

ALINE SCHAEFER KÖRBES

**OS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS DE CACUPÉ NO CONTEXTO
URBANO DE FLORIANÓPOLIS: OS LUGARES FORA DO LUGAR**

FLORIANÓPOLIS

2008

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA – UFSC
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS – CFH
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

Aline Schaefer Körbes

**OS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS DE CACUPÉ NO CONTEXTO
URBANO DE FLORIANÓPOLIS: OS LUGARES FORA DO LUGAR**

Orientador: Prof. Dr. Elson Manoel Pereira

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

Área de Concentração: Desenvolvimento Regional e Urbano

Florianópolis/SC, dezembro de 2008

Os condomínios fechados horizontais de Cacupé no contexto urbano de Florianópolis: os lugares fora do lugar

Aline Schaefer Körbes

Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Geografia, área de concentração, Desenvolvimento Regional e Urbano, do Programa de Pós-Graduação em Geografia do Centro de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Santa Catarina, em cumprimento aos requisitos necessários à obtenção do grau acadêmico de **Mestre em Geografia**

Prof.
Dr. Carlos José Espíndola
Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Geografia

APROVADA PELA COMISSÃO EXAMINADORA EM: 01/12/2008

Dr. Elson Manoel Pereira (Presidente e Orientador – GCN/UFSC)

Dr. Carlos José Espíndola (Membro – GCN/UFSC)

Dr. Francisco Antonio dos Anjos (Membro - UNIVALI)

Dra. Isa de Oliveira Rocha (Membro - UDESC)

Florianópolis - 2008

Dedico este trabalho à família 5A.

Ao meu pai Ari, aquele que creio ser o maior guerreiro e exemplo de luta e força de vontade de viver. Vinte ossos fraturados em um acidente de trânsito e um câncer não são capazes de derrubá-lo. Como você mesmo diz, há sempre uma saída. Ainda vamos passar muitos momentos felizes no sítio.

A minha mãe Adelaide, que sempre dedicou apoio e força incondicionais à família. Você ensina muito a cada dia que passa. Obrigada pela educação que nos deu.

A minha irmã Andrea, que mesmo estando longe permanece perto. Sua inteligência, amizade e companheirismo refletem o lugar que conquistou. Temos orgulho de você.

Ao meu irmão caçula Anderson, que com seu inigualável carisma e alegria de viver, contagia a todos e ajuda a superar os momentos mais difíceis. As vezes eu nem acredito nas coisas de que você diz e faz.

Amo vocês.

Deus me abençoou com uma família maravilhosa. Espero um dia formar uma igual.

AGRADECIMENTOS

São muitas as pessoas que tenho a agradecer que fica difícil expressar a importância que tiveram durante esta trajetória em apenas algumas linhas. No decorrer do percurso, vários foram os motivos que me induziam a desistir, e certamente sem o apoio de muitas pessoas o trabalho não teria sido concluído. Um grave acidente de carro envolvendo a mim, meus irmãos e meus pais quase deixou pra trás o objetivo de me tornar mestre. Mas foi a minha família a principal responsável para que eu tivesse forças para chegar até o final.

Agradeço em primeiro lugar, meus pais e meus irmãos, que sempre estiveram ao meu lado, nos momentos de maiores felicidades, tristezas, alegrias, incertezas, conquistas e angústias (e não foram poucos!), me encorajando a continuar e me apoiando nas em todas as decisões tomadas.

A minha amiga Flávia, que esteve por perto em todos esses momentos. Obrigada pela sua prestatividade em me acompanhar nos campos e pela paciência em escutar minhas lamentações. Obrigada pelos conselhos e pelas críticas. Você desempenha como ninguém o papel de amiga.

A minha tia Ieda, pela ajuda, incentivo, amizade, e pela confiança depositada em mim.

Aos queridos Paulo, Helô, Anderson, Marianna, Mateus, Elisa, Bete, Mari, Ju, Pedro, Cleice, Vanessa, Tânia, Paulinha, Rica, Rafa e Carol. Não foram poucas as vezes que me convidaram pra sair e receberam como resposta a frase de sempre: “não posso, tenho um encontro com a ‘Dirce’...”. Vocês moram no meu coração.

Aos colegas do Laboratório Cidade e Sociedade: Cleide, Fernando, Vanessa, Samuel, André, Murad, Noeli, Deisiane e Alessandra (in memoriam), pelos bons momentos e pelas valiosas discussões.

Ao meu orientador, Elson Manoel Pereira, pela sugestão do tema do trabalho e pelas contribuições.

A todos os professores do mestrado que contribuíram para meu crescimento intelectual. Um agradecimento especial à professora Leila Dias e ao professor Nazareno José dos Campos, pelas sugestões na ocasião da banca de qualificação, e à professora Isa de Oliveira Rocha, pelas dicas.

Aos colegas do mestrado em Geografia pela convivência do dia-a-dia durante o curso. Um agradecimento especial a Ana, que quebrou vários galhos.

Ao coordenador do curso, professor Carlos José Espíndola, pela ajuda e compreensão, e a secretária do curso, Marli Teresinha Costa, pela prestatividade.

A CAPES, pelo apoio financeiro destinado durante um ano sem o qual eu não poderia ter cursado as disciplinas.

Aos meus colegas de trabalho, que por diversas vezes tiveram paciência de me ouvir e mesmo sem compreender pelo momento em que eu passava me ajudaram. Um agradecimento especial ao Otelino e a Michelli, que me auxiliaram na busca de bibliografias, e ao Cristóbal, pela ajuda com as figuras.

A todos os entrevistados que responderam aos questionários e em especial, aos síndicos dos condomínios, pela solicitude prestada.

Enfim, agradeço a todas as pessoas que me ajudaram nos momentos de desânimo, cansaço e falta de coragem, e me auxiliaram a tirar as pedras do caminho, impedindo que eu desistisse.

A Deus, por ter me dado saúde e força para a realização deste trabalho.

*“Embora ninguém possa voltar atrás
e fazer um novo começo,
qualquer um pode começar agora
e fazer um novo fim”*

Chico Xavier

RESUMO

Esta pesquisa busca refletir sobre a emergência de uma nova cultura na forma de morar nas grandes e médias cidades brasileiras. Trata-se dos condomínios fechados horizontais, que imprimem transformações significativas na paisagem dos centros urbanos. Em Florianópolis essas tipologias urbanas se multiplicam por todos os espaços da cidade, mas é principalmente na localidade de Cacupé que um grande número de empreendimentos desta natureza vem se destacando. Para a análise do desenvolvimento urbano de Florianópolis e, neste contexto, do surgimento dos condomínios fechados horizontais em Cacupé, foram utilizadas como embasamento teórico as categorias de forma, função, estrutura e processo, preconizadas por Milton Santos. Além disso, os estudos existentes sobre a temática dos condomínios fechados horizontais em outros centros urbanos serviram como referência, e permitiram realizar uma comparação entre estas formas de moradia em relação aos casos analisados em Cacupé. Foram aplicados questionários em sete condomínios, a fim de chegar a uma resposta para a pergunta que motivou a pesquisa e que configura o objetivo principal deste estudo: qual o perfil dos moradores e os motivos que os levaram a buscar viver no interior de condomínios fechados horizontais?

ABSTRACT

This research intends to reflect on the emerging of a new culture that lives in large and medium size cities of Brazil. One negotiates about the horizontal closed condominiums, that influences significant transformations in the landscape of urban centers. In Florianópolis these urban kinds multiply themselves throughout all the spaces of the city, but it is specially in the locality of Cacupé that a great number of enterprises of that nature have been standing out. For the analysis of the urban development of Florianópolis and, in this context, of the appearance of the horizontal closed condominiums in Cacupé, categories of shape, function, structure and process, praised by Milton Santos, have been used as a theoretical basement. Besides, the existing researchs about the thematic of the horizontal closed condominiums in other urban centers were used as reference, and allowed the accomplishment of a comparison between this way of living to the analysed cases in Cacupé. Many questionnaires were applied in seven condominiums, in order to come to an answer to the question that motivated this research and configures the main objective of this study: what is the profile of the inhabitants and which are the reasons that led them to wish to live in the interior of horizontal closed condominiums?

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1. Localização de Cacupé.....	14
FIGURA 2. Localização das primeiras freguesias na Ilha de Santa Catarina	59
FIGURA 3. Elitização dos espaços no norte da Ilha: Shopping Iguatemi (1), Floripa Shopping (2), Condomínio Morada de Cacupé (3), Jurerê Internacional (4), Praia Brava (5) e Costão do Santinho (6).....	72
FIGURA 4. Condomínios fechados horizontais em Cacupé.....	88
FIGURA 5. Condomínios inteligentes em Cacupé, ainda em fase de implantação. St. Barth Residence (1). Floripa Loft Cacupé (2). Condomínio Riviera (3).	94
FIGURA 6. Pórtico do Condomínio Farol da Ilha.....	95
FIGURA 7. Interior do Condomínio Farol da Ilha.....	95
FIGURA 8. Pórtico do Condomínio Madre Bertha.....	96
FIGURA 9. Interior do Condomínio Madre Bertha.....	96
FIGURA 10. Pórtico do Condomínio Riviera	96
FIGURA 11. Interior do Condomínio Riviera	96
FIGURA 12. Pórtico do Condomínio Floripa Loft Cacupé	96
FIGURA 13. Área a ser edificada no Condomínio Floripa Loft Cacupé.....	96
FIGURA 14. Condomínio Casablanca.....	97
FIGURA 15. Casa em processo de edificação no Condomínio Casablanca	97
FIGURA 16. Futuro Condomínio São Thiago.....	97
FIGURA 17. Interior do Condomínio São Thiago	97
FIGURA 18. St. Barth Residence	98
FIGURA 19. Trapiche localizado em frente ao St. Barth Residence	98
FIGURA 20. Pórtico do Condomínio Residencial Miramar.....	98
FIGURA 21. Interior do Condomínio Residencial Miramar.....	98
FIGURA 22. Placa indicando a existência do Condomínio Canto do Cacupé.....	99
FIGURA 23. Condomínio Canto do Cacupé: uma servidão aberta à circulação pública.....	99
FIGURA 24. Escolaridade da pessoa responsável pelo domicílio nos condomínios analisados	105
FIGURA 25. Atividade da pessoa responsável pelo domicílio nos condomínios analisados.....	106
FIGURA 26. Renda familiar mensal média dos moradores dos condomínios analisados, em reais (R\$).....	108
FIGURA 27. Condição do imóvel nos condomínios analisados	110
FIGURA 28. Número de moradores por domicílio nos condomínios analisados.....	111
FIGURA 29. Número de empregados no domicílio dos condomínios analisados ...	112
FIGURA 30. Condomínios Marinas del Rey I e II (1), Coronel Américo (2) e Aldeias de Cacupé (3). Embora o padrão das casas no interior destes condomínios seja bastante similar, há uma grande diferença na fachada.....	114
FIGURA 31. Procedência da família nos condomínios analisados	116
FIGURA 32. Tipo de habitação em que os moradores dos condomínios analisados viviam anteriormente	118
FIGURA 33. Motivos que levam à busca por condomínios fechados horizontais ...	120
FIGURA 34. Opinião dos moradores sobre o condomínio em que moram	122
FIGURA 35. Opinião dos moradores sobre os espaços coletivos no interior do condomínio.....	123

FIGURA 36. Resultado da pergunta que se refere ao fato das crianças utilizarem espaços coletivos e de lazer dos condomínios	125
FIGURA 37. Resposta ao questionamento sobre a utilização de espaços coletivos pelos moradores dos condomínios.....	126
FIGURA 38. Sentimento dos moradores dos condomínios analisados, quanto à segurança.....	127
FIGURA 39. Estilo de vida dos vizinhos no interior dos condomínios analisados...	129
FIGURA 40. Conhecimento dos demais moradores dos condomínios analisados.	130
FIGURA 41. Relacionamento entre os moradores dos condomínios analisados....	131
FIGURA 42. Itens que os moradores dos condomínios analisados consideram mais importantes no ambiente residencial.....	132
FIGURA 43. Dias por semana que os moradores deixam os condomínios analisados.	137

LISTA DE TABELAS

TABELA 1. Condomínios Fechados Horizontais em Cacupé, data de aprovação e número de lotes ocupados.	90
TABELA 2. Área total, área de uso exclusivo e área de uso comum dos condomínios fechados horizontais em Cacupé.	91
TABELA 3. Retornos obtidos com a aplicação de questionários.....	104

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
CAPÍTULO I: UMA REFLEXÃO SOBRE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS: NOVAS FORMAS (ANTI) URBANAS?	20
1.1 CATEGORIAS DE ANÁLISE DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: FORMA, FUNÇÃO, ESTRUTURA E PROCESSO	21
1.2 AS FORMAS DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS	25
1.3 O EMURALHAMENTO DA VIDA SOCIAL	31
1.3.1 QUALIDADE DE VIDA OU SUA NEGAÇÃO?	42
1.3.2 MODELOS DE UM MUNDO FELIZ OU DESCONSTRUÇÃO DA URBANIDADE?	45
CAPÍTULO II: COMPREENDENDO O ESPAÇO URBANIZADO DE FLORIANÓPOLIS	51
2.1 CACUPÉ NO CONTEXTO DE OCUPAÇÃO DA ILHA DE SANTA CATARINA	56
2.1.1 A OPÇÃO PELO NORTE DA ILHA	65
2.1.2 FLORIANÓPOLIS TAMBÉM FAZ MARKETING URBANO: MUDANÇAS NO VALOR DO ESPAÇO	75
2.1.3 UMA QUESTÃO NÃO-NEGLIGENCIÁVEL: A PRESERVAÇÃO AMBIENTAL NUM CONTEXTO DE CRESCIMENTO URBANO	80
CAPÍTULO III: CACUPÉ E SEUS CONDOMÍNIOS	85
3.1 ANÁLISE DE DADOS E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS	102
3.1.1 PERFIL DA POPULAÇÃO MORADORA DOS CONDOMÍNIOS	104
3.1.2 IDENTIFICAÇÃO DOS MOTIVOS PELA ESCOLHA DOS CONDOMÍNIOS	115
3.1.3 GRAU DE SATISFAÇÃO COM O CONDOMÍNIO	122
3.1.4 E A URBANIDADE DE CACUPÉ?	134
CONSIDERAÇÕES FINAIS	140
BIBLIOGRAFIAS	144

INTRODUÇÃO

Um passeio mental pela maioria (senão a totalidade) das cidades brasileiras com mais de 100 mil habitantes nos faz perceber a presença crescente de áreas intra-muros, que caracterizam um avanço na fragmentação do espaço urbano e da própria sociedade, intensificando a especialização da produção imobiliária.

O crescimento no número de condomínios fechados em todo o país é um fato que há algum tempo vem se apresentando como tendência do modelo de urbanização brasileira. As grandes e médias cidades têm passado por mudanças no que tange à sua estrutura sócio-espacial urbana, sobretudo na forma de organização e ocupação de seu espaço. Nessa realidade, uma nova forma de morar surge no Brasil a partir da década de 1970: são os condomínios fechados horizontais, que trazem consigo novas questões para o entendimento da complexidade urbana.

Florianópolis, uma das capitais com maior crescimento populacional da última década e com uma produção imobiliária de aumento exponencial, ainda não teve este fenômeno devidamente estudado e debatido no âmbito da Geografia. De todas as áreas do município, é na parte insular que um número significativo de condomínios fechados horizontais se instalou.

O recorte espacial desta pesquisa é Cacupé, uma localidade composta por moradores de classe média-alta situada no litoral centro-norte da Ilha de Santa Catarina, que se destaca entre todas as demais áreas da cidade pelo surgimento desse fenômeno (Figura 1).

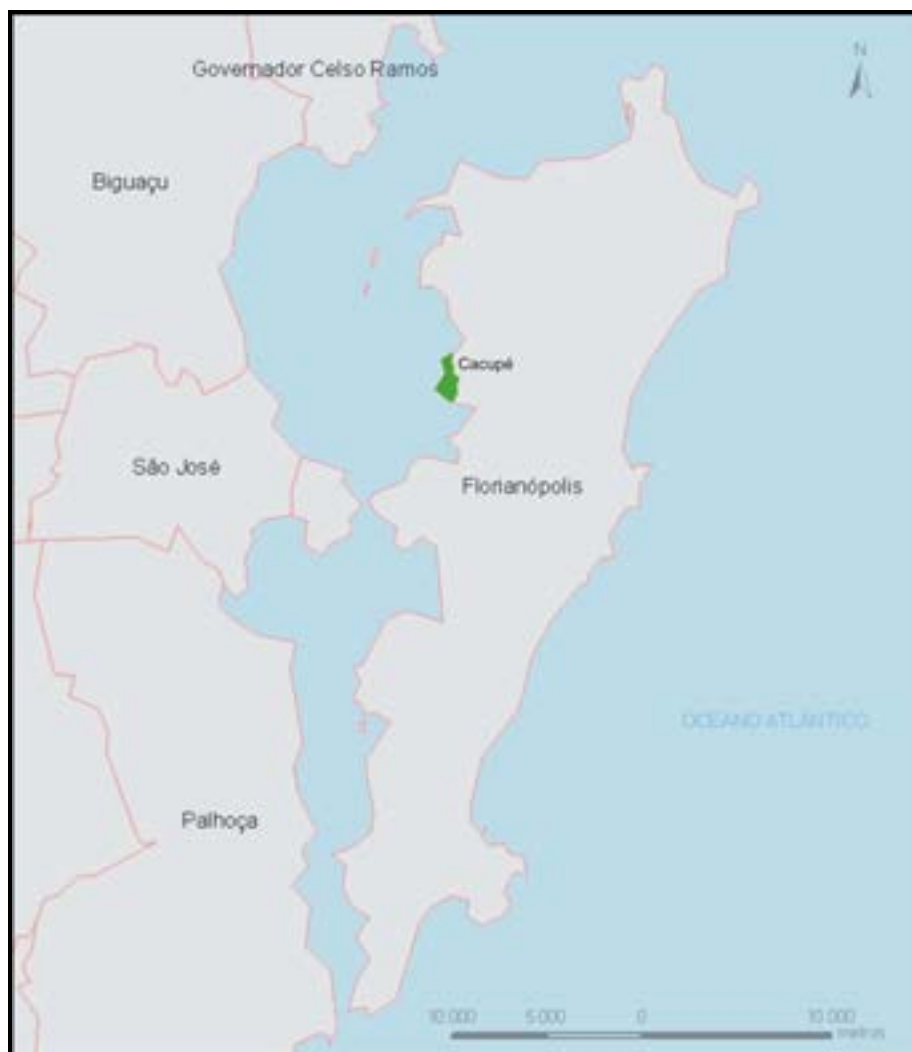


Figura 1. Localização de Cacupé.

Fonte: Elaborado a partir de mapa das UEP's – Unidades Espaciais de Planejamento do IPUF – Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis, 2006.

Considerado por seus moradores um bairro de Florianópolis, Cacupé é na realidade uma localidade pertencente ao distrito de Santo Antônio de Lisboa, regida por dois planos diretores: uma pequena porção ao sul está inserida no Plano Diretor Distrito-Sede de Florianópolis, datado de 1997, e o restante pertence ao Plano Diretor do Distrito de Santo Antônio de Lisboa, aprovado em 2004.

Embora o IPUF (Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis) tenha sido instituído em 1977 e por ora cuida da elaboração do seu quarto Plano Diretor, ainda não foi dada prioridade à delimitação bairros pertencentes ao município. Apenas os bairros do distrito-sede possuem delimitação oficial e os balneários são regidos por onze planos diretores diferentes. Para este estudo, julgamos

conveniente tratar Cacupé como uma localidade de Florianópolis, pertencente ao Distrito de Santo Antônio de Lisboa.

Cacupé presenciou nos últimos anos um processo dinâmico de descaracterização de suas formas iniciais. As modificações ocorreram a partir da transformação de um espaço tradicionalmente ocupado por descendentes de imigrantes açorianos – que tinham na pesca e agricultura sua principal fonte de renda –, em local para consumidores desta nova forma de moradia – os condomínios fechados horizontais, que se tornaram característica marcante neste espaço.

A partir da década de 1980 os tradicionais moradores de Cacupé viram seu espaço sendo paulatinamente transformado, subjugado a esses novos empreendimentos urbanos e aos novos consumidores desta forma de moradia – em sua grande maioria vindos de outras cidades – descaracterizando por completo as formas e funções outrora existentes no local.

Os condomínios em Cacupé resultaram em uma re-estruturação e re-configuração espacial das formas apresentadas originalmente no local, que hoje se apresenta formado predominantemente por residências, tanto dentro quanto fora dos muros.

Notadamente, os condomínios fechados constituem uma mudança no padrão residencial urbano, cujo espaço é reorganizado para atender a uma parcela da população que busca nos altos muros e sistemas eletrônicos e de controle, uma forma de se proteger das mazelas da cidade. Contudo, trazem impactos negativos relacionados especialmente à perda da urbanidade, do contato com a diversidade. Como aponta Bhering (2002, p. 23) os condomínios fechados “parecem configurar, ao mesmo tempo, soluções para demandas individuais, e problemas no que se refere às relações urbanas e comunitárias”.

A importância do trabalho a ser realizado consiste em verificar as modificações na produção do espaço urbano em Florianópolis, moldado em função da dinâmica do crescimento populacional e dos investimentos em grandes empreendimentos urbanos (entre eles os condomínios) e do conseqüente processo

de deslocamento de grupos sociais privilegiados para onde se localizam estes empreendimentos, que geralmente seguem uma mesma direção, empurrados pela produção imobiliária e comercial (para o caso de Florianópolis, o norte da Ilha).

Em Cacupé esta análise não é relevante apenas por serem observadas tais modificações, mas também pela escassez de estudos particulares a esta área, especialmente emblemática por envolver problemas referentes ao modo de vida relacionado aos condomínios fechados, assunto este emergente em estudos nas grandes e médias cidades brasileiras.

A proposta de falar sobre a simbologia cotidiana dos condomínios fechados horizontais leva a refletir sobre os modos diferenciados de se pensar a organização do espaço. Esta pesquisa, desde o início, foi motivada pelas seguintes indagações: Por que Cacupé se tornou um espaço tomado por condomínios fechados horizontais? Qual o perfil de seus moradores? Que motivações os levaram a se instalar em espaços enclausurados?

As respostas a estas perguntas configuram o objetivo principal do trabalho, que consiste em compreender os motivos que levaram os grupos sociais que se instalaram em Cacupé a procurar estas formas de moradia.

Como objetivos específicos, têm-se:

- Analisar os fatores que propiciaram a consolidação e a expansão dos condomínios fechados horizontais e as mudanças de caráter ocupacional do solo urbano em Cacupé;
- Compreender o processo de atuação dos agentes modeladores do espaço urbano em Florianópolis e verificar a influência exercida pelo *marketing* urbano da cidade e dos condomínios na decisão de grupos sociais por essas formas de moradia;
- Verificar como acontecem as relações de urbanidade nos condomínios fechados horizontais e em Cacupé.

Parte-se da hipótese de que as formas existentes atualmente em Cacupé são reflexo de um crescimento urbano que ocorreu em toda a cidade de

Florianópolis e que a produção imobiliária e a difusão de um *marketing* urbano foi essencial para a atual configuração da localidade. Acredita-se ainda que a busca pela segurança de uma vida enclausurada se torna uma falácia na medida em que os moradores dos condomínios em Cacupé não realizam diversos tipos de atividades que fazem parte do cotidiano no interior desses espaços e na própria localidade, uma vez que a mesma não apresenta estabelecimentos comerciais como postos de gasolina, clínicas, supermercados ou escolas. A princípio, parece que a localidade, estritamente residencial, está privada do mínimo de urbanidade ou constrói um outro tipo de urbanidade que exclui as diferenças, na medida em que seus moradores não apresentam relações identitárias com o local e nem com moradores de outros condomínios.

Buscando responder aos questionamentos que motivaram o desenvolvimento da pesquisa e verificar as hipóteses levantadas, vários foram os procedimentos metodológicos tomados. Iniciou-se uma revisão bibliográfica, a partir de textos clássicos da Geografia que pudessem embasar teoricamente a presente pesquisa, especialmente as categorias de análise do espaço urbano preconizadas por Santos (1985): forma, função, estrutura e processo. Os estudos de caso também foram essenciais para que servissem, de certa forma, de guia para este que também se propõe a ser um estudo de caso.

Entre as fontes que retratam a ocupação do espaço urbano por condomínios fechados, estão o trabalho de Caldeira (2000) sobre a segregação e fragmentação resultantes destas formas urbanas no espaço metropolitano de São Paulo. Os trabalhos de Campos (2007) para os condomínios fechados horizontais em Goiânia, Silva (2001) em Itu (SP) e Becker (2005) em Porto Alegre, apresentam estudos de caso para identificar as mudanças no padrão de urbanização das cidades e as particularidades associadas a estas formas de moradia. Miglioranza (2005), por sua vez, estuda os condomínios fechados no Município de Valinhos (SP), relacionando a população de alta renda com os movimentos pendulares que os moradores destes espaços possuem com a capital paulista.

Alguns artigos científicos, como o estudo de Sobarzo (2005) para os condomínios fechados em Presidente Prudente (SP) e de O'Neill (1986) no Rio de Janeiro, Zadonadi (2005) em Marília (SP), Luz e Ribeiro (2005) em Anápolis (GO),

Silva (2005) em Londrina (PR) e Galvão e Tonela em Maringá (PR) também foram elucidativos para ilustrar a maneira como o espaço urbano é apropriado por condomínios fechados horizontais. Em todos os estudos foi possível identificar aspectos similares (de apropriação do espaço urbano, de concentração de elites e de difusão de elementos que os constituem como espaço privilegiado de moradia de grupos de alta renda difundida pelo *marketing* urbano) e ao mesmo tempo particularidades, analisados sob diferentes óticas e com diferentes enfoques (voltados para a questão dos movimentos pendulares, do urbanismo transformado em produto, da percepção dos consumidores destas formas urbanas, da segregação e do confronto com outras tipologias urbanas).

Feita a revisão bibliográfica, foram realizados levantamentos sobre os condomínios existentes em Cacupé na Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos de Florianópolis – SUSP e sobre a legislação que regem estas formas de moradia no IPUF – Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. Posteriormente, foram elaborados questionários, aplicados aos moradores dos condomínios fechados de Cacupé, para que fosse possível traçar, então, o perfil dos moradores destas formas urbanas, as aspirações de quem se propõe a morar em condomínios fechados e a forma como avaliam o espaço em que vivem, na busca de tentar entender o motivo da proliferação destes empreendimentos na localidade em questão. Durante todo esse processo, foram realizadas saídas a campo para registros fotográficos que por fim, foram trabalhados sobre fotografias aéreas e imagens de satélite nos programas Photoshop, ArcView, e Corel Draw 12 para ilustrar o trabalho.

O trabalho encontra-se dividido em três capítulos. No primeiro capítulo, intitulado **Uma reflexão sobre loteamentos e condomínios: novas formas anti-urbanas?** são analisadas estas formas de moradia em expansão no espaço urbano, cada vez mais desejadas pelas elites. Buscamos ainda identificar de que maneira esta forma de moradia é consumida e em que medida são estabelecidas relações entre seus moradores. Para isso, são utilizadas as experiências estudadas por diversos autores, anteriormente citados. Ainda neste capítulo, desenvolvemos o conceito de urbanidade e como ele se relaciona com os condomínios fechados horizontais.

No segundo capítulo, intitulado **Compreendendo o espaço urbanizado de Florianópolis**, é realizada uma caracterização do espaço urbano da cidade, a partir de um resgate histórico que permite compreender a evolução de Cacupé no seu contexto de ocupação. A opção das elites em ocupar preferencialmente a porção norte da Ilha e a atuação de agentes imobiliários a partir do *marketing* urbano também é abordada neste capítulo, bem como os impactos ambientais e físico-espaciais decorrentes do processo de ocupação.

Por fim, no terceiro capítulo, denominado **Cacupé e seus condomínios**, tratamos especificamente dos condomínios fechados horizontais neste local. Apresentamos os resultados dos questionários, buscando relacioná-los com os aspectos apontados pela bibliografia em que se baseia a pesquisa, a fim de verificar se os condomínios apresentam as mesmas complexidades em todos os lugares. A pesquisa quantitativa analisa o perfil dos moradores, os motivos que os levaram a procurar esta forma de moradia e o grau de satisfação com o ambiente em que vivem, a fim de concluir se estes espaços são realmente ilhas de qualidade de vida, como é preconizado nas propagandas que dão sustentação a esta idéia.

CAPÍTULO I: UMA REFLEXÃO SOBRE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS: NOVAS FORMAS (ANTI) URBANAS?

A evolução e caracterização do ambiente urbano ocorrem de maneira singular, segundo um determinado modo de produção que se configura no espaço e que sugere as bases para a estrutura da cidade.

As atividades produtivas de que a cidade dispõe exercem uma atuação particular no espaço. Na medida em que essas atividades requerem recursos distintos, necessitam de uma base territorial e de espaços complementares particulares que se dirigem a setores e mercados diferenciados (PÉREZ, 1991).

Cada um dos setores presentes em um território impõe uma articulação espacial concreta que resulta em uma configuração espacial específica, chamada por Pérez (1991), de dinâmica territorializadora. Segundo este autor, a funcionalização do espaço ocorre a partir de dinâmicas particulares e atividades produtivas que caracterizam este espaço. O território pode ser utilizado pela agricultura, indústria ou turismo, por exemplo. Uma cidade pode inclusive se destacar em mais de um setor produtivo, admitindo diversas funções. As trocas nos processos produtivos é que definem as transformações necessárias na articulação territorial, resultando em um espaço social concreto.

A configuração espacial assumida pelo conjunto dos espaços edificados ou não, em função da intervenção pública ou privada sobre o meio físico e as relações sociais presentes nos processos de trocas e vivências urbanas é que caracterizam a cidade. Desta maneira, a configuração urbana é representada por redes de atividades das mais diversas ordens (redes tecnológicas, sociais, de transporte, de governança...) que caracterizam a dinâmica local do espaço urbano e que estão sujeitas a constantes modificações, de acordo com o desenvolvimento da cidade. Segundo Corrêa (1989), a terra urbana possui um duplo papel: o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades desenvolvidas nas urbes.

Por conseguinte, temos que o espaço urbano é sempre um projeto inacabado, sujeito a contínuos desdobramentos. As estratégias de ocupação do solo, as articulações do transporte, enfim, o conjunto de medidas técnicas e administrativas e os processos relativos à configuração espacial da cidade possuem relações com a dinâmica social correspondente (CORRÊA, 1989).

Desta maneira, torna-se impossível desconsiderar que a forma da cidade assume suas características segundo fatores diversos, que estão condicionados a princípio pela caracterização do sítio físico. É sobre ele que se estabelecem as relações do homem entre si e com o ambiente a sua volta. Tais relações dão origem a configurações espaciais diversas – admitem formas, funções e estruturas variadas – que caracterizam e condicionam o espaço habitado.

1.1 CATEGORIAS DE ANÁLISE DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: FORMA, FUNÇÃO, ESTRUTURA E PROCESSO

Para Gomes (2002), não se pode explicar a sociedade apenas pelas formas em que ela está inserida nem tampouco explicar o espaço como simples reflexo da sociedade. Isso porque as ações da sociedade não podem representar inteiramente a idéia de um espaço geográfico que é também concreto, material e substantivo. A disposição dos objetos no espaço segue uma ordem lógica que, ao mesmo tempo em que reflete a ação da sociedade, é condição para que esta ação ocorra. Sendo assim, o espaço deve ser considerado em sua totalidade, levando em consideração a configuração física e o tipo de práticas sociais que aí se desenvolvem.

Dessa maneira, compreendemos que o arranjo físico das coisas é um agente ativo na realização de determinadas ações sociais, e essa ordem espacial é concebida como uma condição para que essas ações se produzam. Isso quer dizer que as práticas sociais são, em certa medida, dependentes de uma dada distribuição ou

arrumação das coisas no espaço. É necessário, no entanto, ter cuidado nesse ponto para que não se reproduzam os velhos esquemas lógicos mecanicistas. Não há uma determinação da forma sobre o conteúdo, as formas espaciais não explicam completamente a maneira de ser da sociedade, e o objetivo da geografia não é o de produzir morfologias classificatórias; mas tampouco se poderia acreditar que ocorre o inverso, ou seja, o espaço não é um simples reflexo da sociedade, como tantas vezes nos foi repetido. De forma resumida, o espaço geográfico é, simultaneamente, o terreno onde as práticas sociais se exercem, a condição necessária para que elas existam e o quadro que as delimita e lhes dá sentido (GOMES, 2002, p. 172).

Sendo assim, torna-se necessário analisar o espaço a partir do seu processo histórico de sobreposição de formas, funções e estruturas. No espaço urbano, este movimento parece ocorrer de maneira mais dinâmica quanto maior a complexidade das urbes, onde as estruturas estão sujeitas a modificações constantes, com a inserção de novas formas e funções que substituem as antigas ou simplesmente dividem o mesmo espaço com elas (rugosidades).

As categorias de forma, função, estrutura e processo auxiliam na análise da Formação Sócio-Espacial¹ e permitem estudar o espaço (em qualquer escala) da maneira mais completa possível.

É através de cada Formação Social que se cria e recria, em permanência, uma ordem espacial de objetos que é (grifo no original) paralela à ordem econômica, à ordem social, à ordem política, todas essas ordens atribuindo valor próprio, particular às coisas, aos homens, e às ações promanando dela. Por isso, a Formação Social constitui o instrumento legítimo de explicação da sociedade e do espaço respectivo. (SANTOS, 1980, p. 192).

A partir da teoria de Formação Sócio-Espacial de Milton Santos, é possível analisar o espaço em sua totalidade, uma vez que “a sociedade não age sobre o

¹ A Formação sócioespacial é o processo através do qual se estruturam as relações características dos grupos sociais presentes num território. De acordo com Milton Santos (1982), a formação social está ligada a evolução de uma dada sociedade em sua totalidade histórico-concreta. As formações sociais são históricas e geograficamente localizadas, são, portanto, formações sócioespaciais. Desta maneira, a categoria de formação sócioespacial é perfeitamente funcional com a lógica de produção e reprodução do espaço urbano.

espaço como se fosse independente dele, e vice-versa” (SANTOS, 1980). A sociedade necessita do espaço para se desenvolver e progredir, portanto, as configurações espaciais refletem relações sociais que ocorreram em diversos momentos, agregando formas, funções e estruturas com significações particulares que se inserem para fazer parte de um contexto geral.

As *formas* (naturais ou artificiais) são as unidades visíveis que compõem o espaço, diferenciando as paisagens rurais das urbanas ou industriais. São elas que caracterizam o campo ou a cidade, uma região de garimpo, uma área florestal ou um parque industrial, por exemplo. A grande diversidade de formas nos espaços urbanos reflete a intensidade das ações do homem, portanto podem ser visualizadas mais expressivamente nas cidades.

Na cidade, a *forma* está relacionada ao aspecto físico visível do sistema de objetos impressos em seu ambiente urbano. Pode ser considerada isoladamente ou em conjunto, formando um padrão espacial expresso pela paisagem. Mas “a forma só se torna relevante quando a sociedade lhe confere um valor social” (SANTOS, 1985, p. 54).

Para Moraes (1987),

As formas espaciais são resultados de processos passados, mas são também condições para processos futuros. As velhas formas são continuamente revificadas pela produção presente, que as articula em sua lógica” (MORAES, 1987, p. 124).

Os objetos criados possuem um aspecto exterior, visível – a forma – e desempenham atividades – *funções* – que se tornam complementares: uma determinada forma é criada para desempenhar uma ou várias funções. As formas que surgem na cidade possibilitam o aparecimento de certas funções no espaço devido às características que este espaço apresenta. As funções variam de acordo com a finalidade para qual foram criadas, mantidas ou modificadas pelo homem em seu trabalho de transformação do espaço geográfico. Assim, a *função*, que é

representada pelo conjunto de atividades que a forma admite, aparece nas diferentes localidades da cidade de acordo com a forma existente.

A *estrutura*, por sua vez, é a matriz social, onde as formas e funções são criadas e justificadas. Ela pode ser definida então como a organização do conjunto, das funções que as formas assumem. O termo *estrutura* refere-se à natureza social e econômica de uma sociedade em um dado momento. A estrutura é o arranjo das formas e funções que compõe uma unidade espacial, ou seja, é a maneira como se distribuem as “entidades espaciais” fixas segundo as funções que desempenham. É, portanto, a própria essência da paisagem, determinada por uma série de fatores complexos que resultam na organização espacial da sociedade.

Os *processos* são as transformações sócio-espaciais, que dão à paisagem seu caráter dinâmico. Estes processos são desencadeados por fatores diversos (históricos, sociais, econômicos, etc...) e atuam no sentido de verificar as modificações nas funções e estruturas espaciais no decorrer do tempo. Restringindo a discussão para o espaço urbano, podemos afirmar que “a urbanização é identificada como processo, e a cidade, forma concretizada desse processo” (SPÓSITO, 1989, p. 11).

Todas essas categorias constituem realidades espaciais que devem ser analisadas de maneira integrada para o melhor entendimento e compreensão do espaço urbano (SANTOS, 1985). Este é marcado pela sobreposição de diversas organizações e reorganizações da sociedade, que se originam de processos distintos e respondem a estruturas particulares, dependendo da função que cada uma delas desempenha no conjunto da cidade.

O espaço deve ser considerado como um conjunto de relações realizadas através de funções e de formas que se apresentem como testemunho de uma história escrita por processos do passado e do presente. Isto é, o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais que estão acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções. O espaço é, então, um verdadeiro campo de forças cuja aceleração é desigual [...] (SANTOS, 1980, p. 122).

Como vimos, as relações estabelecidas entre os diferentes níveis de organização de um espaço são específicas e se pautam no processo de relacionamento do homem com o meio físico em que está inserido. Tais relações, ao mesmo tempo em que influenciam o espaço adjacente, são também influenciadas por processos que ocorrem nas mais diferentes escalas. Um exemplo de formas urbanas que se organizam segundo processos ditados pelo relacionamento do homem com o espaço em que está inserido são os loteamentos e condomínios, que sugerem uma configuração espacial voltada para a função residencial.

1.2 AS FORMAS DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS

É por meio da ocupação do espaço com a finalidade residencial que se produz grande parte do território urbano. A expansão territorial das cidades brasileiras ocorre, quase sem exceção, com o aumento populacional e, paralelamente, com a criação de loteamentos, que resultam por vezes de desmembramentos, arruamentos e remembramentos, capazes de modelar e caracterizar a forma urbana de maneira peculiar.

O solo, na qualidade de suporte físico no qual assentam a construção urbana e as atividades físicas humanas, é palco de inúmeros conflitos entre pretensões urbanísticas públicas e privadas. Nas grandes e médias cidades, tais conflitos aparecem com maior intensidade, em especial resultantes do crescimento urbano e da necessidade do parcelamento do solo em lotes, com finalidade de abrigar pessoas, seja em residências, seja em setores de serviços.

O modo convencional de loteamento é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis, com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente.

De acordo com o que dispõe o artigo 2º, § 1º da Lei Federal nº 6.766/79, o parcelamento do solo urbano só pode ser feito mediante loteamento ou

desmembramento, entendendo-se loteamento como "a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

Os loteamentos urbanos são espaços públicos e podem ser utilizados por qualquer indivíduo sem nenhuma restrição a não ser aquelas impostas pelo próprio município. Esta é a principal diferença entre loteamentos e condomínios. Os condomínios configuram loteamentos fechados por muros ou cercas e se tornam, portanto, espaços privados de acesso restrito.

Em resumo, a diferença entre condomínio e loteamento é que no loteamento as áreas comuns (praças e ruas) são de domínio público, propriedade da municipalidade, enquanto que no condomínio as áreas comuns são de domínio privado, propriedade de um pequeno grupo. A confusão se instaura na medida em que são construídos empreendimentos com áreas de lazer e ruas (que deveriam ser de domínio público) vendidas juntamente com a habitação e/ou lote. Surge assim, o condomínio fechado (BECKER, 2005, p. 03).

Uma resultante dessa diferença entre loteamento e condomínio está no fato de que cada morador de uma área loteada pública paga seu próprio IPTU (Imposto Predial sobre Território Urbano), enquanto que nos condomínios fechados, todos os moradores contribuem para o pagamento de um IPTU único.

O loteamento tradicional não implica a propriedade de áreas comuns nem tampouco de frações ideais para a construção. O espaço público no loteamento tradicional – suas ruas, praças e calçadas são, de fato, públicas, e estão sob o controle da administração municipal.

No caso de loteamentos, a manutenção de áreas localizadas ao redor dos lotes é obrigação da administração pública e estão (ou pelo menos deveriam estar) destinadas à implantação de áreas de lazer, saúde, cultura e educação. Qualquer área exterior aos lotes é patrimônio público. Já no caso dos condomínios, a manutenção das áreas situadas ao redor dos lotes e no interior dos muros é obrigação dos moradores. A cobrança de taxas de manutenção segue as leis dos

condomínios, o que atribui caráter obrigatório, diferentemente das taxas cobradas pelas associações de moradores de loteamentos.

No loteamento fechado as pessoas apoderam-se do espaço público (ruas, áreas verdes etc.) e, como contrapartida, a prefeitura não precisa fazer o serviço dentro daquele espaço (manutenção das vias, coleta de lixo etc.). Essa contrapartida é teórica, já que não devolve coisa alguma à população, apenas privatiza espaços públicos. Áreas que serviam de lazer para a população no fim-de-semana estão sendo privatizadas para um grupo de moradores” (ROBERTS *apud* MIGLIORANZA, 2006, p. 11-12).

Qualquer morador de condomínio pode se utilizar das áreas comuns (públicas) dos loteamentos. Mas não é qualquer morador de loteamento que pode usufruir das áreas comuns internas do condomínio, a menos que tenha sido convidado.

As primeiras formas de condomínios fechados começaram a aparecer no Brasil em 1950 (ANDRADE, 2001). No entanto, é a partir da década de 1970 que alcançam maior expressividade nos grandes centros urbanos, na forma de condomínios fechados verticais.

Um dos fenômenos mais interessantes e aquele que produziu as mudanças mais importantes na maneira de morar das classes média e alta foi a disseminação dos condomínios fechados. Esse é um tipo de empreendimento de múltiplas residências, sobretudo edifícios, invariavelmente fortificados, com entradas controladas por sistemas de segurança, normalmente ocupando um grande terreno com áreas verdes e incluindo todo tipo de instalações para uso coletivo. Na última década, eles se tornaram o tipo de residência preferido pelos ricos (CALDEIRA, 2000, p. 243).

A verticalização surgiu como uma saída encontrada para “economizar espaço” e esta forma de solo criado agradou as classes médias e altas, entre outros motivos pela obsessão da população residente de grandes centros urbanos por segurança.

No entanto, uma forma recente de moradia em condomínios recebe grande aceitação por parte das classes médias e altas e se pauta no fato de tornar ainda mais privado o espaço habitado. Trata-se dos condomínios fechados horizontais, amplas áreas confinadas atrás de muros, onde o terreno é dividido em lotes grandes e o comprador constrói a sua casa nos moldes que melhor lhe convir, seguindo um padrão determinado. A preferência por casas em detrimento de apartamentos se dá pela pretensão de experimentar um novo modelo de viver que surge ligado a uma propaganda imobiliária que valoriza a sofisticação e pela qualidade na privacidade almejada pelos moradores.

Ao morar em casas ao invés de apartamentos, aumenta-se o distanciamento de vizinhos e a privacidade de cada indivíduo. O espaço ocupado por lotes de condomínios horizontais comporta uma população menor se considerado o número de habitantes no mesmo lote ocupado por um edifício. Desta forma, há menos habitantes por km² morando em um condomínio fechado horizontal que ocupe a mesma dimensão de um condomínio fechado vertical. Além da segurança, vive-se com o maior individualidade e privacidade.

Não existe consenso quanto à data de origem dos condomínios fechados horizontais no Brasil. Para Repiso *et al.* (2005, p. 10),

o primeiro condomínio horizontal foi inaugurado em 1975 na cidade de São Paulo, o ALPHAVILLE. Posteriormente a esse condomínio, o modelo de condomínio horizontal implanta-se em outras grandes cidades como Campinas, Goiânia, Belo Horizonte, Curitiba dentre outras [...].

Andrade (2001), aponta para a existência de condomínios fechados horizontais há ainda mais tempo – desde a década de 1950 – em locais afastados do centro urbano, que não configuravam a residência principal, apenas áreas de lazer e descanso para onde famílias se deslocavam esporadicamente.

Ainda que não se possa datar com precisão a origem dos condomínios no Brasil, até mesmo porque eles não tinham a forma que têm hoje, é sabido que formas semelhantes existem desde os anos 50 – moradias nas regiões mais periféricas dos centros urbanos, em casas unifamiliares, em geral em lotes de grandes extensões e protegidos por algum tipo de segurança que controla a entrada e circulação de não residentes – mas, mais frequentemente, essas casas eram usadas como lugares de lazer e não como residência principal (ANDRADE, 2001, p. 936).

Ao mesmo tempo em que as classes médias e altas buscavam áreas mais tranquilas e aprazíveis para morar, desejavam permanecer inseridas no contexto urbano das grandes cidades, o que levou à migração destas classes para as áreas periféricas dos centros urbanos. Foi a partir do final da década de 1990 e no início do presente século que esta forma de moradia atingiu maior expressividade, especialmente nos grandes centros urbanos.

O mercado imobiliário, no final dos anos 90, detectou uma demanda para outra natureza de empreendimento de luxo. A opção pelos condomínios horizontais fechados tornou-se um eficiente modelo de sucesso imobiliário. Eles ocuparam, principalmente, os espaços desocupados entre o núcleo consolidado, os fundos de vale e a mais pobre e distante periferia (CAMPOS, 2007, p. 83).

Caldeira (2000), afirma que os primeiros condomínios fechados surgiram no maior centro urbano do Brasil – São Paulo, a princípio em sua forma vertical. A explosão demográfica nesta cidade evidenciava a escassez de espaço para uso residencial horizontal, principalmente na forma da proposta que estes condomínios buscam se instalar: em locais com grandes espaços disponíveis e livres de construção, repletos de áreas verdes. Desta maneira, a difusão dos condomínios horizontais ocorreu nas cidades do entorno da capital paulista, atraindo um grande número de habitantes que permaneceram mantendo relações com ela a partir de movimentos pendulares.

Enquanto os condomínios dos anos 70 eram basicamente prédios de apartamentos, nos anos 90 eles podem ser de dois tipos: vertical ou horizontal. Os primeiros são geralmente uma série de edifícios em grandes áreas com vários equipamentos de uso coletivo, e são o tipo predominante em São Paulo. Os últimos consistem em uma série de casas – esse tipo predomina nos outros municípios da região metropolitana. As casas são geralmente construídas pelos próprios proprietários, não pelos incorporadores, ao contrário do que é a regra nos Estados Unidos. Em consequência, elas não têm um desenho uniforme, embora vários incorporadores incluam nos títulos de venda vários regulamentos referentes a recuos, áreas abertas, muros e cercas, tamanho da casa e uso (apenas residencial). Mas eles continuam a ser condomínios, já que a propriedade e o uso das áreas comuns são compartilhados coletivamente e os moradores têm de obedecer às convenções do condomínio (CALDEIRA, 2000, p. 260 -261).

Em 2002, um artigo na revista *Veja* anunciava um milhão de brasileiros vivendo em condomínios fechados nos arredores das grandes cidades e três milhões vivendo em condomínios verticais, o que significa um décimo da classe média brasileira (quase 2,5% da população total), vivendo atrás de muros (ZAKABI, 2002). Atualmente este número já multiplicou e a tendência é que a população das grandes cidades diminua e a dos condomínios fechados aumente.

Em alguns casos a aprovação do empreendimento inicia-se como loteamento tradicional. Posteriormente, ele é transformado por meio de solicitação da associação de moradores, em loteamento fechado, que assim se transforma em figura jurídica submetida por um estatuto social e regimento interno. A partir daí, por concessão municipal, o fechamento do loteamento horizontal é permitido e se transforma em condomínio (CAMPOS, 2007).

No entanto, na maioria dos casos, os condomínios horizontais são concebidos de maneira fechada, e em seu interior estabelecem-se definições claras e precisas, tanto em relação às construções, quanto ao comportamento das pessoas. Por vezes, são estas características que chamam a atenção para a aquisição de um imóvel no interior de um condomínio fechado horizontal.

O muro é apenas um dos elementos que compõem a paisagem dessa sociedade e desempenha uma função que faz lembrar as cidades estudadas nos livros de história. Sendo assim, os modelos de condomínios fechados horizontais

não chegam a ser uma inovação, e parecem ser tão antigos quanto o início da civilização. Tais formas estão sendo imitadas nos dias atuais, a partir de suas estruturas, justificadas pela sua função de dificultar o acesso, isolar e garantir segurança (LUZ & RIBEIRO, 2005).

Desta maneira, as estruturas urbanas estão ganhando novas formas que se tornam anti-urbanas, na medida em que negam a urbanidade da cidade convencional e criam novos padrões de vivência, pautados no bem-estar individual.

1.3 O EMURALHAMENTO DA VIDA SOCIAL

Na visão de Gomes (2002), a cidade de hoje é diferente daquela constituída nos primeiros tempos da Modernidade, uma vez que

ela é hoje concebida como fragmentada, como soma de parcelas mais ou menos independentes, havendo uma multiplicação de espaços que são comuns, mas não públicos; há um confinamento dos terrenos de sociabilidade e diversas formas de nos extrairmos do espaço público (telefones celulares, fones de ouvido, etc.), os modelos de lugares se redefiniram, *shopping centers*, ruas fechadas, paredes “cegas” etc. (GOMES, 2002, p.174).

Ainda este autor afirma que no mundo atual, os equipamentos e serviços induzem a um confinamento social. Como exemplo, podemos citar as transações bancárias e as compras realizadas via internet, os serviços de entrega em domicílio, as redes de televisão a cabo. Estes serviços fazem com que o mundo chegue até os indivíduos sem que seja necessário sair de casa. “O lazer, as necessidades de abastecimento e a comunicação social são assim cada vez mais intermediados por máquinas que permitem um deslocamento solitário e virtual” (GOMES, 2002, p.183).

A vivência em condomínios fechados horizontais configura uma organização do espaço urbano que reproduz o comportamento social existente nos dias de hoje, cuja característica mais proeminente é a do processo de individualização do ser humano. Este fenômeno faz parte do desenvolvimento urbano de uma sociedade capitalista.

Na medida em que o espaço urbano se torna mais complexo, as relações sociais adquirem também uma complexidade maior em razão do aumento nos níveis de fragmentação urbana. Como consequência, a diferença de classes se mostra mais latente e problemas relacionados à falta de segurança surgem como um dos principais motivos pela busca da privacidade que os condomínios fechados oferecem. Ruas e áreas de lazer ficam confinadas atrás de muros, disponíveis apenas para um grupo seletivo de moradores e visitantes.

Tal fragmentação torna-se evidente com a cristalização e fortificação dos enclaves, que criam homogeneidades internas às áreas e, conseqüente, heterogeneidades entre as mesmas, tornando o tecido urbano composto por áreas que apresentam dinâmicas que negam a possibilidade de funcionamento de um conjunto articulado, ou seja, o que Lefebvre chamaria de uma heterotopia. Essa segmentação reduz as possibilidades de convívio entre as diferenças sociais, ou seja, amplia a diferenciação intraurbana. (RIBEIRO, 2005, p. 03).

Um estudo realizado por Silva (2001) sobre o condomínio fechado horizontal Terras de São José, em Itu (SP), reafirma a diferenciação de classes que os condomínios buscam incutir na cidade. Neste condomínio, existem três portões, o que define, já na entrada, a distinção social que diferencia os moradores dos não-moradores.

A entrada principal do condomínio Terras de São José é dividida em três portões: o de condôminos, o de convidados e o de serviço. É interessante o fato do portão destinado aos não moradores e não trabalhadores seja denominado "portão de convidados". Essa denominação deixa implícito que, se não se é morador ou trabalhador no loteamento, espera-se apenas a presença daqueles

que foram solicitados a comparecer. Mais uma forma eufemizada de dizer “não venha sem ser convidado” (SILVA, 2001, p. 55).

Muitos autores chamam a atenção para o fato de que a forma exclusiva de habitação em condomínios fechados reflete uma prática segregacionista. Entretanto, entendemos que ao buscarem seletividade e diferenciação perante os outros, os habitantes de condomínios não estão sendo excluídos nem segregados de um convívio com a cidade, uma vez que a iniciativa de viver nesses espaços parte da escolha daqueles que se isolam. Esta “segregação voluntária” ou “auto-segregação” é, em realidade, uma decisão espontânea daqueles que podem pagar para se diferenciar perante o restante da sociedade, mas não são excluídos por ela (BITOUN, 2003).

Há que se considerar, entretanto, que embora os moradores desses condomínios não sejam excluídos, excluem uma maioria que não pode desfrutar destes espaços, privando-os muitas vezes da possibilidade de ir e vir em áreas anteriormente públicas. É o caso das ruas que se fecham, impedindo o acesso a áreas verdes ou ao mar. “O surgimento desses redutos amuralhados não só constitui um processo importante por suas características e dinâmicas próprias, mas também pelas barreiras que impõem para o resto da cidade” (BOTELHO, 2005).

Os condomínios fechados horizontais demonstram a intenção dos habitantes em confinarem-se socialmente e as barreiras físicas e o rompimento com a cidade tradicional são atitudes que só afirmam a fragmentação do espaço, uma vez que buscam mostrar a diferenciação social. Mas o rompimento de relações pessoais não culmina no rompimento de relações sociais, que, mesmo em menor escala, continuarão existindo. Daí a impropriedade do termo segregação ou auto-segregação para tratar da diferenciação de classes no interior do espaço urbano.

Os muros demonstram a cisão social existente entre os moradores de condomínio e demais habitantes do município. A convivência entre os dois grupos existe apenas quando é de interesse dos primeiros. “Criando espaços próprios, os moradores dos condomínios estão reforçando o preconceito e fazendo uso utilitário da terra, do território e da população” (MIGLIORANZA, 2005, p. 65).

Os casos analisados por Caldeira (2000) em São Paulo são representativos da enorme diferenciação social existente nesta cidade. Ricos e pobres convivem lado a lado, separados por muros altos que restringem as relações sociais entre eles, malgadas as suas proximidades físicas. Isto demonstra como o espaço urbano é criado coletivamente e apropriado seletivamente.

Daí a diferenciação social no espaço, que dá margem a fragmentação, uma vez que coloca lado a lado pessoas com modos de vida econômica e socialmente diferentes, separadas por muros que deixam claro que cada um deve ocupar o seu espaço sem se “misturar”.

Estas reflexões levam a um verdadeiro paradoxo: ao mesmo tempo em que se apagam as fronteiras nacionais, criam-se fronteiras dentro de cidades. Enquanto o espaço se torna contínuo em escala global, ele tende a se especializar no espaço do lugar. Para Carlos (1996), o espaço é fragmentado apesar de uma forte tendência à homogeneização, que ocorre em razão da globalização desse espaço.

Para Sobarzo (2005), os condomínios fechados horizontais nada mais são do que a forma materializada de um desejo de diferenciação da população de mais alta renda. Ao mesmo tempo em que espaços se tornam homogêneos perante uma parcela da população, ratificam uma maior heterogeneidade perante a cidade, consolidando a fragmentação do espaço urbano.

Esses “novos produtos” (os condomínios fechados horizontais) alimentam, reforçam e respondem ao desejo de um segmento da população – o de maior poder aquisitivo – de se diferenciar, dispondo na cidade de seus **espaços próprios**. A dinâmica de produção dos enclaves fortificados pode ser lida, seguindo os termos acunhados por Lefebvre (1992), como a tendência de criar um **espaço global e homogêneo**, já que esses empreendimentos podem ser encontrados nas diversas cidades, embora sejam menos frequentes em cidades pequenas. Também, a mesma dinâmica **fragmenta** os espaços, pois os enclaves têm poucas ou nulas relações com as suas adjacências, e **hierarquiza** os lugares, uma vez que essas iniciativas potenciam os espaços que dispõem dessas novas formas de moradia, consumo, lazer e produção, tanto no interior de uma mesma cidade, como nas relações entre cidades, gerando processos de circulação – comunicações e transporte –, cujos exemplos mais claros são os deslocamentos diários daqueles que trabalham nesses espaços e os fluxos daqueles que se deslocam para consumir neles. Por outro lado, esse processo

também modifica as práticas de consumo comandadas por **valores subjetivos e ideológicos** que expressam o desejo de dispor desses novos espaços, que passam a ser conceituados como indicadores da modernização. (SOBARZO, 2005, p. 07 – grifos no original).

É possível afirmar que a forma de habitação em condomínios fechados horizontais desempenha uma função que vai além de abrigar seus habitantes. São construídos e consumidos por uma parcela de cidadãos que visam ora *status*, ora segurança (LUZ & RIBEIRO, 2005).

A transformação de espaços públicos em espaços privados seletivos, que a cada inovação recebem outros tipos de encantos para os consumidores, como áreas de lazer, lojas, escolas, supermercados, salões de beleza e até *shopping centers* são os atrativos que impulsionam o comércio imobiliário de condomínios fechados no interior do espaço urbano.

Em alguns casos, os condomínios fechados consistem em verdadeiras “cidades dentro de cidades”, onde o contingente populacional atinge não raro, números superiores à população total de pequenas cidades. Desta maneira, os condomínios pretendem criar um ambiente urbano dissociado dos elementos da cidade real.

Foi Caldeira (2000) quem cunhou o termo “enclaves fortificados” para designar os espaços onde um terreno (condomínio fechado) encontra-se encravado em outro (cidade).

Eles (os enclaves fortificados) estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das intervenções públicas entre as classes. Os enclaves fortificados incluem (além dos loteamentos fechados) conjuntos de escritórios, *shopping centers*, e cada vez mais outros espaços que tem sido adaptados para se conformarem a esse modelo como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao

mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios [sic] e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção a rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõe as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar (CALDEIRA, 2000, p. 258-259).

Ainda de acordo com esta autora, os condomínios fechados pertencem a redes invisíveis, na medida em que podem estar localizados em áreas periféricas, rurais ou ao lado de favelas, embora sejam espaços para as classes altas. Desta forma, os moradores que buscam estes espaços valorizam a vida entre pessoas do mesmo grupo social que cultivam um relacionamento de negação e ruptura com as áreas públicas da cidade, que estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeita e restrição (CALDEIRA, 2000).

Um estudo realizado por Campos (2007) sobre os condomínios fechados em Goiânia contabilizou uma infinidade de atrativos e peculiaridades presentes nos condomínios horizontais daquela cidade: espaço para lazer e clubes, praças de convívio, escolas, centros comerciais, quadras de futebol *society*, de areia, de campo, vôlei e tênis, clube de equitação, bosque, lagos, campos de golfe, academias, restaurantes e pistas de *cooper*. Além disso, a promoção de eventos tematizados e torneios de tênis, pescarias e maratonas colaboram para a fixação da idéia de nobreza, de vida saudável, de respeito à natureza e de vida comunitária. (CAMPOS, 2007, p. 94).

Nesses condomínios, procura-se reproduzir todos os equipamentos urbanos possíveis. Eles funcionam simultaneamente como moradia e clubes; possuem às vezes minimercados, transportes coletivos para os condôminos e contam mesmo eventualmente, até com escolas. Os limites com o mundo externo são muito bem demarcados, e o controle e a vigilância são elementos fundamentais em seu funcionamento. As mensagens publicitárias para a venda desses imóveis exploram bastante a idéia de um ambiente planejado que reproduzirá toda a qualidade de vida do ambiente

urbano, com a vantagem da segurança e da homogeneidade social (GOMES, 2002, p. 186).

Desta maneira, além do espaço para morar, acaba-se por adquirir um “novo estilo de vida” pautado em um conceito onde este novo estilo define uma melhor qualidade de vida para seus moradores, com espaços e serviços exclusivos disponíveis para quem pode pagar por eles.

Como conseqüência desse processo de isolamento, há a vivência cada vez menor do espaço da cidade, ou melhor, a perda do contato com as realidades da cidade convencional. Outro ponto observado por Gomes (2002) é que

do abandono dos espaços comuns e dessa recusa em compartilhar um território coletivo de vida social, surge o fenômeno da ocupação dos espaços públicos por aqueles que, não tendo meios para reproduzir privativamente esse estilo de vida, estão condenados a desfilar sua condição por esse espaço: os pobres. Assim, os espaços públicos se transformam cada vez mais numa espécie de passarela para o espetáculo da pobreza. (GOMES, 2002, p.184-185).

Para Davis (1993),

A conseqüência universal é a destruição do espaço público acessível. Para reduzir o contato com os intocáveis, a reincorporação urbana converteu ruas de pedestres antes vitais em canais de tráfego e transformou parques públicos em locais temporários para receber os sem-teto e miseráveis. A cidade valorizou os espaços das novas megaestruturas e supershoppings centers, onde a circulação é internalizada em corredores sob vigilância privada (DAVIS *apud* MIGLIORANZA, p. 24).

E, para Caldeira (2000, p. 301),

À medida que as elites se retiram para seus enclaves e abandonam os espaços públicos para os sem-teto e os pobres, o número de

espaços para encontros públicos de pessoas de diferentes grupos sociais diminui consideravelmente.

As constatações destes autores deixam clara a tendência do aumento de espaços privados no interior do espaço urbano a que Gomes (2002) chama de “ilhas utópicas”. De fato, não pode haver caracterização mais pertinente para tratar-se dos condomínios fechados horizontais, tendo em vista que estes condomínios exclusivos trabalham a imagem de um modo de vida ideal, relacionando este modelo “ideal” de vivência ao isolamento e o confinamento.

O homem público procura se reproduzir em um espaço privado, ou ainda, o espaço público é recriado em esferas menores e privativas. Recusa-se desta maneira a conviver dentro de uma sociedade variada e multifacetada. Confunde-se sociedade com homogeneidade (GOMES, 2002, p.187).

Em termos gerais, os condomínios fechados se orientam para grupos de maior poder aquisitivo, mas as classes médias são também alvos do consumo desse produto. Em muitos casos, as condições de pagamento e financiamento para aquisição de lotes ou casas em condomínios fechados são facilitadas, o que faz com que mesmo uma grande parte da população que não dispõe de recursos imediatos disponíveis para a aquisição de um lote, busque essa nova e moderna forma de morar, a fim de evitar a perda de certo *status* social ou mesmo garantir a conquista deste *status*.

Os empreendimentos imobiliários destinados à construção de condomínios de luxo definem um padrão de qualidade de vida, que passa a ser legitimado por todos como a maneira ideal de se viver. O condomínio é composto por uma estrutura burocrática e funcional, constituindo um modelo de organização. Assim, há diferença entre habitar aqui ou lá. Pode-se começar a tratar a cidade como um dos parâmetros da definição completa da posição social. (SILVA, 2001, p. 10).

Na sociedade de consumo, existe uma grande necessidade de mostrar ao próximo a capacidade que se tem em adquirir o novo. A aparência se torna uma das prioridades na vida social, mesmo que cheia de superficialidades e futilidades. Em alguns casos, não raros, priva-se de confortos necessários ao bem estar humano em favor da exposição da imagem de um *status* social que não existe.

Numa sociedade em que a pobreza se alarga e aprofunda, a fabricação de novas necessidades agrava a vocação ao consumo, e esta só é parcialmente saciada para alguns enquanto para os pobres não contemplados e para os novos pobres que se criam pelo mesmo processo econômico a revolução das expectativas crescentes renova a alimentação das esperanças: é a esperança dos inconscientes de sua condenação à pobreza. Como a criação de novos objetos oferece novas opções às classes médias, estas novamente aparecem como um exemplo a seguir, mas na verdade um exemplo impossível. É dessa forma que o consumo prossegue o seu trabalho ideológico, uma mitologia entranhada nas coisas, um ópio social mais eficaz que as religiões o foram no passado, já que se alimenta das práxis individuais e coletivas experimentadas no próprio processo de vida: o trabalho, a casa, a educação, o lazer (SANTOS, 1998, p. 38-39).

O aumento da violência urbana e a perda de controle por parte do Estado transformou a segurança em artigo de valor, consumida apenas por aquela parcela da população com capital o bastante para comprá-la. Desta maneira, a segurança passou a significar, mais do que um direito da população, um símbolo de distinção social, oferecido por grandes empreendedores imobiliários (SILVA, 2001).

A busca por segurança, que no Brasil está intimamente relacionada à qualidade de vida, é o principal atrativo para a aquisição desta modalidade de moradia, uma vez que o papel do Estado se mostra há muito incapaz de suprir as necessidades mínimas de segurança aos seus cidadãos.

Esse “novo conceito de moradia” articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A imagem que confere o maior status (e é mais sedutora) é a da 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. Os anúncios

apresentam a imagem de ilhas para as quais se pode retornar todos os dias para escapar da cidade e para encontrar um mundo exclusivo de prazer entre iguais. Os enclaves são, portanto, opostos à cidade, representada como um mundo deteriorado no qual não há apenas poluição e barulho, mas, o que é mais importante, confusão e mistura, isto é, heterogeneidade social (CALDEIRA, 2000, p. 265).

No já citado estudo realizado por Silva (2001), sobre o condomínio Terras de São José, em Itu (SP), o autor pondera que

No caso do Condomínio Terras de São José não são apenas seus altos muros vigiados que separam seus habitantes do mundo exterior. São os rituais de relacionamento e de expressão oral e corporal dos condôminos que acabam por demarcar definitivamente as fronteiras entre o Condomínio e o mundo que está fora dos limites de seus muros: é a grife (SILVA, 2001, p. 24).

Para este autor, ao comprar seu lote, o futuro condômino está consumindo uma grife de moradia, que o distingue hierarquicamente do outro. Os moradores de condomínios, ao optarem por esta forma de moradia, acabam por rejeitar a cidade onde moram, pois desejam viver em um espaço que apresenta as mesmas funções, mas de maneira “organizada” e “agradável”.

A segurança, a privacidade e a certeza de viver entre os seus pares sociais, transformaram-se em produto ideológico passível de comercialização para os privilegiados grupos de alta renda. Mais do que isso, morar num condomínio horizontal fechado, de luxo, transformou-se em algo que distingue aqueles que podem comprá-lo do restante das pessoas.

A instalação destes condomínios em áreas periféricas da cidade, criando muitas vezes, novas centralidades, permite a visualização da complexidade do espaço urbano e da sociedade que o alimenta. O surgimento destes condomínios em grandes, médias e até pequenas cidades acarretam uma inevitável mudança nas formas, funções e estruturas, reflexo principalmente das incorporadoras, que, com o *marketing* conseguem elaborar e moldar desejos na sociedade, imbutindo nela uma realidade quase indispensável.

A proliferação dos condomínios fechados horizontais nos grandes centros urbanos, mas também em médias e pequenas cidades, mostra que não é apenas segurança que se busca, mas também diferenciação social materializada no isolamento do indivíduo e distanciamento da cidade convencional, que parece não agradar as camadas mais altas da população.

Este mercado de segurança gera muitas vezes uma demanda paranóica. A segurança se torna um bem posicional que se define por um nível de renda que permite o acesso a serviços de proteção privados. Como símbolo de prestígio, a segurança tem menos a ver com a proteção de cada um do que com o grau de isolamento pessoal em ambientes residenciais, de trabalho, consumo e viagem, em relação a grupos e indivíduos “desagradáveis” ou mesmo a multidão em geral. A percepção social da ameaça se torna uma função da própria mobilização por segurança, e não dos índices de criminalidade (DAVIS *apud* MIGLIORANZA, 2006, p. 23).

Desta maneira, morar em condomínio fechado acaba por se tornar um símbolo de sucesso pessoal e profissional, e é entendido como um mecanismo que pode gerar ainda mais sucesso. Como aponta Santos (1998), cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão, depende de sua localização no território, por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto de território onde ele se encontra.

Em grandes centros urbanos da atualidade, a descaracterização da paisagem natural e a desconfiguração da natureza pelas mazelas cotidianas são traduzidas em problemas ambientais muitas vezes crônicos. E é justamente a escassez do meio ambiente na cidade que torna o “natural” mais atraente e mais valorizado. A qualidade do ar, as praças e os parques arborizados tornam-se objetos de consumo e a ‘natureza verde’ torna-se, devido a sua raridade em algumas cidades, artigo de luxo.

1.3.1 Qualidade de vida ou sua negação?

Segundo Souza (2000, p. 117), existe uma diferença entre qualidade de vida e padrão de vida. Enquanto este está relacionado estritamente ao poder aquisitivo do indivíduo, aquela diz respeito muito mais a questões que interferem no bem-estar pessoal e que não precisam necessariamente estar atreladas ao dinheiro.

A qualidade de vida está relacionada ao bem-estar físico e mental do indivíduo. Partindo-se do pressuposto que este bem-estar é muito difícil de ser conquistado em lugares onde são freqüentes as ameaças de violência, aliados a diversos outros fatores como dificuldades de locomoção em função de problemas viários e poluição sonora e visual, uma estratégia encontrada pelo setor imobiliário dos grandes centros urbanos foi criar empreendimentos que “vendam qualidade de vida”.

A natureza, imbuída e valorada pelo seu conteúdo, principalmente estético, irá ser altamente incorporada à vida econômica da sociedade [...] Vende-se um estilo de vida em ‘harmonia com a natureza’, que se insere rapidamente, atingindo produtos de fácil circulação e também penetra de maneira maciça em outros setores, como os empreendimentos imobiliários, que pelo seu caráter fixo no espaço tornam-se verdadeiros símbolos materiais destas características atuais, substituindo os de outrora [...] (HENRIQUE, 2004, p. 97).

Os condomínios de alto padrão, em geral distantes dos centros da cidade, com parques, praças e bosques, buscam trazer uma idéia de ruralidade dentro da cidade, inferindo uma conotação de espaço bucólico, longe do agito e da visão de ‘muitas coisas acontecendo ao mesmo tempo’ remetido aos grandes centros urbanos.

Isolamento e distância do centro da cidade e sua intensa vida urbana são tidos como condições para um estilo de vida melhor. Os

anúncios comumente se referem à paisagem natural dos empreendimentos, com áreas verdes, parques e lagos, e usam frases com apelos ecológicos. Os condomínios também são frequentemente representados como ilhas instaladas no meio de arredores nobres (CALDEIRA, 2000, p. 266).

Abrir a porta pela manhã e se deparar com uma longa faixa de área verde, ar puro e silêncio cria uma sensação de liberdade e de paz que, por outro lado, mascara o fato de que se está numa fortaleza cercada por muros e vigiada 24 horas por dia. Mas não há espaços para se pensar em muros. O que interessa é a impressão causada pela paisagem que se vê. Uma impressão agradável, fruto da concretização de uma imagem aristocrática que aquele grupo idealizou para si. (SILVA, 2001, p. 52).

A natureza não faz parte do cotidiano urbano, a não ser quando é encarada como recurso ou quando aparece como fruto do fetichismo criado em torno de tal conceito. Neste caso, o que se encontra são meras imitações da natureza ou arranjos paisagísticos, na tentativa de se recriar uma reunião entre o espontâneo e o artificial, ou seja, como destaca Lefebvre (1970), a natureza em si se distancia, mas seus símbolos se multiplicam, substituindo e suplantando a natureza "real". A partir daí, o ideal de contato com a natureza é vendido em massa, aparecendo constantemente ligado à idéia de bem estar e harmonia. Nos projetos urbanísticos, a presença de áreas verdes é utilizada como fator de valorização do empreendimento imobiliário (SPÓSITO & OLIVEIRA, 2005).

As áreas verdes despontam como o principal elemento que estimula a comercialização de um lote em condomínio horizontal, já que o *marketing* empregado nas vendas das unidades residenciais utiliza o elemento vegetação como um diferencial que leva à melhoria da qualidade ambiental e de vida de habitantes de condomínios fechados horizontais em relação aos outros moradores e consumidores do espaço urbano (DACANAL, 2004).

A reação negativa que causam os espaços degradados, com ambientes visualmente agressivos representados pela poluição e o vandalismo – marcas

registradas de grandes cidades brasileiras – interfere no surgimento da construção de uma imagem oposta, sugerida pelos condomínios fechados horizontais.

Aos poucos, tais condomínios vão também sofrendo inovações, com a transformação de suas áreas em verdadeiros clubes, fazendas, parques temáticos, que objetivam modificar o local de moradia, aproximando-o em área de lazer constante. É como viver diariamente onde para alguns é possível apenas passar as férias.

A paisagem de um condomínio é inspirada em paisagens estrangeiras e, muitas vezes, não possuem identidade. O *marketing* transforma essa não identidade regional em um motivo para pessoas desejarem habitar esses espaços, cujo acesso é um privilégio social. Os condomínios horizontais são projetados e vendidos para as classes média-alta e alta, apresentando-se diferenciados do restante da cidade. Esses condomínios evidenciam o isolamento social e urbano, já que o fechamento por muros contrasta com o exterior diversificado e problemático, sendo percebido como “ilhas paradisíacas” (REPISO *et al*, 2005).

Neste processo de produção de objetos cheios de simbolismo e ideologias, a propaganda adquire um valor muito grande. “Pagamos para sermos enganados. Paga-se o processo de engano que acompanha e que precede a produção das coisas, das relações e das imagens” (SANTOS, 2000, p. 10).

Status, posição social, nível de vida, qualidade de vida, prestígio e privilégio tornam-se as formas de apelo às novas identidades na cidade. Criam-se mitos coletivos de uma vida em harmonia com uma natureza que não mais existe. Uma natureza retrabalhada sob a forma de uma segunda natureza, incorporada, produzida e vendida de acordo com as leis e objetivos do modo de produção atual – o lucro, a propriedade privada, os fetiches e sensibilidades do mercado.

Hoje a luta de classes, relacionada com a questão da Natureza, pode ser entendida na contradição entre os produtores da Natureza, ligados ao capital – como o imobiliário – e os consumidores ou clientes da natureza – aqueles que a percorrem, compram e a consomem – literal e metaforicamente – símbolo, imagem ícone, poder, qualidade de vida (HENRIQUE, 2004, p.87).

Santos (1999) indica que há, na sociedade atual, uma inversão de valores relacionada ao uso e entendimento que se tem da natureza:

No início, as ações se instalavam nos interstícios das forças naturais, enquanto hoje é o natural que ocupa tais interstícios. Antes, a sociedade se instalava sobre lugares naturais, pouco modificados pelo homem, hoje, os eventos naturais se dão em lugares cada vez mais artificiais, que alteram o valor, a significação dos acontecimentos naturais (SANTOS, 1996, p. 117).

É necessário ressaltar, novamente, que esses “eventos naturais em lugares artificiais”, são muitas vezes restritos àqueles que possuem condições de desfrutá-los. Embora a paisagem de uma cidade, por exemplo, possa ser contemplada por qualquer indivíduo, em alguns pontos específicos ela se torna restrita a partir do momento em que tal ponto é tomado por algum estabelecimento privado (hotéis, pousadas ou condomínios fechados, por exemplo). Apenas quem tem possibilidade de pagar para usufruir destes espaços terá o privilégio de contemplar a paisagem – às vezes exclusiva – que ele remete.

Desta forma, a natureza e a paisagem, a partir do momento em que se tornam objetos de consumo no interior do espaço urbano e, conseqüentemente, acessíveis a apenas uma parcela da população, contribuem para a fragmentação e diferenciação espacial, conduzidas especialmente pelo poder assumido pelas elites.

1.3.2 Modelos de um mundo feliz ou desconstrução da urbanidade?

Alguns estudos analisados para a presente pesquisa demonstram que a tão almejada qualidade de vida e o estilo perfeito de morar são, em realidade, apenas reflexo de uma propaganda enganosa que tenta incutir na população

consumidora dos condomínios fechados horizontais, um estilo de vida equivocadamente ideal, longe de problemas. Desta maneira, a busca de um padrão que ofereça qualidade e conforto nem sempre condiz com a realidade. No estudo realizado por Caldeira (2000) sobre os condomínios em São Paulo, após inúmeras entrevistas que refletiam experiências sobre a vivência nesta forma de moradia, a autora chegou à conclusão de que a idéia de cidade ideal, longe de conflitos do mundo aparece equivocada na prática:

Embora os novos enclaves valorizem o universo privado e rejeitem a cidade e seus espaços públicos, organizar a vida em comum dentro dos muros dessas áreas residenciais coletivas tem se mostrado bastante complicado. Muitas pessoas que entrevistei nos condomínios concordam que os condomínios de fato são seguros, se com isso se quer dizer que são capazes de evitar o crime e controlar interferências externas, no entanto, a vida entre iguais parece estar distante do ideal de harmonia que alguns anúncios querem construir (CALDEIRA, 2000, p. 275).

A autora pondera que isso acontece porque os anúncios não apresentam os condomínios fechados como um novo tipo de vida comunitária, apenas como um local de moradia de grupos sociais homogêneos. “Os anúncios, não enfatizam uma comunidade de valores e interesses partilhados, não tentam criar nenhuma sensação de pertencimento a uma comunidade e não apelam para a importância de um espaço que possa facilitar interações face-a-face” (CALDEIRA, 2000, p. 277).

Para Gomes (2002), os condomínios fechados, apesar de serem “cópias de cidades”, em nada se parecem com elas uma vez que seus habitantes não convivem com a diferença, com a diversidade e com a urbanidade.

Esses pequenos arremedos de cidade jamais conseguem estabelecer uma verdadeira vida urbana. Reproduzem suas formas: ruas, calçadas, praças; e seus serviços e equipamentos: infra-estrutura básica, segurança, lazer etc., mas negam os princípios de uma vida urbana democrática. Estão condenados aos ritos narcísicos do encontro com o igual, condenados ao tédio do esperado, marginalizados da verdadeira vida social, que ocorre fora dos seus limites. Esses espaços, cópias da cidade,

funcionam de fato como sua antítese, na medida em que recusam a diferença, a liberdade de entrada, a possibilidade do encontro com o diverso, a construção de uma verdadeira individualidade dentro de uma coletividade variada e múltipla. (GOMES, 2002, p. 188).

A convivência de diferentes classes sociais num mesmo espaço, a mistura de usos urbanos diferenciados na mesma área, a flexibilidade no uso das formas urbanas, a existência de aspectos físicos (esquinas, caminhos para pedestres e proximidades das construções) são alguns dos fatores que indicam a urbanidade de um espaço (LÉVY *apud* PEREIRA, 2003).

Para Oliva (2003), a relação e a coexistência com a diversidade são condições que determinam o nível de urbanidade e tornam a cidade um espaço produtivo. De acordo com esse autor, “a coexistência permite à cidade ser o lugar do encontro da diferença, o que abre as chances para que se supere, ao menos em parte, as segregações sociais e econômicas, culturais e étnicas (OLIVA, 2003, p. 74)”.

[...] o bom uso do espaço da cidade, a urbanidade, tem relação direta com a forma da cidade e das edificações, com o grau de homogeneização do espaço (exclusivamente residencial ou misto, por exemplo), com a acessibilidade aos espaços públicos, etc. (PEREIRA, 2003, p.02).

Tais condicionantes de urbanidade podem ou não aparecer no interior dos condomínios, mas estão cada vez mais distantes da cidade moderna. “Segundo se depreende da leitura de vários autores, o urbanismo moderno está para a monotonia como a diversidade está para a urbanidade” (PEREIRA, 2003, p. 07).

Por mais que se tente reproduzir um espaço urbano ideal no interior de condomínios, a vivência nesses espaços não constitui garantia de distanciamento de problemas que ocorrem também fora dos muros.

Em seu trabalho sobre loteamentos fechados em Presidente Prudente, Sobarzo (2005) aponta as contradições desta forma de morar desejada por muitos. Ao mesmo tempo em que a elite busca se isolar e viver em local onde a classe

social é homogênea, procura também se mostrar perante o resto da sociedade não-homogênea. Outra contradição reside no fato de que os “diferentes” dos quais se busca o distanciamento estão presentes no cotidiano dos grupos de maior poder aquisitivo, pois não raro, trabalham pra eles (SOBARZO, 2005).

Ademais, ainda que seja possível viver entre “iguais”, não é possível escolher qual o “igual” será o vizinho. Viver no interior de um condomínio fechado horizontal não significa permanecer longe dos descontentamentos e desentendimentos que podem ocorrer em qualquer lugar onde são desenvolvidas relações pessoais. Intrigas, discussões e fofocas fazem parte do cotidiano das pessoas dentro e fora de condomínios.

Para Boeira (2006), muros altos, com cercas elétricas, entradas e saídas monitoradas por meio de câmeras, são ferramentas que auxiliam a manter a segurança dos moradores de condomínios fechados horizontais, mas que acabam trazendo insegurança para quem está do lado de fora. “A rua fica cega, pois as casas são os olhos das ruas e os moradores dão segurança para quem passa. Do lado de fora dos condomínios isso se perde. Ninguém vê e ninguém ouve, caso alguém precise de ajuda” (BOEIRA, 2006, p. 34).

Na sociedade local é perpassada a idéia – estimulada pelo *marketing*, mídia e agentes imobiliários, de que a vida em condomínios fechados está isenta de problemas enfrentados pela população da cidade convencional, uma vez que tais locais seriam “ilhas de conforto”, de vida saudável, de segurança e de privacidade. Para alguns autores como Botelho (2005) e D’Ottaviano (2006) é justamente aí que mora a contradição: sendo os condomínios fechados lugares de acesso restrito, que refletem por si só o poder aquisitivo dos seus moradores, tão mais visados se tornam pelos ladrões. Por mais seguro que seja um condomínio, há sempre um meio de tentar burlar os portões, não fosse isso não seriam comuns os casos de invasões a esta forma de moradia, tanto vertical quanto horizontal.

Todos os equipamentos de segurança que “protegem” os moradores, não oferecem uma resposta adequada para o problema da criminalidade; ao contrário, essa sofisticação pode levar a crimes mais qualificados e potencialmente mais violentos. Os muros altos, grades e outros equipamentos de segurança salientam a

especificidade de um determinado local, colocando implicitamente a questão de que algo especial existe atrás dos muros (BOTELHO, 2005). Tanto mais se desenvolvem artefatos de segurança para proteger os condomínios, mais surgem quadrilhas qualificadas e especializadas para burlá-los (D'OTTAVIANO, 2006).

Além destes pontos destacados, no estudo realizado por Sobarzo (1999), o autor verificou que embora as pessoas paguem para usufruir espaços seletivos, acabam mostrando pouco interesse na utilização das áreas comuns dos loteamentos. O fato de existir áreas de lazer ao alcance de todos os moradores não impede que os mesmos queiram sair dos condomínios para desfrutarem de outras áreas. Tal constatação também pôde ser visualizada por Miglioranza (2005), em seu estudo sobre condomínios fechados horizontais em Valinhos (SP), em que a autora constatou que “os moradores vivem, mas não convivem entre si”.

Entre os relatos de moradores do estudo realizado por esta autora, havia quem reclamasse que “o paraíso prometido virou ilusão”, em razão da permissividade exacerbada dada aos adolescentes moradores dos condomínios. Como não existe policiamento no interior dos muros, uma vez que se acredita que sejam por si só suficientemente seguros, muitos adolescentes utilizam desta condição de liberdade que não possuem do lado de fora dos mesmos para burlar leis. O consumo de drogas e a utilização de veículos por adolescentes que não possuem permissão para dirigir se torna corriqueiro, e, ao que parece, as famílias preferem fechar os olhos para isso.

Os estudos realizados por Silva (2001) e Caldeira (2000) também destacaram a freqüente utilização de veículos por adolescentes que não possuíam permissão para dirigir. Caldeira aponta inclusive o expressivo número de acidentes de trânsito ocorrido no interior de grandes condomínios. Atitudes estas que ocorrem em razão da “liberdade” destinada aos moradores no interior dos muros.

De acordo com Roberts *apud* Miglioranza (2005, p.22), existe ainda um outro fator negativo relacionado à vida intra-muros que diz respeito aos reflexos desta forma de moradia na personalidade do indivíduo. Para este autor, é natural que uma criança que nasce em condomínio fechado e convive toda a vida com sistema de travas eletrônicas, alarmes e patrulhamento cresça com medo.

Para educadores e sociólogos esse tipo de moradia pode limitar a realidade e confundir-se com um mundo à parte. Conviver com pessoas de igual nível socioeconômico, que têm aspirações e interesses semelhantes, impede que a criança sinta as diferenças existentes na sociedade, causando problemas de relacionamento e rejeição. Muitas vezes, esse pequeno morador tem dificuldade em lidar com estranhos e com pessoas vindas de fora do núcleo segregado (ROBERTS *apud* MIGLIORANZA, 2005, p. 22).

Sendo assim, há que se considerar que essa privacidade exagerada pode ser traduzida em problemas de ordem social, uma vez que nenhum indivíduo isolado consegue desenvolver seu ser social na sua privacidade (SOBARZO, 2005).

Embora os condomínios fechados horizontais apresentem as mesmas complexidades para os espaços urbanos em que estão inseridos (fragmentação do tecido urbano, diferenciação sócio-espacial e rompimento de relações de convivência entre a diversidade), é necessário levar em consideração que existem algumas particularidades que os diferenciam entre si, que podem ser verificadas no padrão dos residentes e do próprio condomínio, no número de moradores, na variedade de espaços coletivos.

Na seqüência, veremos quais as formas e funções admitidas por Florianópolis no decorrer do seu processo de formação sócio-espacial, e, neste contexto, o surgimento de condomínios fechados horizontais na localidade de Cacupé, que apresenta algumas características específicas para estas formas de moradia no espaço florianopolitano.

CAPÍTULO II: COMPREENDENDO O ESPAÇO URBANIZADO DE FLORIANÓPOLIS

Os primeiros habitantes que se instalaram na Ilha eram povos pré-cabralinos (pescadores, caçadores, coletores e ceramistas), cujos vestígios remontam a aproximadamente 5.000 anos (SANTOS, 1995, PIAZZA & HÜBENER, 2001).

Embora não existam muitas informações a respeito da maneira como esses povos se organizavam socialmente, sua presença pode ser confirmada por meio das heranças que permanecem atualmente nos inúmeros sítios arqueológicos espalhados pela Ilha (SANTOS, 1995, CORRÊA, 2005).

Os habitantes primitivos não deixaram expostas as marcas de sua presença em termos de organização espacial. Ao que parece nenhum sítio deixou impressas e/ou expostas as suas estruturas comunitárias marcando presença na paisagem, exceto por suas inscrições rupestres, pois suas formas de assentamentos eram extremamente simples, e suas habitações, estruturas comunitárias efêmeras (ZEFERINO, 2004, p. 71-72).

As maiores informações sobre a organização da sociedade na Ilha de Santa Catarina, são, contudo, bem mais recentes. Entre o século XVI e XVIII, várias foram as tentativas de povoamento português, primeiramente com a ocupação esparsa de vicentistas e posteriormente com a chegada de colonos açorianos e madeirenses, a partir de uma política da coroa portuguesa em consolidar o império no sul do Brasil. Conforme Mamigonian (1998), as formações sociais que surgiram nessa região em decorrência da expansão europeia na América se basearam na pequena produção mercantil, que resultou na incorporação do litoral de Santa Catarina à economia colonial portuguesa.

A povoação açoriana e madeirense contribuiu sobremaneira para a definição de um efetivo quadro de ocupação e de formação social que imprimiu as bases para a configuração da estrutura espacial atual.

Como reflexo da base territorial apresentada pela Ilha, a organização social evoluiu pautada no modo de produção que tinha nas atividades pesqueiras e agricultura de subsistência a sua força maior.

De acordo com Bastos (2000, p. 130), “a elevação do número de consumidores na cidade e a ampliação das relações comerciais garantiam não só a reprodução das relações sociais na produção de pescado como também seu aprimoramento técnico e crescimento da produção”.

Para Milton Santos,

As formações sociais não existem senão pelos seus aspectos concretos, entre os quais os modos de produção concretos que as constituem e que possibilitam chegar a compreender a especificidade de cada sociedade (sua evolução própria, suas relações externas e internas, combinação das condições tecnológicas, de capital e de trabalho), como realidade historicamente determinada com base territorial. (SANTOS, 1980, p. 200).

A configuração espacial assume determinadas formas porque no decorrer do processo histórico, relações sociais possibilitaram o desenvolvimento de um arranjo estrutural que se estabelece e que está sujeito a constantes modificações em razão das relações sociais que se renovam.

A chegada de povoadores vicentistas e açorianos na Ilha de Santa Catarina e o estabelecimento de relações sociais com os moradores que já habitavam o local, levou a modificação nos usos, costumes e culturas entre seus habitantes.

Durante muito tempo a cultura açoriana foi a principal expressão da organização social na Ilha. Mas o advento da modernidade, e todas as

possibilidades trazidas com ela (facilidades no deslocamento de coisas e pessoas, de contatos com o desconhecido, de trocas) culminaram na absorção de uma grande diversidade de culturas (característica comum aos maiores centros urbanos dada a heterogeneidade de seus habitantes), que acabaram se misturando as do local. Para Zeferino (2004), no decorrer do processo de desenvolvimento de Florianópolis, ora se negava, ora se evidenciava o passado que acompanhou a cidade.

De repente as novas composições sociais se acordaram para o passado e para o lugar. Sentimentos topofílicos provocaram a gente das ilhas e de seus entornos para uma nova função, introduzindo-as na realidade de hoje. As que ficaram tinham um importante papel a desempenhar na economia, no estético e na construção de um novo espaço, cujas qualificações passaram a exigir a retomada dos valores que no passado, com tanto esforço, havia produzido de forma tão concreta (ZEFERINO, 2004, p. 71).

Embora a cultura açoriana tenha deixado marcas importantes no espaço florianopolitano e ainda se mostre bastante enraizada na cidade, ela parece ter mais importância folclórico-turística do que histórico-cultural.

Nos dizeres de Falcão (1996),

Num lugar onde hoje se encontram indivíduos oriundos de diferentes ambientes culturais, e onde os “nativos” têm acolhido facilmente as inovações de um mundo cada vez mais globalizado, a questão mais substantiva não parece residir na preservação de uma tradição açoriana discutível, mas nos desafios de uma existência cosmopolita (FALCÃO, 1996, p. 11).

Certamente existem críticas aos modelos de crescimento, desenvolvimento e aos rumos que as cidades tomam. O fato é que para cada cidade, existem inúmeras possibilidades que vão sendo moldadas a partir dos agentes produtores e consumidores do espaço urbano. A cidade deve ser pensada como “um organismo vivo, em permanente processo histórico de mutação de sua paisagem” (VEIGA, 1993, p. 17).

Conforme Spósito (1998, p. 11)

a cidade de hoje, é o resultado cumulativo de todas as outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos, engendradas pelas relações que promovem estas transformações.

E, para Adams (2002, p. 13), “Construir a cidade é um constante e interminável movimento de realizações e concretudes, que acontecem na forma de interconexões ao já executado”.

É em razão destas interconexões ao já executado que as cidades de ocupação antiga, como é o caso de Florianópolis, apresentam grande diversidade de formas, pois ao mesmo tempo em que novas formas surgem, as antigas são restauradas na tentativa de resgatar (ou não deixar morrer) a história da construção da sociedade local. Embora esta possa ser considerada uma regra, em Florianópolis existem exceções para alguns locais como é o caso de Cacupé, objeto de estudo do presente trabalho, que nas últimas décadas mostrou uma substituição de sua função inicial, baseada na pesca, com uma configuração espacial correspondente, por uma função exclusivamente residencial, acompanhada de uma nova função produtiva –, a produção imobiliária – como veremos mais adiante.

Assim como todas as grandes e médias cidades brasileiras, Florianópolis vem sendo constantemente projetada e transformada. Ao longo dos séculos, ela vem armazenando e reunindo diversos elementos que compõem a sua organização social e, conseqüentemente, sua configuração espacial (formação sócio-espacial).

Como resultado da diversidade dessas configurações espaciais, temos que o espaço urbano é ao mesmo tempo articulado e fragmentado, reflexo e condicionante social, e campo simbólico de lutas (CORRÊA, 1989).

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e

engendradas por agentes que produzem e consomem espaço (CORRÊA, 1989, p.11).

Pode-se dizer que o espaço urbano é a concretização do trabalho social e sua transformação ocorre de acordo com as diversas (e às vezes divergentes) necessidades da sociedade, ainda que estas necessidades não recebam atenção de maneira igualitária.

Em Florianópolis, as necessidades da sociedade atual divergem das necessidades da sociedade que a constituiu no início de seu processo de ocupação porque novas funções foram acrescentadas à cidade. Estas novas funções se instalaram a partir da popularização da idéia de que a Ilha tinha uma “uma vocação natural para o turismo”, absorvendo, a partir daí, um contingente populacional que se adaptou e se fez adaptar a novas relações sociais.

A cidade, sendo ela obra da criação humana, e, nos dizeres de Milton Santos (1996), “a negação da natureza”, é o local de concentração de indivíduos socialmente heterogêneos cujas relações sociais constituem sua estrutura. Tais relações revelam heranças sociais e tradições acumuladas que caracterizam a complexidade assumida pela forma da cidade e é representada pelos indivíduos consumidores do espaço urbano.

Milton Santos nos diz que o espaço

[...] testemunha um momento de um modo de produção pela memória do espaço construído, das coisas fixadas na paisagem criada. Assim o espaço é uma forma, uma forma durável, que não se desfaz paralelamente à mudança de processos, ao contrário, alguns processos se adaptam as formas preexistentes enquanto que outros criam novas formas para se inserir dentro delas (SANTOS, 1980, p. 138).

Desta maneira, é natural considerar que o processo de alteração das formas presentes no meio urbano pode ocorrer de modo mais dinâmico e acelerado

em determinados espaços em relação a outros, e depende em grande parte da influência que as relações sociais impõem no espaço.

Nos grandes centros urbanos tais alterações aparecem mais visíveis, uma vez que existem certas delimitações espaciais na distribuição de classes sociais, pois o conjunto de medidas técnicas e administrativas que visam o desenvolvimento racional e humano da cidade não ocorre igualmente para todos os seus espaços urbanos.

Com o intuito de ilustrar o modo como as relações sociais interferem no desenvolvimento urbano, partiremos agora para uma análise empírica focada na cidade de Florianópolis, onde a configuração do espaço passou por um processo histórico que resultou no crescimento da cidade (mais expressivamente a partir da década de 1980) e conseqüente inserção de novas formas, que imprimiram novas estruturas, funções e complexidades ao espaço urbano. Neste contexto, é dado enfoque especial para Cacupé, que se destacou pela rápida mudança na configuração de seu espaço, em razão do surgimento de um grande número de condomínios fechados horizontais.

2.1 CACUPÉ NO CONTEXTO DE OCUPAÇÃO DA ILHA DE SANTA CATARINA

Como visto anteriormente, durante muitos anos, a coroa portuguesa nada fez para estimular o povoamento do Sul do Brasil. Somente a partir de 1673, com a iniciativa do bandeirante Francisco Dias Velho, que resolveu criar na ilha uma colônia para servir a seus interesses de expansão comercial, é que o povoamento se iniciou de maneira organizada. Os vicentistas ajudaram a compor a estrutura ocupacional da Ilha, que na ocasião não passava de 500 indivíduos (CABRAL, 1994).

De acordo com Peluso Jr. (1991), a situação geográfica da Ilha – localizada entre os dois centros atlânticos dos impérios rivais de Portugal e Espanha

(Rio de Janeiro e Buenos Aires), foi fator decisivo para a povoação de Dias Velho. Dada a existência de seus portos abrigados e enseadas tranqüilas, a Ilha – então chamada de Desterro² – era um excelente ponto de apoio a qualquer navio ou esquadra que navegasse em direção ao sul do continente.

As disputas pela posse e o controle da navegação na Bacia do Prata exigiram a criação, em 1739, de um Governo Militar em Desterro sob o comando do Brigadeiro José da Silva Paes, que fortificou a Ilha e construiu os primeiros edifícios oficiais (PIAZZA & HÜBENER, 2001).

O sistema de fortificações foi acompanhado por um sistema de assentamento, quando, em 1748, a Coroa Portuguesa decidiu povoar Desterro com famílias retiradas dos Açores e da Ilha de Madeira. Deste ano até 1756 são transportadas mais de quatro mil pessoas (CABRAL, 1994).

A ocupação do solo urbano de Desterro pelos açorianos e madeirenses se consolidou a partir da posse da terra, que reflete ainda hoje transtornos aos planejadores e ao Estado no que diz respeito à ordenação do espaço (LOPES, 2005).

O estudo de Campos (1991) mostra como se deu a apropriação das terras nos primórdios da ocupação açoriana em Desterro. Grande parte do território ilhéu foi utilizado como terras comunais, tradição trazida pelos colonizadores, que se desenvolveu especialmente no sul do Brasil.

No decorrer do tempo, ocorreram tentativas de apropriação dessas terras utilizadas comunalmente para agricultura, pastagens e criação de gado e aproveitamento de madeira. “Entrementes, desde o século passado [século XIX], as terras comuns já se constituíam em objeto de conflitos e discussões, especialmente entre os usuários e pessoas interessadas em apropriá-las” (CAMPOS, 1991, p.118).

Por vezes, alguns usuários dos campos comuns conseguiam, por meio da permissão de autoridades locais, se apropriar das terras que outrora eram de uso comum.

² A mudança do nome de Desterro para Florianópolis ocorreu no final do século XIX, em homenagem a Floriano Peixoto.

O usufruto, em alguns casos, era permitido àqueles cuja área comunal lhe era necessária à sobrevivência. Noutros casos, a ocupação acabava se transformando em uma apropriação privada, o que levava geralmente ao cercamento e à proibição de uso por parte dos demais (CAMPOS, 1991, p.123).

Durante muitos anos, o Estado concedeu milhares de lotes considerados como terras devolutas por todo o território catarinense, conferindo títulos em troca de pagamento em dinheiro. Mais tarde, a comercialização das terras resultantes que não possuíam escritura pública culminou em diversos conflitos entre possíveis donos de terras e o poder municipal.

A inexistência de uma legislação que regulasse a mercantilização da terra urbana, tanto em nível federal quanto nas demais instâncias – estadual e municipal, conduziu a que até os anos 70 a comercialização do solo em Florianópolis se desse de forma que chamaremos de ‘espontânea’ (BEZERRA, 2002, p. 55).

No período de ocupação do território de Desterro, cada casal açoriano recebeu um lote de terra para o plantio, mas a abundância de terras desocupadas foram aproveitadas comunalmente para o desenvolvimento da agricultura de subsistência que, juntamente com a pesca, eram as atividades econômicas predominantes. O excedente da produção era utilizado no mercado de trocas entre o centro urbano e os outros núcleos de povoamento da Ilha – as chamadas freguesias – que se estabeleceram em localidades distantes do centro, onde os fortes faziam a defesa militar da Ilha e cujos caminhos delineados inicialmente foram os que deram origem à configuração viária atual (OLIVEIRA, 1999).

[...] a partir desses núcleos desenvolveu-se uma estrutura de ocupação onde os pequenos núcleos foram aos poucos abrindo caminhos, ao sopé dos morros ou em vales, mais favoráveis ao plantio, formando-se uma rede de núcleos, que incluía a Vila de Desterro com reflexos no atual parcelamento urbano sobre a ilha, pois a ocupação iniciava-se junto ao mar mas crescia mais afastada da orla, ao longo dos caminhos, em estruturas lineares” (OLIVEIRA, 1999, p. 34).

A Figura 2 apresenta a localização das primeiras freguesias instaladas na Ilha e no continente fronteiro quando da ocupação do território catarinense por açorianos e madeirenses.



Figura 2. Localização das primeiras freguesias na Ilha de Santa Catarina

Fonte: Elaborado pela autora

De maneira geral, todos os núcleos de fundação açoriana presentes em Florianópolis seguiram uma mesma configuração espacial, onde a Igreja e a praça ocupavam posição central e a partir delas seguiam as ruas lineares e os eixos de ocupação, tendo como base o modelo colonial luso-brasileiro (OLIVEIRA, 1999; VEIGA, 1993, 2004; ADAMS, 2004).

A igreja exerceu função essencial na vida social das comunidades. Compensava seu isolamento com as festas religiosas responsáveis pela sociabilidade de seus moradores. Substituiu o Estado, fazendo os registros de nascimentos, mortes, casamentos o que lhe possibilitava exercer o controle direto sobre a comunidade, em lugar do Estado. Assim, para cada localidade, ao ser elevada à Freguesia, correspondia uma Igreja, sua Paróquia, que centralizava a vida da comunidade (OLIVEIRA, 1999, p.35).

A estrutura urbana de Florianópolis apresenta espaços diferenciados em termos de forma e função. O povoamento açoriano marcou a ocupação urbana da cidade e a ela conferiu características especiais nos vários núcleos que deram origem às freguesias espalhadas por pontos diferentes da Ilha. De acordo com Zeferino (2004, p. 72), a ocupação da Ilha ocorreu de maneira “esparsa e isolada, sem uma rede de comunidades organizadas de modo a permitir o estabelecimento de um conjunto de atividades inter-relacionadas”.

Desta maneira, pode-se falar em uma “ilha composta de um arquipélago de localidades” – pontos isolados onde se instalaram núcleos de povoamento, que desenvolveram suas atividades produtivas e que não possuíam muita comunicação entre si, apenas com o centro da cidade. Tal comunicação era feita preferencialmente por mar. Em decorrência desse processo, as formas atingiram complexidades diferentes nos vários subespaços, que refletem na sua estrutura urbana atual.

Dentre estes núcleos de povoamento, um dos mais antigos e tradicionais deu origem à freguesia de Santo Antônio de Lisboa, localizada na faixa do litoral voltada para o norte da Baía que abriga a Ilha de Santa Catarina e que em razão das características do sítio físico, apresentava também uma subdivisão: além do núcleo central, havia um pequeno povoado ao norte – Sambaqui – e outro ao sul – Cacupé³.

Em sua descrição a respeito das diversas localidades da Ilha de Santa Catarina, Virgílio Várzea registrou sobre Cacupé, em 1900:

³ Área atrás do morro, na linguagem Tupi-guarani.

A pouca distância de Santo Antônio, para o sul, estão os dois povoados conhecidos pelos nomes das pontas litorais onde assentam – Cacupé Pequeno e Cacupé Grande. Contam ambos insignificante número de casas e habitantes, os quais vivem da lavoura e da pesca, que dá apenas para o consumo. Estes dois arraiais, florescentes em outros tempos, quando o habitavam poderosos fazendeiros e armadores, como José Correia, Costa Melo, etc., acham-se hoje quase despovoados e em completa decadência (VÁRZEA, 1985, p.109).

Enquanto alguns núcleos de povoamento prosperavam nas atividades que desenvolviam e acrescentavam novas formas para as funções que se reproduziam, outros núcleos permaneciam estagnados ou até mesmo regrediam no seu processo de formação, como foi o caso de Cacupé.

Apesar de pertencerem à mesma província, terem tido o mesmo tipo de colonização, na mesma época e exercerem as mesmas atividades de subsistência, no decorrer do processo histórico, os núcleos de povoamento passaram a apresentar características distintas no que concerne as suas formas, funções e estruturas. Alguns tiveram parte de sua identidade preservada, alguns receberam maiores contingentes populacionais, outros tiveram suas características iniciais totalmente modificadas ou atingiram maior complexidade em sua estrutura.

O chamado interior da ilha passa por uma verdadeira transformação na sua organização espacial, tendo desestabilizada sua forma tradicional de vida na medida em que adota componentes de um novo modelo pautado nos valores modernos da globalização [...] (ZEFERINO, 2004, p. 76).

As modificações no cenário urbano de Florianópolis ocorreram ditadas por ritmos de mudanças globais⁴. Tais mudanças aconteceram aos poucos e a modernidade se inseriu ocupando espaços que nem de longe lembram os de outrora. A cidade, que, de 1894 até a década de 1930 possuía uma economia comercial baseada na atividade portuária e pesqueira (BASTOS, 2000), não

⁴ Sobre esse assunto ver a Tese de Ewerton Vieira Machado. Florianópolis: um lugar em tempos de globalização. USP, 2000.

apresenta sequer resquícios do porto que por muito tempo teve papel significativo no desenvolvimento de Florianópolis.

As funções ligadas às atividades comerciais portuárias, à pesca e à agricultura de subsistência, foram as molas propulsoras do desenvolvimento da cidade. Por ser uma ilha, as culturas ligadas ao mar sempre tiveram grande destaque. Florianópolis cresceu por cerca de três séculos com características portuárias predominantes, e sofreu mudanças drásticas a partir da decadência da atividade portuária, no decorrer do século XX (LAGO, 1996). Outros portos da costa catarinense e brasileira começaram a competir com a capital, e o fato de a Ilha não possuir uma ligação ferroviária com outros pontos do território brasileiro contribuiu para a decadência do porto, que se manteve como o segundo em importância no Estado até a década de 1960 (OLIVEIRA, 1999).

Sobre o Porto, Virgílio Várzea aponta que

Em todos os tempos, o porto de Santa Catarina foi considerado pelos mais abalizados navegadores, historiadores e militares, como um dos principais da América do Sul, não só pela franqueza completa e absoluta de sua barra, como pelos seus numerosos abrigos, angras e enseadas que existem dentro das duas baías que ficam entre a ilha daquele nome e a terra firme. (VÁRZEA, 1985, p. 129-130).

Embora a economia de Florianópolis tenha sido impulsionada pela atividade comercial decorrente do porto (predominantemente exportador), este não chegou a exercer uma importância significativa, comparada a outros centros do país (ADAMS, 2004).

No entanto, foi esta atividade comercial que imprimiu as bases para o desenvolvimento da estruturação urbana e a expansão do povoamento de Florianópolis. A atividade comercial não diminuiu com a decadência do porto, pelo contrário, recebeu um impulso maior quando se deixou de lado o uso do transporte comercial marítimo em detrimento do rodoviário, principalmente a partir da

construção, em 1926, da ponte Hercílio Luz, que possibilitou a ligação da ilha com o continente e com o restante do país.

Em 1926, a ligação da Ilha com o Continente através da ponte pênsil Governador Hercílio Luz produziu outra transformação no quadro urbano, incentivando o uso do automóvel e impulsionando o intercâmbio econômico e administrativo entre a capital e o interior do estado (VEIGA, 2004, p. 95).

As novas ligações rodoviárias implantadas a partir da ponte alteraram significativamente a dinâmica da cidade. A maior facilidade em ir e vir entre ilha e continente trouxe incrementos às atividades comerciais e, paralelamente, alargou as fronteiras da ocupação para a área continental (OLIVEIRA, 1999).

Com o privilegiamento do rodoviarismo, a cidade perdeu paulatinamente a relação com o mar e os investimentos no setor terciário (que já eram importantes), receberam maior destaque e imprimiram novos rumos à cidade. A pesca e a agricultura familiar que a princípio se destacavam como principais atividades na Ilha criaram as bases para o desenvolvimento do comércio, que aos poucos tomava maiores vultos, agregando diversas atividades.

O mercado para a produção agrícola da região, ilha e continente, estava, até os anos quarenta, em Florianópolis. Comerciantes da capital adquiriram a produção que os atacadistas do interior conduziam em carroças, depois em caminhões e exportavam para outros portos o que a cidade não consumia. Com o melhoramento das estradas, já na década de trinta, atacadistas de outras áreas penetravam na região de Florianópolis, movimento que se foi intensificando daí em diante [...] (PELUZO JR. 1991, p. 337).

Em suma, as funções administrativas, comerciais e militares e a estrutura portuária admitida por Florianópolis dentro desta conjuntura refletiram uma estrutura urbana que se ajustou a estas condições (BASTOS, 2000). Aos poucos, novas formas e funções desenvolvidas no processo de formação sócioespacial foram

integradas e desencadearam novas estruturas, relacionadas especialmente ao setor terciário.

O porto deu lugar às pontes quando do movimento de integração nacional a partir das rodovias. As atividades pesqueiras perderam sua importância na área central e o mar, antes local de trabalho, deu origem a aterros, que por sua vez deram origem a vias de circulação rápida. A função militar, tão importante para garantir a defesa das terras portuguesas por meio dos fortes perdeu sua significância no decorrer do processo histórico.

Na Ilha de Santa Catarina e seu entorno, muitas fortalezas foram demolidas para dar lugar a novos propósitos de ocupação, e as que ficaram foram deixadas ao relento no silêncio da história. As fortalezas dormiam acomodadas na aconchegante geografia (ZEFERINO, 2004, p.75).

O espaço urbano de Florianópolis foi refuncionalizado em seu processo de desenvolvimento. O quadro sócio-espacial adquiriu novas e acentuadas transformações atreladas a ações modernizadoras que receberam impulso, principalmente, a partir de interesses das elites políticas locais.

Em Santo Antônio de Lisboa, tais ações modernizadoras não ocorreram da mesma forma e intensidade que em outros núcleos de povoamento. Isso porque a região nunca foi o destino preferido das elites uma vez que a praia adjacente à localidade representava antes local de trabalho para os pescadores que ali viviam do que usufruto para o lazer. Aliado a isso, a intenção de preservar a cultura e as tradições açorianas que acompanharam o desenvolvimento do local imbricou relações sociais bastante enraizadas, que buscaram preservar a identidade que se firmou nos primórdios do povoamento.

Sobre Santo Antônio de Lisboa e Sambaqui, escreveu Neves Filho em 1990:

Nestas localidades sente-se que não se trata de apenas um amontoado de pessoas vivendo próximas por acaso. Sente-se antes, a vitalidade e a energia que só uma consciência de suas características e valores explicam (NEVES FILHO, 1990, p. 63).

Tais características e valores parecem não ter tido a mesma importância em Cacupé, que não possui mais resquícios físicos da identidade cultural apresentada pelas outras localidades do distrito (Santo Antônio de Lisboa e Sambaqui).

Vivia-se uma vida simples, decente, pura, muito cultivada em nosso interior, que não existe mais, ou cuja prática se perdeu para sempre porque isso a que se chama 'modernidade', alcançou todas as coisas singelas e belas, corrompidas pelo asfalto, pela televisão e por uma visão mais prática ou, quem sabe, mais brutal da vida (ALVES, 1990, p. 76-77).

Passados mais de uma década e meia desta constatação, as discrepâncias aparecem agora de maneira muito mais visível nas formas de Cacupé em relação a Santo Antônio de Lisboa e Sambaqui, mas não tão visível em relação à Florianópolis como um todo, que, de maneira geral, se encontra cada vez mais submetida à modernidade e tecnologia que "se espera de uma capital".

2.1.1 A opção pelo norte da Ilha

Em termos gerais, podemos dizer que as classes mais abastadas da população buscam se instalar em um primeiro momento – dentro do espaço urbano – na área central da cidade, por ser esta mais equipada de atividades e serviços públicos. A partir do momento em que a dinâmica do centro atinge uma situação onde a função residencial fica indesejada pelas camadas mais ricas da sociedade, estabelecida pela grande concentração de pessoas e de veículos, a tendência que segue é a procura por outros locais, mais aprazíveis para morar. Sendo assim, a população mais rica se dirige para áreas que de alguma forma lhe são atrativas e

passa a exigir infra-estruturas condizentes com seu poder aquisitivo, o que conseqüentemente gera uma valorização do espaço em que vivem.

A urbanização ao longo das orlas nas metrópoles litorâneas, inclusive e especialmente de infra-estrutura e transportes, decorre de decisões que atendem a interesses intra-urbanos. Tais interesses são os das camadas de alta renda e seus agentes imobiliários. Não são as vias regionais de transporte que 'puxam' (valorizam a terra e provocam a expansão urbana) a urbanização ao longo das praias de alto-mar: são os interesses intra-urbanos que trazem um sistema viário local e a urbanização. Nesses setores define-se uma área que atrai os interesses das camadas de alta renda. Estas, pelo poder político que apresentam, pressionam o Estado, que investe nesses setores. A orla oceânica atua como fator a atrair a expansão urbana antes de haver significativa melhoria do sistema de transportes regional e mesmo local. Ela faz nascer um setor em que a demanda antecede a oferta de transportes (ao contrário das vias regionais) e do restante da infra-estrutura; essa demanda se manifesta inicialmente por meio do interesse do setor imobiliário enquanto agente daquelas camadas, ou seja, os empreendedores que conhecem com bastante antecedência as áreas que estão fadadas a serem ocupadas por essas camadas. Manifesta-se, também, através do interesse de poucas famílias pioneiras que ocupam a região – inclusive com casas de veraneio –; só mais tarde, e cedendo a pressões políticas das burguesias, é que o Estado introduz melhorias na infra-estrutura viária e, muito mais tarde, na de saneamento e de comunicações (VILLAÇA, 1998, p. 107-108).

Há que se considerar que em qualquer espaço territorializado, que cumpra qualquer função, existem relações de poder envolvidas. A dinâmica territorial do espaço permite para alguns tirar proveito da configuração em que está inserida. Este proveito é diretamente proporcional às influências que exercem as relações de poder no interior do espaço urbano. Em geral, cabe às entidades políticas e aos empresários consorciados com estas o direito maior de exercer atividades lucrativas que agem no espaço e dão forma à dinâmica territorializadora (PÉREZ, 1991).

A configuração do espaço urbano, a complexidade e a dinâmica territorializadora, não acontecem de forma aleatória, mas sim seguindo modelos ideais de cidade, que infelizmente não beneficiam todos os cidadãos igualmente.

O problema do urbanismo [...] nasce a partir do momento em que alguém, com ou sem razão, estima ser necessário iniciar ou provocar uma ação para transformar os modos de utilização do espaço e chegar a uma 'situação julgada preferível' [...]" (LACAZE, 1993, p. 12).

Mas preferível pra quem? Na grande maioria das vezes, tal situação é apenas preferível para alguns, não beneficia a população que se utiliza do espaço urbano de maneira geral. Prefere-se privilegiar uns em relação a outros. Como neste caso existe um grande jogo de interesses envolvido, os "uns", que correspondem à classe mais abastada da população, acabam sempre recebendo vantagens. As decisões que definem o rumo da cidade estão concentradas nas mãos de uma minoria e privilegiam interesses próprios. Mesmo que existam pesquisas e trabalhos que julguem a melhor maneira de fazer algo para garantir mudanças no espaço urbano, este está geralmente subjugado a um poder maior que dita as regras, seguindo um jogo de interesses particulares.

Por ser produto social, resultado de ações de agentes que consomem o espaço, nota-se que a produção do espaço urbano não é um processo orientado por ações involuntárias, mas sim é cercada por um jogo de interesses entre os diversos segmentos da sociedade, no qual têm mais peso os segmentos de maior poder social, econômico e político no momento (ZANDONADI, 2005, p. 01-02).

Este quadro se mostra bastante visível em Florianópolis, que no ano de 2007 viu seu nome exposto em noticiários locais e nacionais devido a inúmeros casos relacionados à venda ilegal de licenças ambientais (envolvendo políticos e grandes investidores que visavam empreender na Ilha). A utilização de meios ilícitos para ocupar locais proibidos por lei, resultou em crimes ambientais que satisfizeram interesses pessoais de minorias⁵.

As camadas de alta e média rendas comandam a estruturação espacial, influenciando ações pelo poder público, que devido ao seu comprometimento, dirige para um local ou para outro, a implantação de benfeitorias e infra-estruturas que valorizaram essa área, colocando-a como alvo propício à especulação imobiliária. A

⁵ O fato descrito refere-se à operação Moeda Verde, realizada pela Polícia Federal em 2007, no Município de Florianópolis. Entre os investigados estão os órgãos ambientais licenciadores de Florianópolis e de Santa Catarina, a Câmara de Vereadores de Florianópolis e empresários do ramo imobiliário e hoteleiro.

distribuição de investimentos se dá de forma desigual pelo espaço, privilegiando, na maioria das vezes, os bairros de maior padrão de renda (SPÓSITO E OLIVEIRA, 2005, p. 04).

Desta maneira, não há como conceber o espaço urbano como sendo um espaço igualitário, onde todos os cidadãos exercem seus direitos. O espaço urbano é um espaço de poder. Um espaço onde predominam relações do capital – regente absoluto da forma de viver na cidade – um espaço, portanto, desigual.

Fazer ou não fazer, aqui ou lá, de imediato ou mais tarde, de uma maneira ou de outra... a lógica da ação sociopolítica começou a movimentar-se e ninguém pode fazer mais nada a respeito. Assim é estabelecida a engrenagem das responsabilidades públicas (LACAZE, 1993, p. 15).

A tomada de decisão no interior do espaço urbano torna-se extremamente complexa quando é necessário optar a quem favorecer. No entanto, essa complexidade só ocorre quando da necessidade de decisão entre as classes dominantes; existe uma dificuldade em

satisfazer ao mesmo tempo os proprietários de terrenos e os candidatos às casas, os automobilistas e os pedestres, os corretores imobiliários e os ecologistas, os jovens esportistas e as pessoas idosas, etc. e o método de estudos de urbanismo mais refinado nada poderá fazer além de identificar com precisão as vantagens e os inconvenientes que resultarão das decisões consideradas para cada uma das categorias de cidadãos envolvidos (LACAZE, 1993, p. 17).

Em se tratando de decisões relacionadas a investimentos públicos, no entanto, ou se atende à classe média-alta, ou à baixa. Contraditoriamente, é possível perceber que as classes mais necessitadas são sempre as menos favorecidas. Em Florianópolis, por exemplo, o estudo de Sugai (2002) sobre a segregação⁶, mostrou a implantação de diversos hospitais públicos na porção norte

⁶ Os estudos sobre segregação residencial, sócio-espacial, urbana, são variados e já foram utilizados em uma infinidade de trabalhos. Corrêa (1989), Villaça (1998) e Castells (1983), apenas para citar alguns, utilizaram-se do conceito de segregação para explicar a diferenciação de classes visível na

da Ilha de Santa Catarina, em detrimento ao baixo número de empreendimentos de assistência no sul e na porção continental. Isto ocorreu porque as tendências impostas pela população de mais alta renda e pelo mercado imobiliário seguiram a porção norte da Ilha de Santa Catarina.

De acordo com Villaça (1998), as classes mais ricas se atraem e tendem a se agrupar em determinado espaço no interior da cidade, refletindo as possibilidades que as classes mais favorecidas apresentam de comandar os deslocamentos intra-urbanos. Para o caso de Florianópolis, o estudo de Sugai mostrou que no processo histórico esta tendência ocorreu para o sentido norte da Ilha.

[...] o espaço é manipulado para aprofundar as diferenças de classes. Esta mesma evolução acarreta um movimento aparentemente paradoxal: o espaço que une e separa os homens (SANTOS, 1991, p. 21).

Em seu trabalho sobre estudos de geografia urbana de Santa Catarina, Peluso Jr. (1991) afirma que as relações de poder no espaço urbano de Florianópolis iniciaram desde o período de colonização da Ilha e contribuíram para a configuração da estruturação urbana atual de Florianópolis.

Desterro, depois Florianópolis, jamais permaneceu estática. Desde seus primeiros anos como cidade, o dinamismo da vida urbana modificou-se constantemente ainda que de forma lenta. O plano

paisagem através da residência e sua distribuição no espaço. Nos dizeres de Corrêa (2006), a segregação é “um processo de formação, existência e reprodução de classes sociais no espaço urbano via diferenciação sócio-espacial”. No entanto, não vamos tratar essa diferenciação espacial como sendo resultado da segregação, pois algumas leituras recentes do trabalho de Pedro de Almeida Vasconcelos, que confirmam o fato de o Brasil não ter sido atingido pelo fenômeno da segregação, ainda não nos permitiram chegar a uma conclusão definitiva. Para este autor, o processo de diferenciação residencial não aconteceu no Brasil como nos Estados Unidos da América e em Portugal, por exemplo, onde bairros inteiros eram segregados e só poderiam ser ocupados de acordo com a origem de seus habitantes. Partindo-se da premissa de que segregação não é preconceito, discriminação, marginalidade nem exclusão (estas sim, estão presentes na sociedade brasileira), torna-se mais fácil perceber que o que existe nas cidades do nosso país não é segregação (uma vez que a população de baixa renda está distribuída em diversos pontos da cidade, podendo ocupar inclusive áreas onde se encontra estabelecida uma maioria de grande poder aquisitivo), mas sim, descaso e abandono de classes com pouca renda por parte do Estado (VASCONCELOS, 2004).

urbano criado por seus fundadores expandiu-se pela transformação de terras rurais em terrenos urbanos, geralmente obedecendo aos interesses dos proprietários, raramente ao da urbanização, à medida que a orla urbana avançava sobre o campo, impulsionada pelo crescimento da população. (PELUSO JÚNIOR, 1991, p. 10).

De acordo com Sugai (2002), a diferenciação de classes se manifestava e se tornava mais visível no interior do espaço urbano de Florianópolis à medida que a cidade prosperava em seu ritmo de crescimento.

[...] no final do século XIX pôde-se evidenciar em Florianópolis a separação espacial entre os locais de comércio e moradia como também, as áreas de moradias de ricos e de pobres. Os sobrados e as casas, habitados pela população de mais alta renda, foram erguidos nas primeiras casas à oeste da praça, que constituíam acesso à fonte da Carioca, à área das chácaras e à Praia de Fora, as duas últimas localizadas na direção da baía norte. Os mais pobres habitavam os cortiços situados à leste da praça, nas encostas do Morro da Cruz e nas últimas quadras da extremidade oeste da península (Figueira), que ficavam próximas ao porto, às novas atividades industriais, à zona de prostituição e ao cemitério (SUGAI, 2002, p. 39).

A princípio, a parte oeste da Praça da Figueira (norte da Ilha) foi ocupada pelas camadas de mais alta renda da população. Contribuiu para isto o fato de que nesta área oeste, mais afastada do centro da cidade, predominavam os sítios da população mais abastada, que se refugiava nos mesmos em épocas de surtos de epidemias diversas. Como o centro era totalmente desprovido de atividades sanitárias, tais surtos eram bastante frequentes na época (SUGAI, 2002).

A partir dos anos 1960/70, o interesse das elites aos poucos se mostrou ainda mais em direção aos balneários situados ao norte da Ilha, onde as praias como Canasvieiras, ou mesmo a Lagoa da Conceição, a leste, eram privilegiadas pelas melhores condições de acesso.

As pressões do setor imobiliário e as alterações da legislação determinaram um re-direcionamento na execução dos projetos previstos no segundo Plano Diretor Municipal elaborado em 1969 e aprovado em 1976 (Lei 1440/1976).

Uma via de contorno norte foi executada com preferência sobre a via expressa sul e este re-direcionamento apenas ocorreu atendendo aos pedidos das elites florianopolitanas, que, na condição de proprietárias de muitos terrenos e imóveis na porção norte da Ilha, exigiram investimentos prioritários para aquela área⁷ (SUGAI, 2002).

Milton Santos explica como ocorrem essas diferenciações sócio-espaciais e de que maneira elas refletem relações de poder no espaço urbano.

[...] Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os as suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outros mais valorizados. Por isso, são atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda. É desse modo que as diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo (SANTOS, 1994, p. 96).

Em Florianópolis, o eixo de contorno norte aproximou as localidades e balneários do norte da Ilha e os investimentos viários nesta região se tornaram bem mais expressivos. Como consequência direta deste processo, ocorreu o crescimento acelerado na área, por meio da instalação de grandes empreendimentos urbanos como *shopping centers*, restaurantes, hotéis e condomínios fechados residenciais, bem como órgãos públicos e privados que impulsionaram o desenvolvimento do setor terciário em Florianópolis (Figura 3).

⁷ Neste sentido, fica visível compreender de fato como são estabelecidas relações de poder no meio urbano. As classes mais altas da população buscam se instalar em determinado espaço porque este lhes agrada de forma peculiar. Às classes mais baixas não resta alternativa que não seja a de se instalar em áreas que não foram escolhidas pelas primeiras, em geral desprovidas de infra-estrutura e carentes de assistências e atividades que garantam ao cidadão exercer seu direito no interior do espaço urbano.



Figura 3. Elitização dos espaços no norte da Ilha: Shopping Iguatemi (1), Floripa Shopping (2), Condomínio Morada de Cacupé (3), Jurerê Internacional (4), Praia Brava (5) e Costão do Santinho (6).

Fonte: Elaborado pela autora. Fotos tiradas em 30/08/2008.

As áreas formadas outrora por sítios familiares distantes, aos poucos foram incorporadas à estrutura urbana principal e passaram a seguir uma dinâmica relacionada ao centro da cidade.

É nesta perspectiva que as áreas rurais existentes na Trindade, Córrego Grande, Pantanal e Itacorubi vão se transformar em espaços urbanos, pela instalação da Eletrosul, Universidade, Udesc, Telesc, Celesc, enfim, órgãos públicos federais e estaduais. Esta expansão vai proporcionar o surgimento de loteamentos e condomínios fechados nas áreas adjacentes [...] (BEZERRA, 2002, p.17).

Como já explanado anteriormente, no passado, as formas de uso do espaço florianopolitano apresentavam-se diferenciadas. No interior da Ilha,

permaneciam as atividades de agricultura e no litoral a pequena produção pesqueira. Em Cacupé, até alguns anos atrás, havia apenas pequenos aglomerados de habitações, cujos colonos viviam em geral da pesca artesanal e da agricultura de subsistência, onde criavam gado, cultivavam mandioca, feijão, milho, laranjas e outras frutas. Vários engenhos de farinha existiam na localidade⁸

[...] até o fim dos anos 60 a concentração de loteamentos vai ocorrer no Triângulo Central e na parte continental da capital. Após esta década ocorre um deslocamento para as zonas balneárias. O crescimento nos balneários vem coincidir com o crescimento da atividade turística na Ilha de Santa Catarina (BEZERRA, 2002, p. 79).

Atualmente, estes espaços apresentam novas e também diferenciadas formas de usos. O desenvolvimento do turismo na capital deu origem a um novo papel para as terras em Florianópolis. A cidade possui centros comerciais e de serviços bastante desenvolvidos e diversificados, especialmente com relação às atividades bancárias, educacionais e de saúde. Assim também, empresas estatais e privadas são merecedoras de destaque para a economia local, como a Celesc e a Eletrosul, por exemplo.

No entanto, na configuração espacial de Florianópolis o turismo também tem grande expressão, e foi estimulado principalmente a partir da década de 1980 para aproveitar o potencial garantido pelos belos atributos paisagísticos que lhe são característicos (ASSIS, 2000). O sítio físico contribuiu para o aparecimento de determinadas formas que assumiram em grande parte funções turísticas e permitiram o surgimento de equipamentos de hospedagem, serviços, restaurantes e atividades de lazer.

O turismo é uma entre várias funções que Florianópolis assume. É um setor que gera muitos empregos, mesmo que sazonais, tendo em vista que seu maior destaque ocorre durante quatro meses ao ano. No entanto, a cidade concentra ainda importantes atividades de serviços e, por ser a sede administrativa

⁸ SETUR – Secretaria Municipal de Turismo.

estadual, atividades políticas. Nos últimos anos, cresceram os investimentos para atração de eventos nacionais e internacionais na cidade, com o objetivo de incitar consumidores dos produtos oferecidos também no período fora de temporada.

A cidade, que outrora possuía dificuldades para alcançar sua consolidação como Capital do Estado de Santa Catarina, passa agora por um processo inverso, em que os investimentos em termos de infra-estrutura, embora numerosos, não se mostram suficientes para suprir a demanda do contingente populacional que recebe diariamente. São construídas pontes, aterros, viadutos, túneis e vias expressas para melhorar as condições viárias, mas que se tornam insuficientes na medida em que apenas contribuem para minimizar a complexidade da dinâmica urbana por períodos de tempo limitados. Além disso, esta nova infra-estrutura possibilita o aumento da urbanização, tornando o processo cíclico: o aumento da infra-estrutura viária incita o aumento da urbanização e esta demanda incrementos na infra-estrutura.

Os núcleos de povoamento que se encontravam afastados entre si e do centro da cidade, receberam investimentos e as vias que levam até eles foram modernizadas. Com o passar do tempo, os espaços adjacentes a estas vias foram também ocupados e os vazios urbanos existentes entre o centro e suas freguesias (agora distritos), encontram-se cada vez mais urbanizados, configurando em Florianópolis a estrutura de uma malha urbana contínua, anteriormente inexistente.

Novas formas e funções foram acrescentadas e aos poucos a configuração espacial de Florianópolis deu origem a uma nova estrutura de cidade, que virou ponto de atração de investidores e lugar para elites. Os investimentos na rede viária foram e ainda são os mais expressivos, para atender a demanda do grande número de veículos que circulam diariamente pelo espaço urbano⁹.

Pode-se afirmar, desta maneira, que a produção do espaço é determinada por relações sócio-espaciais e de poder. Que o direito à cidade e ao espaço é desigual diante dos conflitos e contradições gerados pelo capitalismo em

⁹ Este fato demonstra também o alto nível de renda de grande parte dos moradores que procuram a Ilha para viver.

suas novas formas expressas nos artefatos modernos, dentre eles os do turismo (MACHADO, 2000).

Carlos (1996) critica a maneira como a indústria turística atua na sociedade, elitizando lugares e transformando-os em objetos de consumo.

A indústria turística reforça a hierarquia social produzindo espaços diferenciados exclusivos fechados. A característica do espaço produzido é a do homogêneo, altamente excludente, com ausência de identidade (CARLOS, 1996, p.122).

Uma nova geografia se apresenta, tendo como pano de fundo novas relações sociais, estabelecidas por meio de uma nova configuração do espaço, que admite diferentes formas e estruturas para as funções iniciais, o que ocorreu no decorrer do processo a que Florianópolis esteve submetida.

Neste sentido, é interessante destacar o papel que a especulação imobiliária executa e a maneira como interfere no processo de desenvolvimento da cidade, adquirindo maior força por meio do *marketing* urbano, que consiste na promoção da cidade, a fim de posicioná-la perante um mercado globalizado de fluxos de pessoas, investimentos e informações (DUARTE & CZAJKOWSKI JÚNIOR, 2007).

2.1.2 Florianópolis também faz marketing urbano: mudanças no valor do espaço

Adotar de forma explícita conceitos de *marketing* visando a projeção de imagem para moradores e potenciais investidores é uma estratégia utilizada por muitas cidades. As estratégias de *city marketing* possibilitam o posicionamento das cidades frente ao mercado.

Os críticos contrários a esta estratégia argumentam que isto transforma a cidade em mercadoria, enquanto os favoráveis acreditam que é ferramenta inovadora para articulação entre agentes públicos e privados visando a melhoria socioeconômica das cidades e conseqüente interesse coletivo (DUARTE & CZAJKOWSKI JÚNIOR, 2007).

O fato é que a aplicação do chamado *city marketing* tornou-se o principal instrumento para buscar a diferenciação entre os lugares. Intensivas campanhas de divulgação da cidade passam a fazer parte do planejamento local e buscam conquistar investidores para a região, gerando, muitas vezes, competições entre centros urbanos. O *marketing* urbano torna-se uma ferramenta essencial para vender uma imagem positiva da cidade, atraindo para si investimentos nacionais e internacionais.

Pode-se afirmar que a situação em que se encontra a cidade de Florianópolis atualmente é, em grande parte, produto da difusão do *marketing* urbano – estratégia política para atrair investimentos. Aproveitando-se do fato da cidade possuir belas paisagens e praias balneáveis, tanto de mar aberto quanto em baía, as entidades políticas municipais, estaduais e empreendedores buscaram investir em uma propaganda turística – a partir da década de 1980 – para atrair visitantes e aumentar o capital interno, uma vez que Florianópolis estava perdendo sua importância no cenário da economia catarinense, sendo desbancada por outras cidades que estavam crescendo em função do processo de industrialização (ASSIS, 2000).

Os investimentos no *marketing* urbano realizados pelo poder público municipal, estadual e privado desencadearam um processo irreversível em toda Ilha. Difundiu-se uma idéia de “excelente qualidade de vida” na cidade, que aliava o desenvolvimento de uma capital de um estado brasileiro com a garantia de bem-estar em um local tranqüilo, repleto de belas paisagens e índices de violência urbana menos expressivos se comparados a outras capitais.

Slogans como “Ilha da Magia”, “capital turística do Mercosul”, “capital do surfe”, “capital da qualidade de vida” e, mais recentemente “capital da gastronomia” fazem parte de uma série de estratégias para atrair um número cada vez maior de

visitantes para Florianópolis. Aos poucos, esta imagem acabou ultrapassando as fronteiras nacionais. Em 1994, a revista Cidade Nova publicava:

Fascinados pela lucratividade dessa nova indústria (a do turismo), órgãos do governo e empresários do setor não medem esforços na tentativa de transformar a cidade em um dos maiores pólos turísticos da América Latina. Para criar a imagem de cidade de primeiro mundo, Florianópolis já foi comparada em um conjunto de peças publicitárias divulgadas em 1991, a Ibiza (Espanha), Miami (EUA) e Acapulco (México). O objetivo principal é atrair turistas de alto padrão do Cone Sul, dos Estados Unidos e da Europa. Para isso, no ano passado, foi feita uma campanha de divulgação de Santa Catarina na Suíça, Alemanha e Áustria. Este ano a mesma campanha será feita nos Estados Unidos e Espanha (MORAES, 1994, p. 23 e 24).

Os atrativos que Florianópolis oferece começaram a despertar interesses não apenas em turistas, que a cada ano se tornam mais numerosos, mas também para quem tinha capital disponível e viu em Florianópolis um grande potencial para investir, principalmente em hotéis, pousadas e restaurantes nos balneários da Ilha.

Entretanto, esta difusão hiperbólica extrapolou o objetivo de atrair visitantes e acabou por atrair também um grande número de moradores, em busca de uma qualidade de vida comparada à de cidades de padrão de primeiro mundo, como enfatizava a revista Veja, em 1999:

Com exatas 100 praias, algumas semi-selvagens, a capital de Santa Catarina apresenta padrão de vida de dar inveja. São menos de 300 mil habitantes, criminalidade tão baixa quanto a das cidades européias, o menor índice de analfabetismo entre as capitais, boas escolas, uma universidade federal destacada e dias de sol de padrão nordestino (LOYOLA, 1999, p.100).

Ainda nesta reportagem:

Florianópolis tem a segunda maior concentração de veículos do país, com um carro para cada dois habitantes, a mesma relação

encontrada nos Estados Unidos. Proporcionalmente, há cinco vezes mais telefones celulares na ilha que a média nacional. E, para dar inveja à classe média de outras capitais, a cidade é tranqüila [...]. Despreocupados, os moradores dirigem com os vidros abertos e os pedestres caminham sossegadamente durante a noite na Avenida Beira-Mar (LOYOLA, 1999, p.101).

E, em 2001:

Essa exuberância verde composta de montanhas cobertas de Mata Atlântica mais de 100 praias é a maior responsável pelo principal produto de que a cidade se valeu para crescer nos ritmos apontados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea): a qualidade de vida. Foi com esse ingrediente que Florianópolis se tornou o município brasileiro que mais cresceu em produto interno bruto *per capita* nas últimas três décadas. O avanço do PIB per capita de Florianópolis deu-se a uma velocidade de 6% ao ano. É um colosso. Se o Brasil tivesse tido o mesmo desempenho no período, seria hoje um dos países mais ricos do mundo (VILELLA & BAPTISTA, 2001, p.79).

Na ocasião desta reportagem, a então prefeita Ângela Amin declarou: “para os que vem de fora, Florianópolis está para o Brasil como Miami para os Estados Unidos [...]. As pessoas se mudam para viver bem” (VILELLA E BAPTISTA, 2001, p. 80).

Reportagens como essas acabaram atraindo um grande número de moradores que buscavam cidades que aliassem recursos presentes nas metrópoles a relações sociais típicas de lugares menores. Aos poucos, Florianópolis foi sentindo o efeito do investimento nessa propaganda maciça:

Um fenômeno migratório extraordinário vem ocorrendo na região sul. Florianópolis, uma das capitais menos populosas e industriais do país, está recebendo um número recorde de moradores de outras cidades atraídos por uma aspiração que se explica pela difusa idéia de “qualidade de vida” (LOYOLA, 1999, p.100).

O mesmo governo que cuidou de inserir Florianópolis nos cenários nacional e internacional, adotou uma estratégia de repulsão a novos moradores, quando os índices de qualidade de vida começaram a diminuir (em razão da violência urbana, conseqüência do aumento populacional). Em 2004, uma reportagem da revista *Veja* destacava:

A fama de lugar paradisíaco cresceu, trouxe turistas e, ultimamente, novos moradores. Em cinco anos, o aumento populacional foi de 15%, uma taxa bem superior à média nacional. Assustada com o crescimento repentino, a prefeitura tomou uma providência radical. Desde o mês passado, o município tem um novo órgão com a missão de filtrar a chegada dos forasteiros e, se possível, mandar alguns deles de volta para casa. A triagem é feita na Rodoviária Rita Maria, e a estratégia é simples. Entrevistadores recepcionam os ônibus na chegada à capital e aplicam um questionário para saber os motivos que trazem aqueles passageiros à cidade. Quem chega sem destino certo recebe um kit para tomar banho, orientações sobre as dificuldades que vão encontrar em Florianópolis e, em alguns casos, passagem de volta para a cidade de origem. No primeiro mês de funcionamento, mais da metade das pessoas abordadas aceitou a oferta (LIMA, 2004, p. 52).

As pessoas de bom nível cultural e boa renda que ajudam a dinamizar a economia local são muito bem-vindas à cidade. Ao contrário, as que chegam de ônibus para ficar são convidadas a voltar para seus locais de origem. Os esforços seletivos da prefeitura municipal buscam transformar a cidade num reduto de pessoas de alto nível, impulsionar o crescimento da cidade sem, contudo (seria possível?), aumentar o número de indivíduos de baixa renda.

Paralelamente ao crescimento populacional sofrido pela cidade (138.337 habitantes em 1970, 187.880 em 1980, 258.383 em 1991, 342.315 em 2000 e 396.723 em 2007¹⁰, um aumento de mais de 30% em cada década), grandes e pequenos projetos pretendiam transformar Florianópolis em um dos maiores pólos turísticos da América Latina.

¹⁰ Dados da Secretaria do Estado de Planejamento de Santa Catarina, baseados na contagem da população do IBGE, de acordo com os respectivos anos.

A idéia presente no planejamento municipal era (e continua sendo) tornar a cidade um local para elites. Como consequência desse processo de elitização, há um reflexo na vida da população de uma maneira geral que é o custo de se viver em Florianópolis. A partir do momento em que a cidade, regida por um governo que tem por premissa atrair capital, investe numa propaganda maciça que divulga qualidade de vida, ela “cobra um preço” por essa qualidade.

As pessoas bem remuneradas que procuram Florianópolis para viver, exigem um modelo de vida de alto padrão. Moram em luxuosas residências, querem freqüentar bons restaurantes, bons bares, bons clubes. A cidade, portanto, precisa se munir desses atributos. Atualmente, é possível verificar no cenário urbano, a implementação de empreendimentos cada vez mais luxuosos, cujo capital investido provém de outras cidades do país e, mais recentemente também do exterior (PIMENTA, 2005).

Se o aumento da população foi um problema com soluções de certo modo implantadas, a seguir veremos que o desequilíbrio ambiental gerado pela expansão urbana é um desafio à cidade.

2.1.3 Uma questão não-negligenciável: a preservação ambiental num contexto de crescimento urbano

Nos anos 1990, Florianópolis já era o endereço mais desejado de brasileiros em fuga dos grandes centros atormentados pela explosão urbana (ASSIS, 2000). Dos estrangeiros que vinham a passeio, muitos também voltaram definitivamente. Famílias com alto poder aquisitivo e dispostas a viver melhor motivaram projetos de construtoras e incorporadoras, que hoje fazem de Florianópolis uma cidade muito bem cotada pela alta qualidade de empreendimentos turísticos e habitacionais. Conforto, tecnologia e alto padrão são brindados com a livre visão do mar. Aliás, manter a paisagem ao alcance da vista é regra no

planejamento de urbanização local, para a classe consumidora do “bom padrão de vida”.

Como outras cidades em processo de desenvolvimento, Florianópolis tem sofrido uma perda sistemática dos referenciais urbanos que materializaram sua história em vários lugares.

No caso da cidade de Florianópolis, a qualidade de sua paisagem urbana tem sido seriamente comprometida pelas constantes agressões ao seu casario mais antigo, seja através dos conflitos visuais com outras edificações, seja pela interferência de equipamento ou programação visual inadequada, por meio de reformas descaracterizantes, comprometendo a autenticidade de cada unidade arquitetônica, e, por fim, o que é mais grave pela sua irreversibilidade, o abandono das ruínas, as drásticas demolições e as transformações urbanísticas de grande impacto físico-ambiental” (VEIGA, 1993, p. 18).

A deterioração dos ambientes urbanos pela poluição sonora, visual e atmosférica, a violência, os congestionamentos, o *stress* diário que compreendem a vida caótica das pessoas nos grandes centros urbanos são as principais causas da ‘fuga das cidades’ e da ‘busca pelo verde, pelo natural’, que Florianópolis procura garantir.

Esta propaganda acabou trazendo muitas pessoas para a cidade, e concomitantemente ao aumento populacional de Florianópolis, aumentaram-se também os índices de pobreza, violência urbana e degradação ambiental.

Na ânsia de garantir o desenvolvimento da cidade, foram deixadas de lado inúmeras vezes as preocupações ambientais. Como conseqüência, muitas zonas de uso não urbano, e dentro delas Áreas de Preservação Permanente (APP's) e Áreas de Preservação de Uso Limitado (APL's), estão sendo invadidas.

Enquanto o mundo se torna cada vez mais finito, na medida em que recursos naturais são exauridos de suas paisagens rurais estruturadas e de suas paisagens naturais em vias de antropização,

amplia-se o leque populacional, cada vez mais concentrado nos restritos espaços urbanos (LAGO, 1996, p.151).

Como parece ser impossível fazer com que haja uma estagnação no desenvolvimento da capital, a destruição de áreas frágeis naturais da Ilha torna-se inevitável, segundo a lógica local, uma proliferação de empreendimentos sobre áreas indevidas do ponto de vista ambiental. Os impactos causados nessas áreas ocorrem em função do aumento populacional que reclama novos investimentos, em especial de infra-estrutura.

É surrealista, mas esse processo recebe muitas vezes, sem maiores reflexões, o epítome de 'desenvolvimento urbano', revelando o quanto a visão que se tem usualmente a propósito do 'desenvolvimento' se restringe, da maneira mais primária à modernização, sem se atentar para os custos ambientais e sociais aí embutidos e para a repartição desigual desses custos entre as classes e grupos sociais (SOUZA, 2000, p. 119).

Nos últimos anos, no entanto, vem crescendo a pressão da sociedade civil organizada para a preservação das áreas legalmente protegidas, seja por leis federal, estadual ou municipal. Um exemplo claro foi a mobilização de parcela da população contra a construção do Shopping Iguatemi e do Floripa Shopping. O primeiro contou com manifestação popular e o segundo foi embargado no dia da inauguração. Ambos estão construídos sobre área de influência de manguezal, mas atualmente encontram-se em pleno funcionamento.

Assim, as necessidades que emergem em Florianópolis encontram-se relacionadas a espaços permissíveis para a expansão imobiliária. Partindo dessa premissa, o mercado imobiliário viu em Cacupé – uma área com poucos problemas para o licenciamento – um ótimo local para investir e atender a demanda de novos moradores que procuram a cidade para estabelecer residência.

Os investimentos do setor imobiliário em Cacupé tomaram forma especialmente a partir da década de 1990, não acontecendo concomitantemente as outras localidades situadas ao norte da Ilha. Mas os incorporadores imobiliários

perceberam que a abundância de terras desocupadas em Cacupé poderia servir a uma elite externa que procura Florianópolis para viver.

Desta forma, as propriedades familiares, que anteriormente apenas sofriam desmembramentos para absorver o crescimento da família, passaram a responder às necessidades do capital imobiliário.

Com o advento do comércio de terras e a consolidação de um mercado especulativo, estas famílias tiveram que se adaptar ao novo sistema e sofrer influências do mercado que se estabelecia e que, deste período em diante, ditou muitas regras no espaço florianopolitano (LOPES, 2005, p. 23).

Assim, os lotes de outrora encontram-se hoje em sua grande maioria ocupados por condomínios fechados horizontais em Cacupé.

Estas novas práticas transformaram Cacupé em um “*patchwork*”, palavra que em sua tradução literal significa “colcha de retalhos”, onde o novo se superpõe ao antigo, construindo uma nova história que se superpõe à história do lugar.

[...] a ação dos agentes modeladores gera mudanças de conteúdo e/ou das formas das diversas áreas, de modo que novos padrões de fragmentação do espaço urbano emergem, desfazendo total ou parcialmente os antigos, e criando novos padrões no que diz respeito à forma e ao conteúdo (CORRÊA, 1993, p. 14).

De maneira geral, o Distrito de Santo Antônio de Lisboa ainda guarda um dos conjuntos arquitetônicos mais representativos da fase de colonização de Florianópolis. Em contrapartida, Cacupé apresenta muito pouco do legado açoriano deixado pelo primeiro núcleo de povoadores que habitou a região, pois os condomínios modernos se contrapõem aos modelos rústicos de habitações do estilo arquitetônico português. Percebe-se assim, que as novas formas de moradia modificaram as funções admitidas anteriormente nesta localidade.

A partir do momento em que as praias de Florianópolis ganharam maior destaque e as barreiras enfrentadas pelas distâncias físicas foram superadas com a construção de vias, avenidas e rodovias que facilitaram o acesso a elas, a produção imobiliária nos balneários cresceu rapidamente, num processo ainda perceptível nos dias atuais. O crescimento de empreendimentos de luxo é recente, e mais ainda é a iniciativa de construções de “condomínios inteligentes”, que unem a liberdade e o prazer da vida ao ar livre com a segurança dos edifícios, a partir da inclusão de novas tecnologias.

Em Cacupé, os condomínios fechados horizontais surgiram em três momentos distintos, e, apesar de não apresentarem significativas diferenças no tamanho, possuem algumas diferenças no padrão de suas residências, o que está relacionado ao contexto em que surgiram.

Na seqüência, veremos quais as formas e funções admitidas pelos condomínios fechados horizontais em Cacupé, as singularidades que os envolvem e o perfil dos seus moradores.

CAPÍTULO III: CACUPÉ E SEUS CONDOMÍNIOS

Embora os condomínios fechados horizontais exijam certas formas padronizadas, eles não ocorrem em todos os lugares da mesma maneira. Em Florianópolis ainda não existem os enclaves fortificados do tipo centros empresariais ou de serviços e grandes parques temáticos, como os estudados por Caldeira (2000) em São Paulo, Campos (2007) em Goiânia e Silva (2001) em Itu, nem tampouco condomínios residenciais com mais de 100, 200 lotes, como os casos analisados por O'Neill (1986) no Rio de Janeiro e Silva (2003) em Goiânia.

Em Cacupé, particularmente, a maioria dos condomínios fechados possui poucos metros de testada e profundidades expressivas, que se explicam pela divisão inicial dos lotes lineares entre os descendentes dos primeiros habitantes das terras no local. Em geral, os condomínios possuem uma rua central e são subdivididos em lotes iguais nas margens esquerda e direita (espinha de peixe).

Como abordado no Capítulo II, importante parcela dos terrenos em Florianópolis foram aproveitados a partir da posse da terra. Em Cacupé, assim como em outras localidades da Ilha, as terras iam sofrendo subdivisões para abrigar as gerações que seguiam realizando as mesmas atividades desenvolvidas a princípio (pequena produção agrícola e pesca)¹¹.

Com o passar dos anos, as dificuldades em manter as atividades dos setores primários em uma cidade que modificou sua estrutura, absorvendo outras funções de maior destaque, pautadas principalmente no setor terciário, fizeram com que muitos proprietários de terras cedessem às pressões imobiliárias, vendendo a totalidade ou mesmo porção delas para incorporadores que visionavam investir na Ilha.

¹¹ Não foi possível, para esse trabalho, fazer um levantamento dos antigos donos das terras em Cacupé.

Desta maneira, pode-se dizer que a expansão do espaço urbano de Florianópolis contou com a atuação de três agentes principais: o Estado, os “posseiros urbanos” e os empreendedores imobiliários (CAMPOS, 2002).

Estes últimos exercem um papel de organizadores dos processos de produção de moradia, uma vez que cabe a eles escolher e vender o terreno para construção, assumindo o controle sobre uma condição que permite o surgimento de lucro a partir da transformação do uso do solo (RIBEIRO, 1997).

Por vezes, esses agentes se impõem perante o poder público e muitos empreendimentos são feitos mediante negociações entre incorporadores e poder público. Para Pimenta (2005), a cidade de Florianópolis cresceu ditada pela lógica dos interesses dos proprietários privados, a partir da ocupação de loteamentos nem sempre legítimos, mas legais.

Por outro lado, mesmo não sendo respeitadas as determinações do plano [Diretor], algumas intervenções se consolidam de fato, como, por exemplo, a ocupação de áreas de uso público pelas classes mais favorecidas. Que prefeitura, pretendendo se eleger, incomodaria essa parcela da população? As posturas eleitoreiras são sempre prioritárias, favorecidas, ainda, pelo controle mediático da opinião nacional. Transformam-se assim, rapidamente, procedimentos ilícitos em processos legais, porque consolidados (PIMENTA, 2005, p. 45).

Em Cacupé, parte das terras ocupadas atualmente por condomínios fechados horizontais foram totalmente adquiridas por empresas investidoras, enquanto outras foram transformadas em condomínios pelos próprios moradores e herdeiros das terras.

De modo geral, os primeiros condomínios surgiram a partir da vontade dos próprios moradores. A totalidade das ruas em Cacupé não possui saída (mais conhecidas por servidões) e foram transformadas em condomínios a partir da organização dos moradores em restringir a entrada para a rua de acesso às casas. Em seguida, surgiram os condomínios a partir do loteamento de terras desocupadas, geralmente pertencentes a membros da mesma família. As incorporadoras

imobiliárias chegaram por último, instalando condomínios de maior padrão, valorizando o preço das terras em Cacupé tanto dentro quanto fora dos muros.

De acordo com informações obtidas junto à SUSP (Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos de Florianópolis), existem 23 condomínios fechados horizontais aprovados em Cacupé e um condomínio fechado vertical, apenas na extensão da rodovia Haroldo Soares Galvan (Figura 4).

Figura 4. Condomínios fechados horizontais em Cacupé

Este número se torna bastante expressivo se for levado em consideração o total de condomínios fechados horizontais existentes em Florianópolis, que até o presente momento contabiliza 247¹².

Traçando um paralelo entre a incidência de condomínios fechados horizontais em Cacupé e na cidade de Florianópolis, percebe-se rapidamente o quão expressivo é o aglomerado de condomínios no local. Enquanto em Florianópolis existem 247 condomínios distribuídos em uma área de 433 km² (IBGE, 2007), em Cacupé são 23 para uma área de aproximadamente 7,5 km².

Do exposto, infere-se que em Florianópolis existe um condomínio fechado horizontal para cada 1,75 km² de extensão de terra, enquanto para Cacupé este índice é de aproximadamente um condomínio para cada 0,32 km², o que demonstra a grande concentração de condomínios nesta localidade perante o restante da cidade.

A ressalva que se faz é que nem todos os condomínios fechados aprovados encontram-se consolidados. Alguns projetos ainda não saíram do papel e outros já possuem lotes vendidos e infra-estrutura pronta, mas são desprovidos de edificações.

A Tabela 1 apresenta os condomínios fechados horizontais¹³ de Cacupé e a sua respectiva data de aprovação. De maneira geral, todos os condomínios possuem lotes disponíveis para a venda e apenas os condomínios Linha do Sol e Canto do Cacupé encontram-se totalmente ocupados. Inclusive os condomínios mais antigos do local, como o Mangueiras de Cacupé, o Arraial do Mar e o Aldeias de Cacupé ainda possuem lotes a venda.

¹² Número de condomínios fechados horizontais aprovados até abril de 2008, segundo a SUSP.

¹³ O único condomínio fechado vertical – Morada de Cacupé – não foi considerado para a pesquisa

Tabela 1. Condomínios Fechados Horizontais em Cacupé, data de aprovação e número de lotes ocupados.

Condomínio	Data de aprovação do projeto	nº total de lotes	nº de lotes ocupados*	%
Aldeias de Cacupé	12/05/1980	25	18	72
Residencial Cabralea	22/05/1980	24	23	96
Condomínio Arraial do Mar	06/04/1981	15	7	47
Residencial Miramar	17/06/1982	10	2	20
Condomínio Linha do Sol	30/01/1989	17	17	100
Condomínio Horizontal Casa Blanca Clube	08/05/1990	25	24	96
Mangueiras do Cacupé	06/08/1991	16	15	94
Condomínio Canto do Cacupé	30/11/1993	19	19	100
Marinas del Rey III	05/12/1996	20	19	95
Marinas del Rey II	06/12/1996	25	24	96
Marinas del Rey I	09/12/1996	25	24	96
Condomínio Residencial Coronel Américo	24/11/1998	24	15	63
Condomínio Residencial Casa Blanca	09/04/2002	8	0	0
Condomínio Horizontal St Barth	07/11/2002	18	10	56
Condomínio Farol da Ilha	16/01/2003	20	0	0
Floripa Loft Cacupé	01/07/2003	8	0	0
Condomínio Madre Bertha	03/10/2003	25	0	0
Riviera	19/11/2003	20	0	0
Condomínio Horizontal Villa de Cacupé	03/02/2004	9	0	0
São Thiago	23/06/2004	25	3	12
Condomínio Vila Mariñero	15/09/2004	18	0	0
Condomínio Residencial Barão do Cacupé I	23/12/2004	10	0	0
Condomínio Residencial Barão do Cacupé II	23/12/2004	18	0	0

Fonte: SUSP (2008) e *informações coletadas em campo. Elaborado pela autora

Analisando a tabela, é possível identificar três momentos distintos de instalação dos condomínios fechados em Cacupé. O primeiro – de 1980 a 1982 –, o segundo – de 1989 a 1998 – e o terceiro de 2002 a 2004. De maneira geral, os condomínios que se instalaram no primeiro período foram aqueles em que se

intencionou o fechamento das ruas por parte dos moradores. O segundo momento se refere ao surgimento e a construção de casas já no interior dos condomínios. O terceiro momento representa a valorização do solo urbano em Cacupé e a aquisição de lotes mais caros, em condomínios fechados horizontais mais luxuosos, com diferentes padrões nas formas de moradia.

A lei complementar municipal nº 001/97, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no distrito sede de Florianópolis impedia a construção, até o ano de 2006, de condomínios fechados horizontais com mais de 25 lotes em Florianópolis. A lei complementar nº 211, de janeiro de 2006, alterou a permissividade no número de lotes por condomínio unifamiliar, que passou a ser de 50.

Dada a recente aprovação desta lei, em Cacupé existem alguns condomínios que foram desmembrados em dois para se adequarem à lei anterior. Embora o condomínio Marinas del Rey I e II, por exemplo possua apenas um único portão de acesso e seja composto de 50 lotes, foi aprovado na condição de dois condomínios com 25 lotes cada, ainda que nunca se apresentasse separado fisicamente.

A mesma condição é atribuída aos condomínios Barão de Cacupé I e II (ainda não consolidados), que se apresentam em dois projetos distintos, inseridos em uma mesma área.

A média do tamanho dos lotes no interior dos condomínios horizontais em Cacupé supera os 1000 m² e o que diferencia o tamanho de um condomínio em relação ao outro são as áreas de lazer e áreas verdes que separam uma residência da outra (Tabela 2). Em alguns condomínios as residências encontram-se mais próximas fisicamente e em outros estão mais distantes.

Tabela 2. Área total, área de uso exclusivo e área de uso comum dos condomínios fechados horizontais em Cacupé.

Condomínio	Área do terreno (m ²)	Área de uso exclusivo (m ²)	Área de uso comum (m ²)
Aldeias de Cacupé	59.832,00	32.907,40	26.924,60
Residencial Cabralea	26.184,00	14.400,00	11.784,00

Condomínio	Área do terreno (m ²)	Área de uso exclusivo (m ²)	Área de uso comum (m ²)
Condomínio Arraial do Mar	29.812,00	14.094,60	15.717,40
Residencial Miramar	12.900,00	4.080,00	8.820,00
Condomínio Linha do Sol	75.928,00	12.252,04	63.775,96
Condomínio Horizontal Casa Blanca Clube	26.398,65	13.054,00	13.344,65
Mangueiras do Cacupé	22.288,10	11.871,14	10.416,96
Condomínio Canto do Cacupé	19.593,38	9.562,40	10.030,98
Marinas del Rey III	53.309,15	16.475,64	36.833,51
Marinas del Rey II	49.734,20	20.517,15	29.217,05
Marinas del Rey I	45.616,31	19.139,14	26.477,17
Condomínio Residencial Coronel Américo	36.086,53	16.950,32	19.136,21
Condomínio Residencial Casa Blanca	8.808,570	5.574,73	3.234,840
Condomínio Horizontal St Barth	82.099,88	30.834,64	51.265,24
Condomínio Farol da Ilha	38.772,60	9.268,65	29.503,95
Floripa Loft Cacupé	13.080,87	7.194,480	5.886,39
Condomínio Madre Bertha	31.592,59	15.224,49	16.368,10
Rivieira	17.167,36	9.440,330	3.699,800
Condomínio Horizontal Villa de Cacupé	17.717,94	5.352,300	12.365,64
São Thiago	151.697,40	48.115,89	103.581,51
Condomínio Vila Mariñero	55.707,00	11.124,66	44.582,34
Condomínio Residencial Barão do Cacupé II	42.063,00	10.809,50	30.872,48
Condomínio Residencial Barão do Cacupé I	22.662,90	6.595,00	15.686,88

Fonte: SUSP (2008). Elaborado pela autora

Os padrões dos condomínios fechados horizontais em Cacupé atendem em geral, populações de classe B¹⁴, mas a recente instalação de “condomínios

¹⁴ Segundo estudo divulgado em agosto de 2008 pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a classe média atualmente corresponde a mais da metade da população brasileira. Este estudo considera a classe média (Classe C) aquela que possui uma renda mensal entre R\$ 1.064 e R\$ 4.591. A chamada elite (classes A e B) tem renda superior a R\$ 4.591, enquanto a classe D (classificada como remediados) recebe entre R\$ 768 e R\$ 1.064 mensais. A classe E (pobres), por sua vez, reúne famílias com rendimentos abaixo de R\$ 768.

inteligentes” no cenário urbano da localidade vem chamando a atenção para a inserção de uma classe social mais elevada (classe A), que se destaca pelo alto padrão residencial.

É o caso dos condomínios St. Barth, Floripa Loft Cacupé e Riviera (Figura 5), que trazem um novo conceito de morar baseado no que há de mais moderno em termos de tecnologia. Entre as inovações, estão guaritas blindadas, controle da residência a distância por meio de computadores de bolso, fechaduras com registro de digitais, acesso a internet sem fio em banda larga em qualquer lugar do condomínio e sistema de automação de luz, ar-condicionado e persianas, entre outras inovações futurísticas.

Nestes condomínios mais portentosos, os incorporadores optaram por comercializar números reduzidos de lotes a preços mais elevados, para aumentar a exclusividade do espaço habitado. O condomínio St. Barth, por exemplo, possui apenas 18 lotes em uma área que comportaria no mínimo o triplo de unidades habitacionais. Cada terreno possui uma área superior a 1700 m² e cada casa construída não possui metragem menor que 600 m². A estratégia consiste em vender menos lotes a preços maiores agregando o valor exclusividade e seletividade.

As propagandas adotadas para a venda de lotes nestes condomínios também chamam a atenção para a vivência em lugares exclusivos e seletos. A divulgação em *folders*, *outdoors*, jornais e revistas de maior circulação geralmente são acompanhadas por frases de impacto. “O superlativo de vida” se refere ao St. Barth Residence; “Viva como poucos” ao Floripa Loft Cacupé e “Só 14 terrenos. O endereço de poucos” ao Condomínio Riviera. (Figura 5).

Mesmo que a intenção de um comprador de lote em condomínio seja simplesmente morar em uma residência horizontal, as propagandas de vendas em lotes de condomínios acabam agregando outros fatores a fim de fazer com que eles assumam importância a ponto de se tornarem indispensáveis. Em realidade, tais anúncios acabam por possuir grande responsabilidade nas formas assumidas pelo tecido urbano, ao escancararem propagandas como essas, que induzem às discrepâncias sociais (Figura 5).

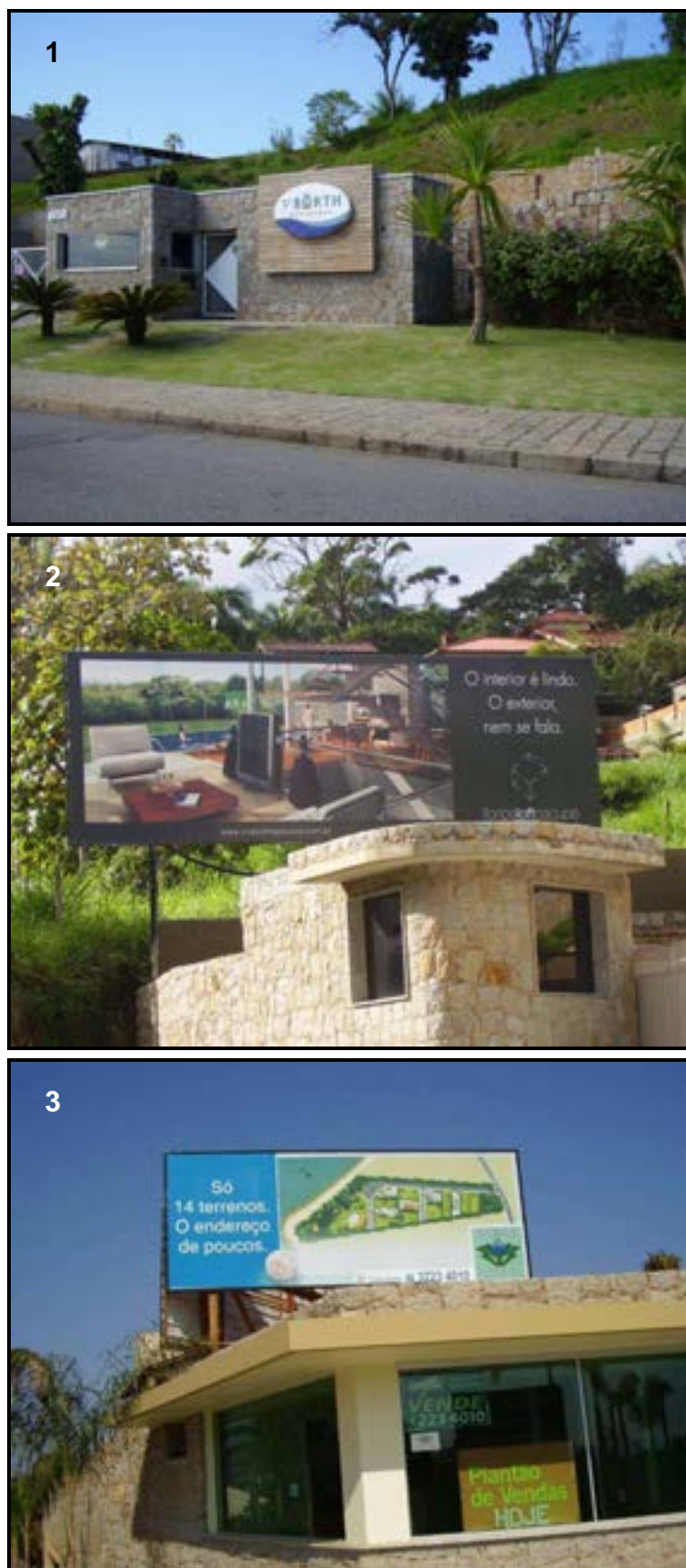


Figura 5. Condomínios inteligentes em Cacupé, ainda em fase de implantação. St. Barth Residence (1). Floripa Loft Cacupé (2). Condomínio Riviera (3). Fotos tiradas pela autora em 05/04/2008

Com o intuito de chegar a uma resposta para as indagações que motivaram esta pesquisa, procurou-se aplicar um questionário (Anexo 1) entre seus moradores, que permitisse auxiliar na compreensão dos usos e relações destas formas no espaço contemporâneo de Florianópolis.

Embora a intenção inicial fosse a de abranger a totalidade dos condomínios, vários motivos fizeram com que alguns fossem excluídos da amostragem geral.

Entre os 23 condomínios aprovados em Cacupé, apenas 14 se encontram habitados. Os condomínios Barão do Cacupé I e Barão do Cacupé II, Vila Mariñeiro, Villa de Cacupé ainda não saíram do papel, enquanto os condomínios Farol da Ilha, Madre Bertha, Riviera, Floripa Loft Cacupé e Casa Blanca, embora possuam pórtico de entrada e divisão de lotes, com algumas casas construídas, ainda não possuem moradores (Figura 6 a Figura 15).



Figura 6. Pórtico do Condomínio Farol da Ilha.
Autora: Aline Schaefer Körbes. 12/08/2006



Figura 7. Interior do Condomínio Farol da Ilha
Autora: Aline Schaefer Körbes. 12/08/2006



Figura 8. Pórtico do Condomínio Madre Bertha
 Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008



Figura 9. Interior do Condomínio Madre Bertha
 Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008



Figura 10. Pórtico do Condomínio Riviera
 Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008



Figura 11. Interior do Condomínio Riviera
 Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008



Figura 12. Pórtico do Condomínio Floripa Loft Cacupé
 Autora: Aline Schaefer Körbes. 30/08/2008



Figura 13. Área a ser edificada no Condomínio Floripa Loft Cacupé
 Autora: Aline Schaefer Körbes. 30/08/2008



Figura 14. Condomínio Casablanca
Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008



Figura 15. Casa em processo de edificação no Condomínio Casablanca
Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008

Entre os 14 condomínios restantes, alguns não foram utilizados para esta pesquisa em razão da inexpressiva quantidade de moradores e a falta de áreas de lazer consolidadas, o que impediria o total objetivo da aplicação do questionário. Desta maneira, foram excluídos também do levantamento quantitativo os condomínios São Thiago, St. Barth e Residencial Miramar (Figura 16 a Figura 21).



Figura 16. Futuro Condomínio São Thiago
Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008



Figura 17. Interior do Condomínio São Thiago
Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008



Figura 18. St. Barth Residence

Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008



Figura 19. Trapiche localizado em frente ao St. Barth Residence

Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008



Figura 20. Pórtico do Condomínio Residencial Miramar

Autora: Aline Schaefer Körbes. 12/08/2006



Figura 21. Interior do Condomínio Residencial Miramar

Autora: Aline Schaefer Körbes. 12/08/2006

Na tentativa de aplicar o questionário no condomínio St. Barth, certamente o mais luxuoso de Cacupé, buscamos algum contato na portaria, que disponibilizou o telefone do representante legal do síndico. Embora o condomínio possua 18 lotes, apenas 10 encontram-se edificadas e, de acordo com o referido representante, existem apenas quatro moradores atualmente no local. O mesmo informou que muito provavelmente não haveria retorno dos questionários, uma vez que os moradores deste condomínio são empresários e investidores (em sua maioria paulistas) que utilizam a casa apenas para lazer de final de semana. Entre os donos de terrenos existem também pessoas de Florianópolis, mas que

igualmente não moram no local, apenas adquiriram lotes com a finalidade de investir. Um terreno no referido condomínio custa dois milhões de reais e o lote com a casa construída não sai por menos de cinco milhões de reais¹⁵.

Ainda um condomínio foi desconsiderado pela pesquisa em razão da sua grande diferença em relação aos demais e descaracterização como condomínio fechado horizontal. Embora possua registro junto a SUSP, o Condomínio Canto do Cacupé (Figura 22 e Figura 23) não possui muros, portão de acesso e nem áreas de lazer, sendo uma servidão aberta à circulação pública. Na planta do condomínio são identificadas áreas de uso comum e de uso restrito, mas em verdade a área de uso comum corresponde a uma APP (Área de Preservação Permanente) que inicia no final da rua de acesso às residências.



Figura 22. Placa indicando a existência do Condomínio Canto do Cacupé

Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008



Figura 23. Condomínio Canto do Cacupé: uma servidão aberta à circulação pública

Autora: Aline Schaefer Körbes. 05/04/2008

As leis municipais de uso e ocupação do solo (Lei 001/97 para o distrito-sede e Lei 2193/85 para os balneários) não exigem áreas de lazer, muros e guaritas ou portões de entrada para que seja aprovado um condomínio. O simples fato de ser uma rua estritamente residencial já configura o pré-requisito para a aprovação da área como condomínio fechado e os moradores podem então fechar a rua que dá acesso as suas residências. Esta situação ocorreu para a maioria dos condomínios analisados para esta pesquisa (Linha do Sol, Aldeias de Cacupé, Mangueiras de

¹⁵ Dados coletados na imobiliária responsável pela venda de lotes no condomínio em 05/04/2008.

Cacupé, Cabralea e Arraial do Mar) que já configuravam condomínios antes mesmo de possuírem portões que fechassem suas ruas de acesso¹⁶.

Para os dez condomínios restantes, foram feitos contatos na tentativa de aplicar questionários entre os moradores, que retornaram ao pedido de maneiras diversas. A estratégia utilizada foi conversar a princípio com os síndicos dos condomínios para explicar o objetivo da pesquisa e solicitar a permissão para a aplicação de questionários entre seus moradores. Embora a receptividade tenha sido boa na maioria dos casos, foi descartada qualquer possibilidade de entrarmos nos condomínios para que fossem aplicados os questionários. A alegação dos síndicos era de que esta atitude poderia gerar descontentamentos, uma vez que a escolha pela vida no interior dos condomínios evidencia a vontade que se tem de não ser importunado.

Desta maneira, os questionários foram deixados com os próprios síndicos, que se comprometeram a distribuí-los entre os moradores e recolhê-los posteriormente. Ressalta-se que junto aos questionários foi anexada uma carta explicando o objetivo da pesquisa, entregue dentro de envelope individual, na tentativa de dar mais credibilidade e garantir um maior retorno por parte dos moradores, que certamente não se sentiriam a vontade de respondê-los caso as informações pudessem ser vistas por terceiros, motivo que fez com que grande parte dos envelopes retornassem colados.

Durante dois meses (abril e maio de 2008) foram realizadas visitas aos condomínios em todos os finais de semana, na tentativa de entrar em contato com os síndicos dos mesmos e na busca de respostas aos questionários. No Condomínio Casablanca Clube não foi permitido falar diretamente com o síndico, e os questionários foram deixados com o porteiro, que se comprometeu a entregá-los. Juntamente foi entregue uma carta com telefone e e-mail para contato, mas o síndico não retornou. Por diversas vezes foram realizadas visitas ao condomínio e

¹⁶ Para o poder público municipal, é interessante que estes condomínios se multipliquem, uma vez que exime a prefeitura de qualquer manutenção no interior destes espaços (varrição de ruas, manutenção de áreas verdes, energia elétrica, coleta de lixo e segurança), sem, contudo, perder a arrecadação de impostos. A facilidade em conseguir alvará para a aprovação de condomínios em Florianópolis e a grande procura por espaços desta natureza, propagadas por empreendedores que agregam valores aos componentes presentes nestes espaços cria uma demanda cada vez maior para a vivência no interior de condomínios horizontais.

embora o porteiro tivesse garantido a entrega dos questionários ao síndico, não houve retorno algum. Entre todos os condomínios abordados, este foi o que se apresentou mais inacessível para pessoas de fora. Apesar de termos insistido, o porteiro afirmou não estar autorizado a disponibilizar o telefone do síndico, assegurando que este entraria em contato caso fosse do seu interesse. Como não houve nenhuma manifestação por parte dele, constata-se que não houve solicitude em auxiliar na pesquisa.

No condomínio Marinas del Rey III foram entregues questionários, mas depois de inúmeros contatos, a síndica afirmou não ter tido tempo para distribuí-los, entregando-os para apenas alguns moradores que, segundo ela, não retornaram ao pedido.

Para analisar o perfil dos moradores dos condomínios de Cacupé e atingir o objetivo da pesquisa, foram investigados, portanto, sete condomínios: Arraial do Mar, Linha do Sol, Mangueiras de Cacupé, Aldeias de Cacupé, Coronel Américo, Cabralea e Marinas del Rey I e II, este considerado como um único condomínio. Ressalta-se que o padrão dos condomínios onde foram aplicados os questionários é bastante similar, e não foi possível realizar uma comparação entre moradores de condomínios de padrões muito diferentes porque, como destacado anteriormente, os de maior padrão não estão concluídos ou não possuem quantidades expressivas de moradores, fato que fez com que fossem excluídos da amostragem geral.

Como era de se esperar, em nenhum condomínio houve retorno total dos envelopes, que em alguns casos voltaram vazios ou em branco, alertando para o fato de que não se tinha a intenção de respondê-los, o que não configura esquecimento, mas descaso com a pesquisa.

A idéia inicial era de que os moradores deixassem os envelopes fechados na portaria do condomínio, mas entre os condomínios analisados, apenas um apresentava pórtico com a presença de porteiro. Nos demais condomínios houve uma grande dificuldade em entrar em contato com os síndicos uma vez que na entrada há apenas interfone para as casas. Para estes casos, o contato foi estabelecido a partir de tentativas. Interfonamos para uma casa qualquer e

solicitamos o número da casa do síndico – ao que todos responderam prontamente, sem questionar o motivo – para em seguida entrar em contato com ele.

3.1 ANÁLISE DE DADOS E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

O questionário é um método comum para a coleta de informações diversas. Os dados gerados a partir do questionário são quantitativos e podem ser comparados e analisados estatisticamente, tornando os resultados das pesquisas generalizáveis.

Para alguns autores (Tuan, 1983; Relph, 1976; Lynch, 1988; Dacanal, 2004), a importância do trabalho científico consiste em analisar cada caso isoladamente, a partir da percepção individual que se tem sobre determinado assunto (que pode ser igual ou não para cada indivíduo). Entretanto, faz-se necessário atentar para o fato de que as generalizações permitem a cientificidade de cada assunto. Desta maneira, embora cada caso seja analisado individualmente, a reunião de fatos mais significativos resulta na conclusão de uma amostragem maior.

Sendo assim, as generalizações se tornam necessárias para o melhor entendimento das relações sociais com o ambiente. Uma vez que é levado em consideração apenas as idéias de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos com relação a determinado assunto, torna-se mais difícil analisar a realidade de maneira objetiva, em sua totalidade.

Certo, dizemos nós, existem percepções diversas das mesmas coisas, pois há indivíduos diferentes. Mas deve-se por isso renunciar à aproximação de uma definição objetiva das realidades? Do contrário, não se saberia sequer por onde começar o trabalho científico. E estaríamos sempre à mercê de uma ambigüidade. (SANTOS, 1991, p. 24).

Para Santos (1991), ao analisarmos as especificidades de um lugar do ponto de vista de cada um que o vivencia, não estamos fazendo ciência. Se a visão de cada indivíduo difere sobre diversos aspectos, e se é esta a maior relevância de um estudo, não há como formular e comprovar teorias, uma vez que tudo depende da maneira que é analisada. “A percepção não é ainda conhecimento, que depende de sua interpretação e esta será tanto mais válida quanto mais limitarmos o risco de tomar por verdadeiro o que é só aparência” (SANTOS, 1991, p. 62).

O questionário aplicado nos condomínios de Cacupé buscou analisar o perfil dos moradores, os motivos que os levaram a procurar esta forma de moradia e o grau de satisfação dos mesmos com o ambiente residencial em que estão inseridos. Tais questionamentos auxiliaram na compreensão da simbologia dos condomínios no local, extensiva a outros casos, uma vez que corroboram algumas informações presentes em outros trabalhos científicos realizados sobre esta temática.

Embora o simples fato de morar em condomínio fechado horizontal em área nobre da cidade já evidencie o perfil de moradores, a aplicação de questionário permite um maior detalhamento e aprofundamento da análise feita *a priori*. Para isso, o questionário aplicado na pesquisa realizada por Becker (2005) em condomínios fechados horizontais em Porto Alegre foi fonte inspiradora para a elaboração de um questionário que contemplasse a pesquisa em questão.

Foram entregues, no total, 151 questionários nos condomínios analisados para esta pesquisa, de acordo com o número de lotes ocupados em cada condomínio. Ressalta-se que em alguns casos foi aplicado menor número de questionários em relação ao número de lotes dada a existência de moradores que possuíam mais de um lote no condomínio. Dos sete condomínios analisados, em três conseguimos mais da metade de retornos dos questionários. Nos demais o número de moradores que responderam foi inferior aos que não responderam.

O condomínio onde houve a maior parte de retornos foi o Arraial do Mar, em que apenas um domicílio não retornou ao questionário. Os condomínios Aldeia de Cacupé e Marinas del Rey I e II foram os que apresentaram o menor número de respostas.

Do total de questionários entregues nos condomínios (151), retornaram 62, o que corresponde a 41% (Tabela 3), representando um pouco menos da metade da população geral dos condomínios analisados, que julgamos suficiente para traçar um perfil dos moradores do local e alcançar o objetivo proposto.

Na bibliografia consultada para este trabalho, verificamos que a dificuldade na obtenção de dados no interior de condomínios, especialmente na forma de aplicação de questionários é bastante comum. Becker (2005) conseguiu 45% de respostas para a análise de três condomínios e Galvão e Tonela (2006) obtiveram 43% para quatro condomínios analisados. Silva (2003), considerou 11% da população de um condomínio para identificar o perfil de seus moradores. Consideramos, portanto, que a representatividade das respostas para os sete condomínios analisados em Cacupé é bastante satisfatória para o que nos propomos a estudar.

Tabela 3. Retornos obtidos com a aplicação de questionários

Condomínio	nº de questionários deixados no condomínio	nº de questionários que retornaram respondidos	Porcentagem de retorno
Condomínio Aldeia de Cacupé	18	6	33%
Residencial Cabralea	12	10	83%
Condomínio Arraial do Mar	7	6	86%
Condomínio Linha do Sol	17	7	41%
Condomínio Mangueiras do Cacupé	15	7	47%
Condomínio Marinas del Rey I e II	48	16	33%
Condomínio Residencial Coronel Américo	15	10	67%
Total	151	62	41%

3.1.1 Perfil da população moradora dos condomínios

Para traçar um perfil da população moradora dos condomínios fechados horizontais de Cacupé, foram verificados os aspectos que refletem o seu estilo de

vida: nível de instrução, atividade desempenhada, renda familiar, título de propriedade de residência, número de integrantes na família e número de empregados que trabalham para a família.

3.1.1.1 Nível de instrução e atividade desempenhada

Em termos gerais, o grau de escolaridade dos moradores dos condomínios é bastante similar. A maioria (47%) possui o terceiro grau completo e 39% é pós-graduado, totalizando 86% dos responsáveis pelo domicílio com nível superior (Figura 24).

Somente um morador informou ter apenas o primeiro grau completo. Em dois condomínios o grau de instrução mínimo da pessoa responsável pelo domicílio é o nível superior.

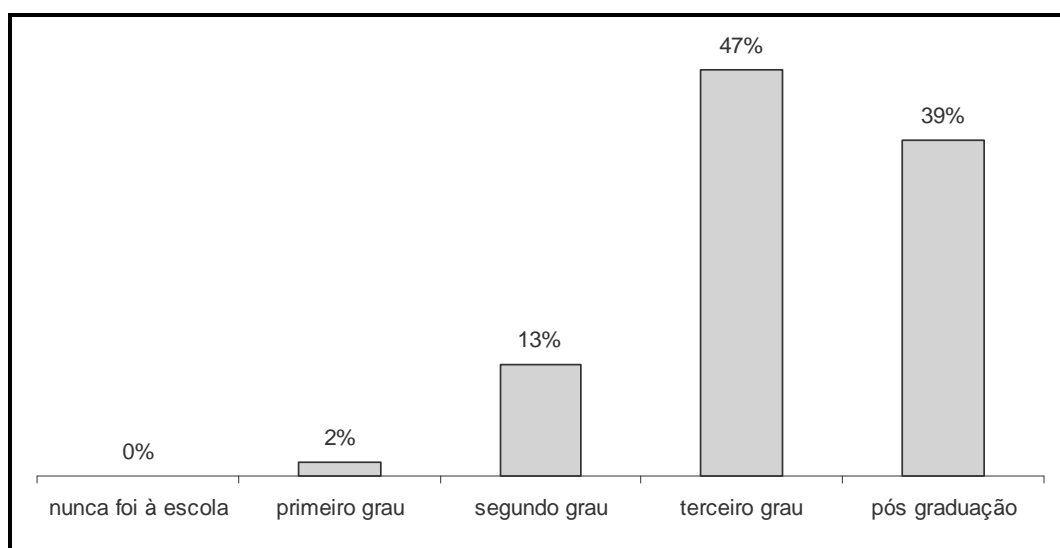


Figura 24. Escolaridade da pessoa responsável pelo domicílio nos condomínios analisados

Assim como os moradores de condomínios em Cacupé, o nível de instrução dos moradores de condomínios fechados em estudos realizados por outros autores: Becker (2005) em condomínios de Porto Alegre, Silva (2003) em Goiânia, O'Neill (1986), no Rio de Janeiro e Galvão e Tonela (2006) em Maringá confirmam a existência de um número maior de moradores com nível superior completo em espaços intra-muros.

Parte-se do pressuposto que as pessoas que tem maior nível de instrução conquistam melhores empregos e conseqüentemente, melhores remunerações, o que leva, portanto, a maiores condições em manter uma família no interior de condomínios fechados. Em Cacupé, entre as pessoas que informaram ter apenas o primeiro e o segundo grau completos todas exerciam atividades relacionadas ao comércio ou serviços públicos.

Aliás, entre os moradores dos condomínios analisados, a maioria é representada por servidores públicos (27%), levando-se em consideração a pessoa responsável pelo domicílio. Em seguida aparecem os profissionais autônomos, que contabilizaram nesta pesquisa 19% dos entrevistados. O número de comerciantes foi de 18%. Servidores privados e aposentados representaram 11% cada um, enquanto 13% afirmaram exercer outra atividade, embora não tenham especificado qual (Figura 25).

Analisando cada condomínio isoladamente, percebe-se que na maioria, o número de servidores públicos é maior que o número de moradores que exercem outras funções. Apenas em um condomínio as atividades predominantes dos responsáveis pelo domicílio são comerciantes e em outro os servidores privados e autônomos são os que mais se destacam.

O fato de existirem no máximo dois aposentados por condomínio analisado evidencia que os moradores são em sua maioria compostos por pessoas mais jovens que fazem parte da população economicamente ativa da cidade.

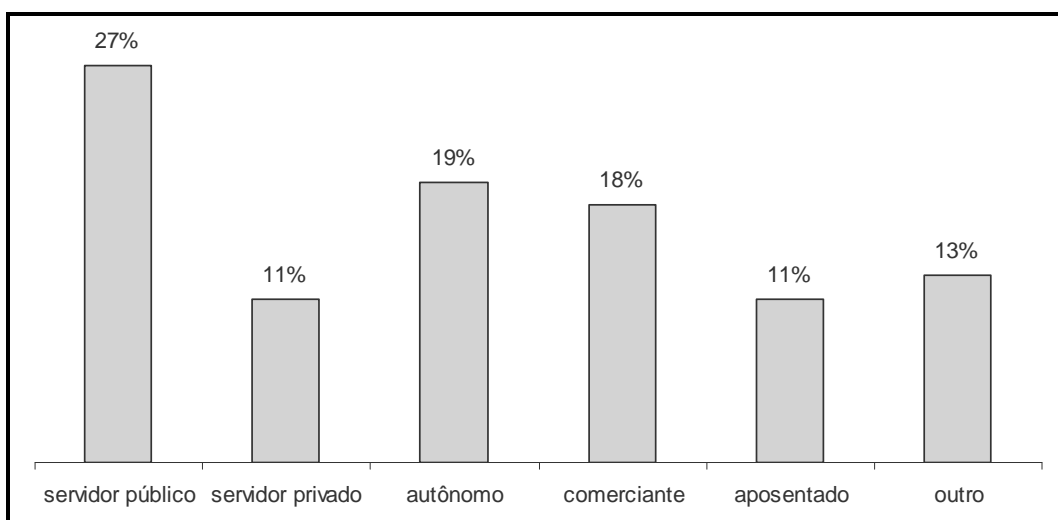


Figura 25. Atividade da pessoa responsável pelo domicílio nos condomínios analisados.

Os resultados que apontam para um maior número de moradores exercendo atividades em cargos públicos podem ser explicados em razão de serem estas as atividades de maior destaque em Florianópolis. Como sede administrativa do estado de Santa Catarina, a cidade possui grande número de secretarias e instâncias governamentais, além de bancos, escolas, universidades, hospitais e fóruns que, assim como as demais capitais das unidades de federação, absorvem grande quantidade de mão-de-obra concursada.

De acordo com os dados do Ministério do Trabalho e Emprego (2007), em Florianópolis, 42% dos empregos formais estão relacionados aos cargos públicos, seguido pelos serviços (38%) e comércio (13%). Assim como na cidade os funcionários públicos representam a maioria da população empregada formalmente, em Cacupé os resultados aparecem idênticos, apresentando proporção similar em menor escala.

As análises de O'Neill (1986), e Galvão e Tonela (2006) para os estudos de caso em condomínios do Rio de Janeiro e Maringá, respectivamente, também identificaram entre seus moradores, pessoas com elevado nível de instrução desempenhando papéis de comando como executivos ou em órgãos do Estado. Assim como em Florianópolis, no Rio de Janeiro, por ser uma capital, é grande o número de moradores ocupados em setores públicos. Em Maringá (PR), por sua vez, Galvão e Tonela (2006) identificaram a presença de um grande número de funcionários públicos representados por professores universitários da cidade. Por outro lado, Luz e Ribeiro (2005) identificaram nos condomínios em Londrina (PR), um maior número de comerciantes e profissionais liberais com alto poder aquisitivo.

Infere-se daí, que as atividades desempenhadas pelos consumidores das formas de moradia representadas pelos condomínios fechados horizontais estão ligadas às principais funções desempenhadas pela cidade. Como as funções mais expressivas em Florianópolis estão relacionadas às atividades administrativas, a prestação de serviços e ao comércio, são também, via de regra, nestes setores que se destacam os trabalhadores mais bem remunerados, alguns deles, vivendo no interior de condomínios fechados.

3.1.1.2 Renda média familiar

Em relação à renda média familiar, foi possível constatar que a grande maioria dos moradores mantém seu padrão de vida nos condomínios em Cacupé com uma renda média que varia entre 5 a 10 mil reais por mês, enquanto 26% vivem mensalmente com até 5 mil reais, 10% com uma renda média salarial de que vai de 10 a 15 mil reais e 13% ganham acima de 15 mil reais. Entre os entrevistados, 6% optaram por não informar o nível de renda (Figura 26).

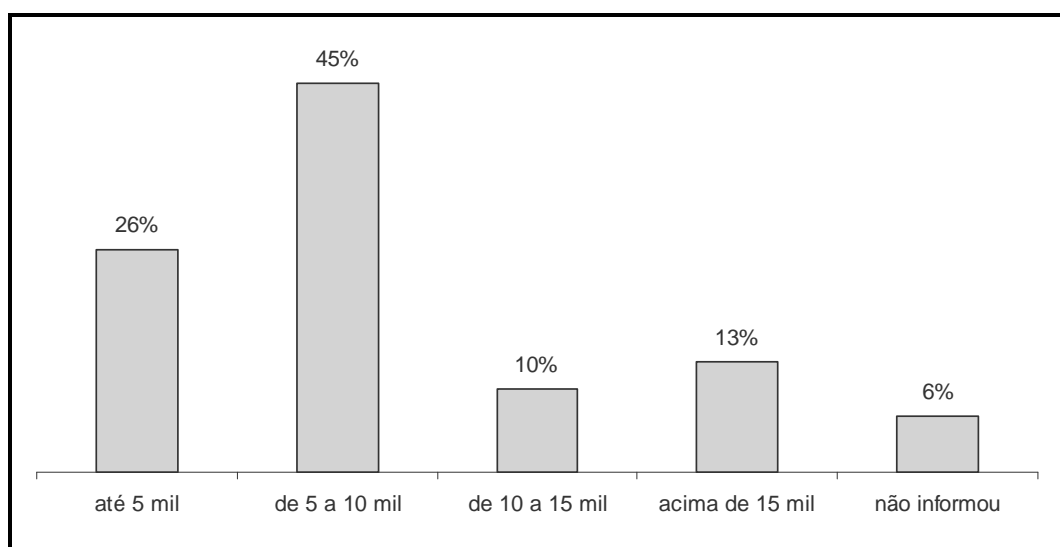


Figura 26. Renda familiar mensal média dos moradores dos condomínios analisados, em reais (R\$).

Em quatro condomínios existem moradores com padrões salariais diferenciados que vão do índice mais baixo ao mais alto analisado. Já num deles, a similaridade socioeconômica dos moradores é bem maior, uma vez que a totalidade dos moradores vive com uma renda salarial que varia entre 5 a 10 mil reais mensais. Em outros dois, a maioria da população possui uma renda de até cinco mil reais mensais. Estes dados indicam certa diferença de padrões entre condomínios em Cacupé, e inclusive entre os moradores dos mesmos condomínios, e evidenciam o padrão de vida representado pela classe B, que constitui, juntamente com a classe A, a elite brasileira.

Enquanto Becker (2005), verificou apenas a existência de moradores com renda média familiar mensal acima de R\$ 10.000 em três condomínios analisados, Silva (2003), identificou, em apenas um condomínio, diferenças salariais que

variavam de valores a partir de 2 a acima de 11 salários mínimos, identificando, ao contrário de Becker (2005), uma grande heterogeneidade no interior do condomínio.

Para O'Neill (1986), o fato de as mulheres terem conquistado seu espaço no mercado de trabalho nos últimos anos e auxiliarem na complementação da renda familiar foi decisivo para a constituição de um grande grupo de identificação social representado pela classe média. A autora pondera ainda que para esta classe, além dos rendimentos diretos, a capacidade da aquisição de mais de um imóvel representa a possibilidade de extraírem renda de aluguel e da terra.

Em Cacupé, as diferenças salariais são maiores em relação aos condomínios analisados por Becker e menores em relação ao estudado por Silva. Elas identificam, especialmente, moradores das classes A e B que, embora possuam diferenças salariais expressivas, não interferem na maneira de viver no interior do condomínio e no padrão das casas em seu interior, que é bastante homogêneo.

Contrariando as afirmações de Zakabi (2002) em artigo na revista *Veja*, no qual afirma que a renda mensal de famílias em condomínios fechados horizontais varia entre R\$ 7.000,00 e R\$ 15.000,00, é possível perceber que em muitos casos a renda não ultrapassa os R\$ 5.000,00, identificando o acesso a uma parcela mais expressiva da população e justificando o crescente número de condomínios fechados pelas cidades brasileiras.

3.1.1.3 Condição do imóvel

No tocante à condição do imóvel, em Cacupé, 92% possuem moradia própria, enquanto 5% dos entrevistados vivem de aluguel e 3% moram em imóveis cedidos (Figura 27).

Para os 62 questionários aplicados, estas porcentagens equivalem, respectivamente a duas famílias morando em imóveis cedidos e três que vivem de aluguel.

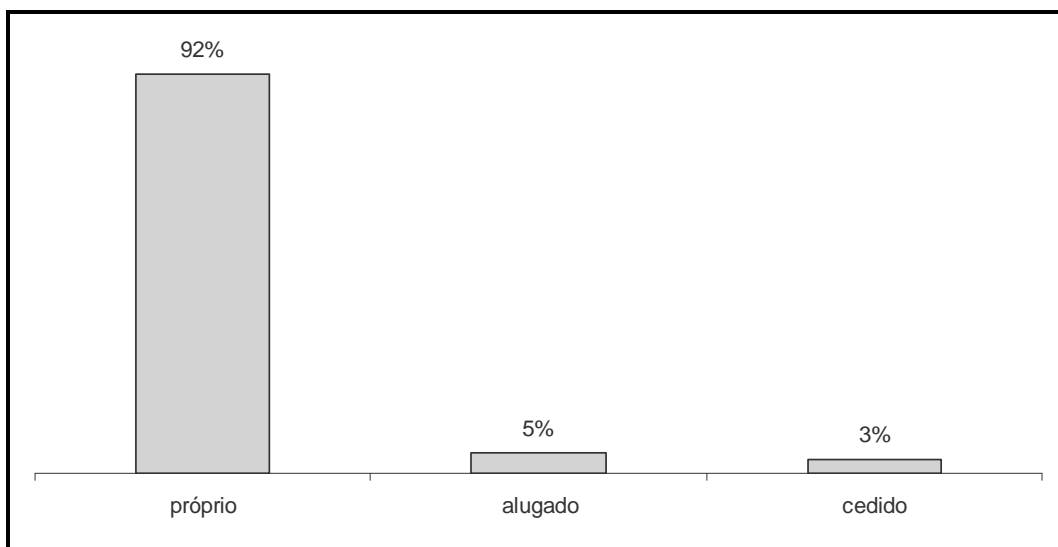


Figura 27. Condição do imóvel nos condomínios analisados

Assim como em Cacupé, nos condomínios analisados por Becker (2005) e Silva (2003), a grande maioria possui título de propriedade da terra. Esta é mais uma característica geral das famílias de classe A, que possuem condições de adquirir posses e da classe B, que possui condições facilitadas de aquisições de posses.

Considerando o alto valor de um terreno no interior destes condomínios analisados (entre R\$ 200.000,00 e R\$ 400.000,00) e, considerando a grande incidência de moradores da classe B representados por servidores públicos, portanto, com estabilidade profissional, não é difícil perceber que existe uma facilidade por parte destes moradores em financiar suas moradias. Vale ressaltar que o valor atual de um lote no interior do condomínio não corresponde ao valor de cinco, dez ou vinte anos atrás, ocasião em que muitos deles foram adquiridos pela classe B residente.

3.1.1.4 Número de moradores nos domicílios

Quanto ao número de moradores em cada domicílio dos condomínios fechados em Cacupé, foi possível verificar que em média, existem 3,6 pessoas

morando em cada um. Na maioria dos casos a família é composta por quatro moradores (34%). Em 26% dos casos analisados há três moradores no domicílio e em 24% são apenas dois. Este resultado reflete o fato de as famílias de classe média atuais não serem muito numerosas. Em apenas 8% dos casos analisados há cinco moradores no domicílio e em 2% existem sete moradores (o que correspondeu a um caso). Em 6% dos domicílios que responderam ao questionário, há apenas uma pessoa morando (Figura 28).

Apenas três condomínios apresentaram famílias com mais de quatro moradores no domicílio.

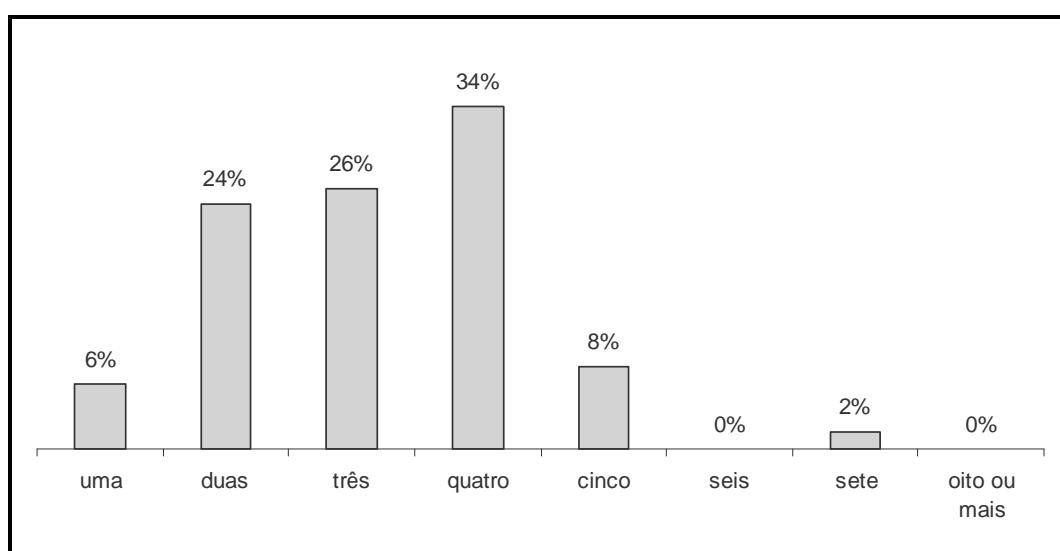


Figura 28. Número de moradores por domicílio nos condomínios analisados

Esta situação está em concordância com os casos analisados por Silva (2003) e Galvão e Tonela (2006), que identificaram um número maior de famílias com quatro integrantes em seus estudos, representadas em geral por um casal e dois filhos.

3.1.1.5 Número de funcionários

De um modo geral, nas residências de médio e alto padrão, tanto dentro quanto fora de condomínios, nos casos em que ambos os responsáveis da família trabalham fora, há a necessidade da contratação de empregados para realizar as

atividades domésticas. Nos casos analisados para esta pesquisa foi possível constatar que em 77% (48 domicílios), são empregadas pessoas. Em 14 domicílios não há a contratação de funcionários para a realização destas atividades. A maioria dos domicílios possui apenas um empregado (45%), seguido dos domicílios que possuem dois (27%) e três (5%) (Figura 29).

Em três condomínios não foram registrados domicílios em que não há pelo menos um empregado.

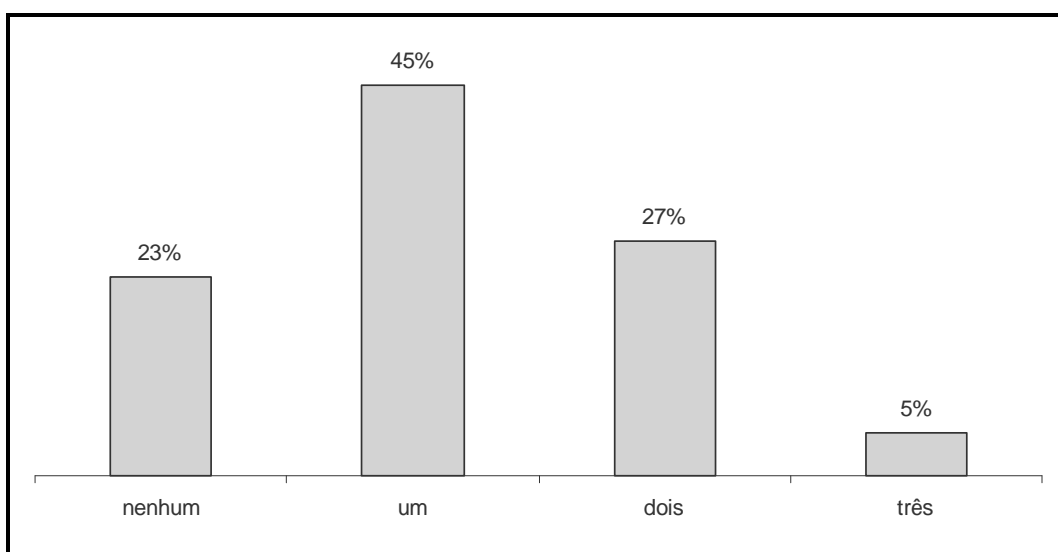


Figura 29. Número de empregados no domicílio dos condomínios analisados

Estas constatações apenas corroboram o fato de que a classe B, embora considerada classe alta, nem sempre necessita de empregados ou tem condições para mantê-los. Geralmente, a contratação de pessoas para a realização de atividades domésticas ocorre quando dois integrantes da família exercem atividades remuneradas fora do ambiente residencial. Quando apenas um integrante da família trabalha, o emprego de alguém torna-se dispensável, o que não ocorre entre as famílias de mais alto padrão de vida, em que mesmo sendo apenas uma pessoa a responsável pelo provimento financeiro familiar, existem empregados (muitas vezes mais de um) para a realização de atividades domésticas¹⁷.

¹⁷ Enquanto as classes da população que possui renda média familiar de até R\$ 4.591,00 é dividida em três classes (C, D e E) as demais faixas de renda, que podem apresentar maiores variações estão inseridas em duas categorias (A e B). Uma família que vive com uma renda média de R\$ 5.000,00 e outra que vive com R\$ 20.000,00 fazem igualmente parte da elite brasileira, mesmo que existam grandes diferenças no padrão de vida delas.

Os dados apresentados até o momento permitem concluir que em termos gerais, os moradores dos condomínios de Cacupé possuem alto nível de instrução, trabalham em atividades diversas e possuem renda familiar mensal bastante variável inclusive entre moradores dos mesmos condomínios, o que evidencia certa discrepância socioeconômica entre os moradores (inseridos nas categorias A e B). São em sua grande maioria, proprietários das casas em que vivem e sustentam famílias que possuem em média, quatro habitantes, um índice que representa, simbolicamente, dois filhos por casal. Na maioria dos casos, os domicílios possuem empregados para a realização de atividades domésticas.

A análise isolada dos condomínios permite identificar não apenas o perfil dos seus moradores, mas também o perfil dos próprios condomínios. Entre os casos analisados em questão, pode-se diferenciar o padrão das residências e do condomínio em si. Alguns condomínios específicos apresentam um padrão ligeiramente inferior aos outros.

Podemos auferir que esses condomínios possuem padrão superior aos demais pelo fato de apresentarem, comparativamente, os maiores índices de moradores com remuneração mais alta, que apresentam o maior número de empregados e pagam maiores taxas de condomínio (entre R\$ 200,00 e R\$ 300,00). Esta conclusão foi possível apenas pela análise do questionário, mas pode ser corroborada pela verificação *in loco* no interior dos condomínios. Se fossem analisadas apenas as fachadas dos condomínios para definir um padrão de seus moradores, certamente os resultados não seriam os mesmos.

Enquanto um dos condomínios de melhor padrão possui pórtico de entrada com porteiro, outro possui apenas um portão eletrônico separando as residências da rua de acesso e outro deles igualmente possui um pequeno portão, mas nem ao menos apresenta o nome do condomínio (Figura 30).

Segundo a síndica desse último, os moradores não estão interessados em ostentar o lugar onde moram, pelo contrário, querem que a entrada do condomínio seja a mais discreta possível para não chamar a atenção de pessoas de fora.



Figura 30. Condomínios Marinas del Rey I e II (1), Coronel Américo (2) e Aldeias de Cacupé (3). Embora o padrão das casas no interior destes condomínios seja bastante similar, há uma grande diferença na fachada.

Fotos tiradas pela autora em 19/04/2008

Como pode-se perceber, nem sempre a ostentação e o *status* social caracterizam os moradores de condomínios horizontais. Aliás, a busca por casas no interior destes espaços pode não estar relacionada aos muros, guaritas e pórticos que apresentam, como veremos a seguir.

3.1.2 Identificação dos motivos pela escolha dos condomínios

Os motivos que levam os moradores dos condomínios fechados horizontais investigados a optar por esse tipo de moradia estão, em maior ou menor grau, em concordância com aqueles indicados pelos trabalhos destacados no Capítulo I, que serviram de exemplo para a formulação do questionário. Nesta seção são analisadas a procedência das famílias moradoras dos condomínios e o tipo de habitação em que viviam anteriormente, na tentativa de estabelecer uma relação entre estes parâmetros e os motivos que levam os moradores a se instalarem nos condomínios fechados horizontais de Cacupé.

3.1.2.1 Procedência dos moradores

A maneira como Florianópolis investiu em uma propaganda turística para atrair investidores e moradores de médio e alto padrão para Florianópolis, como destacado no capítulo anterior, pode ser visualizada na prática em Cacupé. A maioria dos moradores dos condomínios analisados, representada por 66% dos casos, provém de fora da cidade, e 34% são de Florianópolis. Enquanto 31% provém de outra cidade de Santa Catarina, 32% provém de outro Estado (Figura 31).

Apenas em um dos condomínios o número de moradores de Florianópolis ultrapassa o número de habitantes que vieram de outras cidades.

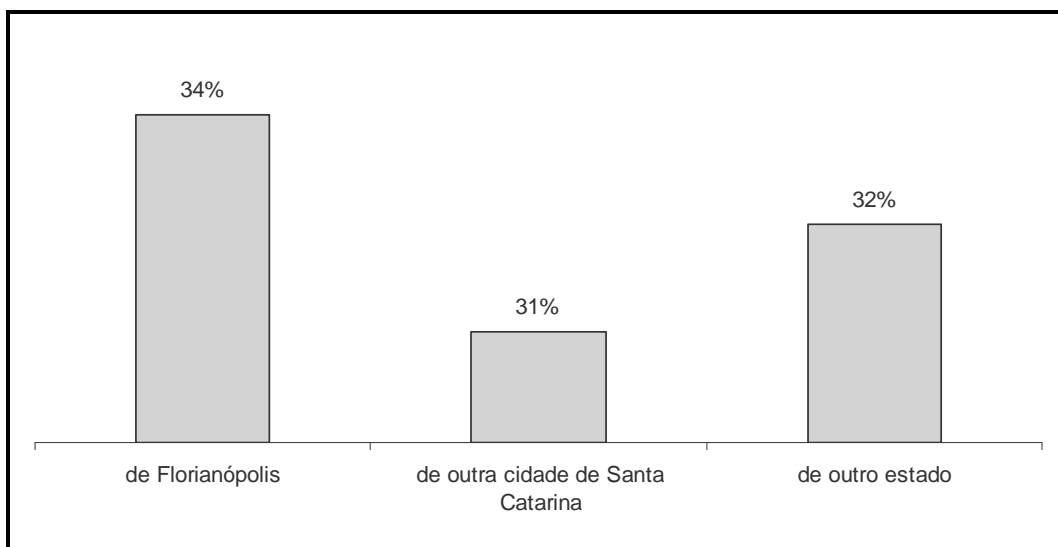


Figura 31. Procedência da família nos condomínios analisados

Percebe-se que grande parte dos moradores que procuram os condomínios fechados horizontais de Cacupé são pessoas de outras cidades em busca de uma vida com segurança e conforto em Florianópolis. Assim como no St. Barth, nos demais condomínios é freqüente a venda de lotes para pessoas de fora da cidade que apenas pensam em investir e constituir moradia no futuro.

Novamente, identificamos como fator importante para a grande incidência de moradores vindos de outras cidades, a relação que se dá a expressiva quantidade de servidores públicos em Florianópolis, que, assim como em outras capitais brasileiras, são marcadas pela presença de inúmeras pessoas não nativas. A este fator se aliam a condição natural de heterogeneidade que acompanham os grandes centros urbanos, presumivelmente maiores ofertadores de emprego.

Embora no questionário aplicado não tenha sido colocada a opção para moradores de outro país, constatamos, a partir de conversas informais com síndicos e moradores dos condomínios, a presença de moradores estrangeiros, sobretudo provenientes de países platinos. Estes são em sua maioria, empresários que investem especialmente no ramo turístico, administrando restaurantes, bares e pousadas na Ilha, ou aposentados que procuram desfrutar o resto da vida em Florianópolis.

A cidade, aliás, tem sido apontada nos últimos anos como um lugar para aposentados. Como Florianópolis aparece frequentemente em reportagens como a capital brasileira da qualidade de vida, e como é justamente isso que uma pessoa procura após anos de trabalho, há uma grande incidência de aposentados na Ilha, embora para os condomínios analisados ela ainda não seja tão expressiva (Figura 25).

O caso analisado por Silva (2003) em Goiânia confirma a existência de um grande número de pessoas oriundas de outras cidades do país para a capital de Goiás, que buscam o interior dos muros para constituir moradia. Oliveira e Spósito (2005), por sua vez, identificaram na cidade de Buritama (SP), uma grande porcentagem de casas construídas nos condomínios ribeirinhos desta cidade por pessoas oriundas de municípios maiores.

Estas constatações levam a crer que a tendência é a busca pela vivência no interior dos condomínios horizontais nas maiores cidades, quando da necessidade de constituir moradia nestes centros, atraídos por ofertas de empregos para a população com maiores níveis de instrução. Por outro lado, a aposentadoria garante a possibilidade de viver sem ter que trabalhar e, quando isso ocorre, é comum as pessoas escolherem outros lugares, mais aprazíveis, muitas vezes para cidades menores, como é o caso de Buritama. Florianópolis, por sua vez, é atrativo tanto para pessoas que vêm para ocupar cargos de trabalho, tanto para os que se aposentam em cidades maiores e buscam qualidade de vida.

3.1.2.2 Tipo de habitação anterior

Em relação ao tipo de habitação em que viviam anteriormente aos condomínios fechados em questão, apenas um morador (2%) afirmou já ter morado em outra casa de condomínio fechado, enquanto 45% vieram de apartamentos e 53% tinham como a habitação anterior uma casa (Figura 32).

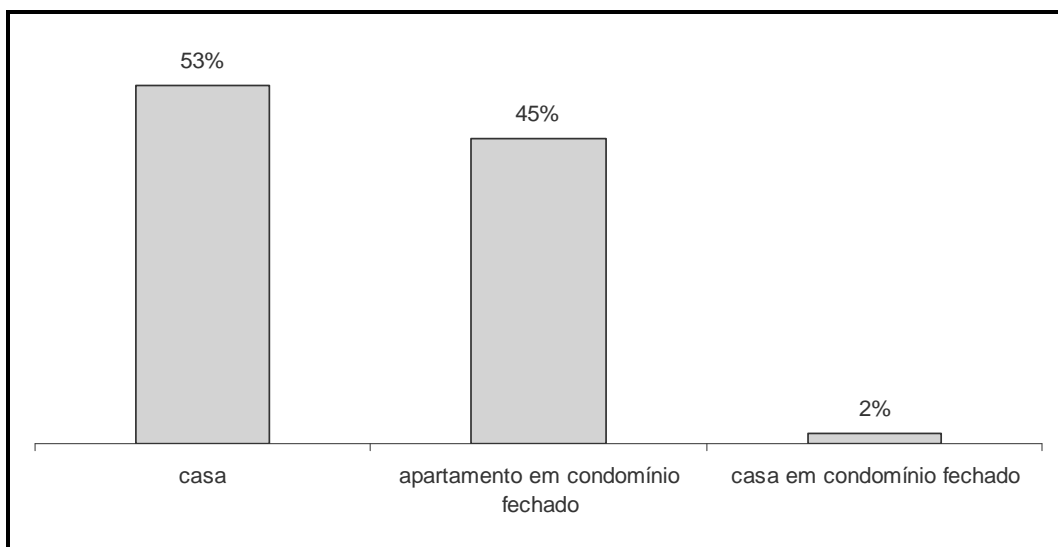


Figura 32. Tipo de habitação em que os moradores dos condomínios analisados viviam anteriormente

A bibliografia analisada apresenta resultados diversos. Silva (2003) identificou maior número de casas como residência anterior ao condomínio fechado horizontal e Becker (2005) identificou maior número de moradores provenientes de apartamentos. Esta diferença pode estar relacionada ao tamanho e configurações das cidades analisadas (Goiânia para o primeiro caso e Porto Alegre para o segundo) e também a idade do condomínio (os condomínios analisados por Becker são mais recentes, e a vida em espaços verticais no interior dos muros é também mais recente que a vida no interior de residências horizontais fora de muros).

3.1.2.3 Principais motivos

Botelho e Soares (2005) identificam a melhoria na qualidade de vida como fator principal pela busca da vivência em condomínios fechados horizontais em Uberlândia. Nos casos analisados por D’Ottaviano (2006) na Região Metropolitana de São Paulo e Galvão e Tonela (2006) em Maringá, Gomes (2007) em Goiânia, Luz e Ribeiro (2005) em Anápolis, o fator segurança foi o mais importante.

Atualmente, no contexto latino-americano, de países em desenvolvimento, podemos identificar dois tipos principais de

motivação para a escolha desse tipo de moradia: a principal é a segurança e, a secundária, a volta de uma forma antiga de apropriação do espaço (os moradores usando o espaço coletivo dos condomínios como antes usavam as ruas e as áreas públicas da cidade). (D'OTTAVIANO, 2006, p. 01).

Como visto, os motivos principais identificados até mesmo pelos estudos onde não são aplicados questionários para confirmar a teoria, apresentam a segurança como fator principal pela busca de residências no interior dos muros. Em seu estudo de caso, no entanto, Becker (2005) identificou, a partir da aplicação de questionários, que a busca por maior segurança quanto ao crime e violência e o desejo de morar em uma casa tiveram igual nível de importância.

O'Neill (1986), por sua vez, obteve como fatores mais importantes nas porcentagens de respostas em sua análise quantitativa, o fato de residirem em uma casa.

Quando foi perguntado às famílias do Eldorado os fatores de atração, que, de forma mais constante, determinaram a tomada de decisão por um novo local de moradia, as respostas mais constantes foram, primeiramente a oportunidade de residirem em casa, e, em seguida, a procura por um ambiente com boas qualidades físicas e sociais [...]. Convém ressaltar que o fator segurança não aparece como sendo significativo na atração exercida pelo condomínio. Na realidade, a questão de segurança, pessoal e da família, só aparece após a mudança para o condomínio. Foi a falta de amenidades o fator que mais levou as famílias a abandonarem seus locais de moradia anterior e se deslocarem para o Eldorado (O'NEILL, 1986, p. 74-75).

Em Cacupé, quando questionados sobre os principais motivos que os levaram a buscar um condomínio fechado horizontal para constituir moradia, assim como o resultado obtido por O'Neill, o desejo de morar em uma casa foi o item mais assinalado (20%). O contato com a vegetação e a natureza ficou em seguida (18%). A segurança, a existência de um local seguro para as crianças e a privacidade obtiveram 12% de relevância entre os fatores sugeridos. A existência de espaços coletivos (8%) e a aparência interna (7%) também contaram para a aquisição de um imóvel residencial no interior de condomínio. Menos importantes

são a similaridade socioeconômica dos vizinhos (4%), o convívio entre eles (4%) e o gerenciamento e a administração privados (1%) (Figura 33). Ainda 2% apontaram para a existência de outro motivo, e, entre os que ponderaram sobre, incluíram fatores como “oportunidade”, “localização” e “mais espaço”.

Ao contrário de O`Neill, entretanto, a busca por uma melhor convivência social no interior destes espaços não foi preponderante na escolha pela vida no interior dos muros, como será abordado mais a frente.

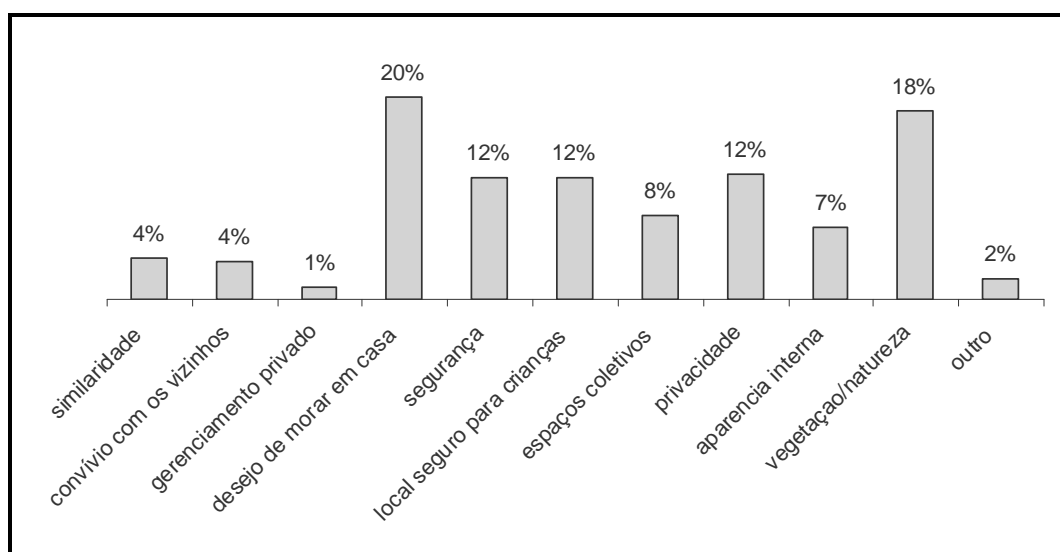


Figura 33. Motivos que levam à busca por condomínios fechados horizontais

A análise por condomínio permitiu verificar que o desejo de morar em casa é o motivo principal da busca por condomínios horizontais para todos os condomínios analisados, com exceção de um deles, que possui na proximidade com a vegetação e natureza o motivo principal. Este é o motivo que alcançou a segunda maior quantidade entre os demais condomínios analisados.

Relacionando as três variáveis deste tópico, podemos atentar para os seguintes aspectos: a maioria dos moradores dos condomínios fechados horizontais de Cacupé não são nativos de Florianópolis e nunca moraram em condomínios horizontais anteriormente. Os motivos que os levaram a buscar estas formas de moradia estiveram relacionados principalmente ao desejo de morar em uma casa e a proximidade com a natureza.

Esta constatação vem justamente ao encontro de uma das perguntas que se intenciona responder desde o início: Por que tantos condomínios horizontais em Cacupé? Por que a busca por natureza no interior desses condomínios em detrimento da natureza exuberante existente fora deles, apresentada por Florianópolis?

Um fato muito importante deve ser analisado primeiro. Na bibliografia analisada para o embasamento sobre a temática dos condomínios fechados horizontais no espaço urbano, os fatores destacados como principais para a aquisição de moradia em condomínio fechado horizontal estão relacionados a segurança, privacidade e similaridade socioeconômica entre os moradores no interior dos muros. Por que em Cacupé estes quesitos não foram os principais?

Na medida em que a busca pela segurança, pela privacidade e pela similaridade socioeconômica dos moradores intra-muros não é o principal objetivo daqueles que procuram os condomínios fechados horizontais para constituir moradia e as principais variáveis destacadas por aqueles que moram nestes espaços são o contato com a natureza e a busca por uma vivência em uma casa, entra-se em uma contradição que constitui um verdadeiro paradoxo. Ora, se o que se quer é a vivência em uma casa em contato com a natureza, existem, em Florianópolis, inúmeros lugares que atendam esses quesitos e que apresentam paisagens ainda mais belas que não artificiais como as existentes no interior dos condomínios.

Qual o sentido então, de morar em lugares cercados por muros? As ponderações sobre o grau de satisfação dos moradores com os condomínios de Cacupé analisados para a presente pesquisa deverão auxiliar na reflexão deste assunto.

3.1.3 Grau de satisfação com o condomínio

Todos os casos analisados em Cacupé apresentam graus de satisfação elevados com o ambiente residencial, o que sugere que o condomínio atende as expectativas dos moradores. A maioria (50%) considera o condomínio em que mora bom, enquanto 44% acha muito bom e para 6% o condomínio não é bom nem ruim (Figura 34). Embora a maioria tenha considerado o condomínio em que mora bom, o fato dos moradores não terem assinalado a opção “muito bom” presente no questionário, evidencia que o ambiente residencial poderia ser melhor do que é.

Entre os moradores que se encontram mais satisfeitos com o ambiente residencial, estão justamente dois daqueles considerados com um padrão ligeiramente mais alto entre os condomínios analisados. No entanto, um deles apresentou duas pessoas que não o consideram bom nem ruim. Nenhum morador considera o condomínio ruim ou muito ruim.

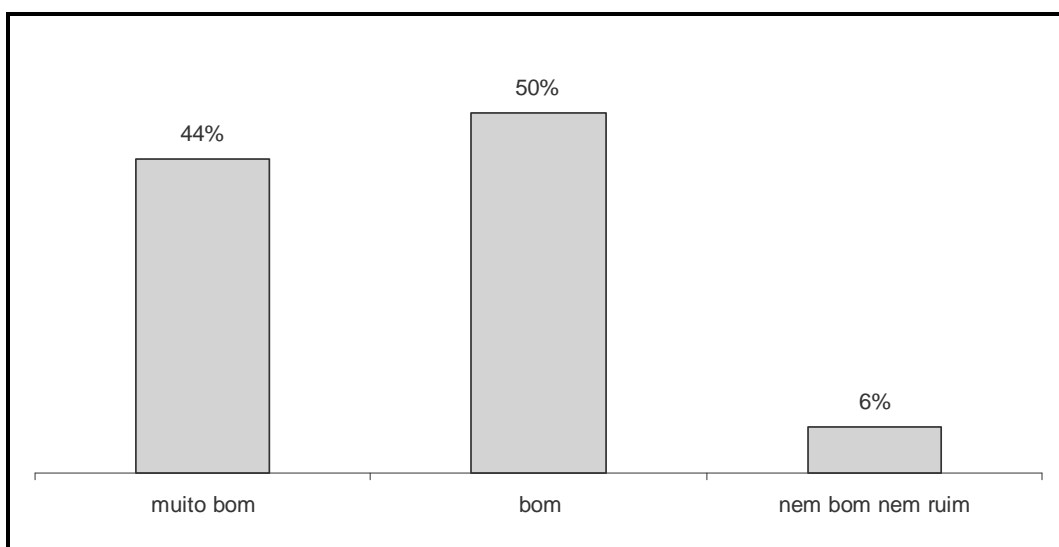


Figura 34. Opinião dos moradores sobre o condomínio em que moram

Trevisan (2006), ao indagar em entrevista aos moradores de condomínios tipo vila em São Paulo, que nota dariam ao condomínio onde moram, identificou, para 10 condomínios analisados, uma média de 6,97. Becker (2005), por sua vez, encontrou entre os níveis de satisfação com o condomínio apenas variáveis “bom” e

“muito bom”. A diferença na apresentação dos resultados pode ser explicada em razão desta autora ter realizado a pesquisa apenas em condomínios luxuosos, enquanto o primeiro, assim como nosso caso de Cacupé, representa condomínios de médio padrão.

Como os condomínios em Cacupé não apresentam os atrativos presentes em condomínios de maior padrão, os moradores constataam que a infra-estrutura presente em seu interior poderia ser melhor.

Quanto aos espaços coletivos no interior dos condomínios, é possível verificar que a maioria dos moradores se encontra satisfeito (52%), considerando-os bons. No entanto, o número de moradores que os consideram nem bons nem ruins superou o número de moradores que os consideram muito bons. Para este quesito foi possível constatar moradores insatisfeitos com os espaços coletivos no interior dos condomínios: 3% consideraram ruins e 2% ponderaram ser muito ruins.

A análise por condomínio permitiu verificar que entre os maiores satisfeitos estão novamente os moradores dos condomínios de maior padrão. Em dois dos condomínios nenhum morador os considerou muito bons. As áreas de lazer em três dos condomínios foram consideradas ruins ou muito ruins.

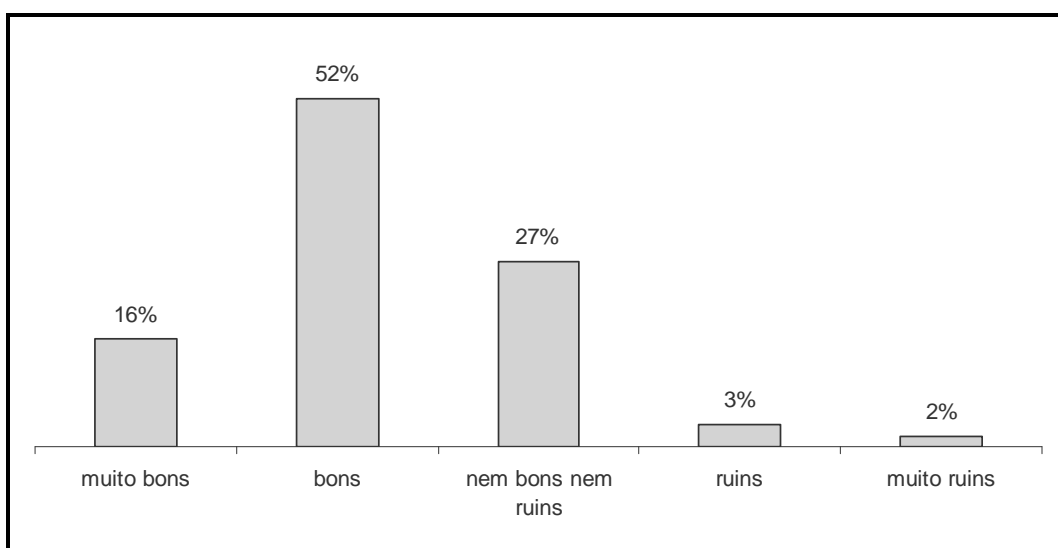


Figura 35. Opinião dos moradores sobre os espaços coletivos no interior do condomínio

Na bibliografia que serviu de subsídio para o presente estudo, verifica-se novamente que entre os moradores dos condomínios analisados por Becker (2005)

de alto padrão e classe social, a maioria considera os espaços coletivos internos bons e muito bons. Para os condomínios com padrão inferior analisados, as respostas foram mais similares ao caso de Cacupé. Trevisan (2006) constatou um maior número de pessoas que consideram o condomínio bom, entretanto, os que consideram o condomínio ruim e péssimo se sobrepuseram aos que consideravam excelente. A semelhança do trabalho de Trevisan com os resultados obtidos para os condomínios analisados em Cacupé pode ser explicada pela similaridade no padrão de seus moradores e pelo número de lotes e área dos condomínios, que em alguns casos apresentam a inexistência de áreas de lazer e uso comum. Assim também em Cacupé, os condomínios Cabralea, Linha do Sol e Arraial do Mar não possuem expressivas áreas de uso comum, e estão restritas a pequenos parques infantis e bancos próximos a áreas verdes, mas não possuem quadras esportivas ou piscinas de uso comum.

3.1.3.1 Utilização de espaços coletivos

Para Miglioranza (2005), os moradores de condomínios querem ter ao seu dispor quase tudo o que precisam a fim de evitar a vida pública da cidade. Isso justifica a inserção de clubes sofisticados no interior de condomínios horizontais.

Contudo, essas instalações parecem ter mais a ver com marketing e ostentação do que com o desenvolvimento da sociabilidade entre vizinhos, visto que, talvez com exceção das crianças nos playgrounds, o uso dessas instalações é muito pouco freqüente. Diferentes grupos sociais vivem mais próximos uns dos outros em algumas áreas, mas são mantidos separados por um sistema que os leva a não circular ou interagir em áreas comuns (GONÇALVES, 2003, p.08).

Baseado nesta constatação, uma pergunta do questionário aplicado em Cacupé dizia respeito ao fato de os moradores e seus filhos utilizarem realmente os espaços coletivos existentes no interior dos condomínios. Para os domicílios abordados pela pesquisa, em 34% dos casos a família não possui crianças. Entre os que possuem, a maioria (55%) utiliza estes espaços enquanto 11% não os utilizam (Figura 36). Ressalta-se ainda para o fato de que as áreas coletivas mais utilizadas

são as áreas verdes de passeio e as quadras esportivas, quando presentes. No caso das piscinas de uso coletivo, constatou-se a quase inutilização das mesmas, tendo em vista que em grande parte dos casos há piscinas individuais no lote das próprias casas.

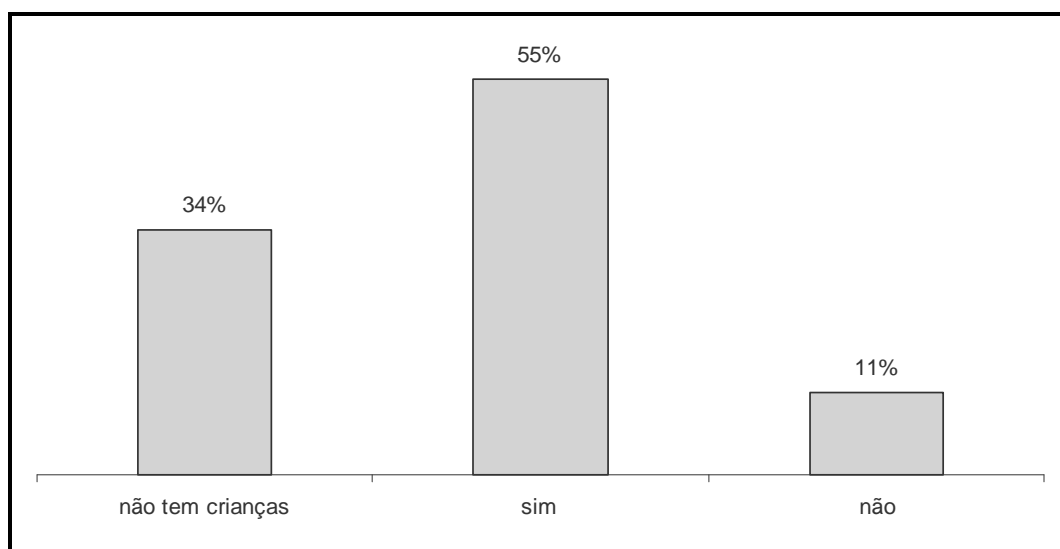


Figura 36. Resultado da pergunta que se refere ao fato das crianças utilizarem espaços coletivos e de lazer dos condomínios

Novamente os condomínios de mais alto padrão, acompanhados de um quarto condomínio, apresentaram os maiores índices de aproveitamento destes espaços. O índice de aproveitamento pelos próprios moradores foi semelhante: enquanto 47% afirmaram utilizá-los 21% afirmaram não costumar freqüentar as áreas de usos coletivos. Ainda 10% afirmaram utilizá-las frequentemente e 23% raramente (Figura 37).

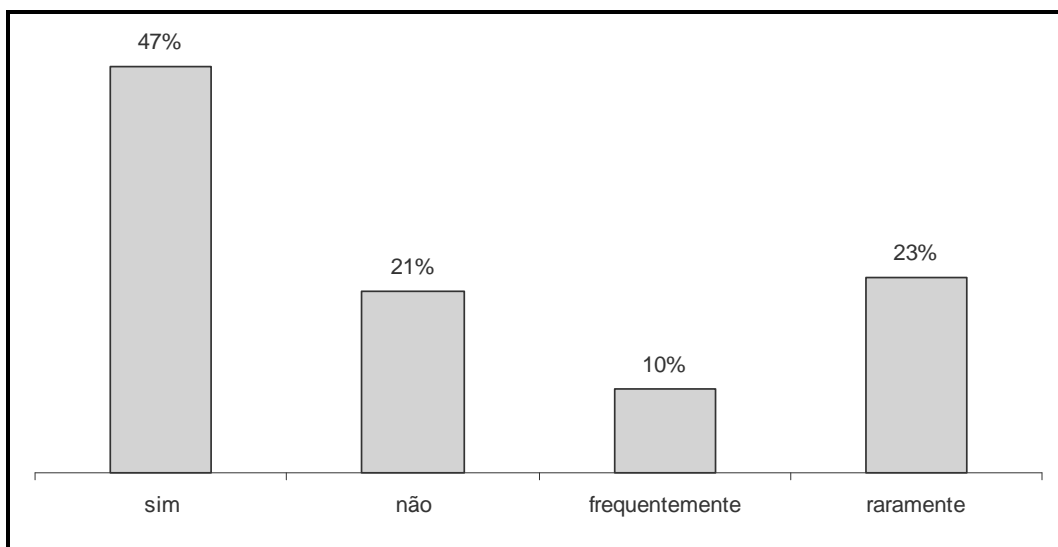


Figura 37. Resposta ao questionamento sobre a utilização de espaços coletivos pelos moradores dos condomínios.

Este resultado está relacionado ao fato de que em três condomínios as áreas de uso coletivo são menores do que nos demais. Em nenhum deles há quadras de esportes, por exemplo. O estudo de Becker (2005) nos condomínios de alto padrão de Porto Alegre identifica a utilização de todos os espaços coletivos pela maioria dos moradores. Caso os condomínios de Cacupé tivessem mais áreas para praticarem atividades de lazer e esportivas, talvez estes espaços fossem realmente mais utilizados. É comum ver os moradores de Cacupé, e entre eles, os moradores de condomínios fechados horizontais, realizando caminhadas na estrada geral de acesso a localidade (Rodovia Haroldo Soares Galvan), que não possui acostamentos e nem calçadas de passeio para tal fim.

3.1.3.2 Segurança

No que se refere a segurança, os demais estudos analisados para esta pesquisa confirmam a tendência apresentada por Cacupé. Para Silva (2003), a maioria dos entrevistados consideram bom, seguido dos que consideram regular e ótimo. Nos casos analisados por Becker (2005), a maioria dos moradores consideravam o condomínio muito seguro, seguido dos que consideravam seguro e nem seguro nem inseguro. Para os casos analisados por Trevisan (2006), no entanto, a maioria se considerava um pouco protegida, seguido dos que se sentiam

um pouco desprotegidos e depois os que se sentiam totalmente protegidos. Percebe-se que nos padrões de condomínios mais altos o sentimento de segurança é maior do que nos mais baixos.

De acordo com Trevisan (2006), existe, de forma muito presente, a imagem de que a cidade é tão violenta que, por melhores que sejam os sistemas de segurança, as pessoas nunca estarão protegidas. Por isso é difícil as pessoas afirmarem estar totalmente protegidas.

Para Cacupé, a grande maioria dos moradores dos condomínios horizontais investigados se sente seguro em seu interior (71%). Todavia, mesmo que as atitudes tendam a ser positivas, existem casos que refletem a falta de segurança dos moradores (Figura 38).

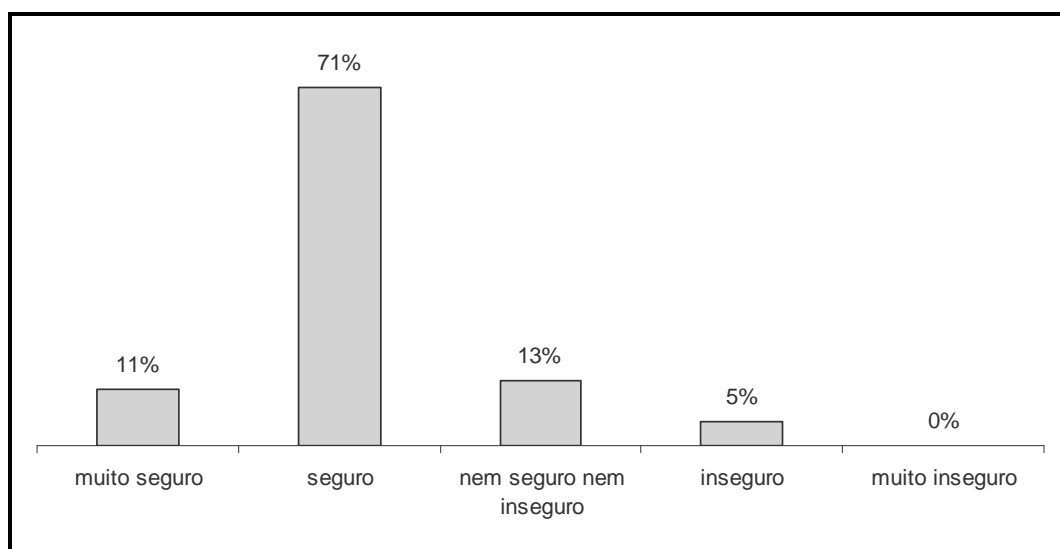


Figura 38. Sentimento dos moradores dos condomínios analisados, quanto à segurança.

Esta situação pode ser explicada porque, com exceção de um deles, os condomínios analisados já receberam visitas de ladrões. Por um lado os moradores podem se sentir seguros por viverem em um ambiente residencial fechado por portões, mas a falta de porteiros, vigias, câmeras de monitoramento, deixam por outro lado, alguns moradores inseguros. Entre os sete condomínios analisados em questão, apenas dois não possuem guaritas na entrada. Entre os cinco restantes, no entanto, apenas um apresenta efetivamente um porteiro em exercício.

Por que viver então em um ambiente que não possui equipamentos de segurança, mas configura um condomínio fechado?

Na ocasião desta pesquisa, em uma das visitas em campo, constatamos a “invasão” de um dos condomínios por crianças que brincavam com bola na rua em frente ao seu acesso. Em determinado momento a bola ultrapassou o muro que separa o condomínio da rua e rapidamente a criança pulou para buscá-la.

Em outra situação presenciamos várias vezes o portão de acesso de um dos condomínios aberto. A síndica informou que o portão eletrônico havia estragado e que os moradores preferem deixá-lo aberto a ter que fazer o serviço manualmente toda a vez que querem entrar ou sair do condomínio.

Na quase totalidade dos condomínios abrangidos pela pesquisa, a única coisa que separa as casas do seu ambiente exterior é um portão eletrônico. Inúmeras vezes presenciamos a saída de moradores dos condomínios e a permanência do portão aberto por alguns segundos, tempo suficiente para algum estranho entrar no ambiente.

Conforme a síndica de um dos condomínios, os assaltos ocorrem porque todos possuem cercas nas laterais e na frente, mas os fundos não são murados e limitam-se apenas com as matas do morro do Cacupé. Ainda de acordo com esta síndica, este morro está repleto de trilhas, o que facilita o acesso a ladrões.

Por que viver em condomínio então? Seria por causa dos laços afetivos que adquiriram com os vizinhos, estabelecendo uma relação de identidade entre eles?

3.1.3.3 Estilo de vida dos moradores

No que diz respeito ao estilo de vida dos moradores no interior dos condomínios em Cacupé, a maioria considera os estilos similares (47%). Para 23% dos moradores os estilos dos vizinhos não é similar nem diferente, enquanto para 13% os estilos de vida são diferentes. Apenas 11% consideram o nível de vida dos

vizinhos no interior dos condomínios bastante similar e 6% consideram bastante diferente (Figura 39). Becker (2005), também encontrou nesta questão a maior resposta para a pergunta.

A análise individual mostra que no condomínio onde foi maior o número de moradores que consideram o estilo de vida de seus vizinhos bastante similar e similar, coincide com aquele onde o nível de renda dos moradores estão inseridos na mesma categoria.

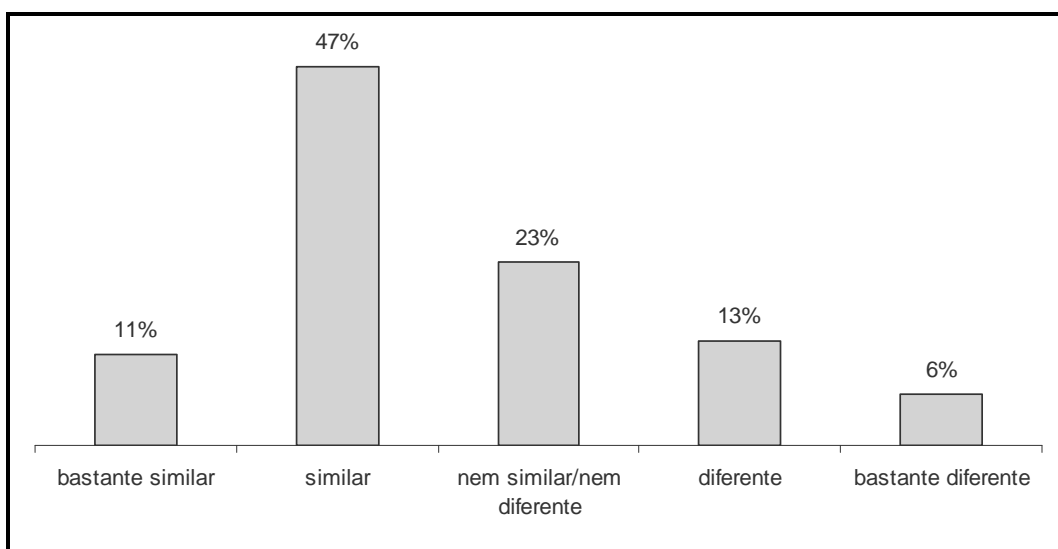


Figura 39. Estilo de vida dos vizinhos no interior dos condomínios analisados

Ainda no que diz respeito ao relacionamento entre vizinhos, foi possível constatar que na maioria dos casos (42%) os moradores conhecem todos os demais. Em 15% dos casos conhecem mais que a metade, em 21% a metade e em 23% bem menos que a metade (Figura 40).

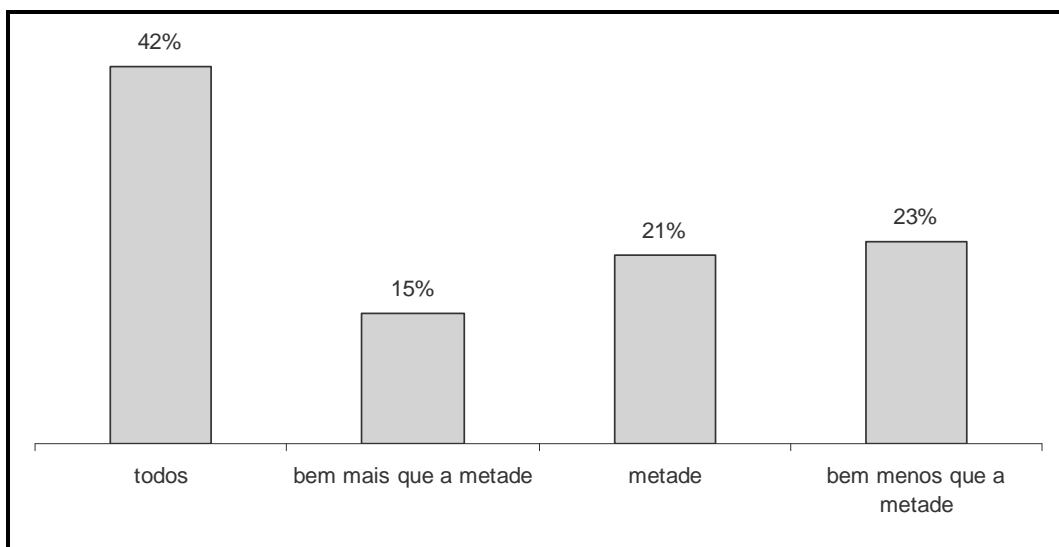


Figura 40. Conhecimento dos demais moradores dos condomínios analisados.

Becker (2005) identificou um resultado diferente para os condomínios de tamanhos e número de lotes similares aos apresentados em Cacupé, em que os moradores que conheciam a bem mais que a metade e a todos os demais se sobrepuseram sobremaneira aos que conheciam metade e menos que a metade.

Nos condomínios em que o número de casas não ultrapassa 50, é mais comum conhecer a quase todos os moradores. Nos condomínios que apresentam mais de 100 lotes esta condição é menos freqüente.

Pelo tamanho dos condomínios em Cacupé, acreditamos que a resposta a este questionamento seria, na quase totalidade, o conhecimento dos demais moradores, mas verificamos que mesmo em condomínios com números pequenos de lotes ocupados, existem moradores que conhecem bem menos da metade dos demais em seu interior, o que evidencia que as relações sociais estabelecidas pelos seus moradores são maiores com o ambiente externo dos condomínios.

A síndica de um dos condomínios já havia alertado para o fato de os moradores não possuírem relações de vizinhança expressivas. Embora o número de moradores no interior deste condomínio não seja muito grande (19 residências), a síndica ponderou que na última reunião de condomínio realizada apareceram apenas três moradores.

Este fato pode ser explicado em grande parte porque nos maiores centros urbanos, o medo do crime, da violência e a desconfiança entre as pessoas faz do isolamento e do empobrecimento das relações sociais uma tendência natural (CARLOS, 1996). Em Florianópolis, não é apenas dentro dos muros que os moradores não se conhecem, mas também fora deles.

Ainda assim, quando questionados sobre o relacionamento entre os vizinhos, a grande maioria (71%) afirmou manter um bom relacionamento, o que pode significar apenas boa convivência, afinal, não existe muita afinidade entre eles, como foi possível verificar anteriormente (Figura 41).

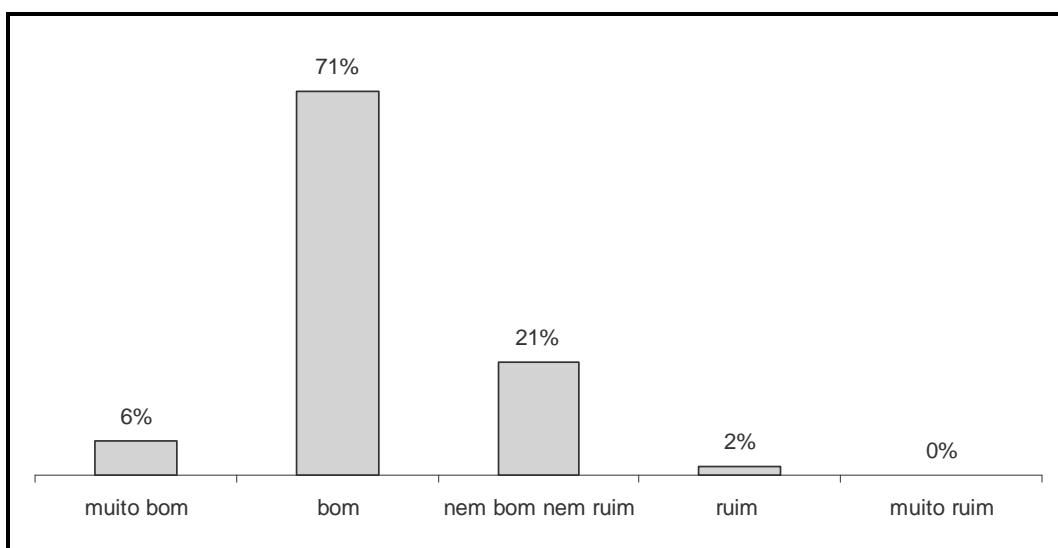


Figura 41. Relacionamento entre os moradores dos condomínios analisados.

Botelho e Soares (2005), confirmam a individualidade dos moradores para os casos estudados em Uberlândia (MG):

Outro aspecto destacável na venda dos condomínios refere-se à aquisição de mais de um lote por parte de um mesmo comprador, chegando, em alguns casos, até a compra de mais de três lotes, revelando o desejo de um maior isolamento. Primeiramente, o isolamento do condômino e, em seguida, o isolamento do resto dos vizinhos do condomínio, já que o tamanho dos terrenos implica uma ruptura interna, assim como o condomínio implica uma ruptura com a cidade (BOTELHO E SOARES, 2005, p. 11).

Para Repiso *et al* (2005),

Os condomínios brasileiros nunca são chamados de comunidade. Neles não se valoriza a convivência nem se realça o valor de se realizar atividades em conjunto. São realmente uma forma de isolamento, tanto contra o que é externo, quanto contra o que é interno. Esse fato se torna evidente na cidade de Londrina, quando se puderam visualizar as instalações esportivas de dois enclaves fortificados: Alphaville Jacarandás e Alphaville Jequitibás. O ideal de condomínio fechado é a criação de uma ordem privada na qual os moradores possam evitar muitos problemas da cidade e desfrutar de um estilo de vida alternativo com pessoas do mesmo grupo social. Note-se que isso não significa viver em comunidade. O individualismo é reforçado ao extremo (REPISO *et al*, 2005, p. 06)

Todos estes fatos corroboram ainda mais para querermos encontrar um sentido para a existência de tantos condomínios nessa localidade. Se estão longe de garantirem a segurança necessária, se os moradores não possuem relações identitárias com o local, se não há relações afetivas com a vizinhança, se não refletem a similaridade socioeconômica dos indivíduos qual é então a razão de viver nestes condomínios em Cacupé?

Os itens que os moradores consideram mais importantes no ambiente residencial ajudam a desvendar a questão (Figura 42).

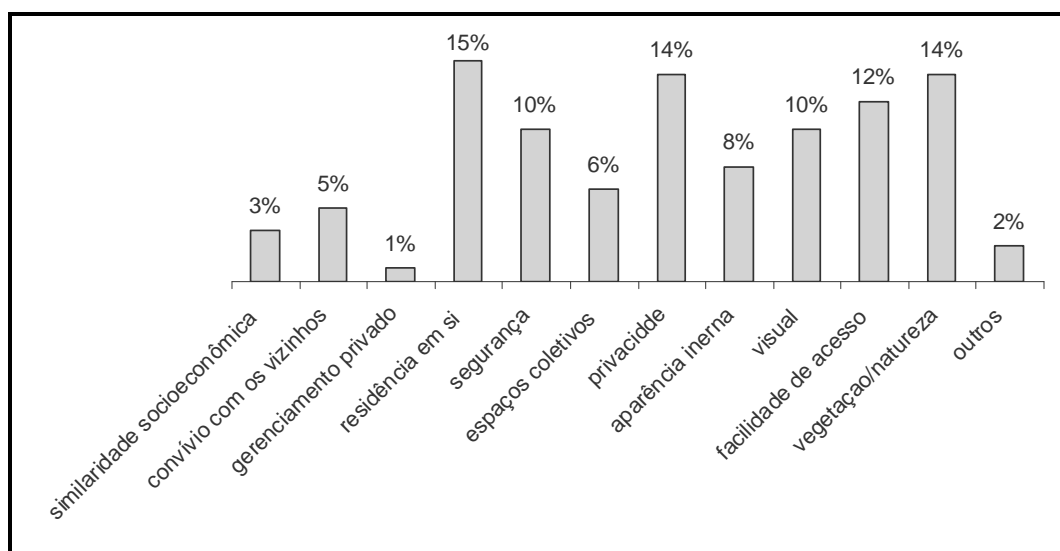


Figura 42. Itens que os moradores dos condomínios analisados consideram mais importantes no ambiente residencial.

Entre todos os itens apresentados no questionário, o que os moradores mais consideram importante no ambiente em que vivem encontra-se a residência em si. Em outras palavras, o que os moradores mais prezam no condomínio é a casa

em que vivem em detrimento do espaço em que estão inseridos. Este resultado induz a pensarmos que para os moradores, tanto faz morar dentro ou fora do condomínio, o mais importante é a casa em que vivem. Logicamente, outros fatores considerados interferem para a aquisição de um imóvel no interior do condomínio. A privacidade e o contato com a vegetação e natureza aparecem em seguida, muito próximos a facilidade de acesso. Estes três itens ajudam a compreender melhor a questão.

Embora os condomínios analisados não sejam muito grandes, a existência de áreas verdes em seu ambiente interno diferencia este espaço de outros como o centro da capital e o continente próximo. As áreas da Ilha onde é possível maior contato com a natureza e vegetação são as áreas balneárias, porém, distantes do centro, onde há a vida mais dinâmica. Ademais, o fato de serem condomínios pequenos demonstra um número menor de vizinhos e as áreas verdes separam uma residência da outra, o que não acontece no centro da cidade, por exemplo. Por fim, Cacupé dista aproximadamente 15 quilômetros do centro de Florianópolis, para a qual o acesso se dá a partir de uma rodovia, com fluxo, portanto, rápido.

É possível constatar, portanto, que o que os moradores de Cacupé procuram é viver em uma cidade onde o acesso ao centro urbano é rápido, mas ao mesmo tempo possua características diversas a este centro, mais que segurança e similaridade socioeconômica entre seus vizinhos.

O fato de poderem construir suas casas da forma que quiserem é outro aspecto bastante importante e neste sentido entra o papel dos incorporadores imobiliários, que, por meio de *marketing* conseguiram atrair compradores de terrenos desocupados em Florianópolis.

3.1.4 E a urbanidade de Cacupé?

De maneira geral, os condomínios fechados horizontais sugerem um modo de vida moderno, por se encontrarem estreitamente vinculados à segurança, ao exclusivismo e à qualidade de vida. Esta modernidade reflete um cenário complexo da vida nas cidades, especialmente no que diz respeito à convivência pública no ambiente urbano. Para Gomes (2007), o individualismo e a exclusividade presente nesses espaços privatizados, tornam seus moradores habitantes de não-lugares, onde a identidade, as relações e a história do espaço não se encontram preservadas.

As novas feições admitidas em Cacupé contrastam com a paisagem preservada no restante do distrito (Santo Antônio de Lisboa e Sambaqui). Mas não é apenas a diferença moderno/arcaico que diferencia estes locais. Enquanto em Santo Antônio e Sambaqui se desenvolveram atividades como em qualquer outra localidade de Florianópolis, Cacupé se restringiu ao crescimento residencial. Embora a praia seja balneável, não existem hotéis, pousadas ou simplesmente casas de veraneio. Também não existem escolas, praças, postos de saúde ou clínicas.

A falta de urbanidade e de equipamentos e serviços públicos e privados urbanos, como teatros, cinemas, escolas e lojas transforma Cacupé em um espaço por si só privado, uma vez que não atrai pessoas de outros bairros a freqüentarem o local. Excetuando-se alguns poucos restaurantes e a colônia de férias do SESC, onde funcionam atividades recreativas durante o ano inteiro, só existem áreas de uso coletivo no interior dos condomínios, restritas a quem mora neles.

A falta de atrativos para moradores de outros bairros faz com que os freqüentadores de Cacupé sejam em sua grande maioria os próprios moradores. O balneário possui uma curta extensão de orla em sua grande parte privatizada em razão da inexistência de uma faixa de areia que possibilite o acesso à praia, portanto, restritas às casas que estão de frente para o mar. Assim também as servidões foram fechadas e as ruas perpendiculares à estrada geral se tornaram privadas em sua grande maioria.

Aliado a isto, o fato da localidade ser ocupada principalmente por moradores das classes A e B, tanto dentro quanto fora de condomínios, é refletido na escassez de horários de ônibus coletivos no local. Caso houvesse uma grande demanda pela utilização de transporte coletivo urbano, certamente haveria mais disponibilidade de horários. Por outro lado, se houvesse mais horários de ônibus, talvez este recurso urbano fosse mais utilizado. Dada a escassez de horários e a posse de automóvel pela grande maioria dos moradores, esta forma de deslocamento é priorizada em Cacupé, inibindo ainda mais a visitação da localidade pelos não-moradores que não possuem automóvel.

Pereira (2003) aponta alguns fatores que, *a priori*, levariam a existência de urbanidade em um lugar:

Diversidade de usos do solo urbano, existência contínua de esquinas, flexibilidade no uso das edificações, densidade mínima de pessoas, continuidade dos caminhos dos pedestres e a proximidade das construções, e existência de diferentes classes sociais utilizando um mesmo espaço.

Trazendo a discussão para Cacupé, percebe-se que estes indicadores estão completamente ausentes. O fato de a localidade ser basicamente constituída por residências unifamiliares indica a falta de diversidade de usos no solo urbano e a dificuldade em flexibilizar o uso destas edificações. Como o local é constituído por uma única estrada geral, não existem esquinas, consideradas um aspecto da forma urbana que contribui para encontros casuais.

O indicador de densidade mínima de pessoas propõe a necessidade de acessibilidade para pessoas não residentes. A falta de atrativos para pessoas não residentes e a escassez de horários de ônibus coletivos para Cacupé inibem a visitação a esta localidade.

Embora a estrada geral de Cacupé seja contínua, apresenta alguns vazios em sua extensão, espaços que ainda não se encontram ocupados por condomínios fechados horizontais ou por outro uso qualquer, que se constituem em verdadeiras barreiras psicológicas para o uso por parte da população.

Por fim, existe uma certa homogeneidade de classes sociais utilizando um mesmo espaço, que se agrupam em interior de condomínios ou não.

Estas constatações ajudam a desvendar o motivo de tantos condomínios horizontais em Cacupé. A localidade, no decorrer do processo histórico, assumiu funções estritamente residenciais, o que acabou demandando investimentos apenas em formas de moradia, e os condomínios fechados horizontais materializaram ainda mais estas formas admitidas no espaço de Cacupé.

A busca pela segurança de uma vida enclausurada se torna uma falácia na medida em que as pessoas não conseguem realizar diversos tipos de atividades que fazem parte do cotidiano no interior destes condomínios nem no próprio distrito. Se por um lado os condomínios fechados de Cacupé isolam os moradores de favelas, violência urbana e movimento turístico, por outro estão sujeitos aos mesmos problemas urbanos a partir do momento em que precisam sair de casa para realizar as atividades mais elementares, como abastecer o carro, fazer compras, trabalhar ou levar os filhos para a escola. Para adquirir o mínimo necessário para viver (alimentação, educação, cultura...) torna-se imprescindível “sair do casulo” e enfrentar a vida na cidade “real”, com suas múltiplas dinâmicas e complexidades.

Esta constatação ficou evidente quando os moradores foram questionados sobre a frequência com que saíam dos condomínios. Em 76% dos casos as respostas foram “todos os dias”, em 18% “de quatro a seis vezes por semana”, em 6% “de uma a seis vezes por semana”. Não houve quem respondesse não sair do condomínio durante a semana (Figura 43). Em um dos condomínios a totalidade dos moradores afirmou sair diariamente.

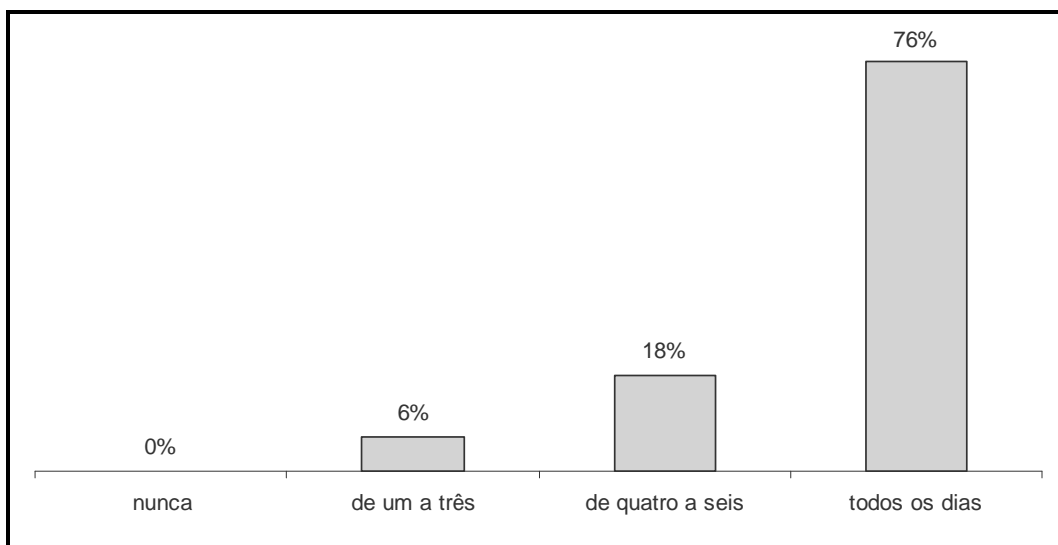


Figura 43. Dias por semana que os moradores deixam os condomínios analisados.

Desta forma fica claro que os moradores dos condomínios fechados em Cacupé possuem uma relação maior com a residência em que vivem do que com o ambiente em que suas residências estão inseridas.

Para Augé (1994), espaços privados e restritos a certo público, alicerçados ao consumo, a exacerbação do individualismo, são expressões máximas da supermodernidade presente nos dias atuais. Ao se eliminar a alteridade e o convívio com a diversidade, a cidade de modo geral perde uma de suas principais funções, que é justamente o convívio entre diferentes.

Na visão de Relph (1976), o sentimento autêntico em relação ao lugar, onde o indivíduo tenha plena consciência do teor ideológico embutido nas formas que se fazem presente nele estão se esvaindo na medida em que a relação do indivíduo com o mundo vivido não é mais plena. A partir do momento em que a visão do lugar se torna alienada em razão das formas estandarizadas, repetidas e com uniformidade de seqüência que surgem em vários pontos do planeta, a autenticidade do lugar se perde e, com ela, a ideologia que um dia representou.

Conforme Carlos (1996), a urbanização nos dias atuais traz a tona problemas que ocorrem no âmbito do processo de reprodução da sociedade.

Por isso mesmo a globalização também produz modelos éticos, estéticos, gostos, valores, moda, constituindo-se como elemento fundamental da reprodução das relações sociais, um cotidiano, ainda em formação, onde todas as relações sociais passam a ser mediadas pela mercadoria. Por isso mesmo o processo de mundialização da sociedade urbana não elimina, mas aprofunda o processo de fragmentação contido no espaço, na ciência, na cultura, na vida do homem (CARLOS, 1996, p. 57).

Desta maneira, o espaço torna-se cada vez mais fragmentado a partir das formas de apropriação e aparece como mercadoria, apesar de suas especificidades, produzido e vendido na condição de solo urbano, o que faz com que o lugar seja constantemente transformado e a perda de referências trazem o seu estranhamento (CARLOS, 1996).

Em Cacupé, embora o que há de mais moderno, ou “supermoderno” não acompanhe todos os condomínios, pois refletem não apenas espaços elitizados, mas também de classe média, é possível identificar que os diferentes padrões de condomínios refletem diferentes formas de viver o espaço. Muito embora os laços de vizinhança não sejam fortes, nos condomínios mais antigos, analisados para esta pesquisa, existem tentativas de construção de identidade, materializada na afeição que possuem com a residência em que vivem. Situação que difere da apresentada pelos “condomínios inteligentes” que atualmente se instalam no local.

O St. Barth, assim como outros empreendimentos de luxo em Florianópolis e em Cacupé, negam o lugar buscando trazer para ali outros lugares. A natureza e a paisagem foram tecnicizadas, modernizadas e adaptadas a um estilo de vida que não se originou no local, ao contrário, foi copiado e reproduzido como se fossem modelos ideais, capazes de dar melhor forma a função turística que a cidade exerce.

Mas o que pensam os moradores mais antigos de Cacupé, que viram o local ser invadido por condomínios fechados horizontais? Aparentemente, estes moradores assimilaram bem a inserção destas novas formas no espaço de Cacupé. Em entrevista não diretiva com Zé do Cacupé, figura tradicional do autêntico Manezinho da Ilha, os condomínios trouxeram desenvolvimento para o local, onde antigamente “só passava carro de boi”.

Os descendentes de moradores tradicionais de Cacupé viram seu espaço paulatinamente transformado pelas novas e modernas formas urbanas que se instalaram e, assim como na maioria dos bairros de Florianópolis, parecem aceitar passivamente o crescimento da cidade, como resultado de um processo inevitável para o desenvolvimento, aparentemente ditadas por uma cultura de massa.

Para Carlos (1996), o poder social é mediado pelo poder sobre as coisas que são dotadas de prestígio, e a hierarquia de objetos está relacionada à hierarquia social. A cultura de massa acaba por reforçar as pressões sociais sobre o indivíduo ao impor modelos de imitação coletiva, que se realiza como ausência ou presença ilusórias, construídas no vazio. Não são espaços vazios de significados, mas são espaços vazios de significados significantes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao buscar articular este estudo de caso, fomos a campo imbuídos por alguns pressupostos, embasados na produção acadêmica existente sobre o fenômeno dos condomínios fechados horizontais em outras cidades brasileiras. Tais pressupostos evidenciavam que a difusão destas formas de moradia nas grandes e médias cidades são resultantes da busca de uma nova maneira de morar, baseada em ideais de segurança, qualidade de vida e privacidade, alicerçadas no *marketing* que faz com que estes fatores se tornem condição indispensável para uma vivência tranqüila na cidade.

Entretanto, nos condomínios fechados horizontais exclusivamente residenciais, como são os estudados neste trabalho, a relação com a cidade se faz necessária, tendo em vista a dependência do comércio e serviços.

Os fatores que propiciaram a consolidação e a expansão dos condomínios fechados horizontais em Cacupé estão relacionados ao crescimento urbano de Florianópolis e a produção imobiliária decorrente desse processo, que imprimiu modos diferenciados de utilização da terra e das atividades desenvolvidas no princípio de ocupação.

A valorização fundiária para o norte da Ilha, cujos balneários eram mais freqüentados e para onde os investimentos governamentais em infra-estrutura foram prioritários (seguindo os interesses dos agentes modeladores do espaço urbano – produtores imobiliários e empreendedores), não atingiu Cacupé em princípio. A localidade se manteve alheia à produção e especulação imobiliária que ocorria em muitas locais no norte da Ilha já a partir da década de 1980 (Jurerê Internacional, Praia Brava, Costão do Santinho).

Durante este período, alguns condomínios fechados horizontais surgiam espontaneamente em Cacupé, a partir da iniciativa dos moradores em fechar a rua de acesso às suas casas. A partir da década de 1990, os empreendedores voltaram

seus olhos para a localidade, que possuía disponíveis grandes glebas de terra sem maiores impedimentos legais para a construção, ligando o local à valorização fundiária e imobiliária dos principais empreendimentos imobiliários do norte da Ilha.

Inicialmente, a localidade era composta por condomínios horizontais para a população inserida na classe B, mas a partir da década seguinte (2000), cresceram os investimentos para atender a uma população de nível de renda mais elevado e o papel do *marketing* foi essencial para a venda em lotes desses condomínios, agregando valor a terra e valorizando também as terras de toda localidade, dentro e fora dos muros, consolidando o espaço urbano de Cacupé como um lugar habitado predominantemente pela elite (classes A e B).

O *marketing* para a venda destes condomínios está relacionado, contudo, aos empreendimentos mais recentes e mais luxuosos, ainda não totalmente finalizados. Para este trabalho, foram analisados sete condomínios, todos inseridos no espaço urbano de Cacupé entre as décadas de 1980 e 1990, representados por moradores inseridos na classe B.

Embora a quase totalidade dos condomínios averiguados possuam lotes a venda, a divulgação é restrita a anúncios imobiliários de compra e venda, não havendo propagandas que preconizem uma vida melhor no interior dos mesmos.

Contrariando a hipótese inicial, baseada em outros estudos, em que a segurança, a privacidade e a qualidade de vida representam os principais argumentos pela vida no interior de um condomínio, os moradores de Cacupé não possuem nestes objetivos o enfoque principal. Para a maioria das pessoas, a vontade maior é viver em casas, e, sendo Cacupé uma localidade formada quase exclusivamente de residências unifamiliares, a procura por residências no local é maior. A proposta de um novo plano diretor para a localidade, discutido anteriormente à elaboração do novo Plano Diretor de Florianópolis, previa inclusive a proibição de edifícios multifamiliares.

Os consumidores destas formas de moradia são pessoas que viram em Cacupé a possibilidade de residirem em uma casa, ou melhor, de construírem uma casa nos moldes que lhe conviessem. Como uma expressiva parcela dos lotes

encontra-se no interior dos muros, e tendo em vista que o valor cobrado pelo condomínio é bastante acessível para as classes A e B, esta foi a oportunidade da maioria.

Pode-se inferir, desta forma, que não foram exatamente os moradores dos condomínios que buscaram se instalar neles, mas sim, a oportunidade de construir a residência em área próxima ao centro da cidade, onde em geral os terrenos para a construção são bastante escassos. Sendo assim, é possível afirmar inclusive, que na maioria dos casos a segurança e o exclusivismo aconteceram em princípio como reflexos (talvez inconsciente por parte dos moradores, mas não dos incorporadores imobiliários) do processo de ocupação de Cacupé, gerando bases para um processo de ocupação atual em que a segurança e o exclusivismo se tornaram conscientes e são os principais motivos pela busca destas formas de moradia, visíveis nos novos condomínios de padrões mais elevados que estão surgindo no local.

O relacionamento entre moradores de dentro e de fora dos condomínios parece ser o mesmo. Assim como não há indícios de uma vida social com relações expressivas no interior dos condomínios ela também não ocorre fora dos muros. Acredita-se que tais interações e relações não ocorram por ser um espaço sem urbanidade, dada, entre outros fatores, a falta de oportunidades para encontros casuais, tanto dentro quanto fora dos muros. Aliado a isso, o modo de vida nos grandes centros urbanos da atualidade levam ao empobrecimento de relações sociais.

As características assumidas pelo espaço urbano em Cacupé passou (e ainda passa) por mudanças de valores, e os agentes modeladores do espaço urbano assumiram um grande papel neste sentido. A maneira como os agentes imobiliários atuaram sobre a produção do espaço urbano em Cacupé e a construção de uma paisagem ligada a função estritamente residencial no local, descaracterizou suas particularidades naturais e históricas e desconfigurou as formas e funções existentes anteriormente. Uma nova estrutura se constituiu no processo histórico de produção do espaço urbano de Cacupé, que foi refuncionalizado no decorrer de sua formação sócio-espacial.

A iniciativa dos agentes modeladores do espaço urbano – empreendedores e agentes imobiliários – resultaram numa configuração urbana que não construiu nova centralidade, ficando reservado a função residencial. Não restam na localidade resquícios da identidade que um dia representou, pois os condomínios fechados representam formas modernas de apropriação do espaço. São lugares, portanto, fora do lugar onde se inseriram.

Embora acreditamos ter cumprido o objetivo de desvendar os motivos que levaram à instalação de um grande número de condomínios fechados horizontais em Cacupé, é necessário destacar algumas limitações deste trabalho, que dizem respeito ao levantamento de informações relevantes para a contextualização do estudo. A identificação dos antigos donos das terras de Cacupé, seus atuais empreendedores e as modificações no valor do preço da terra no decorrer do processo de formação sócio-espacial da localidade são questões que merecem detalhamento. A ausência de informações precisas sobre essas questões e a grande demanda de tempo em decifrá-las impediram que fossem aprofundadas nesse momento, mas ficam como sugestão para trabalho futuro.

BIBLIOGRAFIAS

ADAMS, Betina. Permanências, Transformações e resgates na cidade de Florianópolis. In: **Atlas do Município de Florianópolis**. Prefeitura Municipal - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. Florianópolis: IPUF, 2004. p. 87 – 93.

ALVES, Hamilton. Genovêncio e outras figuras. In: SOARES, Iaponan (Org). **Santo Antônio de Lisboa: vida e memória**. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1990.

ANDRADE, Luciana Teixeira de. Condomínios fechados da região metropolitana de Belo Horizonte: Novas e velhas experiências. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9., 2001, Rio de Janeiro. **Anais...** . Rio de Janeiro: Anpur, 2001. v. 2, p. 936 - 943.

ASSIS, Leonora Portela de. **Planos, ações e experiências na transformação da “pacata” Florianópolis em capital turística**. Dissertação de mestrado. Programa de pós-graduação em História. Florianópolis, UFSC. 2000.

AUGÉ, Marc. **Não-lugares: introdução a uma antropologia da supermodernidade**. Campinas, SP: Papirus, 1994.

BASTOS, José Messias. Urbanização, comércio e pequena produção mercantil pesqueira na Ilha de Santa Catarina. In: SANTOS, Mauricio Aurélio dos (Org.). **Ensaio sobre Santa Catarina**. Florianópolis: Letras Contemporâneas, 2000.

BECKER, Débora. **Condomínios horizontais fechados: avaliação de desempenho interno e impacto físico-espacial no espaço urbano**. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, UFRGS. 2005.

BEZERRA, Romeu Augusto de Albuquerque. **A terra urbana em Florianópolis (SC): loteamentos e desmembramentos de 1940 a 2001**. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Geografia, UFSC. 2002.

BHERING, Iracema Generoso de Abreu. **Condomínios Fechados: os espaços da segregação e as novas configurações do urbano**. 2002. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. UFMG, Belo Horizonte, 2002.

BITOUN, Jan. A segregação residencial em questão: para a abertura de um debate conceitual. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 8., 2003, Recife. **Comunicação**. Recife: Ufpe, 2003. CD-ROM.

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

BOTELHO, Diego; SOARES; Beatriz Ribeiro. Os condomínios fechados horizontais em Uberlândia – MG. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL CIDADES MÉDIAS: DINÂMICA ECONÔMICA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, 1., 2005. Presidente Prudente. **Anais...** Presidente Prudente: 2005.

CABRAL, Oswaldo Rodrigues. **História de Santa Catarina**. 4. ed. Florianópolis: Lunardelli, 1994.

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

CAMPOS, Nazareno José de. **Terras comunais na Ilha de Santa Catarina**. Florianópolis: Ed. da UFSC, 1991.

CAMPOS, Roberto Cintra. **Não-lugares: condomínios horizontais fechados em Goiânia (1990-2006)**. Dissertação de Mestrado. Programa de pesquisa e pós-graduação em Arquitetura, UCG. 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

CORRÊA, Carlos Humberto P. **História de Florianópolis ilustrada**. 2. ed. Florianópolis: Insular, 2005.

CORRÊA, Roberto Lobato. Espaço: um conceito-chave da Geografia. In: CASTRO, Iná Elias de; CORREA, Roberto Lobato; GOMES, Paulo Cesar da Costa. **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

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

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano: notas teórico-metodológicas. **GEOSUL: Revista do departamento de Geociências da UFSC**, Florianópolis, n. 15 ano VIII, p. 13-18, 1993.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Lofredo. Condomínios fechados na região metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 15., 2006, Caxambú. **Anais...** . Minas Gerais: Abep, 2006. p. 1 - 15.

DACANAL, Cristiane. A imagem dos condomínios horizontais. In: SEMINÁRIO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNESP DE RIO CLARO, 4., 2004, Rio Claro. **Anais...** . Rio Claro: Unesp, 2004. p. 335 - 347.

DUARTE, Fábio; CZAJKOWSKI JÚNIOR, Sérgio. Cidade a venda: reflexões éticas sobre o marketing urbano. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, n. , p.273-280, abr. 2007. Disponível em: <www.scielo.br/pdf/rap/v41n2/06.pdf>. Acesso em: 03 ago. 2008.

FALCÃO, Luiz Felipe. A cultura açoriana é realmente dominante na Ilha? In: Florianópolis: origens e destino de uma cidade a beira-mar. Diário Catarinense. **Coleção Origens**. n. 5. Florianópolis: Diário Catarinense, 1996, p. 11.

FGV – FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Classe média chega a 52% da população, aponta pesquisa da FGV**. Disponível em: <http://www.fgv.br/fgvportal/principal/idx_materia.asp?str_chave=12089&sessao=2>. Acesso em: 10 de agosto de 2008.

FLORIANOPOLIS (SC). **Loteamentos urbanos, desmembramentos e arruamentos**. Florianópolis: PMF, [1980?].

GALVÃO, Altair Aparecido; TONELA, Celene. Os condomínios fechados horizontais e a segregação: o exemplo de Maringá – PR. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL E NA EUROPA: UM DIÁLOGO AINDA POSSÍVEL?, 1., 2006, Florianópolis. **Anais...** . Florianópolis: UFSC, 2006. p. 1 - 17. CD ROOM.

GOMES, Paulo César da Costa. **A condição urbana**: ensaios de geopolítica da cidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

HENRIQUE, Wendel. **O direito a natureza na cidade**. Ideologias e práticas na história. Tese de Doutorado. Programa de pós-graduação em Geografia, IGCE/UNESP. 2004.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades**. Florianópolis. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 20 de julho de 2008.

LACAZE, Jean-Paul. **Os métodos do urbanismo**. Campinas, SP: Papius, 1993.

LAGO, Paulo Fernando. **Florianópolis**: Polêmica urbana. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1996.

LIMA, Maurício. O outro lado do paraíso. **Revista Veja**, São Paulo, edição 1838, ano 37, nº 4, p. 52 -53, 28 de janeiro de 2004.

LOPES, Larice Nath. **A dinâmica da organização espacial na rodovia SC 401 em Florianópolis**. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, UFSC. 2005.

LOYOLA, Leandro. Aqui se vive melhor. **Revista Veja**, São Paulo, edição 1592, ano 32, nº 14, p. 100 -103, 7 de abril de 1999.

LUZ, Janes Socorro da; RIBEIRO, Regner Reis. O processo de auto-segregação na cidade média: os condomínios residenciais horizontais fechados em Anápolis – GO. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL CIDADES MÉDIAS:DINÂMICA ECONÔMICA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, 1., 2005, Presidente Prudente. **Anais...** . Presidente Prudente: UNESP, 2005. p. 1 - 15. CD-ROM.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACHADO, Ewerton Vieira. **Florianópolis**: um lugar em tempo de globalização. Tese de Doutorado, USP. 2000.

MAMIGONIAN, Armen. As conquistas marítimas portuguesas e a incorporação do litoral de Santa Catarina. In: ANDRADE, Manoel Correia de. et al. (Org.). **O mundo que o português criou**: Brasil: século XVI. Recife: CNPq: Fjn, 1998.

MIGLIORANZA, Eliana. **Condomínios Fechados**: localizações de pendularidade. Um estudo de caso no município de Valinhos, SP. Dissertação de mestrado. Programa de pós-graduação em Demografia, UNICAMP. 2006.

MORAES, Antonio Carlos Robert de. **Geografia**: Pequena história crítica. 7 ed. São Paulo: Hucitec, 1987.

MORAES, Jaime Luccas de. O novo visual da Ilha da Magia. **Revista Cidade Nova**, São Paulo, ano 36, nº 5, p. 23-25, maio de 1994.

MTE – MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO. **Dados e estatísticas**. Disponível em: <<http://www.mte.gov.br/geral/estatisticas.asp>>. Acesso em: 21 de julho de 2008.

NEVES FILHO, João Otávio. A movimentação cultural dos anos oitenta. In: SOARES, Iaponan. **Santo Antonio de Lisboa**: vida e memória. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1990.

O'NEILL, Maria M. Vieira Caetano. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, ano 48 n. 1, p.63-81, jan/mar 1986.

OLIVA, Jaime Tadeu. A cidade como ator social: a força da urbanidade. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália, Inês Geraiges (Orgs.). **Dilemas Urbanos**: Novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p. 73-86.

OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. **Formas de vir-a-ser cidade: loteamentos e condomínios na Ilha de Santa Catarina**. Tese de Doutorado. Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, USP. 1999.

PELUSO JÚNIOR, Victor Antônio. **Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina**. Florianópolis: Editora da UFSC, 1991.

PEREIRA, Elson Manoel. Urbanidade e sustentabilidade de espaços públicos. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 10., 2003, Belo Horizonte. **Anais...** . Belo Horizonte: Anpur, 2003. p. 2 - 3.

PÉREZ, Joan-Eugeni Sánchez. **Economia, espacio y sociedad**. Madrid: Siglo XXI de España, 1991.

PIAZZA, Walter F. & HÜBENER, Laura Machado. **Santa Catarina: história da gente**. 5. ed. Florianópolis: Lunardelli, 2001.

PIMENTA, Margareth de Castro Afache. Florianópolis como espaço do público. In: PIMENTA, Margareth de Castro Afache. (Org.). **Florianópolis do outro lado do espelho**. Florianópolis: Ed da UFSC, 2005.

RELPH, Edward. C. **Place and Placelessness**. London: Pion, 1976.

REPISO, Gisela Trojan *et al.* A violência nos extremos da segregação. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL CIDADES MÉDIAS: DINÂMICA ECONÔMICA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, 1., 2005, Presidente Prudente. **Anais...** . Presidente Prudente: Unesp, 2005. p.1 - 15. CD-ROM.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec, 1980.

SANTOS, Milton. **Espaço e sociedade**. Ensaios. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 1982.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Liv. Nobel, 1985.

SANTOS, Milton. **Pensando o espaço do homem**. São Paulo: Hucitec, 1991.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**, São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. Técnica e Tempo. Razão e emoção. São Paulo: HUCITEC, 1996.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**. 5. ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. 4. ed. São Paulo: Nobel, 1998.

SANTOS, Milton. **Território e Sociedade**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2000.

SANTOS, Sílvio Coelho dos. **Nova História de Santa Catarina**. 3. ed. rev. ampl. Florianópolis: Terceiro Milênio, 1995.

SETUR - Secretaria Municipal de Turismo. **Cacupé**. Disponível em <http://www.pmf.sc.gov.br/turismo/lazer_cultura/praias/_html/cacupe.html>. Acesso em 30 de julho de 2006.

SILVA, Paulo César da. **Tecnologias urbanas e migração de elites no Brasil: Condomínio Terras de São José**. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Educação, UNICAMP. 2001.

SILVA, Rosana Fernandes da. **Condomínios horizontais fechados em Goiânia**. Um caso: Privê Atlântico. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Sociologia, UFG. 2003.

SILVA, William Ribeiro da. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina – PR. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL CIDADES MÉDIAS: DINÂMICA ECONÔMICA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, 1., 2005, Presidente Prudente. **Anais...** . Presidente Prudente: Unesp, 2005. p. 1 - 19. CD-ROM.

SOARES, Iaponan. **Santo Antonio de Lisboa: vida e memória.** Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1990.

SOBARZO, Oscar. A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL CIDADES MÉDIAS: DINÂMICA ECONÔMICA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, 1., 2005, Presidente Prudente. **Anais...** . Presidente Prudente: Unesp, 2005. p. 1 - 14. CD-ROM.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas.** 3. ed. rev. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Dos problemas sócio-espaciais à degradação ambiental – e de volta aos primeiros. In: **O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

SPG – SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO DE SANTA CATARINA. **Dados estatísticos municipais.** Demografia. Disponível em: <<http://www.spg.sc.gov.br/>> Acesso em: 20 de julho de 2008.

SPÓSITO, Eliseo Savério. **A vida nas cidades.** São Paulo: Contexto, 1994.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização.** 9. ed. São Paulo: Contexto, 1998.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. O embate entre as questões ambientais e sociais no urbano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália, Inês Geraiges (Orgs.). **Dilemas Urbanos: Novas abordagens sobre a cidade.** São Paulo: Contexto, 2003, p. 295-298.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; OLIVEIRA, Maria Angélica de. Produção do espaço urbano: relações entre natureza e sociedade nos condomínios ribeirinhos em Buritama – SP. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL CIDADES MÉDIAS: DINÂMICA ECONÔMICA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, 1., 2005, Presidente Prudente. **Anais...** . Presidente Prudente: Unesp, 2005. p. 1 - 7. CD-ROM.

SUGAI, Maria Inês. **Segregação Silenciosa: Investimentos públicos e distribuição sócio-espacial na área conurbada de Florianópolis.** Tese de Doutorado. Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, USP. 2002.

TREVISAN, Ricardo Marques. **Condomínios tipo vila em São Paulo.** Dissertação de mestrado FAUUSP – São Paulo, 2006.

TUAN, Yi-fu. **Espaço e lugar**: a perspectiva da experiência. São Paulo: Difel, 1983.

VÁRZEA, Virgílio. **Santa Catarina**: a ilha. Florianópolis: Lunardelli, 1985.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração. **Cidades**, Presidente Prudente - SP, v. 1, n. 2, p. 259-274, 2004.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A cidade, o urbano, o lugar. **Geosp**, São Paulo n. 6, p. 11-15, 1999.

VEIGA, Elaine Veras da. Análise histórico-cultural do município de Florianópolis. In: **Atlas do Município de Florianópolis**. Prefeitura Municipal - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. Florianópolis: IPUF, 2004. p. 78-84.

VEIGA, Elaine Veras da. **Florianópolis**: memória urbana. Florianópolis: Editora da UFSC e Fundação Franklin Cascaes, 1993.

VEIGA, Elaine Veras da. Ocupação humana e paisagem. In: **Atlas do Município de Florianópolis**. Prefeitura Municipal - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. Florianópolis: IPUF, 2004. p. 94-99.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VILLELA, Ricardo; BAPTISTA, Cristiana. Floripa a campeã. **Revista Veja**, São Paulo, edição 1690, ano 34, nº 9, p.78-83, 7 de março de 2001.

ZADONADI, Júlio César. A dinâmica da produção de loteamentos fechados e condomínios horizontais em uma cidade média – Marília – SP. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL CIDADES MÉDIAS: DINÂMICA ECONÔMICA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, 1., 2005, Presidente Prudente. **Anais...** . Presidente Prudente: Unesp, 2005. p.1 - 11. CD-ROM.

ZAKABI, Rosana. Viver em condomínio: a classe média brasileira descobre um novo endereço: os bairros fechados nos arredores da metrópoles. **Revista Veja**, São Paulo, edição 1751, ano 35, nº 19, p. 95 -101, 15 de maio de 2002.

ZEFERINO, Augusto César. A ocupação do território. In: **Atlas do Município de Florianópolis**. Prefeitura Municipal - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. Florianópolis: IPUF, 2004. p. 69 – 77.

ANEXO 1 – QUESTIONÁRIO APLICADO COM MORADORES DE CONDOMÍNIOS EM
CACUPÉ

1. O imóvel em que você mora é:

- Próprio
 Alugado
 Cedido

2. Quantas pessoas vivem no domicílio?

- 1 5
 2 6
 3 7
 4 8 ou mais

3. Qual a procedência da família?

- é de Florianópolis
 de outra cidade de Santa Catarina
 de outro estado
 de outro país

4. O domicílio possui quantos empregados? (babá, cozinheira, faxineira, doméstica, jardineiro, motorista...)

- nenhum 4
 1 5
 2 6
 3 7 ou mais

5. Escolaridade da pessoa responsável pelo domicílio:

- nunca foi à escola
 1º grau – primário
 2º grau – secundário
 3º grau – universitário
 pós graduação

6. Atividade da pessoa responsável pelo domicílio:

- servidor público comerciante
 servidor privado aposentado
 autônomo outro

7. Renda familiar:

- até R\$ 5.000,00
 entre R\$ 5.000,00 e R\$ 10.000,00
 entre 10.000,00 e 15.000,00
 acima de R\$ 15.000,00

8. Tipo de habitação onde vivia anteriormente

- casa
 casa em condomínio fechado
 apartamento em condomínio fechado

9. Cite os principais motivos que o levaram a morar neste condomínio (assinale tantos quantos desejar):

- a similaridade sócio-econômica dos residentes
 a possibilidade de maior convívio social com vizinhos
 o gerenciamento e a administração privados
 o desejo de morar em residência unifamiliar - casa
 a busca por maior segurança quanto ao crime e violência
 a busca por um local seguro para as crianças
 a existência de espaços coletivos privados e de lazer
 a busca por maior privacidade
 a aparência interna do condomínio
 a proximidade com a vegetação/natureza
 outros _____

10. Em geral, você acha o condomínio onde mora:

- muito bom
 bom
 nem bom/nem ruim
 ruim
 muito ruim

11. Você acha que o estilo de vida dos outros moradores do condomínio, em relação ao seu, é:

- bastante similar
 similar
 nem similar/ nem diferente
 diferente
 bastante diferente

12. Você conhece:

- todos os **outros** moradores do condomínio
 bem mais que a metade
 em torno da metade
 bem menos da metade
 nenhum dos outros moradores do condomínio

13. Seu relacionamento com eles é:

- muito bom
 bom
 nem bom/nem ruim
 ruim
 muito ruim

14. Em relação ao crime e a violência, no interior do condomínio onde mora, você se sente:

- muito seguro
 seguro
 nem seguro/nem inseguro
 inseguro
 muito inseguro

15. Você acha que os espaços coletivos de seu condomínio (ruas internas e demais espaços de lazer) são:

- muito bons
 bons
 nem bons /nem ruins
 ruins
 muito ruins

16. As crianças de sua moradia utilizam estes espaços?

- não tem crianças
 sim
 não

17. Você utiliza estes espaços?

- sim frequentemente
 não raramente

18. Marque os itens (UM ou MAIS) que você considera mais importantes em seu ambiente residencial:

- a similaridade sócio-econômica dos vizinhos
 o convívio social com os vizinhos
 o gerenciamento e administração privados
 a residência em si
 a segurança interna do condomínio
 a existência de espaços coletivos e de lazer
 a privacidade da moradia
 a aparência interna do condomínio
 as vistas da minha casa
 a facilidade de acesso a casa
 a proximidade com a vegetação/natureza
 outros _____

19. Quantos dias por semana você costuma sair do condomínio?

- nunca sai de quatro a seis vezes
 de uma a três vezes todos os dias