

## V. CONDOMÍNIOS DA BARRA DA TIJUCA: uma Relação Espaço-Sociedade

Vimos que, como fenômeno único e contemporâneo, os condomínios da Barra da Tijuca resultam de uma conjunção de múltiplos fatores: as condições históricas, a cultura de projetos de áreas residenciais e os hábitos da população usuária que, agindo sobre o território, torna-o objeto de conhecimento e consecutiva apropriação. Vimos também que estas concentrações descendem de um padrão de urbanização propostos por Costa para a Baixada de Jacarepaguá, com tipos variantes de acordo com a situação geográfica<sup>1</sup>.

No universo de áreas habitacionais da região, os condomínios merecem especial atenção por serem a forma reconhecidamente pregnante como ideal para população local e por concentrarem características que nos permitem aprofundar o debate sobre uma relação espaço-sociedade<sup>2</sup>. Destes, destacam-se aqueles originados dos núcleos urbanizados determinados pelo plano de Costa. Hoje, eles correspondem às subzonas A-17 e A-18, respectivamente localizadas ao norte e ao sul da Avenida das Américas. Em nossa pesquisa, estamos nos atendo aos condomínios situados ao sul da Avenida das Américas por terem se difundido antes e terem se tornado referência para empreendimentos em toda a cidade, inclusive como proposta de organização de alguns condomínios na subzona ao norte que vieram a ser construídos posteriormente<sup>3</sup>.



Figura 1: Torre e área verde em condomínio fechado na Barra da Tijuca. Foto da autora, 2004.

## **V. 1. Tipos de Condomínios**

Na leitura do Plano Piloto, identificamos o que Costa previra para a área: núcleos de torres espaçadas um quilômetro entre si não alinhadas uniformemente em relação à estrada, entremeadas pelos vazios arenosos [dunas] ou agrupamentos compostos de lotes circulares de 40 a 100m de diâmetro com taxa de ocupação de 10%<sup>4</sup>. Esses grupamentos de casas seriam ligados à estrada e aos núcleos por caminhos entre as dunas. A atividade comercial deveria existir no térreo ou em nível inferior com as facilidades requeridas.

Se, numa primeira abordagem, esses condomínios podem ser percebidos como a justaposição de espaços limitados e privados à margem de uma via pública, o exame particularizado nos permite compreender que há distinções no referente a aspectos de constituição física, organização social, situação jurídica ou formas de ocupação e apropriação espacial. Analisaremos, a seguir, essas características exemplificadas a partir de dados de levantamentos dos locais.



Figura 2: Subzonas A-17 e A-18 destinadas às concentrações residenciais, ao longo da Avenida das Américas. Trabalho gráfico sobre imagem do Plano Piloto. Fonte do Plano: ESTAFO DA GUIANABARA, 1969.

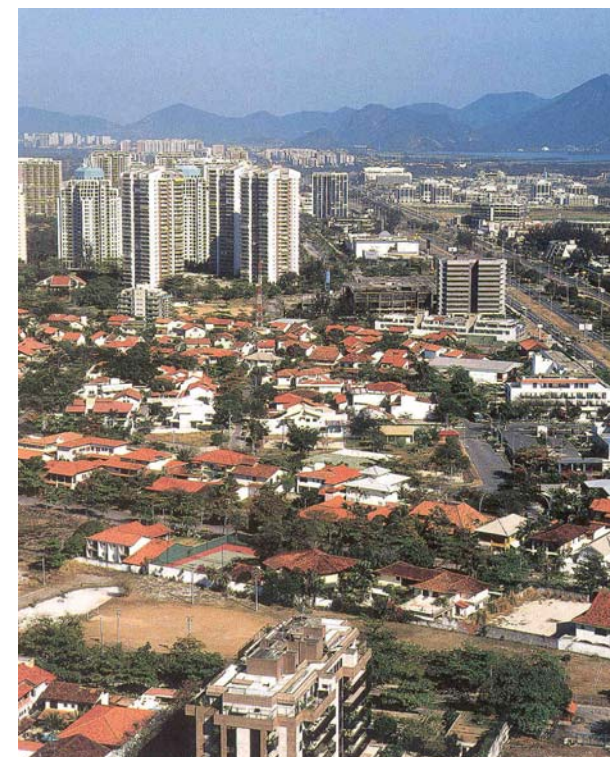


Figura 3: Diferentes tipos de condomínios formando tecido heterogêneo. Fonte: PINHEIRO, 2001.

**a) Condomínios de Casas**

Os chamados “condomínios de casas” são loteamentos destinados à construção de edificações de uso estritamente residencial, unifamiliares, de um ou dois pavimentos com recuos nas divisas do lote<sup>5</sup>. Seu traçado é resolvido em ruas principais paralelas à Avenida Américas e secundárias, perpendiculares a elas, terminadas em “cul-de-sac” ou nas principais, devidamente fechadas com muros ou grades.

Esses conjuntos possuem sua dinâmica de utilização voltada para os interiores das residências, consideradas de alta renda por serem de grande porte<sup>6</sup> e, por estarem isoladas de outros equipamentos urbanos como comércio e serviços, devem possuir a capacidade de se manter autônomas a partir de infra-estrutura própria.

O tratamento das ruas prioriza o ajardinamento de áreas - inclusive nos espaços destinados a calçadas de pedestres – em detrimento de outros usos além da contemplação e da passagem. Existe aí uma nítida política de intimidação da circulação de pessoas, principalmente se não pertencerem à comunidade. O uso das vias é geralmente das crianças moradoras brincando ou de empregados para o acesso ao trabalho.

Podemos pensar que, no fechamento das vias, há um apelo por empatia às famílias, pois se tratando de conjuntos de casas, existe uma exposição em relação à rua, levando-as a se organizarem, participando de uma comunidade identificada por um condomínio – constituído na origem da urbanização da área. A questão segurança, nesse caso, é fator de máxima atenção,



Figura 4: Entrada e condomínio de casas: tratamento paisagístico e controle por guaritas. Foto da autora, 2002.

sendo um dos itens no qual se investe coletivamente.

Assim, está em acordo a inexistência de áreas institucionais ou comerciais – onde há necessariamente a circulação de público – dentro da área relativa ao condomínio. Quando ocorrem as construções destinadas ao uso público, localizam-se nas áreas próximas, voltadas para a Avenida das Américas, corredor natural de circulação do bairro.

São exemplos de núcleos de edifícios unifamiliares os condomínios Mansões Athaydeville, Wimbledon Park, Malibu, Lafayette, Mansões, dentre outros .

### **b) Condomínios de Torres**

Condomínios de edifícios multifamiliares concentram torres de aproximadamente vinte pavimentos, construídas em lotes próprios, constituindo-se cada um individualmente como um condomínio por natureza jurídica. Ocorre em alguns casos uma ação conjunta entre os vários condomínios daquele conjunto, que pode se transformar e compor um condomínio único .

Esses blocos de apartamentos separam-se das vias do entorno por grades ou muros apenas em seus limites de propriedade. Muitas vezes existe a separação mesmo entre os edifícios. Nesses conjuntos, como as vias de acesso não são fechadas e têm acessibilidade ao grande público, acabam instalando-se outros tipos de empreendimentos como comércio e serviços para as áreas próximas. Nesse caso, podemos entender o núcleo como sendo do tipo “aberto”, onde as vias adjacentes são efetivamente logradouros públicos que se ramificam e se integram, gerando traçado e circulação integrados, muitas vezes, ao núcleo vizinho. Outras vezes,



Figura 5: Condomínio de torres: lotes separados. Foto da autora, 2004.

existem tentativas de se proceder à intimidação do acesso com guaritas, mas a acessibilidade pública às áreas torna-se mais presente.

A presença de escolas com área própria determinada pela legislação, na ocasião do parcelamento da gleba original - assim como mercados, bancos, conjuntos de lojas e salas comerciais etc. – proporcionam à localidade uma experiência semelhante à vida urbana de outros bairros da cidade. Com ruas, esquinas e incipiente pluralidade de negócios, notam-se a função e a dinâmica de “bairro”.

São exemplos de núcleos de edifícios multifamiliares os condomínios Riviera Dei Fiori, Mediterranée, Parque das Rosas, Parque Marapendi, L'arc Premiere, Novo Mundo, Barra Sul / Pontões da Barra etc.

### **c) Condomínios Mistos**

Estamos denominando “mistos” os condomínios que apresentam ocupação tanto por edificações unifamiliares como multifamiliares, tendo sido urbanizados como empreendimentos únicos dentro do mesmo empreendimento. Nesses núcleos, ocorrem diversos níveis de associações entre os membros das comunidades locais. Primeiro, constitui-se o condomínio geral que representa toda a área de abrangência do conjunto. Dela fazem parte os edifícios unifamiliares, os multifamiliares e de outras naturezas como os institucionais e comerciais, que formam aquela vizinhança.



Figura 6: Equipamento comercial em área urbanizada junto aos condomínios de torres. Foto da autora, 2004.



Figura 7: Edifícios unifamiliar e multifamiliar em condomínio misto.

Os de natureza residencial - casas e blocos de apartamentos – partilham dos equipamentos particulares de uso comum como clubes e outras áreas e lazer ou serviços, como o transporte coletivo em ônibus fretado para outras áreas da cidade. Existem condomínios como tipos diferentes de setorização, em que, por exemplo, as edificações unifamiliares se situam na área periférica, vascularizada por vias secundárias e de trânsito meramente local, e as multifamiliares são construídas em lajes comuns formando quadras condominiais, no centro do empreendimento. Nesse caso, o lote é a própria quadra condominial <sup>7</sup> e o conjunto de edifícios constitui uma outra organização jurídica de proprietários das unidades nas torres.

O condomínio do tipo misto é “fechado” com grades e guaritas, possuindo, no entanto, grande acessibilidade interna. Ali o fechamento se dá – não pela organização entre umas poucas famílias, mas – pela identificação da constituição de uma vizinhança maior. Nesses núcleos, existem lojas, serviços, áreas de lazer, escolas etc. sob o monitoramento de uma administração [do condomínio geral] e áreas públicas são utilizadas pelos condôminos daquela vizinhança.

São exemplos de núcleos mistos o condomínio Nova Ipanema, Park Palace, Mandala, Novo Leblon, Pedra de Itaúna etc.



Figura 8: Conjunto de torres no condomínio misto após acesso por guarita. Fot o da autora, 2004.



Figura 9: Interrupção de via interna a condomínio misto por grades e dunas retiradas para dar lugar a nova área urbanizada. Foto da autora, 2004.

## V.2. Análise dos Condomínios

### a) Aspectos Funcionais

Assim como em toda a área abrangida pela legislação derivada das orientações do Plano de Lucio Costa, o espaço dos condomínios define-se a partir de seu programa funcional. Neste sentido, existe um zoneamento definidor dos tipos edificados e áreas livres. O partido para cada condomínio estabeleceu-se com o loteamento das glebas originais, em projetos próprios dos empreendedores, o que determinou também as características dos logradouros públicos a eles relacionados.

Os três tipos básicos de loteamentos diferenciam-se de início pelo uso: residencial unifamiliar, multifamiliar e misto. Nos dois primeiros, os usos comercial, de serviços, institucional ou qualquer outro se localizam fora da área abrangida pelo condomínio. No terceiro – misto – esses equipamentos existem dentro do conjunto, participando da vizinhança e ficando agregados ao território do conjunto.

Fechadas ou abertas ao público, as áreas comerciais tendem a estar próximas à Avenida das Américas; e as residenciais, mais para o interior. As atividades de serviços e institucionais – com exceção das escolas<sup>8</sup> - concentram-se em centros comerciais, cujas lojas são freqüentemente transformadas em salas de escritórios ou estúdios. Tal localização mostra-se bastante adequada ao objetivo de atrair consumidores de outros bairros, que circulam pela



Figura 10: Área comercial próxima a condomínios de torres: maior acessibilidade de público. Foto da autora, 2004.



Figura 11: Centro comercial de condomínio misto: entre o público local e a Avenida das Américas. Foto da autora, 2004.

Avenida das Américas, como dos condomínios próximos.

É interessante ter em conta que o modelo de referência do comércio na Barra da Tijuca é o do *shopping center* em todas as suas modalidades. Em uma leitura abrangente, podemos identificar, nos condomínios mistos, centros comerciais com lojas de pequena abrangência de público, como drogarias, padarias, lojas de presentes e decoração de pequeno porte etc. Já os empreendimentos comerciais situados fora de condomínios, ou se voltam totalmente para a Avenida das Américas visando o consumidor genérico<sup>9</sup> ou, quando localizados em ruas interiores de uso público, voltam-se para a escala do bairro<sup>10</sup> ou ainda são edifícios isolados de salas comerciais.

### b) Circulações e espaços livres

Em termos hierárquicos, a Avenida das Américas possui presença marcante no bairro como sua principal via de circulação. Criada como rodovia nos anos 70, hoje ela tem trânsito intenso de veículos automotores. Poucos pedestres transitam ao longo, concentrando-se nos pontos de transportes coletivos – ônibus e vans – ou nas atuais passagens de cruzamento de pista<sup>11</sup>. Para o conjunto dos condomínios da subzona A-18 “a”, esta Avenida é a principal via de acesso. Voltadas para ela situam-se as entradas oficiais: guaritas e portões.

Uma segunda possibilidade de acesso aos condomínios é feita a partir da Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, que margeia a lagoa de Marapendi. Esta, no entanto, existe apenas em trechos, embora tenha sido projetada para funcionar como um sistema binário de trânsito em conjunto com a Avenida das Américas. Duvida-se que será completada a curto ou médio prazo



Figura 12: Passagem de pedestres sob Avenida das Américas: uma das duas existentes. Foto da autora, 2004.



Figura 13: aspecto da passagem sob a avenida. Foto da autora, 2004.

visto que é utilizada como rua local pela população moradora. Em alguns trechos, a via chega a servir de passagem “pelos fundos” entre diferentes condomínios, mas, de modo geral, ela é descontínua.

Em uma situação extrema, no condomínio localizado na margem oeste do encontro da Avenida das Américas com Ayrton Senna, foi construída uma pista de mão-dupla justaposta à Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, exatamente para que esta fosse utilizada como via “interna”, grades e seguranças separam as duas “ruas”.

Internamente às concentrações residenciais, novamente é importante diferenciá-los quanto aos tipos. Nos **condomínios de casas**, as ruas transversais à Avenida das Américas são fechadas com guaritas ou portões e servem para acessar as edificações ou outras ruas com maior concentração de casas. A função dessas ruas de acesso é a de transição do espaço público para o privado unifamiliar. São ruas de passagem para o interior de cada residência. Daí a pouca utilização das áreas livres existentes com atividades de estar.

Junto aos **condomínios de torres**, as ruas locais são também de acesso, mais usadas de forma tradicional, por serem espaços de circulação e trajeto para diferentes atividades: entre as residências e o supermercado, as lojas, os bancos, os cursos etc. Além das ruas, as áreas livres são destinadas a logradouros como praças onde acontecem espaços de lazer como brinquedos infantis, anfiteatros ou concentrações de bancos.

Essas áreas, embora sejam de uso público e bem cuidadas, são subutilizadas quando comparamos com sua real capacidade. É possível pensar que isso ocorre em função de as



Figura 14: Avenida das Américas: ausência de tratamento para pedestres. Foto da autora, 2004.



Figura 15: Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso: apropriação pelos condomínios. Foto da autora, 2004.

dimensões serem exageradas e o entorno não configurar um público usuário freqüente, limitado aos moradores dos edifícios ou trabalhadores do local e não ao conjunto de condomínios que não se interligam sistematicamente.

Já dentro dos **condomínios mistos**, as áreas de circulação, verdes e de lazer são utilizadas pelos habitantes do núcleo de torres, principalmente, mas também pelos das casas. Além de circulação interna, as ruas desses condomínios – limitados por grades e guaritas – são freqüentadas por diversas faixas etárias para passeio, jogos e pontos de encontro.

Junto às concentrações multifamiliares, existe uma pluralidade de atividades comparando-se com os condomínios de casas; e uma maior exclusividade, comparando-se com os de torres isoladas. Já, nas ruas junto às casas, existe certa semelhança de uso: o espaço das ruas é só acesso, sendo evitada a permanência de pessoas por muito tempo em frente a qualquer uma das propriedades.

Nos casos desses condomínios, as áreas interiores chegam a se relacionar funcionalmente com o comércio local, também ponto de concentração de moradores. Além disso, a utilização do espaço para o lazer se completa com infra-estrutura como clubes, bosques, parquinhos etc aos quais apenas os condôminos proprietários residenciais possuem acesso.

Um equipamento que é valorizado e, de alguma forma, comum aos três tipos de concentrações são as balsas. Como os condomínios se situam em eixo paralelo ao mar, além do canal ou lagoa de Marapendi, as balsas fazem a travessia, levando e trazendo os condôminos para a praia. Os pontos de embarque e desembarque são de áreas na orla desses corpos d'água,



Figura 16: Guarita à entrada de condomínio de casas: intimidação de acesso ao logradouro público. Foto da autora, 2004.



Figura 17: Placa indicativa que a via é pública ao lado da guarita. Foto da autora, 2004.

cedidos pelo Estado para a atividade. Do lado dos condomínios, o acesso se dá pela Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso; do lado do mar, por vias marginais locais. A relação com o mar é um quesito fundamental na constituição dos condomínios, tanto que as novas gerações de condomínios localizados mais ao interior da Baixada de Jacarepaguá possuem terrenos junto ao mar batizados comercialmente de “beach points”.

### **c) Aspectos Físicos**

Como os espaços dos condomínios definem-se a partir de zoneamento funcional, a concentração de tipos diversos de edificações determinam diferentes tecidos. Fazendo a análise em uma escala mais abrangente, os conjuntos que se situam entre a Avenida das Américas e a Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, possuem seu conjunto volumétrico interrompido pela Avenida Ayrton Senna, principal eixo viário de ligação da região com a zona norte carioca. Sua largura, as pistas de alta velocidade e a travessia por ponte sobre a Lagoa de Marapendi sugerem que essa Avenida seja ela própria um tecido estranho à concentração residencial.

Outro fator externo ao objeto de estudo é o aeroporto de Jacarepaguá. Sua localização – anterior ao Plano Piloto – determina uma redução em altura dos núcleos de torres por conta do cone de aproximação dos aviões. O eixo de tal espaço é praticamente paralelo à Avenida das Américas e abrange os três primeiros condomínios a oeste – Park Palace, L’Arc Premiere e Mandala.



Figura 18: Acessos independentes das torres e gradeamento das unidades. Foto da autora, 2004.



Figura 19: Portões de entrada das torres junto às vias públicas. Foto da autora, 2004.

No aspecto de constituição morfológica, os condomínios também seguem a tipologia funcional.

Nos **condomínios de casas**, as ruas têm suas calhas definidas por muros e grades das residências, que possuem, no mínimo, alinhamentos frontais com mais de 5 metros, dentro de seu terreno. Estas vias são estreitas para os parâmetros de Barra da Tijuca – de 6 a 10 m – e se compõem de leito carroçável e calçadas, muitas vezes ajardinadas levando o pedestre a fazer uso da pista de automóveis para caminhar. Para inibir o trânsito de passagem, essas vias podem ser sem-saída, ou apenas iniciadas e terminadas em vias de circulação internas ao condomínio.

Embora existam alinhamentos projetados para os loteamentos de casas, a cada uma é dado diferente tratamento, o mesmo acontecendo com as calçadas à frente. Muros, grades, vegetação ou algum equipamento decorativo costumam definir o espaço, composto por diferentes trechos. Assim, a justaposição de diferentes tratamentos e edificações unifamiliares de dois pavimentos caracterizam o espaço, envolvido por grades ou o muros que possuem aberturas apenas no contato da via local principal com alguma outra de maior importância para o bairro.

Um elemento físico importante nesses condomínios de casas é o telhado. Opondo-se às áreas livres – de natureza pública ou privada – as coberturas se destacam e fazem referência às edificações que, lado a lado, acabam configurando seqüências ao longo das ruas. Como no caso anterior, nos núcleos de torres, lotes são a unidade morfológica de parcelamento do solo compondo quadras “abertas”. As torres, construídas em centro de terreno, possuem os limites de suas propriedades gradeados, possuindo portaria voltada para a rua.



Figura 20: Acessibilidade interna dos condomínios mistos: as grades envolvem o conjunto. Foto da autora, 2004.



Figura 21: Utilização das calçadas tratadas uniformemente nos condomínios mistos. Foto da autora, 2004.

Os grupamentos de edifícios altos destoam formalmente de seus entornos, ocupados por constituições físicas diferentes geradas por outras atividades que não a residencial. As áreas livres de lazer público, que se resumem em praças, ocupam quadras e podem ser gradeadas com portões que controlam o acesso dos usuários. Além delas, as áreas comerciais, de serviços e institucionais ocupam blocos – uni ou multifuncionais – de até três pavimentos em terrenos que são partes de quadras. O contraste entre torres e edificações baixas produz um destaque natural dos núcleos multifamiliares.

Já os **tipos mistos** de condomínios, como os outros, são determinados morfologicamente por concentrações diferentes, que, com toda pluralidade interna, apresentam-se como uma unidade, reforçada por tratamentos estéticos e identidades visuais. Nesses condomínios, as concentrações de casas assemelham-se aos condomínios só de casas, na disposição dos lotes ao longo de ruas locais estreitas e de traçados tortuosos para proteção contra o trânsito, como em cidades-jardim, mas têm calhas definidas pelo leito carroçável, área de estacionamento a 90° e calçadas com pavimentação característica do condomínio. Como o primeiro tipo, muros e grades definem o limite espacial da circulação e a propriedade privada.

As concentrações das torres destacam-se por ocorrerem em quadras – as chamadas “quadras condominiais”. As edificações, nesse caso, são dispostas de forma isolada sobre uma laje de térreo comum, não gerando referências para a identificação da rua. Apenas o embasamento do conjunto se alinha com a via interna de circulação do condomínio ligado sem grades ou muros ao nível térreo. Como os edifícios multifamiliares, as praças internas também não são gradeadas, compondo o sistema de áreas livres “abertas” junto aos canteiros e passeios, que



Figura 22: Área de casas nos condomínios mistos: intimidação do trânsito de passagem. Foto da autora, 2004.



Figura 23: Aspecto excêntrico de torres em condomínio misto: diminuição de gabarito em função da proximidade com o aeroporto. Foto da autora, 2004.

possuem continuidade nas áreas intra-muros. As barreiras nesse caso envolvem o condomínio todo, e o acesso, feito em vias internas, é marcado por construções para vigilância.

Um aspecto interessante a ser destacado é o fato de parecer existir um processo dialético de construção espacial denotado pelas características das principais vias locais, hierarquicamente abaixo da importância da Avenida das Américas. As vias transversais que a ligam com a Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso possuem grandes dimensões e dispõem de canteiro central.

Paralelas entre as duas, as Avenidas Celso Kelly, Marechal Henrique Lott, Heitor Doyle, a Rua Rino Levi entre outras sugerem uma intenção de ligação entre áreas loteadas e uma penetração no território. Entretanto, existem descontinuidades dessas vias – a começar, da própria Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso – muitas vezes pelas grades e muros que envolvem os condomínios. Fato que comprova o fenômeno é o fato de existirem tantas nomenclaturas para uma única via projetada e construída em diferentes trechos, fazendo parte de diferentes traçados.

### d) Apropriações e Acessibilidades

O acesso que um cidadão comum tem às ruas da cidade, no caso dos condomínios da Barra da Tijuca, é dificultado psicológica e fisicamente. Faz parte da natureza residencial dessas áreas a inibição ao acesso público; corroborada a iniciativa pela cultura contemporânea local, lança-se mão de mecanismos que acabam por transformar a própria qualidade e pertencimentos dos espaços.

Assim, diferentes formas de apropriação<sup>12</sup> dos espaços públicos estão presentes nos



Figura 24 contraste das vias e praças com os altos gabaritos das torres. Foto de autora, 2004.



Figura 25: gradeamento de praça pública no entorno de condomínio de torres. Foto da autora, 2004.

condomínios estudados. A colocação de grades e guaritas hoje é prática comum e institucionalizada. O processo de aceitação pública estabelece-se com a permissão por parte da Prefeitura para o fechamento da comunidade.

Segundo a Subprefeitura da Barra da Tijuca, cancelas são legalizadas após uma verificação no local se o equipamento não interrompe o fluxo de deslocamentos pelo bairro e se 75% dos futuros usuários da cancela declarem que estão de acordo<sup>13</sup>. Ora, se a Barra da Tijuca possui seu trânsito principal estruturado em três eixos rodoviários, ruas locais nunca concorrerão para o fluxo de veículos no mesmo nível; e se o objeto de desejo da cultura da Barra da Tijuca é ter exclusivismo, ficam facilitadas as iniciativas.

Entre acessibilidades física e visual e apropriações territoriais existe uma relação psicológica que participa de um ciclo de ações sociais e culturais movidas pela importância dada ao privilégio<sup>14</sup>. Na cultura local, institui-se o fechamento como valor e o uso, quanto mais particular, mais desejado. Existe, no entanto, uma questão dialética original: poucos podem arcar com infra-estruturas para possuir uma propriedade isolada, auto-suficiente e segura na Barra da Tijuca<sup>15</sup>. Assim, condomínios aparecem como solução de infra-estruturas em comum e uma vida social entre famílias semelhantes.

Dos condomínios em questão o que possui maior nível de isolamento em relação ao restante da cidade é o de **casas**. Como vimos anteriormente, não há outra função além da residencial dentro de seus domínios, não tendo uma pessoa estranha à vizinhança o que fazer em seu interior.



Figura 26: Tratamento de via em área de casas em condomínio misto: carros à frente dos lotes representam o domínio das casas. Foto da autora, 2004.



Figura 27: Torre característica da conceituação de Lucio Costa, em condomínio misto. Foto da autora, 2004.

Nesse caso, guaritas são colocadas no início da via que concentra a circulação de todas as secundárias internas. Na guarita, ficam de plantão 24 horas vigias de empresa contratada para fazer o controle da segurança. O nível de intimidação do cidadão é maior que nos outros casos, pois o nível econômico-social é o mais elevado e existe o conhecimento pessoal dos moradores, aspecto mais difícil de ocorrer em edifícios multifamiliares com vários pavimentos.

É preciso esclarecer que, neste caso, as ruas internas são públicas e o fechamento ocorre por pressão exercida por parte dos moradores que organizam na forma de condomínios ou Associação de Moradores, fenômeno que ocorre de modo semelhante nos outros tipos.

Além do controle no acesso, as casas são geralmente muradas, com equipamentos próprios de segurança como cercas eletrificadas, câmeras de controle de seus interiores e portões e, às vezes, profissionais de segurança próprios. Parece-nos que, por conta do medo - fobia contemporânea – é interessante a não mistura do morador com o entorno. Reflexo disso, é o tratamento diferenciado dado a muros, calçadas e tratamento paisagístico à frente das propriedades. A entidade em comum cuida apenas de manter as áreas ajardinadas das vias de transição entre a guarita principal e as residências. Ou o cercamento com grades das áreas em comum.

As vias principais dos condomínios de casas desembocam ou na Avenida das Américas ou em via paralela a ela. No primeiro caso, ficam adjacente a condomínios mistos, também gradeados no conjunto. No segundo, contrastam com o entorno dos condomínios de torres. Nesse caso, os edifícios são fechados nos limites de suas propriedades e os condomínios – formados edifício a edifício – relacionam-se diretamente com a rua.



Figura 28: Escola dentro de condomínio misto e conjunto comercial [em primeiro plano]. Foto da autora, 2004.



Figura 29: Guarita de condomínio de casas interrompendo via transversal de acesso ao interior da área. Foto da autora, 2004.

Na vizinhança constituída por **condomínios de torres**, as ruas são de natureza pública e uso efetivamente público. O tratamento dado a esse espaço é qualitativamente inferior ao dos condomínios que englobam as vias, pois o governo municipal não é presente argumentando ter falta de verbas, sendo prática freqüente a de parcerias entre poder público e iniciativas privadas<sup>16</sup>. Mesmo assim, nesse caso, equipamentos como lixeiras, placas de trânsito, posteamentos, praças e canteiros são de responsabilidade da Prefeitura.

As áreas comerciais nesses trechos mais acessíveis, também possuem fechamento em seu entorno imediato.

A pluralidade de atividades em área “aberta” – residências, centros comerciais, postos de gasolina, bancas de jornal, supermercados, praças, colégios etc – produz um mosaico de tratamentos espaciais em frente a cada uma. Se a via é o espaço em comum a todas, em uma escala extremamente local, cada empreendimento procura se caracterizar com objetos tipo letreiros, vasos de plantas delimitando sua área de atuação, estacionamentos de automóveis ou pontos de ônibus fretados pela organização dos moradores.

Já nos **condomínios mistos**, toda a área possui uma identidade em comum. As iniciativas próprias dos condomínios coincidem com os tratamentos de calçadas, tipos vegetais, mobiliário urbano e placas de identificação dos lugares. A guarita, no acesso da via de entrada na área a partir da Avenida das Américas, define bem onde “começa” o condomínio. Do mesmo modo, é necessário lembrar que as ruas são públicas e que todas as edificações do entorno das ruas da área participam do condomínio, facilitando o reconhecimento dos logradouros públicos para o



Figura 30: Condomínio de torre visto a partir da Avenida das Américas. Foto da autora, 2004.



Figura 31: Fechamento de praça pública por condomínio misto: autorização na justiça. Foto da autora, 2003.

termo “condomínio”.

Em alguns casos chega-se ao extremo de englobar-se a Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso para uso próprio de seus habitantes. Uma das explicações é a prevenção contra a falta de policiamento proporcionada pelo poder municipal, que permite o fechamento da via, como as ruas já internalizadas ao condomínio. De fato, existe o ciclo de transferência de responsabilidades, mas não se pode negar que é desejável também a anexação de área para o usufruto exclusivo do grupo social local.



Figura 32: Catadores de lixo nas áreas comerciais junto aos condomínios de torres: convivência com a cidade. Foto da autora, 2004.



Figura 33: Equipamento de uso comum de condomínio misto. Foto da autora, 2003.



Figura 34: cercamento de via situada entre dois condomínios mistos: interrupção do trânsito no tecido. Foto da autora, 2003.

<sup>1</sup> Sobre o padrão de urbanização de áreas residenciais, ver item 2 do capítulo IV.

<sup>2</sup> Estaremos analisando os condomínios construídos dentro da Subzona A-18, situados entre o Centro da Barra e o Recreio dos Bandeirantes.

<sup>3</sup> Pela definição do Código de Obras do Município do Rio de Janeiro, a subzona A 18 “é constituída por duas áreas: A – área limitada ao sul pelo alinhamento norte da Via 2 do projeto aprovado (PA) n° 8.997, ao norte pela Avenida das Américas, a leste pela divisa ocidental do JARDIM-Clube da Barra, designados pelo n° 1.981 da Avenida das Américas, e a oeste pela avenida Arenápolis; B – área limitada ao sul pela Avenida Sernambetiba e ao norte pela lagoa de Marapendi, destinada à implantação de um núcleo de edificações multifamiliares e comerciais no encontro da Avenida Alvorada com a Avenida Sernambetiba” [Rio de Janeiro, 2000]. Nomenclaturas atuais: antiga Avenida Alvorada: Avenida Ayrton Senna; antiga Avenida Arenápolis: AVENIDA Alfredo Baltazar da Silveira; antiga Via 2: Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso. RIO DE JANEIRO (prefeitura). Código de obras do município do Rio de Janeiro. 12a ed. Rio de Janeiro: Auriverde, 2002.

<sup>4</sup> Segundo o autor, a definição de torre para o local seria uma edificação em que o gabarito fosse 4 vezes a maior dimensão em planta baixa, formando um total de 25 a 30 pavimentos.

<sup>5</sup> O Código de Obras, baseado nas orientações de Costa, estimulando a criação de áreas livres junto aos logradouros públicos, determina que para recuos frontais maiores que 10 metros, não há necessidade de outros.

<sup>6</sup> O Código de Obras determina que, para edificações unifamiliares, o lote deve ter área mínima de 600m<sup>2</sup> e testada de 15m. Isso em áreas em áreas extremamente valorizadas pela especulação imobiliária.

<sup>7</sup> Essa opção de organização do espaço é decisão de projeto tipicamente modernista, apresentada pela primeira vez no condomínio Nova Ipanema, construído em meados da década de 1970, sob intenso acompanhamento de Costa como Consultor ativo da SUDEBAR.

<sup>8</sup> Foram previstas escolas em cada núcleo, analogamente às “unidades de vizinhança”.

<sup>9</sup> Concessionárias, grandes shoppings etc.

<sup>10</sup> São mercados, centros comerciais de médio porte com restaurantes, lojas de roupas, locadoras de vídeos, papelarias etc.

<sup>11</sup> Essas travessias foram criadas nos anos 90, junto com a remodelação da Avenida buscando superar a carência das passagens de pedestres e automóveis sob as pistas de alta velocidade previstas pelo Plano Piloto. Somente duas dessas passagens – sendo apenas para pedestres – são existentes: as construídas pelos condomínios Nova Ipanema e Novo Leblon.

<sup>12</sup> Sobre apropriações espaciais, ver capítulo III.

<sup>13</sup> A esse respeito, ver decreto 23.084 de 01 de julho de 2003 no Código de Obras do Município do Rio de Janeiro.

<sup>14</sup> JAGUARIBE, Beatriz. Fins de século: cidade e cultura no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Rocco, 1998.

<sup>15</sup> “Arquitetura da Violência”, 1992.- completar referência

<sup>16</sup> ABRAHÃO, Sérgio Luís. *O espaço público*. In: \_\_\_\_\_. Cooperação entre o poder público e a iniciativa privada: uma relação delicada. 1999. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.