

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO PARANÁ  
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GESTÃO URBANA**

**MICHELE DA SILVA FURISKI**

**ENCLAVES RESIDENCIAIS URBANOS: CARACTERIZAÇÃO E EXPANSÃO DOS  
CONDOMÍNIOS E GRANDES EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS EM  
CURITIBA**

**CURITIBA**

**2010**

**MICHELE DA SILVA FURISKI**

**ENCLAVES RESIDENCIAIS URBANOS: CARACTERIZAÇÃO E EXPANSÃO DOS  
CONDOMÍNIOS E GRANDES EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS EM  
CURITIBA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana da Pontifícia Universidade Católica do Paraná – PUC-PR, como requisito para a obtenção do título de Mestre.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo José Firmino

**CURITIBA**

**2010**

**MICHELE DA SILVA FURISKI**

**ENCLAVES RESIDENCIAIS URBANOS: CARACTERIZAÇÃO E EXPANSÃO DOS  
CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS ESTUDO DE CASO EM  
CURITIBA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana da Pontifícia Universidade Católica do Paraná, como requisito para a obtenção do título de Mestre.

**COMISSÃO EXAMINADORA**

---

**Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Olga L. C. F. Firkowski**  
**Universidade Federal do Paraná**

---

**Prof. Dr. Rodrigo José Firmino**  
**Pontifícia Universidade Católica do Paraná**

---

**Prof. Dr. Clovis Ultramari**  
**Pontifícia Universidade Católica do Paraná**

---

**Prof. Dr. Tomás Moreira**  
**Pontifícia Universidade Católica do Paraná**

**Curitiba, 15 de Julho de 2010.**

**Aos meus filhos, Bárbara, Arthur  
e Augusto (este que chegou no andamento do mestrado).  
Ricardo meu companheiro,  
Dedico.**

## **AGRADECIMENTOS**

Para a realização deste trabalho, houve a contribuição de muitas pessoas. Assim, quero deixar nesta página a gratidão que sinto por todos, mesmo correndo o risco de esquecer alguém.

Aos professores doutores Sylvia Leitão e Fábio Duarte, por incentivar e acreditar no meu potencial.

Ao professor doutor Rodrigo J. Firmino, por sua dedicação durante o período do trabalho, por me orientar e incentivar a prática da pesquisa.

Aos professores doutores Clovis Ultramari e Tomás Moreira, pelas contribuições na banca de qualificação.

Aos meus familiares pela ajuda, compreensão e pela atenção que deixei de dar a eles enquanto concluía este trabalho, em especial aos meus filhos, Babi, Tutu e Gugu e ao Rico.

À minha secretária Ana Cláudia, por todo cuidado aos meus filhos, enquanto eu passava as noites em claro fazendo trabalho.

À minha mais que amiga Caroline Eifler, pela ajuda durante os finais de semana na realização dos mapas.

Ao pessoal do meu trabalho, no Rio de Janeiro, pela ajuda dada e pelo incentivo, Roberto, Danilo e Filipe.

São os novos condomínios que se anunciam: chamam-lhes Condomínios Fechados, Privados e Reservados, mas também Urbanizações, Quintas ou Parques Residenciais. Oferecem-nos o paraíso. São Paços e Palácios, são Quintas e Jardins ou são ainda Places ou Villages... Na extensão metropolitana, mas sempre perto de uma qualquer auto-estrada ou no meio da cidade, fazem-nos crer que seremos sempre turistas em contínuo fim-de-semana ou estrangeiros em férias. Fechados e em segurança, viveremos livres numa vida ao ar livre. E todo aí seremos jovens, praticaremos desporto e viveremos felizes... Por vezes, são apenas edifícios como tantos outros. Mas, outras vezes, são verdadeiros castelos urbanos com viadutos privados em vez das antigas pontes elevadiças. Uns são no meio da cidade, enquanto outros são numa área agrícola... Prometem-nos o espetáculo de oferecermos a nós próprios uma vida de sonho. E, numa nova cidade muralhada a sonhos, os olhos fecham-se para a grande extensão urbana informe que para além do sonho se estende.

Paulo Castro Seixas

## RESUMO

Dentre outras necessidades, a segurança e o conforto têm, desde os anos 70, induzido um aumento cada vez mais evidente na construção e comercialização de condomínios residenciais como um dos mais valorizados produtos do mercado imobiliário, com o apelo mercadológico de se caracterizar como um novo modo de habitar a cidade contemporânea. Esta nova maneira de ocupar o espaço urbano tem suscitado inúmeras questões de ordem sociológica, urbanística, legal e relacionadas à gestão urbana no que diz respeito ao parcelamento do solo urbano e suas relações com aspectos de classe, segurança, conforto, mobilidade urbana e distinções entre o espaço público e privado nas cidades. Somam-se a esses outros empreendimentos residenciais de grande porte, com diferentes impactos na forma e na dinâmica das cidades contemporâneas. Diante disso, o objetivo deste trabalho é, por meio da identificação e do mapeamento desses empreendimentos residenciais na cidade de Curitiba no tempo e no espaço, caracterizar sua expansão a partir da década de 1970 por bairro, segundo seus padrões de acabamento e porte por área ocupada. Espera-se, com isso, contribuir para a compreensão dos padrões de ocupação espaço-temporais dos grandes empreendimentos residenciais nas últimas décadas, bem como da nova e crescente maneira de habitar as cidades e parcelar o solo urbano, na cidade de Curitiba, atribuída aos condomínios residenciais horizontais.

Palavras-chave: Parcelamento do solo. Condomínios. Enclaves Residenciais. Grandes Empreendimentos Residenciais.

## ABSTRACT

Among other needs, safety and comfort has led, since the 70s, to an evident increase of the construction and comercialization of gated communities as one of the most valuable products in the real state market, with a new marketing appeal featuring a new way of living in the contemporary city. This hole new way of ccupying the urban space has brought many questions of sociological, urban, legal and urban management order concerning the urban land division, and their distinctions between public and private spaces in the city. These aspects are enlarged by the release of large residential ventures, with diferents impacts upon the contemporary city form and dynamics. The purpose of this study is to characterize the expansion of gated communities and large residential enclaves, since the seventies, by identifying and mapping them according to their location (neighborhood), following the different standards and size per square meters. It is intended to contribute with the understanding of spatial and temporal locational standarts of the great residential ventures released in the last decade, as well as the increasingly new way of inhabit the cities and occupy the urban land, in the city of Curitiba, which is attributed to horizontal gated communities.

Key words: Urban Land Occupation. Gated Communities. Residential Enclaves. Large Residential Projects

## LISTAS DE ILUSTRAÇÕES

|                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Figura 1 - Linha do tempo.....                                                                                      | 53  |
| Figura 2 - Organização do Parcelamento Urbano .....                                                                 | 78  |
| Figura 3 – Divisões do Município de Curitiba por Região .....                                                       | 82  |
| Mapa 1 - Condomínios em Curitiba, por bairro e áreas ocupadas (década de 1970)<br>.....                             | 76  |
| Mapa 2 – Condomínios em Curitiba, por bairro e padrão de acabamento, com dados<br>até 2004.....                     | 84  |
| Mapa 3 – Condomínios em Curitiba, por bairro e áreas ocupadas (destaque para a<br>década de 1980).....              | 87  |
| Mapa 4 – Condomínios em Curitiba, por bairro e áreas ocupadas (destaque para a<br>década de 1990).....              | 88  |
| Mapa 5 – Condomínios em Curitiba, por bairro e áreas ocupadas (com destaque<br>para o período de 2000 a 2004) ..... | 89  |
| Mapa 6 – Condomínios em Curitiba, por bairro e áreas ocupadas entre 1970 e 2004<br>.....                            | 101 |

## LISTAS DE QUADROS

|                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Quadro 1 - Dados sobre a Urbanização no AlphaVille Graciosa .....                                                               | 40  |
| Quadro 2 - Resultado de entrevista com moradores e vizinhos de condomínio .....                                                 | 42  |
| Quadro 3 - Ocorrência de condomínios por bairro entre 2004 e 2008 .....                                                         | 79  |
| Quadro 4 - Relaciona Décadas em função de outras variáveis .....                                                                | 85  |
| Quadro 5 – Ocorrência de Renda Média por Bairro de Curitiba .....                                                               | 93  |
| Quadro 6 - Relação do porte em função de outras variáveis.....                                                                  | 99  |
| Quadro 7 – Dados dos Condomínios entre 1970 e 2004.....                                                                         | 102 |
| Quadro 8 – Área média e Ocorrência dos Condomínios entre 1970 e 2004 .....                                                      | 102 |
| Tabela 1 - População de CURITIBA por Bairro entre 2000 e 2007 .....                                                             | 61  |
| Tabela 2 - Total de Terrenos à Venda e Distribuição das Ofertas por faixa de tamanho dos Lotes em Curitiba no ano de 2007 ..... | 103 |

**LISTAS DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

|              |                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------|
| APA          | - Áreas de Proteção Ambiental                                    |
| APP          | - Área de Proteção Permanente                                    |
| ART          | - Anotação de responsabilidade técnica                           |
| COMEC        | - Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba                |
| CONAMA       | - Conselho Nacional de Meio Ambiente                             |
| CONFEA       | - Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia         |
| COPEL        | - Companhia Paranaense de Energia.                               |
| CNU          | - Congresso do Novo Urbanismo                                    |
| CVCO         | - Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra                    |
| EUA          | - Estados Unidos da América                                      |
| IBGE         | - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística                |
| IDH-M        | - Índice de Desenvolvimento Humano Municipal                     |
| IFDM         | - Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal                     |
| IPEA         | - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada                       |
| IPPUC        | - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba        |
| PIB          | - Produto Interno Bruto                                          |
| PL           | - Projeto de Lei                                                 |
| PMC          | - Prefeitura Municipal de Curitiba                               |
| PUCPR        | - Pontifícia Universidade Católica do Paraná                     |
| RIT          | - Rede de Transporte Integrada                                   |
| RMC          | - Região Metropolitana de Curitiba                               |
| SECOVI-PR    | - Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná                 |
| SEDU         | - Secretária de Desenvolvimento Urbano.                          |
| SMOP         | - Secretária Municipal do Meio Ambiente.                         |
| SINDUSCON-PR | - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná |
| UFPR         | - Universidade Federal do Paraná                                 |
| URBS         | - Urbanização de Curitiba S.A                                    |
| UTP          | - Unidades Territoriais de Planejamento                          |

## SUMÁRIO

|          |                                                                                                                               |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUÇÃO .....</b>                                                                                                       | <b>13</b>  |
| 1.1      | FUNDAMENTAÇÃO METODOLÓGICA E ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO .....                                                                   | 17         |
| <b>2</b> | <b>A "PRIVATIZAÇÃO DA VIDA URBANA": QUESTÕES NORTEADORAS DA EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS .....</b>                    | <b>23</b>  |
| 2.1      | ENCLAVES: SEPARAÇÕES SOCIOESPACIAIS .....                                                                                     | 23         |
| 2.2      | MODO DE MORAR INDIVIDUALIZADO .....                                                                                           | 28         |
| 2.2.1    | MUDANÇAS SOCIOESPACIAIS, CENTRO VERSUS PERIFERIA .....                                                                        | 30         |
| 2.2.2    | EXPANSÃO E CARACTERIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS .....                                                                    | 32         |
| 2.3      | TIPOLOGIAS DE UMA VIDA ENTRE MUROS .....                                                                                      | 37         |
| 2.3.1    | DENTRO E FORA: PERCEPÇÃO E APROPRIAÇÃO URBANA DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA CIDADE .....                                      | 40         |
| 2.4      | QUALIDADE DE VIDA E CULTURA DO MEDO: PARADIGMAS DE UMA VIDA INDIVIDUALIZADA .....                                             | 43         |
| 2.5      | QUESTÕES LEGAIS E DE CONSTITUCIONALIDADE DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS ..                                                       | 46         |
| 2.5.1    | NO ÂMBITO FEDERAL .....                                                                                                       | 47         |
| 2.5.2    | NO ÂMBITO MUNICIPAL .....                                                                                                     | 51         |
| <b>3</b> | <b>EXPANSÃO URBANA, METROPOLIZAÇÃO E PROCESSOS DE PARCELAMENTO DO SOLO NA CIDADE DE CURITIBA .....</b>                        | <b>55</b>  |
| 3.1      | EXPANSÃO URBANA .....                                                                                                         | 55         |
| 3.2      | METROPOLIZAÇÃO .....                                                                                                          | 62         |
| 3.3      | PARCELAMENTO DO SOLO .....                                                                                                    | 64         |
| <b>4</b> | <b>EXPANSÃO HISTÓRICA E TERRITORIAL DE CONDOMÍNIOS EM CURITIBA .....</b>                                                      | <b>70</b>  |
| 4.1      | PROCESSO DE APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS EM CURITIBA .....                                                                    | 71         |
| 4.2      | HISTÓRICO DE APROVAÇÕES DOS CONDOMÍNIOS E GRANDES EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS .....                                          | 75         |
| 4.3      | ESPACIALIZAÇÃO HISTÓRICA DOS TIPOS DE CONDOMÍNIO EM CURITIBA .....                                                            | 79         |
| 4.3.1    | CARACTERIZAÇÃO DA EXPANSÃO DOS GRANDES EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS EM CURITIBA .....                                         | 94         |
| 4.4      | CONSIDERAÇÕES FINAIS ACERCA DA ORGANIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO POR EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS EM CURITIBA ..... | 100        |
| <b>5</b> | <b>CONCLUSÃO .....</b>                                                                                                        | <b>104</b> |
|          | REFERÊNCIAS .....                                                                                                             | 109        |
|          | ANEXOS .....                                                                                                                  | 116        |

## 1 INTRODUÇÃO

Desde a criação das cidades, passando pela industrialização da sociedade, até os dias atuais, a habitação e o planejamento urbano são temas freqüentes nas discussões sobre desenvolvimento das cidades, pois são de interesse direto da população e, por consequência, daqueles que trabalham o espaço das cidades, tais como: arquitetos, engenheiros, sociólogos, geógrafos, técnicos em diversas áreas, gestores urbanos, entre outros.

Os responsáveis pela gestão das cidades têm se deparado com desafios cada vez maiores, uma vez que as médias e grandes cidades estão em constante expansão. Grandes centros urbanos, como Curitiba e sua região metropolitana, têm enfrentado problemas que se avolumam na mesma proporção em que cresce a mancha de ocupação do território urbano, e se acumulam às tarefas tradicionais de gestão do território e governo de municípios, com as complexidades dobradas de uma área conurbada, formadora de uma metrópole, com necessidades sociais, econômicas e culturais que compartilham as infraestruturas de um território supramunicipal, e onde a política ainda busca maneiras de gerir essas sobreposições no espaço urbano de vivência das pessoas.

Dentre as inúmeras complexidades da cidade contemporânea, duas chamam a atenção e servem como origem das investigações propostas por esta pesquisa. A primeira diz respeito à ideia (e não se discute aqui se essa ideia tem fundamento científico ou é produzida por setores interessados por sua difusão) de que a cidade torna-se "produtora" de uma violência disseminada por seus territórios, que escapam do poder de gestão do Estado (no sentido de esfera e no sentido de ente federativo) e infringem à população a tarefa informal de buscar por suas próprias soluções dentro dos limites da lei – mesmo que algumas vezes a legislação não preveja algumas formas de "fuga da realidade urbana", como será visto adiante. O segundo aspecto, quase uma consequência direta do primeiro, relaciona-se à profunda interferência física e aos padrões espaço-temporais de disseminação de algumas dessas "soluções", dos pontos de vista arquitetônico, do desenho urbano, da mobilidade, do planejamento (e, portanto, da disposição de infraestrutura e das diretrizes e necessidades de crescimento da ocupação urbana de um município), dentre outros.

Dentre essas possíveis "soluções" (claro que, em muitos casos, diante da complexidade de conflitos existentes nas cidades, solução para um perfil da população pode significar problemas para outros), estão os condomínios fechados ofertados como um local seguro para seus moradores; o que, ao que parece, vem se consolidando como uma ideia aceita por muitos, pois os condomínios fechados estão presentes cada vez em maior quantidade no espaço urbano, representando um nicho de alto interesse do mercado imobiliário direcionado a várias classes sociais. Ou ainda, como argumenta Moura (2005, p.1), "os condomínios representam uma nova forma de vida da complexa sociedade urbana contemporânea".

Segundo pesquisas realizadas pelos sindicatos ligados à construção civil, a procura por condomínios fechados nas grandes cidades cresce. Acredita-se que a grande procura por esse tipo de empreendimento em todo o Brasil está ligada diretamente à imagem que as propagandas de condomínios promovem, de morar com qualidade de vida, distante dos centros urbanos (SEIXAS, 2008), e com liberdade e segurança, o que parece ser um dos fatores mais valorizados nesse processo.

Há uma tentativa, quase nostálgica (e com repercussões na arquitetura e no desenho urbano, como o famoso caso do "*new urbanism*" norte-americano, apenas para citar um exemplo), de recriar comportamentos e lugares de uma cidade com características interioranas, dando valor à escala da rua, da vizinhança, da comunidade, do encontro face a face, do bucólico, e outros tantos aspectos que esses empreendimentos, paradoxalmente, passam a negar a partir dos limites externos ao muro.

Ainda nessa linha, o SINDUSCON-PR (2008) apontou que, além da oferta e demanda imobiliária, aspectos como a segurança e o conforto têm, desde os anos 1970, induzido um aumento cada vez mais evidente na construção e comercialização de condomínios residenciais como um dos mais valorizados produtos do mercado imobiliário, que tem o apelo mercadológico de se caracterizar como um novo modo de habitar a cidade contemporânea. Esta nova maneira de ocupar o espaço urbano tem suscitado inúmeras questões de ordem sociológica, urbanística, legal e relacionadas à gestão urbana no que diz respeito ao parcelamento do solo urbano e suas relações com aspectos de classe, segurança, conforto, mobilidade urbana e distinções entre o espaço público e privado nas cidades. Retomar-se-ão alguns desses temas nos capítulos teóricos, nos quais é

importante demarcar os campos de discussões que cercam este trabalho, mesmo que estes não venham caracterizar as principais preocupações da pesquisa e o principal objeto de estudo.

Czelusniak (2009), ao fazer uma leitura sobre a situação atual dos condomínios fechados na cidade de Curitiba, afirma que essa opção de moradia é um mercado que já está consolidado na capital paranaense, e se contabilizada a RMC (Região Metropolitana de Curitiba), há mais de duzentos condomínios fechados por toda região.

A procura por esses imóveis tem se multiplicado pelo país e em Curitiba, já são opção de mais da metade dos que querem comprar ou trocar de moradia. Uma pesquisa encomendada pelo Sinduscon-PR (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná) e divulgada no início do mês de abril/2010 mostra que 65% dos curitibanos que desejam comprar um imóvel nos próximos três anos preferem os condomínios horizontais (IMOVEISCURITIBA, 2010).

A escolha por esse tipo de empreendimento é a forma escolhida por alguns para fugir dos problemas do dia a dia, já que, na maioria das vezes, os condomínios possuem uma proposta de morar com qualidade de vida, isto é, morar distante dos centros, em uma residência em que haja uma integração entre os espaços com a natureza, diferente de outras formas de ocupação, que estão próximas ao tumulto encontrado nos grandes centros urbanos. No caderno Imóveis Curitiba (2010), pode-se encontrar definições dos condomínios fechados como o "refúgio de quem passa grande parte do dia envolvido na correria característica das grandes cidades".

Se, por um lado, a implementação dos condomínios fechados nas cidades é vista como solução de problemas como a segurança e o ritmo de vida das cidades contemporâneas (pelo menos para seus moradores), por outro, pode representar problemas para os gestores urbanos, relacionados à mobilidade, a processos de gentrificação e de exacerbação das segregações sociais urbanas, e de gestão efetiva do solo urbano. Segundo Caldeira (2000), a consolidação dos condomínios fechados como "enclaves residenciais" é um problema para as cidades, uma vez que mais parecem fortalezas com grandes muros, criados para fazer a separação entre o espaço privado e o público, aumentando ainda mais o problema de segregação na cidade. A questão da segregação socioespacial fica mais evidente quando são realizados estudos sobre a localização onde são implantados os condomínios, pois estes tendem a interferir no tecido da malha urbana existente,

devido às suas proporções e à maneira como se isolam fisicamente em relação ao entorno.

A importância do tema é evidenciada pela crescente aprovação desse tipo de empreendimento, que envolve uma tipologia específica de parcelamento do solo urbano em cidades médias e regiões metropolitanas, e a concomitante falta de informação e conhecimento sobre a maneira com que condomínios vêm ocupando e se integrando à malha urbana das cidades ao longo das últimas décadas, não obstante a incompatibilidade dessa tipologia com a Lei Federal n.º 6.766/79 de parcelamento do solo urbano.

Esse aspecto traz outro fator norteador desta pesquisa, na medida em que durante o processo de aprovação de condomínios na cidade de Curitiba, há uma interessante e sintomática sobreposição deste produto imobiliário a outros grandes empreendimentos residenciais. Como se verá mais adiante (principalmente no capítulo 4, sobre a expansão dos grandes empreendimentos residenciais em Curitiba), esse fato torna difícil a distinção entre condomínios residenciais horizontais, condomínios residenciais com a implantação de mais de uma torre de habitação coletiva, condomínios de habitação social, além de outros empreendimentos de grande porte.

Por outro lado, é interessante observar os procedimentos de aprovação dos grandes empreendimentos, suas características de ocupação do território urbano ao longo das últimas décadas, e as diferentes tipologias de acabamento desses grandes projetos residenciais, distribuídos pelos bairros e setores geográficos da cidade. Assim, apesar de um interesse seminal nos condomínios horizontais residenciais fechados – o que explica, em parte, a ênfase nesse tipo de empreendimento ao longo dos capítulos teóricos desta dissertação, com o intuito direto de se destacar os problemas envolvidos com essa tipologia –, este trabalho lida também com dados sobre grandes empreendimentos residenciais na cidade de Curitiba.

Dessa forma, esta pesquisa tem como objetivo principal a caracterização da expansão dos condomínios e grandes empreendimentos residenciais na cidade de Curitiba, a partir da década de 1970, a partir de variáveis como o porte físico, o tempo de implantação, a localização e os padrões de acabamento. A pesquisa objetiva, ainda, a análise da evolução dos empreendimentos residenciais em Curitiba com a finalidade de fornecer um melhor entendimento de como ocorreu e se

caracterizou o processo da expansão destes empreendimentos pelo território do município de Curitiba.

Acredita-se, assim, que a compreensão das transformações espaciais na cidade, impulsionadas pelo fenômeno da habitação, mesmo que a partir da análise de fatores específicos e limitados como os propostos nesta dissertação, auxilie na própria caracterização do fenômeno, suas especificidades e tipologias de ocupação em diferentes cidades, bem como possa subsidiar a proposição de ferramentas de controle e regulação como contribuição à prática do planejamento e da gestão urbana.

## 1.1 FUNDAMENTAÇÃO METODOLÓGICA E ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

Este item descreve a metodologia utilizada para o desenvolvimento da presente dissertação. Aborda a classificação do método utilizado, a tipificação da pesquisa realizada quanto à sua natureza, a unidade observada e a justificativa da metodologia, a fim de se alcançar os objetivos desta pesquisa.

Quanto à natureza e aos procedimentos técnicos, trata-se de uma pesquisa aplicada, pois gera conhecimento que pode ter alguma aplicação prática tendo como base para o trabalho empírico o estudo dos condomínios e grandes empreendimentos residenciais na cidade de Curitiba e sua expansão no tempo e no espaço. Foram coletadas informações e dados que possuíam variáveis que, posteriormente, foram relacionadas entre si, a fim de gerarem mapas, gráficos e tabelas de identificação que, por fim, foram analisados segundo os objetivos iniciais da pesquisa.

A amostra da pesquisa foi exploratória, direcionando a pesquisa para uma análise documental, cartográfica e bibliográfica e relacionando-a com as variáveis da pesquisa.

### **Métodos da pesquisa**

A pesquisa buscou localizar e caracterizar condomínios residenciais, quantificando-os no decorrer do tempo e identificando suas localizações geográficas na cidade, relacionando-os ainda com alguns indicadores de padrões de construção

e área construída aplicados aos diferentes bairros da cidade de Curitiba a partir da década de 1970.

Para tanto, foi realizado um estudo sobre a caracterização e expansão dos condomínios e grandes empreendimentos residenciais em Curitiba, aqui chamados de enclaves residenciais urbanos. Essa definição ou nomenclatura se mostrará importante pela diferenciação entre enclaves constituídos por condomínios residenciais que ocupam grandes áreas na cidade, e os empreendimentos residenciais que também estão inseridos em glebas de porte semelhante no território urbano. Como mencionado anteriormente, essa diferenciação aparece nos capítulos teóricos, em que se discutem conceitos e problemas relacionados à expansão dos condomínios como produtos de alto interesse do mercado imobiliário. Essa mesma diferenciação se complexifica no capítulo que descreve o estudo empírico sobre os casos de Curitiba, por questões específicas de aprovação e gestão desses empreendimentos na cidade. Não obstante essas peculiaridades no desenvolvimento da pesquisa, achou-se adequado nomear todos os grandes empreendimentos como enclaves, por suas características próprias de porte e configuração física (na maior parte das vezes relacionada aos acessos e à maneira como as habitações estão dispostas em seu entorno imediato).

Assim, como se verá mais adiante, em especial na descrição do estudo e subsequentes análises de suas espacializações, os dados coletados não diferenciam os empreendimentos pelo tipo de habitação, mas pela quantidade de unidades que eles representam. A partir disso pode-se diferenciar os empreendimentos residenciais pelo porte, bem como pela localização por bairro (ou setor geográfico) e pelo padrão de acabamento.

Assim, é importante notar que os empreendimentos residenciais aqui levantados e espacializados desde a década de 1970 compreendem habitações unifamiliares em séries e conjuntos habitacionais sem distinção, pois para esta pesquisa interessa mais a área ocupada por eles (inclusive como indicador de porte e tipo de inserção no tecido urbano) e fatores de diferenciação por acabamento e localização, por exemplo. Essas distinções e peculiaridades do estudo na cidade de Curitiba ficarão mais claras nos capítulos em que os dados são tratados e analisados (capítulos 3 e 4).

Para desenvolver a revisão bibliográfica, de modo a contemplar o tema da pesquisa, e aqui faz-se uma ressalva. Devido aos interesses seminais da pesquisa

em trabalhar primordialmente com condomínios fechados, sistematizou-se e organizou-se o referencial teórico de modo a organizar informações consultadas sobre assuntos que abordassem: a origem desse tipo de empreendimento, questões históricas, expansão e caracterização dos condomínios horizontais em algumas cidades como Rio de Janeiro, São Paulo e Buenos Aires.

Foram também tratados assuntos como qualidade de vida e cultura do medo como parte da fundamentação teórica por serem questões inerentes à origem e ao interesse dos condomínios como empreendimento residencial em expansão há mais de três décadas. Esses assuntos são recorrentes na maioria da bibliografia que tenha como tema principal os condomínios residenciais em cidades contemporâneas, mesmo quando o foco principal dos estudos não seja a abordagem sociológica, econômica ou arquitetônica desses espaços. A intenção em tratar tais assuntos recorrentes foi o de discutir brevemente os conhecimentos fundamentais sobre as implicações dessa forma recente de ocupação com forte crescimento e apelo mercadológico nas últimas décadas.

É importante destacar que esta pesquisa não tem a finalidade de aprofundar esses assuntos com os detalhes e as reflexões que estes mereceriam, fosse este um estudo sobre as implicações socioeconômicas dos condomínios residenciais em centros urbanos, por exemplo. A maneira como são tratados apenas relata de forma breve questões importantes que não podem ser ignoradas.

Para o levantamento das questões legais e de constitucionalidade dos condomínios residenciais, fez-se uso das legislações federal, estadual e municipal. Foram priorizadas as leis que se referiam aos condomínios, aos processos de aprovação de empreendimentos residenciais e ao parcelamento do solo urbano.

No processo de expansão urbana, os dados coletados foram identificados a partir de conceitos, leis, indicadores econômicos e taxas referentes à população de Curitiba. As principais fontes para esse levantamento foram o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC) e o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O fenômeno de metropolização foi identificado por conceitos e por base da criação da RMC.

Sabe-se que o parcelamento do solo no Brasil é determinado pela Lei Federal n.º 6.766/79, que contribui para o crescimento das cidades de maneira ordenada, devido às diversas formas oferecidas e permitidas para o parcelamento do solo urbano. Foi dada ênfase à lei do parcelamento, pois é por meio dela que a cidade se

expande de maneira legal, constituindo, portanto, um dos grandes dilemas atuais na criação e expansão de vários tipos de empreendimentos, mas principalmente os condomínios residenciais horizontais.

Mediante a pesquisa documental pode-se observar a expansão histórica e territorial dos condomínios residenciais fechados na cidade de Curitiba, a procura por esse estilo de moradia e a identificação das regiões (bairros) mais ocupados pelos empreendimentos na cidade. Para a composição dos mapas e consequente viabilização das análises, foi levantado o histórico de aprovações dos condomínios residenciais, entre 1970 e 2004, tabulados em planilhas fornecidas pelo IPPUC. Os empreendimentos foram divididos em três estratos, segundo a área ocupada, ou seja, menor ou igual a 1ha, entre 1ha e 2ha e maior ou igual a 2ha, para ajudar na identificação e na caracterização desses. Assim, além da localização geográfica dos empreendimentos, foram também consideradas as seguintes informações:

- a) Área ocupada pelo empreendimento;
- b) Ano de aprovações;
- c) Uso habitacional, que conforme a lei de zoneamento municipal, pode ser dividido, para efeitos de aprovação, em: unifamiliar, unifamiliar em série, e conjunto habitacional (considerando-se apenas as tipologias que influenciam na escolha de condomínios e grandes empreendimentos, pois há também a previsão de habitações de uso coletivo, não consideradas nesta pesquisa);
- d) Padrão das habitações; fina, média, média simples e simples (segundo classificação adotada pelo IPPUC na aprovação e cadastramentos dos empreendimentos aprovados, descrita em detalhes no capítulo 4).

Quanto ao alvará da habitação, desde já é importante esclarecer uma limitação da tabulação dos dados, uma vez que por meio do uso habitacional, por exemplo, em se tratando de condomínio residencial horizontal, corre-se o risco de o alvará não estar identificado como habitação unifamiliar em série, ou conjunto habitacional, e sim apenas como habitação unifamiliar, já que com essa classificação é mais fácil conseguir a aprovação do empreendimento. Assim, os dados coletados junto ao IPPUC apresentam algumas imprecisões, relevados durante suas análises, como essa possibilidade de indefinição no tipo de alvará necessário ou utilizado para aprovação dos empreendimentos em parte ou no todo.

Por esse mesmo motivo, a pesquisa empírica leva em consideração não apenas o que o pesquisador julga ser condomínios horizontais, mas também outros empreendimentos residenciais, sempre respeitando os critérios estabelecidos em relação ao porte, data de lançamento, localização e padrões de acabamento. Nas descrições do processo de aprovação de empreendimentos em Curitiba, relataram-se quais os passos, as leis utilizadas e quais os órgãos responsáveis para as etapas de aprovação de um projeto de condomínios ou empreendimento residencial.

Por fim, na etapa de espacialização e a organização da ocupação do solo por estes empreendimentos em Curitiba, identificou-se a localização dos condomínios residenciais no tempo, por meio de gráficos de ocorrência e mapas. Para a montagem dos mapas, utilizaram-se alguns dos dados da planilha (ver anexo 3) com os dados do IPPUC, considerando-se as seguintes informações (disponíveis nas planilhas como colunas)<sup>1</sup>: “ano do lançamento da construção” (MIN\_CONSTR), “soma das áreas totais” (SUM\_AREA\_T), “tipo de uso no último alvará” (LAST\_ALV\_U), “padrão de acabamento” (FIRST\_CONS), “coordenada x do centróide do imóvel” (X\_COORD) e “coordenada y do centróide do imóvel” (Y\_COORD).

De posse dessas informações utilizou-se o programa ArqMap - ArcView, para a localização precisa do centro geográfico de cada empreendimento no mapa de Curitiba, considerando-se a separação em camadas segundo as datas de aprovação, o porte e o padrão de acabamento dos empreendimentos. A utilização deste programa e dessas técnicas e critérios de separação permitiu a produção dos mapas, tabelas e gráficos utilizados no capítulo 4 e a consequente análise dos resultados de localização e expansão dos condomínios e empreendimentos residenciais de Curitiba a partir de 1970. Julgou-se necessária a apresentação (realização) de mapas detalhados que cercaram a abordagem do tema fundamentando suas análises subsequentes e a visualização da ocupação desses empreendimentos no tecido urbano ao longo do tempo e segundo as quatro informações listadas acima.

As informações dos dados das planilhas cedidas pelo IPPUC, assim como com a construção de tabelas, gráficos e novas planilhas, permitiram a análise e

---

<sup>1</sup> Entre parênteses, destaca-se a forma com que essas informações estavam dispostas na planilha, separadas em colunas de dados.

identificação dos empreendimentos no contexto abordado, tendo como suporte o referencial teórico-conceitual, que abrangeu a expansão e o histórico do tema.

A fim de atender aos objetivos ora estabelecidos estruturou-se o presente trabalho em quatro capítulos, além da introdução, conforme segue:

Os capítulos 2 e 3 estabelecem um referencial teórico para dar suporte ao desenvolvimento do trabalho, com todas as contextualizações e limitações já descritas nesta introdução (como, por exemplo, o fato de centrarmos esforços na caracterização dos condomínios residenciais horizontais). O Capítulo 2 trata da privatização da vida urbana e da segregação socioespacial. Apresenta questões que norteiam os condomínios horizontais e os conceitos de enclaves, e relata mudanças socioespaciais ocorridas no espaço urbano e algumas características sobre os condomínios. Apresenta os conceitos de loteamentos e de condomínios fechados, diferenciando-os, e integra questões legais de constitucionalidade dos condomínios horizontais, abordando o âmbito federal e o municipal.

O Capítulo 3 enuncia a expansão dos condomínios residenciais, relata o processo de parcelamento do solo e apresenta fenômenos que contribuíram para o processo de urbanização e organização da cidade de Curitiba.

O Capítulo 4 identifica o histórico de aprovações de condomínios fechados, relata o processo de aprovação de empreendimentos em Curitiba e como ocorreu a distribuição da ocupação do solo municipal a partir de 1970 pelos grandes empreendimentos residenciais. Expõe as observações desenvolvidas, bem como os resultados obtidos na análise dos dados referenciando, e quando necessário e possível, a revisão da literatura apresentada nos capítulos 2 e 3.

Por fim, o Capítulo 5 atentará para as conclusões da dissertação, as contribuições para a academia e a gestão urbana, as limitações presentes no processo de construção desta pesquisa e apontamentos para possíveis trabalhos futuros.

## **2 A "PRIVATIZAÇÃO DA VIDA URBANA": QUESTÕES NORTEADORAS DA EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS**

Este capítulo aborda questões que norteiam o que chamamos de privatização da vida urbana – representada pelos condomínios horizontais fechados –, tratando questões que são pertinentes ao universo dos condomínios, separação espacial e segregações (normalmente enfatizadas, historicamente, pelas formas de espacialização em guetos e enclaves urbanos).

Uma nova maneira de ocupar o espaço urbano tem contribuído para a expansão e caracterização de condomínios horizontais e, de fato, de várias formas e tipologias residenciais que privilegiam ou evidenciam a separação e o isolamento do espaço privado em face do espaço público. O capítulo discute ainda as relações com aspectos de classe, segurança, conforto, qualidade de vida, cultura do medo, mobilidade urbana e distinções entre o espaço público e privado nas cidades, trazendo a percepção dos moradores da parte interna e externa dos condomínios horizontais na cidade.

### **2.1 ENCLAVES: SEPARAÇÕES SOCIOESPACIAIS**

Segundo Coy e Pöhler (2001) a questão da segregação social sempre existiu nas cidades da América Latina, porém com a chegada dos condomínios fechados essa questão torna-se mais evidente. Entretanto, os condomínios são o principal objeto de segregação social e cultural em áreas urbanas, já que estes contemplam diferentes estilos de vida e trazem como consequência para a sociedade uma fragmentação dos espaços públicos em privado, alterando a infraestrutura do entorno e intensificando os conflitos sociais dentro das cidades.

Para Frey e Duarte (2006), a segregação socioespacial pode ser caracterizada como um agrupamento de pessoas desfavorecidas em relação a questões sociais e espaciais. O fenômeno da segregação pode ser conceituado como a exclusão que um movimento de pessoas sofre na busca pelo direito à cidade, independente de onde será essa conquista do território.

Quando uma parte da população toma a iniciativa de abrir mão de sua vida urbana e se agrupar em conjuntos residenciais distantes dezenas de

quilômetros do centro da cidade, vemos uma inversão de sentido nos deslocamentos de assentamentos urbanos (FREY; DUARTE, 2006, p.3).

Os condomínios fechados podem ser classificados como um movimento de autoss segregação, pois “tem-se um processo de negação da cidade em uma de suas características essenciais: a multiplicidade e diversidade de extratos sociais e formas de vida urbana” (FREY; DUARTE, 2006, p.3). Recentemente esses tipos de empreendimentos tornaram-se objeto de desejo também da classe média que, seguindo “as classes alta e média-alta, se auto-segregam em condomínios fechados, constroem novas formas de organização social e espacial que as resguardem da própria cidade” (FREY; DUARTE, 2006, p.5).

A existência de áreas residenciais fechadas no espaço urbano contribui para a formação de áreas de segregação espacial urbana, que tem como uma de suas formas de espacialização a criação de guetos e enclaves residenciais. Conforme afirma D’Ottaviano (2006), a segregação espacial assume dois tipos principais de zonas fechadas:

Os Guetos: concentrações espaciais involuntárias daqueles no fundo da hierarquia de poder e bem-estar, usualmente confinados a partir de uma característica como cor ou raça; E os Enclaves: clusters voluntários usualmente baseados na etnia, ligado ao status onde a solidariedade provê força e oportunidade para uma mobilidade social ascendente (D’OTTAVIANO, 2006, p.4).

A criação de guetos e enclaves residenciais na configuração urbana é uma questão antiga (Marcuse, 2002). A contínua procura por novos tipos de moradias “isoladas da cidade”, como os condomínios fechados, faz com que essa setorização exagerada ou segregação visível, nas formas de gueto e enclave, se tornem cada vez mais comuns no espaço urbano.

Conforme exemplifica Marcuse (1997), enclave é uma concentração espacial diferente, que se apresenta de várias formas, ou como classifica o autor: *imperial enclaves*, *exclusionary enclaves*, *immigrant enclaves* e *cultural enclaves*.

Enclave é usado aqui para descrever aqueles espaços com significado essencialmente positivo para seus residentes, e gueto é utilizado para designar predominantemente uma forma negativa (...) Um enclave é uma área onde espacialmente se concentram os membros de um grupo populacional específico, auto definidos por etnia, religião ou de outra forma,

que se agrupam como uma forma de melhorar o desenvolvimento econômico, social, político e ou cultural (MARCUSE, 1997, p.16)<sup>2</sup>:

Segundo Irazábal (2006), a sociedade e as comunidades se constroem e se desenvolvem no espaço urbano, com a ajuda de práticas políticas e espaciais. Um dos tipos contemporâneos de habitar o espaço urbano denominado “condomínios fechados e cidades fechadas” são empreendimentos que geram impacto à cidade, fazem com que o espaço classificado como modernista fragmente os espaços na cidade, produzindo assim enclaves isolados que alteram as características físicas e sociais do entorno. As comunidades são um tipo de arranjo social que cria uma exclusão na sociedade que poderá ser vista como uma inversão ao progresso do ponto de vista econômico e também é responsável pelo isolamento e a ausência de normas. Esse tipo de impacto à dinâmica da cidade pode ser atribuído também a grandes projetos ou empreendimentos residenciais, que ocupam áreas extensas da malha urbana, independente de sua classificação urbanística, legal ou tipológica como condomínios fechados.

O novo e exclusivo enclave urbano fornece mecanismos para uma superação relativa da alienação, por meio da propriedade coletiva e de controle, para aqueles que podem pagar por eles. A “comunidade” dos proprietários, assim formados, apesar do fato de que ele pode exibir um estilo de vida sofisticado, de alta tecnologia. (IRAZÁBAL, 2006, p.3)<sup>3</sup>.

Tendo em vista que muitos autores se referem aos condomínios fechados como “enclaves urbanos” ou “enclaves fortificados”, fez-se necessário considerar o uso do termo “enclave residencial”, que empregado de maneira genérica pode ser estendido a grandes empreendimentos residenciais que não sejam necessariamente condomínios fechados.

O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de ‘enclaves fortificados’, Trata-se de espaços privatizados,

---

<sup>2</sup> Enclave is here used to describe those spaces with a primarily positive meaning for their residents, and ghetto is used to denote those with a predominantly negative meaning (...) An enclave is a spatially concentrated area in which members of a particular population group, self-defined by ethnicity or religion or otherwise, congregate as a means of enhancing their economic, social, political and or cultural (Marcuse, 1997, p.16).

<sup>3</sup> The new exclusive urban enclaves provide mechanisms for a relative overcoming of anomie and alienation by means of collective ownership and control—at least for those who can afford them. The ‘community’ of owners thus formed, despite the fact that it may display a sophisticated, high-tech lifestyle. (IRAZÁBAL, 2006, p.3).

fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Caldeira, (2000, p.211).

Para Tereza Caldeira (2000), ao observar o espaço urbano das grandes cidades, é inevitável diagnosticar o número expressivo de condomínios fechados conhecidos como enclaves fortificados. Assim, os condomínios fechados podem ser reconhecidos como espaços privados, também chamados de reservados, que se alastram pelas cidades, principalmente pela ideia ("vendida") da existência de um lugar onde se possa morar e trabalhar com segurança e ter ao mesmo tempo um espaço de lazer.

Para Monahan (2006), que compartilha da visão de Caldeira, o enclave fortificado pode igualmente se apresentar como "espaço defensável" existente não somente em condomínios, mas também em outras formas e configurações espaciais, e funcionando como uma forma de fortificação, aplicando a lógica da suspeita e da exclusão com experiências semelhantes em todas as classes sociais.

No entanto a investigação de quem vivem em zonas fortificadas indica que estes resultados são consistentes com as tendências de maior segregação socioespacial (...) A literatura em enclaves fortificados destaca as maneiras pelas quais as formas construídas e as normas e função sociais impõem politicamente a segregação socioespacial e envia claras mensagens simbólicas sobre quem faz e não pertencem (Blakely e Snyder, 1997; Landman 2002; Mycoo 2006). Enquanto impedimentos de desenho de integração social pode assumir a forma de condomínios fechados ou shopping centers e edifícios de escritórios, mas também pode manifestar-se de forma mais direta (Monahan, 2006, p.176).<sup>4</sup>

Cabe ressaltar que tanto os enclaves urbanos como os fortificados e até as próprias comunidades, para que sejam edificadas, passam por separações socioespaciais no espaço urbano e, assim, estão relacionadas diretamente a questões de ordem política e econômica, uma vez que envolvem a função de pertencimento do espaço que foi segregado (de maneiras mais ou menos evidentes e visíveis). Ainda para demonstrar as variadas formas de segregação pelo isolamento, Monahan (2006) classifica como exemplo de enclave de exclusão o

---

<sup>4</sup> Nonetheless, other research on living in fortified areas indicates that these findings are consistent with larger trends of sociospatial segregation, (...) The literature on fortified enclaves highlights the ways that built forms and social norms function politically to enforce sociospatial segregation and to send clear symbolic messages about who does and does not belong (Blakely and Snyder 1997; Landman 2002; Mycoo 2006). While design deterrents to social integration may take the form of gated communities or enclosed malls and office buildings, they also can manifest in the more direct if less visible forms (Monahan, 2006, p.176).

distrito de Beverly Hills (Califórnia), que apresenta a formação insular espacial sendo protegida e separada fisicamente de seu entorno com outras características.

Salgueiro (2001 apud CALDEIRA, 2000, p.4) ainda “refere-se aos enclaves para designar áreas que, de alto ou baixo padrão de ocupação, distinguem-se pela homogeneidade interna e pela diferença que apresentam em relação às áreas de seu entorno urbano imediato”.

Já para Irazábal (2006), o termo enclave pode ser atribuído às concentrações ou suas combinações e tendências urbanas, sendo que, cada vez mais, estilo de vida e riqueza são também as bases deste tipo de configuração espacial, apresentando traços que se tornam preponderantes na formação de comunidades fechadas em sociedades contemporâneas.

Ao abordar os casos de condomínios ou grandes enclaves urbanos, alguns autores ainda exploram a ideia de uma nova cidade dentro da cidade já existente, como se as cidades se autossegregassem espacialmente, uma vez que neste caso há uma dificuldade em manter uma conectividade e fluidez espacial, apresentando assim uma baixa integração socioterritorial entre as "possíveis cidades" (SPOSITO, 2003).

A localização desses loteamentos na cidade e as formas como, progressivamente, vem, a eles, agregando-se novos valores de consumo e novas práticas socioespaciais que se refletem em alterações no cotidiano urbano, levam-nos a constatar a tendência à constituição de “cidades” dentro e, ao mesmo tempo, fora da cidade já existente (SPOSITO, 2003, p.2).

Segundo Irazábal (2006), isso ocorre porque as cidades tornam-se fragmentadas quando ocupadas por enclaves fortificados, pois perdem a liberdade de cidadania, livre circulação e a organização das cidades modernas, características que são consideradas ideais para a vida urbana. Os condomínios, portanto, frequentemente subvertem os ideais de liberdade, uso comum e vida em comunidades das cidades, com princípios de segregação e isolamento.

Observa-se que os condomínios fechados são semelhantes a ilhas, pois trata-se de um território a parte da cidade, e ao mesmo tempo cercado por esta, sendo um mundo exclusivo que pode ser acessado por um grupo específico (e normalmente homogêneo) de pessoas que desejam “fugir” do ambiente urbano comum, e que apresenta, “inconvenientemente”, complexa heterogeneidade social.

A cidade passa a ser pontual, onde predominam os interesses individuais e não coletivos (FREY; DUARTE, 2006). A ideia de ter-se que fugir da cidade vem sendo construída desde que os condomínios fechados se tornaram uma opção de morar com “qualidade de vida”, dado que, para muitas pessoas, a noção de qualidade de vida inclui o afastamento dos grandes centros urbano (SEIXAS, 2008).

## 2.2 MODO DE MORAR INDIVIDUALIZADO

O crescimento demográfico das cidades brasileiras, fortemente marcado durante a segunda metade do século XX, contribuiu para a expansão das áreas urbanas, sendo que a partir da década de 1940 aprofunda-se o processo de urbanização no Brasil, devido à forte migração do campo para as cidades. Com o processo de crescimento demográfico, as cidades começam a se desenvolver, e a ocupar áreas cada vez mais vastas, complexificando questões e problemas, hoje bem conhecidos dos urbanistas, como o *deficit* habitacional em centros urbanos, a pressão de ocupação em áreas de interesse ambiental, o espraiamento do tecido urbano, a diversidade de maneiras de se parcelar e ocupar o solo urbano, dentre outros. Com a intensificação desse processo de urbanização, surgem diversas maneiras de habitar a cidade, dentre as quais, a partir da década de 1970, os condomínios residenciais fechados, caracterizando um novo conceito de parcelamento do solo, e se expandindo como um novo e lucrativo produto do mercado imobiliário nas cidades brasileiras, inclusive em Curitiba.

O modo de morar individualizado pode ser caracterizado (ao menos do ponto de vista mercadológico) como a procura por residências em lugares fechados, onde a segurança seja bem visível, haja espaços de lazer, recreação e também uma integração entre as residências com a natureza do local. Por se tratar de um espaço fechado destinado a residências e que, na maioria dos casos, está afastado dos centros urbanos, esses empreendimentos são uma forma diferente de se agrupar na sociedade contemporânea (SEIXAS, 2008). A individualização nesse caso também pode ser caracterizada pela busca por isolamento e restrição dos círculos sociais individuais, o que, do ponto de vista do uso e ocupação do solo, é facilitado pela criação dos enclaves (discutidos anteriormente), cuja homogeneidade dos padrões socioeconômicos permite essa sensação de “privacidade” e separação das

diferenças, de áreas públicas e do restante da cidade. Parece ser, de fato, uma negação à cidade, como defendem Frey e Duarte (2006), a reificação do individualismo sobre o coletivo.

Independentemente de se poder inscrever o percurso residencial de cada um que agora vive num novo condomínio numa narrativa de habitat de evasão ou de castelização, a verdade é que os novos condomínios revelam uma redefinição das esferas privadas e públicas pelas novas formas de privatismos que inauguram (SEIXAS, 2008, p.351).

A questão do morar individualizado trata também da separação entre os lugares públicos e os privados. Aborda, por meio de leis, qual o procedimento de fazer essa separação dos espaços. Assim sendo, para alguns, morar em um condomínio fechado é considerado um privilégio, para os poucos que passam a integrar um grupo de pessoas que têm o poder de decidir onde e de que maneira irão morar. Claro que essa tipologia de habitação tem se estendido a diversos perfis socioeconômicos e classes sociais, o que reforça ainda mais suas características de homogeneidade e separação, já que dificilmente encontraríamos diversidade e mistura de perfis intramuros nesses empreendimentos, independente do público-alvo originalmente definido pelos incorporadores.

Como esclarece Moura (2005), a origem da palavra condomínio vem do latim, e o termo condomínio é formado pela junção da preposição “com” que significa “junto”, “ao lado de”, mais o substantivo “domínio” no latim “dominium”, ou seja, direito de propriedade. Isso nos induz a pensar no conceito de condomínio como uma propriedade que pertence ao mesmo tempo a mais de uma pessoa, e que essas pessoas, em conjunto, têm o domínio (posse, poder, arbítrio) sobre uma determinada área.

O conjunto dos condomínios fechados e grandes empreendimentos residenciais proliferaram-se desde a década de 1970, o que vem modificando a configuração do espaço urbano e da malha viária em várias cidades, pois em seu conjunto, cada vez maior e mais presente no tecido urbano, compõem manchas que interrompem o traçado urbano (para citar apenas uma das possíveis interferências). Essas "manchas" que, muitas vezes, e no passado mais frequentemente, representavam enclaves formados quase exclusivamente por grandes equipamentos urbanos como hospitais, escolas, universidades e centros esportivos (para citar apenas alguns), hoje representam também o conjunto de condomínios e

empreendimentos residenciais , que aos poucos vão se estabelecendo nas cidades de maneira mais presente, correspondendo a uma crescente opção de moradia de várias parcelas da população urbana. Sua proliferação descontrolada é preocupante e pode, além de interferir fisicamente nas dinâmicas espaciais urbanas, exacerbar diferenças e conflitos que urbanistas e gestores urbanos historicamente sempre buscaram minimizar. Não seria o caso de ditar o que é melhor para este ou aquele grupo nas cidades, mas a diversidade, o bem comum (público) e o envolvimento coletivo são conquistas sociais, culturais e espaciais que devem ser valorizadas e não podem – guardada a devida importância a certos graus de individualidade e privacidade – perder "terreno" ao individualismo que separa, segrega e classifica.

### **2.2.1 Mudanças socioespaciais, centro *versus* periferia**

Em Curitiba, como em outros grandes centros, acontece uma seletividade social no uso do solo. Até alguns anos atrás a classe alta ocupava o centro da cidade, onde o valor do solo urbano era mais caro, enquanto a periferia era ocupada pelas classes com menor poder aquisitivo sendo, portanto, solo mais acessível. Assim se expressava a espacialização das classes sociais em várias cidades brasileiras, com uma demarcação muito nítida (mas não concreta e física) das fronteiras entre o centro "rico" e a periferia "pobre".

As novas dinâmicas de localização, ocupação, distribuição e valorização imobiliária do território urbano modificam (em alguns casos mais ou menos visíveis) as antigas ou tradicionais relações entre centro e periferia. Além de não se poder mais falar em um único centro das cidades, as relações entre as diversas partes da cidade se complexificaram, ganhando em heterogeneidade e diversidade de perfis de uso e ocupação do solo urbano, bem como funções urbanas e de estruturação dos espaços da cidade. Segundo Soja (1994, p.158):

Já não nos podemos satisfazer com uma simples divisão binária de cidade e subúrbio, centro e periferia, que implica uma clara polaridade na qual a primeira é 'dominante' e a segunda 'dependente'. Em vez disso, devemos cada vez mais encarar a nova metrópole regionalmente, como um complexo mosaico geográfico, senão um caleidoscópio, de modelos de desenvolvimento desigual em rápida mutação. Para alargar essa perspectiva regional, é mister ir além da reestruturação da forma urbana a fim de explorar outras dimensões da reestruturação e pós-modernização urbanas contemporâneas.

As transformações ocorridas na periferia metropolitana devem-se, em parte, à visão dos empreendedores em instalar equipamentos e condomínios nessas áreas, até então não exploradas nesse segmento. A intenção de constituir uma nova forma de ocupação, em parte pelo preço alcançado em lotes na zona urbanizada e em parte pelo apelo mercadológico às novas maneiras de morar (condomínios), contribui para a modificação na estrutura das cidades e para a redefinição das relações entre o centro e a periferia. Assim, se na década de 1970 a periferia era considerada como o lugar da precariedade e da irregularidade, na década de 1990, na nova periferia metropolitana surgem comércio e serviços elitizados (como shopping centers), equipamentos de lazer sofisticados e condomínios fechados. Este "comportamento espacial" se refletirá nos estudos realizados, descritos no capítulo 4, em que, ao menos indiretamente, ficará claro essa "tomadas das periferias" (ou bairros mais afastados do centro histórico) por grandes empreendimentos residenciais a partir da década de 1970.

Redefinem-se os conteúdos econômicos, sociais, políticos e culturais do que vinha se conceituando como a "periferia" dessas cidades, pois se mantém a tendência à extensão contínua dos tecidos urbanos, agora combinando, contraditoriamente, diferentes lógicas e formas de produção e apropriação dos espaços urbanos (SPOSITO, 2003, p.1).

No entanto, a organização atual das metrópoles brasileiras é marcada por polaridades sociais acentuadas, pois consolidam um novo tipo de periferia que acirra a desigualdade social e a segregação espacial por meio de "ilhas de pobreza e riqueza convivendo lado-a-lado" (POLLI, 2006).

Na visão de D'Ottaviano (2006, p.2), "os condomínios fechados representam o fim do modelo 'centro rico versus periferia pobre', reforçando a tese de que este modelo vem sendo substituído pelo 'modelo fractal', que ocorre devido a uma mudança de escala no espaço". As diferenças que antes eram tratadas numa macroescala, agora acontecem numa microescala. Como defende Caldeira (2000):

Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos mas separados por muros e tecnologias de segurança e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns (CALDEIRA, 2000, p.211).

Um fato econômico importante está relacionado ao local de implantação dos condomínios, que normalmente localizam-se em áreas onde o custo da terra é mais baixo, que na maioria das vezes ficam na periferia das cidades, exacerbando a separação entre espaços públicos e privados (COY; PÖHLER, 2001). Para investidores, há uma importância nos locais destinados às áreas residenciais, pois há uma relação de proximidade entre áreas residenciais e a existência futura de novos equipamentos urbanos e, portanto, a expansão dos condomínios fechados fortalece a organização social e espacial da nova periferia, que evidencia os modelos de expansão urbana e se caracteriza como fragmentação urbana, dando ainda mais visibilidade a esses processos de organização do espaço urbano contemporâneo.

### **2.2.2 Expansão e caracterização de condomínios horizontais**

Obviamente, não há expansão urbana sem que se considere o parcelamento do solo. Para Barreiros (1998, p.25), “o parcelamento do solo urbano constitui-se em um dos mais importantes instrumentos de que dispõe o poder público para promover a organização da expansão urbana das cidades brasileiras”.

Para entendermos a lógica que orienta a produção dos condomínios como um novo *habitat* urbano, precisa-se compreender o processo de modernização urbana, responsável pela procura e reinvenção de formas de habitar o espaço, sempre presente nas cidades, como discutido no item anterior. Os condomínios fechados se estabeleceram em vários países, e em todos os lugares a concepção é similar, tendo como principal característica o acesso restrito às áreas residenciais, em geral apresentando apenas algumas diferenças na terminologia ou características físicas e legais específicas, dependendo do lugar ao qual pertence. No Brasil, reconhece-se esse tipo de parcelamento do solo (modo de morar individualizado) pela expressão “condomínios fechados”, enquanto, por exemplo, no Chile denominam-se “condomínios”, na Argentina, “countries” e nos EUA e outros países ânglo-saxões utilizam-se “gated communities” ou “clubs”.

Na década de 1970, surgiram as primeiras construções de condomínios na Califórnia e Flórida e, em seguida, 1980, era a vez do Texas e do Arizona receberem essas construções (LOW, 2001). Uma das formas de ocupação que se popularizou no cenário político-econômico das décadas de 1970 e 1980 nos EUA foi o que ficou

conhecido como “gated communities”, justamente por representar enclaves espaciais de comunidades residenciais fechadas e socialmente homogêneas, separadas por muros e portões.

Há Estimativas de que o número de pessoas que vivem em comunidades fechadas nos Estados Unidos variam de 4 a 8 milhões (Architectural Record, 1997). Um terço de todas as novas casas construídas nos Estados Unidos nos últimos anos estão em condomínios fechados (Blakely e Snyder, 1997) e em áreas como Tampa, Florida, onde a criminalidade é um problema de alto perfil, os condomínios fechados representam quatro de cinco vendas home de US \$ 300.000 ou mais (LOW, 2001, p.46)<sup>5</sup>.

Segundo D'Ottaviano (2006), nos anos 1990, 40% das novas residências na Califórnia estavam sendo construídas “behind walls” (atrás de muros), e no ano de 1997 aproximadamente 8,5 milhões de norte-americanos viviam em “gated communities”.

A idéia dos condomínios fechados nos EUA tinha a intenção de proteger os cidadãos que pudessem pagar por uma vida em comunidades fechadas e seguras, além do apelo “nostálgico” de resgatar práticas, lugares e situações sociais e culturais atribuídas a uma sociedade pré-modernista (bucólica, comunitária, pré-industrial etc.). Segundo Low (2001), foi a partir da década de 1980 que os condomínios fechados passaram a ser verdadeiros clubes de lazer, e, conforme sua descrição, esses condomínios eram compostos por casas cercadas com portões na entrada dos bairros, uma verdadeira “cidade fortaleza”. Em uma conexão com os casos latino-americanos, Caldeira (2000)<sup>6</sup> observa uma relação muito próxima de projeto e concepção das chamadas “Edge Cities” americanas e os Alphavilles no Brasil.

No Brasil, os condomínios também começam a ser construídos durante os anos 1970. Caldeira (2000) afirma que em 1973 foi construído o primeiro condomínio vertical fechado, apresentando conjunto de edifícios de apartamento de uso

---

<sup>5</sup> Estimates of the number of people who live in gated communities within the United States vary from 4 million to 8 million (Architectural Record 1997). One-third of all new homes built in the United States in recent years are in gated residential developments (Blakely and Snyder 1997), and in areas such as Tampa, Florida, where crime is a high-profile problem, gated communities account for four out of five home sales of \$300,000 or more (LOW, 2001, p.46).

<sup>6</sup> Para Teresa Caldeira, há uma semelhança entre, a “cidade fortaleza” os chamados condomínios fechados no Brasil e a ideia de “edges cities” norte-americanas, pois nos três casos os espaços internos aos muros são semelhantes a lugares que tratam dos estilos de vida encontrados nesses locais, com ênfase às relações domésticas e de vizinhança.

exclusivo dos moradores: o “Ilha do Sul”, localizado na zona oeste da cidade de São Paulo. A ideia original dos condomínios (como fica claro nos primeiros casos dos EUA e das formulações do “new urbanism” em busca de uma nova vida metropolitana) passa pela oportunidade de criação de um senso de vizinhança e convivência entre as pessoas, em ambientes controlados e organizados, onde o controle passa por situações de tráfego interno, aparência arquitetônica, comportamento dos condôminos e segurança, na busca constante por uma “microcomunidade” homogênea.

Para exemplificar o apelo comercial dos condomínios fechados no Brasil, pode-se pensar no Alphaville, hoje um dos maiores grupos desse tipo de empreendimento no país. Esses condomínios apresentam-se como novas formas de morar, como um novo estilo de vida, com novos valores, qualidade de vida, e em um lugar seguro e tranquilo, traduzido pela linguagem mercadológica do empreendimento (ALPHAVILLE, 2002). No início, a comercialização dos condomínios fechados era destinada à moradia da classe alta. Atualmente atendem outras classes sociais e possuem usos distintos, residencial e comercial. Os condomínios caracterizam-se por, normalmente, apresentarem áreas residenciais com acesso restrito privatizando os espaços que poderiam ser públicos.

Ainda a título de exemplo sobre a expansão e caracterização desses empreendimentos, podem-se destacar algumas características sobre três das cidades mais importantes da América do Sul, Rio de Janeiro, São Paulo e Buenos Aires, por apresentarem estruturas de condomínios fechados com concepções diferentes.

No Rio de Janeiro, o condomínio a ser exemplificado localiza-se na Barra da Tijuca, antiga zona sul, onde algumas ruas são exclusivas para áreas residenciais, chamados de condomínios fechados ou condomínios exclusivos. A explosão dessa tipologia se deu na metade dos anos 1970, quando os complexos de casas com clubes se estabeleceram no bairro (que também cresceu como forma de ocupação de classes alta e média alta longe dos bairros mais centrais da cidade, em um processo declarado de elitização e gentrificação do espaço urbano). Nos anos 1980, com a implantação do shopping center Barra da Tijuca, aumentou a procura pela classe alta por residências nos arredores, valorizando ainda mais o custo da terra e dos imóveis na região. Assim, a Barra da Tijuca é composta hoje de luxuosos condomínios residenciais e complexos de edifícios. Existem aproximadamente 160

condomínios com mais de 100.000 moradores, havendo uma preferência por esse tipo de moradia, haja vista que 77% dos moradores consideram o fator segurança primordial e por isso optam em morar em condomínios (COY; PÖHLER, 2001).

Ainda segundo os mesmos autores, de qualquer maneira, os condomínios criam um mundo à parte, e a segregação social e espacial entre os espaços público e o privado fica evidente, onde “the citadels of the rich, being separated from public space, create a world outside reality” (COY; PÖHLER, 2001, p.7). Com o decorrer dos anos é possível observar as mudanças ocorridas nos condomínios de edifícios na Barra da Tijuca, pois nos anos 1970 eles se caracterizavam pela altura (20 andares), e pela alta densidade populacional. Já na metade dos anos 1980 passaram a ter menos andares (6 a 8 andares) e reduziram a densidade populacional. No início dos anos 1990 duas novas tendências surgem: a primeira, de edifícios com áreas menores a fim de atender à classe média; e a segunda, dos luxuosos condomínios destinados à classe mais rica. Entretanto, existem dois lados opostos que compõem o cenário dos condomínios nessa região. Segundo Coy; Pöhler, (2001):

Além disso, os números de canteiros de obras na Barra da Tijuca representam um dos mercados de trabalho mais importantes para a classe mais baixa no Rio de Janeiro. A atração do mercado de trabalho e a existência de áreas de expansão subdesenvolvida levou a uma migração da população das classes mais baixas do nordeste pobre do Brasil para a Barra da Tijuca. Como consequência, nas últimas duas décadas, inúmeras novas favelas têm surgido nas proximidades da Barra da Tijuca e uma convivência funcional com o rico existe. (COY; PÖHLER, 2001, p.7).<sup>7</sup>

O AlphaVille Barra da Tijuca anuncia ser um exemplo de um condomínio inédito nessa região nobre, com área total de 663.611 m<sup>2</sup>, sendo 118.113 m<sup>2</sup> de área verde e com 388 lotes residenciais (unidades unifamiliares) de 600 a 900 m<sup>2</sup> e edifícios de apartamentos (unidades coletivas) em três lotes divididos por fases, apresentando um clube exclusivo (Mercado de Imóveis, 2009). Esse tipo de

---

<sup>7</sup> Additionally, the numerous construction sites in Barra da Tijuca represent one of the most important job markets for the lower class in Rio de Janeiro. The attraction of the job market and the existence of undeveloped expansion areas has led to a migration of the lower class population from the poor northeast of Brazil to Barra da Tijuca. As a consequence, within the last two decades, numerous new favelas (squatter settlements) have emerged in the vicinity of Barra da Tijuca and a functional coexistence with the 'rich' exists (COY; PÖHLER, 2001, p.7).

condomínio chama a atenção pelo porte e por estar inserido numa área nobre da cidade, a qual não tem mais espaço para se desenvolver.

Na cidade de São Paulo, foi lançado em 1974, o primeiro Alphaville, que chegou ao Brasil como uma nova forma de morar; um dos primeiros condomínios horizontais fechados, foi implantado na região metropolitana de São Paulo, a uma distância de 30 km da região dos Jardins em São Paulo. O Alphaville se tornou a maior comunidade de pessoas morando e trabalhando num mesmo espaço, com cerca de 30.000 habitantes espalhados em 15 residenciais. Um dos motivos pelo qual algumas empresas se instalaram no condomínio foi o fato de a localização ser estratégia em relação às rodovias e o centro da cidade. Atualmente mais de 1.400 companhias estão instaladas, entre escolas, universidades, hotéis, shopping centers e centros de lazer, o que faz desses residenciais um modelo "inovador" de morar que proporciona um novo estilo de vida quase exclusivamente entre muros. O sistema sofisticado de segurança é um dos grandes responsáveis pela procura deste tipo de condomínio, principalmente daqueles localizados em grandes cidades ou regiões metropolitanas.

A grande Buenos Aires tem cerca de 13 milhões de habitantes, sendo que somente 3 milhões da população vive na cidade de Buenos Aires, estando o restante da população dividida em três anéis de crescimento, que se situam fora do centro da cidade. Na Argentina, os condomínios fechados estão presentes em cidades de médio porte e alguns centros regionais, como Córdoba, Rosário e Mendoza. Na região norte de Buenos Aires, está a área residencial privilegiada, Belgrano e Palermo, mas os condomínios fechados também podem ser encontrados em grande quantidade nas regiões sul e sudeste da cidade. A grande maioria dos investimentos privados foi destinada para a parte central da cidade e alguns foram empregados nos subúrbios do norte próximo ao local onde se encontra importante estrada arterial, já que ao longo destas se instalaram hipermercados e empresas estrangeiras. Esses investimentos privados contribuíram de forma significativa para a segregação social, intensificando o conflito social e, como consequência, a queda na qualidade de vida, o que vem se acentuando por problemas de tráfego intenso de veículos, medo da violência e do crime.

Nos anos 1970 e 1980, projetos imobiliários se desenvolveram no segundo e terceiro anéis suburbanos, chamados de "countries". Estes "countries" ofereciam infraestruturas para aqueles que podiam pagar por seus serviços. Os "countries"

(condomínios fechados) possuem projetos que oferecem segurança, privacidade, tranquilidade e proximidade com a natureza. A partir de 2000, foram construídos e ainda estão em planejamento para construção algo entre 360 a 400 condomínios fechados de diferentes tipos e tamanhos, dentro da área metropolitana de Buenos Aires (COY ; PÖHLER, 2001). Aproximadamente 85% dos projetos estão localizados na zona norte ou oeste da cidade de Buenos Aires. Assim como no Brasil o sucesso mercadológico dos condomínios fechados se dá não apenas por serem um produto novo no mercado imobiliário, mas por representarem uma nova forma de morar (e anseios de ascensão socioeconômica), uma “expressão de um estilo de vida emergente”.

Na cidade de Curitiba, a grande exploração mercadológica desse fenômeno de moradia fechada é recente. Apenas a partir dos anos 1980 os condomínios ganham força no mercado e começam a despontar no cenário metropolitano como uma nova opção de moradia, tendo como prioridade a vigilância e o controle permanentes, além de, como já é tradição na propaganda deste tipo de produto, oferecer segurança, contato com a natureza e qualidade de vida.

## 2.3 TIPOLOGIAS DE UMA VIDA ENTRE MUROS

Os conceitos de condomínios variam conforme os autores, mas a maioria concorda que se trata de uma gleba que sofre desmembramento, isto é, repartição de uma área em lotes. Para Caldeira (2000, p.243), condomínio é o “fenômeno da fragmentação do espaço público, na valorização da desigualdade e no incentivo ao preconceito em relação a certos grupos sociais”. Já para D'Ottaviano (2006, p.2), condomínios e loteamentos fechados se resumem a um “fenômeno de dispersão urbana e a configuração de um novo modelo fractal”.

Neste trabalho se faz necessário diferenciar loteamentos fechados de condomínios fechados, mesmo que as diferenças entre eles não sejam tão significativas. Ainda assim, há certa confusão entre esses termos, principalmente em se tratando dos aspectos legais (a serem detalhados mais adiante). Mas é importante destacar que, essencialmente, condomínios horizontais representam uma forma de parcelamento do solo não prevista na legislação em vigor, enquanto o loteamento fechado é caracterizado, em geral, por um loteamento comum aprovado

junto aos órgãos de fiscalização públicos e que passou por um processo de fechamento posterior (reconhecido ou não pelas autoridades municipais).

Em relação aos condomínios, quanto à forma, podem ser residenciais, comerciais, industriais e de uso misto. Dentro da categoria residencial, podem ser abertos e fechados, e ainda podem assumir a forma vertical e horizontal. No condomínio fechado, como propõe o Projeto de Lei n.º 3.057/2000, existe a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, sendo que as unidades correspondem a frações ideais, "índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas partes comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual" (PL n.º 3.057/2000, TÍTULO I, Art. 3º, IX), das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros público internamente ao perímetro do condomínio, e sem a obrigatoriedade de doação de área ao poder público. É importante salientar que essa definição é proposta ainda no âmbito de um projeto de lei, o que significa dizer que o reconhecimento dessa tipologia ainda inexiste na esfera da legislação federal.

Já loteamento, segundo a Lei Federal n.º 6.766/79, é caracterizado por unidades geradas a partir do desmembramento de uma gleba, que apresenta divisa física, onde existe a obrigatoriedade de doação de 35% da gleba ao poder público. Esta área doada está dividida da seguinte maneira (podendo sofrer variações de um município para outro): de 15 a 20 % para o sistema viário, o qual ainda poderá solicitar uma desapropriação quando houver acréscimo no volume do tráfego; de 10 a 15% para áreas verdes, a fim de se construir parques e praças (essas áreas podem ser reduzidas desde que, ao ser entregue, esteja equipada) e de 5 a 10% para área institucional, para a construção de equipamentos institucionais (BASTOS, 1999).

Observa-se que a diferença conceitual/legal entre condomínio e loteamento (além do fato de um ser previsto em lei e outro não) baseia-se no fato que este último cria lotes individualizados, lotes autônomos, enquanto no primeiro não há divisão física e sim, fração ideal, possuem área de uso comum e vias internas ao empreendimento, sendo de uso exclusivo.

Como exemplo, e em termos de comparação com o que já foi dito em relação ao Rio de Janeiro e São Paulo, pode-se citar o Alphaville como caso sintomático da implementação de condomínios horizontais na região de Curitiba.

A partir do sucesso dos Alphavilles, novos empreendimentos começaram a surgir nos municípios vizinhos a São Paulo e nas regiões oeste e sudoeste da Grande São Paulo. Este modelo de condomínio foi ainda implantado nas cidades de Campinas (1997), Belo Horizonte (1998), Curitiba (2000), Goiânia (2000), Salvador (2000) e Piracicaba (2009), para citar apenas alguns exemplos.

O Alphaville possui dois empreendimentos adjacentes de alto padrão, o Alphaville Pinheiros e o Alphaville Graciosa, ambos localizados no Município de Pinhais, a cerca de 12km do centro de Curitiba. Para Pinhais, as vantagens de conceber o condomínio nesse município começaram na escolha do local, pois na época da implantação, no ano de 2000, o custo da terra era baixo, com uma grande área a ser ocupada e uma paisagem privilegiada.

Alphaville Graciosa representa uma revolução urbanística e o início de uma nova fase do mercado imobiliário em Curitiba. Ao criar um novo pólo de desenvolvimento em uma área ainda inexplorada da região metropolitana, a Alphaville Urbanismo estabelece um novo eixo para o crescimento da cidade (...) É uma pequena cidade planejada, que além da moradia vai oferecer opções completas de comércio, serviços e lazer (POLLI, 2006, p.98)

O Quadro 1 ajuda na organização e exemplificação das principais características de relação entre condomínios do porte do Alphaville Graciosa e a cidade, uma vez que causam impactos no meio natural, transformam o espaço construído e alteram a dinâmica imobiliária no entorno.

| URBANIZAÇÃO NO ALPHAVILLE GRACIOSA |                                                                                                                  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia de ocupação              | Condomínio fechado, aprovado como loteamento                                                                     |
| Imagens associadas                 | O novo estilo de vida                                                                                            |
|                                    | Melhor estilo de vida                                                                                            |
|                                    | Viva em Alphaville                                                                                               |
|                                    | Proximidade com o centro urbano                                                                                  |
|                                    | Um conceito único de empreendimento: qualidade de vida                                                           |
| Área ocupada                       | 2,5 milhões de m <sup>2</sup>                                                                                    |
| Número de lotes e habitações       | 1.218 lotes                                                                                                      |
| Densidade                          | 2.400 habitantes/km <sup>2</sup>                                                                                 |
| Área do lote                       | Área mínima de 550 m <sup>2</sup> (maioria 700 m <sup>2</sup> , chegando a mais de 1.000 m <sup>2</sup> )        |
| Área mínima de residência          | 200 m <sup>2</sup>                                                                                               |
| Taxa de ocupação                   | 40%                                                                                                              |
| taxa de permeabilidade             | 50% (o tratamento superficial dos lotes é primorosamente cuidado em Alphaville)                                  |
| Infraestrutura                     | Completamente instalado                                                                                          |
| Vias asfaltadas                    | 100%                                                                                                             |
| Áreas verdes                       | 1,0 milhão de m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Áreas de uso comum condôminos      | 630.000 m <sup>2</sup>                                                                                           |
| Feições espaciais                  | Centro e periferia se fragmentam                                                                                 |
| Localização dos grupos sociais     | Os diferentes grupos sociais estão próximos, mas não se comunicam, classes coexistem, mas não se tocam           |
| Espaços públicos                   | Anonimato e individualismo, espaços privatizados, espaço do carro                                                |
| Configuração espacial              | Negação da cidade, espaço privatizado, espetáculo, cidade toda como mercadoria, cidade fragmentada, enclausurada |
| Arquitetura das habitações         | Estilo livre, com predominância na arquitetura clássica e moderna (regras do manual de construção em Alphaville) |
| Relação com os órgãos públicos     | Participação direta- nível Estadual, influência nas esferas de decisão                                           |

**Quadro 1 - Dados sobre a Urbanização no AlphaVille Graciosa**

Fonte: Polli (2006) adaptada pela autora.

Por meio do Quadro 1, pode-se reconhecer os impactos da urbanização do Alphaville Graciosa, no município de Pinhais e no seu entorno. É possível, por exemplo, identificar que o local escolhido para a implementação desse condomínio apresenta diversos grupos sociais, deixando marcada a questão da segregação dos espaços separados por classes sociais. Quanto à configuração espacial é visível aos moradores do condomínio e do entorno, onde o espaço é privado e onde é público, pois a presença de muros e separações deixa claro até aonde cada um pode chegar.

### 2.3.1 Dentro e fora: percepção e apropriação urbana de condomínios horizontais na cidade

Com o intuito de avaliar a percepção dos moradores e vizinhos dos condomínios fechados, foi realizada pesquisa por Hardt (2009) adotou como objeto

de estudo dois tipos de questionamentos: um destinado aos condôminos (chamados de “intramuros”) e outro, aos vizinhos do entorno (chamados de “extramuros”). Nessa pesquisa, questionários foram aplicados em dois dos maiores condomínios fechados de Curitiba, a fim de elencar questões relevantes à percepção desses dois tipos diferentes de moradores relacionados aos condomínios, como, por exemplo, a interferência desses empreendimentos na malha viária urbana, a influência que exercem na cidade, questões de convívio social, segurança e mobilidade.

A percepção do comportamento de pessoas que moram em condomínios, isto é, o olhar de “dentro”, e a percepção para pessoas que moram no entorno de condomínios, isto é, o olhar de “fora”, foram reconhecidas por meio de entrevistas semiestruturadas, visitas realizadas aos condomínios para levantamento de sua situação urbana e tipológica, e conversas informais com moradores e vizinhos dos empreendimentos. Com as informações coletadas, foram elaboradas planilhas, sendo que os resultados foram analisados e agrupados de acordo com as respostas. Como se pode identificar no Quadro 2, há vários fatores que compõem o cotidiano num condomínio, com diferenciados graus de destaque e importância.

Para a realização do Quadro 2, Hardt (2009) trabalhou com os dez maiores condomínios horizontais fechados de Curitiba. Onde aplicou os questionários da pesquisa aos moradores dos condomínios (intramuros) e moradores do entorno (extramuros). Esse questionário foi direcionado à pesquisa que avaliava a percepções dos moradores, e alguns dos motivos que levaram um grupo de moradores a residir em condomínios fechados.

| ENTREVISTADOS           | ITEM DO QUESTIONÁRIO                                 | RESULTADOS                                                 |                      |                              |                             |                                             |                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
|                         |                                                      | 1                                                          | 2                    | 3                            | 4                           | 5                                           | 6                          |
| MORADORES DO CONDOMÍNIO | MOTIVO PRINCIPAL DA COMPRA                           | Segurança                                                  | Comodidade           | Localização                  | Estilo de vida              | Infraestrutura                              | Status                     |
|                         | SENSAÇÃO DE SEGURANÇA                                | Muita                                                      |                      | Pouca                        |                             | Não sabem dizer                             |                            |
|                         |                                                      | 75,00%                                                     |                      | 12,50%                       |                             | 12,50%                                      |                            |
|                         | CONVIVÊNCIA COM OS CONDOMÍNIOS                       | Muita                                                      |                      | Pouca                        |                             | Não existe                                  |                            |
|                         |                                                      | 25,00%                                                     |                      | 50,00%                       |                             | 25,00%                                      |                            |
|                         | UTILIZAM A ÁREA COMUM                                | Sim                                                        |                      | Não                          |                             | Crianças                                    | Raramente                  |
|                         |                                                      | 6,25%                                                      |                      | 18,75%                       |                             | 18,75%                                      | 56,25%                     |
|                         | JÁ TIVERAM PROBLEMAS DE SEGURANÇA                    | Sim                                                        |                      | Não                          |                             |                                             |                            |
|                         |                                                      | 37,50%                                                     |                      | 62,50%                       |                             |                                             |                            |
|                         | TRANSPORTES UTILIZADOS                               | Carro                                                      |                      | Taxi                         |                             | Ônibus                                      | Moto                       |
|                         |                                                      | 93,75%                                                     |                      | 25,00%                       |                             | 12,50%                                      | 6,25%                      |
|                         | FATORES POSITIVOS                                    | Segurança                                                  | Morar em casa        | Conforto e tranquilidade     | Convivência com os vizinhos | Área para as crianças                       |                            |
|                         |                                                      | 100%                                                       | 50%                  | 75%                          | 18,75%                      | 12,50%                                      |                            |
|                         | FATORES NEGATIVOS                                    | Relacionamento com                                         |                      | Distância do centro          |                             | Falta de privacidade                        |                            |
|                         |                                                      | 18,75%                                                     |                      | 18,75%                       |                             | 18,75%                                      |                            |
| VIZINHOS DO CONDOMÍNIO  |                                                      | Circulação de animais                                      | Isolamento da cidade | Normas impostas              | Decisões em conjunto        | Custos                                      | Problemas com funcionários |
|                         |                                                      | 12,50%                                                     | 12,50%               | 12,50%                       | 12,50%                      | 6,25%                                       | 6,25%                      |
|                         | OPINIÃO SOBRE ENTORNO IMEDIATO                       | Falta de transporte público                                |                      | Falta de serviços            |                             | Inseguro                                    | Satisfeito                 |
|                         |                                                      | 31,25%                                                     |                      | 31,25%                       |                             | 31,25%                                      | 25%                        |
|                         |                                                      | Falta de infraestrutura                                    |                      | Sistema viário desorganizado |                             | Uso só do carro                             | Diferenças sociais         |
|                         |                                                      | 25%                                                        |                      | 12,50%                       |                             | 6,25%                                       | 6,25%                      |
|                         | SENSAÇÃO DE VIVER NO CONDOMÍNIO                      | Tranquilidade                                              |                      | Comodidade                   | Boa                         | Áreas verdes                                | Segurança                  |
|                         |                                                      | 31,25%                                                     |                      | 25%                          | 25%                         | 25%                                         | 6,25%                      |
|                         | VIVERIA EM OUTRO LUGAR                               | Não                                                        | Centro               | Outros bairros               | Outro condomínio            | Casa menor                                  | Apartamento                |
|                         |                                                      | 31,25%                                                     | 25%                  | 18,75%                       | 6,25%                       | 6,25%                                       | 6,25%                      |
|                         | O CONDOMÍNIO SEPARA AS PESSOAS E CLASSES SOCIAIS     | Sim                                                        |                      | Não                          |                             | Não sabem dizer                             |                            |
|                         |                                                      | 20%                                                        |                      | 40%                          |                             | 40%                                         |                            |
|                         | SENSAÇÃO DE INSEGURANÇA DO ENTORNO                   | Muita                                                      |                      | Pouca                        |                             | Não sabem dizer                             |                            |
|                         |                                                      | 20%                                                        |                      | 60%                          |                             | 20%                                         |                            |
|                         | CONVIVÊNCIA COM OS MORADORES DO CONDOMÍNIO E DE FORA | Muita - Família, discussão com administração do condomínio |                      | Pouca                        |                             | Não existe                                  |                            |
|                         |                                                      | 40%                                                        |                      | 20%                          |                             | 40%                                         |                            |
|                         | PROBLEMAS DE SEGURANÇA NO ENTORNO                    | A pé - Assalto                                             |                      | No carro - Alta Velocidade   |                             | Não                                         |                            |
|                         |                                                      | 40%                                                        |                      | 20%                          |                             | 40%                                         |                            |
|                         | CONDOMÍNIO ATRAPALHA OU AJUDA EM ALGO                | Indiferente - Antes só existia mato                        |                      | Atrapalha                    |                             |                                             |                            |
|                         |                                                      | 80%                                                        |                      | 20%                          |                             |                                             |                            |
|                         | O QUE MUDARIA NO BAIRRO                              | Mais comércio, infraestrutura, serviços                    |                      | Velocidade na via            |                             | Transporte Público                          |                            |
|                         |                                                      | 80%                                                        |                      | 10%                          |                             | 10%                                         |                            |
|                         | OPINIÃO SOBRE CONDOMÍNIO E MORADORES                 | Sem opinião                                                | Não atrapalham       | Criaram problemas            |                             | Melhorou região, que hoje é mais monitorada |                            |
|                         |                                                      | 40%                                                        | 20%                  | 20%                          |                             | 20%                                         |                            |
|                         | PROBLEMAS DE MOBILIDADE, ACESSO, TRANSPORTE          | Só usam carro, falta de transporte público                 |                      | Não existe                   |                             | Muro atrapalha                              |                            |
|                         |                                                      | 40%                                                        |                      | 40%                          |                             | 20%                                         |                            |

**Quadro 2 - Resultado de entrevista com moradores e vizinhos de condomínio**

Fonte: Hardt, 2009. Adaptado pela Autora

Algumas das informações levantadas com os intramuros podem colaborar na verificação de que o motivo principal da compra de imóveis em condomínios foi a busca por segurança, o que fica evidenciado pelo fato de que 75% dos moradores do condomínio entrevistados informaram sentirem-se muito seguros em residir em condomínios e pelo fato de que 62,5% afirmaram não ter tido problemas de segurança antes da mudança. Outro ponto que chamou atenção foi que cerca de

56% dos moradores dizem que raramente utilizam a área comum, o que pode significar que o lazer (neste caso exclusivo dos condôminos) nem sempre é bem utilizado. Quanto às informações com os extramuros, pode-se verificar que 40% disseram que os condomínios fazem distinção entre as classes sociais. A sensação de insegurança do entorno é de 60%, sendo que o problema maior consiste nos assaltos que acontecem quando estão a pé.

Obviamente essas percepções podem sofrer variações de uma situação para outra, de um condomínio para outro. Os contextos locais e regionais também podem influenciar em padrões diferentes de percepção tanto dos intramuros como dos moradores da vizinhança desses empreendimentos. Pesquisas como essa tem um amplo campo de trabalho na sociologia, na psicologia, na geografia, urbanismo, paisagismo e arquitetura, e precisam de aprofundamento. Questões como a constituição de sensações de pertencimento (característicos da formação de lugares) ou de situações de controle na tentativa de se reforçar a demarcação de territórios - ou, em outras palavras, as relações entre lugar e território nesse tipo de empreendimento - são apenas exemplos de aspectos importantes que poderiam ser explorados.

De qualquer forma, as observações relatadas acima transparecem noções importantes e sintomáticas quando o assunto é a percepção sobre espaços privados e sua inserção no tecido urbano das cidades contemporâneas.

## **2.4 QUALIDADE DE VIDA E CULTURA DO MEDO: PARADIGMAS DE UMA VIDA INDIVIDUALIZADA**

O conceito de qualidade de vida para Dalkey (1972 apud VARGAS 2000, p.16) baseia-se em “felicidade e bem-estar”. Já para Left (2000 apud VARGAS 2000), a qualidade de vida está diretamente ligada à qualidade do ambiente, e é por meio deste que se alcança um desenvolvimento equilibrado e sustentável, contando com a conservação dos ecossistemas, valorizando e preservando os recursos naturais do habitat.

Assim, Vargas (2000) acredita que a qualidade de vida está relacionada à qualidade do atendimento que os munícipes recebem: a infraestrutura da cidade, os serviços de saúde prestados, a recreação, o lazer e os acessos aos estabelecimentos comerciais e áreas verdes.

Conceito de qualidade ambiental urbana (ou de vida urbana) vai além dos conceitos de salubridade, saúde, segurança, bem como das características morfológicas do sítio ou desenho urbano. Incorpora, também, os conceitos de funcionamento da cidade, fazendo referência ao desempenho das diversas atividades urbanas e as possibilidades de atendimento aos anseios dos indivíduos que a procuram (VARGAS, 2001, p. 17).

Nesse contexto, Wilhelm (2003, p.149) define qualidade de vida como “a sensação de bem estar dos indivíduos, sendo papel do urbanismo avaliar criticamente a realidade deste espaço e propor instrumentos e estratégias de adequação”.

Sposito (2003) afirma que, quando os moradores optam por condomínios desejam segurança e privacidade, isto é, uma liberdade relativa, segmentada, a qual está relacionada em residir nesses espaços privados, sendo a ideia central a de que nos condomínios se tem a proteção almejada, aquela que a sociedade do lado de fora não possui. Portanto, essa é uma opção pela autosegregação em busca da “suposta” qualidade de vida, “que revela o desejo de parte da sociedade de não compartilhar os territórios urbanos freqüentados e apropriados pelos segmentos de médio para baixo poder aquisitivo” (SPOSITO, 2003, p.13). Considerando esse novo conceito de moradia e de “qualidade de vida urbana”, Tereza Caldeira articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços.

A residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais é a imagem mais sedutora e que confere o maior status (CALDEIRA, 2000, p. 265).

Para Caldeira (2001), ao longo da história, as cidades contemporâneas perderam os muros e seus espaços públicos foram abertos para que os cidadãos tenham direito à circulação, tornando-se “cidades abertas”, cheias de medo e violência, mas também diferenças, heterogeneidades, conflitos e convivências. No entanto, não se pode associar diretamente aglomeração e densidade urbana à violência. A cidade é assim e se faz de conflitos e diferenças, enquanto a ideia do condomínio elimina “o diferente”, homogeneiza a vivência em comunidade, o que nos faz questionar as contraditórias relações entre os conceitos de qualidade de vida

apontados alguns parágrafos acima (no início deste item) e os propagados pelos incorporadores dos grandes empreendimentos residenciais fechados.

O medo da cidade não diz respeito apenas à violência: ele indica mudanças profundas em algumas noções constituintes do mundo moderno. A idéia da cidade protetora dos cidadãos se firmou junto com outras noções fundamentais: as de democracia, de liberdade, e de igualdade dos cidadãos (CALDEIRA, 2001, p.1).

A autora afirma que atualmente são os condomínios fechados, por “muros que marcam explicitamente a intenção de segregar e de afetar um dos princípios básicos das cidades modernas, a abertura” (CALDEIRA, 2001,p.2), que contribuem para uma mudança das relações público-privado, uma vez que a concepção do que era espaço público agora mudou. Para muitos autores, ações como a privatização, enclausuramento e isolamento de grupos nas cidades não oferecem soluções aos problemas de segurança, mas, ao contrário, contribuem para o aumento do ciclo da violência.

Segurança é uma questão pública e coletiva, não privada. Porque a violência tem a ver com o estranho, o imprevisível, o desconhecido, pensa-se que possa ser controlada através de fortificações e cercamentos. Mas segurança tem a ver com a ordem pública, não com a ordem privada intramuros. A multiplicação de seguranças privadas e de todos os esforços de enclausuramento e blindagem minam a autoridade pública, a única capaz de manter a ordem e a segurança coletivas. Além disso, tornam mais explícita a desigualdade social (CALDEIRA, 2001, p.3).

O medo de residir em casas isoladas, nas grandes cidades, faz com que grupos de pessoas optem por morar em condomínios fechados horizontais, submetendo-se a excessivas regras de convívio e ao cumprimento de esquemas rígidos de vigilâncias impostos aos condôminos. A segurança pública deveria proteger a cidade de uma maneira coletiva, para que essa proteção se estendesse a todos os cidadãos, ao invés de um privilégio de grupos fechados, a exemplo do que vem acontecendo nos condomínios privados.

Segurança está associada à vigilância, que é considerada por Delicato (2004) um dos importantes elementos para o condomínio, enfatizando assim o novo conceito de moradia, pois com a vigilância a sensação de segurança aumenta pela simples noção panóptica do monitoramento constante (mesmo que este não esteja

efetivamente ocorrendo), uma vez que a maioria dos moradores confirma sentir-se segura quando decide por essa opção de moradia.

Não seria exagero afirmar que aqueles que moram em condomínios fechados aceitam conviver com a vigilância ubíqua como preço pela liberdade, segurança e "qualidade de vida" compradas com a parcela ideal do lote. Mas, como afirmado anteriormente, é curioso e interessante como as noções de qualidade de vida urbana apresentadas aqui se contradizem, na medida em que uma ideia (conceitual) diz respeito à convivência comunitária nos espaços da cidade e o acesso a serviços públicos, enquanto a outra (dos incorporadores imobiliários) ressalta características conseguidas pela exacerbação do individualismo e do isolamento entre "iguais".

## **2.5 QUESTÕES LEGAIS E DE CONSTITUCIONALIDADE DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS**

Este item abordará as questões legais pertinentes aos condomínios horizontais no âmbito Federal e Municipal. Primeiramente será tratada a legislação federal e posteriormente a legislação municipal. Essa distinção se faz necessária pelas diferenças na abordagem do tema nos âmbitos federal e municipal, pois neste último há, em muitos casos, uma preocupação em criar mecanismos para o controle mínimo na implementação de condomínios e loteamentos fechados, omissos na legislação federal.

Sobre a especificidade do trato legal no nível municipal, sobre os condomínios, Araújo (2004) cita, por exemplo, que alguns municípios como Campinas e Americana, em São Paulo, e Londrina, no Paraná, possuem legislação municipal prevendo a figura do loteamento fechado com vias públicas internas que são objeto de concessão, permissão ou autorização de uso outorgada pelo poder público municipal à associação constituída pelos moradores; essas leis municipais estabelecem normas complementares às legislações estaduais e (ou) federais, que se omitem em relação ao tema.

### 2.5.1 No âmbito federal

Os condomínios surgiram antes de uma lei que os regulamentasse, sendo, por isso, do ponto de vista constitucional, irregulares. Dessa forma, no caso das habitações coletivas, após grande pressão social para a legalização dos condomínios existentes, foi sancionada a Lei dos Condomínios, Decreto Federal n.º 5.481, de 25 de junho de 1928, que dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares. Este previa em seu artigo 1.º que:

Os edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte objetivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estabelecidas nesta lei” (DECRETO nº 5.481, 1928, Art. 1º).

Com isso, pela primeira vez no país foi “permitido vários proprietários para um mesmo edifício, sendo regido sob a forma de condomínio. Essa Legislação foi criada para edifícios verticais residenciais ou de escritórios, podendo ser alienado no seu todo ou em partes, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma” (SILVA, 2008, p.39).

A Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edifícios e as incorporações imobiliárias, instituiu nova modalidade de condomínio em edifício, sem quaisquer restrições ou limitações quanto ao número de unidades ou aos materiais empregados em sua construção, permitindo inclusive que os edifícios ou conjunto de edificações pudessem ser geminados ou superpostos e destinados para fins residenciais, comerciais ou até mesmo mistos. Com essa lei, passa a valer o conceito da área comum, isto é, o senso comum ou o espaço comum, uma vez que esta área pertence e é obrigação de todos os moradores. Segundo Miura (2009, p.19), “desta forma, cada condômino é proprietário de sua unidade e co-proprietário das áreas de uso comum”. Conforme o Artigo 19 (BRASIL, 1964), quanto à utilização da edificação ou do conjunto de edificações:

Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar

as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos. (BRASIL, 1964, Capítulo V, Art. 19).

Apesar do significativo avanço na regulamentação dos condomínios obtidos por meio da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, esta não traz qualquer exigência urbanística ou ambiental e não tem qualquer referência ao caso dos condomínios horizontalizados (com difusão posterior a data da lei original).

Em 19 de dezembro de 1979 a Lei Federal n.º 6.766, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, foi promulgada e passou a vigorar. A partir desse dia passou a existir uma legislação específica para o parcelamento do solo para fins urbanos, que buscou a ordenação do espaço urbano em todo o território nacional, mediante princípios urbanísticos, os quais devem ser aplicados no momento em que se for parcelar uma área urbana, a fim de garantir condições pressupostas como mínimas para a ocupação. Segundo Lei Federal n.º 6.766/79, § 1º do Art 2º, loteamento é considerado

“a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias públicas existentes”

e desmembramento como sendo:

“a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes” (Lei Federal 6766/79 § 2º do Art 2º).

A mesma Lei apresenta alguns requisitos urbanísticos para loteamento, os quais devem atender aos seguintes aspectos:

- a) as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem
- b) os lotes terão área mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes;
- c) ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa

não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;  
 d) as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local (Lei Federal 6766/79 CAP.II do Art 4°).

Para Araújo (2004, p.14), “o termo condomínio tem sido usado para se esquivar das exigências urbanísticas e ambientais derivadas da Lei Federal 6.766/79”, uma vez que a lei prevê o parcelamento do solo para loteamento e (ou) desmembramento, deixando de fora os condomínios. Portanto, os condomínios fechados não possuem respaldo legal no âmbito da legislação federal que rege o parcelamento do solo urbano.

A Lei Federal 6.766/79 carece de melhor esclarecimento ou mesmo de uma correta adequação frente às normas brasileiras em vigor (...) não conceitua todos os termos ali presentes, como é o caso de gleba, zona urbana, zona de expansão urbana, área livre de uso comum, não estabelece a figura do desdobro de lote, e não traz nenhuma orientação quanto à urbanização sob a forma condominial. (BARREIROS,1998, p.19-20)

A Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, instituiu o Código Civil Brasileiro que, em seu Capítulo VI, regulamenta os direitos e deveres dos condôminos e de sua administração e, em seu Capítulo VII, impõe diretrizes para a construção de condomínio de edifícios, mas mais uma vez se restringe aos condomínios verticais em habitações coletivas.

O Projeto de Lei Federal n.º 3.057, de 2000, PL n.º 3.057/00, ainda não sancionado, se denominará Lei de Responsabilidade Territorial Urbana e “dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências” e, se aprovado e regulamentado, revogará a Lei Federal n.º 6.766/79, do parcelamento do Solo, instituindo, então, na forma da lei, a regulamentação necessária para implantação e fiscalização de condomínios horizontais. Ainda assim, há pressões de vários setores da sociedade apontando para sentidos opostos, alguns defendendo a instituição dos condomínios e outros no sentido de sua proibição.

Segundo o novo texto da lei proposta, considera-se como condomínio urbanístico:

“a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de

logradouros públicos internamente ao seu perímetro” (Título XI, Art. 2º, PL 3057/00).

O mesmo define fração ideal como:

“índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual” (Título VIII, Art. 2º, PL 3.057/00).

O Art. 4º do PL n.º 3.057/00 dispõe que o parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser feito nas modalidades de loteamento, desmembramento (como já eram permitidos pela Lei Federal n.º 6.766/79), ou na forma de condomínio urbanístico. Admitem-se condomínios urbanísticos integrados à edificação implantados no art. 8º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, localizados no perímetro urbano definido por lei municipal e que observem os requisitos previstos na Lei (Título II, Art. 5º, PL n.º 3.057/00).

Cabe ao empreendedor a transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos. Também é de responsabilidade do empreendedor as seguintes implantações: do sistema viário; da infraestrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário; dos elementos de infraestrutura complementar exigidos por legislação estadual ou municipal; das edificações do parcelamento integrado à edificação; e das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Proteção Permanentes (APPs) definidas na licença urbanística e ambiental integrada ou na licença ambiental estadual.

As Leis Federais são criadas para estabelecer normas, regras, regulamentos e legalizações de futuras ações que serão aplicadas em determinados casos. As leis que tratam o solo urbano contribuem na organização e estruturação dos espaços, visto que podem contar com requisitos urbanísticos. Como se viu, a figura do condomínio não é citada na Lei Federal n.º 6.766/79 como forma de parcelamento do solo urbano e vem ocorrendo sem amparo de alguma legislação federal de parcelamento do solo urbano. Assim, acredita-se que se faz necessária a aprovação de uma lei no âmbito federal que regulamente a implantação dos condomínios como forma de parcelamento do solo, determinando as garantias mínimas de reprodução do espaço público, de espaços institucionais e de circulação (mobilidade) nas áreas onde esses empreendimentos venham a ser construídos. O Projeto de Lei n.º 3.057/2000, chamado de Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, tende a

preencher esta lacuna. Resta saber como se darão as negociações, as alianças e os conflitos na discussão de todos os artigos e detalhes jurídicos e técnicos deste projeto nas câmaras legislativas no, normalmente, longo processo de aprovação, até sanção presidencial.

### **2.5.2 No âmbito municipal**

No momento, sem a aprovação do PL n.º 3.057/2000, fica a cargo da legislação municipal definir parâmetros relativos aos condomínios urbanísticos, entre outros, quanto: à dimensão máxima; às formas de fechamento; à necessidade de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV); às normas que se referem a infraestrutura básica e complementar a fim garantir uma sintonia entre sistema viário existente, com o que será projetado, proporcionando assim integração com a mobilidade urbana (SILVA, 2008).

Alguns municípios, conforme apresentado anteriormente, já possuem uma legislação específica, que dispõe sobre parcelamento. Campinas possui lei própria que regulamenta os loteamentos fechados e impõem diretrizes e ações a serem realizadas pelos locadores e proprietários. O decreto de Lei n.º 8.736/96 dispõe sobre a permissão do uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação para constituição de loteamentos fechados no município. Em Londrina, a Lei Municipal n.º 9.244/2003 dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e admite implantação de loteamento fechado ou condomínios (MIURA, 2009).

No caso do município de São Paulo, a Lei n.º 11.605, de 12 de julho de 1994, conhecida como a “Lei de Vilas”, possibilitou a construção de pequenas vilas. A proliferação destas vilas aconteceu, pois até os miolos de quadras foram ocupados.

O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo nas zonas de uso que admitam o uso residencial./Art. 2º O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados)”. (LEI DE VILAS, 1994 Segundo Art 1º-Parágrafo único).

Em Curitiba, a prática de planejamento urbano é baseada no princípio de que a ocupação e uso do solo na cidade podem e devem ser induzidos, coibidos e

disciplinados por meio de normas e parâmetros de ocupação a partir de discussões com a comunidade e posterior aprovação pelo Poder Legislativo local. Entendendo a cidade como um organismo dinâmico em evolução, uma vez definido o zoneamento, cabe ao setor público coordenar e monitorar o processo de planejamento (CORRÊA, 1989). Neste sentido, a Lei Ordinária n.º 2.828, de 16 de agosto de 1966 (Curitiba, 1966a), instituiu o Plano Diretor de Curitiba e aprovou as suas Diretrizes Básicas, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município sem, no entanto, tratar de condomínios.

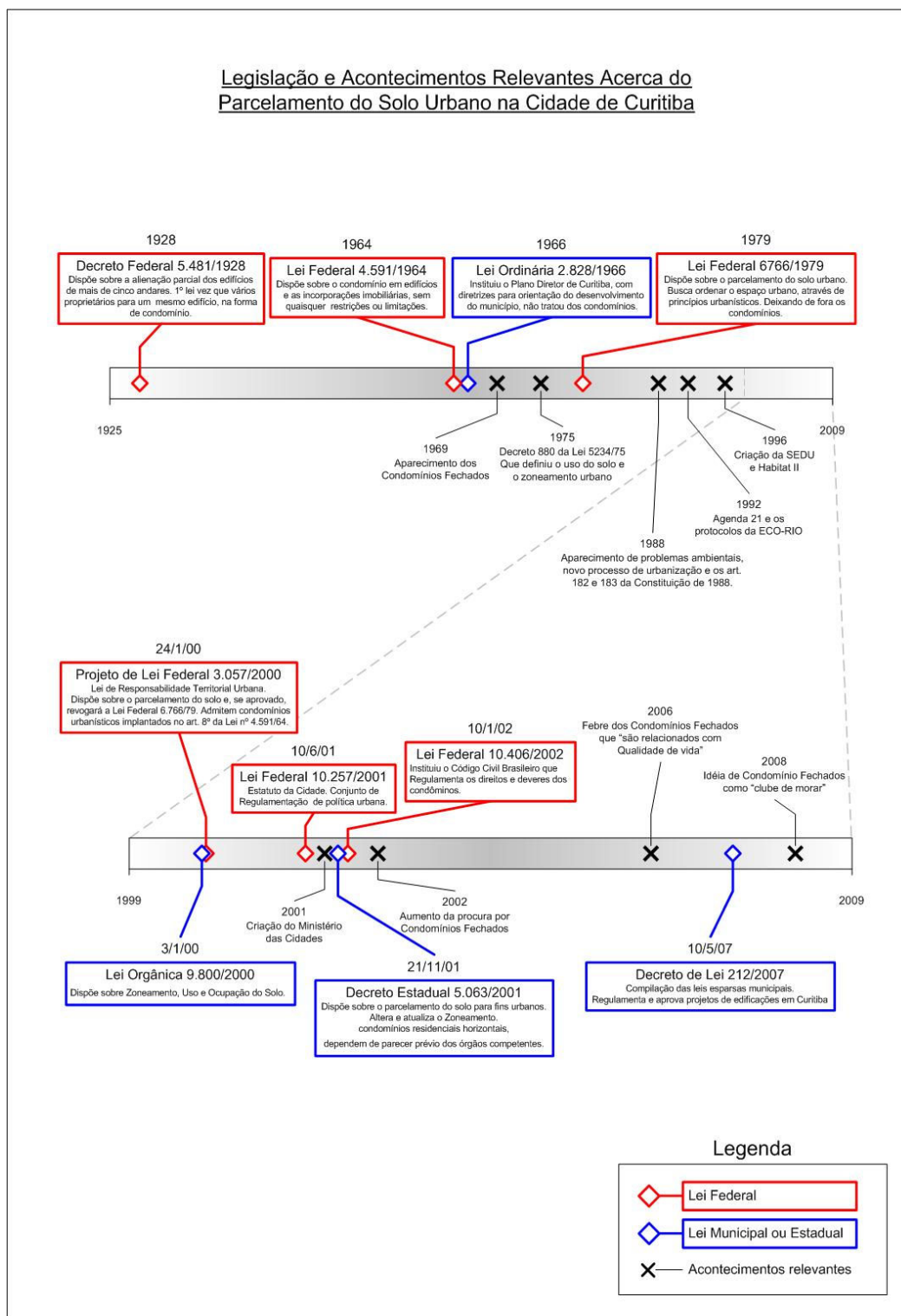
No Paraná, o Decreto Estadual n.º 5.063, de 21 de novembro de 2001, que “altera e atualiza o Zoneamento Ecológico Econômico da Área de Proteção Ambiental denominada APA Estadual do Passaúna” dispõe que “o parcelamento do solo para fins urbanos, bem como os condomínios residenciais horizontais dependem de parecer prévio da COMEC e dos demais órgãos competentes.”

A COMEC (Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba) considera um problema a inexistência de legislação municipal específica para condomínios, tratando-os como loteamento de uma matrícula, que geram partes ou frações ideais. Sendo assim, os condomínios exigem área privativa, exclusiva de cada proprietário, e área comum, para todos os condôminos (COMEC, 2001).

A Prefeitura Municipal de Curitiba, a definição de sublotes e de registro em cartório da Convenção do Condomínio permite a geração de matrícula individual para cada unidade, constando obrigatoriamente as áreas de uso exclusivo e de uso comum a todos os condôminos.

O caso do Alphaville Graciosa, citado anteriormente, foi caracterizado como condomínio fechado, mas aprovado legalmente como um loteamento. A implantação desse empreendimento também só foi possível devido à alteração do zoneamento, uma vez que o zoneamento inicial, classificado como Área de Preservação Ambiental (APA), foi alterado para Unidade Territorial de Planejamento (UTP), de ocupação orientada, o que tornou o empreendimento legal (POLLI, 2008). Há ainda a discussão sobre possíveis favorecimentos por parte dos empreendedores no sentido de terem recebido informações privilegiadas sobre a mudança do zoneamento (o que, naturalmente, refletiu no preço da terra e, conseqüentemente, no lucro da incorporação), mas não cabe a este trabalho investigar essa questão específica, deixando apenas clara a possibilidade desse tipo de manobra especulativa inclusive nos processos de implantação de condomínios ou grandes

empreendimentos residenciais. Os condomínios instalados no Município de Curitiba seguem os parâmetros e as diretrizes básicas contidas no Plano Diretor de Curitiba.



**Figura 1 - Linha do tempo**

Fonte: Leis

Realizado: Pela Autora.

Para tanto, foi elaborada uma linha do tempo (ver Figura 3), na qual se organizou a aprovação de Leis Federais, Municipais e alguns acontecimentos relevantes que contribuíram para o parcelamento do solo urbano, tendo como foco os condomínios.

Assim, com a realização da linha do tempo pretendeu-se situar e esclarecer em quais épocas os condomínios residenciais surgiram no cenário urbano e também caracterizá-los gradativamente, com a função de identificar essa tipologia de parcelamento do solo no tempo e associá-la às mudanças na legislação federal, estadual, municipal, projeto ou decreto de lei. Em paralelo a essa legislação, apresentaram-se alguns acontecimentos, julgados relevantes, que permeiam o universo dos condomínios.

### **3 EXPANSÃO URBANA, METROPOLIZAÇÃO E PROCESSOS DE PARCELAMENTO DO SOLO NA CIDADE DE CURITIBA**

Este capítulo discutirá a expansão urbana, a metropolização e o parcelamento do solo em Curitiba. Considera-se relevante para compreensão da expansão dos condomínios residenciais o esclarecimento de alguns conceitos que fazem parte do contexto em que os condomínios estão inseridos, cidade, urbano e metrópole, e também entender a maneira como se deu a expansão e conseqüente metropolização da cidade, juntamente com os processos de parcelamento do solo urbano. Assim, pode-se entender de forma mais direta o processo histórico da urbanização em Curitiba, servindo como contextualização para o principal objeto de estudo desta pesquisa.

#### **3.1 EXPANSÃO URBANA**

As cidades e o espaço urbano transformam-se como conseqüência das transformações de ordem geral, em todos os segmentos, social, econômico, tecnológico, político e cultural, que vão ocorrendo ao longo do tempo, apresentando-se como reflexo das diferentes organizações da sociedade na história (SOUZA, 2007). Ao considerar a cidade moderna e o modo de produção capitalista, Rocha e Pizzolatti (2005, p.48) apontam:

Concentrações urbanas se estenderam sobre as áreas rurais e as absorveram, acabaram por apresentar a construção de uma nova paisagem, representada pelas dinâmicas e vivência das populações residentes. Sendo que algumas questões urbanas vêm sendo tratadas como a funcionalidade e independência da cidade sobre o campo. Questões essas que se mostram pouco abrangentes quando desconsideram o espaço urbano como um mosaico de subespaços articulados, composto por grupos sociais e modos de vida distintos.

A expansão das cidades resultou em significativas transformações no campo, quanto ao modo de produção, modo de vida e ao interesse de novos grupos que agora fazem parte desse cenário. Para Roberto Lobato Corrêa, a cidade é definida como fragmentada e articulada, “É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais” (CORRÊA, 1989, p.34). Já para Marcelo Lopes Souza, as cidades são diferentes

assentamentos humanos, com a utilização do uso do solo, dispondo de atividades econômicas, serviços e com uma produção não agrícola.

Uma cidade não é apenas um local em que se produzem bens e onde esses bens são comercializados e consumidos, e onde pessoas trabalham; uma cidade é um local onde pessoas se organizam e interagem com base em interesses e valores os mais diversos, formando grupos de afinidade e de interesse, menos ou mais bem definidos territorialmente com base na identificação entre certos recursos cobiçados e o espaço, ou na base de identidades territoriais que os indivíduos buscam manter e preservar. (SOUZA, 2007,p.28)

Pode-se conceituar sucintamente cidade como algo concreto que possui limitações, território delimitado, onde há concentração de pessoas, problemas e construções, fruto de conflitos e alianças sociais e culturais, econômicas e políticas, um espaço concreto representante materializado do urbano no território. Para Benevolo (1983), as cidades são instrumentos utilizados para simplificar e manter os diversos interesses econômicos e para estruturar uma hierarquia.

Rosa Moura (2004) entende a cidade como espaço configurado, isto é, uma unidade de ocupação, onde ocorrem os fluxos de relações, podendo abranger mais de um local (município, estado ou país). Ou ainda, segundo Ultramari e Firmino (2008, p.4):

A cidade é definida como um objeto, real, territorialmente delimitado o que pode ser visto através da concentração de edifícios, estradas, espaços públicos e privados. as pessoas, os conflitos e os esforços comuns, totalmente na área mínimo possível concentrada. É importante salientar, no entanto, que as diferenças entre o urbano e a cidade não depende exclusivamente dos limites definidos pelas fronteiras territoriais. Cidade em si é e se torna algo diferente do que classicamente veio a conhecer como aglomerações urbanas. A este respeito, podemos, figurativamente, dizer que a cidade, é como um conceito, está sempre em busca do urbano, tentando sempre a idéia do desenvolvimento urbano. Embora saibamos que nunca mais será a mesma.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> city is a very defined object, a real one, territorially delimited, the one that can be seen trough the concentration of buildings, roads, public and private spaces, people, conflicts, and common efforts, altogether in the minimum possible concentrated area. It is important to stress, though, that the differences between urban and city do not rely exclusively on the limits defined by territorial boundaries. City itself is becoming something different to what we classically came to know as urban agglomerations. In this respect, we can, figuratively, say that city, as a concept, is always pursuing urban, always trying to equal the idea of urban. Even though we know they will never be the same (ULTRAMARI; FIRMINO, 2008).

Já para o conceito de urbano, pode-se entendê-lo como algo incontável, intangível e incomensurável. Uma área se caracteriza como urbana quando possui uma quantidade de pessoas associadas a uma atividade econômica, o que varia de um local para outro.

A cidade de Curitiba a expansão ocorreu devido a vários fatores que contribuíram para o processo de urbanização na cidade e vizinhanças, muitas delas relacionadas a fluxos migratórios para essa região, a importância histórica e sua localização estratégica com relação a São Paulo e o porto de Paranaguá, o inchaço dos municípios vizinhos a Curitiba, os movimentos pendulares diários dessas cidades em constante expansão etc. Não é a intenção aqui esgotar ou detalhar todos os processos que influenciaram na expansão e metropolização de Curitiba, mas descrever alguns fatos importantes nessa recente história da cidade.

Acredita-se que, com Curitiba, a expansão se deu de forma organizada nos limites dos municípios, pois a cidade pode contar com a implantação dos eixos estruturais, de um eficiente sistema viário, com leis determinantes sobre o uso e ocupação do solo e, ainda com transporte coletivo que atendesse ao deslocamento da população. Ao contextualizar sobre o fato de Curitiba ser município de destino de migração vinda de outras regiões, Moreira (2010, p.6) pondera que “a cidade é atraente pelo fato de que desde os anos 70 há um planejamento urbano forte, empregabilidade e boa qualidade de vida.”

Assim, um fator importante a ser considerado nessa história é o reconhecido planejamento da cidade, pelo menos nas últimas quatro ou cinco décadas. Este aspecto torna-se importante pela maneira com que a expansão da ocupação urbana e os processos de parcelamento do solo na cidade foram organizados e deliberadamente controlados, principalmente pela natureza proativa das autoridades municipais em relação ao planejamento urbano, o que hoje é reconhecido como tradição ou vocação administrativa e de gestão de Curitiba.

Nesse sentido, ao menos dois fatos se destacam: a criação e existência do IPPUC; e o plano diretor municipal, derivado do Plano Preliminar de Urbanismo de 1966 (que inclusive foi o responsável pela própria criação do IPPUC como forma de acompanhar o processo de implantação e evolução do planejamento na cidade). O IPPUC, órgão público que vem contribuindo para a ordenação desse processo de expansão da cidade, tem a função de acompanhar e subsidiar tecnicamente os processos de planejamento e ordenamento territorial em Curitiba (IPPUC, 2008).

Possui como filosofia o planejamento da cidade no presente para que no futuro obtenha-se qualidade de vida para os munícipes, baseando-se na concretização de ações e na organização da infraestrutura urbana, a fim de proporcionar um melhor funcionamento à cidade ajudando na acessibilidade dos usuários (IPPUC, 2008).

O Plano Diretor de Curitiba, que também ajudou na ordenação da expansão, veio a contribuir com o desenvolvimento urbano linear e trazer consigo a implantação de eixos estruturais na cidade, com a intenção de minimizar os efeitos do processo de urbanização ou, ainda, ordenar esse processo com a intenção de direcionar o crescimento da cidade, organizando o uso e a ocupação do território urbano. Sabe-se que, no Brasil, a elaboração do Plano Diretor é obrigatório em áreas urbanas com população igual ou superior a 20 mil habitantes (CONFEA, 2004).

A partir da constituição brasileira de 1989, todos os municípios do Paraná foram obrigados a elaborar seu plano diretor. O plano diretor foi criado para o direcionamento e o planejamento de diretrizes de como deve ser o procedimento na ocupação das cidades:

No Paraná, essas intervenções urbanas nos planos diretores são realidade. Cerca de 300 municípios estão com seus planos em andamento, sendo que a metade foi aprovada nos legislativos locais, segundo dados da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDU-PARANACIDADE). Esse número supera a meta federal. (CREA-PR, 2007, p.3)

A rede de transportes, já citada anteriormente como um dos fatores que contribuíram para a organização da cidade, teve um papel importante na metropolização da cidade, pois, a partir dos anos 1980, passou a ser chamada de Rede Integrada de Transporte (RIT). A RIT começou interligando os bairros da cidade e mais tarde também os municípios, permitindo o trânsito da rede de transporte entre quaisquer pontos da cidade com o pagamento de apenas uma tarifa (considerada uma inovação no cenário brasileiro, devido à integração do transporte público urbano por meio de terminais e estações tubo). Cabe à Urbanização de Curitiba S.A (URBS), que atua como concessionária das linhas, a responsabilidade pelo planejamento e gerenciamento dos coletivos da região metropolitana, “enquanto que as empresas privadas operam como permissionárias, possibilitando

que a rede de transportes da capital seja integrada em âmbito metropolitano” (URBS, 2007).

Mais recentemente, a partir de 2001, como já mencionado anteriormente, tanto Curitiba como todos os outros municípios brasileiros puderam contar com uma importante legislação que apresenta instrumentos para o controle (democrático) dos processos de organização e expansão do espaço urbano, o Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257 de 2001. Lei inovadora, possui um conjunto de instrumentos próprios para a regulamentação de política urbana. O Estatuto da Cidade anuncia diretrizes e ações por parte do estado no espaço urbano com inovações arquitetônicas, urbanísticas e valorização das cidades como “atores políticos”. O estatuto está presente na gestão urbana como ferramenta fundamental para o desenvolvimento e o planejamento das regiões metropolitanas, pois ajudam os gestores a gerir com maior eficiência as questões urbanas, abrangendo as três esferas: municipal, estadual e federal. Para as cidades, a implementação do Estatuto da Cidade foi de grande impacto, pois até então não existia uma lei com a mesma abrangência e com poder incisivo do estatuto, diretamente direcionada aos problemas urbanos em municípios brasileiros (LEI FEDERAL 10.257/2001).

A expansão territorial de Curitiba se deu, historicamente, em direção aos municípios periféricos seguindo o padrão centro-periferia, devido ao zoneamento de uso e ocupação do solo que colaborou tanto para a divisão espacial quanto social do espaço urbano. A periferia, que incorporava alguns municípios vizinhos, contava com infraestrutura precária. Os municípios periféricos não possuíam recursos financeiros, tampouco infraestrutura e planejamento, o que contribuiu para que se tornassem “receptores da população que não conseguia morar no centro de Curitiba” (POLLI, 2006, p.41).

Como aponta Souza (2001), o valor do solo, ao longo da modernidade capitalista, tem estado associado ao seu uso e, principalmente, a quem se destina. Daí ser imperativo para o urbanista determinar o perfil da população que faz ou fará uso do solo e os meios para garantir a preservação do valor do espaço. Este imperativo se aplica igualmente à nossa capacidade de entender como se dão os processos de apropriação e organização do espaço urbano com reflexos diretos no crescimento populacional e indicadores econômicos, fatores que também contribuem para a caracterização da expansão do território de Curitiba. O aumento

da população na cidade de Curitiba é acompanhado por sua concentração em determinados bairros.

Simas (2009) afirma que em recente pesquisa realizada pelo Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR), quase metade da população que reside em Curitiba, 45,44%, se concentra em apenas dez bairros da cidade: Xaxim, Boqueirão, Alto Boqueirão, Cidade Industrial, Cajuru, Água Verde, Portão, Sítio Cercado, Uberaba e Pinheirinho. Em relação à densidade demográfica por bairro, o mesmo autor afirma que o Secovi-PR<sup>9</sup>, no ano de 2007, realizou uma pesquisa em que apontava que os bairros que apresentavam maior índice demográfico eram: Água Verde, com 111,73 hab/ha, e Vila Izabel, com 105,53 hab/ha entre outros. A procura por esses bairros está relacionada ao aumento de renda, pois alguns estudos apontam que “quando as pessoas melhoram seu poder aquisitivo, elas vão atrás de bairros que possuam características interessantes em busca de melhor qualidade de vida” (SIMAS, 2009, p.2), maior arborização e uso tipicamente residencial (características apresentadas pelos bairros citados).

Segundo o IPPUC (2008), no estudo “Curitiba em bairros”, Curitiba apresenta um crescimento populacional e maior ocupação territorial em direção à zona sul.

Conforme se observa na Tabela 01, os bairros da região sul de Curitiba (destacados em vermelho) apresentam números absoluto de incremento populacional entre os anos de 2000 a 2007.

De maneira geral ao observarmos a tabela 01, verificou-se que a grande maioria dos bairros teve acréscimo em número absoluto da população. Esse aumento está presente também nos bairros que fazem parte da região sul de Curitiba, os quais tiveram destaque, Boqueirão, Cidade Industrial e Sítio Cercado que tiveram um aumento visível, e sem dúvida contribuíram para a expansão da cidade em direção a região sul.

---

<sup>9</sup> O Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná (Secovi-PR) foi criado em 2001 e é responsável pela implementação de ações na área de pesquisa que garantem o desenvolvimento do mercado imobiliário e condominial, melhorando assim sua capacidade tecnológica e gerencial.

Tabela 01 - População de CURITIBA por Bairro entre 2000 e 2007

| Bairro            | População |         | Bairro              | População |           |
|-------------------|-----------|---------|---------------------|-----------|-----------|
|                   | 2000      | 2007    |                     | 2000      | 2007      |
| Abranches         | 11.165    | 12.777  | Jardim Botânico     | 6.153     | 6.588     |
| Água Verde        | 49.866    | 53.874  | Jardim das Américas | 13.966    | 16.098    |
| Ahú               | 11.148    | 11.643  | Jardim Social       | 6.085     | 6.187     |
| Alto Boquerião    | 51.155    | 57.720  | Juvevê              | 11.281    | 11.702    |
| Alto da Glória    | 5.588     | 5.717   | Lamenha Pequena     | 701       | 831       |
| Alto da Rua XV    | 8.683     | 9.077   | Lindóia             | 8.343     | 9.698     |
| Atuba             | 12.632    | 14.319  | Mercês              | 14.089    | 14.363    |
| Augusta           | 3.617     | 4.632   | Mossunguê           | 5.628     | 6.509     |
| Bacacheri         | 23.106    | 25.795  | Novo Mundo          | 42.999    | 47.322    |
| Bairro Alto       | 42.033    | 47.095  | Órleans             | 7.260     | 8.274     |
| Barreirinha       | 17.021    | 19.354  | Parolin             | 11.982    | 13.747    |
| Batel             | 11.778    | 12.248  | Pilarzinho          | 27.907    | 31.225    |
| Bigorrião         | 27.127    | 30.430  | Pinheirinho         | 49.689    | 55.399    |
| Boa Vista         | 29.391    | 32.640  | Portão              | 40.735    | 51.757    |
| Bom Retiro        | 5.633     | 5.776   | Prado Velho         | 7.084     | 7.707     |
| Boqueirão         | 68.495    | 74.424  | Rebouças            | 15.618    | 16.174    |
| Butiatuvinha      | 10.759    | 12.282  | Riviera             | 203       | 264       |
| Cabral            | 11.720    | 12.487  | Santa Cândida       | 27.870    | 31.705    |
| Cachoeira         | 7.738     | 9.007   | Santa Felicidade    | 25.209    | 28.477    |
| Cajuru            | 89.784    | 99.609  | Santa Quitéria      | 11.720    | 13.277    |
| Campina Siqueira  | 7.108     | 8.885   | Santo Inácio        | 6.037     | 7.700     |
| Campo Comprido    | 21.638    | 25.574  | São Braz            | 23.119    | 25.973    |
| Campo de Santana  | 7.335     | 8.413   | São Francisco       | 6.435     | 6.687     |
| Capão da Imbuía   | 20.976    | 23.611  | São João            | 2.950     | 4.199     |
| Capão Raso        | 34.376    | 38.608  | São Lourenço        | 5.556     | 7.723     |
| Cascatinha        | 2.061     | 3.481   | São Miguel          | 4.911     | 6.324     |
| Caximba           | 2.475     | 2.892   | Seminário           | 7.395     | 9.571     |
| Centro            | 32.623    | 33.694  | Sítio Cercado       | 102.410   | 116.316   |
| Centro Cívico     | 4.767     | 4.985   | Taboão              | 2.668     | 4.075     |
| Cidade Industrial | 157.461   | 174.669 | Tarumã              | 7.045     | 8.568     |
| Cristo Rei        | 13.325    | 14.757  | Tatuquara           | 36.339    | 48.015    |
| Fanny             | 7.866     | 10.080  | Tingui              | 11.564    | 13.487    |
| Fazendinha        | 26.122    | 29.545  | Uberaba             | 60.338    | 71.660    |
| Ganchinho         | 7.325     | 8.332   | Umará               | 14.595    | 17.184    |
| Guabirotuba       | 10.678    | 12.710  | Vila Izabel         | 10.949    | 12.935    |
| Guairá            | 14.268    | 16.266  | Vista Alegre        | 9.930     | 11.798    |
| Hauer             | 13.851    | 15.881  | Xaxim               | 54.691    | 61.369    |
| Hugo Lange        | 3.167     | 3.231   | -                   | -         | -         |
| Total de Curitiba |           |         |                     | 1.587.315 | 1.797.408 |

Fonte: IPPUC – Banco de Dados

### 3.2 METROPOLIZAÇÃO

Lencioni (2003) conceitua metrópole, cidade-região, como sendo aquela cidade que está inserida em um território cujos limites com as cidades vizinhas estão tão próximos que se tornam invisíveis. Também para Firkowski (2002b), a metrópole é um alvo urbano, populoso, moderno e com inúmeros problemas de desigualdades socioeconômicas e de distribuição espacial da população.

Nesse sentido, pensar a metrópole, a região metropolitana ou o entorno metropolitano é pensar uma região. Mesmo examinando apenas a metrópole, o espectro da região aparece, porque ela em si não é mais uma cidade isolada, mas uma cidade-região. Uma cidade-região que não se definiu por um planejamento, mas uma cidade que assim se definiu por um processo, por uma lógica histórica que desafia a compreensão de sua dinâmica e, até mesmo, o planejamento urbano (LENCIONI, 2003b, p.8).

Em se tratando de conceituar o fenômeno da metropolização pode-se considerar a cidade como um lugar, o “locus” de questões pertinentes à separação socioespacial, como consequência de fatores tão diversos como o rápido crescimento da população, o valor do solo urbano e a dinâmica produtiva agressiva do mercado imobiliário. A partir do momento em que se começou a dar importância a indicadores econômico-sociais-territoriais, foi possível definir e entender melhor a alta complexidade dos espaços metropolitanos, pois tais indicadores podem ser definidos como “representativos do fenômeno metropolitano”, e sua compreensão “possibilitou dirimir dúvidas quanto à apropriação inadequada do conceito de 'metrópole' e de 'região metropolitana', muitas vezes de forma não pertinente ao espaço institucionalizado” (FIRKOWSKI, 2007).

Ainda estamos distantes do momento em que o espaço institucionalizado respeitará e se relacionará dialeticamente com o espaço das metrópoles, ou seja, da existência de uma verdadeira gestão urbana metropolitana. Mesmo assim, é importante estar atento a esses detalhes e considerar a complexidade de um espaço regional-metropolitano, na busca da compreensão das dinâmicas que operam a organização dos espaços na cidade e desta com seu entorno. Aí talvez esteja a importância de se abordar, mesmo que brevemente, o processo de constituição da RMC em uma pesquisa com interesses específicos na espacialização física e temporal de condomínios e grandes empreendimentos residenciais na cidade de Curitiba, como mencionado anteriormente.

O processo de metropolização em Curitiba ocorre a partir dos anos 1970, juntamente com o processo de periferação, devido ao maior índice de crescimento populacional (5,78% aa). Nessa época 7% da população local ocupava os municípios de divisas em Curitiba, em áreas precárias sem qualquer infraestrutura. Na mesma época Curitiba passava por um processo de valorização de questões inerentes ao planejamento urbano, “com a renovação do centro histórico, a implantação dos parques urbanos, a criação da Cidade Industrial de Curitiba, a implantação dos principais eixos estruturais, ou seja, por um amplo leque de diretrizes propostas pelo Plano Diretor de 1965” (POLLI, 2006, p.46).

No caso de Curitiba, fatores como a concentração espacial da população e a expansão da mancha urbana junto com os domicílios urbanos, durante o período de 1970 e 2000, “consolida a metropolização na RMC a partir da periferação urbana” (Pereira e Silva, 2009, p.298). Quanto ao fenômeno de periferação na região metropolitana de Curitiba, Moura afirma que:

Pode ser sintetizado por uma elevada concentração urbana, em um ritmo acelerado e curto espaço de tempo, sendo Curitiba e municípios limítrofes o principal destino dos migrantes. Entre outras características, esse processo socioespacial foi marcado por uma forma particular de organização do mercado imobiliário (MOURA, 2004, p.1).

Ao considerar a ocupação da população migrante nos municípios limítrofes, acredita-se que o fenômeno da periferação e o da metropolização ocorridos na cidade estejam interligados. Segundo Ultramari e Moura (1994), o fenômeno da periferação é a extrapolação dos limites de ocupação do polo sobre áreas limítrofes de municípios vizinhos, nem sempre incorporando a ocupação das sedes. E, mais uma vez, esses autores se preocupam com a importância de uma gestão urbana metropolitana que leve em conta a complexidade socioespacial dada por este fenômeno.

Essa situação aponta para a necessidade de redefinição da composição da Região metropolitana de Curitiba quanto aos municípios integrantes e a proposição de um modelo de gestão eficaz, que contemple os dois níveis de complexidade existentes nas relações entre o pólo e os municípios polarizados (ULTRAMARI e MOURA, 1994 p.142).

A definição da área da RMC partiu do processo de reconhecimento legal desta entidade espacial urbana supramunicipal, criada oficialmente no dia 8 de junho

de 1973, e composta por 26 municípios, com características de forte dependência à metrópole cidade polo, Curitiba. Dentre as características relações entre municípios periféricos e metrópole, Poli (2006) aponta como uma das funções dos municípios vizinhos a Curitiba um certo respaldo à ocupação dos territórios urbanos intrametropolitanos (com a expansão e difusão de diversas formas de parcelamento do solo) como uma maneira intencional de promover a “especulação capitalista” onde a aplicação dos investimentos são menores, com o preço da terra mais acessível. No sentido de dar uma orientação ao desenvolvimento socioeconômico e integração aos municípios, bem como de “organizar, planejar e executar as funções públicas de interesse comum da sociedade e das cidades que compõem a RMC” (COMEC, 2001, p.2), em 1975 é criada a Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC), como órgão responsável pela difícil tarefa de gerir o espaço urbano metropolitano, visando ao respeito às complexidades e especificidades da região metropolitana. Este que de certa forma auxilia na organização e parcelamento dos municípios de Curitiba e RMC.

### **3.3 PARCELAMENTO DO SOLO**

Ainda antes da aprovação do Estatuto da Cidade, Barreiros (1998, p.4) afirmava que “o parcelamento do solo é hoje um dos itens de maior relevância, tanto sob o aspecto técnico quanto no jurídico, no que se refere ao ordenamento da cidade, principalmente na organização espacial de novas áreas urbanas”. A cidade pode crescer de duas maneiras: por meio legal, isto é, com a aplicação de legislação urbanística, e Informal, de maneira espontânea, sem seguir a legislação. Para Raquel Rolnik (1999), a questão da cidade ser legal ou ilegal depende de como a cidade foi tratada ao longo do tempo. A questão se caracteriza pelos interesses diretos e indiretos do mercado imobiliário, já que a rentabilidade e a valorização dos espaços se definem pela seguinte lógica: “por um lado, são mais lucrativos os agenciamentos espaciais capazes de gerar as maiores densidades e intensidades de ocupação; e por outro, se valorizam os espaços altamente diferenciados e exclusivos” (Rolnik, 1999, p.2). A “cidade legal” é a cidade que se desenvolve seguindo leis existentes, onde planeja-se e estuda-se como irá acontecer o avanço da cidade no território urbano por meio de uma legislação vigente. Ainda segundo Rolnik (1999), a exemplo das cidades latino-americanas, a presença de legislação

urbana serve para organizar em pequena proporção o espaço construído, já que a cidade não segue a risca um modelo de lei, sempre funcionando como um “molde da cidade ideal ou desejável”.

Na verdade, a legalidade urbana organiza e classifica territórios urbanos, conferindo significados e legitimidade para o modo de vida e micropolítica dos grupos mais envolvidos na formulação dos instrumentos legais. Por outro lado, a legislação discrimina agenciamentos espaciais e sociais distintos do padrão sancionado pela lei. Assim, a legislação atua como um forte paradigma político-cultural, mesmo quando fracassa na determinação, na configuração final da cidade (ROLNIK, 1999, p.2).

Nessa mesma lógica, pode-se dizer que o universo urbano ilegal é resultante de um mercado imobiliário excludente e ausência de políticas públicas abrangentes (Maricato, 2003). Para Rolnik (1999), a cidade ilegal é conhecida como cidade real, já que “a legalidade urbana estabelece o funcionamento dos mercados imobiliários que atuam na cidade. Entretanto, ao definir formas permitidas e proibidas de produção do espaço, a legislação define territórios dentro e fora da lei” (ROLNIK, 1999, p.2). De maneira geral, a irregularidade não se restringe à configuração espacial, mas a processos complexos de sintonias e contradições na valorização de algumas regiões.

Assim, embora tanto as favelas como as casas populares autoconstruídas na periferia se encontrem no mesmo vasto campo da irregularidade, construir sem licença é hoje considerado muito menos ilícito do que morar em favelas. A favela, além de ter seu espaço organizado de forma particular e não enquadrada nas previsões da lei, é uma forma de apropriação do território baseada unicamente no critério da utilização, e não em qualquer ato de compra devidamente registrado, base fundamental da noção de propriedade tal como foi definida através da Lei de Terras de 1861 e consagrada no Código de Direito Civil de 1902. (ROLNIK, 1999, p.15).

Dentro dessa dicotomia da legalidade/ilegalidade, a cidade pode ser constituída seguindo diversos arranjos determinados pelas formas de construção e de ocupação do solo urbano. Diante do que foi discutido até o momento, e levando-se em consideração essas variadas formas de organização do espaço da cidade, descreve-se brevemente, segundo Corrêa (1989) e de maneira geral, alguns dos processos e formas de manifestação do crescimento e organização territorial nas cidades:

#### A) Verticalizada

Ocorre por meio de edifícios que vão aparecendo na cidade com o passar dos anos, de maneira que esses edifícios façam parte do modo de morar, a suprir a necessidade de moradia e atuem como componentes para o crescimento das cidades, parte de um processo chamado de verticalização. Pode-se citar como exemplo dessa situação a região comercialmente conhecida como Ecoville em Curitiba, que teve seu zoneamento alterado para atender ao desenvolvimento imobiliário local e, com isso, estimulou uma concentração de edifícios nessa área, promovendo esse processo de verticalização.

#### B) Centralizada

As cidades nascem de fatores históricos, com formas e características diferentes e muito específicas de suas condicionantes culturais, sociais, políticas, econômicas e geográficas. Historicamente, a maioria das ocupações mais intensas aconteceu em áreas centrais, onde o movimento é normalmente mais dinâmico e concentrado. As cidades dependem do tipo e estágio de desenvolvimento, sua importância regional, suas características formais e do período histórico; formam-se nas cidade subcentros, em padrões conhecidos como cidades policêntricas ou multicêntricas (SOJA, 2000). “Desde que surgiram as primeiras cidades do mundo, o centro está associado às noções de cruzamento de ruas, praças e mercados” (SANTOS, 1988, p.52). Um exemplo de cidade que cresceu primeiramente no centro e ainda possui um chamado “centro principal” é a cidade de Londrina, localizada no norte do Estado do Paraná.

Ocorreu a expansão e a diversificação da área que atingiu um grau bastante expressivo de centralidade quando da construção do calçadão. Neste momento (1980), a cidade já apresentava um crescimento considerável, acima de 300.000 habitantes, porém, não havia a constituição de outras áreas centrais o que levou à diferenciação na própria área central, de acordo com a valorização dos terrenos, que coincidia com a proximidade do calçadão ou Avenida Higienópolis - alta valorização - ou proximidade da rodoviária - baixa valorização (SILVA, 2003, p.2).

Segundo Moura (2008), no início pensava-se que a área central da cidade era mais especializada em serviços e dispunha de uma infraestrutura complexa, por ser na área central que a vida urbana acontecia. Já no período contemporâneo isso acaba mudando, e de um centro único as cidades possuem vários centros urbanos

ou subcentros, devido ao processo de reestruturação urbana, novas condições técnicas, transporte e comunicação, novos empreendimentos econômicos e interesse de proprietários fundiários e imobiliários.

Conforme aponta Corrêa (1989, p.40), o centro apresenta certa vantagem na sua localização, ou seja, “em razão de suas vantagens locacionais, o preço da terra e dos imóveis são mais elevados”, o que “leva a uma seleção de atividades”, que na maioria das vezes se voltam para toda cidade, para o mercado regional e nacional.

### C) Invasão

Para Maricato (2003), nas regiões das cidades contemporâneas, em especial os grandes centros urbanos, o que existe é a dificuldade, por parte da população que pratica invasão, em disputar espaços urbanos próximos a outros espaços que pertencem a cidadãos que legalizaram suas terras.

E nas áreas desprezadas pelo mercado imobiliário, nas áreas ambientalmente frágeis, cuja ocupação é vetada pela legislação e nas áreas públicas, que a população pobre vai se instalar: encostas dos morros, beira dos córregos, áreas de mangue, áreas de proteção aos mananciais (...) Na cidade, a invasão de terras é uma regra, e não uma exceção. Mas ela não é ditada pelo desapego à lei ou por lideranças que querem afrontá-la. Ela é ditada pela falta de alternativas. (Maricato, 2003, p.2)

Silva (2008, p.23) argumenta que a ilegalidade das edificações e a ocupação irregular dos espaços públicos e privados são características das cidades latino-americanas, sendo que essa “crescente ilegalidade se justifica, em parte, pela completa falta de oportunidade de uns e pelo oportunismo de outros”.

### D) Horizontalizada / Espreada

Como mencionado anteriormente, é por meio do parcelamento e do uso do solo que se estabelece de que maneira a cidade crescerá, e que no caso do crescimento horizontal, isso pode ocorrer de maneira legal ou ilegal. Como já mencionado, a cidade de Curitiba é marcada por esse tipo de crescimento, com marcas em vários aspectos no processo de metropolização. Essas características também serão importantes para a descrição dos padrões de ocupação dos grandes empreendimentos residenciais, discutidos no capítulo 4.

Existem basicamente dois aspectos que podem ser relacionados aos tipos de ocupação, e que se dão, dependendo da interpretação jurídica, de forma ilegal. Um primeiro está ligado à habitação vulnerável, precária, normalmente em áreas ocupadas pela população com baixo poder aquisitivo sem condições de participar do comércio imobiliário formal e legal. Um segundo tipo diz respeito a uma parcela da população em condições completamente opostas, com maior poder aquisitivo, que participa do mercado imobiliário formal, mas que, segundo alguns teóricos e juristas, adquirem imóveis frutos de um parcelamento do solo não previsto na Lei Federal n.º 6.766 e, portanto, ilegal ou inconstitucional (BARREIROS, 1998).

Segundo Barreiros (1998, p.12), somente com a Lei n.º 6.766/79 o Brasil adquiriu “um diploma legal de nível federal que contempla não somente as regras civis, lei anterior, mas também regras dispositivas de assuntos urbanísticos e penais”. O parcelamento do solo urbano, como já discutido, pode ocorrer na forma de loteamento, ou desmembramento e unificação.

É importante salientar-se que um dos pontos nevrálgicos do parcelamento do solo é a questão conceitual, pois se o parcelamento do solo urbano for conceituado como o parcelamento da propriedade territorial urbana, então entender-se-ia que outras modalidades de parcelamento da propriedade urbana, como é o caso da urbanização em condomínio, também deveriam ser inseridos na conceituação geral de parcelamento do solo (BARREIROS, 1998,p.18).

Há, ainda, uma forma de parcelamento conhecida como desmembramento ou subdivisão (pois divide o terreno em lotes menores), os lotes também são deixados prontos para a edificação. Não se necessita da abertura de novas vias, podendo ser utilizado o sistema viário existente. É importante destacar que essa subdivisão ainda deve respeitar o lote mínimo, com área de 125m<sup>2</sup>, determinado pela legislação municipal ou na Lei Federal n.º 6.766/79. Uma derivação dessa modalidade é a unificação ou remembramento, em que, ao contrário do desmembramento, há a união de dois ou mais lotes em um só, recebendo registro único de imóveis mediante aprovação dos órgãos responsáveis (no caso da RMC, COMEC e prefeitura local).

Vale ressaltar que, a expansão urbana, a metropolização e a periferização são capítulos importantes da recente história da RMC e da cidade de Curitiba em sua relação com o entorno e na gestão e organização de seus espaços metropolitanos. Sendo assim, as formas de parcelamento do solo, por sua vez, são

determinantes das várias situações encontradas na caracterização e distribuição por bairros dos grandes empreendimentos de Curitiba. As descrições sucintas aqui apresentadas são importantes para o entendimento das situações que se discutirá a seguir, a partir da análise da localização, do porte, do padrão de acabamento e da época de implantação dos condomínios e grandes empreendimentos residenciais na cidade de Curitiba desde a década de 1970.

#### 4 EXPANSÃO HISTÓRICA E TERRITORIAL DE CONDOMÍNIOS EM CURITIBA

Este capítulo aborda questões pertinentes à compreensão do fenômeno de expansão dos condomínios ou empreendimentos residenciais na cidade de Curitiba, e são identificadas e estudadas algumas variáveis como localização, concentração e ocorrência de condomínios por bairros. Além dessas variáveis, os condomínios são identificados, ainda, pelo porte, pelos padrões de acabamento, e destacados ao longo do tempo por meio de quadros, mapas e gráficos, que representam a organização dos dados de aprovação desses empreendimentos coletados no IPPUC.

De acordo com o Sinduscon-PR (2008), a cada ano surgem na cidade novos condomínios suficientes para acomodar aproximadamente 12 mil pessoas. Comparativamente, isso equivale à população agregada dos bairros do São Lourenço e do Centro Cívico, região norte da cidade, e indiretamente corresponde ao número de pessoas que estariam "fugindo" da cidade e criando seu próprio espaço entre muros, o que, para Moura (2005, p.1), representa uma nova forma de vida da complexa sociedade urbana contemporânea:

À medida que a sociedade foi se tornando complexa, devido à concentração da população nos centros urbanos, uma nova forma de vida em comum foi criada, diante da necessidade de aproveitamento de áreas de terrenos mais propícias à habitação. Surgiu então a moradia em edifícios de dois ou mais pavimentos, que futuramente receberia o nome de condomínio horizontal.

Para Czelusniak (2009), os condomínios fechados continuam sendo uma opção para quem está à procura de uma moradia. "É um mercado que já está consolidado em Curitiba. Cerca de 55% das pessoas preferem a moradia horizontal e todos consideram os condomínios na hora de decidir". Acredita-se que "atualmente mais de um milhão de brasileiros estejam morando em condomínios fechados", já que, se forem quantificados, são mais de duzentos condomínios só na cidade de Curitiba (CZELUSNIAK, 2009).

Ao acompanharmos o desenvolvimento desses empreendimentos em solo urbano, fica evidente o crescimento da ocorrência desse tipo de moradia, que, historicamente, sempre foi dirigida a um público específico, mas, recentemente e cada vez mais, se diversifica em termos de perfil socioeconômico dos moradores. Dessa maneira, mapeou-se a localização dos condomínios e empreendimentos

residenciais horizontais<sup>10</sup>, a fim de analisar sua ocorrência nos bairros de Curitiba. Para este trabalho, como comentado anteriormente, julgou-se relevante um levantamento que demonstrasse, mediante a espacialização dos dados no território do município de Curitiba, a localização precisa dos condomínios na cidade distribuídos por bairros, ao longo do tempo a partir da década de 1970, e que pudessem oferecer bases de comparação levando-se em consideração o porte dos empreendimentos (áreas menores e iguais a 1 ha, áreas entre 1 ha e 2 ha, e áreas maiores e iguais a 2 ha) e os padrões de acabamento simples, médio-simples, médio e fino, que foram estabelecidos pelo IPPUC na aprovação dos projetos. Estas estratificações do porte e comparações do padrão de acabamento serão esclarecidas ao longo deste capítulo, com a visualização de seus respectivos mapas, quadros e gráficos, e também por meio da análise que esses geraram.

Em geral, e desconsiderando a área ocupada, percebe-se uma distribuição relativamente homogênea dos condomínios nos bairros ao redor do centro da cidade, com algumas nuances e especificidades que poderão ser melhor entendidas a partir da sobreposição de dados para a demonstração de outros mapas e quadros analíticos.

Há, entretanto, algumas concentrações notáveis e que merecem comentários, quando se diferenciam os condomínios e empreendimentos segundo a área do solo urbano ocupada. Essas concentrações e algumas considerações a respeito dos condomínios residenciais podem ser observadas nas análises que serão apresentadas no item 4.3 ("Espacialização histórica dos tipos de condomínio em Curitiba"), mais adiante.

#### **4.1 PROCESSO DE APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS EM CURITIBA**

Procurou-se identificar aqui quais leis e decretos são referências em Curitiba para implementação dos condomínios horizontais e também relatar como ocorre e quais os passos de um processo de aprovação desses empreendimentos. Isso faz-se necessário pelas diferentes manobras adotadas pelos incorporadores imobiliários e pelos municípios na tentativa de validar empreendimentos que, a princípio, não

---

<sup>10</sup> Os dados do IPPUC incluem algumas variações de empreendimento, devido aos diferentes modos de aprovação de condomínios, o que será melhor explicado adiante.

são previstos na legislação vigente, mas que precisam de algum tipo de registro ou cadastro para que possam ser inseridos no mercado formal de imóveis. Há, portanto, a necessidade de esclarecimento dos trâmites e considerações específicas na aprovação e registro de condomínios e grandes empreendimentos residenciais para a compreensão da implementação destes enclaves no caso específico de Curitiba, ao longo do tempo.

Para aprovação de projetos de condomínios em Curitiba, utiliza-se a Lei n.º 11.095/2004, do Decreto n.º 212/2007, na qual a figura do condomínio aparece e se enquadra nas seguintes categorias: Habitação Unifamiliar em Série ou Conjunto Habitacional, conforme a Lei n.º 9.800/2000, lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Segundo o Decreto n.º 212/2007, as habitações unifamiliares em série se caracterizam, ainda, pelo uso e podem estar dispostas em:

- Residências em série paralelas ao alinhamento predial: isto é, residências voltadas para a via pública, com acesso direto para a mesma;
- Residências em série transversais ao alinhamento predial: isto é, quando a disposição das residências exige a abertura de corredor de acesso interno.

Ao se tratar de conjunto habitacional para analisar as condições para aprovação, verifica-se a seguinte definição:

Os conjuntos habitacionais somente serão aprovados se estiverem de acordo com as diretrizes urbanísticas, de preservação ambiental, de zoneamento e uso do solo e do sistema viário básico, de modo a garantir a adequada integração com a estrutura urbana existente. Os conjuntos habitacionais que estiverem sujeitos à diretriz de arruamento, parcelamento do solo, indefinição de zoneamento ou caso omissos terão seus projetos submetidos à apreciação do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC, quanto à necessidade ou não da destinação de área para uso público, equipamento comunitário e sistema viário básico. Dependerão de elaboração de RAP conjuntos com área de terreno de 50 a 100 ha (decreto 212/2007, p.29).

Para aprovação, o projeto de condomínio deve se enquadrar numa dessas duas categorias (habitação unifamiliar em série ou conjunto habitacional), sendo que o primeiro passo é consultar e retirar a guia amarela (que pode ser obtida pela

internet ou em qualquer unidade da Prefeitura Municipal de Curitiba, por meio do número da inscrição imobiliária, ou da indicação fiscal). Esta guia é uma consulta para fins de construção, que contém parâmetros de zoneamento segundo a Lei n.º 9.800/2000, os quais indicam o que é permitido em termos de construção. Tais parâmetros se encontram na íntegra no Decreto n.º 212/2007 (ver anexo 02).

É interessante destacar com um pouco mais de cuidado o fato de os condomínios se enquadrarem nessas duas categorias (habitação unifamiliar em série ou conjunto habitacional) no processo de aprovação junto ao IPPUC.

O Decreto n.º 212/2007 da Prefeitura Municipal de Curitiba define Conjunto Habitacional como "agrupamentos residenciais constituídos de mais de 20 habitações unifamiliares, ou mais de dois edifícios de apartamentos, implantados em um mesmo terreno", o que torna aceitável para aprovação junto ao IPPUC nesta categoria, empreendimentos residenciais de inúmeros tipos e padrões de acabamento, por exemplo, desde que respeitado o porte especificado pelo decreto. Essa característica do decreto municipal e do processo de aprovação torna-se importante, pois, segundo relatos de funcionários do próprio IPPUC, os empreendedores imobiliários se utilizam dessas classificações para aprovação de condomínios fechados (com unidades residenciais entregues ou não) que, como comentado anteriormente, não estão previstos formalmente na forma da lei federal (LEI FEDERAL n.º 6.766/79).

A manobra baseia-se na aprovação de projetos de unidades residenciais padrão nos condomínios (respeitando os recuos e coeficientes do zoneamento), que recebem alvarás preliminares na primeira aprovação. Esses alvarás deverão ser substituídos gradativamente conforme as "verdadeiras" residências entrem em processo de aprovação para construção.

A classificação de agrupamentos residenciais como conjuntos habitacionais (para aprovação, segundo o decreto 212/2007) levar em consideração apenas o porte dos empreendimentos torna impossível a diferenciação entre condomínios fechados ou de habitações sociais, por exemplo. Por essa razão todos os empreendimentos serão tratados simplesmente como "condomínios" ou "empreendimentos residenciais", ou ainda "condomínios residenciais", fazendo distinções quanto às características tipológicas apenas quando se julgar necessário (como, na verdade, vem-se fazendo desde o início da dissertação, a partir de explicações menos detalhadas expostas na introdução).

Ainda em relação ao processo de aprovação dos projetos de condomínios ou empreendimentos residenciais, são respeitados os seguintes passos, do ponto de vista do incorporador:

**Quanto ao terreno:**

- Identificação do terreno, que consiste em identificar em qual regional da Prefeitura Municipal de Curitiba o terreno está inserido, ou a qual município pertence, pois para cada município há uma legislação específica;
- Fazer a subdivisão ou unificação do terreno, gerando assim indicação fiscal dos futuros lotes;
- Dependendo das características (localização e área do terreno), o projeto deverá passar pelo IPPUC, COMEC (quando extrapolar o município de Curitiba), Secretária Municipal do Meio Ambiente (SMOP) e Companhia Paranaense de Energia (COPEL).

**Quanto ao Projeto:**

- Ao realizar o projeto conforme parâmetros do Decreto n.º 212/2007, o profissional responsável (engenheiro ou arquiteto) o encaminhará para a regional da PMC, a qual contempla o terreno trabalhado. Este deverá atender à documentação solicitada na capa de requerimento para tramitar o projeto;
- Depois de passar pelos órgãos responsáveis e aprovados pela PMC, o projeto recebe o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO). Nesse momento inicia-se a obra do projeto de condomínio, a partir da concessão de um "Alvará-Mãe" para execução de obra (condomínio fechado), que se enquadrará em habitação unifamiliar em série, ou em conjunto habitacional;
- Cada morador, ao adquirir um sublote do condomínio, terá que solicitar uma alteração parcial do alvará, gerando outro alvará específico para o sublote em questão, para que possa realizar a sua edificação em particular. Alguns condomínios ao venderem os lotes já o fazem com o modelo de projeto da residência, enquanto outros permitem que cada

condômino faça seu projeto particular independente seguindo apenas os padrões impostos pelo regimento do condomínio.

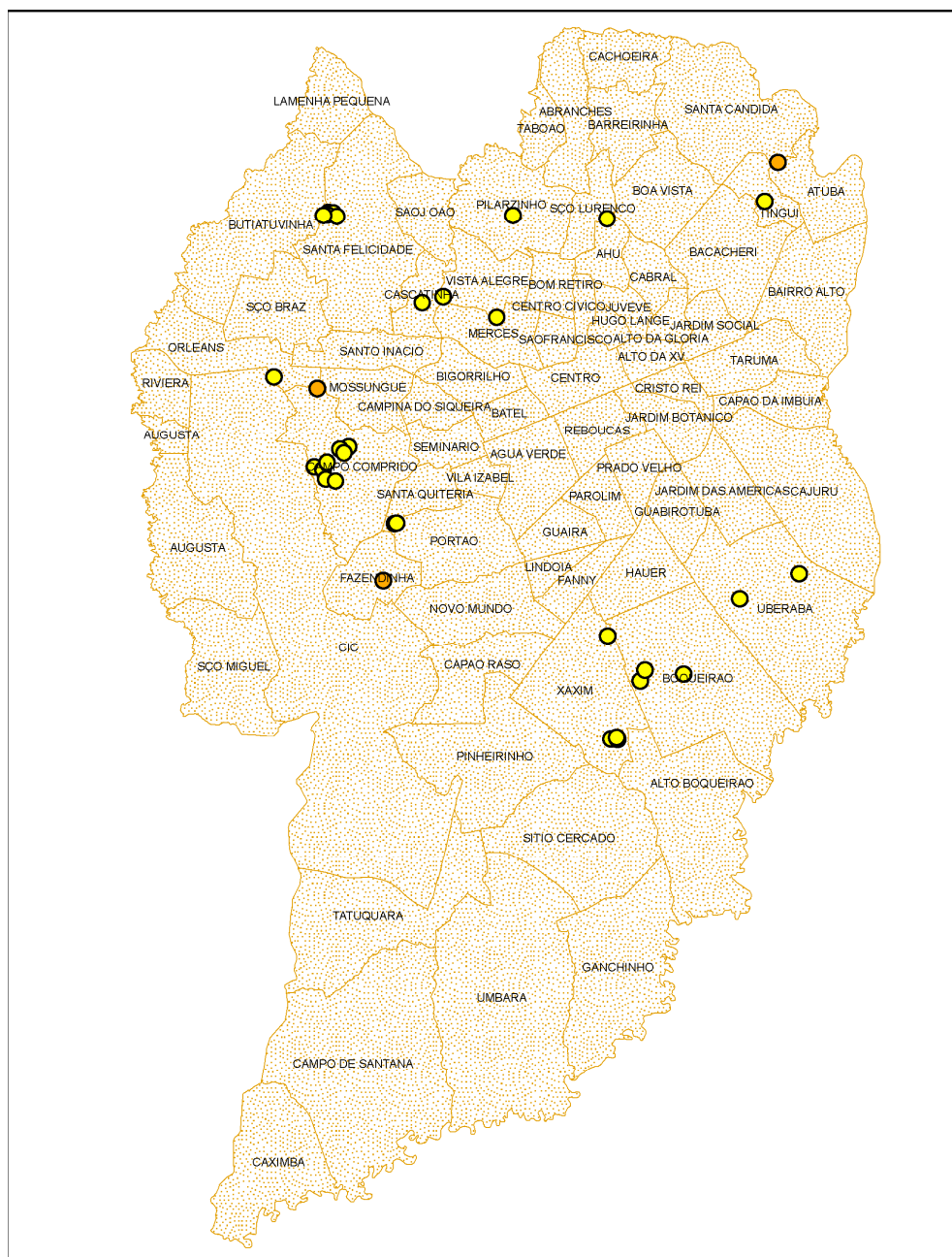
Em geral, como no caso acima descrito, as regras ou os procedimentos de aprovação desses empreendimentos derivam de modificações ou adaptações da legislação já existente para a aprovação de loteamentos comuns. Julgou-se, assim, necessário especificar os passos para tal aprovação com a finalidade de demonstrar como essas adaptações podem ocorrer na escala do município ou da região metropolitana, com o fim último de se regular um tipo de parcelamento ausente da legislação federal em vigor.

Por meio da espacialização dos dados cadastrais dos condomínios a partir da década de 1970, veremos como se deu a expansão dos condomínios em Curitiba ao longo do tempo, com certas predominâncias quanto ao porte do empreendimento e tipo de acabamento.

#### **4.2 HISTÓRICO DE APROVAÇÕES DOS CONDOMÍNIOS E GRANDES EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS**

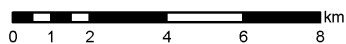
Não é difícil perceber que o número de aprovações de condomínios residenciais vem crescendo na maioria das cidades brasileiras, o que corrobora para a crescente relevância da atenção que deve ser dada à compreensão e ao controle desse tipo de parcelamento, mesmo considerando as inúmeras dificuldades de distinção entre os tipos de parcelamento ou de empreendimentos, seja no momento da aprovação, seja na organização dos dados a respeito desses processos.

As aprovações de condomínios no município de Curitiba começaram na década de 1970. A partir daí, independentemente do porte, os condomínios não pararam de ser implantados na cidade chegando até o maior empreendimento fechado em Curitiba, o condomínio Parco del Principi, implantado no ano de 2000 também no bairro Santa Felicidade, compreendendo uma área total de 82.370 m<sup>2</sup>, com 47 lotes, que variam de 970 a 2.470 m<sup>2</sup>.



### Legenda

- <1ha DÉCADA DE 1970
- >1ha e <2ha DÉCADA DE 1970



FONTE: IPPUC - DADOS 2007  
AUTORA: MICHELE FURISKI

**Mapa 1 - Condomínios em Curitiba, por bairro e áreas ocupadas (década de 1970)**

Fonte: IPPUC  
Realizado: Pela Autora.

Segundo o IPPUC, só no ano de 2008, passaram 60 propostas de condomínios fechados de médio e grande porte, mas somente 20 destes foram aprovados devido às restrições de contradição à legislação municipal, indicadas pela análise dos técnicos. De acordo com Fernandes (2008), atualmente, propostas de condomínio com no máximo 20 casas são considerados como projeto que causam menos problemas ou interferências ao traçado urbano, principalmente levando-se em consideração toda a infraestrutura que demandam.

Na RMC, as aprovações dos condomínios devem ocorrer pela prefeitura local para aqueles casos que contenham menos de 20 unidades e, para casos contrários, também pela COMEC, conforme estabelecido no Decreto Estadual n.º 5.063/2001:

art 9º O parcelamento do solo para fins urbanos, bem como os condomínios residenciais horizontais, dependem de parecer prévio da Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba - COMEC e dos demais órgãos competentes. Parágrafo Único. Os condomínios residenciais horizontais sujeitos ao parecer prévio da COMEC são aqueles com mais de 20 (vinte) unidades (COMEC, 2001).

Para determinar a tipologia de ocupação dos condomínios segundo as divisões de habitações, utilizaram-se as definições do Decreto n.º 183 (ver Figura 2). O Art. 54 da Lei n.º 9.800, de 03 de janeiro de 2000, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (ver anexo 01), decreta:

Art. 1º Ficam definidos os usos do solo para aplicação dos dispositivos da Lei de Zoneamento no Município de Curitiba, relacionados a seguir:

I – USO HABITACIONAL

Edificações destinadas à habitação permanente ou transitória subclassificando-se em:

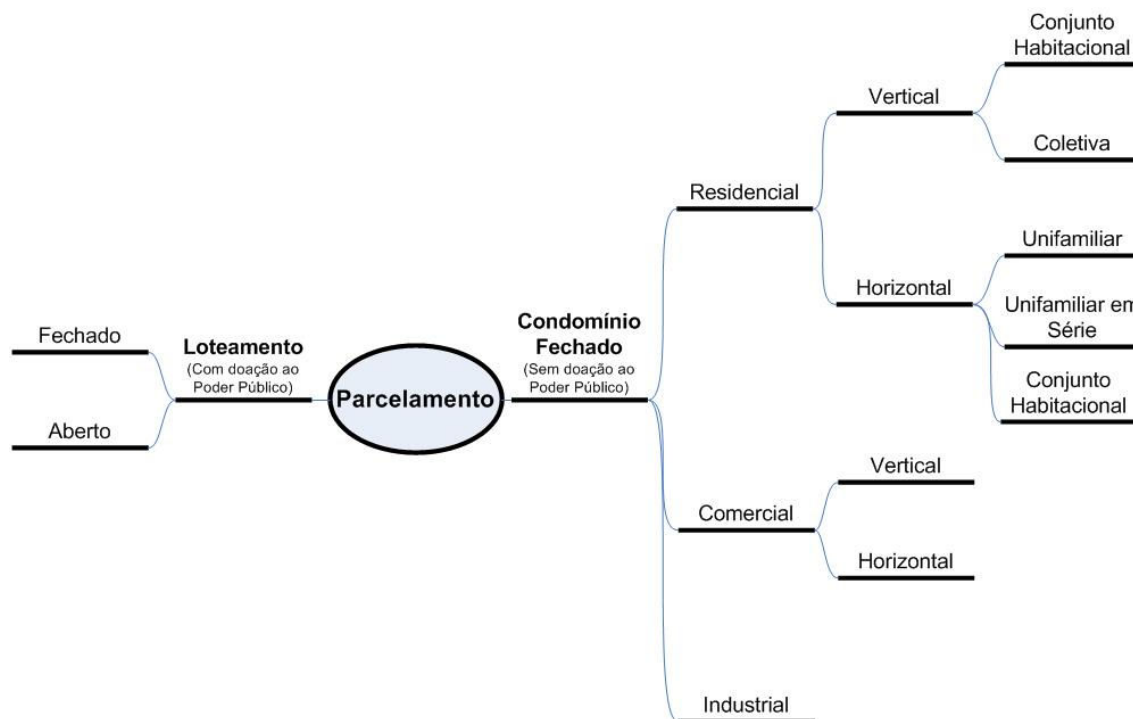
I.1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – edificação isolada destinada a servir de moradia à uma só família;

I.3 - HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE – mais de 03 (três) unidades autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

I.4 - CONJUNTO HABITACIONAL: quando constituem mais de 20 unidades implantadas no mesmo terreno.

Quanto à diferença entre as formas dos condomínios residenciais, verticais e horizontais, pode-se dizer que o condomínio na forma vertical geralmente se edifica em um lote ou no máximo precisa de alguns lotes unificados, já na forma horizontal, sua edificação geralmente é realizada sobre uma gleba de terra, a qual será subdividida em vários lotes ou sublotes conhecidos como porção ideal destinada a

cada condômino. A figura 1 organiza os principais tipos possíveis de parcelamento do solo, considerando-se também os condomínios.



**Figura 2 - Organização do Parcelamento Urbano**

Fonte: Leis 6766/79 - 9.800

Realizado: Pela Autora.

Na tentativa de atualizar os dados existentes dos condomínios residenciais sobre quantidade e localização, uma vez que o que se tinha de informação era a identificação dos condomínios entre os anos de 1970 a 2004, complementou-se a pesquisa por meio de dados encontrados sobre condomínios residenciais fechados na pesquisa de Miura (2009), onde esses dados avaliavam a presença de condomínios fechados, em quantidade, nos anos de 2004 a 2008, conforme pode ser observado no quadro 03.

Em uma visualização dos condomínios aprovados por bairros, pode-se notar (quadro 03) a relação dos dez bairros com o maior número de condomínios em Curitiba. Nesse quadro verificou-se a evolução dos condomínios considerando a localização por bairros da oferta de condomínios no período de 2004 a 2008. Assim, observa-se o destaque para o bairro de Santa Felicidade (pertencente ao quadrante noroeste do município), que apresenta o maior número de condomínios, 177 unidades, e em seguida o bairro do Campo Comprido (pertencente também ao

quadrante noroeste), que contabilizou 60 unidades de condomínios, isto é, menos da metade do bairro de Santa Felicidade.

| Bairros          | Total Condomínios<br>entre 2004 à 2008 |
|------------------|----------------------------------------|
| Santa Felicidade | 177                                    |
| Campo Comprido   | 60                                     |
| Uberaba          | 58                                     |
| Bairro Alto      | 51                                     |
| Boqueirão        | 36                                     |
| Santo Inácio     | 24                                     |
| Santa Cândida    | 20                                     |
| Vista Alegre     | 10                                     |
| São Lourenço     | 17                                     |
| Seminário        | 7                                      |

**Quadro 3 - Ocorrência de condomínios por bairro entre 2004 e 2008**

Fonte: Miura (2009) - Adaptado pela Autora.

Com as informações do Quadro 3, é possível, por exemplo, verificar que os condomínios fechados (e exclusivamente condomínios fechados) quantificados aqui se concentram no quadrante noroeste, o que difere do levantamento realizado nos quadros já apresentados, uma vez que nos outros quadros, a concentração acontecia no quadrante sudeste. Isso acontece porque no caso da presente pesquisa foram avaliados todos os conjuntos de condomínios e empreendimentos residenciais e não apenas condomínios fechados diferente de como ocorreu no estudo que deu origem ao quadro 3 .

A seguir prossegue-se com a análise da espacialização desses empreendimentos ao longo das últimas décadas, apenas indicada no quadro acima.

#### **4.3 ESPACIALIZAÇÃO HISTÓRICA DOS TIPOS DE CONDOMÍNIO EM CURITIBA**

Como mencionado anteriormente (item 4.2), o número de aprovações de condomínios residenciais vem crescendo na maioria das cidades brasileiras desde seu surgimento no mercado imobiliário em meados dos anos 70. Os condomínios eram tidos como um novo modo de habitar na cidade contemporânea, uma vez que se buscava um novo tipo de moradia que ocupasse o espaço urbano e atendesse a

algumas necessidades dos moradores de maior poder aquisitivo, como a segurança e o conforto.

Para que se possa compreender a evolução das implementações dos condomínios residenciais na cidade de Curitiba ao longo dos anos, é preciso fazer uma análise dos dados e das informações levantadas em relação ao porte, à localização e aos padrões de acabamento desses empreendimentos. Para a realização desta análise foram selecionadas algumas variáveis julgadas relevantes para o trabalho, presentes nos dados cadastrais e de registros dos condomínios, do banco de dados de aprovações do IPPUC. Questões importantes nortearam a busca pelas informações e a construção de mapas e tabelas com os tipos de dados encontrados, como, por exemplo:

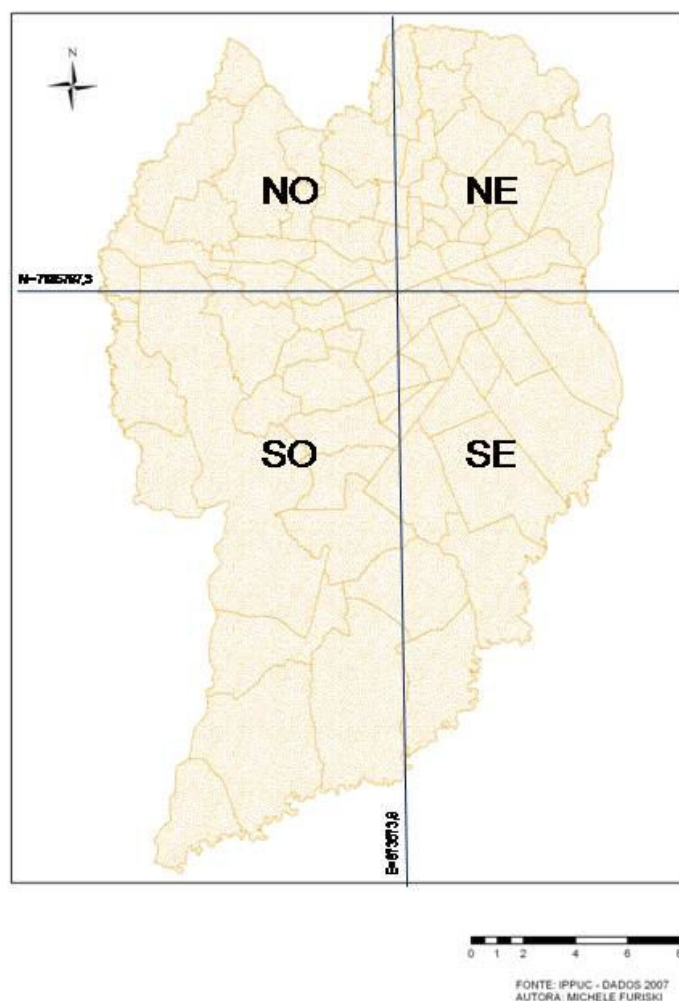
- Em relação ao porte dos empreendimentos aprovados, onde (bairros e setores geográficos do município) e quando se instalaram os diferentes tipos de condomínios (menores ou iguais que 1ha, entre 1ha e 2ha e maiores ou iguais que 2ha) em Curitiba a partir da década de 1970?
- Ou ainda, seria possível relacionar a localização e a época de implantação dos empreendimentos a uma tipologia construtiva ou de tipo de acabamento dos condomínios?

Para responder perguntas como essas, decidiu-se estratificar as ocorrências no tempo, tendo obtido resultados melhores quando distribuídos por décadas. De forma similar estratificou-se o porte dos empreendimentos (usando-se os valores de 1ha e 2ha como referência), a localização por região (quadrantes) e quanto ao padrão de acabamento. Essas quatro variáveis foram utilizadas da seguinte maneira.

A primeira variável considerada foi o porte dos condomínios residenciais, que foram divididos em três estratos: o primeiro estrato trata de condomínios cujas áreas são menores ou iguais a 1 hectare; o segundo estrato inclui condomínios com áreas entre 1 e 2 hectares; e o terceiro estrato para condomínios que apresentassem áreas maiores ou iguais a 2 hectares. Essas referências de porte surgiram da área aproximada de uma quadra urbana (1 ha ou 10.000 m<sup>2</sup>), e a partir do pressuposto de que os problemas ou as interferências de condomínios na dinâmica da cidade e na malha urbana (como mobilidade e acessibilidade, mas sem ignorar outros problemas de ordem social e cultural) aumentam proporcionalmente à medida que seu porte supera o tamanho de uma quadra.

A segunda variável foi o tempo, e foram estratificados os condomínios quanto às datas de lançamento, podendo ser na década de 1970, na década de 1980, na década de 1990 e entre os anos 2000 e 2004 (ano em que se encerraram os dados coletados para este trabalho).

A terceira variável foi a localização, tendo se mostrado mais efetiva a estratificação por região ou quadrantes (NE – Nordeste, SE – Sudeste, SO – Sudoeste e NO – Noroeste). Para possibilitar a estratificação dos condomínios quanto à localização foram consideradas as coordenadas de referência norte  $N = 7185767,3$  e leste  $E = 673573,8$ , apresentadas na Figura 3, que são as médias das coordenadas dos condomínios considerados neste trabalho. Os condomínios cuja coordenada X é maior do que a coordenada de referência norte e a coordenada Y é maior do que a coordenada de referência leste foram considerados como situados no quadrante NE – Nordeste, o mesmo acontecendo para as outras regiões.

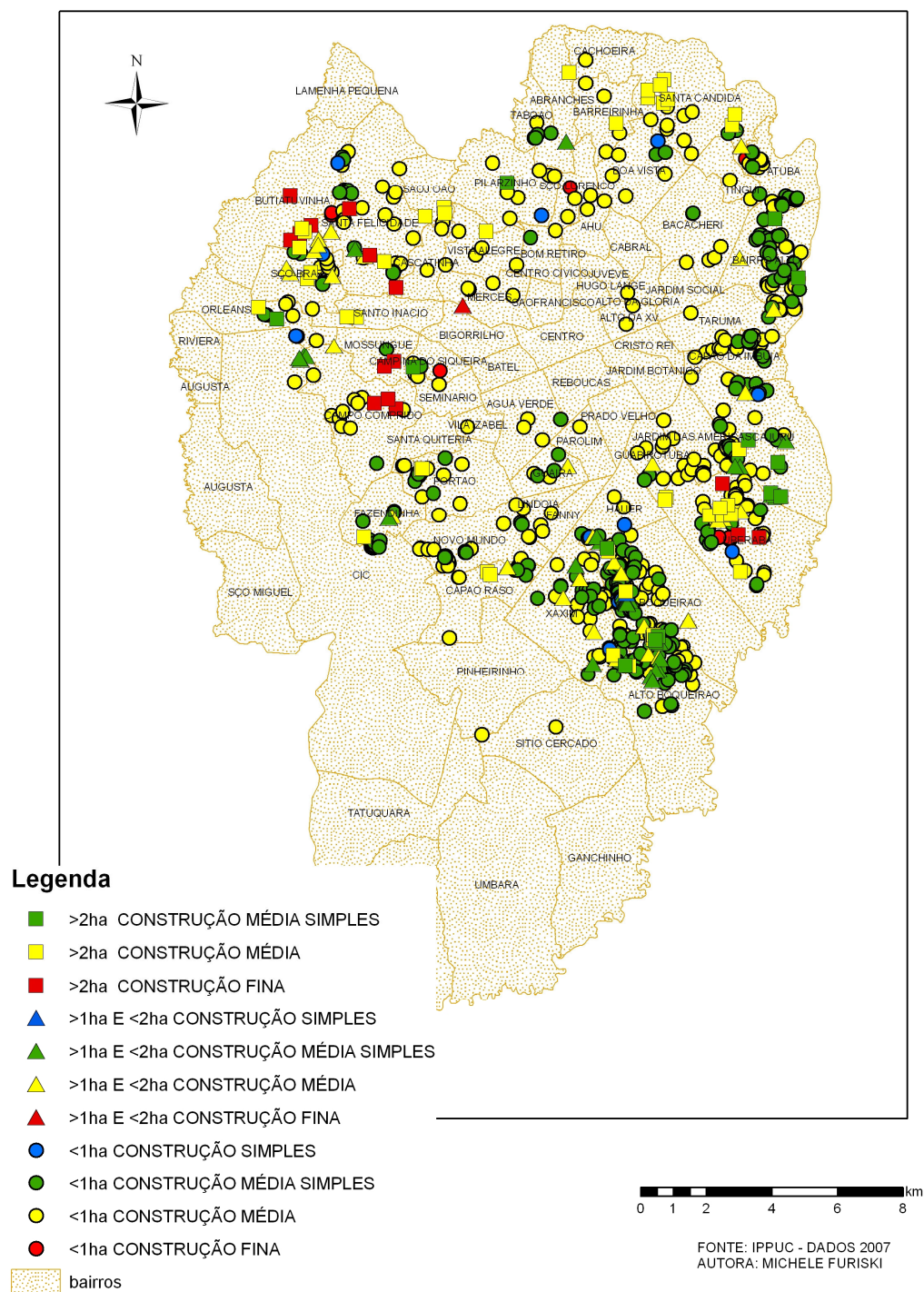


**Figura 3 – Divisões do Município de Curitiba por Região**  
Realizado: Pela Autora.

A quarta variável foi o padrão de acabamento utilizado pelo IPPUC. Para análise dos condomínios foi avaliado também o padrão de acabamento das construções durante o mesmo período citado acima, considerando-se a seguinte classificação: fino, médio, médio simples e simples. Essa classificação é estabelecida pelo IPPUC por meio de uma visita de um examinador ao local, com uma lista de verificação de critérios que analisam o tipo de parede e de piso, a presença de aquecedor, os materiais e o forro, e que, assim, classifica a qual padrão as residências ou o condomínio pertencem. Esses padrões, que continuam a ser utilizados pelos técnicos do IPPUC, foram estabelecidos na década de 1950, apresentando, portanto, alguma defasagem para os materiais e as técnicas de acabamento dos dias de hoje (ver

Mapa 2, com dados até 2004). Os padrões são, assim, divididos da seguinte forma:

- a) Fino: parede com pintura e revestimento, piso com acabamento nobre (mármore, granito, madeira de lei), esquadrias de alumínio ou PVC, e instalação hidráulica quente e fria;
- b) Médio: parede com pintura simples, piso de madeira, esquadrias de ferro ou madeira e instalação hidráulica quente e fria;
- c) Médio simples: parede com revestimento, mas sem recobrimento (sem pintura, sem reboco), piso com algum revestimento e esquadrias de ferro ou madeira;
- d) Simples: parede sem revestimento, piso bruto, esquadrias de ferro ou madeira e sem forro.



**Mapa 2 – Condomínios em Curitiba, por bairro e padrão de acabamento, com dados até 2004**

Fonte: IPPUC  
Realizado: Pela Autora.

Como será visto a seguir, alguns fatos e aspectos se destacam no cruzamento dos dados de data de lançamento, porte, localização e padrão de acabamento dos condomínios. Dentre esses, pode-se destacar, por exemplo, a grande descoberta e comercialização dos condomínios nas décadas de 1980 e 1990, apresentados no Quadro 4 (em destaque amarelo), que são construídos e implementados principalmente no setor sudeste da cidade.

| DÉCADA       | PORTE      |               |           | PADRÃO DE ACABAMENTO |            |               |           | LOCALIZAÇÃO |           |            |           | TOTAL      |
|--------------|------------|---------------|-----------|----------------------|------------|---------------|-----------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|
|              | A ≤ 1ha    | 1ha < A ≤ 2ha | 2ha < A   | FINA                 | MÉDIA      | MÉDIA SIMPLES | SIMPLES   | NE          | NO        | SE         | SO        |            |
| 1970         | 19         | 3             | 0         | 0                    | 18         | 3             | 1         | 3           | 7         | 7          | 5         | 22         |
| 1980         | 181        | 17            | 12        | 0                    | 100        | 97            | 13        | 44          | 25        | 113        | 28        | 210        |
| 1990         | 169        | 18            | 24        | 13                   | 128        | 69            | 1         | 52          | 22        | 109        | 28        | 211        |
| 2000*        | 75         | 5             | 14        | 3                    | 78         | 13            | 0         | 16          | 15        | 46         | 17        | 94         |
| <b>TOTAL</b> | <b>444</b> | <b>43</b>     | <b>50</b> | <b>16</b>            | <b>324</b> | <b>182</b>    | <b>15</b> | <b>115</b>  | <b>69</b> | <b>275</b> | <b>78</b> | <b>537</b> |

**Quadro 4 - Relaciona Décadas em função de outras variáveis**

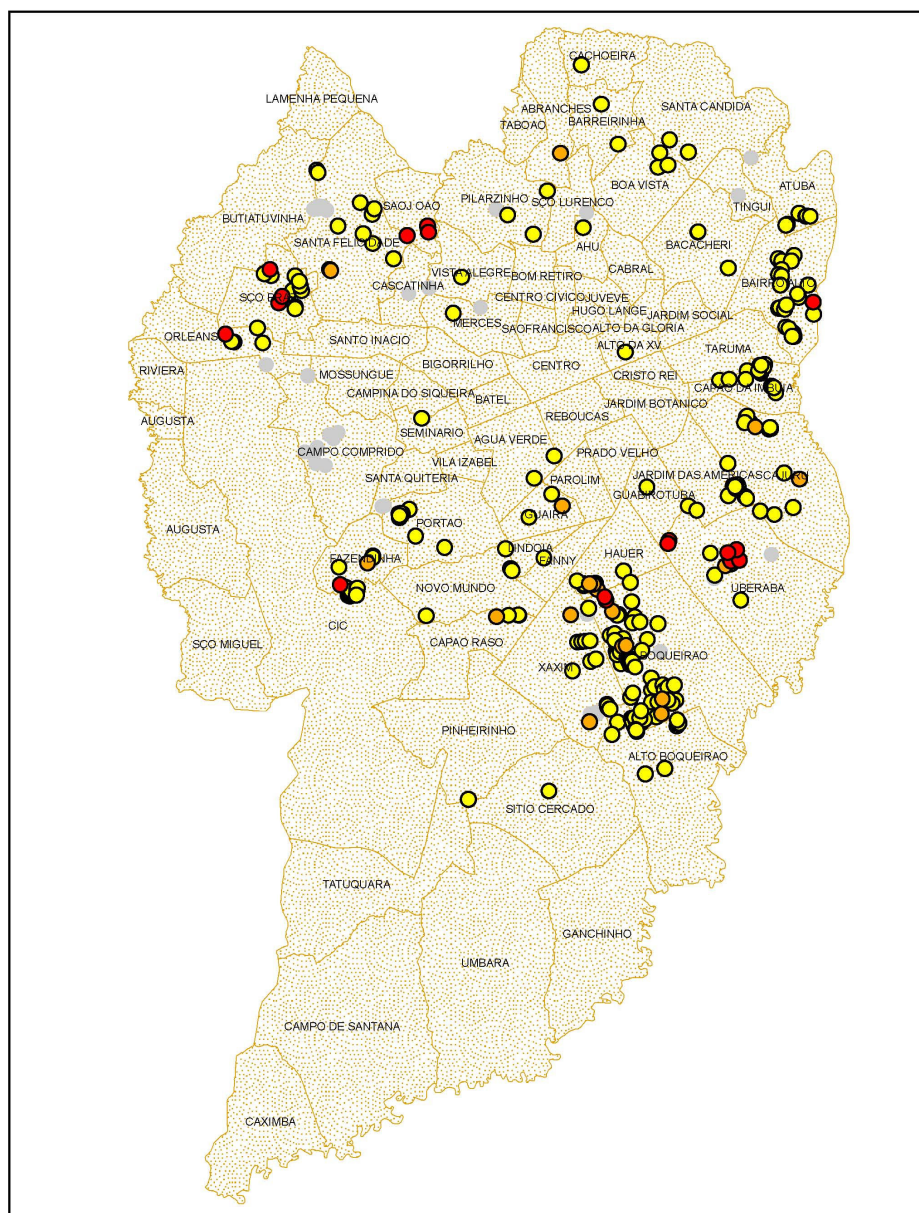
Realizado: Pela Autora. (\*) A década de 2000 contabiliza apenas os empreendimentos do período compreendido entre os anos 2000 e 2004 (último ano de registro dos dados obtidos).

Ainda segundo os padrões de acabamento determinados pelo IPPUC no cadastro de aprovações desses imóveis, percebe-se também que somente a partir da década de 1990 surgem os primeiros empreendimentos considerados de altíssimo padrão (fino), apresentados no Quadro 4 (em destaque vermelho), quase igualando, em quantidade, o total de empreendimentos de baixo padrão (simples) ao longo de todo o período analisado. Com isso, desmitifica-se, ao menos parcialmente, a noção comum que se tem a respeito de condomínios, que relaciona este tipo de empreendimento imediatamente a padrões altos de acabamento (fino, nos parâmetros do IPPUC) e, conseqüentemente, apenas a classes sociais mais altas.

É preciso, no entanto, ter dois cuidados específicos ao sugerir essa desmitificação. Por um lado, não é inteiramente possível relacionar de forma direta os padrões de acabamento definidos pelo IPPUC às diferentes classes sociais definidas por faixa de renda, por exemplo; esta associação se dá apenas indiretamente. Por outro lado, deve-se considerar que qualquer estratificação admite níveis de imprecisão em suas classificações, o que permite apontar que, apesar do

uso metodologicamente legítimo das classificações propostas pelo IPPUC, não se pode desprezar o fato de essas terem sido criadas com propósitos diferentes ao da presente pesquisa, o que implica ressalvas nas afirmações e considerações sobre a parcial desmitificação das relações diretas entre condomínios e altos padrões de renda.

Entretanto, os dados apresentados no Quadro 4, e a espacialização visível nos mapas 3, 4 e 5, evidenciam também uma altíssima concentração de condomínios considerados de padrão médio e médio-simples, principalmente nas décadas de 1980 e 1990, e prioritariamente no setor sudeste de Curitiba.



### Legenda

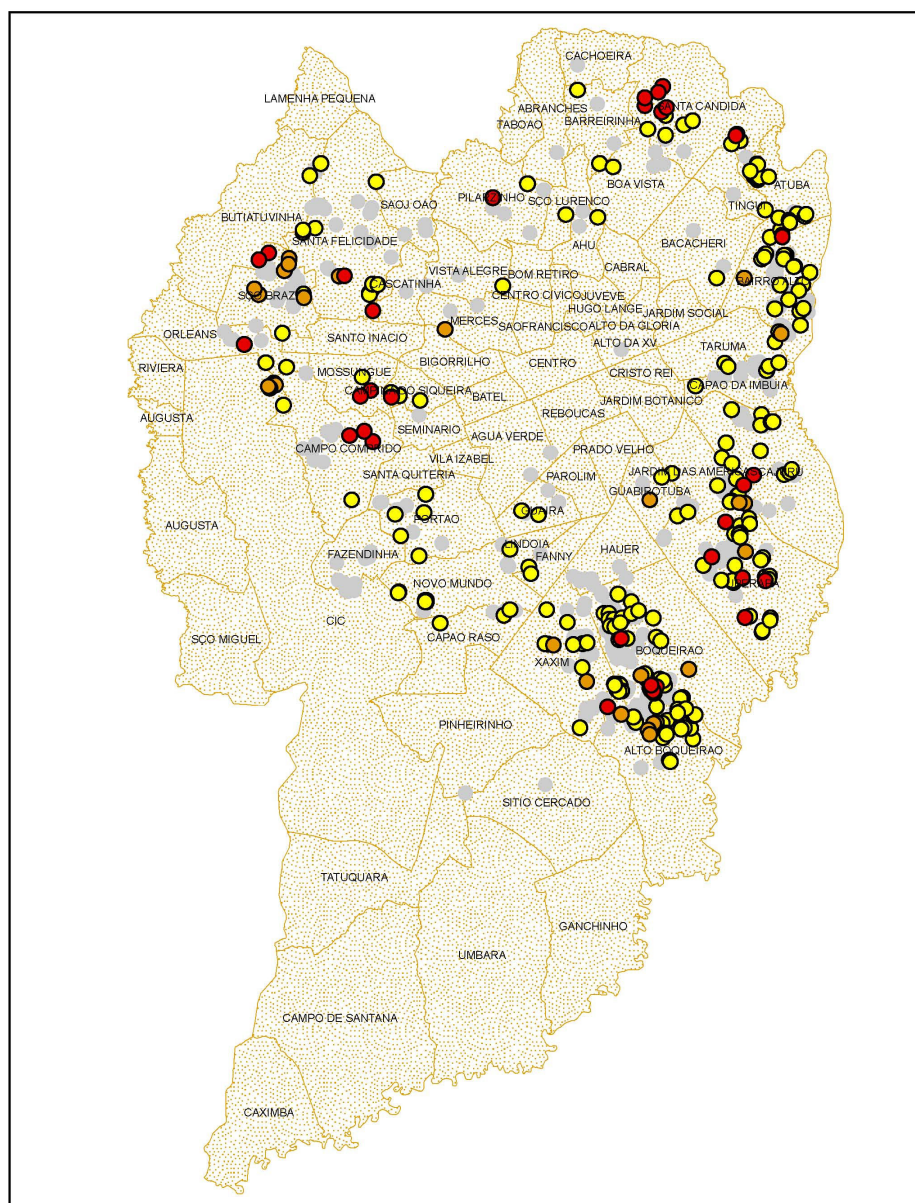
- >1ha E <2ha DÉCADA DE 1980
- <1ha DÉCADA DE 1980
- CONDOMÍNIOS DA DÉCADA DE 1970



FONTE: IPPUC - DADOS 2007  
AUTORA: MICHELE FURISKI

**Mapa 3 – Condomínios em Curitiba, por bairro e áreas ocupadas (destaque para a década de 1980)**

Fonte: IPPUC  
Realizado: Pela Autora



### Legenda

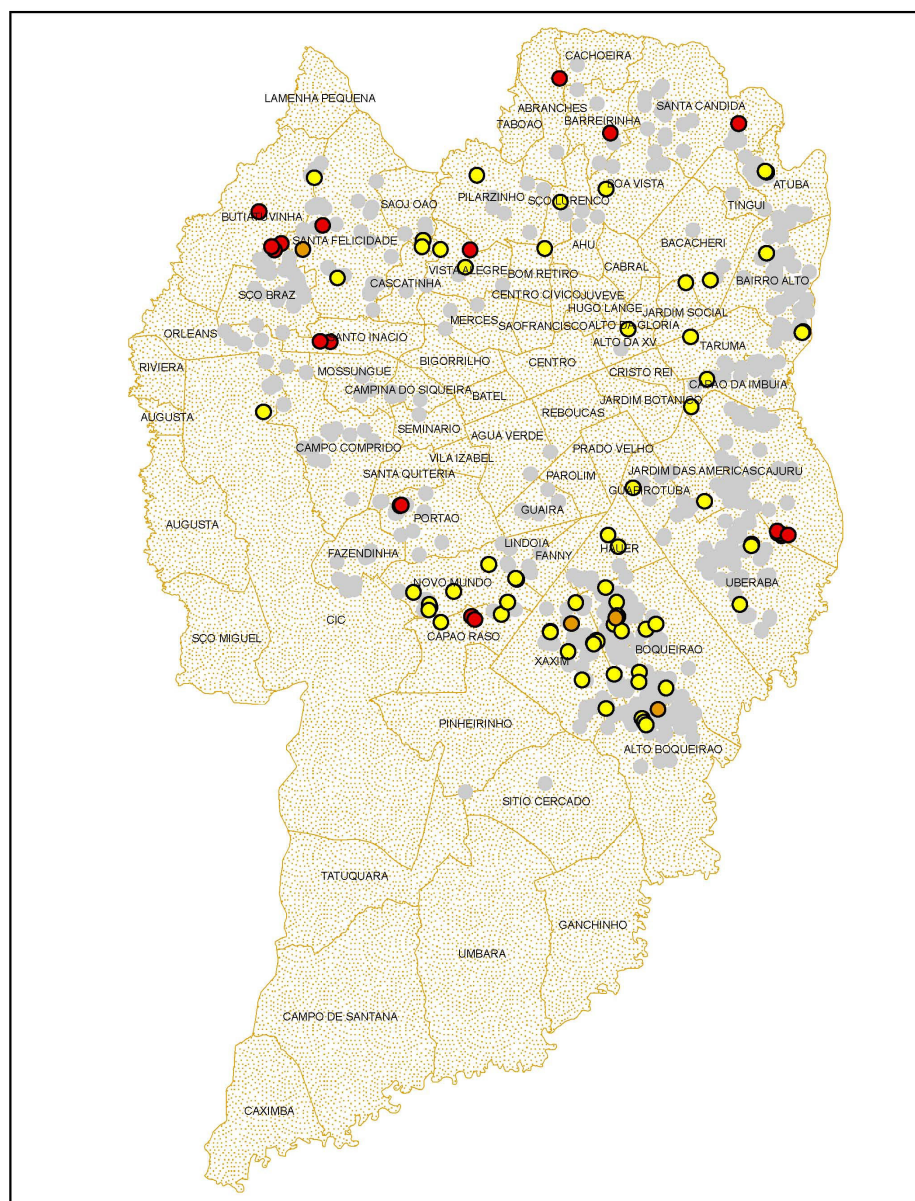
- >2ha DÉCADA DE 1990
- >1ha e <2ha DÉCADA DE 1990
- <1ha DÉCADA DE 1990
- CONDOMÍNIOS DA DÉCADA DE 1970 E 1980

0 1 2 4 6 8 km

FONTE: IPPUC - DADOS 2007  
AUTORA: MICHELE FURISKI

**Mapa 4 – Condomínios em Curitiba, por bairro e áreas ocupadas (destaque para a década de 1990)**

Fonte: IPPUC  
Realizado: Pela Autora.



### Legenda

- CONDOMÍNIOS DA DÉCADA DE 1970, 1980 E 1990
- <1ha ANO 2000 A 2004
- >1ha E <2ha ANO 2000 A 2004
- >2ha ANO 2000 A 2004

0 1 2 4 6 8 km

FONTE: IPPUC - DADOS 2007  
AUTORA: MICHELE FURISKI

**Mapa 5 – Condomínios em Curitiba, por bairro e áreas ocupadas (com destaque para o período de 2000 a 2004)**

Fonte: IPPUC  
Realizado: Pela Autora.

Ao analisar a quantidade de condomínios por bairro e seus respectivos dados socioeconômicos, como renda média (apresentada no Isso sugere – estatisticamente – que estas duas variáveis (localização e perfil socioeconômico) não dependem direta e linearmente uma da outra, e que a localização dos condomínios depende de um grande número de fatores, além daqueles referentes à renda e ao preço da terra, o que indiretamente também questiona o mito de que condomínios são modos de morar exclusivos das classes mais altas. É importante lembrar que esta pesquisa não tem a finalidade em focar nos estudos estatísticos ou probabilísticos de fatores espaciais e geográficos, partindo do pressuposto que – mais do que o reducionismo de números e equações pode apontar – o espaço é determinado pelas relações (até certo ponto incomensuráveis) entre sistemas de objetos e sistemas de ações (Santos, 1997).

| BAIRRO              | REND A MÉDIA | REGIÃO |
|---------------------|--------------|--------|
| ABRANCHES           | R\$ 1.611,00 | NE     |
| AHÚ                 | R\$ 4.881,00 | NE     |
| ALTO DA GLÓRIA      | R\$ 5.633,00 | NE     |
| ALTO DA RUA XV      | R\$ 4.509,00 | NE     |
| ATUBA               | R\$ 1.705,00 | NE     |
| BACACHERI           | R\$ 3.726,00 | NE     |
| BAIRRO ALTO         | R\$ 1.750,00 | NE     |
| BARREIRINHA         | R\$ 1.710,00 | NE     |
| BOA VISTA           | R\$ 2.481,00 | NE     |
| BOM RETIRO          | R\$ 3.681,00 | NE     |
| CABRAL              | R\$ 6.756,00 | NE     |
| CACHOEIRA           | R\$ 1.150,00 | NE     |
| CENTRO              | R\$ 3.834,00 | NE     |
| CENTRO CÍVICO       | R\$ 4.968,00 | NE     |
| CRISTO REI          | R\$ 4.493,00 | NE     |
| HUGO LANGE          | R\$ 5.385,00 | NE     |
| JARDIM SOCIAL       | R\$ 7.951,00 | NE     |
| JUVEVÊ              | R\$ 5.930,00 | NE     |
| SANTA CÂNDIDA       | R\$ 1.566,00 | NE     |
| SÃO LOURENÇO        | R\$ 4.355,00 | NE     |
| TARUMÁ              | R\$ 3.997,00 | NE     |
| TINGÜI              | R\$ 2.084,00 | NE     |
| BUTIA TUVINHA       | R\$ 1.960,00 | NO     |
| CAMPINA DO SIQUEIRA | R\$ 3.286,00 | NO     |
| CASCATINHA          | R\$ 3.795,00 | NO     |
| LAMENHA PEQUENA     | R\$ 1.150,00 | NO     |
| MERCÊS              | R\$ 4.273,00 | NO     |
| MOSSUNGUÊ           | R\$ 5.118,00 | NO     |
| ORLEANS             | R\$ 2.205,00 | NO     |
| PILARZINHO          | R\$ 1.939,00 | NO     |
| RIVIERA             | R\$ 730,00   | NO     |
| SANTA FELICIDADE    | R\$ 2.269,00 | NO     |
| SANTO INÁCIO        | R\$ 2.621,00 | NO     |
| SÃO BRAZ            | R\$ 2.082,00 | NO     |
| SÃO FRANCISCO       | R\$ 3.985,00 | NO     |
| SÃO JOÃO            | R\$ 2.013,00 | NO     |
| TABOÃO              | R\$ 1.444,00 | NO     |
| VISTA ALEGRE        | R\$ 3.590,00 | NO     |

| BAIRRO              | REND A MÉDIA | REGIÃO |
|---------------------|--------------|--------|
| ALTO BOQUEIRÃO      | R\$ 1.325,00 | SE     |
| BOQUEIRÃO           | R\$ 1.838,00 | SE     |
| CAJURU              | R\$ 1.370,00 | SE     |
| CAPÃO DA IMBUÍA     | R\$ 1.981,00 | SE     |
| FANNY               | R\$ 2.053,00 | SE     |
| GAMCHINHO           | R\$ 938,00   | SE     |
| GUABIROTUBA         | R\$ 2.970,00 | SE     |
| GUAÍRA              | R\$ 2.133,00 | SE     |
| HAUER               | R\$ 2.275,00 | SE     |
| JARDIM BOTÂNICO     | R\$ 3.255,00 | SE     |
| JARDIM DAS AMÉRICAS | R\$ 3.977,00 | SE     |
| PAROLIN             | R\$ 2.357,00 | SE     |
| PRADO VELHO         | R\$ 1.323,00 | SE     |
| REBOUÇAS            | R\$ 3.764,00 | SE     |
| SÍTIO CERCA DO      | R\$ 1.029,00 | SE     |
| UBERABA             | R\$ 1.643,00 | SE     |
| XAXIM               | R\$ 1.620,00 | SE     |
| ÁGUA VERDE          | R\$ 5.752,00 | SO     |
| AUGUSTA             | R\$ 1.069,00 | SO     |
| BATEL               | R\$ 8.839,00 | SO     |
| CAMPO COMPRIDO      | R\$ 2.100,00 | SO     |
| CAMPO DE SANTANA    | R\$ 975,00   | SO     |
| CAPÃO RASO          | R\$ 1.687,00 | SO     |
| CAXIMBA             | R\$ 907,00   | SO     |
| CIC                 | R\$ 1.103,00 | SO     |
| FAZENDINHA          | R\$ 1.439,00 | SO     |
| LINDÓIA             | R\$ 1.397,00 | SO     |
| NOVO MUNDO          | R\$ 1.796,00 | SO     |
| PINHEIRINHO         | R\$ 1.221,00 | SO     |
| PORTÃO              | R\$ 2.974,00 | SO     |
| SANTA QUITÉRIA      | R\$ 2.568,00 | SO     |
| SÃO MIGUEL          | R\$ 707,00   | SO     |
| SEMINÁRIO           | R\$ 5.542,00 | SO     |
| TATUQUARA           | R\$ 798,00   | SO     |
| UMBARÁ              | R\$ 1.205,00 | SO     |
| VILA IZABEL         | R\$ 4.208,00 | SO     |

**Quadro 5 – Ocorrência de Renda Média por Bairro de Curitiba**

Fonte: Curitiba em Dados, IPPUC - Adaptado pela Autora.

| QUADRANTE     | MÉDIA DAS RENDAS MÉDIA |
|---------------|------------------------|
| NOROESTE – NO | R\$ 2.653,75           |
| NORDESTE – NE | R\$ 3.825,27           |
| SUDESTE – SE  | R\$ 2.108,88           |
| SUDOESTE – SO | R\$ 2.436,16           |
| CURITIBA      | R\$ 2.821,00           |

**Quadro 6 – Média das Rendas Média por Região de Curitiba**

Fonte: Curitiba em Dados, IPPUC - Adaptado pela Autora.

Mediante as informações do quadro 5 foi possível gerar outro quadro (Quadro 6), o qual forneceu subsídios para observar que o quadrante sudeste vem se consolidando por apresentar o maior número de conjuntos de condomínios

residenciais, e justamente, é também o que apresenta a menor média de rendas-média dos quatro quadrantes (ver Quadro 6).

Vale ressaltar, que a disponibilidade de grandes parcelas de terras ocupáveis e de baixo custo – se comparadas à grande valorização imobiliária das regiões noroeste e nordeste da cidade – pode explicar parcialmente a expansão da ocupação do quadrante sudeste por uma população com renda média inferior às médias registradas nos outros quadrantes. Mas uma análise com foco no perfil socioeconômico e associações entre renda e localização dependeria de um nível de profundidade na coleta de dados neste sentido, o que foge do escopo e dos interesses principais desta dissertação de mestrado.

Verifica-se que estes fatores apresentam, estatisticamente, uma baixa correlação ( $\rho = -0,22$ ) <sup>11</sup>, medida por meio do coeficiente de correlação de Pearson ( $\rho$ ), que é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Isso sugere – estatisticamente – que estas duas variáveis (localização e perfil socioeconômico) não dependem direta e linearmente uma da outra, e que a localização dos condomínios depende de um grande número de fatores, além daqueles referentes à renda e ao preço da terra, o que indiretamente também questiona o mito de que condomínios são modos de morar exclusivos das classes mais altas. É importante lembrar que esta pesquisa não tem a finalidade em focar nos estudos estatísticos ou probabilísticos de fatores espaciais e geográficos, partindo do pressuposto que – mais do que o reducionismo de números e equações pode apontar – o espaço é determinado pelas relações (até certo ponto incomensuráveis) entre sistemas de objetos e sistemas de ações (Santos, 1997).

---


$$^{11} \rho = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} \cdot \sqrt{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}} = \frac{\text{cov}(X, Y)}{\sqrt{\text{var}(X) \cdot \text{var}(Y)}}$$

onde  $x_1, x_2, \dots, x_n$  são os números de condomínios existentes nos bairros, e  $y_1, y_2, \dots, y_n$  são os valores de renda média medida nos bairros.

| BAIRRO              | RENDA MÉDIA  | REGIÃO | BAIRRO              | RENDA MÉDIA  | REGIÃO |
|---------------------|--------------|--------|---------------------|--------------|--------|
| ABRANCHES           | R\$ 1.611,00 | NE     | ALTO BOQUEIRÃO      | R\$ 1.325,00 | SE     |
| AHÚ                 | R\$ 4.881,00 | NE     | BOQUEIRÃO           | R\$ 1.838,00 | SE     |
| ALTO DA GLÓRIA      | R\$ 5.633,00 | NE     | CAJURU              | R\$ 1.370,00 | SE     |
| ALTO DA RUA XV      | R\$ 4.509,00 | NE     | CAPÃO DA IMBÚIA     | R\$ 1.981,00 | SE     |
| ATUBA               | R\$ 1.705,00 | NE     | FANNY               | R\$ 2.053,00 | SE     |
| BACACHERI           | R\$ 3.726,00 | NE     | GAMCHINHO           | R\$ 938,00   | SE     |
| BAIRRO ALTO         | R\$ 1.750,00 | NE     | GUABIROTUBA         | R\$ 2.970,00 | SE     |
| BARREIRINHA         | R\$ 1.710,00 | NE     | GUAÍRA              | R\$ 2.133,00 | SE     |
| BOA VISTA           | R\$ 2.481,00 | NE     | HAUER               | R\$ 2.275,00 | SE     |
| BOM RETIRO          | R\$ 3.681,00 | NE     | JARDIM BOTÂNICO     | R\$ 3.255,00 | SE     |
| CABRAL              | R\$ 6.756,00 | NE     | JARDIM DAS AMÉRICAS | R\$ 3.977,00 | SE     |
| CACHOEIRA           | R\$ 1.150,00 | NE     | PAROLIN             | R\$ 2.357,00 | SE     |
| CENTRO              | R\$ 3.834,00 | NE     | PRADO VELHO         | R\$ 1.323,00 | SE     |
| CENTRO CÍVICO       | R\$ 4.968,00 | NE     | REBOUÇAS            | R\$ 3.764,00 | SE     |
| CRISTO REI          | R\$ 4.493,00 | NE     | SÍTIO CERCADO       | R\$ 1.029,00 | SE     |
| HUGO LANGE          | R\$ 5.385,00 | NE     | UBERABA             | R\$ 1.643,00 | SE     |
| JARDIM SOCIAL       | R\$ 7.951,00 | NE     | XAXIM               | R\$ 1.620,00 | SE     |
| JUVEVÊ              | R\$ 5.930,00 | NE     | ÁGUA VERDE          | R\$ 5.752,00 | SO     |
| SANTA CÂNDIDA       | R\$ 1.566,00 | NE     | AUGUSTA             | R\$ 1.069,00 | SO     |
| SÃO LOURENÇO        | R\$ 4.355,00 | NE     | BATEL               | R\$ 8.839,00 | SO     |
| TARUMÃ              | R\$ 3.997,00 | NE     | CAMPO COMPRIDO      | R\$ 2.100,00 | SO     |
| TINGÜI              | R\$ 2.084,00 | NE     | CAMPO DE SANTANA    | R\$ 975,00   | SO     |
| BUTIATUVINHA        | R\$ 1.960,00 | NO     | CAPÃO RASO          | R\$ 1.687,00 | SO     |
| CAMPINA DO SIQUEIRA | R\$ 3.286,00 | NO     | CAXIMBA             | R\$ 907,00   | SO     |
| CASCATINHA          | R\$ 3.795,00 | NO     | CIC                 | R\$ 1.103,00 | SO     |
| LAMENHA PEQUENA     | R\$ 1.150,00 | NO     | FAZENDINHA          | R\$ 1.439,00 | SO     |
| MERCÊS              | R\$ 4.273,00 | NO     | LINDÓIA             | R\$ 1.397,00 | SO     |
| MOSSUNGUÊ           | R\$ 5.118,00 | NO     | NOVO MUNDO          | R\$ 1.796,00 | SO     |
| ORLEANS             | R\$ 2.205,00 | NO     | PINHEIRINHO         | R\$ 1.221,00 | SO     |
| PILARZINHO          | R\$ 1.939,00 | NO     | PORTÃO              | R\$ 2.974,00 | SO     |
| RIVIERA             | R\$ 730,00   | NO     | SANTA QUITÉRIA      | R\$ 2.568,00 | SO     |
| SANTA FELICIDADE    | R\$ 2.269,00 | NO     | SÃO MIGUEL          | R\$ 707,00   | SO     |
| SANTO INÁCIO        | R\$ 2.621,00 | NO     | SEMINÁRIO           | R\$ 5.542,00 | SO     |
| SÃO BRAZ            | R\$ 2.082,00 | NO     | TATUQUARA           | R\$ 798,00   | SO     |
| SÃO FRANCISCO       | R\$ 3.985,00 | NO     | UMBARÁ              | R\$ 1.205,00 | SO     |
| SÃO JOÃO            | R\$ 2.013,00 | NO     | VILA IZABEL         | R\$ 4.208,00 | SO     |
| TABOÃO              | R\$ 1.444,00 | NO     |                     |              |        |
| VISTA ALEGRE        | R\$ 3.590,00 | NO     |                     |              |        |

**Quadro 5 – Ocorrência de Renda Média por Bairro de Curitiba**

Fonte: Curitiba em Dados, IPPUC - Adaptado pela Autora.

| QUADRANTE     | MÉDIA DAS RENDAS MÉDIA |
|---------------|------------------------|
| NOROESTE – NO | R\$ 2.653,75           |
| NORDESTE – NE | R\$ 3.825,27           |
| SUDESTE – SE  | R\$ 2.108,88           |
| SUDOESTE – SO | R\$ 2.436,16           |
| CURITIBA      | R\$ 2.821,00           |

**Quadro 6 – Média das Rendas Média por Região de Curitiba**

Fonte: Curitiba em Dados, IPPUC - Adaptado pela Autora.

Mediante as informações do quadro 5 foi possível gerar outro quadro (Quadro 6), o qual forneceu subsídios para observar que o quadrante sudeste vem se consolidando por apresentar o maior número de conjuntos de condomínios

residenciais, e justamente, é também o que apresenta a menor média de rendas-média dos quatro quadrantes (ver Quadro 6).

Vale ressaltar, que a disponibilidade de grandes parcelas de terras ocupáveis e de baixo custo – se comparadas à grande valorização imobiliária das regiões noroeste e nordeste da cidade – pode explicar parcialmente a expansão da ocupação do quadrante sudeste por uma população com renda média inferior às médias registradas nos outros quadrantes. Mas uma análise com foco no perfil socioeconômico e associações entre renda e localização dependeria de um nível de profundidade na coleta de dados neste sentido, o que foge do escopo e dos interesses principais desta dissertação de mestrado.

#### 4.3.1 Caracterização da expansão dos grandes empreendimentos residenciais em Curitiba

Considerando-se apenas os padrões de acabamento (sem considerar o porte) e suas localizações, tem-se, por exemplo, que dos 537 condomínios levantados, 33,9% (182) correspondem ao padrão médio-simples (identificados no Quadro 6). No total, se considerados também os médios, esta porcentagem sobe para surpreendentes 94,2% (506). Ainda de maneira interessante, verifica-se que deste conjunto de empreendimentos de padrão médio e médio-simples, quase a metade ou 48,8% (275) está localizada no setor sudeste da cidade. Ainda, se considerados apenas os de padrão médio-simples, são 20% (107) do total de 537 condomínios localizados na mesma região sudeste.

| PADRÃO DE ACABAMENTO | LOCALIZAÇÃO |           |            |           | TOTAL      |
|----------------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|
|                      | NE          | NO        | SE         | SO        |            |
| FINA                 | 2           | 7         | 3          | 4         | 16         |
| MÉDIA                | 75          | 47        | 155        | 47        | 324        |
| M SIMPLES            | 37          | 11        | 107        | 27        | 182        |
| SIMPLES              | 1           | 4         | 10         | 0         | 15         |
| <b>TOTAL</b>         | <b>115</b>  | <b>69</b> | <b>275</b> | <b>78</b> | <b>537</b> |

**Quadro 7 – Relaciona Padrão de Acabamento em função da localização**  
Realizado: Pela Autora.

Com esses dados, evidenciam-se ao menos dois aspectos significativos. Se, por um lado, percebe-se que os condomínios não representam empreendimentos imobiliários exclusivos das classes mais altas, e que se verifica uma distribuição entre os padrões médio e médio-simples de acabamento (com números significativos deste último, o que também corrobora com a idéia da desmitificação da relação direta condomínio-classe social), por outro lado, observa-se de maneira importante e significativa uma altíssima concentração desses dois tipos de padrão de acabamento no setor sudeste de Curitiba. Isso já havia sido indicado anteriormente, em relação a todos os tipos de condomínio, e mostra-se aplicável também ao caso específico dos empreendimentos de padrão médio e médio-simples (também com números representativos deste último).

Comparando-se os dados totais e mais gerais com os dados específicos por padrão de acabamento, por exemplo, é possível afirmar, inclusive, que se verifica na região sudeste da cidade uma certa preferência pela implantação de condomínios. Esta abriga mais da metade desses empreendimentos, ou 51,2% (275) dos 537 condomínios levantados. Também é possível afirmar que há uma mistura evidente de padrões de acabamento lançados neste mesmo setor, que, com exceção do padrão fino de acabamento (com concentração maior na região noroeste), concentra números maiores dos outros padrões, se comparado aos setores sudoeste, noroeste e sudeste.

Mesmo levando-se em consideração a dificuldade de distinção de tipologias de condomínios nos empreendimentos levantados pela forma com que são classificados para efeito de aprovação junto ao IPPUC (como destacado anteriormente, no item 4.1), a imensa quantidade de empreendimentos localizados no quadrante sudeste é capaz de suportar, por exemplo, em relação aos condomínios residenciais em Curitiba, a verificação da tendência da cidade em expandir-se em direção ao sul, mais precisamente a região sudeste.

Bairros como Boqueirão (104), Xaxim (37), Alto Boqueirão (32), Uberaba (31), Cajuru (27) e Jardim das Américas (17) seguem, respectivamente nessa ordem, a classificação dos bairros que possuem o maior número de condomínios residenciais na cidade. Todos esses bairros (somados a outros apresentados no Quadro 8) fazem parte do quadrante sudeste de Curitiba.

| BAIRRO              | NÚMERO DE CONDOMÍNIOS |
|---------------------|-----------------------|
| BOQUEIRÃO           | 104                   |
| BAIRRO ALTO         | 39                    |
| XAXIM               | 37                    |
| ALTO BOQUEIRÃO      | 32                    |
| UBERABA             | 31                    |
| CAJURU              | 27                    |
| ATUBA               | 26                    |
| NOVO MUNDO          | 19                    |
| JARDIM DAS AMÉRICAS | 17                    |
| SANTA FELICIDADE    | 17                    |
| SÃO BRAZ            | 17                    |
| CAPÃO DA IMBÚIA     | 14                    |
| CAPÃO RASO          | 13                    |
| PORTÃO              | 13                    |
| FAZENDINHA          | 10                    |
| HAUER               | 10                    |
| ORLEANS             | 10                    |
| SANTA CÂNDIDA       | 10                    |
| PILARZINHO          | 7                     |
| CAMPO COMPRIDO      | 6                     |
| BARREIRINHA         | 5                     |
| BOA VISTA           | 5                     |
| GUABIROTUBA         | 5                     |
| GUAÍRA              | 5                     |
| BACACHERI           | 4                     |
| BUTIATUVINHA        | 4                     |
| CAMPINA DO SIQUEIRA | 4                     |
| SÃO LOURENÇO        | 4                     |
| FANNY               | 3                     |
| MERCÊS              | 3                     |
| MOSSUNGUÊ           | 3                     |
| SÃO JOÃO            | 3                     |
| TABOÃO              | 3                     |
| VISTA ALEGRE        | 3                     |
| ABRANCHES           | 2                     |
| ÁGUA VERDE          | 2                     |
| AHÚ                 | 2                     |

| BAIRRO           | NÚMERO DE CONDOMÍNIOS |
|------------------|-----------------------|
| ALTO DA RUA XV   | 2                     |
| CIC              | 2                     |
| SANTA QUITÉRIA   | 2                     |
| SÍTIO CERCADO    | 2                     |
| TINGÜI           | 2                     |
| CACHOEIRA        | 1                     |
| CASCATINHA       | 1                     |
| JARDIM SOCIAL    | 1                     |
| LINDÓIA          | 1                     |
| PAROLIN          | 1                     |
| SANTO INÁCIO     | 1                     |
| SEMINÁRIO        | 1                     |
| TARUMÃ           | 1                     |
| ALTO DA GLÓRIA   | 0                     |
| AUGUSTA          | 0                     |
| BATEL            | 0                     |
| BOM RETIRO       | 0                     |
| CABRAL           | 0                     |
| CAMPO DE SANTANA | 0                     |
| CAXIMBA          | 0                     |
| CENTRO           | 0                     |
| CENTRO CÍVICO    | 0                     |
| CRISTO REI       | 0                     |
| GAMCHINHO        | 0                     |
| HUGO LANGE       | 0                     |
| JARDIM BOTÂNICO  | 0                     |
| JUVEVÊ           | 0                     |
| LAMENHA PEQUENA  | 0                     |
| PINHEIRINHO      | 0                     |
| PRADO VELHO      | 0                     |
| REBOUÇAS         | 0                     |
| RIVIERA          | 0                     |
| SÃO FRANCISCO    | 0                     |
| SÃO MIGUEL       | 0                     |
| TATUQUARA        | 0                     |
| UMBARÁ           | 0                     |
| VILA IZABEL      | 0                     |

**Quadro 8 – Ocorrência de Condomínios por Bairro de Curitiba**

Fonte: Curitiba em Dados, IPPUC - Adaptado pela Autora.

Só o bairro do Boqueirão, recebeu 104 condomínios, sendo o grande responsável pela concentração de implementações de condomínios do quadrante sudeste.

O padrão de acabamento médio, como visto na tabela 4, identificado em 82% dos condomínios na década de 1970, foi encontrado em apenas 48% na década seguinte, tendo o padrão médio-simples ocorrido somente dois pontos percentuais abaixo. Essa relativa diminuição do padrão de acabamento dos condomínios na década de 1980 pode ser justificada pela busca de atendimento a uma nova

demanda de mercado, ou seja, por empreendimentos relacionados ao padrão médio-simples.

Assim, se relacionada a concentração dos condomínios na região sudeste com o crescimento da cidade, pode-se dizer que a concentração foi possível nessa região devido a alguns facilitadores como:

(1) Zoneamento: como aponta Bialecki (2008), na década de 1980 a, então nova, Lei de Zoneamento e Uso do Solo (Lei n.º 5.234), estabelece novos coeficientes e usos e ocupação do solo, definindo zonas que terão maior potencialidade de adensamento populacional, correspondendo, assim, à “proposta de crescimento da cidade ao longo dos eixos longitudinais, induzindo também o desenvolvimento da área central ao longo destes eixos, formando uma seqüência de oferta de bens, serviços e empregos” (BIALECKI, 2008, p.143).

Ao mesmo tempo em que não houve o esperado adensamento das zonas mais equipadas, ocorreu um acelerado processo de periferização da ocupação, realizada principalmente por meio de conjunto habitacionais e loteamentos. Essa forma de ocupação ultrapassou os limites do Município, criando uma grande área urbana que atinge os municípios de Piraquara, São José dos Pinhais, Colombo e Almirante Tamandaré (IPPUC, 1985a, p.98).

Nesse contexto, é importante lembrar que a categoria “conjuntos habitacionais” faz parte dos condomínios residenciais tratados nesse trabalho e que, como afirma Bialecki, (2008), estes representam um cinturão periférico, que se localizam nos bairros do Alto Boqueirão e Sítio Cercado, uma vez que não é possível encontrá-los nos eixos estruturais. Pode-se dizer que foi na década de 1980 que houve a consolidação dos condomínios de área menor ou igual que 1ha como opção de moradia, dado o enorme salto verificado na ocorrência de novos empreendimentos, notadamente na região sudeste, que contou com a implantação de 113 condomínios.

(2) Outro fator que também contribuiu para o crescimento da cidade foi a presença de vazios urbanos que na década de 1980 se localizavam na porção leste da cidade, nas áreas periféricas, formando um cinturão em direção aos limites municipais. Segundo Bialecki (2008, p.82), o censo de 1980 registrou um incremento na população de Curitiba que chegou a 1.024.975 habitantes, quase o dobro em relação ao censo anterior. Com esse aumento de habitantes houve uma grande procura por novos espaços, o que tornou a ocupação desses vazios inevitável,

notando-se também um movimento populacional para "conjuntos habitacionais" implantados em bairros menos valorizados.

Diante disso, vale enfatizar que o zoneamento e os vazios urbanos tiveram papel importante na localização dos condomínios residenciais, pois possibilitaram a expansão da cidade de forma axial, horizontalizada (e espraiada como apontado no capítulo 3), permitindo ainda a expansão de loteamentos e outras tipologias de parcelamento, uso e ocupação do solo condizentes com os empreendimentos caracterizados pelos condomínios residenciais. O acesso da população às atividades comerciais e prestação dos serviços locais, bem como o acesso pelas vias que formam os eixos estruturais que possibilitam o deslocamento e a mobilidade para essas regiões, compõe uma configuração do espaço urbano propícia à expansão da ocupação de bairros mais periféricos, o que favorece a multiplicação de loteamentos abertos e condomínios fechados, independente do perfil socioeconômico.

Vale lembrar que a expansão da ocupação para os bairros por meio dos loteamentos e, cada vez mais, dos condomínios, ocorreu a partir da década de 1970, mas com grande intensidade nos anos de 1980 e 1990, o que pode ser observado nos mapas 1, 3 e 4, que apresentam um número crescente de implementações (com exceção da "década" de 2000, que está representada apenas pelo período de 2000 a 2004).

O Quadro 6 demonstra outros fatores interessantes que merecem comentários. Considerando-se o porte (sem considerar em primeiro momento o padrão de acabamento) e a localização, pode-se destacar que dos 537 condomínios, 83% (444), a grande maioria corresponde a área menor ou igual a 1 ha. Vale ressaltar que, mais da metade desses condomínios, ou 51% (228), se localiza na região sudeste, e é importante lembrar que é neste setor que se encontra a maior concentração de condomínios independente do porte. Já para condomínios de área maior ou igual a 2ha, dos 50 condomínios levantados 40% (20) se localizam na região sudeste e 30% (15) na região noroeste. Ao considerar-se ainda o padrão de acabamento, tem-se que dos 537 condomínios levantados, 60% (324) correspondem ao padrão médio e 34% (182) ao padrão médio-simples.

| PORTE         | PADRÃO DE ACABAMENTO |            |               |           | LOCALIZAÇÃO |           |            |           | TOTAL      |
|---------------|----------------------|------------|---------------|-----------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|
|               | FINA                 | MÉDIA      | MÉDIA SIMPLES | SIMPLES   | NE          | NO        | SE         | SO        |            |
| A ≤ 1ha       | 5                    | 270        | 155           | 14        | 103         | 47        | 228        | 66        | <b>444</b> |
| 1ha < A ≤ 2ha | 1                    | 26         | 15            | 1         | 5           | 7         | 27         | 4         | <b>43</b>  |
| 2ha < A       | 10                   | 28         | 12            | 0         | 7           | 15        | 20         | 8         | <b>50</b>  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>16</b>            | <b>324</b> | <b>182</b>    | <b>15</b> | <b>115</b>  | <b>69</b> | <b>275</b> | <b>78</b> | <b>537</b> |

**Quadro 6 - Relação do porte em função de outras variáveis**  
Realizado: Pela Autora.

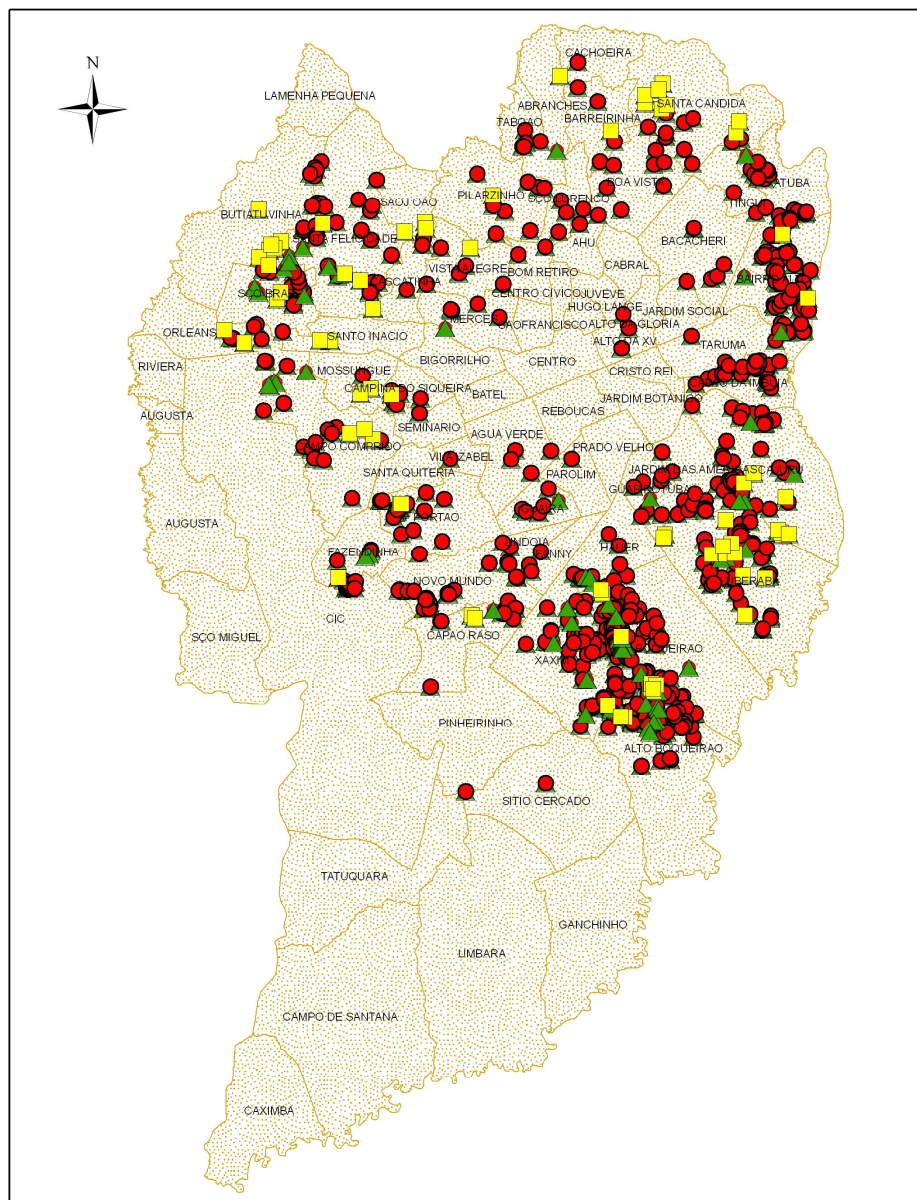
Diante desses dados, podem-se evidenciar dois aspectos importantes. O primeiro é quanto à quantidade de condomínios com área menor ou igual 1 ha implantados na cidade, já que esse número (444) é praticamente 10 vezes maior que a implementação dos outros portes. Isso se dá, certamente, pela quantidade de empreendimentos da tipologia conhecida como habitações em série (paralelas ou perpendiculares à via), muito comum em bairros como Uberaba, Jardim das Américas, Boqueirão e Cajuru, o que pode explicar também a alta concentração dos empreendimentos menores que 1 ha no quadrante sudeste da cidade.

Considerando os condomínios de área maior ou igual a 2 hectares, os quais se concentraram em dois quadrantes distintos da cidade, é possível afirmar que os 40% (20) dos 50 levantados se localizam no quadrante sudeste, estes que dividem espaços com os "conjuntos habitacionais" nos bairros do Boqueirão e Uberaba. Já os 30% (15) dos 50 levantados que se localizam no quadrante noroeste tendem a fazer parte da população de renda alta, mais concentrada em bairros como Santa Felicidade, São Braz e Santo Inácio, onde se localiza a grande maioria dos condomínios fechados da cidade (por bairros), o que representa uma das parcelas de terra mais valorizadas de Curitiba.

#### 4.4 CONSIDERAÇÕES FINAIS ACERCA DA ORGANIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO POR EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS EM CURITIBA

Mesmo sem possuir uma lei específica para aprovação dos condomínios, é possível perceber (ainda que pela vivência e observação como cidadão, sem apoio dos dados aqui apresentados), que este tipo de empreendimento residencial continua se expandindo comercialmente e ocupando, cada vez mais, parcelas significativas do solo urbano. Essa expansão é facilitada por formas de aprovação e fiscalização que se apoiam em legislações municipais criadas para seu controle, e na negligência da legislação federal sobre suas características e limitações específicas. É evidente que existe demanda mercadológica por esse tipo de empreendimento, havendo, portanto, larga oferta por parte dos empreendedores. Pode-se identificar como os condomínios residenciais estão dispostos no solo urbano por meio da tabela 05 e da espacialização proposta no

Mapa 6. Pode-se observar, por exemplo, que, predominantemente, os condomínios com áreas menores ou iguais a 1 ha (representados pela cor amarela), concentram-se nos quadrantes sudeste (228 empreendimentos) e nordeste (103 empreendimentos) do município de Curitiba. Já os condomínios com áreas entre 1 ha e 2 ha (representados pela cor laranja), concentram-se nos quadrantes sudeste (27 empreendimentos) e noroeste (7 empreendimentos), enquanto os condomínios com áreas maiores ou iguais a 2 ha (representados pela cor vermelha) concentram-se nos quadrantes sudeste (20 empreendimentos) e noroeste (15 empreendimentos).



### Legenda

- condomínios > 2ha
- ▲ condomínios > 1ha e < 2ha
- condomínios < 1ha
- bairros

0 1 2 4 6 8 km

FONTE: IPPUC - DADOS 2007  
AUTORA: MICHELE FURISKI

**Mapa 6 – Condomínios em Curitiba, por bairro e áreas ocupadas entre 1970 e 2004**

Fonte: IPPUC

Realizado: Pela Autora.

Assim, conforme as informações apresentadas por meio dos dados dos condomínios entre 1970 e 2004 (ver Quadro 7, Quadro 8 e Tabela 2), pode-se confirmar o quadrante sudeste como o quadrante centralizador de condomínios dos portes aqui tratados, e ainda afirmar que 82% dos condomínios implementados na cidade de Curitiba possuem área de até 1 ha, com área média dos menores condomínios de 10.014 m<sup>2</sup> (aproximadamente 1 ha), com um total de 275 ocorrências. Já no quadrante noroeste, concentram-se os maiores condomínios, com área média de 31.603 m<sup>2</sup> (aproximadamente 3ha), totalizando 78 ocorrências.

| QUADRANTE | A ≤ 1ha | 1ha < A ≤ 2ha | 2ha < A | TOTAL |
|-----------|---------|---------------|---------|-------|
| SE        | 228     | 27            | 20      | 275   |
| SO        | 66      | 4             | 8       | 78    |
| NO        | 47      | 7             | 15      | 69    |
| NE        | 103     | 5             | 7       | 115   |
| TOTAL     | 444     | 43            | 50      | 537   |

**Quadro 7 – Dados dos Condomínios entre 1970 e 2004**

Fonte: IPPUC  
Realizado: Pela Autora.

| QUADRANTE | ÁREA MÉDIA DOS CONDOMÍNIOS – m <sup>2</sup> | OCORRÊNCIAS |
|-----------|---------------------------------------------|-------------|
| SE        | 10.014                                      | 275         |
| SO        | 13.160                                      | 78          |
| NO        | 31.603                                      | 69          |
| NE        | 8.142                                       | 115         |

**Quadro 8 – Área média e Ocorrência dos Condomínios entre 1970 e 2004**

Fonte: IPPUC  
Realizado: Pela Autora.

A distribuição dos condomínios também acontece em função da disponibilização de terrenos na cidade.. Na tabela 6 é possível identificar uma maior oferta de terrenos com áreas entre 360 e 1500 m<sup>2</sup>, indicando, portanto, poucas opções para implementações de condomínios de grande porte, devido, ainda, à pouca oferta de terrenos maiores que 3000 m<sup>2</sup>.

Tabela 2 - Total de Terrenos à Venda e Distribuição das Ofertas por faixa de tamanho dos Lotes em Curitiba no ano de 2007

| MUNICÍPIO | TERRENOS A VENDA  |              | OFERTAS POR FAIXA DE TAMANHO (m²) |            |            |            |             |              |       |
|-----------|-------------------|--------------|-----------------------------------|------------|------------|------------|-------------|--------------|-------|
|           | absoluto (número) | relativo (%) | até 125                           | >125 a 250 | >250 a 360 | >360 a 600 | >600 a 1500 | >1500 a 3000 | >3000 |
| Curitiba  | 1505              | 67,55        | 15                                | 125        | 138        | 456        | 464         | 133          | 174   |

Fonte: Pereira e Silva (2009)

Os condomínios e grandes empreendimentos residenciais têm um papel importante na urbanização, pois vêm demarcando e assumindo espaço considerável no solo urbano. No caso dos condomínios (em especial os horizontais fechados), pode-se fazer uma analogia com ilhas, isto é, pequenos lugares com corredores ou pátios rodeados de casas, dentro de um espaço maior, os quais são separados por um elemento físico, o muro.

De fato, é nos contextos limiares como o corredor ou o pátio, no caso das ilhas e nas áreas comuns, no caso dos novos condomínios, que se jogam as estruturas socioespaciais e de sentido com as construções de sentido expressas nas narrativas de habitat. É o jogo adaptativo, feito de acomodações e assimilações várias, que cria, de fato, as sócio-espacialidades em que vivemos, ainda que se tenha de ter em conta que determinados universos ideológicos se constituem como políticas hegemônicas da diferença em cada época (SEIXAS, 2008, p.361).

Contudo, ao estudarmos os condomínios, seu desenvolvimento histórico, implicações e formas de manifestação nas cidades, cabe fazer uma reflexão sobre as transformações do processo de habitação ao longo dos tempos, o que na cidade contemporânea, tem sido entendido como “morar com certo estilo de vida em uma área protegida, privada e socialmente segregadas” (COY ; PÖHLER , 2001, p.5). Para tanto, é importante pensar e planejar o futuro das cidades, considerando inclusive questões socioespaciais influenciadas pela fragmentação do espaço urbano cada vez mais acentuada e com contribuições diretas e indiretas do fenômeno dos condomínios ou grandes empreendimentos residenciais.

## 5 CONCLUSÃO

Esta pesquisa iniciou com preocupações acerca dos modos de morar contemporâneo, com a proliferação de enclaves residenciais urbanos na forma de condomínios e grandes empreendimentos residenciais que se distribuem pela cidade ocupando grandes parcelas de terra, despertam um grande interesse do mercado imobiliário pelo progressivo aumento na demanda por essas tipologias, e ao mesmo tempo aguçam o interesse de estudiosos e preocupados com a questão urbana pela aparente ameaça aos espaços públicos e à gestão urbana. No caso de Curitiba, mesmo apresentando um planejamento urbano – que contribui para a estruturação e ordenação do crescimento e da ocupação do território urbano –, a cidade expande o mercado imobiliário de condomínios fechados e outros enclaves ou empreendimentos residenciais de porte, comuns às médias e grandes cidades brasileiras.

Condomínios e empreendimentos residenciais concentraram o interesse desta pesquisa por serem, contraditoriamente, apontados por muitos (do mercado imobiliário, às associações de moradores, passando pelo poder público e pelos estudiosos da sociologia urbana) como solucionadores ou fomentadores de inúmeros problemas da vida urbana contemporânea. Se, por um lado, a opção de empreendimentos isolados é tida como "fuga" de problemas como tráfego intenso de veículos e violência nas grandes cidades, por outro lado, essas mesmas formas de morar e parcelar o solo urbano são apontadas como instrumento de exacerbação de diferenças e segregações que sempre existiram nas cidades, mas dessa vez de forma mais assumida e exagerada, pelo isolamento físico das diferenças.

Assim, dentre outras coisas, acredita-se que, para os gestores urbanos, essa solução de muitos (do mercado, por exemplo) possa representar, na verdade, um problema à cidade, por conta das inúmeras interferências que possam causar na gestão do solo urbano.

Ao tratar da privatização da vida urbana e da segregação socioespacial gerada pela presença dos condomínios residenciais fechados na cidade, a pesquisa apontou assuntos que foram considerados importantes neste contexto como segurança, conforto, qualidade de vida, cultura do medo, mobilidade urbana e distinções entre o espaço público e privado. Essa reflexão foi fundamental para a compreensão da importância do tema nas discussões sobre o parcelamento do solo

urbano e para a gestão urbana de uma forma geral, mesmo sem a pretensão de abordar todas as suas perspectivas e possibilidades de discussão.

A pesquisa relatou mudanças e segregações socioespaciais ocorridas no espaço urbano que alteraram a percepção dos condomínios, sob o olhar dos condôminos e dos moradores do entorno; trabalhou os conceitos de enclaves, loteamentos e condomínios fechados; diferenciou as questões legais relacionadas a condomínios residenciais, no âmbito federal e municipal; também enunciou a expansão dos condomínios residenciais, relatando o processo de parcelamento do solo, apresentando os fenômenos que contribuíram para o processo de urbanização e organização da cidade de Curitiba. De maneira mais incisiva, com o levantamento dos dados junto ao IPPUC, e as discussões levantadas no capítulo 4, identificou-se, ainda, a organização espacial e temporal dos dados sobre o porte e a tipologia dos enclaves residenciais em Curitiba, por meio do histórico e processo específico de aprovações dos empreendimentos e da distribuição da ocupação do solo municipal a partir da década de 1970.

Assim, esta pesquisa teve como objetivo a caracterização da expansão dos condomínios e grandes empreendimentos residenciais na cidade de Curitiba, realizado por meio da identificação e do mapeamento dos condomínios e empreendimentos residenciais considerando o porte físico, o tempo de implantação, a localização e os padrões de acabamento.

Originalmente pensou-se encaminhar a análise do trabalho com exclusividade aos condomínios horizontais fechados, sem atenção específica a outros tipos de grandes empreendimentos residenciais, a partir do suporte teórico-conceitual desenvolvido nos capítulos de revisão da literatura. Três razões motivaram a ampliação das opções de estudo para empreendimentos residenciais independentes de seu caráter aberto ou fechado: primeiro, limitação de dados coletados para o município de Curitiba, porque os dados conseguidos do IPPUC excluía apenas loteamentos comuns e habitações coletivas, incluíam a aprovação de condomínios, mas não permitiam diferenciar, por exemplo, conjuntos habitacionais de interesse social de condomínios fechados (também classificados como conjuntos habitacionais); segundo, a falta de precisão, por parte dos órgãos públicos, na hora de ceder o alvará de construção dos condomínios fechados.

e terceiro,, pois percebeu-se a importância em considerar todos os casos, diferenciando-os apenas em relação ao porte e tipos de acabamento.

O fato de ter estendido o campo de abordagem para a realização da análise, foi um fator norteador para a pesquisa, pois houve um interesse em sobrepor os condomínios fechados aos grandes empreendimentos residenciais. Porém, como já mencionado, esta sobreposição oferecida pelo vasto registro de aprovações, tornou difícil a identificação precisa entre os diferentes condomínios residenciais horizontais dos empreendimentos de grande porte. Assim, todos os empreendimentos nesta pesquisa foram tratados como "condomínios" ou "empreendimentos residenciais", ou ainda "condomínios residenciais", fazendo distinções quanto às características tipológicas apenas quando se julgou necessário.

Quanto aos dados específicos tratados ao longo do capítulo 4 em relação à afirmação sobre a desmistificação das relações diretas entre condomínios e o padrão de acabamento ou classe social dos residentes, assumiu-se ter dois cuidados: primeiro, não é inteiramente possível relacionar de forma direta os padrões de acabamento definidos pelo IPPUC às diferentes classes sociais definidas por faixa de renda; e segundo, apesar de considerar as estratificações aqui realizadas podem ser imprecisas, mesmo utilizando um método legítimo, ao fazer suas classificações proposta pelo IPPUC, dessa maneira não se deve desprezar o fato das classificações terem sido criadas com propósitos diferentes ao da pesquisa, assim ao fazer afirmações como, a desmistificação da relação direta entre condomínios e altos padrões.

A espacialização dos empreendimentos elaborada nesta pesquisa foi uma das possíveis maneiras de se obter e organizar um histórico de implantação de condomínios residenciais em Curitiba, com atenção específica a alguns critérios tipológicos (porte e padrões de acabamento, por exemplo). Acredita-se que pela espacialização e pelos dados coletados foi possível visualizar uma linha de tendência das ocupações dos empreendimentos residenciais no cenário urbano da cidade de Curitiba. Assim, identificou-se, por exemplo, que o quadrante sudeste da cidade concentra mais da metade (51,2%) dos empreendimentos residenciais em Curitiba no período estudado.

Apesar da dificuldade de distinção de tipologias entre condomínios e empreendimentos residenciais, pela forma com que os dados foram levantados e classificados, é possível dizer que devido à imensa quantidade de empreendimentos localizados no quadrante sudeste é capaz de verificação a tendência da cidade em expandir-se em direção ao sul, mais precisamente a região sudeste.

Foi discutida também a questão legal dos condomínios fechados ao analisar os condomínios horizontais fechados como forma de ocupação do solo, não prevista na Lei Federal n.º 6.766/79, o que não impede a implantação desse tipo de empreendimento residencial em solo urbano. Espera-se que o Projeto de Lei Federal PL 3057/2000, que inclui essa forma de ocupação do solo, crie e legalize formas de implantação dos condomínios urbanísticos. Os condomínios fechados e grandes empreendimentos residenciais, independente do juízo de que se faça, vêm se consolidando como uma forma de ocupação do espaço urbano. A aprovação da Lei de Responsabilidade Territorial (PL 20/2007) traria respaldo legal aos condomínios fechados, possibilitando a obtenção de novos instrumentos urbanísticos que fariam sua necessária e importante regulamentação como forma de parcelamento urbano, imputando aos incorporadores obrigações para garantia do equilíbrio entre a implantação dos novos empreendimentos privados e oferta de espaços públicos (institucionais, áreas verdes, sistema viário), além de garantias na qualidade e diversidade do desenho da malha urbana.

É importante salientar que os procedimentos de aprovação descritos no capítulo 4 são específicos para a Região Metropolitana de Curitiba e à própria cidade de Curitiba. Nota-se que o fato de o empreendimento condomínio horizontal fechado não ser previsto como forma de parcelamento do solo na Lei n.º 6.766/79 não impede que os municípios, por meio de seus órgãos de fiscalização e controle da ocupação do território urbano, se esforcem em estabelecer parâmetros e procedimentos para que a aprovação (no nível do município ou região metropolitana) e expansão dessas formas de ocupação ocorram de maneira ordenada e respeitando, ao menos, alguns limites eventualmente indicados na legislação local.

Com base nos dados e comentários apresentados ao longo da dissertação, é plausível afirmar que a caracterização da ocupação do solo urbano em Curitiba (mas principalmente na RMC, pela natural falta de espaços no município-sede para grandes expansões não planejadas de grandes empreendimentos) caminha para um novo cenário imobiliário, no qual os chamados condomínios representam um nicho de mercado individualizado, e a expansão desses empreendimentos residenciais tem se acentuado de forma visível. Do ponto de vista do mercado imobiliário, e a preferência dos habitantes de diversas classes sociais por este tipo de empreendimento, como da qualidade e quantidade dos espaços públicos e coletivos das cidades no futuro, e da natureza das relações de convivência que se

estabelecem a partir da própria ideia de cidade. Este padrão contemporâneo de crescimento e organização do solo urbano tampouco é exclusivo do caso de Curitiba e sua região metropolitana, replicando-se em inúmeras cidades do Brasil e América Latina.

Vale enfatizar que os parâmetros de planejamento urbano definidos desde a década de 1960 em Curitiba (com destaque na definição do zoneamento) teve papel importante na localização dos condomínios residenciais, pois possibilitou a expansão da cidade de forma axial, horizontalizada (e espraiada como apontado no capítulo 3), permitindo ainda a expansão de loteamentos e outras tipologias de parcelamento, uso e ocupação do solo condizentes com os empreendimentos caracterizados pelos condomínios residenciais.

No Brasil, os condomínios vão se estabelecendo nas cidades como uma opção de moradia dependendo da forma e da opção de espacialização podendo assumir a forma dos guetos, quando se opta pelo custo, e a enclaves, quando a opção é feita pelo sensação do medo e quanto a questão do estilo.

Acredita-se, assim, que a compreensão das transformações espaciais na cidade impulsionados por este fenômeno – mesmo que a partir da análise de fatores específicos e limitados, como os propostos nesta dissertação – auxiliam na própria caracterização do fenômeno, suas especificidades e tipologias de ocupação em diferentes cidades, bem como pode subsidiar a proposição de ferramentas de controle e regulação como contribuição à prática do planejamento e da gestão urbana, mesmo que esse perfil propositivo não faça parte das intenções acadêmicas da presente pesquisa, servindo apenas como potencial suporte neste sentido. Também é importante salientar que pesquisas complementares que tivessem como objeto de estudo a RMC ou um conjunto de seus principais municípios poderiam ampliar as bases de compreensão de fenômenos e das observações levantadas nesta dissertação, principalmente por trabalhar uma quantidade maior de variáveis que influenciam nos processos de organização do território urbano em Curitiba e região, considerando situações que extrapolam as divisas administrativas dos municípios. Obviamente, o tamanho dessa tarefa e dos esforços nela envolvidos ultrapassa as possibilidades de realização desta pesquisa de mestrado.

## REFERÊNCIAS

ALPHAVILLE E ALPHAVILLE. **Portal Vitruvius**. 2002. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq>>. Acesso em: 15 abr. 2009.

ARAÚJO, Suely Mara Vaz Guimarães de. **Condomínios Urbanísticos**. Brasília: Ed. da Câmara dos Deputados. abr. 2004. 16 p. Disponível em: <<http://bd.camara.gov.br/bd/handle/bdcamara/961>> Acesso em: fev. 2009.

BASTOS, Fernando. Dicas Instituto Polis. **Parcelamento do Solo Urbano**. Desenvolvimento Urbano, n. 129. São Paulo, 1999.

BARREIROS, Mario A. F.; ABIKO, Alex K. **Reflexões sobre o Parcelamento do Solo Urbano**. Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil. São Paulo: 1998.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1983.

BIALECKI, Karla R. **Planos Urbanos e o Espaço para Habitação: A questão habitacional em Curitiba (1940 à 2007)**. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) - Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2008.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano Diretor Participativo: guia para elaboração pelos municípios e cidadãos**. Brasília: CONFEA, 2004.

BRASIL. Projeto de Lei n. 3.057, de 2000. Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, denominada Lei de Responsabilidade Territorial Lei n.º 20/2007. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/legislacao/legislacao.htm>>. Acesso em: jun. 2009.

BRASIL. Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/civil/leis/L4591.htm>> Acesso em: mar. 2009.

BRASIL. Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e de outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/civil/leis/L6766.htm>>. Acesso em: nov. 2008.

BRASIL. Lei Federal n. 9.800, de 03 de janeiro de 2000. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/civil/leis/L9800.htm>>. Acesso em: fev. 2009.

BRASIL. Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Dispõe sobre o Estatuto da Cidade. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: abr. 2009.

CABRAL, Themys. Vida e Cidadania. **Gazeta do Povo**, Curitiba, 30 ago. 2009.

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

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Medo da cidade. Dossiê Medos do Brasil. **Revista Digital Trópico**, 2001. Disponível em: <<http://p.php.uol.com.br/tropico/html/print/330.htm>>. Acesso em: mar. 2009.

Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC). **Plano de Desenvolvimento Integrado**: Documento Síntese para Discussão. Curitiba, 2001. Disponível em: <<http://www.comec.pr.gov.br>>. Acesso em: 14 ago. 2008.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COY, Martin; PÖHLER, Martin. Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina. Geographisches Institut, Universität Tübingen, Hölderlinstrasse 12, 72074 Tübingen, Germany. mai. 2001.

Revista CREA-PR - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Paraná. Curitiba: nov/dez. 2007, n. 48, p. 35.

CZELUSNIAK, Adriana. Vida entre muros. **GAZETA DO POVO**, Curitiba, 31 mai. 2009. Disponível em: <<http://portal.rpc.com.br/gazetadopovo/viverbem/conteudo.phtml?tl=1&id=891861&tit=Vida-entre-muros>>. Acesso em: 10 set. 2009.

DELICATO, Cláudio Travassos. **Faces de Marília**: a moradia em um condomínio horizontal. Marília: UNESP, 2004. 111 p. Dissertação (Mestrado em Filosofia) - Universidade Estadual Paulista, Marília, 2004.

D'OTTAVIANO, M. C. L. Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre? In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 15, 2006, Caxambu. **Anais...** Caxambu: ABEP, 2006.

FERNANDES, José C. A casa é grande e o muro é alto. **Gazeta do Povo**. Curitiba, mar. 2008. Disponível em: <<http://portal.rpc.com.br/gazetadopovo/vidaecidadania/conteudo.phtml?tl=1&id=742905>>. Acesso em: out. 2009.

FIRKOWSKI, Olga Lúcia Castreghini de Freitas. Os desafios da gestão metropolitana em Curitiba. In: Conference of the Brazilian Studies Association. 6. 2002, Atlanta. **Anais...** Atlanta: 2002.

\_\_\_\_\_. Linha I - Metropolização, dinâmicas intrametropolitanas e o Território Nacional. **Observatório das Metrôpolis**. 2007. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com\\_content&view=article&id=197&Itemid=80&lang=pt-](http://www.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com_content&view=article&id=197&Itemid=80&lang=pt-)>. Acesso em: ago. 2009.

FREY, Klaus; DUARTE, Fábio. Auto-segregação e a Gestão das Cidades. **Ciências Sociais em Perspectiva**, p. 109-119, 2º sem. 2006.

HARDT, Alessandra. **Percepção e inserção de condomínios horizontais na cidade de Curitiba**. Curitiba. 2009. 26 f. Relatório de Iniciação Científica 2008-09 apresentado ao Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica, Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Orientação: Firmino Rodrigo José Firmino.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA - IPPUC. **Pensando a cidade**. 2008. Disponível em: <[http://www.ippuc.org.br/pensando\\_a\\_cidade](http://www.ippuc.org.br/pensando_a_cidade)>. Acesso em: ago. 2008.

\_\_\_\_\_. IPPUC 20 **Planejamento Curitiba com você**. Curitiba: IPPUC, 1985b.

IRAZÁBAL, C. Localizing urban design traditions: gated and edge cities in Curitiba. **Journal of Urban Design**, v. 11, n. 1, p. 73-96, fev. 2006.

IMÓVEIS CURITIBA. Disponível em: <<http://www.imoveiscuritiba.com.br/blog/condominios-fechados-conquistam-gosto-do-curitibana>>. Acesso em: 10 mai. 2010.

LENCIONI, Sandra. A emergência de um novo fato urbano de caráter metropolitano em São Paulo. A particularidade de seu conteúdo sócio-espacial, seus limites regionais e sua interpretação teórica. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL - ANPUR, 10, 2003. **ANAIS...** Belo Horizonte: ANPUR, 2003.

LOW, Setha M. The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear. **American Anthropologist, New Series**, v 103, n. 1, p. 45-58, mar. 2001, Disponível em: <<http://www.jstor.org/stable/683921>>. Acesso em: 02 out, 2009.

MARCUSE, Peter. The Enclave, the Citadel, and the Ghetto: What has Changed in the Post-Fordist U.S. City. **Urban Affairs Review**, v.33; n. 2, p. 228, nov. 1997.

MARCUSE, Peter. **Globalizing cities: a new spatial order?** Oxford: Blackwell, 2002.

MARICATO, E. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: CASTRIOTA, Leonardo Basci. (Org.). **Urbanização Brasileira - Redescobertas**. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, 2003. p. 78-96.

MIURA, Thalita Sayuri. **Condomínios Urbanísticos: seus conceitos e legislações**. Trabalho de conclusão de curso (Especialização em Gestão Técnica do Meio Urbano) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2009.

MONAHAN, Torin. Electronic Fortification in Phoenix Surveillance Technologies and Social Regulation in Residential Communities. **Urban Affairs Review**, v. 42; 169, n. 2, p. 169, nov. 2006.

MOREIRA, Tomás Antônio. Migrantes são a maioria em moradias irregulares. **Comunicare**, Curitiba, mai. 2010, Política, p. 6.

MOURA, Gerusa Gonçalves. **Condomínios horizontais e loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo de caso em Uberlândia/MG**. 2008. 270 f. Dissertação (Mestrado em Geografia e Gestão do Território) – Universidade federal de Uberlândia, Uberlândia, 2008.

MOURA, Maria de Lourdes. O que é condomínio e suas diversas formas. **Revista Magister de Direito Imobiliário – Doutrina**. 2005.

MOURA, Rosa. Morfologias de Concentração no Brasil: O que se configura além da metropolização. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n.107, p.77-92, jul./dez. 2004.

PEREIRA, Gislene; SILVA, Madianita Nunes da. Dinâmica Imobiliária na Região Metropolitana de Curitiba: O Mercado Formal e Informal e a Estrutura da Metrópole. In: Moura, Rosa; FIRKOWSKI, Olga Lúcia C. de F. Dinâmicas Intrametropolitanas e Produção do Espaço na Região Metropolitana de Curitiba. Curitiba: Letra Capital Editora, 2009.

POLLI, Simone Aparecida. **Curitiba, metrópole corporativa: fronteiras da desigualdade**. 2006, 178 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

ROCHA, Fernando G.; PIZZOLATTI, Roland L. Cidade: espaço de descontinuidades. **Estudos Geográficos**, Rio Claro, v. 3, p. 46-53, dez. 2005.

ROLNIK, R. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). In: SOUZA, Maria Adélia A.; LINS, Sônia C.; SANTOS, Maria do Pilar C.; SANTOS, Murilo da Costa (Org.). **Metrópole e Globalização: Conhecendo a cidade de São Paulo**. São Paulo: Editora CEDESP, 1999.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**, São Paulo: Hucitec, 1997.

SANTOS, C. N. **A cidade como um jogo de cartas**. Niterói: Universidade Fluminense: EDUF; São Paulo: Projeto Editores, 1988.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 11.605, de 12 de julho de 1994. Dispõe sobre “Lei de Vilas”. **Diário Oficial**. Disponível em : <[http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/deficiencia\\_mobilidade\\_reduzida/legislacao/0006](http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/deficiencia_mobilidade_reduzida/legislacao/0006)>. Acesso em: mai. 2009.

SEIXAS, Paulo Castro. **Entre Manchester e Los Angeles: Ilhas e Novos Condomínios no Porto**. Paradigmas sócio-espaciais, políticas da diferença e estruturas antropológicas urbanas. Porto: Editora da: Universidade Fernando Pessoa, 2008.

SILVA, Paula Francisca Ferreira da. **A Expansão Urbana de Campinas através de Condomínios e Loteamentos fechados (1974 a 2005)**. 2008. 163 f. Dissertação (Mestrado – Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de

Concentração em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008

SILVA, William Ribeiro da. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina–Pr. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Orgs). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006, p. 215 - 234.

SIMAS, Anna. Curitiba cresce no sul e em bairros pequenos. **GAZETA DO POVO**. Curitiba, 18 jul. 2008. Disponível em: <<http://portal.rpc.com.br/gazetadopovo/vidaecidadania/conteudo.phtml?tl=1&id=788173>> Acesso em: set. 2009.

Sindicato da Indústria da Construção Civil do Paraná - SINDUSCON – PR. **Notícias**. 2008. Disponível em: <<http://www.sinduscon-pr.com.br/principal/home/sistema=conteudo>>. Acesso em: mai. 2008.

SOUZA, Nelson R. “Planejamento Urbano em Curitiba: Saber técnico, classificação dos cidadãos e partilha da cidade”. **Revista de Sociologia e Política e pelo Grupo de Estudos Cidade, Poder e Sociedade**. Curitiba, n. 16, p. 107-122, jun. 2001.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do desenvolvimento Urbano**. 3 ed. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil, 2007.

SPOSITO, M. E. B. A cidade dentro da cidade: Uma edge city em São José do Rio Preto. **Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**. Barcelona, v. 7, n. 146, ago. 2003.

SOJA, Edward W. O desenvolvimento metropolitano pós-moderno nos EUA: virando Los Angeles pelo avesso. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia; SILVEIRA, Maria Laura. (org.) **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec/ANPUR, 1994.

SOJA, E. **Postmetropolis: Critical studies of cities and regions**. Londres: Wiley-Blackwell, 2000. 464 p.

ULTRAMARI, Clovis; MOURA, Rosa. **Metrópole: Grande Curitiba: teoria e prática**. Curitiba: Editora Santa Clara - Ipardes, 1994.

ULTRAMARI, C.; FIRMINO, R. **Urban beings or city dwellers?** The complementary concepts of 'urban' and 'city'. Working Paper, Curitiba: PPGTU/PUCPR, 2008.

URBS – Urbanização de Curitiba S.A. **Transporte Coletivo. RIT.** 2007. Disponível em : <<http://www.urbs.curitiba.pr.gov.br/PORTAL/rit/index.php>>. Acesso em out. 2009.

VARGAS, H. C.; RIBEIRO, H. (Org.). **Novos Instrumentos de Gestão Ambiental Urbana.** São Paulo: EDUSP, 2000.

WILHEIM, J. **Cidades:** o substantivo e o adjetivo. 3. ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 2003.

**ANEXOS**

## Anexo 1

**DECRETO Nº 183**

Regulamenta o Art. 34 e seguintes, todos componentes do Capítulo IV – Da Classificação dos Usos, da Lei nº 9.800/00, define, relaciona os usos do solo e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais contidas no Art. 72, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Curitiba, e tendo em vista o contido no Art. 54 da Lei 9.800 de 03 de janeiro de 2000, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, decreta:

Art. 1º Ficam definidos os usos do solo para aplicação dos dispositivos da Lei de Zoneamento no Município de Curitiba, relacionados a seguir:

**I – USO HABITACIONAL**

Edificações destinadas à habitação permanente ou transitória subclassificando-se em:

I.1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – edificação isolada destinada a servir de moradia à uma só família;

I.2 - HABITAÇÃO COLETIVA – edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

I.3 - HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE – mais de 03 (três) unidades autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

## Anexo 2

A Lei 11.095/2004, do decreto 212/2007,

### **ORIENTAÇÃO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO DE EDIFICAÇÕES**

#### **03 HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE**

##### **CARACTERIZAÇÃO DO USO – DECRETO N.º 183 / 2000**

- MAIS DE 3 EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS ISOLADAS, AGRUPADAS HORIZONTALMENTE, PARALELAS OU TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL, EM NÚMERO MÁXIMO DE 20 UNIDADES.
- RESIDÊNCIAS EM SÉRIE PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL – RESIDÊNCIAS VOLTADAS PARA A VIA PÚBLICA, COM ACESSO DIRETO PARA A MESMA.
- RESIDÊNCIAS EM SÉRIE TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL – RESIDÊNCIAS CUJA DISPOSIÇÃO EXIGE A ABERTURA DE CORREDOR DE ACESSO INTERNO.

##### **ZONEAMENTO / SISTEMA VIÁRIO – ONDE O USO É PERMITIDO – LEI N.º 9.800 / 2000 E DEC. N.º 188 / 2000**

- VERIFICAR CAMPO “USOS PERMITIDOS – HABITACIONAL” NA CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO.

##### **PARÂMETROS DO ZONEAMENTO – LEI N.º 9.800 / 2000 E DECRETO N.º 791 / 2003**

**COEFICIENTE** - VERIFICAR PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO, NA CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO.

**TAXA DE OCUPAÇÃO** - VERIFICAR PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO, NA CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO.

- NÃO SERÃO CONSIDERADAS NO CÁLCULO DA TAXA DE OCUPAÇÃO SACADAS, BALCÕES E VARANDAS ATÉ O LIMITE DE 6,00m<sup>2</sup> POR UNIDADE IMOBILIÁRIA.

**ALTURA DA EDIFICAÇÃO** - VERIFICAR PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO, NA CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO.

- EDIFICAÇÕES DE 2 PAVIMENTOS DEVERÃO POSSUIR ALTURA MÁXIMA DE 10,00m, MEDIDA DO PISO DO PAVIMENTO TÉRREO ATÉ O PONTO MAIS ALTO DA COBERTURA.

## **ORIENTAÇÃO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO DE EDIFICAÇÕES**

### **05 CONJUNTO HABITACIONAL**

#### **CONDIÇÕES PARA APROVAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS**

- OS CONJUNTOS HABITACIONAIS SOMENTE SERÃO APROVADOS SE ESTIVEREM DE ACORDO COM AS DIRETRIZES URBANÍSTICAS, DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO E DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO, DE MODO A GARANTIR A ADEQUADA INTEGRAÇÃO COM A ESTRUTURA URBANA EXISTENTE.
- OS CONJUNTOS HABITACIONAIS QUE ESTIVEREM SUJEITOS À DIRETRIZ DE ARRUAMENTO, PARCELAMENTO DO SOLO, INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO OU CASO OMISSO TERÃO SEUS PROJETOS SUBMETIDOS À APRECIÇÃO DO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA - IPPUC, QUANTO À NECESSIDADE OU NÃO DA DESTINAÇÃO DE ÁREA PARA USO PÚBLICO, EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO E SISTEMA VIÁRIO BÁSICO.
- DEPENDERÃO DE ELABORAÇÃO DE RAP CONJUNTOS COM ÁREA DE TERRENO DE 50 A 100 HA

#### **CARACTERIZAÇÃO DO USO – DECRETO N.º 183 / 2000**

- AGRUPAMENTOS RESIDENCIAIS CONSTITUÍDOS DE MAIS DE 20 HABITAÇÕES UNIFAMILIARES, OU MAIS DE DOIS EDIFÍCIOS DE PARTAMENTOS, IMPLANTADOS EM UM MESMO TERRENO.
- RESIDÊNCIAS EM SÉRIE PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL – RESIDÊNCIAS VOLTADAS PARA A VIA PÚBLICA, COM ACESSO DIRETO PARA A MESMA.
- RESIDÊNCIAS EM SÉRIE TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL – RESIDÊNCIAS CUJA DISPOSIÇÃO EXIGE A ABERTURA DE CORREDOR DE ACESSO INTERNO.
- GRUPO DE EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS – CONJUNTO DE MAIS DE 2 EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS.
- AGRUPAMENTO MISTO – COMPOSTO POR CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES ANTERIORMENTE DESCRITAS.

**ZONEAMENTO / SISTEMA VIÁRIO – ONDE O USO É PERMITIDO – LEI N.º 9.800 / 2000 E DEC. N.º 188 / 2000**

- VERIFICAR CAMPO “USOS PERMITIDOS – HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE / HABITAÇÃO COLETIVA” NA CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO.

**PARÂMETROS DO ZONEAMENTO – LEI N.º 9.800 / 2000 E DECRETO N.º 791 / 2003**

**COEFICIENTE** - VERIFICAR PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO, NA CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO.

**TAXA DE OCUPAÇÃO** - VERIFICAR PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO, NA CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO.

- NÃO SERÃO CONSIDERADAS NO CÁLCULO DA TAXA DE OCUPAÇÃO SACADAS, BALCÕES E VARANDAS ATÉ O LIMITE DE 6,00m<sup>2</sup> POR UNIDADE IMOBILIÁRIA.

**ALTURA DA EDIFICAÇÃO** - VERIFICAR PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO, NA CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO.

- EDIFICAÇÕES DE 2 PAVIMENTOS DEVERÃO POSSUIR ALTURA MÁXIMA DE 10,00m, MEDIDA DO PISO DO PAVIMENTO TÉRREO ATÉ O PONTO MAIS ALTO DA COBERTURA.

**TX DE PERMEABILIDADE** - NO MÍNIMO, 25% DE ÁREA PERMEÁVEL, CONFORME LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.

**DENSIDADE MÁXIMA** -PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES EM SÉRIE: 80 HAB/HA, RESPEITANDO SE AS FRAÇÕES MÍNIMAS E DENSIDADES MÁXIMAS ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO DE ZONEAMENTO (VERIFICAR PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO, NA CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO).

## Anexo 3

## Parte da Planilha do IPPUC

| SUM_ALV_AR | FIRST_ALV_                                    | SUM_AREA_T | FIRST_COND                   | X_COORD      | Y_COORD       | QUADRANTE |
|------------|-----------------------------------------------|------------|------------------------------|--------------|---------------|-----------|
|            |                                               |            |                              |              |               | 580       |
| 950,0000   | HABITAÃ -O UNIFAMILIAR                        | 1.500      | ACARAI CJ RES                | 681015,00000 | 7188342,00000 | NE        |
| 957,0000   | HABITAÃ -O UNIFAMILIAR                        | 1.650      | ADALGISA CJ RES              | 67487,00000  | 7179304,00000 | SE        |
| 1519,0000  | HABITAÃ -O UNIFAMILIAR                        | 2.250      | ADILIO RAMOS CD RES          | 681063,00000 | 7186965,00000 | NE        |
| 12112,0000 | HABITAÃ -O UNIFAMILIAR                        | 17.136     | AFFONSO HAUER XI CJ RES      | 668693,00000 | 7180557,00000 | SW        |
| 5870,0000  | CONJUNTO HABITACIONAL DE RESIDENCIAS ISOLADAS | 16.564     | ALBATROZ CJ RES              | 675109,00000 | 7179821,00000 | SE        |
| 1378,0000  | HABITAÃ -O UNIFAMILIAR                        | 1.591      | ALDEBARA CJ RES              | 679507,00000 | 7181695,00000 | SE        |
| 2936,0000  | CONJUNTO HABITACIONAL DE RESIDENCIAS ISOLADAS | 7.092      | ALGARVE CJ RES               | 669651,00000 | 7185164,00000 | SW        |
| 4746,0000  | CONJUNTO HABITACIONAL DE RESIDENCIAS ISOLADAS | 8.360      | ALMENARA I CD                | 675844,00000 | 7177031,00000 | SE        |
| 4746,0000  | CONJUNTO HABITACIONAL DE RESIDENCIAS ISOLADAS | 8.360      | ALMENARA II CD               | 675859,00000 | 7176996,00000 | SE        |
| 4746,0000  | CONJUNTO HABITACIONAL DE RESIDENCIAS ISOLADAS | 8.360      | ALMENARA III CD              | 675875,00000 | 7176961,00000 | SE        |
| 10595,0000 | HABITAÃ -O UNIFAMILIAR                        | 7.350      | ALMIRANTE DIDIO COSTA CD RES | 678624,00000 | 7182626,00000 | SE        |
| 945,0000   | HABITAÃ -O UNIFAMILIAR                        | 1.540      | ALTO BOQUEIRAO I CJ RES      | 675720,00000 | 7179125,00000 | SE        |
| 3284,0000  | CONJUNTO HABITACIONAL DE RESIDENCIAS ISOLADAS | 5.964      | ALTO DA COLINA BL 01 CJ RES  | 674918,00000 | 7176343,00000 | SE        |
| 945,0000   | HABITAÃ -O UNIFAMILIAR                        | 1.540      | ALTO DO BOQUEIRAO II CJ RES  | 675672,00000 | 7179097,00000 | SE        |
| 2540,0000  | HABITAÃ -O COLETIVA                           | 7.548      | ALVORADA II CJ RES           | 675079,00000 | 7177875,00000 | SE        |
| 2770,0000  | CONJUNTO HABITACIONAL DE RESIDENCIAS ISOLADAS | 8.322      | ALVORADA III CJ RES          | 674933,00000 | 7177812,00000 | SE        |
| 1380,0000  | HABITAÃ -O UNIFAMILIAR                        | 1387,0000  | ALVORADA RESIDENCIAL         | 671080,00000 | 7183329,00000 | SW        |
| 1299,0000  | HABITAÃ -O UNIFAMILIAR                        | 6.448      | AMAZONAS IV CJ RES           | 676130,00000 | 7176059,00000 | SE        |