numerosos empregos: daí ter o apoio do Estado capitalista, que por sua vez está fortemente repleto, através de seus componentes, de interesses imobiliários (CORRÊA, 2004, p. 23).

Ainda no entendimento de Corrêa (2004), essa atuação dos promotores imobiliários é praticada de uma maneira desigual e acaba por reforçar a segregação espacial, que é a característica principal da cidade capitalista. E quanto mais se produzem conjuntos habitacionais populares, mais se exacerba a segregação.

Especificamente sobre o BNH, Santos (1999, p.11) frisa que este órgão não se limitava apenas à esfera financeira. Visava, também, a promoção da melhor distribuição geográfica dos investimentos atenuando os desníveis regionais e a migração da população para as metrópoles, o aumento dos investimentos na construção civil, de materiais de construção e bens de consumo duráveis. Em resumo: o BNH deveria exercer papel determinante na promoção da indústria da construção civil e no combate ao desemprego.

O estudo dessa segregação urbana, que se observa em especial nos países ainda em desenvolvimento, como é o caso do Brasil, tem procurado o entendimento de suas causas, por meio de estudos teóricos que expliquem os processos que geram essas distribuições espaciais específicas no seio das cidades.

Alguns estudiosos, como Harvey (2005), consideram que o mundo sofreu mudanças estruturais, tanto nas práticas culturais, quanto nas político-econômicas, desde o início dos anos 1970. Para esse autor, essas mudanças estruturais aconteceram concomitantemente com a disseminação do termo “pós-modernismo” nos debates, estabelecendo parâmetros para a crítica cultural, política e intelectual.

Ao que parece, contudo, o clamor dos argumentos pós-modernos antes aumentou do que diminuiu com o tempo. Uma vez vinculado com o pós-estruturalismo, com o pós-industrialismo e com todo um arsenal de outras “novas idéias”, o pós-modernismo dava a impressão crescente de uma poderosa configuração de novos sentimentos e pensamentos. Ele parecia o caminho de desempenhar um papel crucial na definição da trajetória do desenvolvimento social e político apenas em virtude da maneira como definia padrões de crítica social e de prática política (HARVEY, 2005, p.9).

Harvey (p. 45), destaca também que nas duas últimas décadas do século XX, o “pós-modernismo” tornou-se “um conceito com o qual lidar, e um tal campo de opiniões e forças políticas conflitantes que já não pode ser ignorado”.

As colocações sobre a pós-modernidade surgidas entre os teóricos e acadêmicos são muito variadas, desde explicações simples e mecanicistas, até análises complexas, que ressaltam a ação dos agentes na estruturação do espaço urbano. Entendemos que a sociedade pós-moderna tem como característica preponderante, a de ser uma sociedade de consumo, pois reduz o indivíduo à condição de consumidor. Essa condição é consequência da automatização do sistema de produção, proporcionada por uma alta tecnologia, com a indústria da informação (publicidade, propaganda e *marketing*) a serviço dos interesses capitalistas e do próprio comportamento do indivíduo pós-moderno. Para Ianni (2000, p.123), a grande cidade é uma síntese excepcional da sociedade, pois “muito do que é a sociedade, seja ela nacional ou mundial, se desenvolve e decanta na grande cidade”. Para esse autor, é na cidade que se desenvolvem as principais relações, os processos e estruturas que constituem as formas de sociabilidade. É no ambiente da

média e grande cidade que acontece as formas mais acentuadas de segregação social e espacial.

Muito do que se faz e imagina nos mais diferentes círculos sociais, em âmbito micro e macro, aí ressoam. São muitas as diversidades e desigualdades, tanto quanto os impasses e os horizontes da sociedade que se expressam na cidade. Tanto é assim que a grande cidade tem sido o lugar por excelência da modernidade e da pós-modernidade (IANNI, 2000, p. 123).

Ainda, de acordo com Ianni, é no espaço da cidade – e em especial na grande cidade - que nascem as idéias que geram o progresso, a evolução e o desenvolvimento do indivíduo. Esse é o espaço ideal onde surgem as contradições da pós- modernidade:

Na grande cidade convivem o contemporâneo e o não-contemporâneo, o desenraizamento e a desterritorialização, a multidão e a solidão, o zon politikon e o lunpen, o gênio e a loucura, o santo e o iconoclasta, o comunista e o anarquista, o fascista e o nazista. É na grande cidade que a fábrica da sociedade produz todas as suas possibilidades, tanto modernidades como pós-modernidades (IANNI, 2000, p. 126).

Este autor explica que algumas cidades históricas conseguem combinar seu passado, memória e tradição, com as inovações da modernidade e da pós-modernidade:

Há algo de pós-modernidade na audácia com a qual as ruínas se tornam evidentes no clima da modernidade. É o que ocorre com o Coliseu, as Termas de Caracala, o Parthenon, o Olímpio de Zeus, a Esfinge e as Pirâmides do Egito, as Pirâmides do México, a Muralha da China, o Taj Mahal, Corinto, Pompéia, as alturas de Macchu Picchu e muitas outras ruínas dispersas pelos recantos do mapa do mundo. No contraponto entre a sociedade e a natureza, que atravessa a geografia e a história, quando o trabalho social se apropria e recria a natureza sob muitas formas, nessa longa travessia formam-se as ruínas que nos tempos da modernidade se revelam surpresas da pós-modernidade (IANNI, 2000, p. 127).

Ainda no entender de Ianni, cada grande cidade representa um capítulo ou mesmo vários capítulos relativos às criações, controvérsias e polarizações compreendidas no contraponto modernidade e pós-modernidade. Com efeito, a sociedade de consumo pós-moderna está associada à complexidade humana, envolvendo seus

valores, hábitos, desejos e necessidades numa proporção extremamente intensificada. Nesse contexto pós-moderno, a estetização da vida cotidiana retrata a subordinação da produção ao consumo sob a forma de marketing, com uma valorização cada vez maior do conceito de produto, do design e da publicidade.

### 3

## A ORIGEM DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

A cidade, encerrando casas de pedra ou de tijolo dentro das muralhas de pedra com torres e ameias, transformou-se na residência central da tribo ou da confederação de tribos. Isso marca um notável progresso na arquitetura, mas é também um sinal do perigo crescente e da necessidade de defesa.

Friedrich Engels, A Origem da Família, da Propriedade Privada e do Estado, p.183

### 3 – A ORIGEM DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

#### 3.1 Introdução

Desde há muito, em especial na sociedade moderna e capitalista, as pessoas querem ter um lugar para morar. Nos pequenos vilarejos, assim como nas grandes cidades, os indivíduos necessitam de uma casa para que possam acomodar a si e aos seus, livres do frio, da chuva e do ataque dos animais e, o que é mais assustador, de seus próprios semelhantes. Em sua casa, o homem é mais senhor de si, pois ela não é somente seu abrigo, mas também o porto seguro para seus sonhos e devaneios. A casa é, ou deveria ser, o reduto inviolável do homem.

Durante muito tempo a humanidade sofreu insegurança com relação a mandados de busca e apreensão expedidos por poderes absolutistas. Algumas vezes, disfarçados, com pretextos de procurar criminosos, outras, sem pretexto algum. No Brasil, na época do Regime Militar (1964-1985) essa prática era bem freqüente. A Constituição da República de 1988 trata desse assunto no rol dos direitos individuais e coletivos, art. 5º, inciso XI:

a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou durante o dia, por determinação judicial (BRASIL, 2004)

Enquanto a elite consegue transformar sua casa em um pequeno mundo particular, utilizando para isso as sofisticções da moderna tecnologia de construção e fundamentalmente da busca do belo para que morar seja transformado em um ato sublime e prazeroso, o trabalhador comum recebe um salário cada vez mais insuficiente para a aquisição de gêneros de primeira necessidade, e o problema da moradia fica relegado a um segundo plano. Nas últimas décadas, graças às políticas neoliberais implementadas no mundo ocidental, em especial no Brasil, que praticou o desmonte do Estado, por meio de privatizações de empresas e bancos estatais, criando a indústria do desemprego e do trabalho informal, as populações pobres foram escorraçadas para as periferias das cidades, formando as favelas. Essa onda

de desemprego proporcionou, também, o aumento da violência. A elite, amedrontada por essa violência e não acreditando na eficácia da justiça, procurou proteger-se por meios próprios. Começa a mudar para áreas privatizadas – com muros altos, fios eletrificados e seguranças armados – que são verdadeiras fortalezas: os Condomínios Horizontais Fechados (CHF).

### **3.2 Moradores de condomínios e a teoria das elites**

Em algumas passagens deste trabalho utilizamos o termo elite e, por isso, achamos ser pertinente discutir alguns elementos teóricos que justifiquem esse nosso procedimento. Conforme Martinez (1997), o termo elite é freqüentemente usado nas mais variadas situações e, em algumas delas adquire conotações contraditórias. Em algumas vezes, positivas, lisonjeiras, destacando as qualidades de indivíduos ou grupos; em outras com conotações negativas, responsabilizando indivíduos ou segmentos da sociedade por males, injustiças e desigualdades sociais, pois:

adquire sentido negativo quando usado na crítica às camadas sociais de maior poder econômico e grande influência social e política, como minorias privilegiadas que se beneficiam do poder e da riqueza em detrimento da maioria (MARTINEZ, 1997, p.6).

Bobbio e outros (1983, p.386), procuraram explicar o significado do termo elite a partir da definição da teoria das elites. Segundo esta teoria, “em toda sociedade, existe, sempre e apenas, uma minoria que, por várias formas, é detentora do poder, em contraposição a uma maioria que dele está privada”. Essa teoria nasceu e se desenvolveu por uma especial relação com o estudo das elites políticas. Assim, ela pode ser explicada como a teoria segundo a qual, em cada sociedade o poder político e econômico pertence sempre a um grupo restrito de pessoas. Esse grupo tem o poder de tomar e de deliberar as decisões válidas para todo o grupo, mesmo que para isso tenha que recorrer à força.

Pareto (1967, p.69), considera que existe em toda sociedade, uma classe com aqueles que têm os índices mais elevados no ramo de sua atividade, à qual se dá o nome de classe seleta (elite). Mosca (1968, p.307), parceiro de Pareto na

elaboração dessa teoria, explica que “é impossível que uma democracia funcione sem que a ação das massas populares seja coordenada e disciplinada por uma minoria organizada, ou seja, também por uma classe dirigente”. Na opinião de Wright Mills (1968), espécie de discípulo de Mosca e Pareto, o fator principal que caracteriza as elites é o poder econômico ou a faculdade de usá-lo a partir da posição ocupada nas principais atividades sociais, embora considere as forças políticas e militares como parceira da economia na base do poder:

A elite do poder é composta de homens cuja posição lhes permite transcender o ambiente comum dos homens comuns, e tomar decisões de grandes conseqüências. Se tomam ou não tais decisões é menos importante do que o fato de ocuparem postos tão fundamentais; [...] Ocupam os postos de comando estratégico da estrutura social, no qual se centralizam atualmente os meios efetivos do poder e riqueza e celebridades que usufruem (WRIGHT MILLS, 1968, p.12).

Ao estudarmos as elites, não podemos ignorar que os intelectuais também fazem parte de uma elite, pois, de acordo com Keller (1967), estes, quando elaboram suas idéias, oferecem modelos e padrões para outros. Ao criarem seus símbolos, guiam as opiniões e os gostos da sociedade. Essa autora explica que, apesar de fazer parte das elites, o segmento intelectual, por ter uma visão diferenciada do poder, sofre negligências da parte dos outros membros:

Nas sociedades comerciais e industriais, estas elites se vêem muitas vezes negligenciadas. Desprezam o poder do dinheiro e o culto ao conforto, mas eles próprios precisam de dinheiro e conforto para a sua própria aparência, a fim de se apresentarem em pé de igualdade como membros bem situados no seio das elites estratégicas (KELLER, 1967, p.288).

Ainda, conforme Keller, as elites que compõem uma sociedade têm diferenças estruturais que propiciam diversidades de interesses. Assim, os membros das diferentes elites assimilam conjuntos de crenças e valores morais mais facilmente do que outros.

O valor moral mais ligado à elite política é a dedicação, à elite econômica a riqueza, às elites culturais a originalidade, à elite militar a segurança; a elite científica representa o valor da verdade, e a elite do mundo das diversões o prazer e o divertimento (KELLER, 1967, p.289).

Assim, optamos por denominar de elite, em alguns momentos, os moradores dos CHFs, baseado nas características, não apenas financeiras, mas, também, intelectuais e profissionais. Desta forma, posição ocupacional (Martinez, 1997), elevado nível de escolaridade (Keller, 1967) e condição econômica (Wright Mills, 1968), são atributos de quem pertence à elite.

### 3.3 Os Condomínios Horizontais Fechados – CHFs

Os CHFs foram concebidos, inicialmente, visando as parcelas mais abastadas da população e se transformaram, rapidamente, em fontes de ganhos rápidos para os investidores e agentes imobiliários. Segundo Caldeira (2000), que também os denomina de “enclaves fortificados”, os anúncios dos CHFs têm como objetivo atingir as classes média e alta, e ainda, revelar os elementos dos quais constituem modelos de diferenciação social:

As propagandas revelam, não apenas, um código de distinção social, mas também tratam, explicitamente, da separação, isolamento e proteção como uma questão de status (CALDEIRA, 2000, p. 14).

Para essa autora, os enclaves fortificados são quaisquer espaços privatizados, fechados e monitorados, não somente aqueles destinados à moradia, mas, também, para lazer, trabalho e consumo. Seguindo esse raciocínio, percebemos que podemos considerar enclaves fortificados além dos CHFs, os conjuntos comerciais e empresariais, os *shopping centers*, as escolas particulares, os clubes de recreação, boates e bares *privées*, e até mesmo alguns templos religiosos, que mantêm seguranças uniformizadas em suas entradas.

Em relação às denominações dos CHFs, Raposo (1998)<sup>13</sup> diz que em Portugal eles são também conhecidos como “Condomínios Privados”. A esse respeito, a autora explica que

---

<sup>13</sup> Rita Raposo é autora de Tese de Doutorado associada a projeto (PRAXIS/C/SOC/11119/98) financiado pelo Programa PRAXIS, Fundação para a Ciência e Tecnologia de Portugal.

Internacionalmente, conforme os países, e com potenciais diferenças de sentido, surgem várias designações, correntes na linguagem científica e na dos mercados imobiliários, para o fenômeno dos condomínios fechados. No caso dos EUA e do Canadá a expressão mais usada é *gated community*, sendo que também se utilizam os termos *gated* ou *private condominium* (no caso dos edifícios de apartamentos) ou apenas *private* ou *gated condo*, o mesmo acontecendo em várias cidades asiáticas e na África do Sul. Para o Reino Unido a expressão mais freqüente é *gated development*. No caso francês, é usada a designação *résidences privées* (podendo também usar-se as palavras *gardées* ou *securisées*). Na língua castelhana, existem duas designações principais: a primeira, *urbanización cerrada* ou *privada* é utilizada amplamente na Espanha e na maioria dos países da América Central e do Sul; a segunda, *barrio cerrado* ou *privado*, é típica e aparentemente exclusiva da Argentina, onde designa um tipo específico (RAPOSO, 1998, p.1).

Voltando às palavras de Caldeira (2000), esses enclaves fortificados atraem aqueles que temem a heterogeneidade da cidade comum, freqüentada pelo cidadão comum, pelos pobres, pelos marginais e os sem-teto. Apesar de ter uso coletivo, os enclaves fortificados não procuram sustentar ideologias de igualdade universal ou pluralismo cultural:

O novo meio urbano reforça e valoriza desigualdades e separações e é, portanto um espaço público não democrático e não moderno. O fato de esse tipo de organização do espaço público se espalhar pelo mundo inteiro no momento em que muitas sociedades que o adotam passam por transformações como democratização política, fim de regimes racistas e crescente heterogeneização resultante de fluxos migratórios, indica a complexidade das ligações urbanas e formas políticas (CALDEIRA. 2000, p. 12).

Os CHFs se apresentam como uma forma nítida e inegável da privatização do espaço público, pois as ruas, praças e espaços de lazer ficam contidos dentro de muros e são disponíveis apenas para seus moradores. É notório que as pessoas que optaram por adquirir essa modalidade de residência, têm como desejo e necessidade, o afastamento da cidade aberta, com sua homogeneidade:

O loteamento fechado parece representar, fielmente, o anseio de uma parte da população de deixar a cidade aberta e seus espaços públicos. Em grande medida, essa parcela da população é a mesma que tende a abandonar o centro da cidade como local de compras e passeio, e a erigir o *shopping center* como um dos espaços da socialização (SOBARZO MIÑO, 2004, p. 105).

Como justificativa para essa preferência por morar em CHFs, os indivíduos que assim o fazem, apontam, entre outras, a deterioração das condições gerais de habitabilidade e qualidade ambiental da cidade, devido a congestionamentos, poluição do ar e, principalmente, pelo aumento efetivo da criminalidade violenta (assaltos à mão armada, tráfico de drogas, seqüestros, balas perdidas etc). No entender dessa camada privilegiada da população, para a cidade convencional, faltam políticas urbanas compatíveis com as exigências da vida moderna. Nesse contexto, os CHFs aparecem como solução para a perda de qualidade de vida das cidades, pois propiciam a seus usuários, a tranqüilidade e o conforto que o Estado não consegue suprir. Sobarzo Miño, no entanto, alerta que:

o condomínio é uma “salvação”, oferecida pelas empresas imobiliárias, ante os problemas urbanos, embora esta salvação venha a liberar somente a uns poucos, aqueles que podem pagar seu *ticket* para o paraíso (SOBARZO MIÑO, 2004, p.99).

Essa maneira de viver dentro de bairros murados e protegidos contra o “perigo exterior”, se exacerbou com o aumento da violência urbana. A vida dentro dos CHFs passou a representar a fuga dos problemas urbanos, virou mania nacional e extrapolou os limites das grandes cidades. Também as médias e até pequenas cidades passaram a desfrutar desse “novo conceito de moradia”. Essa “mania nacional” sustentava e incentivava a reprodução dos condomínios, mediante trabalho dos projetistas e, principalmente, dos publicitários. O objetivo principal desses profissionais era transformar o sonho em realidade. O sonho de consumo das classes mais abastadas é morar em espaços propícios à sua proteção. Assim, os que podem, encastelam-se em seus mundos, para o resto da população, resta a cidade real, em seu estado bruto.

Não obstante de se apresentar como um novo modo de viver, ou de uma moderna forma de habitação, os CHFs se assemelham, em sua estrutura física, aos formatos das cidades medievais européias, quando os altos muros concediam *status* de segurança. Com efeito, quando observamos fotos aéreas de cidades, como a italiana Lucca<sup>14</sup>, capital da Província do mesmo nome, na região da Toscana,

---

<sup>14</sup> Na Idade Média, Lucca foi a capital mais importante do Ducado da Toscana. Tornou-se república independente em 1369, o que vigorou até 1799. No período Napoleônico, a cidade foi governada por Elisa Bonaparte e seu marido Felice Baciocchi, nomeado por Napoleão como príncipe de Lucca.

notamos que sua parte antiga se assemelha a um CHF dos dias de hoje (fotografia 3).



Foto 3: Imagem de satélite da cidade de Lucca, com destaque para sua parte antiga, cercada com muros de proteção construídos no século XIV.

Fonte: 2006 Europa Technologies Image (Google Earth).

Para alguns técnicos e estudiosos do assunto, como o arquiteto Guatassara Boeira<sup>15</sup>, muros altos, com cercas elétricas, entradas e saídas monitoradas por meio de câmeras, são ferramentas que auxiliam a manter a segurança dos moradores dos CHFs, mas que acabam trazendo insegurança para quem está do lado de fora:

A rua fica cega, pois as casas são os olhos das ruas e os moradores dão segurança a quem passa. Do lado de fora dos condomínios isso se perde. Ninguém vê e ninguém houve, caso alguém precise de ajuda (BOEIRA, 2006, p.34).

Segundo o arquiteto, uma das opções para diminuir o efeito dessa “cegueira das ruas”, seria a construção de residências nos terrenos em frente aos condomínios.

---

Depois da Restauração (1815) e da constituição do Reino da Itália (1867) Lucca foi unida à Toscana. Hoje a cidade antiga está incorporada pela nova cidade, mas ainda conserva seus muros e torres. Atualmente, moram 80 mil pessoas em Lucca.

<sup>15</sup> Na ocasião dessa pesquisa, o arquiteto Jurandir Guatassara Boeira exercia o cargo de secretário municipal de Habitação de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Maringá.

Isso evitaria a possibilidade de existir ruas com muros altos dos dois lados, como já acontece em alguns pontos de Maringá.

### 3.4 O surgimento dos Condomínios Horizontais Fechados

O primeiro CHF a ser instalado no Brasil foi implantado pela empresa Alphaville Urbanismo S.A., na década de 1970, no município de Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo, criando, a partir daí, um novo modelo de suburbanização. Até então, os subúrbios brasileiros, em geral, acomodavam as camadas mais pobres da população. Conforme foi se consolidando, esse condomínio, aos poucos, foi atraindo investimentos diversificados para dentro de seus muros.

Na atualidade, esse “Alphaville” é equipado com escolas, hospitais, bancos, hotéis, comércio consolidado e até um luxuoso *shopping center*. O empreendimento conseguiu tamanho sucesso, a ponto de hoje existir aproximadamente quarenta “Alphas” em todo o Brasil e dois em Portugal<sup>16</sup>, entre os que estão em funcionamento e aqueles em fase de implantação, como é o caso do “Alphaville Maringá”, que apesar do nome, está localizado em Iguaraçu, município que integra a Região Metropolitana de Maringá.

Uma das estratégias básicas da empresa Alphaville Urbanismo S.A. é a de instalar seus condomínios ancorados em algum atrativo já existente no local da implantação. A “âncora” do Alphaville Maringá é um campo de golfe, que funcionava à época junto a um lago artificial. Essa “parceria” entre o condomínio e o clube de golfe é fartamente divulgada nas campanhas publicitárias e até na portaria do Alphaville Maringá (fotografia 4).

---

<sup>16</sup> Dados da revista “Viver a Vida Alphaville”, nº 26, de junho de 2005.



Foto 4: Alphaville Maringá – portaria com placas indicativas da parceria com *Golf Club*.  
Fonte: Altair Aparecido Galvão (maio de 2005).

Também na década de 1970, no Rio de Janeiro, na ainda pouco povoada Barra da Tijuca, surgiram empreendimentos parecidos com o Alphaville, diferenciados somente no fato de que eram condomínios mistos, contendo casas térreas e arranha-céus (fotografia 5). Eram conglomerados residenciais, que apesar de não estarem tão distantes do centro da cidade como o Alphaville, continham o mesmo caráter de fortalezas, cercados por altos muros. Essas unidades cariocas desfrutavam, praticamente desde seu início de *Shopping Centers* suntuosos (como exemplo o Barrashopping inaugurado em 1981), escolas e clubes de lazer, e traduzia o espírito exclusivista desejada pelas elites, que se sentiam protegidas por se tratar de local acessível apenas a quem possuísse automóvel.



Foto 5: Barra da Tijuca – Condomínios mistos compostos por casas e arranha-céus. A elite protegida pela distância, vencida apenas por aqueles que possuem automóveis.  
Fonte: Arquivo do acervo da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro (abril de 2005).

Para Ribeiro (1997), Os condomínios fechados da Barra da Tijuca eram “verdadeiros clubes de serviços associados à moradia” (p.318), que conduziam a classe média-alta carioca a uma internacionalização do estilo de vida, que na verdade representava a “anti-cidade, a negação da modernidade” (p.334).

É perceptível uma influência culturalista no interior dos CHFs, através da tentativa de criação de uma comunidade, uma unidade entre os moradores. Para eles, é importante a criação dessa unidade, que permita o mínimo de identificação entre os que moram dentro desses muros, apesar de sabermos que o único fator que diferencia aqueles que ali vivem e o restante da população é o poder de compra de um lote ou uma casa no condomínio.

Essa tentativa de criação de uma comunidade entre iguais, nem sempre surte os efeitos desejados, pois como observa Sobarzo Miño (1999), em pesquisa realizada em condomínios de Presidente Prudente (SP), as pessoas querem morar entre iguais, mas também querem se diferenciar entre esses iguais. Esse pesquisador conseguiu identificar alguns conflitos e tensões produzidas entre vizinhos, assim como o pouco interesse mostrado na utilização das áreas comuns dos condomínios. E também registrou depoimentos onde moradores explicitavam seu descontentamento com seus vizinhos, com relação ao comportamento não condizente ao “alto nível social” dos mesmos, pois “o complexo de rico e superioridade é muito grande”, além de que “todos se acham no direito de desmandar no condomínio, inclusive incomodando vizinhos com festas, bagunça, etc” (p. 169).

Para Caldeira (2000, p.264), esse “novo conceito de moradia” atingiu esse patamar de importância dentro da sociedade, em boa parte, graças à sedução dos anúncios publicitários dos agentes imobiliários. “O objetivo da propaganda é seduzir. Os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos”.

Segundo essa autora, os anúncios imobiliários existem apenas para as classes média e alta, pois as classes trabalhadoras não compram uma casa, mas, literalmente a constroem:

Para as classes média e alta, a criação de uma residência é mediada por anúncios publicitários e pelas indústrias imobiliárias e da construção. Nos últimos 20 anos, esses anúncios elaboraram o que chamam de “um novo conceito de moradia” e o transformaram no tipo mais desejável de residência. Esse “novo conceito de moradia” articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviço” (CALDEIRA, 2000, p. 265).

Para Sobarzo Miño (2004), os condomínios fechados espelham a superficialidade da nossa modernidade, onde o indivíduo tem uma necessidade maior de parecer do que propriamente ser. Isso fica bem claro para ele nas estratégias de comercialização dos CHFs, onde sempre são destacados aspectos como “primeiro mundo”, “arte de viver”, “viver com estilo”, “estilo moderno de morar”, etc. O autor

considera, ainda, que até no discurso do poder municipal e no imaginário social das cidades médias, esses aspectos sejam considerados positivos, pois para eles é importante que a cidade tenha esses “refúgios sociais”, à semelhança das grandes cidades. Neste contexto, os condomínios:

contribuem para a segmentação das práticas socioespaciais ao constituírem espaços socialmente homogêneos, que propiciam e aprofundam uma socialização privada, em ruas e praças privadas, e que continua em colégios privados, clubes privados e *shopping centers* privados (SOBARZO MIÑO, 2000, p. 105).

Meyer-Kriesten e Bähr (2004, p. 39), que denominam os CHFs de “cidade fragmentada”, dizem que eles se caracterizam por uma separação de funções e espaços sociais, que em muitos casos resultam da privatização de unidades espaciais. Assim, os Condomínios Horizontais Fechados procuram atender às necessidades de parte da população que pretende deixar a cidade real e seus espaços públicos. Caldeira (2000) enfatiza que esse comportamento provoca mudanças culturais no seio da cidade, eliminando espaços comuns, pois:

À medida que as elites se retiram para seu enclaves e abandonam os espaços públicos para os sem-teto e os pobres, o número de espaços para encontros públicos de pessoas de diferentes grupos sociais diminui consideravelmente (CALDEIRA, 2000, p. 301).

O cotidiano dos indivíduos que habitam os CHFs é bem diferente daqueles que moram em ambientes abertos e heterogêneos. Os condomínios, ao construírem muros para se proteger do crime, transformam a paisagem urbana. Essas transformações afetam o desenvolvimento do cidadão, pois prejudicam os padrões de circulação, trajetos diários, hábitos relacionados ao uso de ruas e calçadas, parques e todos os espaços públicos:

A idéia de sair para um passeio a pé, de passar naturalmente por estranhos, o ato de passear em meio a uma multidão de pessoas anônimas, que simboliza a experiência moderna da cidade, estão todos comprometidos numa cidade de muros (CALDEIRA, 2000, p. 301).

Segundo Caldeira (2000, p. 301), na cidade moderna “as pessoas se sentem restringidas em seus movimentos, assustadas e controladas”. Por isso, os encontros nos espaços públicos (ruas, calçadas, praças, vitrines) tornam-se mais raros, resultando em distância social e exclusão. Os indivíduos sentem medo, em especial aqueles pertencentes à elite, e por isso evitam as “zonas proibidas”, que são os espaços freqüentados por aqueles que não conseguem acesso aos “enclaves fortificados”.

Andrade (2005), que pesquisou os condomínios da Região Metropolitana de Belo Horizonte (MG), especificamente no município de Nova Lima, considera que na última década os CHFs sofreram mudanças de padrão, o que ocasionou o aumento da segregação. As mudanças foram no sentido de equipar os condomínios com novas ofertas de serviços (*shoppings*, bancos, escolas etc), tornando-os mais independentes e deixando a cidade convencional “desnecessária” para seus moradores:

Apesar da segregação não ser um fato novo nas cidades brasileiras, os condomínios fechados exacerbam a segregação sócio-espacial, uma vez que suas ruas e demais áreas públicas são de uso exclusivo de seus moradores. Essa privatização do público elimina a possibilidade do encontro e da interação entre diferentes estratos sociais. A mudança desses condomínios também contribui para o aumento da segregação. Se os primeiros, exclusivamente residenciais, pressupunham um contato diário com a cidade, no caso de Belo Horizonte, os mais novos, com a oferta de vários serviços, têm como objetivo tornarem-se mais independentes (ANDRADE, 2005, p.82).

Enquanto a mídia lança novos produtos comerciais, entre eles os imobiliários, muitos apenas contemplam, mas não têm acesso. Os comerciais estimulam os desejos, dos que podem e também dos que não podem ter. Tem-se, então uma sociedade desejosa de adquirir, independente do seu segmento social. Tanto o indivíduo que mora nos condomínios, quanto os que moram nas favelas são instigados a consumir. Essa dependência entre o ter, ser, e não ter produz uma divisão de classes sob os signos da desigualdade, rivalidade e medo.

Conforme Barbosa (2004, p.32), no mundo moderno o consumo se tornou o foco central da vida social. Para essa autora, práticas sociais, valores culturais, idéias,

aspirações e identidades são definidos e orientados em relação ao consumo, substituindo outras dimensões sociais como trabalho, cidadania e religião. Isto nos permite descrever a sociedade atual sob dois pontos de vista. O primeiro de uma forma negativa, como uma sociedade materialista, onde o valor do indivíduo é medido pelo que ele tem e não pelo que ele é. O segundo, vendo o lado positivo, enaltecendo a cultura do consumo, onde o indivíduo pertence a um universo no qual predomina a autonomia de escolha e a soberania do consumidor.

No caso específico dos CHFs, eles são transformados em mercadorias de qualidade e valor elevado, graças ao seu potencial paisagístico, infraestrutura, segurança e beleza arquitetônica. Assim como outros enclaves fortificados – *shoppings*, hipermercados, clubes, escolas particulares – os CHFs estão dispostos nos bairros mais valorizados, constituindo-se como preceito com grande poder de atração.

No entanto, é necessário dizer que essa infinidade de produtos ofertados, cria no seio da população de baixa renda, impossibilitada de consumir, um estado de revolta, pois:

O poder de consumo é contagiante, e sua capacidade de alienação é tão forte que sua exclusão atribui às pessoas a condição de alienados. Daí sua força e seu papel perseverantemente motor na sociedade atual (SANTOS, 1986, p.69).

Então o mercado, para não perder os consumidores de baixa renda, oferece modelos de qualidade, procedência e preço diversificados. Extrapolando as leis de planejamento urbano, apresentam réplicas de produtos imobiliários mais sofisticados, porém em áreas populares, como em bairros de fluxo intenso de pessoas, próximas a terminais de transportes coletivos, galerias e centros comerciais populares. Outro artifício muito usual para que ninguém possa escapar do domínio das mercadorias – no caso dos CHFs - é o parcelamento de lotes em até 120 pagamentos mensais (10 anos). Mesmo um produto imobiliário sofisticado, como o Alphaville Maringá, oferece lotes de 466,33 m<sup>2</sup>, por 100 prestações mensais de R\$ 770,09, com uma taxa mensal de manutenção de R\$ 130,00<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Oferta contida em folder distribuído em maio de 2006, com coordenação de “Icia Lançamentos Imobiliários” e vendas a cargo de “Pedro Granado Imóveis” (a cópia consta nos anexos B).

## 4

## OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ

Eu quero uma casa no campo  
Onde eu possa compor muitos *rocks* rurais  
E tenha somente a certeza dos amigos do peito e  
nada mais  
Eu quero uma casa no campo  
Onde eu possa ficar do tamanho da paz  
E tenha somente a certeza dos  
Limites do corpo e nada mais  
Eu quero carneiros e cabras pastando solenes  
No meu jardim  
Eu quero o silêncio das línguas cansadas  
Eu quero a esperança de óculos  
E o filho de cuca legal  
Eu quero plantar e colher com a mão  
A pimenta e o sal  
Eu quero uma casa no campo  
Do tamanho ideal  
Pau-a-pique e sapê  
Onde eu possa plantar meus amigos  
Meus discos e livros e nada mais

Zé Rodrix-Tavito

## **4 - OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ**

Neste capítulo procuraremos responder às perguntas contidas neste trabalho, desde seu pré-projeto. Esta prática nos permitirá chegar ao entendimento das razões que levam uma significativa parte das classes média e alta da cidade de Maringá a deixar casas e apartamentos luxuosos em regiões centrais e consolidadas, acessíveis a todo o conforto e passar a morar em bairros fortificados, quase sempre na periferia, fazendo uma ocupação coletiva de quadras e setores da cidade.

Interessa-nos, também, entender e explicar por meio desta pesquisa, as peculiaridades na forma de produção dessa modalidade de estrutura habitacional, assim como a diferenciação e a segregação socioespacial que ela provoca no espaço urbano de Maringá. Para tanto, utilizaremos os resultados verificados nos questionários respondidos pelos moradores de quatro condomínios, realizados durante o mês de dezembro de 2005.

### **4.1 A importância dos questionários**

Não obstante considerarmos a importância do questionário, não se pretendeu que ele fosse o instrumento único da pesquisa. Também consideramos como de grande valor as informações obtidas em contatos diretos com os moradores, porteiros, servidores em geral e agentes imobiliários. Esse contato direto é chamado por Chizzotti (1991) de “entrevista não-diretiva”, ou “abordagem clínica”, que é uma forma de colher informações baseadas no discurso livre do entrevistado. Essa técnica, porém, exige alguns cuidados específicos:

O entrevistado deve manter-se na escuta ativa e com a atenção receptiva a todas as informações prestadas, quaisquer que sejam elas, intervindo com discretas interrogações de conteúdo ou com sugestões que estimulem a expressão mais circunstanciada de questões que interessem à pesquisa. A atitude disponível à comunicação, a confiança manifesta nas formas e escolhas de um diálogo descontraído devem deixar o informante inteiramente livre para exprimir-se, sem receios, falar sem constrangimentos sobre os

seus atos e atitudes, interpretando-os no contexto em que ocorreram (CHIZZOTTI, 1991, p.93).

Este autor explica que, durante a entrevista não-diretiva, o entrevistador deve permanecer atento às comunicações verbais e atitudinais (gesto, olhar, etc.) sem qualificar os atos do informante, induzi-lo, aconselhá-lo ou discordar de suas interpretações, nem ferir questões íntimas, sem um preparo prévio. Chizzotti considera, ainda, que a pesquisa sobre um determinado assunto depende das fontes de informação sobre o mesmo. Assim:

As informações podem provir de observações, de reflexões pessoais, de pessoas que adquiriram experiências pelo estudo ou pela participação em eventos, ou ainda do acervo de conhecimentos reunidos em bibliotecas, centros de documentação bibliográfica ou de qualquer registro que contenham dados. A utilização adequada dessas fontes de informação auxilia o pesquisador na delimitação clara do próprio projeto, esclarece aspectos obscuros da pesquisa e o orienta na busca da fundamentação e dos meios de resolver um problema (CHIZZOTTI, 1991, p.16).

Entendemos que esses contatos diretos são também maneiras de entrevistar e estabelecer relações comunicativas entre pesquisador e os diversos agentes que transitam pelo processo de produção dos CHFs. A esse respeito Thompson (1992) explica que:

[Há] muitos estilos diferentes de entrevistas, que vão desde a que se faz sob a forma de conversa amigável e informal até o estilo mais formal e controlado de perguntar, e o bom pesquisador acaba por desenvolver uma variedade do método que produz melhor resultado e se harmoniza com sua personalidade (1992, p.254).

Ainda conforme Thompson, o pesquisador pode recorrer à prática da conversa informal, que representa uma possibilidade de construção de uma abordagem não convencional de pesquisa; isso implica em ampliar ou vislumbrar caminhos pouco explorados, que exigem um investimento pessoal do pesquisador e dos agentes pesquisados. Para esse autor, trabalhar com esta abordagem, que ele chama de “evidência oral”, é fazer vir à tona o que ainda não havia sido registrado através da pesquisa documentada (questionários impressos e entrevistas gravadas, por exemplo), pois:

(...) a evidência oral pode conseguir algo mais penetrante e mais fundamental para a história. (...) A evidência oral, transformando os “objetos” de estudo em “sujeitos”, contribui para uma história que não só é mais rica, mais viva e mais comovente, mas também mais verdadeira (1992, p.137).

Outro esclarecimento que consideramos importante é o de que a pesquisa por meio do questionário focalizou – como informamos anteriormente - apenas quatro condomínios da cidade, mas as visitas e as observações aconteceram também em outros CHFs, dentre os 29 existentes no perímetro urbano de Maringá à época da pesquisa. O questionário foi composto de 18 perguntas, sendo 13 respostas de múltipla escolha e cinco dissertativas.

#### **4.2 Características dos condomínios pesquisados**

Como já adiantamos na introdução desta dissertação, os critérios para a escolha dos CHFs para a pesquisa foram: o tempo de funcionamento (3 anos ou mais), a quantidade de unidades residenciais habitadas (20 ou mais) e as dimensões de sua área (20 mil metros quadrados ou mais). Esses critérios nos levaram a unidades de CHFs com perfis diversos, o que permitiu algumas considerações importantes, que a seguir apresentaremos.

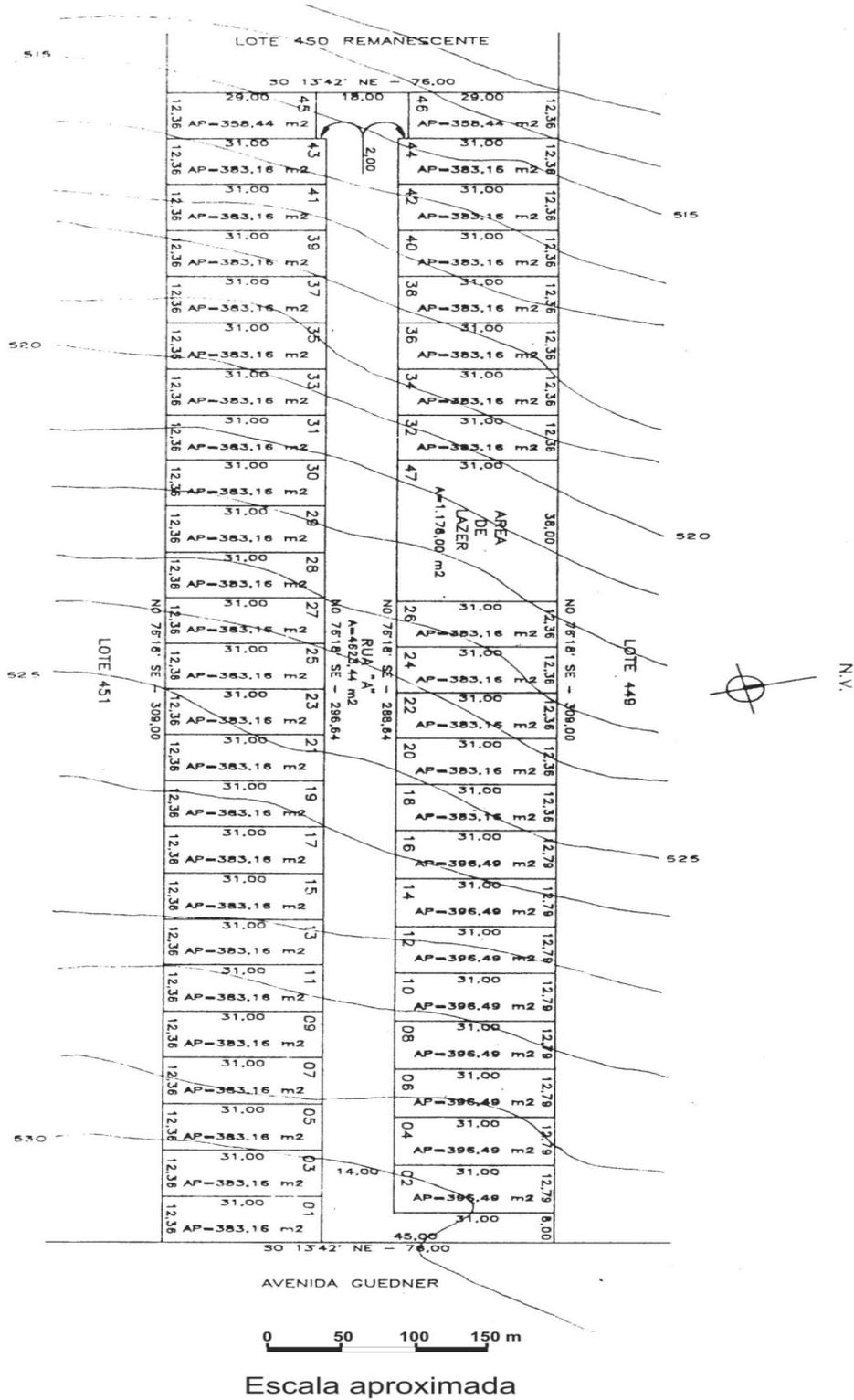
O Condomínio Deltaville Residencial I foi projetado pelo Arquiteto Gilmar Ferdinandi, em um terreno do Sr. Pedro Romualdo, que comercializou a maioria dos lotes, contando com a ajuda da Imobiliária Imovelcenter. Localizado na Av. Guedner, 948, bairro zona 8, tem uma área total de 23.484 m<sup>2</sup>, possui 46 lotes residenciais (39 construídos e habitados) que ocupam 75,296% do terreno e um lote destinado ao lazer, com 1.178 m<sup>2</sup>, ocupando 5,016% do terreno. O restante - 4.623,44 m<sup>2</sup> - é utilizado pelo sistema viário do condomínio. Os lotes residenciais são muito parecidos quanto à sua forma e tamanho, com formas retangulares, com largura entre 12,36 metros e 12,79 metros e comprimento entre 29 metros e 31 metros. Assim, o menor lote do condomínio mede 358,44 m<sup>2</sup> e o maior 396,49 m<sup>2</sup>. Como podemos observar através da figura 6, o Condomínio Deltaville Residencial I é bastante parecido com um loteamento popular, possuindo apenas uma rua dividindo os lotes, tendo como diferencial os muros externos e a portaria funcionando 24 horas

ininterruptas (fotografia 6). Como consequência dos lotes padronizados, as casas não variam muito em seus tamanhos, formatos e fachadas, o que dá um aspecto de um conjunto habitacional nos moldes do extinto BNH.



Foto 6: Deltaville Residencial I – Portaria do condomínio.  
Fonte: Altair Aparecido Galvão – outubro de 2005.

Figura 6: Planta do condomínio Deltaville Residencial I



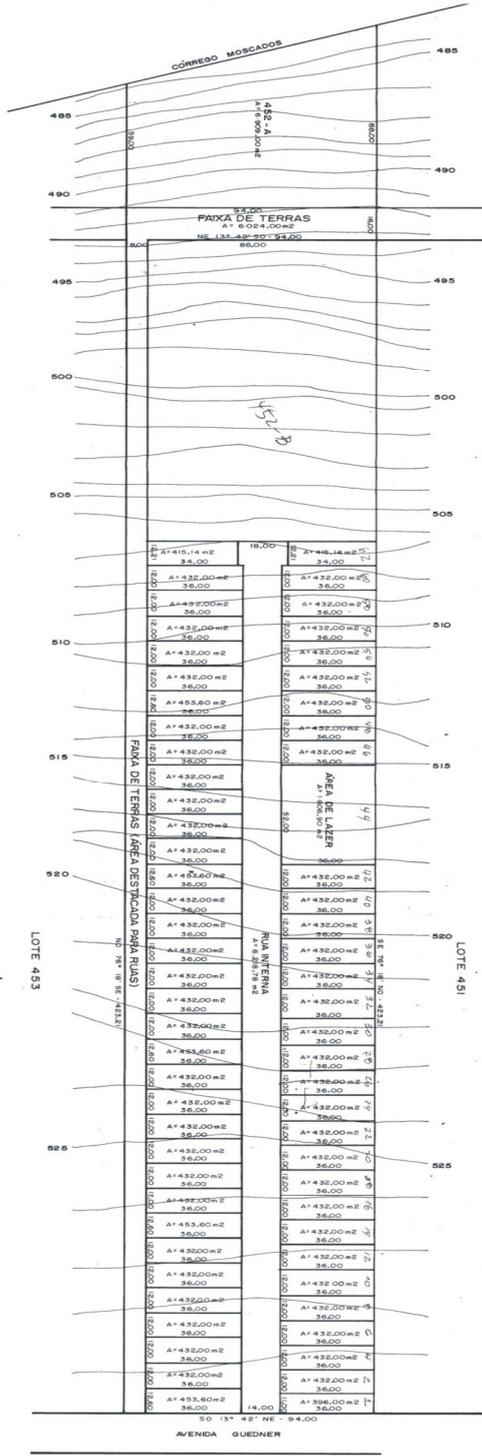
Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – SEDU, 2005 - (Escala 1 : 1000)  
 Organizador: Altair Aparecido Galvão

Bastante semelhante ao Deltaville Residencial I é o seu homônimo, Condomínio Residencial Deltaville II. Este empreendimento, também foi projetado por Gilmar Ferdinandi, em terreno do Sr. Jéferson Simões, com vendas a cargo de Itaúna Imóveis. Igualmente localizado na Av. Guedner (nº 1.170), este condomínio tem área total de 36.396,06m<sup>2</sup>, distribuídos em 65 lotes (55 construídos e habitados), que perfazem 28.154,28 m<sup>2</sup> (70,73% do total), sendo que o restante da área é de uso comum (sistema viário, área de lazer ao ar livre e um salão de festas) e representa 8.241,78m<sup>2</sup>. Conforme podemos observar na figura 7, neste empreendimento também impera a regularidade no que se refere ao tamanho e formato dos lotes. A maioria dos lotes (58) mede 12 metros de largura por 36 de comprimento, perfazendo 432 m<sup>2</sup> de área. Pelo fato de ter sido planejado pelo mesmo empreendedor, este condomínio possui um formato parecido, porém com uma portaria mais sofisticada e segura (fotografia 7).



Foto 7: Deltaville Residencial II – Portaria do condomínio.  
Fonte: Altair Aparecido Galvão (outubro de 2005).

Figura 7: Planta do condomínio Deltaville Residencial II



Escala aproximada

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – SEDU, 2005 - (Escala 1 : 1000)  
Organizador: Altair Aparecido Galvão

É interessante destacar que apesar de ter sido lançado pelos empreendedores num segundo momento, o Deltaville II teve sua aprovação junto à Prefeitura de Maringá anterior a do Deltaville I.

O Condomínio Nashville Residence (figura 8) é o mais recente dos quatro condomínios pesquisados. Este empreendimento foi projetado em terreno do Sr. Ikuo Ishida, onde anteriormente existia uma plantação de hortaliças, com execução e vendas a cargo de Habitat Empreendimentos Imobiliários. Ele também está localizado na Av. Guedner, mais precisamente no nº 692 (fotografia 8). Este condomínio, que mede 71.804,69 m<sup>2</sup>, conta com 90 lotes residenciais (37 construídos e habitados), que juntos representam 53.666,96 m<sup>2</sup> (74,74% da área total), além de 18.137,73 m<sup>2</sup> de área comum (circulação e lazer).



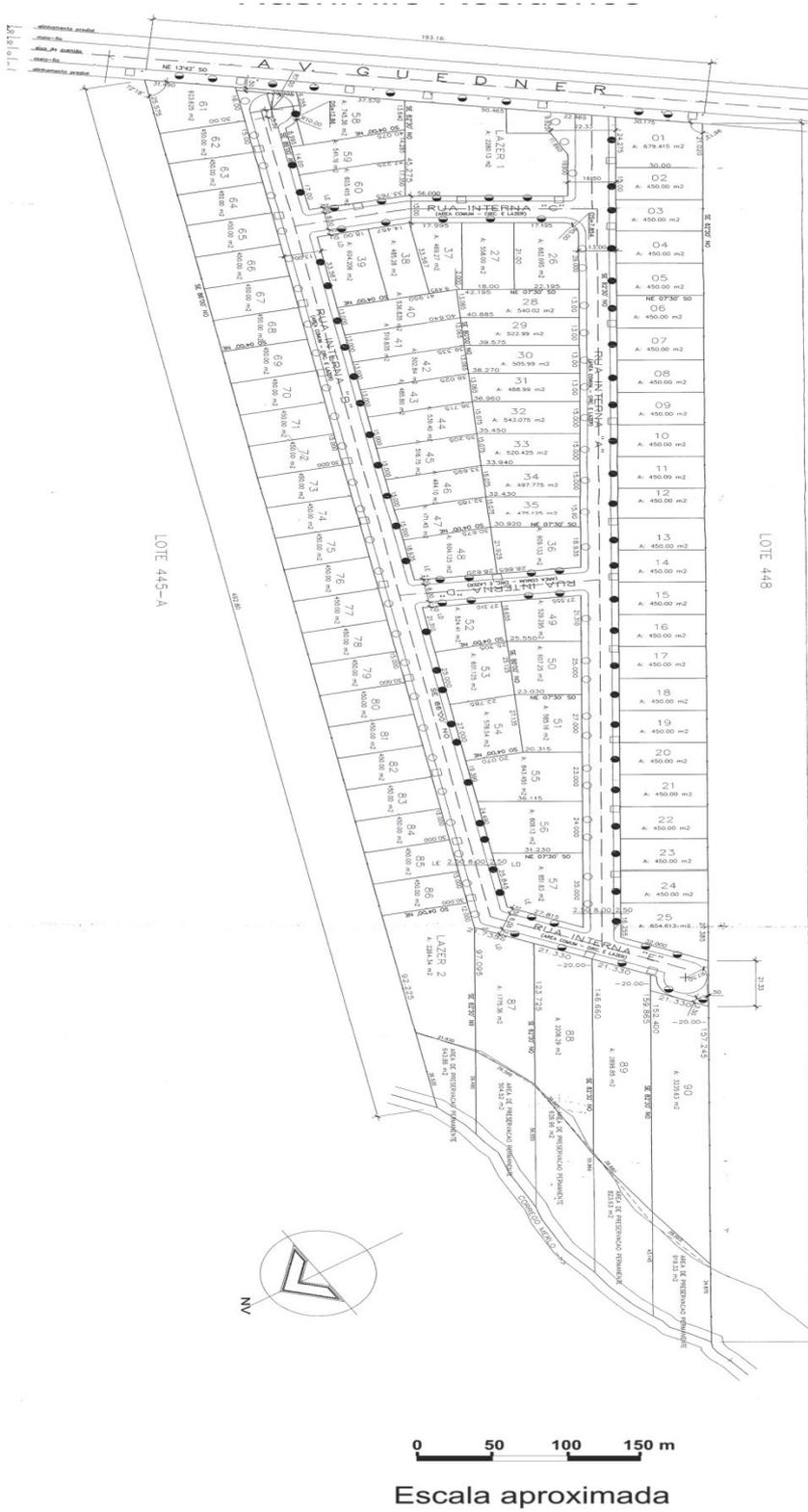
Foto 8: Nashville Residence – Portaria do condomínio  
Fonte: Altair Aparecido Galvão (outubro de 2005).

Pelo fato de ter sido idealizado mais recentemente, alguns de seus lotes ainda estavam sendo comercializados à época de nossa pesquisa, assim como algumas unidades residenciais estavam em fase de construção (fotografia 9). Uma particularidade do Nashville Residence é que seus lotes variam bastante em tamanho e formato. Assim, o consumidor tem a opção de adquirir lotes desde 450 m<sup>2</sup> até 3.235 m<sup>2</sup>.



Foto 9: Nashville Residence: algumas residências consolidadas e outras em construção  
Fonte: Altair Aparecido Galvão (outubro de 2005).

Figura 8: Planta do condomínio Nashville Residence



Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – SEDU, 2005 - (Escala 1 : 1000)  
 Organizador: Altair Aparecido Galvão



Foto 10: Imagem de satélite dos condomínios Deltaville II, Deltaville I e Nashville Residence (de baixo para cima), localizados na Av. Guedner (zona 8)  
Fonte: 2006 Europa Technologies Image (Google Earth).

O Jardim Imperial, localizado na Av. Américo Belay, nº 1.103, (zona 29), é o mais luxuoso dentre os condomínios que compõem esta pesquisa. Com planejamento, realização e vendas a cargo de Santa Alice – Urbanização e Engenharia, o seu terreno fazia parte de uma área agrícola pertencente à família Dias. A sua área total (87.667,74 m<sup>2</sup>) também é a maior entre todos e contempla 80 lotes residenciais (50 construídos e habitados), o que dá, em média, a cada proprietário, entre áreas privativa e comum, mais de 1.000 m<sup>2</sup>. O condomínio possui duas áreas destinadas à preservação do verde, perfazendo 8.065,40 m<sup>2</sup>; três áreas destinadas ao lazer (4.410,17 m<sup>2</sup>); portaria (fotografia 11) e faixas de galerias somam 3.259,66 m<sup>2</sup>; o sistema viário interno ocupa 17.454,17 m<sup>2</sup>. A soma total dos lotes residenciais perfaz 54.478,34 m<sup>2</sup>, distribuídos em áreas entre 600 m<sup>2</sup> e 1.522 m<sup>2</sup>, o que caracteriza este condomínio horizontal como um dos mais sofisticados e caros da cidade. O avantajado espaço dos lotes permite aos seus proprietários a construção de luxuosos palacetes, quase sempre em dois pavimentos, conforme mostra a fotografia 12. Apesar de o condomínio possuir três áreas comuns de lazer, as casas são equipadas, em sua maioria, com piscinas, saunas e churrasqueiras.



Foto 11: Condomínio Jardim Imperial: portaria do condomínio  
Fonte: Altair Aparecido Galvão (outubro de 2005).

O que diferencia o Condomínio Jardim Imperial dos demais, no entanto, é a sua concepção estrutural. Ele foi desenhado de maneira tal que apenas a sua portaria tem ligação direta com as ruas que o circundam. Como podemos observar na figura 9, o que poderíamos chamar de frente do condomínio localiza-se à Avenida Américo Belay. Essa frente, no entanto, é representada somente pela portaria, com suas vias de entrada e saída de veículos. O restante do condomínio fica “protegido” por propriedades particulares, ao longo da Avenida Américo Belay, da rua Profª. Letícia de Paula Molinari, da rua Palmital e da rua dos Eucaliptos. Em resumo: os imóveis que não pertencem ao condomínio fazem uma espécie de barreira de proteção para as unidades residenciais do Jardim Imperial.



Foto 12: Condomínio Jardim Imperial: A predominância das mansões assobradadas  
Fonte: Altair Aparecido Galvão (outubro de 2005).

Para que alguém consiga atingir o interior do condomínio, antes é preciso que ultrapasse alguma propriedade externa, que involuntariamente o protege. Os altos muros do condomínio viram, literalmente, as costas para a cidade comum e seus moradores, mas se utilizam deles como proteção<sup>18</sup>, conforme mostra a fotografia 13.

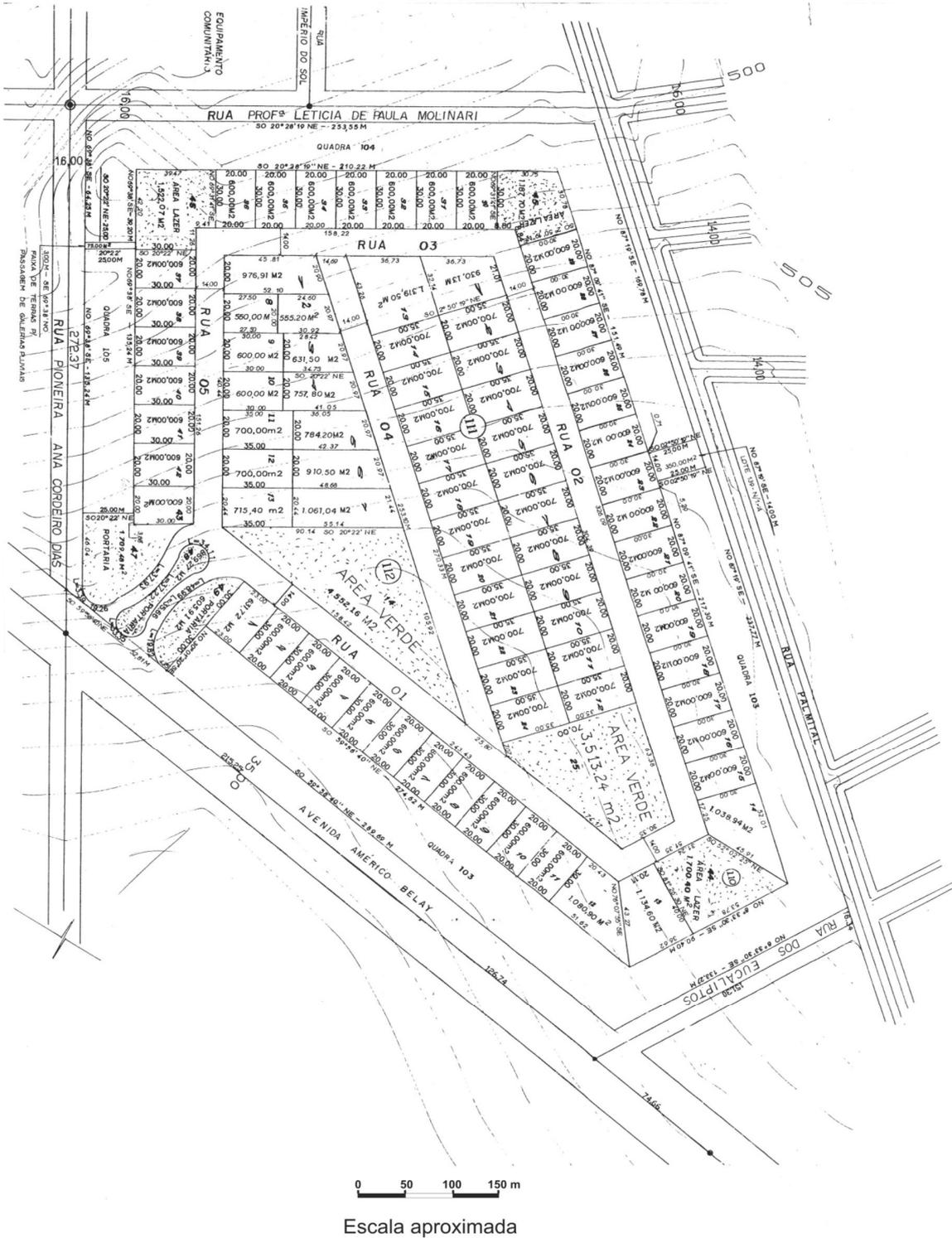


Foto 13: Os imóveis que cercam o Condomínio Jardim Imperial funcionam como barreira de proteção  
Fonte: Altair Aparecido Galvão (julho de 2006).

---

<sup>18</sup> Esse novo conceito de concepção estrutural do Condomínio Jardim Imperial já está sendo usado como modelo para novos CHFs, como o Condomínio Horizontal Villa Paradiso, pré-lançamento de Takizawa Empreendimentos Imobiliários, com vendas a cargo de Opção Imóveis, conforme panfleto em anexo (anexos 2). De acordo com a empresa Opção Imóveis, o lote residencial no Condomínio Jardim Imperial, com 600 m<sup>2</sup>, está sendo vendido atualmente por R\$ 360.000,00. Já o lote que fica na parte externa, como uma barreira de proteção, de 360 m<sup>2</sup>, é oferecido por aproximadamente R\$ 70.000,00.

Figura 9: Planta do Condomínio Jardim Imperial



Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – SEDU, 2005 - (Escala 1 : 1000)  
Organizador: Altair Aparecido Galvão



Foto 14: Imagem de satélite do Condomínio Jardim Imperial, que possibilita observar as propriedades externas que funcionam como uma “barreira de proteção” ao seu interior  
Fonte: 2006 Europa Technologies Image (Google Earth).

### 4.3 O perfil dos moradores dos CHFs de Maringá

A primeira pergunta contida neste questionário, relaciona-se ao tempo que cada entrevistado habita o condomínio (gráfico 1). A maior parte dos entrevistados (56%) respondeu entre 1 e 5 anos. Ao verificarmos o tempo que os pesquisados habitam nos CHFs, nos permite chegar ao entendimento de que as respostas possuem um embasamento maior de credibilidade.

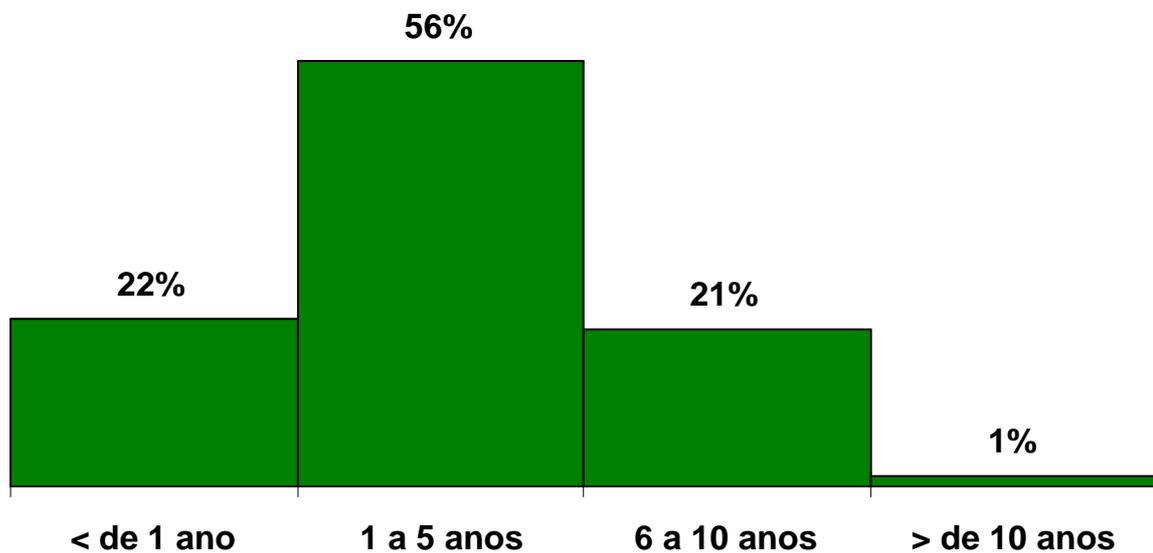


Gráfico 1: Tempo de moradia no condomínio  
Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Conforme resultados de nossa pesquisa, verificamos que a grande maioria dos que habitam nos CHFs é proprietária do imóvel (gráfico 2). Segundo palavras de agentes imobiliários, ainda é muito pequeno o interesse dos investidores por esse segmento imobiliário. A pequena parcela de residências alugadas em condomínios deve-se, em grande parte, aos executivos de empresas, que, ao serem transferidos para outras cidades, não querem desfazer de seus imóveis, na esperança de voltar a residir em Maringá. Assim, preferem locar ao invés de vendê-lo.

A pequena oferta de residências para locação em CHFs implica em uma forma de segregação, pois impede que a grande maioria da população que não tem poder financeiro para comprar, usufrua dessa modalidade de habitação. Assim, a condição de proprietário da maioria dos que habitam os CHFs, inevitavelmente influencia a

qualidade das interações sociais que lá acontecem. Isso é bastante visível nas assembleias ou reuniões de condomínio, onde a participação dos locatários tem pouco, ou quase nenhum poder de decisão.

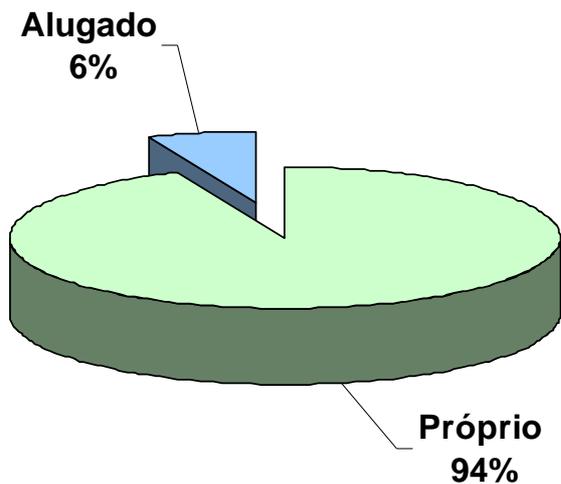


Gráfico 2: Imóvel próprio ou alugado  
Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Quanto ao tamanho das propriedades, observa-se que os terrenos medem em média 493,65 m<sup>2</sup> e as residências 312,81 m<sup>2</sup>. Apesar dos amplos espaços das unidades residenciais desses CHFs, a maior parcela (49%) delas é habitada por apenas 4 pessoas, sendo que em apenas 21% dos casos, 5 pessoas ou mais usufruem desse privilegiado espaço (tabela 1).

Tabela 1: Quantidade de pessoas que mora em cada unidade residencial

	TOTAL	%
1 pessoa	1	1%
2 pessoas	7	9%
3 pessoas	15	20%
4 pessoas	38	49%
5 pessoas ou mais	16	21%
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>

Fonte: pesquisa de campo CHF, 2005.

Todos os entrevistados declararam possuir, no máximo 3 filhos (gráfico 3), o que explica a baixa densidade demográfica dos condomínios.

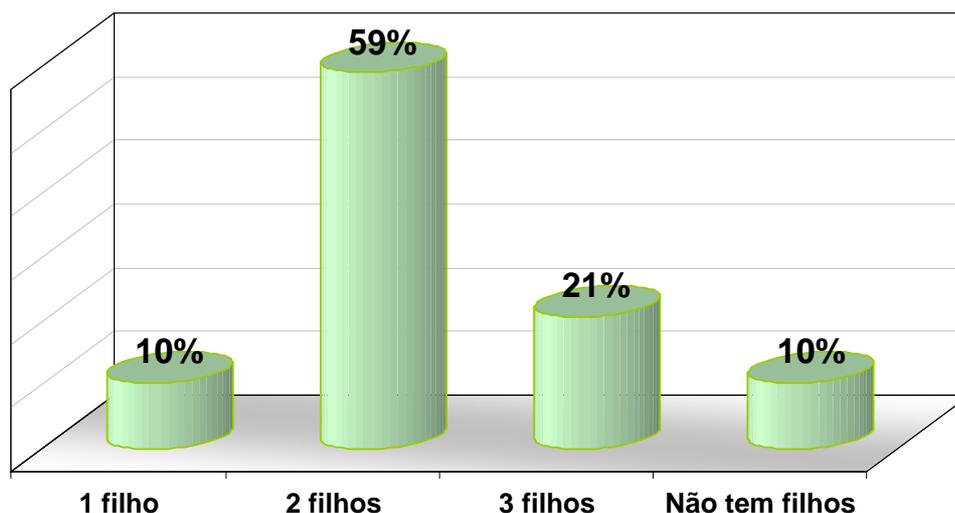


Gráfico 3: Quantidade de filhos  
Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Quanto à faixa etária dos filhos (tabela 2), a maioria (71%) tem até 15 anos, o que nos leva a pressupor que os casais que habitam os CHFs são, em sua maior parte, jovens.

Tabela 2: Idade dos filhos

	TOTAL	%
1 a 5 anos	21	15%
6 a 10 anos	36	25%
11 a 15 anos	45	31%
16 a 20 anos	29	20%
21 a 25 anos	11	8%
> 26 anos	2	1%
<b>TOTAL</b>	<b>144</b>	<b>100%</b>

Fonte: pesquisa de campo CHF, 2005.

A suntuosidade dos CHFs não reflete positivamente na criação de empregos (gráfico 4), pois a maioria das unidades residenciais (62,3%) emprega apenas 1 trabalhador, sendo que 10,4% não geram emprego algum e apenas 5,2% dessas residências utilizam 3 trabalhadores.

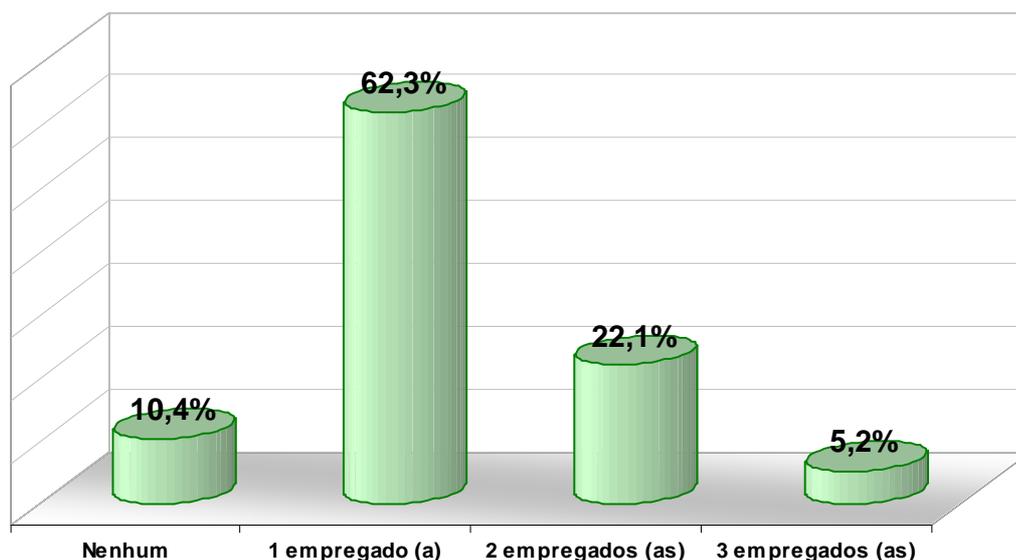


Gráfico 4: Quantidade de empregados por unidade habitacional  
Fonte: pesquisa de campo CHF, 2005.

A baixa geração de empregos formais pode ser explicada, em parte, por uma prática usual nos CHFs, que é a utilização de um trabalhador comum a todas as unidades. Os condomínios costumam ter algum trabalhador contratado para servir a todos os moradores, em serviços de jardinagem, limpeza de quintais, recolhimento de lixo, e até mesmo de alguma atividade externa (compras, pagamentos e entregas). É comum, também, a utilização de *free-lancers*, como encanadores, eletricitistas, higienizadores de caixa-d'água, aplicadores de inseticida, que são contratados pelo síndico, para prestarem serviço em todas as unidades do CHF, a um preço mais em conta do que se cada um dos condôminos os contratasse individualmente.

Relativamente aos valores pagos aos funcionários dos CHFs, em geral estão um pouco acima do salário mínimo vigente<sup>19</sup>. Em entrevista não-diretiva com um

<sup>19</sup> O salário mínimo vigente à época da entrevista (outubro de 2005) era de R\$ 300,00; os funcionários percebiam salário mensal que variava entre R\$ 420,00 e R\$ 500,00.

trabalhador de um dos vários condomínios visitados<sup>20</sup>, perguntamos se eles não reivindicavam salários melhores, pelo fato de que os condôminos aparentemente tivessem condições financeiras para tal. O trabalhador respondeu que eles até tentavam essas reivindicações, mas elas sempre eram rebatidas com o argumento de que se eles não estivessem satisfeitos, sempre existiria uma lista de espera de pessoas interessadas em ocupar seus postos de trabalho. Outro argumento utilizado pelos moradores é de que lhes faltam condições financeiras para proporcionar os aumentos de salários reivindicados pelos trabalhadores. Consideramos particularmente interessante a afirmação do informante, quando refutou essa última argumentação dos proprietários, comentando que condições financeiras os condôminos teriam, pois “para comprar garrafa de vinho de R\$ 6.000,00 e garrafa de champanhe de R\$ 500,00 eles têm dinheiro, só para o nosso aumento é que não têm”, e acrescentou: “a gente não é bobo não, as notas de entrega das compras passam todas pelas nossas mãos”.

Quanto à composição da renda familiar, a maior parte das unidades habitacionais dos CHFs (61%), tem a participação de duas pessoas. O restante (39%) possui apenas uma pessoa, conforme mostra o gráfico 5:

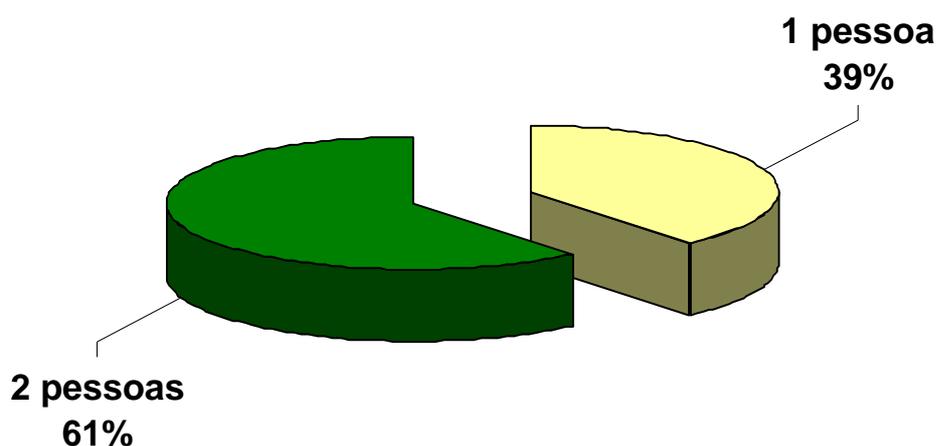


Gráfico 5: quantidade de pessoas que contribuem com a renda familiar  
Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

<sup>20</sup> O trabalhador só aceitou nos fornecer esse depoimento com a promessa de que ele e o seu local de trabalho não fossem divulgados.

Para que pudéssemos descobrir o perfil dos proprietários dos CHFs de Maringá, elaboramos algumas perguntas pessoais em nosso questionário. Essas perguntas (números 8, 9 e 10) , que entrelaçam entre si, estão ligadas à profissão e à qualificação dos condôminos. Na primeira delas perguntamos a profissão do entrevistado, na segunda a sua situação profissional e na terceira o seu grau de escolaridade.

Num primeiro momento, quando iniciamos os estudos sobre os CHFs em Maringá, e após observarmos a suntuosidade desses empreendimentos imobiliários, quanto ao tamanho dos lotes e das unidades residenciais, esperávamos encontrar entre o rol de seus proprietários profissionais com altos níveis de rendimentos, como médicos, dentistas, arquitetos, assim como proprietários de cartórios, diretores de grandes empresas e proprietários de concessionárias de veículos, etc.

O que a pesquisa mostra (tabela 3), no entanto, é que a profissão de professor, com 20,78%, ocupa a primeira posição. Se considerarmos como da mesma categoria dos professores o item “pedagoga”, esse percentual chega a 22,08%, que é mais de 3 vezes os segundos colocados da pesquisa (comerciante e engenheiro civil), com 9,09%.

Para que se possa entender o resultado da tabela sobre as profissões, é importante considerar que os professores e todos os profissionais ligados à educação (psicóloga, pedagoga), preocupam-se diretamente com trabalhos e pesquisas científicas, colocando-se à disposição para responder questionários, além de disponibilizar-se para conversas e esclarecimentos sobre o objeto de pesquisa. Outros profissionais, em especial aqueles que têm remunerações elevadas, dificultam o trabalho de pesquisa alegando falta de tempo, ou até mesmo por certo receio de colocar o seu modo de vida em exposição.

Tabela 3: Profissão dos proprietários dos CHFs

	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
Professor	16	20,78%
Comerciante	7	9,09%
Engenheiro Civil	7	9,09%
Psicóloga	4	5,19%
Representante Comercial	4	5,19%
Advogada	3	3,90%
Corretor	3	3,90%
Empresário	3	3,90%
Aposentado	2	2,60%
Bancária	2	2,60%
Contador	2	2,60%
Vendedor	2	2,60%
Adm. de Empresa	1	1,30%
Agropecuária	1	1,30%
Analista de Sistemas	1	1,30%
Auxiliar Administrativa	1	1,30%
Bióloga	1	1,30%
Cabeleireiro	1	1,30%
Construtor	1	1,30%
Do Lar	1	1,30%
Economista	1	1,30%
Engenheira Mecânica	1	1,30%
Executivo	1	1,30%
Farmacêutica-Bioquímica	1	1,30%
Funcionário Público	1	1,30%
Gerente Financeiro	1	1,30%
Gestor	1	1,30%
Industrial	1	1,30%
Instrutor	1	1,30%
Militar	1	1,30%
Pastor Evangélico	1	1,30%
Pedagoga	1	1,30%
Procurador da República	1	1,30%
Procurador Municipal	1	1,30%
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: pesquisa de campo CHF, 2005.

A segunda pergunta desta série procura descobrir a situação profissional dos moradores dos CHF. O resultado (gráfico 6) foi coerente com o item “profissão”, pois 40% responderam que são funcionários.

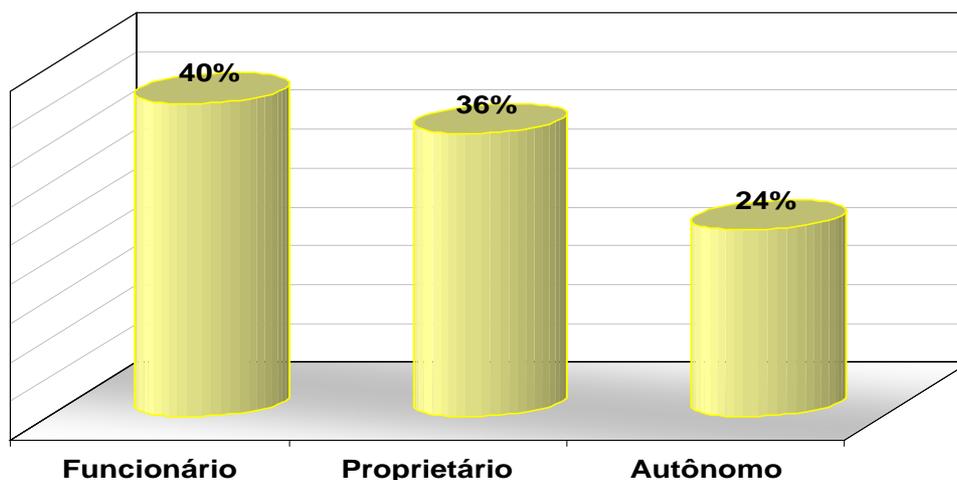


Gráfico 6: Situação profissional dos moradores  
Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Também quanto ao grau de escolaridade (tabela 4), as respostas acompanharam a coerência das duas primeiras questões desta série, pois mostraram que 75% dos entrevistados possuem curso superior. Os resultados verificados levam ao entendimento de que os entrevistados com nível educacional mais apurado têm um comprometimento maior com as pesquisas acadêmicas.

Tabela 4: Grau de Escolaridade dos moradores

	TOTAL	%
Ensino Fundamental Completo	2	3%
Ensino Médio Incompleto	1	1%
Ensino Médio Completo	10	13%
Ensino Superior Incompleto	6	8%
Ensino Superior Completo	23	30%
Pós Graduação	23	30%
Mestrado	8	10%
Doutorado	4	5%
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>

Fonte: pesquisa de campo CHF, 2005.

Os moradores dos condomínios horizontais de Maringá vieram, em sua maior parte, de edifícios de apartamentos, conforme demonstra o gráfico 7:

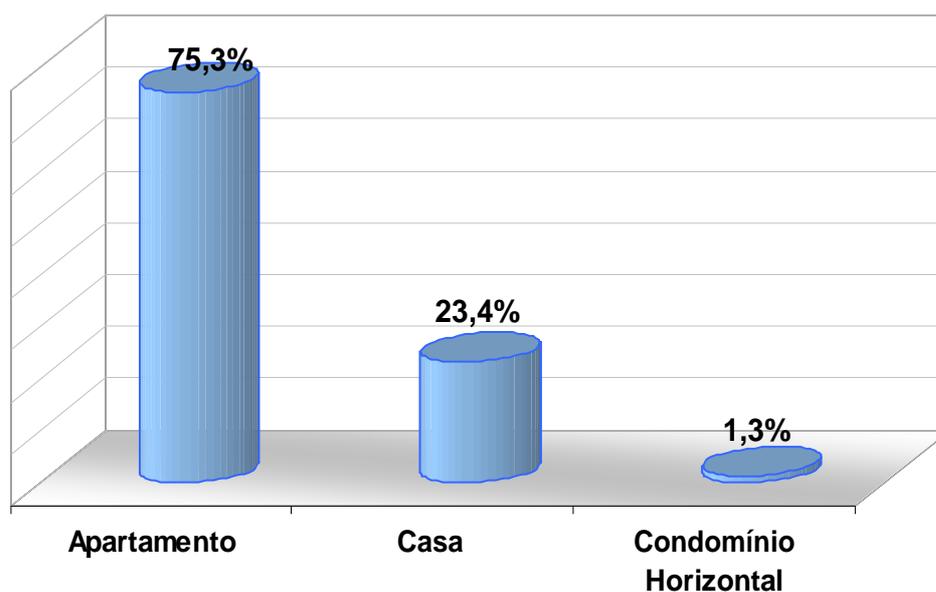


Gráfico 7: Tipo de residência anterior  
Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

#### 4.4 A motivação para mudar para um CHF

A informação contida no gráfico 7 nos permite refletir sobre incoerências cometidas pelos entrevistados em alguns itens do questionário. Como veremos na tabela 5, a grande maioria dos entrevistados (96,1%) considera que a segurança foi o principal motivo para sua decisão de morar em um CHF. É facilmente percebível, que para 75,3% dos entrevistados que moravam em edifícios de apartamentos, a segurança não era exatamente a preocupação principal. Isso ajuda a reforçar a idéia sobre o CHF como um espaço propício à segregação.

Ao verificarmos a tabela abaixo é importante salientar que foi permitido aos entrevistados optarem por até 3 motivações. A diversificação dos resultados mostra a subjetividade desse conceito, em função de uma ampla variedade de elementos de motivação. O nosso objetivo neste item, foi tentar obter informações que nos

ajudassem a caracterizar a segregação nesta modalidade habitacional. A junção deste item às respostas dissertativas, nos ajudou a atingir este objetivo.

Tabela 5: Motivos alegados para morar em um CHF

	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
Segurança	74	96,1%
Tranqüilidade	53	68,8%
Espaço para as crianças	47	61,0%
Bom investimento	17	22,1%
Privacidade	16	20,8%
Localização	7	9,1%
Contato com a natureza	7	9,1%
Infra-Estrutura	4	5,2%
Prestígio	2	2,6%
A família aumentou	1	1,3%
Qualidade de vida melhor	1	1,3%
Conforto	1	1,3%

Fonte: pesquisa de campo CHF, 2005.

#### **4.5 A satisfação de morar em um CHF**

Quando o questionário perguntou sobre a satisfação em morar em Condomínios Horizontais Fechados (gráfico 8), quase houve unanimidade, pois 97% dos entrevistados se declararam satisfeitos ou muito satisfeitos. Esse resultado pode ser facilmente reforçado quando observarmos as respostas dissertativas, mais adiante.

Em relação a este último item de nossa pesquisa, que no questionário (em anexo) refere-se à pergunta 17, sentimos a necessidade de informações complementares, para que melhor entendêssemos a idéia de “satisfação”.

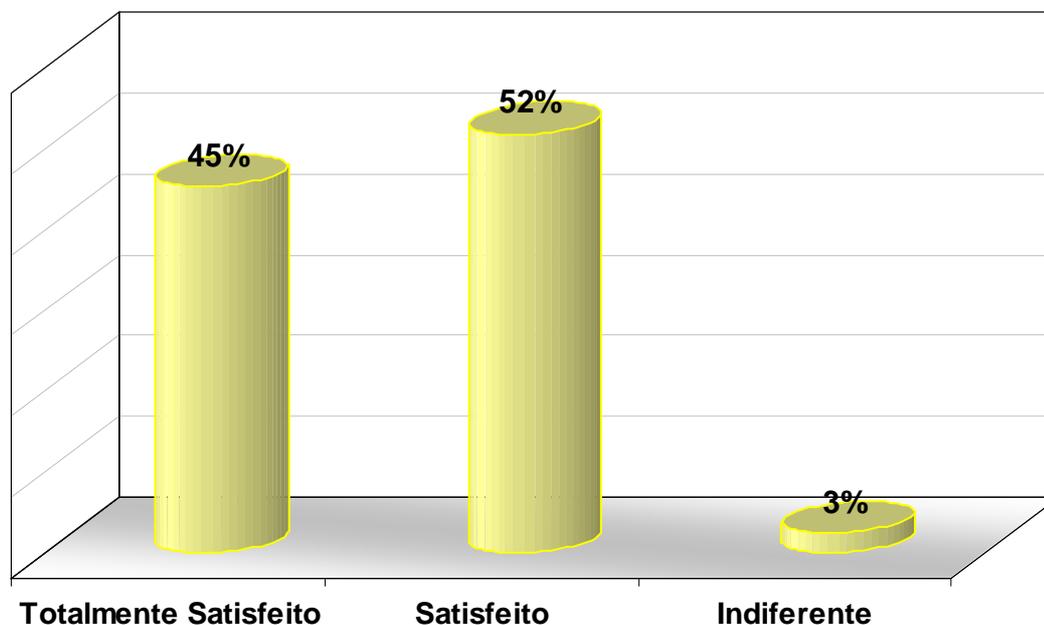


Gráfico 8: Grau de satisfação por morar em um CHF  
 Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Perguntamos aos entrevistados, então, sobre a razão dessa satisfação, procurando saber o que mais lhes satisfazia com relação à infra-estrutura do condomínio. As respostas foram as mais diversas possíveis. Conseguimos, no entanto, separá-las em oito grupos, demonstrados a seguir, nos quadros 4 a 11.

Neste contexto, o motivo mais citado foi o que se refere ao amplo espaço proporcionado pelos CHFs (quadro 4). Podemos notar que esse espaço preconizado pelos entrevistados é um espaço diferenciado, por não ser público, mas, sim, segregado, disponível apenas para aqueles que podem pagar por ele.

Procuramos explicações para esse espaço particular dos condomínios horizontais nas palavras de Damatta (1985, p.28) que considera que o espaço é demarcado quando alguém estabelece fronteiras, separando um pedaço de chão do outro. Para esse autor, esse processo não é tão simples quanto parece, pois é preciso entender o modo como as separações são feitas e como são legitimadas e aceitas pela comunidade como um todo.

• Do espaço em geral (2) <sup>21</sup>
• Do espaço físico em comum, área de lazer, jardim.
• Espaço
• Espaço (praças)
• Espaço físico destinado à prática de esportes.
• Espaço livre
• Espaço nas ruas
• Espaço para caminhar.
• Espaço verde e de lazer.
• Futebol, espaço livre.
• O espaço, pois proporciona bem estar para as crianças e adultos.
• O tamanho do condomínio
• O tamanho do condomínio (área total) e da casa onde resido.
• Porque ele é grande e bem dividido.
• Quadra
• Quadra de esportes

Quadro 4: Justificativa da satisfação – espaço

Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Um motivo de satisfação citado por uma quantidade importante dos entrevistados foi tranqüilidade aliada à segurança (quadro 5). Em conversas informais com moradores de CHF de Maringá, ouvimos inúmeras vezes as palavras “tranqüilidade”, “maior segurança”, “espaço com acesso controlado”, entre outras. Em uma análise inicial, essas motivações podem nos levar ao entendimento de que a opção por morar em CHFs seja mesmo uma questão de procura de segurança e não de segregação. O resultado do estudo como um todo, no entanto, nos faz repensar essa análise.

• Tranqüilidade e segurança
• Liberdade, tranqüilidade, contato com a natureza e espaço para as crianças.
• Local privilegiado com pessoas amigáveis, limpeza, organização e tranqüilidade, no geral é maravilhoso.
• Ruas tranqüilas
• Tranqüilidade (4)

Quadro 5: Justificativa da satisfação – tranqüilidade

Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

<sup>21</sup> O número entre parênteses indica que mais de um entrevistado optou por essa resposta.

Entendemos que o objetivo principal de quem opta por morar em um CHF não seja a segregação, mas, sim, uma procura por melhores condições de moradia, como espaço, segurança, contato com a natureza e todos os outros itens preconizados pelos empreendedores imobiliários e pelos próprios moradores. No entanto, a ação conjunta executada por esses agentes, resultam no processo de segregação, pois, conforme Corrêa:

A classe dominante ou uma de suas frações, por outro lado, segrega os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Indiretamente atua através do Estado (CORRÊA, 2004, pág. 64).

É importante não esquecer que as questões “segurança” e “tranquilidade” são as mais exploradas pelos agentes imobiliários nas publicidades de comercialização dos CHFs, usando, com ênfase, as notícias de violência urbana como ferramenta de trabalho. Fica, então, difícil saber onde é espontânea a informação do morador ou até onde ele está sendo influenciado pelo discurso publicitário dos empreendedores. Para Caldeira (2000, p. 264), o objetivo da propaganda é seduzir. Para isso, os publicitários utilizam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos. Para essa autora, “...anúncios imobiliários constituem uma boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar”.

Essa “sedução” de que fala Caldeira, é bem visível na fotografia 15, que mostra uma placa publicitária ao lado do portão de entrada de um condomínio à venda, localizado na zona 8, dentro do perímetro urbano de Maringá. Essa placa cristaliza importantes sistemas simbólicos. Além de preconizar os itens costumeiramente usados na divulgação dos CHFs, como espaço e privacidade (“Magnífico Lote com 13.162 m<sup>2</sup>”), segurança (“Muro com 3,00 m.”), e mordomias (“Salão de Festas”, “Quadras de Esporte”), os promotores imobiliários procuram seduzir os consumidores com a promessa de um “retorno às origens”, pois estes são, em sua maioria, oriundos de casas térreas, quando não da zona rural, onde o espaço e a liberdade faziam parte do cotidiano de cada um. Assim, convidam aqueles que podem pagar por esse luxo, a uma “... volta aos bons tempos, da alegria e da

liberdade, dos pés no chão do quintal”. Todo isso, sem se esquecer da “privacidade da casa térrea” sem perder a “segurança”.



Foto 15: Placa publicitária procura revelar os padrões de diferenciação e distinção social  
Fonte: Altair Aparecido Galvão (outubro de 2005).

Quando os entrevistados falam na questão de segurança dos condomínios horizontais, como um dos itens que mais pesou em sua decisão de morar nessa modalidade habitacional, aliam essa preferência a outros itens de benefício, como proximidade de escolas, espaço, localização e limpeza, conforme demonstra o quadro 6.

• A segurança que proporciona.
• Lazer e segurança e próximo ao colégio.
• Quando saio para viajar, fico tranqüila quanto a segurança da minha casa.
• Segurança (4)
• Segurança (muro e portaria). (2)
• Segurança e espaço
• Segurança e localização
• Segurança, limpeza

Quadro 6: Justificativa da satisfação – segurança

Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Para Sobarzo Miño (1999), o desejo de morar num espaço com acesso controlado, não reflete somente um desejo de segurança, mas também de auto-segregação do resto dos habitantes da cidade, especialmente os socialmente “marginais” e “indesejados”, pois

(...) considerando as características dos condomínios horizontais, para seus residentes a segurança consegue-se morando com os seus iguais de forma segregada e isolada do resto da sociedade, porque em suas concepções a insegurança surge através do convívio com outros grupos sociais, os de menor poder aquisitivo, que são percebidos como os potenciais inimigos (SOBARZO MIÑO, 1999, p.150).

Ligados à segurança, outras motivações pela opção por condomínios horizontais são a presença dos muros (quadro 7) e de portarias (quadro 8) com a presença de vigilantes. No caso dos muros, notamos até discursos contraditórios, pois os entrevistados aprovam os muros que dividem o condomínio da “cidade real”, mas elogiam a ausência deles na separação das unidades residenciais dentro desses empreendimentos imobiliários.

Essa ausência de muros entre as unidades residenciais dos CHFs, são claramente influenciadas por exemplos de bairros de subúrbios estadunidenses, observáveis em muitos filmes, como *Poltergeist – o fenômeno (1982)*, que constituem comunidades segregadas, separadas da “cidade real”, não somente por muros externos e distância, mas, principalmente, pela estratificação social. Esses fatores representam uma real intenção de fuga da realidade da cidade comum e sua população desagradável, na visão da elite.

• A não existência de muros, árvores, salão de festas.
• As casas são próximas. Todas elas têm jardim.
• As casas são uma do lado da outra, todas tem jardim.
• Casas sem muros. (2)
• Da rua interna e a falta de muros entre as casas. (2)
• Temos muro, porteiro. E isso nos dá privacidade.

Quadro 7: Justificativa da satisfação – muros

Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

• Portaria
• Vigias noturnos
• Tenta ser organizado em questão de portaria, fiscalização, síndica nota zero, falta ter melhor infra-estrutura.
• Organização dos colaboradores (porteiros, limpeza, etc)

Quadro 8: Justificativa da satisfação – portaria

Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Outra motivação citada nos questionários foi a existência do espaço para lazer (quadro 9). Alguns reclamam da falta desse equipamento. Os amplos espaços e a presença de áreas verdes comuns a todos os condôminos também são considerados como benefícios que ajudaram o morador a optar pelo CHF.

Percebemos entre os moradores dos condomínios pesquisados, um certo desapontamento quanto à qualidade dos espaços direcionados ao lazer. Em conversa com alguns moradores, percebemos que eles estão acostumados a usufruir de espaços e equipamentos mais sofisticados em clubes sociais, academias de ginástica, em suas casas de campo e nos hotéis fazenda que freqüentam.

• Área de lazer (4)
• Área de lazer e convívio com os vizinhos.
• Área de lazer, que por sinal ainda não foi feita.
• Das áreas verdes comuns.
• Dos jardins.
• Parque para as crianças

Quadro 9: Justificativa da satisfação - área de Lazer

Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Sobarzo Miño (1999, p.155) explica que, embora a infra-estrutura de lazer dos condomínios seja considerada como um de seus principais benefícios, a baixa frequência nesses equipamentos indica uma contradição. Esse autor entende que mesmo dentro dos condomínios, alguns moradores ainda relutam em participar de espaços coletivos, o que em última instância demonstra a tendência à auto-segregação.

Outro item citado em nossa pesquisa foi o referente ao salão de festa (quadro 10). É compreensível essa preferência, ao levarmos em conta o grande percentual de famílias com crianças morando nos CHFs (ver tabela 2), que utilizam esse equipamento, especialmente para comemorações de aniversários ou mesmo como opção de recreação em dias de chuva.

Os anúncios imobiliários de condomínios horizontais consideram o salão de festa, ao lado da área verde e da fachada (portões e portaria), como um dos equipamentos mais importantes para a sedução de um possível comprador.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Guarda na portaria 24 horas, zeladora, salão de festas.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salão de festa (4)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salão de festa, segurança e atenção dos funcionários.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salão de festas, quadra poli-esportiva.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salão de festas, zeladora.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ter o salão de festa, a quadra para as crianças brincarem, a segurança de apesar de ser casa, viver livremente.</li> </ul>

Quadro 10: Justificativa da satisfação - salão de festa  
Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Entendemos que a valorização desse equipamento (salão de festa) é pelo fato de a maioria dos moradores pesquisados (75,3%), conforme gráfico 7, serem oriundos de edifícios de apartamentos, modalidade residencial que possui esse benefício, explicando, assim, a importância demonstrada na pesquisa.

Destinamos o quadro 11 para os comentários diversos apresentados pelos moradores dos condomínios pesquisados. É interessante observar que, mesmo em

respostas dissertativas, os entrevistados evitam relacionar a sua preferência por CHFs com a aquisição de *status*. A primeira das respostas desse quadro, no entanto, demonstra a necessidade do entrevistado de que seus filhos convivam entre seus iguais, numa nítida intenção de protegê-los da cidade comum e do seu morador também comum. Acredita que assim conseguirá defender seus filhos dos perigos de fora dos muros, tais como: delinqüência, acidentes de trânsito, poluição, etc.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• A convivência de meus filhos com jovens de seu nível intelectual</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Está em construção</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Há muito que se fazer em termos de infra-estrutura, os projetos são para 2006, por enquanto não sei o que opinar.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impossível comentar, por estar em construção.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Layout (geral) (2)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• O silêncio.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recolher meu lixo.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruas largas, gás canalizado, água (poço artesiano), arborização.</li> </ul>

Quadro 11: Outros comentários sobre as vantagens de morar em um CHF

Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Uma das questões dissertativas do questionário perguntava aos moradores, qual era a reação das pessoas quando ficavam sabendo que eles habitavam um CHF. As respostas foram as mais variadas possíveis. Alguns entrevistados declararam que recebiam elogios; outros disseram que seus interlocutores demonstravam curiosidade e admiração; a grande maioria considerou que as reações das outras pessoas eram positivas.

O que despertou maior atenção, no entanto, foram as respostas relativas ao poder aquisitivo dos moradores. O quadro abaixo (12) mostra que quando os interlocutores elogiaram a condição financeira dos entrevistados, estes não conseguiram disfarçar a satisfação, e sentiram-se, de certa maneira, compensados pelo investimento financeiro empreendido para adquirir uma unidade residencial dentro de um CHF.

A grande parcela de respostas com enfoques no poder aquisitivo, demonstra que, apesar de procurar dissimular em alguns momentos, os moradores dos CHFs

valorizam o fato do restante da população considerá-los bem situados financeiramente.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• A primeira reação é achar que você tem algum poder aquisitivo. A segunda é querer saber como é morar em um condomínio fechado horizontal.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acha que o meu padrão é alto e que sou rica, mas não é a realidade.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acham isso o máximo, pensam que somos de uma classe mais elevada do que realmente somos.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acham que é coisa de rico e que eu sou também</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acham que tenho um poder aquisitivo acima da média.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pensam que somos muito bem financeiramente, "ricos".</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acham que sou rico</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pensam que somos ricos e se admiram quando descobrem que somos professores.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pensam que somos ricos, o que não é verdade.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acho que as pessoas nos elitizam.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Status</li> </ul>

Quadro 12: Reação dos amigos ao conhecerem os Condomínios Horizontais Fechados  
Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Quanto aos elogios recebidos é possível notar o orgulho dos entrevistados em morar em um bairro fechado, com forte tendência de diferenciação do resto da sociedade, o que resulta na prática da segregação socioespacial. É importante salientar que as respostas contidas no quadro 13, são frutos de declarações dos moradores, o que nos leva a refletir se realmente eles ouviram esses “elogios”, ou simplesmente são frases que eles gostariam de ter ouvido.

Alguns entrevistados confessaram que não costumam divulgar que residem em um CHF; uns alegam que não sentem necessidade dessa divulgação e outros por receio. Esse receio prende-se ao fato de que por mais que se propague a segurança dos CHFs, já existem registros de casos de violência em alguns desses bairros fechados.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Achrom interessante, sinto que valorizam.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Achrom que é um local muito chique.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Achrom que é um privilégio.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Às vezes fazem comentários, elogiando o condomínio.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dizem que deve ser ótimo.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagam quanto ao conforto e beleza do local.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De satisfação pela qualidade de vida.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Que legal! Que ótimo!</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Admiram, pois acham que deve ser bom e acham que existem poucos em Maringá.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Você fez uma ótima opção, pois necessita muito de segurança, uma vez que está sempre viajando.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Muito boa</li> </ul>

Quadro 13: Reações elogiosas dos amigos

Fonte: Pesquisa de campo CHF, 2005.

Quando perguntamos aos moradores entrevistados o que gostariam que seus condomínios tivessem para que ficassem mais completos, as respostas foram diversificadas. Este comportamento é explicável pelo fato de que dentre os quatro condomínios pesquisados existem diferenças estruturais importantes<sup>22</sup>. Isso implica em moradores com faixa de poder aquisitivo e graus de necessidades de consumo diversificados.

Pelo fato de que os condomínios pesquisados estão entre os mais antigos de Maringá, e por isso foram concebidos e estruturados sem alguns dos equipamentos sofisticados que hoje são oferecidos pelos novos empreendimentos, seus moradores, ao observarem as ofertas publicitárias dos novos CHFs, sentem necessidades de consumo que não sentiam à época em que os adquiriram. Nesse sentido, os entrevistados expressaram suas preferências por academias de ginástica completa, piscinas semi-olímpicas, piscinas aquecidas e cobertas, ciclovias, quadras cobertas, saunas, salões de festa mais amplos, bosques com árvores e flores, quadras de tênis, sistema de TV por assinatura, quadra de futebol cimentada e

<sup>22</sup> Os condomínios Deltaville I e Deltaville II são os mais antigos dentre os quatro pesquisados e têm uma concepção mais simplificada, com terrenos menores e casas mais modestas; o condomínio Nashville Residence é mais sofisticado, porém, por ser inaugurado mais recentemente, ainda não tem todos os equipamentos instalados (academia, quadras de esporte etc); o mais luxuoso dos condomínios pesquisados é o Jardim Imperial, com lotes maiores e residências suntuosas.

iluminada, *playground*, atividades de lazer feminino, ginásio de esportes, reestruturação no campo de futebol, entre outros.

Alguns moradores demonstraram, neste momento da entrevista, sua preocupação maior com o sistema de segurança do CHF onde habitam e colocaram como desejo de melhora um sistema de segurança mais eficaz, controle de velocidade dos carros, portaria com melhor aparência, guaritas para os porteiros, câmeras de vigilância e interfone. Outros moradores, ainda, utilizaram este espaço do questionário para expressar seus diversos anseios (quadro 14) e, conforme informações dos síndicos, declararam que pesquisas como esta deveriam acontecer mais amiúde. Semestralmente, por exemplo. E, finalmente, alguns – poucos – se declararam totalmente satisfeitos, utilizando frases como: “sou totalmente feliz aqui!” e “está bom assim”.

• Aqui falta quase tudo
• Área social
• Atividades coordenadas por professores para os jovens e crianças.
• Coleta de lixo nas casas.
• Comércio mais perto.
• Iluminação rebaixada.
• Monitoramento através de câmera de TV.
• Nada
• Que as obras terminassem, que não colocassem lombadas nas ruas internas.
• Que as pessoas eleitas como síndicos fossem mais conscientes em certas despesas.
• Ter comércio perto dele.
• Um bosque natural
• Um centro comercial nas cercanias.
• Um jardim com bancos para leitura e conversas com os amigos.
• Mesa de <i>ping pong</i> , <i>snooker</i> , campo de futebol suíço.
• Mesa de <i>snooker</i> oficial.

Quadro 14: Comentários diversos

Fonte: Pesquisa de Campo CHF 2005.

Como foi demonstrado no gráfico 8, um total de 97% dos entrevistados de nossa pesquisa se declararam entre satisfeitos e totalmente satisfeitos em habitar um CHF. Esse foi um resultado que não nos causou surpresa, em função do luxo e conforto que esses empreendimentos possuem e do nível de vida que as condições econômicas dos entrevistados podem propiciar.

No último item do questionário pedimos uma justificativa para essa quase unânime posição de nossos pesquisados. As respostas, contidas no quadro 15, num primeiro momento, podem nos conduzir à idéia de completa satisfação, mas, ao revermos o quadro anterior (14), concluímos que nem todos os moradores pensam assim. Observando as respostas dos moradores, consideramos que as motivações para morar em CHFs estão basicamente concentradas na segurança, no convívio com a natureza, na liberdade da residência térrea e nos amplos espaços para os filhos. No entanto é possível verificar, numa leitura mais apurada, o anseio de opção por um espaço segregado, que os afaste das diversas camadas sociais contidas na cidade comum, do lado de fora dos muros dos condomínios. A convivência com esses estratos sociais diversificados, comuns nas cidades fora dos muros, segundo eles, são os geradores de insegurança, fator que os diferenciam do resto da população. É também possível observar que a segregação propiciada pelo ambiente dos CHFs pesquisados é estendida por seus moradores até quando saem fora dele. Os locais que costumeiramente os condôminos freqüentam, em especial para o consumo de bens e serviços, tratam-se de espaços que são de uso restrito a grupos de maior poder aquisitivo, ao qual eles fazem parte. Assim, quando saem para compras, optam por *Shopping Centers* mais caros e luxuosos; para tomar aperitivos e ouvir música preferem bares e boates sofisticados, em geral localizados na Av. Tiradentes; os filhos estudam em colégios particulares, providos de sistemas de segurança, com portões que se abrem ao contato de cartões magnéticos; freqüentam clubes sociais refinados; mesmo quando vão “agradecer a Deus” por sua condição privilegiada, essa parcela da população se diferencia, procurando aqueles templos mais sofisticados e seguros<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Um bom exemplo de um templo religioso procurado pela camada mais abastada da população local é a igreja católica Santa Maria Goretti, localizada na zona 7, nas proximidades da UEM. Esse templo possui um amplo pátio cercado para que os fiéis estacionem seus automóveis, muitos deles importados, com direito à segurança contratada especialmente para isso. Esse templo é costumeiramente freqüentado por famílias abastadas financeiramente - que não residem nas suas

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenho satisfação em morar em condomínio, realizei meu sonho, as crianças brincam à vontade.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satisfaz minhas expectativas.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satisfeito, pelo fato de sentir segurança e apesar de ser condomínio, ter privacidade.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estamos muito satisfeitos em compartilhar este espaço com as pessoas que moram aqui. São pessoas simples, trabalhadoras e muitas famílias têm filhos na idade próxima do meu. Eles não precisam sair daqui para se divertir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estamos satisfeitos com os vizinhos, segurança.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estamos satisfeitos pela tranquilidade, segurança, espaço físico para as crianças e a interação social entre os condôminos deste local.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estou totalmente satisfeito com o condomínio, com a vizinhança. O que falta é só organização com relação aos jardins das casas, podas das árvores.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A qualidade de vida é outra, menos <i>stress</i> e mais harmonia.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boa</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• É o que eu e minha família esperávamos.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gosto daqui.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• O condomínio oferece todos os anseios que nós procurávamos em relação à moradia.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saber que convivemos, eu e minha família com pessoas confiáveis.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temos tudo que prevíamos.</li> </ul>

Quadro 15: Razões da satisfação por morar em um CHF

Fonte: Pesquisa de campo CHF 2005.

Observamos ainda, que analisando as considerações contidas nas respostas dissertativas, podemos concluir que a homogeneidade social não consegue solucionar os problemas de relacionamento entre os moradores. No caso específico da convivência intra-muros dos CHFs, é visível a existência de uma disputa de aparências, típica de membros de classes sociais de alto poder aquisitivo, que buscam com isso uma auto-afirmação através do consumo. Isto é possível de ser verificado nas fachadas monumentais das residências, nas marcas dos veículos e até nos trajes dos condôminos. Neste sentido, assim como os muros não garantem

---

proximidades, mas em várias partes da cidade -, pelo fato de ser considerada um espaço requintado, de arquitetura moderna e com sofisticados equipamentos eletrônicos de som e imagem. Em consequência disso, a administração desse templo, que tem seus fiéis divididos por setores, com a finalidade da coleta dos dízimos mensais, criou um setor especial para esses “não moradores” da zona 7.

segurança total, também não conseguem que seus moradores tenham uma convivência plenamente satisfatória.

Esta pesquisa possibilitou a compreensão de que as motivações para morar em CHFs concentram-se, em primeiro lugar na segurança e, em segundo plano no desejo de conviver em amplos espaços repletos de áreas verdes e de lazer. Ao fazermos uma observação mais apurada, no entanto, conseguimos identificar desejos de opções por morar em espaços segregados, afastados das diferenças sociais, característica própria das cidades. Essas diferenças sociais, no entender dos moradores dos condomínios, são sinônimos de perigo constante. O perigo representado pelos não moradores dos condomínios é resultante, conforme Corrêa (2004, p.64), da situação criada pela classe dominante ou uma de suas frações, ao segregar os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção. Essas ações acabam por direcionar seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano.

A esse respeito, Ribeiro (1997, p. 49) considera que o preço da terra é o mecanismo econômico responsável pela constituição do espaço urbano e pela segregação social na cidade, pois: “a propriedade privada do solo é, então, colocada como causa principal dos males vividos pelas cidades capitalistas”. A segregação produzida pela classe dominante também é exercida pelo Estado, apesar de que “os poderes públicos, num país democrático, não podem decretar publicamente a segregação como tal” (LEFÉBVRE, 2004, p.95). Para esse autor, isto é possível porque os Estados, freqüentemente, adotam ideologias humanistas que se transformam em utopia no sentido mais desusado, quando não em demagogia. Assim, “a segregação prevalece mesmo nos setores da vida social que esses setores públicos regem mais ou menos facilmente, mais ou menos profundamente, porém sempre”.

## 5

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

O velho humanismo clássico acabou sua carreira há muito tempo, e acabou mal. Está morto. Seu cadáver mumificado, embalsamado, pesa bastante e não cheira bem. Ocupa muitos lugares públicos ou não, transformados assim em cemitérios culturais com as aparências do humano: museus, universidades, publicações diversas. Mais as novas cidades e as revistas de urbanismo. Trivialidades e insignificâncias são cobertas por essa embalagem. É a “medida humana”, se diz. Quando na verdade deveríamos nos encarregar da desmedida, e criar “alguma coisa” à altura do universo.

Henry Lefévre, O Direito à Cidade, 2004, p.105.

## 5 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço urbano de Maringá caracteriza-se, desde sua ocupação inicial, como segregador e tem na proliferação dos Condomínios Horizontais Fechados a continuidade desse processo. Neste sentido, observa-se que a definição inicial da planta da cidade (figura 5), pela CMNP, já determinava onde deveriam morar os ricos e os pobres. Observa-se, também, que a atuação do poder municipal sempre tendeu a favorecer os grupos de maior poder aquisitivo.

Com o surgimento dos CHFs a classe média alta e a população mais pobre ficaram mais próximas geograficamente, porém mais distantes do ponto de vista social. Com efeito, a segregação social na cidade de Maringá e em sua região metropolitana ganhou novos padrões: enquanto as classes média e alta procuram imóveis em CHFs, os mais pobres vivenciam o processo de precarização. Nesse sentido, se observa que apesar de as diferentes classes sociais estarem morando próximas fisicamente, os espaços de convivência são bem definidos e delimitados, não sendo usufruídos por todos.

De 1987 (ano do surgimento do primeiro CHF <sup>24</sup>) até 1992, a Prefeitura de Maringá aprovou dois condomínios na cidade. De 1994 até 1998, esse número chegou a doze aprovações. Do ano 2000 até o marco temporal de nossa pesquisa (outubro de 2005), aconteceram mais 15 aprovações.

Entendemos que a segregação não deva ser considerada como um fato novo em nossas cidades, mas os CHFs exacerbam essa situação, pois suas ruas e demais espaços são de uso restrito de seus moradores. Essa restrição de uso elimina a possibilidade de interação entre os diferentes estratos da população. Ao mesmo tempo em que os muros dos condomínios impedem o acesso da população citadina ao seu interior, impedem, também, que os moradores dos CHFs convivam com a possibilidade da diferença, que é o bem mais positivo de uma sociedade.

---

<sup>24</sup> O primeiro CHF aprovado na cidade de Maringá (24/03/1987) foi o Condomínio Residencial Karrapicho, localizado na Rua das Camélias, 605, na zona 40. A sua implantação foi por iniciativa de 10 pessoas (9 delas médicos), que compraram um terreno ao lado do recém inaugurado Hospital Paraná, e o subdividiram.

O resultado de nossa pesquisa mostrou que o motivo mais usado para explicar a necessidade da população de maior poder aquisitivo para se fechar em CHFs é o da segurança. Esse também é o argumento de maior impacto e o mais usado pelo mercado imobiliário. No entanto, em entrevistas não-diretivas com agentes imobiliários e usuários de condomínios, notamos que a busca de status e por apropriação de marcas de distinção e poder, têm peso significativo nessa decisão.

Um outro argumento bastante utilizado pelos defensores dos CHFs, dentre eles alguns agentes imobiliários, é de que esta modalidade habitacional logrou êxito em Maringá, motivado pelos hábitos dos maringaenses de preferir ficar em casa, a sair para viajar ou freqüentar espaços públicos. Com efeito, pesquisas <sup>25</sup> mostram que 60,6% preferem ficar em casa, 10,0% vão ao *shopping*, 7,8% aos bares e o restante das opções (cinema, restaurante, parques, clubes, viajar) apresentam percentuais menores.

Os Condomínios Horizontais Fechados de Maringá diferenciam-se visivelmente do restante da cidade, não apenas por seus muros, seus monumentais portões de entrada, mas, principalmente pelas características apresentadas em seu interior. Seus projetos – em especial os mais recentes - envolvem grandes áreas de terreno, com espaços reservados às áreas verdes e ao lazer; possuem projetos urbanísticos onde o paisagismo tem importância fundamental; os lotes destinados às unidades habitacionais são, em geral, maiores do que a maioria dos loteamentos ditos comuns; mesmo antes de sua ocupação, os condomínios são providos de toda a infra-estrutura, como asfalto, redes de água e esgoto, energia elétrica e iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transporte coletivo (este direcionado aos servidores).

Outra característica marcante dos condomínios pesquisados é de que seus usuários dão um valor muito alto à “personalidade” da edificação. Com efeito, casas com fachadas e plantas padronizadas não são comuns em CHFs. Conforme Caldeira (2000, p.262), essa rejeição de homogeneidade até entre pessoas que são parte de

---

<sup>25</sup> Esta pesquisa foi realizada pela JGV – Pesquisa de Mercado e Opinião, nos meses de fevereiro e março de 2006 e entrevistou 1.491 pessoas entre 18 e 75 anos. A pesquisa foi publicada no suplemento especial “Retrato Maringá 2006” do jornal Gazeta do Povo de Curitiba, no dia 24 de abril de 2006.

um mesmo grupo social, pode estar relacionada ao fato de que na justificativa ideológica dos condomínios, não há nenhuma referência positiva à idéia de comunidade. Essa autora, que trabalhou uma pesquisa comparativa entre condomínios nas cidades de São Paulo (Brasil) e Los Angeles (EUA), entende que essa negação à idéia de comunidade é característica da elite brasileira, pois:

Os condomínios nunca são chamados de “comunidades” – como acontece nos Estados Unidos, onde recebem o nome de *gated communities* -, nem são anunciados como um tipo de moradia que possa realçar o valor de se fazer coisas em conjunto. Na verdade, os moradores brasileiros parecem desprezar bastante a idéia de comunidade (CALDEIRA, 2000, p.262).

Os Condomínios Horizontais Fechados de Maringá não fogem da tendência que acompanha a cidade desde seu início: a especulação financeira praticada pelos agentes imobiliários. Usando como motivação o fator segurança, esses agentes procuram incutir em seus clientes o desejo da auto-segregação, prometendo uma sensação de segurança que, segundo eles, somente nos CHFs será possível encontrar. Em consequência, a sensação de segurança dos condomínios, que leva à auto-segregação, projeta-se para fora dele, nos espaços restritos, freqüentados pelos grupos de maior poder aquisitivo: Clubes, Escolas, Shoppings, etc.

Concluimos, então, que o Condomínio Horizontal Fechado cria um novo tipo de segregação social urbana, diferente das já existentes anteriormente na cidade porque é uma segregação com aval da legislação e aceita socialmente. Nesse processo de segregação e perda de contato com as realidades da cidade convencional, notamos a participação das elites locais, que têm como objetivo principal o crescimento econômico, mesmo que para isso produzam desigualdades sociais. Essa participação fica evidente ao analisarmos a implantação dos CHFs em Maringá, pois esses empreendimentos imobiliários são por si só, elementos que acentuam a segmentação do espaço urbano, gerando uma dificuldade na comunicação com a sociedade local, com seu pluralismo social e cultural. Observamos ainda que os CHFs não são espaços democráticos, pois eles alimentam os sentimentos de grupos sociais diferentes que pertencem a mundos separados e têm necessidades irreconciliáveis. Conforme Caldeira (2003, p.340) “Cidades de muros não fortalecem a cidadania, mas contribuem para sua corrosão”.

As reflexões realizadas durante este trabalho procuraram explicar a desigualdade sócio-econômica na cidade de Maringá, que se alimenta no processo de segregação presente nos Condomínios Horizontais Fechados. Nesse sentido, entendemos que os CHFs maringaenses são modalidades habitacionais com orientação exclusiva aos grupos de maior poder aquisitivo. Esses condomínios, com seus altos muros, assemelham-se a cidades dentro da cidade, para a qual eles viram as costas mas, concomitantemente, lançam olhares vigilantes.

É sabido que as cidades são compostas por camadas de classes que constituem a sociedade e que as possibilidades das diferenças dessas classes é que as tornam ricas e positivas. Os CHFs, ao provocar a diferenciação socioeconômica de seus usuários por meio da especulação imobiliária, produzem a diferenciação socioespacial, que em última etapa transforma-se em segregação. Em contrapartida, a segregação produz o aumento das diferenças socioeconômicas. Demonstrar esse processo e fornecer subsídios para novas pesquisas sobre o assunto, foi nossa pretensão ao desenvolver este trabalho. Com o surgimento de diversos CHFs no perímetro urbano de Maringá<sup>26</sup> após o marco temporal de nossa pesquisa, o que confirma a consolidação dessa modalidade habitacional, apresenta-se como desafio a retomada desse assunto em futuras pesquisas.

---

<sup>26</sup> Somente em fase de implantação (construção de muros, portões de entrada, asfaltamento interno) existem aproximadamente 20 novos condomínios horizontais em Maringá. Especificamente na Av. Dr. Gastão Vidigal, nas proximidades do antigo aeroporto, seis novos condomínios estão sendo implantados, praticamente um ao lado do outro.

**6****REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Luciana Teixeira de. *Segregação socioespacial e construção de identidades urbanas na RMBH*. In: MENDONÇA, JUPIRA Gomes & LACERDA, Maria Helena (org). *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte: PUC – Minas, 2003.

ASCHER, François. *Metropolisation et Métapolis, Métapolis ou l'avenir des Villes* (cap. I). Paris: Ed. Odile Jaboc, pp. 14-40, 1995. (Tradução de Olga Lúcia Castreghini de Freitas Firkowski)

BARBOSA, Livia. *Sociedade de consumo*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2004.

BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. *Geografia e População*. São Paulo: Editora Nacional, 1997.

BOBBIO, Norberto; MATTEUCCI, Nicola & PASQUINO, Gianfranco. *Dicionário de Política*, Vol. 1. Brasília: Editora UNB, 1983.

BOEIRA, Jurandir Guatassara. *Entrevista concedida ao jornalista Murilo Gatti*, Revista ACIM, nº 455, edição de maio de 2006. pp 32-34.

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

BORGHETTI, Cida. *Projeto de Lei nº 688/2003*. Assembléia Legislativa do Estado do Paraná, 2003.

BORGHETTI, Cida. *Projeto de Lei nº 18/2005*. Assembléia Legislativa do Estado do Paraná, 2005.

BORGHETTI, Cida. *Justificativa nº 18/2005*. Assembléia Legislativa do Estado do Paraná, 2005.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. São Paulo: Editora Saraiva, 2004.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. *Cidade dos Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Ed.34/Edusp, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1994.

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

CHIZZOTTI, Antonio. *Pesquisa em Ciências Humanas e Sociais*. São Paulo: Cortez Editora, 1991.

COIMBRA, Joel. *Projeto de Lei Complementar nº 253/98*. Assembléia Legislativa do Estado do Paraná, 1998.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Editora Ática, 2004.

CURTY, Marlene Gonçalves, CRUZ, Anamaria da Costa, MENDES, Maria Tereza Reis. *Apresentação de Trabalhos Acadêmicos, Dissertações e Teses*. Maringá: Dental Press Editora, 2006.

DAMATTA, Roberto. *A casa e a rua: espaço, cidadania, mulher e morte no Brasil*. São Paulo: Editora Brasiliense, 1985.

DAVIDOVICH, Fany. *A “volta da metrópole” no Brasil: referências para a gestão territorial*. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (org). *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2004.

DE MATTOS, Carlos A. *Redes, nodos e cidades: transformação da metrópole latino-americana*. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (org). *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2004.

DIAS, Reginaldo B.; GONÇALVES, J.H.R. (Org.). *Maringá e o Norte do Paraná: Estudos de história geral*. Maringá: Eduem, 1999.

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

FIRKOWSKI, Olga Lúcia Castreghini de Freitas & MOURA, Rosa. *Regiões metropolitanas e metrópoles, reflexões acerca das espacialidades e institucionalidades no sul do Brasil*. RA'EGA. Curitiba: Ed. Da UFPR, nº 5, pp 27-46, 2001.

FUSTEL DE COULANGES, Numa Denis. *A cidade antiga*. São Paulo: Hemus, 1986 (original de 1864).

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

HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

HOLANDA FERREIRA, Aurélio Buarque. *Dicionário Aurélio Básico da Língua Portuguesa*. Rio de Janeiro: Editora Nova Fronteira S/A, 1988.

IANNI, Octávio. *Enigmas da modernidade-mundo*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2000.

KELLER, Suzanne. *O destino das elites*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1967.

LAKATOS, Eva Maria & MARCONI, Marina de Andrade. *Sociologia Geral*. São Paulo: Editora Atlas, 1999.

LEFEBVRE, Henry. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro Editora, 2004.

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

MARTINEZ, Paulo. *A teoria das elites*. São Paulo: Editora Scipione, 1997.

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.

MEYER-KRIESTEN, Kerstin & BÄHR, Jürgen. *La difusión de condomínios em las metrópolis latinoamericanas*. Revista de Geografía Norte Grande, nº 32/dezembro de 2004. Instituto de Geografía. Pontificia Universidade Católica de Chile. Pp 39-53.

MENDES, César Miranda & GRZEGORCZYK, Vanderlei. *Centro, centralidades e verticalização em Maringá*. In: MORO, Dalton Áureo (org). Maringá espaço e tempo: ensaio de geografia urbana. Maringá: UEM, pp. 89-126, 2003.

MOSCA, Gaetano. *História das doutrinas políticas*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1968.

MOURA, Rosa & DELGADO, Paulo Roberto & DESCHAMPS, Marley V. & CARDOSO, Nelson Ari. *Brasil metropolitano: uma configuração heterogênea*. Trabalho apresentado no Seminário Internacional “Desafio da gestão das regiões metropolitanas em países federados”, promovido pelo Ministério das Cidades, Câmara dos Deputados e Fórum das Federações, em Brasília, nos dias 30 e 31 de março de 2004.

PARETO, Vilfredo. *Forma y equilibrio sociales*. Madrid, Revista de Occidente, 1967, p.69-70.

POLTERGEIST, *O Fenômeno*. Dir. Steven Spielberg. Videolar – Indústria Brasileira – Manaus, 1982.

RAPOSO, Rita. *Condomínios Fechados: palavras e leis*. Comunicação ao I Congresso de Sociologia Econômica, que decorreu em março de 1998 em Lisboa, sob a organização da SOCIUS – Centro de Investigação em Sociologia Econômica e das Organizações. (pág. 1-17).

RIBEIRO, Darcy. *O povo brasileiro*. São Paulo: Companhia das letras, 2000.

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, 2004.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RODRIGUES, Ana Lúcia. *A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na região metropolitana de Maringá*. Tese (doutorado em Ciências Sociais) – PUC – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2004.

ROLNIK, Raquel. *O que é a cidade?*. São Paulo: Editora Brasiliense, 1988.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. *Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade humana*. In: Os Pensadores – Rousseau, vol. II. São Paulo: Nova Cultural, 2000.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. *Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998*. Brasília: Secretaria de Estado de Planejamento e Avaliação do Ministério da Fazenda. Texto para discussão nº 654, 1999.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Edusp, 2005.

SANTOS, Regina Célia Bega dos. *As Condições de Existência de Parcelas da População Migrante: A questão da habitação*. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo: nº 64, pp 59-74, 1986.

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

SOBARZO MIÑO, Oscar Alfredo. *Os Espaços da Sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente*. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia. Presidente Prudente: UNESP, 2004.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. *Capitalismo e urbanização*. São Paulo: Editora Contexto, 2004.

THOMPSON, Paul. *A Voz do Passado – História oral*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1992.

TONELLA, Celene. *O movimento popular por moradia e a questão urbana em Curitiba (1986-1992)*. In: Diálogos – Revista do Departamento de História e do Programa de Pós-Graduação em História. Maringá, Universidade Estadual de Maringá, 2005 (p.79-96).

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

VIEIRA, Alexandre Bergamim & MELAZZO, Everaldo Santos. *Introdução ao conceito de segregação socioespacial*. In: Revista Formação nº 10, v.1. Presidente Prudente: UNESP, 2003.

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

WRIGHT MILLS, C. *A elite do poder*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1968.

**7**

**ANEXOS**

**ANEXOS A**

QUESTIONÁRIO APLICADO AOS MORADORES DOS QUATRO CONDOMÍNIOS  
HORIZONTAIS FECHADOS PESQUISADOS

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ**  
**Programa de Pós-Graduação em Geografia (Mestrado)**  
**Pesquisa sobre Condomínios Horizontais fechados em Maringá**

1. Há quanto tempo você mora neste condomínio?

- < 1 ano  
 1 a 5 anos  
 6 a 10 anos  
 > de 10 anos

2. O imóvel que você mora é:

- Próprio  
 Alugado  
 Outro

3. Quantos metros quadrados têm sua propriedade?

Casa \_\_\_\_\_ metros quadrados  
 Terreno \_\_\_\_\_ metros quadrados

4. Quantas pessoas moram no imóvel?

- 1 pessoa  
 2 pessoas  
 3 pessoas  
 4 pessoas  
 5 pessoas ou mais

5. Quantos filhos você tem?

- 1 filho  
 2 filhos  
 3 filhos  
 4 filhos ou mais

6. Qual a idade deles? Assinale na tabela.

< 1 ano	1	2	3
4	5	6	7
8	9	10	11
12	13	14	15
16	17	18	19
20	21	22	23
24	25	26	27

7. Quantas pessoas contribuem com a renda familiar?

- 1 pessoa  
 2 pessoas  
 3 pessoas  
 4 pessoas ou mais

8. Qual é a sua profissão?

\_\_\_\_\_

**9. Qual a sua situação profissional?**

- Proprietário
- Funcionário
- Autônomo

**10. Qual o seu grau de escolaridade?**

- Ensino Fundamental Incompleto
- Ensino Fundamental Completo
- Ensino Médio Incompleto
- Ensino Médio Completo
- Ensino Superior Incompleto
- Ensino Superior Completo
- Pós Graduação
- Mestrado
- Doutorado

**11. Em que tipo de residência você morava antes?**

- Casa
- Apartamento
- Condomínio Horizontal

**12. Quais as razões que determinaram a sua opção por morar em um condomínio horizontal fechado? (Marcar até 3 opções de resposta).**

- Segurança
- Localização
- Tranqüilidade
- Contato com a natureza
- Prestígio
- Privacidade
- Infra-estrutura
- A família aumentou
- Espaço para as crianças
- Bom investimento
- Outras \_\_\_\_\_

**13. Você tem empregados em casa?**

**(domésticos, jardineiros, copeiros, mordomos).**

- Nenhum
- 1 empregado (a)
- 2 empregados (as)
- 3 empregados (as)
- + de 3 empregados (as)

**14. Com relação à infra-estrutura do seu condomínio, o que você mais gosta?**

---

---

**15. Quando você diz que mora em um condomínio, qual é a reação das pessoas?**

---

---

**16. E o que gostaria que tivesse no seu condomínio, para que ele ficasse mais completo?**

---

---

**17. Qual o grau de satisfação em morar em um condomínio?**

- Totalmente satisfeito
- Satisfeito
- Indiferente
- Insatisfeito
- Totalmente Insatisfeito

**18. Justifique a avaliação acima.**

---

---

---

---

## **ANEXOS B**

FOLDERS DE EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS PROMOVENDO  
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS



**DELTA NILLE**  
RESIDENCIAL

CONDOMÍNIO  
HORIZONTAL  
DE DATAS

ÓTIMA LOCALIZAÇÃO.  
A 1000 METROS DA CATEDRAL.

- Pórtico de Entrada
- Total Segurança
- Completa Infra-Estrutura
- Vista Panorâmica
- Área de Lazer Coletiva
- Arborização Nobre

uma realização :

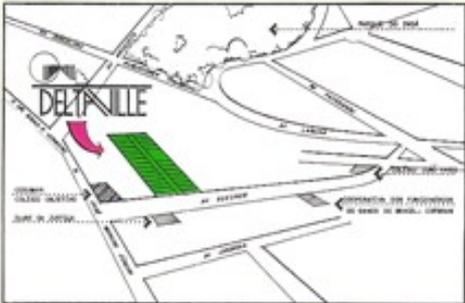
**GILMAR FERDINANDI**

AV. JUSCELINO KUBISTCHEK DE OLIVEIRA, Nº 1237  
TELEFONE (0442) 23-2157 MARINGÁ - PR

vendas :

**ITAÚNA IMÓVEIS**

CRECI 2690-J  
AV. BRASIL, Nº 4499 SALA 02 MARINGÁ - PR  
TELEFONE (0442) 25-3040 - FAX (0442) 62-1552  
PLANTÃO DE VENDAS - FONE (0442) 23-2079

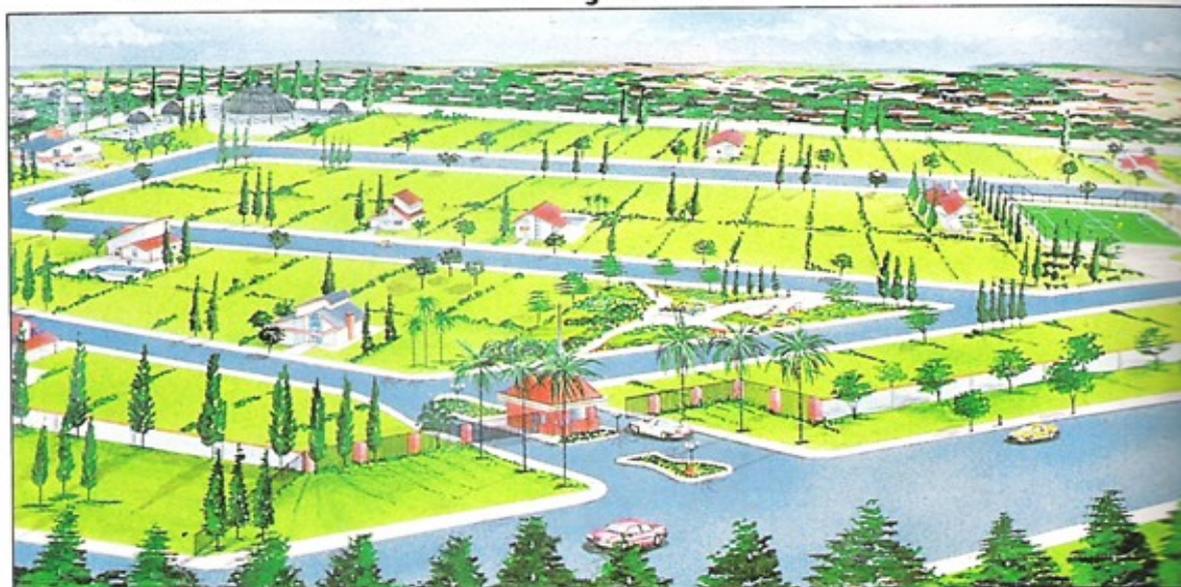


Projeto Municipal de Maringá - 1991 - 18.108-99  
2º Registro de Imóveis - Matrícula nº 18.108.

Fonte: Revista ACIM, n.º. 341 – Março/1994



**SUA MELHOR OPÇÃO EM MARINGÁ.**



**Datas em condomínio fechado com toda segurança e conforto, prontas para construir.**

Bairro totalmente fechado por muro de alvenaria duplo com 3 metros de altura, portaria com controle eletrônico de acesso, vigilância 24 horas. Paisagismo de praças e jardins com quadras poli-esportivas, play-ground, quadras de tennis, campo de futebol e quiosques.

*Planejamento, Realização  
e Vendas:*

**SANTA  
LIFE - URBANIZAÇÃO E ENGENHARIA.**

Rua Guaratinga, 965 - Parque Industrial II - Araçongas - PR.  
CRECI Nº J-2.454

Escritório de vendas e plantão diário no local.  
Inclusive sábados, domingos e feriados.

Rua Pioneira Ana Cordeiro Dias, esquina com Rua Belém.  
Maringá - Paraná



**(044) 228-1094  
228-1016**

Fonte: Revista ACIM, n.º. 355 – Junho/1995

# HABITAT

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

## NASHVILLE RESIDENCE

CONDÔMÍNIO HORIZONTAL

O mais recente lançamento da Habitat em parceria com a família Ichida, em especial com Sr. Ikuo Ichida proprietário do terreno, é o condomínio horizontal Nashville Residence, que devido ao seu diferencial, tanto na arrojada infraestrutura, quanto no baixo custo operacional para os futuros condôminos e por sua excelente localização, está sendo considerado o mais bem estruturado condomínio horizontal da região.

Tanto é o sucesso deste empreendimento que, mesmo antes de seu lançamento oficial, mais de 50% dos terrenos já foram comercializados. A prova deste sucesso foi o animado coquetel de lançamento ocorrido no dia 29 de maio de 2001, no Hotel Deville Maringá, onde um grupo seleta de pessoas puderam conhecer detalhes deste empreendimento, tirar dúvidas, além, é claro, desfrutar de um belo e irresistível *sushibar*, oferecido pelos empreendedores, os Senhores Fábio Ichida e Mario Misawa da Habitat Empreendimentos, que em discurso agradeceu a todos: clientes, parceiros e autoridades.

No mercado, hoje globalizado e altamente competitivo, falar em crescimento e expansão é quase um sonho. Mas, como em tudo há exceções, a Habitat Empreendimentos Imobiliários vem se destacando no mercado de imóveis por seus trabalhos e lançamentos.



# NASHVILLE RESIDENCE

CONDOMÍNIO HORIZONTAL

**LANÇAMENTO!**  
**ESCRITURA DEFINITIVA**  
**E OBRAS EM**  
**PLENA EXECUÇÃO**



**PLANTÃO**  
**AOS SÁBADOS E**  
**DOMINGOS**

MATRÍCULA Nº 34.528 - REGISTRO Nº 01 - CARTÓRIO REGISTRO 2º OFÍCIO MARINGÁ



lugar ideal para morar, perfeito para sua família,  
 com valorização garantida e bem próximo do centro.

#### SEGURANÇA, PRIVACIDADE E LIBERDADE

Muros altos;  
 Acesso único;  
 Lindo Portal c/ cascata;  
 Guarita p/ portaria 24hs;  
 Iluminação rebaxada e ornamental;

#### CONFORTO E LAZER

Ruas asfaltadas;  
 Arborização;  
 2.280,13 m<sup>2</sup> de área destinada para salão de festas;  
 2.264,34 m<sup>2</sup> de área destinada para Play-ground e Quadra Poliesportiva;  
 Rede coletora de esgoto;  
 Linda vista da cidade;  
 Portaria;

#### ECONOMIA

Rede de água c/ poço artesiano,  
 Rede de gás a Granel,  
 Baixo custo de portaria 24hs. e segurança;

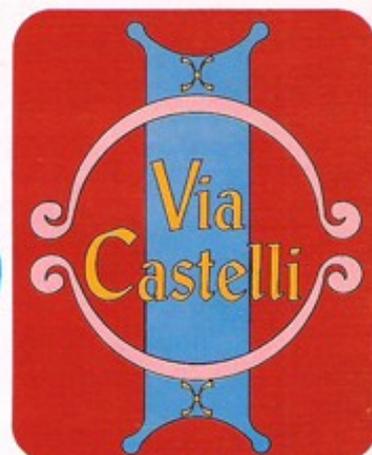
prazer  
 de viver bem,  
 com segurança,  
 conforto e agora em grande estilo.

Execução e vendas:

**HABITAT**  
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Av. Pedro Tapes, 1971-C - Mail habitat@net.com.br  
 Maringá - Fone: 267-5455

# A VIDA É MELHOR NUM CONDOMÍNIO HORIZONTAL



EM ATENÇÃO: A LEI Nº 470/96. INFORMAMOS QUE AS ILUSTRAÇÕES DESTES FOLHETOS TEM CARÁTER EXCLUSIVAMENTE PROMOCIONAL, POR SE TRATAREM DE  
SEM A SEU CONSTRUIDOR AS CONDIÇÕES DE COMERCIALIZAÇÃO DE CADA UNIDADE CONSTAM DOS CONTRATOS A SEREM FIRMADOS COM OS ADQUIRENTES



LIGUE HOJE MESMO PARA A ELDERADO: 22-8866.  
VENHA CONHECER O LOCAL E AS VANTAGENS DE  
MORAR NUM CONDOMÍNIO HORIZONTAL

## Uma vida ótima para você e sua família.

Morar num Condomínio Horizontal significa segurança, lazer e conforto. O **Via Castelli** será todo murado, com portaria única, guarita e interfonos, com sistema de alarme em todo o conjunto.

## Casas de 150 m<sup>2</sup>. Projetos diferenciados.

São residências de 2 pavimentos, com fachadas e projetos diferenciados, de 3 ou 4 dormitórios - como você preferir. O **Via Castelli** terá salão de festas, playground e espaços de lazer.

## Ótima localização.

O **Via Castelli** fica na nova região nobre de Maringá. Na Av. Carlos Borges, logo após a AABR. Local de grande valorização, com vista panorâmica espetacular da cidade.

## Preço econômico. Pagamento parcelado.

Tudo foi dimensionado para obter ótima qualidade de construção e acabamento, com os menores custos para os moradores. As condições de pagamento são facilitadas.

## OBRAS JÁ INICIADAS.

Em ritmo acelerado. O prazo de entrega já está determinado.

MANTOULA Nº 2071 - P.º OF. REG. DE IMÓVEIS DE MARINGÁ



CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO

**CONSTRUTORA  
BITTENCOURT**

AV. SÃO PAULO Nº 47 - SLS. 05 E 07 - FONE: 26-3062  
MARINGÁ - PARANÁ

VENDAS



AV. PARANÁ, 470 - FONE: (0442) 22-8866  
MARINGÁ - PARANÁ

O SONHO NÃO ACABOU.  
 VEM AÍ MAIS  
 UM CONDOMÍNIO  
 HORIZONTAL DA  
 CONSTRUTORA  
 BITTENCOURT. sol

**Condomínio Horizontal** é com  
 a **Construtora Bittencourt**.

A prova disso:  
 em março de 96,  
 será entregue o  
**Via Castelli**.

Em ritmo acelerado,  
 seguem as obras  
 (em estágio  
 avançado) das  
 amplas residências  
 do **Morada de Florença**.

E no próximo mês,  
 estaremos lançando  
 à venda residências



assobradadas, a partir de  
 200 m<sup>2</sup> de construção,  
 em terrenos de até  
 700 m<sup>2</sup>, com  
 ampla área de  
 lazer e jardins, no  
**Condomínio Horizontal**  
**Portal de Sevilha**.

É a chance de  
 transformar em  
 realidade o sonho  
 de sua família:  
 viver com conforto,  
 liberdade e segurança.  
 Anote em sua agenda.



Av. São Paulo, 47. Salas 05 e 07. Fonefax (044) 226-3082 - Maringá

# A REALIDADE ESTÁ CADA VEZ MAIS PERTO DO SONHO

**Projetos exclusivos e personalizados.**

As obras estão lá para conferir. Os compradores do **Morada de Florença** já estão vendo seus sonhos se tornar realidade. As residências estão em estágio de construção bastante adiantado. Os futuros moradores vão desfrutar de todo o conforto, espaço livre e segurança. No **Morada de Florença** você tem o atendimento de arquitetos exclusivos para projetar sua residência - da maneira que você preferir.

**Venha visitar. Fica na nova região nobre de Maringá.**

Siga pela Avenida Carlos Borges. Em frente ao Banestado Informática você verá os muros e as construções do **Morada de Florença**. Faça parte desta realidade. É a reta final deste grande empreendimento.

CONDOMÍNIO HORIZONTAL

## MORADA DE FLORENÇA



ista parcial do Morada de Florença com panorâmica da cidade.



Perspectiva de projeto para residência no Morada de Florença.

**VENHA IDEALIZAR SEU PROJETO EXCLUSIVO.**

**VISITE O ESTANDE NO LOCAL. TRAGA A FAMÍLIA.**

Ligue para a Eldorado: 22-8866. Ou para nosso plantão: 62-2553



CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO

**CONSTRUTORA  
BITTENCOURT**

AV. SÃO PAULO Nº 47 - SLS. 05 E 07 - FONE: 26-3082  
MARINGÁ - PARANÁ

VENDAS



**ELDORADO  
IMÓVEIS** Cred 1357-J

AV. PARANÁ, 470 - FONE: (0442) 22-8866  
MARINGÁ - PARANÁ

PROJETO ARQUITETÔNICO E PLANEJAMENTO

**MARIA CRISTINA  
BITTENCOURT**

# Venha viver o estilo AlphaVille.



**Piscinas adulto e infantil**



**Quadras de tênis**



**Fitness Center by Reebok**



**Quadra poliesportiva**



**Campo de futebol society**



**Transporte gratuito centro-AlphaVille-centro**

**AlphaVille Maringá Clube pronto para seu lazer.**

- ▶ Piscina adulto
- ▶ Piscina infantil
- ▶ Quadras de tênis
- ▶ Quadra poliesportiva
- ▶ Campo de futebol society
- ▶ Fitness Center by Reebok
- ▶ Playground
- ▶ Salão de eventos
- ▶ Bar da piscina
- ▶ Capela



**LANÇAMENTO RESIDENCIAL IVAÍ**

**Você e sua família em AlphaVille.**

AlphaVille Maringá agora lança a segunda fase. E este sonho cabe no seu orçamento.

A alguns minutos do centro da cidade. Bem no centro da sua vida. Venha. AlphaVille Maringá nunca esteve tão perto de você.

**Cabe no seu sonho e no seu orçamento.**  
Lotes a partir de **RS 770,09 mensais.**  
Taxa mensal de manutenção: RS 130,00\*\*

**Até 100 meses para pagar.**

Lançamento AlphaVille Maringá - R 03 AV 06, mut. 8.643 do 2º R. L. de Astorja e N. 11 Quadra 27, lot 6 - 466,33 m². \*\* Valor estimado dependendo do tamanho do lote; pagamento mensal a partir de julho de 2006.



Fonte: Folder de divulgação do Condomínio AlphaVille – 2º Semestre 2005



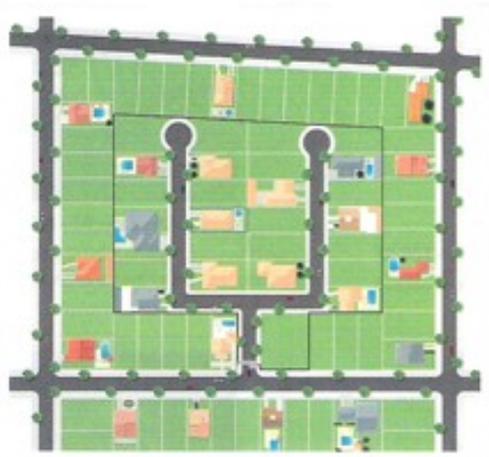
CONDOMÍNIO

*Villa Paradiso*



Com área total de 16.743m<sup>2</sup>, esta será a terceira e última fase do espaço da *Família Takizawa*.

Nas duas fases iniciais, as vendas foram um sucesso, culminando estrategicamente para a captação de recursos e a maior valorização da área interna do condomínio.



O *Condomínio Horizontal Villa Paradiso* foi idealizado com ênfase no paisagismo, desta forma foge-se dos muros nos limites das áreas, que por sua vez, dariam ar de enclausuramento. O pensamento principal é a segurança, contando com futuras residências ao redor do empreendimento.

O condomínio conta com 25 lotes internos, com áreas/média de 500m<sup>2</sup> cada, e mais as áreas de lazer, quadra poliesportiva, salão de festas com churrasqueira, portaria e muito verde, além de toda infra-estrutura como: energia, água, esgoto e asfalto; além de ser cercado com muros de 3m de altura. ■

Mapa de visualização:



Na certeza de mais um sucesso, em breve lançaremos o Condomínio Horizontal Villa Paradiso às vendas.

Aguarde.

Visualização da fachada:



EMPREENHIMENTO:

**TAKIZAWA**  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS

VENDAS:

**OPÇÃO**  
IMÓVEIS

  
**Villagio Bourbon**  
 Condomínio Horizontal

# Villagio Bourbon.

## Para você viver a vida no melhor estilo.




O melhor e mais bem localizado condomínio horizontal de Maringá, reúne estilo, esporte, lazer e segurança.







Bourbon Residence	Bourbon Club	Bourbon Sport	Bourbon Gourmet
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Controle de acesso através de cartões;</li> <li>- Todo perímetro com fechamento de muro e cerca elétrica;</li> <li>- Ronda motorizada;</li> <li>- Sistema de filmagem com banco de dados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piscina adulto com bar tropical;</li> <li>- Piscina infantil;</li> <li>- Piscina de biribol.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piscina aquecida coberta, com raias para natação e spa;</li> <li>- Fitness center;</li> <li>- Saunas úmida e seca;</li> <li>- 2 quadras de tênis iluminadas;</li> <li>- Quadra poliesportiva;</li> <li>- Futebol society.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro de convivência e salão de festas;</li> <li>- Bourbon Gourmet com cozinha completa para receber os amigos em grande estilo.</li> </ul>



## Terrenos a partir de 360 m<sup>2</sup>. Av. Cerro Azul, 2551

LOTEADORA



**BOURBON'S**  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRAÇÃO



**ECOVILLAS**  
Empreendimentos Imobiliários

VENDAS



**CANTAREIRA**  
RECORRENTES  
CRECH - 2004  
3220-2323

**VISITE PLANTÃO**  
Av. Cerro Azul, 2551  
**3227-8008**



PORTAL de  
**SEGÓVIA**

R E S I D E N C I A L

*“ Venha Viver seu Sonho  
no Condomínio Horizontal...”*



## *Infra Estrutura Completa*

- Lotes Demarcados;
- Rede de Abastecimento de Água;
- Poço Semi-Artesiano;
- Reservatório de Água Elevado;
- Rede de Esgoto Sanitário;
- Rede de Gás G.L.P.;
- Rede de Galeria de Águas Pluviais;
- Pavimentação Asfáltica com Meio-fio e Sarjeta;
- Rede de Energia Elétrica;
- Rede de Alta / Baixa Tensão Aérea;
- Tubulação dos Ramais de Entrada Subterrânea;
- Iluminação Pública;
- Rede de Telefone / Interfone Subterrânea;
- Tubulação de TV Subterrânea;
- Arborização.

Fonte: Folder Publicitário – Dezembro de 2006