

# CONDOMÍNIOS EXCLUSIVOS: UM ESTUDO DE CASO\*

Maria Monica Vieira Caetano O'Neill\*\*

## SUMÁRIO

- 1 — *Produção do espaço urbano e habitação*
- 2 — *"Decomposição — recomposição" do espaço urbano residencial*
- 3 — *Segregação residencial e "condomínios exclusivos"*
- 4 — *A área de estudo*
- 5 — *O "condomínio" Eldorado: sua apresentação*
- 6 — *O significado dos "condomínios exclusivos"*
- 7 — *Notas explicativas*
- 8 — *Bibliografia*

## 1 — PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E HABITAÇÃO

A sociedade perpetua-se no tempo fixando no espaço, através das fábricas, campos agrícolas, lojas, escolas, habitação etc., os meios de trabalho e vida. Esta fixação permite a realização no tempo não só das atividades produtivas, mas também daquelas ligadas à reprodução das classes sociais (1). No processo de fixação das atividades verifica-se uma diferenciação do espaço que é resultante da natureza específica das atividades que agentes sociais organizam sobre ele no âmbito de um determinado modo de produção, gerando um conjunto de "arranjos espaciais" próprios.

---

\* Este artigo é um resumo da tese "Segregação Residencial: Um estudo de caso" apresentada à Universidade Federal do Rio de Janeiro para obtenção do grau de Mestre em Geografia.

\*\* Analista Especializado da Divisão de Estudos Urbanos do Departamento de Estudos Geográficos do IBGE. A autora agradece as sugestões de Roberto Lobato Corrêa, Olga Maria Buarque de Lima Fredrich e Lourdes M. de M. Strauch.

Esta diferenciação espacial resulta das qualidades locais, naturais ou socialmente produzidas, tais como existência de recursos minerais no subsolo, possibilidade de alta produtividade agrícola, proximidade ao mar, presença de atividades industriais já concentradas etc., vantagens que de uma maneira geral tendem a reforçar a separação espacial das atividades e dos grupos sociais que competem entre si por melhores localizações em diversos lugares de produção e reprodução.

Na grande cidade capitalista espaços complexos e heterogêneos são contínuos e intensamente produzidos e reproduzidos ao longo do tempo pela ação dos agentes sociais que, de acordo com racionalidades próprias, direcionam a produção e reprodução do espaço urbano. Neste processo, a produção habitacional reveste-se de um papel econômico proeminente, constituindo-se em um poderoso meio através do qual o capital se reproduz. Na produção da habitação leva-se em consideração características referentes à sua qualidade (conforto, duração, tipo de construção), forma (individual, coletiva, integrada ou não ao estatuto das outras habitações e ao bairro, e estilo arquitetônico) e, ao estatuto institucional (sem título, de aluguel, em propriedade, em co-propriedade) (Castells, 1976). Sua produção é lenta, cara e artesanal, dependendo ainda da terra urbana, que, como a habitação constitui-se, na sociedade capitalista, em mercadoria. A natureza complexa da habitação faz com que o acesso a ela seja socialmente diferenciado, não só em termos de tipo e qualidade da habitação, mas também em termos de localização. Em realidade o espaço urbano apresenta-se extremamente fragmentado, refletindo o resultado da ação das forças de diferenciação das classes sociais e dos agentes modeladores do solo urbano.

Segundo Harvey (1975), baseado em Marx, Poulantzas e Giddens, pode-se identificar na sociedade capitalista duas forças atuando na diferenciação social das populações: a — uma força primária, que coloca a relação de poder entre capital e trabalho, dicotomizando a população em proprietários dos meios de produção e assalariados e b — em forças secundárias, divididas em dois grupos, forças residuais, que refletem relações sociais anteriores procedentes de um modo de produção diferente do atual e a ele subordinado, e uma variedade de forças derivativas que propiciam a fragmentação dos assalariados e capitalista e no bojo da qual emerge a classe média.

As forças acima identificadas definem não só o lugar que os indivíduos ocupam na escala social como promovem uma maior diferenciação do espaço residencial via acesso ao mercado habitacional, levando cada classe ou fração de classe a resolver diferentemente o problema de como e onde morar. A localização e as características da habitação definem seus habitantes, e os terrenos mais valorizados são, via de regra, destinados pelos agentes imobiliários às classes de mais alta renda. Esta valorização é dada face à acessibilidade e amenidades (2), boa vizinhança e melhores construções, de forma que se estabelece uma diferenciação espacial das residências onde se verifica a tendência correlativa entre bairros aprazíveis e classes ou frações de classes de mais alta renda. Paralelamente, os terrenos piores localizados, distantes e insalubres, serão destinados às camadas de baixa renda, aí se edificando bairros populares com habitações de qualidade e conforto inferiores. Neste sentido o como e onde morar se fundem, gerando uma distribuição desigual na oferta de residências vistas em termos qualitativos.

Quanto aos agentes modeladores suas estratégias, resumidamente, encaminham-se em três direções:

a — valorização de novas áreas através de equipamentos de infra-estrutura, levando aos deslocamentos de grupos que julgam estar sofrendo efeitos da desvalorização em termos de vizinhança;

b — ao estímulo e/ou ampliação do esquema de segunda residência, que se instala principalmente para atender às necessidades de lazer (Hijjar, 1979) e,

c — uma estratégia que é o resultado das duas primeiras sobre o espaço, ou seja, a obsolescência precoce planejada, estabelecendo um processo contínuo de “decomposição — recomposição” de áreas, de produção de novas moradias contendo inovações e representando novos estilos de morar e de vida.

Como resultado, a produção do espaço residencial é, cada vez mais, o resultado das ações dos agentes modeladores, que atuam dando forma e utilização ao solo urbano, e menos um processo de escolha espontânea ou autônoma por parte dos indivíduos. Tais agentes são as incorporadoras e construtoras imobiliárias, os proprietários fundiários, o Estado, os moradores e as instituições financeiras. As formas de atuação a nível de mercado, por parte destes agentes, formas estas que podem estar associadas ou não, definem padrões de uso do solo e modificam esses padrões em função de suas necessidades intrínsecas e da demanda solvável.

## **2 — “DECOMPOSIÇÃO — RECOMPOSIÇÃO” DO ESPAÇO URBANO RESIDENCIAL**

As relações entre a racionalidade e prática dos diversos agentes e o espaço urbano podem assumir um caráter de conflito trazendo em si mudanças, as quais podem ser vistas como sendo de “decomposição-recomposição” do espaço urbano.

O processo de “decomposição — recomposição” do espaço urbano implica tanto um movimento de fora para dentro, como num movimento de dentro para fora, de entrada e saída de pessoas e atividades. Este processo não diz respeito a uma única área, ou bairro urbano, envolvendo diretamente senão todo o espaço urbano, pelo menos uma parte dele, ou um certo conjunto de bairros. Traz em si a noção de articulação espacial, de movimento de pessoas e atividades de um local para outro.

A “decomposição — recomposição” contém, em realidade, o próprio movimento de transformação do espaço urbano capitalista, tendo como fundamento a necessidade do capital de buscar novas formas para sua expansão e conseqüente reprodução. Neste sentido, a cidade capitalista é um ambiente perfeito para novos investimentos habitacionais e todas as estratégias dos agentes modeladores estimulam sobremaneira o processo de “decomposição — recomposição” urbana.

O Estado, como agente, pode afetar desigualmente as diversas áreas de um espaço urbano através de mudanças nos impostos, políticas de zoneamento do uso do solo, implantação de infra-estrutura básica (água e esgoto) e viária, alterando o preço da terra e dos imóveis e/ou afetando

as amenidades destas áreas. A ação dos incorporadores e construtores imobiliários também influencia a alocação e o deslocamento de atividades e pessoas modelando o espaço urbano. A oferta de novos imóveis para grupos sociais de alta renda, pelos incorporadores imobiliários, do tipo dos “condomínios exclusivos”, tende a valorizar novas áreas residenciais, ao mesmo tempo que transforma outras de ocupação mais antiga, desvalorizando-as para grupos de mais alta renda, na medida que esta transformação significa mudança de função e “desvalorização”, como área residencial, no mercado imobiliário. Por exemplo, na Cidade do Rio de Janeiro, em alguns bairros residenciais de alta renda, anteriormente ocupados quase que exclusivamente por residência unifamiliares, o espaço foi decomposto e recomposto através do aparecimento de usos da terra não residenciais e de residências multifamiliares, com isto verificando-se a introdução de novos moradores, senão intromissão, no cotidiano, de pessoas não moradoras do bairro, que para ele se dirigem para compras ou para o trabalho.

Nesses bairros, localizada a maior parte deles na Zona Sul da Cidade, a concentração de atividades de comércio e serviços modifica gradativamente o uso do solo que, não apenas deixa de ser estrita ou predominantemente residencial, como ocorre uma maior diversificação nos diferentes grupos sociais que neles passam a habitar. Assim, Copacabana é hoje o segundo maior centro comercial da Cidade e Ipanema e Leblon passam por transformações profundas em suas fisionomias, com casas e edifícios (em sua maioria de três ou quatro pavimentos) sendo rapidamente substituídos por prédios mais altos. Enquanto Ipanema e Leblon parecem estar terminando um momento deste processo de “decomposição — recomposição”, os bairros da Gávea e Jardim Botânico são paulatina e simultaneamente arrasados para, de um lado, dar passagem àqueles que se deslocam para as áreas residenciais novas localizadas na Barra da Tijuca e Jacarepaguá e, do outro, permitir o mesmo processo de substituição contínua de prédios de gerações anteriores.

Isto tudo levou “ao fim do bairro urbano enquanto realidade material coletiva” (Beringuier, 1980), estabelecendo uma ruptura entre seus moradores e o espaço que se vê funcionalmente desagregado. As relações sócio-espaciais que antes o cidadão, no seu cotidiano, mantinha no bairro e com toda a cidade, são destruídas e novas relações são construídas. Esta “decomposição — recomposição” se verifica, na realidade, em todo o espaço urbano carioca, resultando em algumas áreas no aparecimento de usos da terra que são simultaneamente especializados e programados, como os dos “condomínios exclusivos” e *shopping-centers* na Barra da Tijuca e Jacarepaguá, entre outros.

### **3 — SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL E “CONDOMÍNIOS EXCLUSIVOS”**

No espaço urbano em contínua transformação, entre outros, atua o processo de segregação residencial. Num âmbito mais geral, a segregação residencial e sua dinâmica são fruto de um processo de “decomposição — recomposição”, filtrando “para cima” ou “para baixo” (Simmons, 1968 e Jones, 1978) os diversos grupos sociais que residem nas cidades. A segregação residencial traduz-se, por exemplo, na criação

de novas formas de morar em áreas de expansão urbana, como nos “condomínios exclusivos” criados recentemente.

Os “condomínios exclusivos” começam a surgir nas grandes cidades brasileiras na década de 70. Como tal se entende um conjunto de habitações, quer constituídas de prédios altos, multifamiliares, quer de residências unifamiliares, isoladas por muros ou cercas da área imediatamente em torno, possuindo policiamento próprio, equipamentos de lazer, algumas possuindo ainda outros serviços como, por exemplo, cabeleireiro e restaurante. Tais “condomínios” resultam de investimentos de capital de empresas incorporadoras de imóveis, algumas constituindo-se em poderosas empresas ligadas a grandes grupos financeiros, ou resultam simplesmente da iniciativa de um grupo limitado de pessoas que tem interesses comuns e adquirem um terreno de razoável dimensão, parcelando-o e ali construindo residências unifamiliares. Comum a todos estes “condomínios” está a localização preferencial em áreas “nobres”, e agradáveis do espaço urbano.

Entendidos como nova forma de morar, a finalidade em todos parece ser a mesma: a de produzir um espaço residencial segregado e abrigar nele indivíduos e grupos com a mesma posição social, padrão cultural e hábitos de vida semelhante. Esses hábitos de vida são um quadro referencial de valores, expectativas, padrões de consumo, conscientização que os indivíduos formam em contato uns com os outros, e que são elementos fundamentais para garantir a reprodução de determinados grupos sociais.

Neste sentido, o “condomínio exclusivo”, mas não apenas ele, representa uma forma de segregação residencial, a auto-segregação. A auto-segregação ocorre, de modo geral, no âmbito dos grupos sociais dominantes. Contudo, outros grupos como os assalariados de alto rendimento têm se deslocado para áreas específicas das cidades, criando nelas condições de auto-segregação. Por se constituírem também em parte do setor de demanda solvável do mercado habitacional atraem para si a ação dos agentes modeladores. Mas esta ação só é possível na medida em que estes grupos estão propensos a aceitar os mecanismos criados para moldar suas preferências habitacionais, inclusive morar em “condomínios”, significando isto uma conscientização das condições de sua própria reprodução. Os novos valores de consumo habitacional permitem a reprodução dos grupos de renda mais alta num ambiente criado especialmente para eles, ao mesmo tempo que esta reprodução se constitui em uma garantia para a continuidade da sociedade capitalista, dado o nível de renda que estes grupos possuem, criando condições de consumo, e tendo em vista a reprodução dos quadros profissionais necessários à sociedade.

Em oposição, a segregação imposta dá origem às áreas residenciais dos grupos de renda mais baixa. A formação destas áreas se faz também a partir da decomposição e recomposição do espaço urbano em direção, principalmente, às periferias preteridas pelos grupos de renda mais alta e agentes que atuam neste modelo. Muitas vezes, os grupos sem opção de participação no mercado habitacional utilizam-se de mecanismos “espontâneos” para obterem suas moradias. Tais mecanismos imprimem a estas áreas um ar de informalidade aparente, mas na verdade também aí o uso do solo vem sendo manipulado pelos agentes modeladores do solo. O “caráter informal” é dado através dos loteamentos clandestinos, da autoconstrução, da invasão de terras, das isenções de

impostos e taxas, assim como da ausência de serviços públicos, conferindo a este espaço um aspecto a princípio desordenado, caótico, de ocupação num “padrão salteado” (Racine, 1970), mas que pode se transformar, diminuindo sua informalidade, à medida que estas áreas vão sendo incorporadas à Cidade e adensa-se a utilização do solo passando a filtrar “para cima” sua população, enquanto o mesmo processo passa a atingir áreas mais afastadas das metrópoles. Estas áreas de segregação imposta viabilizam-se, assim, nos conjuntos habitacionais, favelas, cortiços e outras alternativas de moradia, forjando nelas valores, hábitos de consumo, inibindo as chances de mobilidade e criando condições de reprodução dos grupos sociais de menor renda.

Deste modo, verifica-se nos espaços residenciais dos grupos de menor renda a reprodução complementar àquela dos grupos sociais que residem nas áreas de auto-segregação.

Uma questão se coloca então: qual o significado deste modelo habitacional utópico que como forma de residir é pensado como sendo ideal? O “condomínio” como tipo de residência tem sua própria gênese, significado e intencionalidade. O “condomínio” Eldorado, selecionado para o estudo de caso, foi concebido, pelos que o produziram, como uma conceitualização ideal, isto significa que tem especificidades que o transformam em único, mas tem sobretudo, e isto é o que se pretende ressaltar, características que o remetem a outros exemplos, ao tipo. De um “condomínio” a um bairro e a uma cidade passa-se por escalas de um mesmo objeto do conhecimento, o urbano em suas múltiplas manifestações, entre elas aquelas de natureza espacial.

#### 4 — A AREA DE ESTUDO

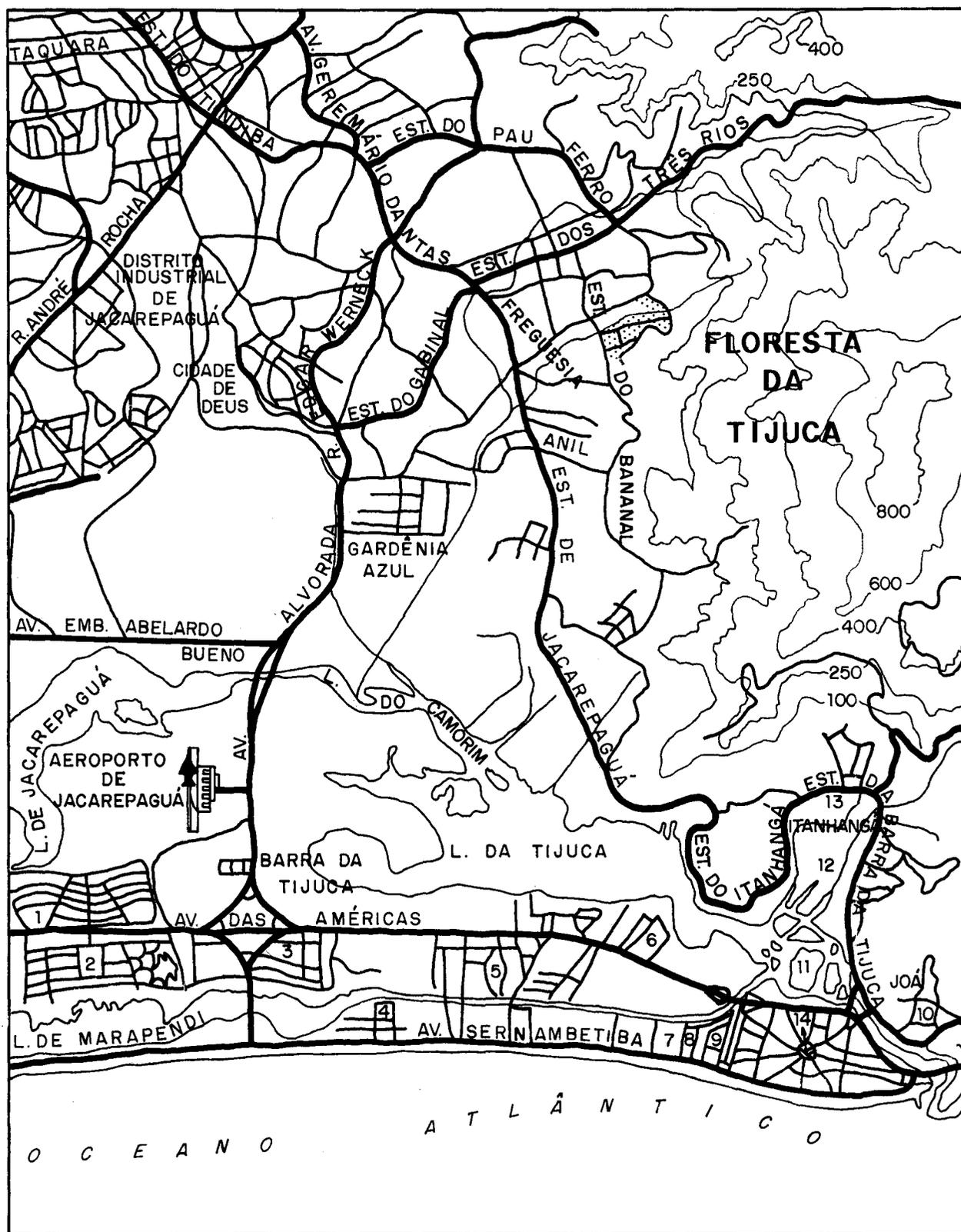
O “condomínio” Eldorado localiza-se na região da Baixada de Jacarepaguá, que engloba Jacarepaguá, São Conrado, Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes, área que apresenta mudanças intensas no uso do solo, passando de um uso predominantemente agrícola ou de lazer, até períodos recentes, para um uso onde se adensam as construções residenciais (3).

Nesta região encontram-se disseminados vários “condomínios” quer horizontais como Portinho de Massaru, Paraíso ou Aldeia, quer verticais, como Barramares ou Riviera Del Fiori, ou mistos como Nova Ipanema ou Novo Leblon (Mapa 1).

A forma de construção de um “condomínio” exige, no seu aspecto urbanístico, grandes extensões de terra, preservadas da expansão urbana por diversas razões, inclusive má acessibilidade. No caso específico da Barra da Tijuca e adjacências, foi a localização entre os maciços da Pedra Branca e o mar que dificultou a penetração dos eixos de circulação e permitiu a aquisição e estocagem de terras a preços baixos. Ao capital imobiliário, empreendimentos do tipo “condomínio” apresentam-se extremamente lucrativos, uma vez que a produção da habitação em áreas como esta repousa no aproveitamento de vastas glebas de terras compradas a baixo do preço e valorizadas artificialmente através da publicidade, sendo ainda destinadas àqueles que podem pagar.

No processo de valorização da Baixada de Jacarepaguá, cada agente cumpriu um papel específico. O Estado deu suporte para os empreen-

# BAIXADA DE JACAREPAGUÁ



- 1 - NOVO LEBLON (GLEBA BAIXA)
- 2 - NOVO LEBLON
- 3 - NOVA IPANEMA
- 4 - JARDIM MARAPENDI
- 5 - RIVIERA DELFIORE
- 6 - LAGOA MAR
- 7 - VIVENDAS DA BARRA
- 8 - TERRAZAS
- 9 - PRAIA DA BARRA
- 10 - VILA HALNEÁRIO
- 11 - ITANHANGÁ HILLS
- 12 - VILLAGE JARDIM DA BARRA
- 13 - GREEN WOOD PARK
- 14 - PRAÇA PROF JOSÉ BERNARDINO

— ESTRADAS PRINCIPAIS

— RUAS E ESTRADAS SECUNDÁRIAS

— CURVAS DE NÍVEL E RIOS

▨ CONDOMÍNIO ELDORADO

0 km 1 km 2 km

dimentos que nela vêm se realizando, de um lado ,através de mecanismos financeiros e legitimadores e, de outro, aplicando maciços investimentos em infra-estrutura, construindo vias de circulação que implicaram na abertura de túneis e vias elevadas, assim como melhoria e duplicação de estradas já existentes.

As principais transformações da região têm origem na década de 60, quando o Departamento de Estradas de Rodagem — Estado da Guanabara (DER-GB) iniciou a implantação da auto-estrada Lagoa-Barra, como continuidade da BR-101, com o objetivo, entre outros, de ligar rapidamente a parte leste da Baixada à Zona Sul da Cidade. Paralelamente, melhorou a entrada da Grota Funda que liga a parte oeste da Baixada às áreas de Guaratiba, Campo Grande e Santa Cruz; mais recentemente, a estrada Grajaú-Jacarepaguá foi toda duplicada em sua extensão. Tais empreendimentos viriam a formar, junto com outras vias, o anel rodoviário da Cidade. A estas melhorias pode-se acrescentar a pavimentação da Avenida Alvorada (Via 11), da Avenida das Américas, construção dos túneis Joá e São Conrado, Elevado das Bandeiras, as pontes Santos Dumont e Plácido de Castro (estas ligando a Barra a Jacarepaguá). A consequência mais imediata dessas obras resultou num aumento da acessibilidade da Baixada ao núcleo central da Cidade bem como em sua valorização, tanto em termos absolutos como relativos; uma vez que os investimentos governamentais passaram a apresentar uma nítida distribuição desigual na Cidade, contribuindo sensivelmente para a segregação residencial (4).

Paralelamente, outros agentes modeladores do uso do solo urbano, como os incorporadores e construtores imobiliários selecionaram as melhores áreas para construções residenciais, aumentando a especulação e reforçando a atração exercida pelas amenidades. Esta política de investimentos e valorização da Baixada de Jacarepaguá beneficia, fundamentalmente, os grupos de mais alta renda; por outro lado, as camadas de renda inferiores tendem a ser expulsas da região ou mesmo nem têm acesso a ela.

Todo este processo de valorização atingiu a orla marítima após o Leblon e o interior da Baixada, na Freguesia e Taquara. Entre 1973 e 1976, o valor da terra cresceu na Baixada de Jacarepaguá 662%, somente em duas outras partes do Município o crescimento ultrapassou 100%, Jacarepaguá 111% e Centro 105% (Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, 1980).

No direcionamento dado pelos agentes na ocupação da Baixada dois vetores se delinearão. Um, partindo dos bairros da Zona Sul, avançou pela orla marítima de São Conrado, Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes e o outro, do norte da planície atingiu seu interior e complementou a ocupação pela estrada de Jacarepaguá atingindo a Freguesia. Neste último vetor, a Freguesia, encontra-se o Eldorado “condomínio” escolhido para este estudo (Mapa 2). Sua localização no sopé da encosta do Maciço da Tijuca, onde se situa uma importante reserva florestal (5), confere-lhe vantagem locacional, valorizando-o “vis-à-vis” a outros “condomínios” de Jacarepaguá em áreas de baixada.

## 5 — O “CONDOMÍNIO” ELDORADO: SUA APREENSÃO

Algumas áreas residenciais apresentam um conteúdo social que é específico às diversas formas espaciais que assume a segregação. O processo de apreensão da natureza e significado do “condomínio” Eldorado e, a partir dele, o da realidade da produção dessas “novas forma de habitação”, entendidas enquanto espaço socialmente produzido, derivou do questionamento a respeito das práticas que os moradores estabelecem nos diferentes segmentos do tempo (quotidiano, semanal) e do espaço (bairro, cidade) e dos outros agentes sociais aí envolvidos. Assim, o procedimento de se apreender a realidade do “condomínio” Eldorado a partir de tais questionamentos está apoiado, de um lado, na aplicação de um questionário aos seus moradores e, de outro, em entrevistas dirigidas à Associação dos Moradores do Eldorado (AME) e à empresa que incorporou e construiu o “condomínio”. Com as informações obtidas, quer através dos questionários, quer através do discurso dos informantes, se tentará fazer a ponte entre posições teórico-metodológicas assumidas e o objeto de análise.

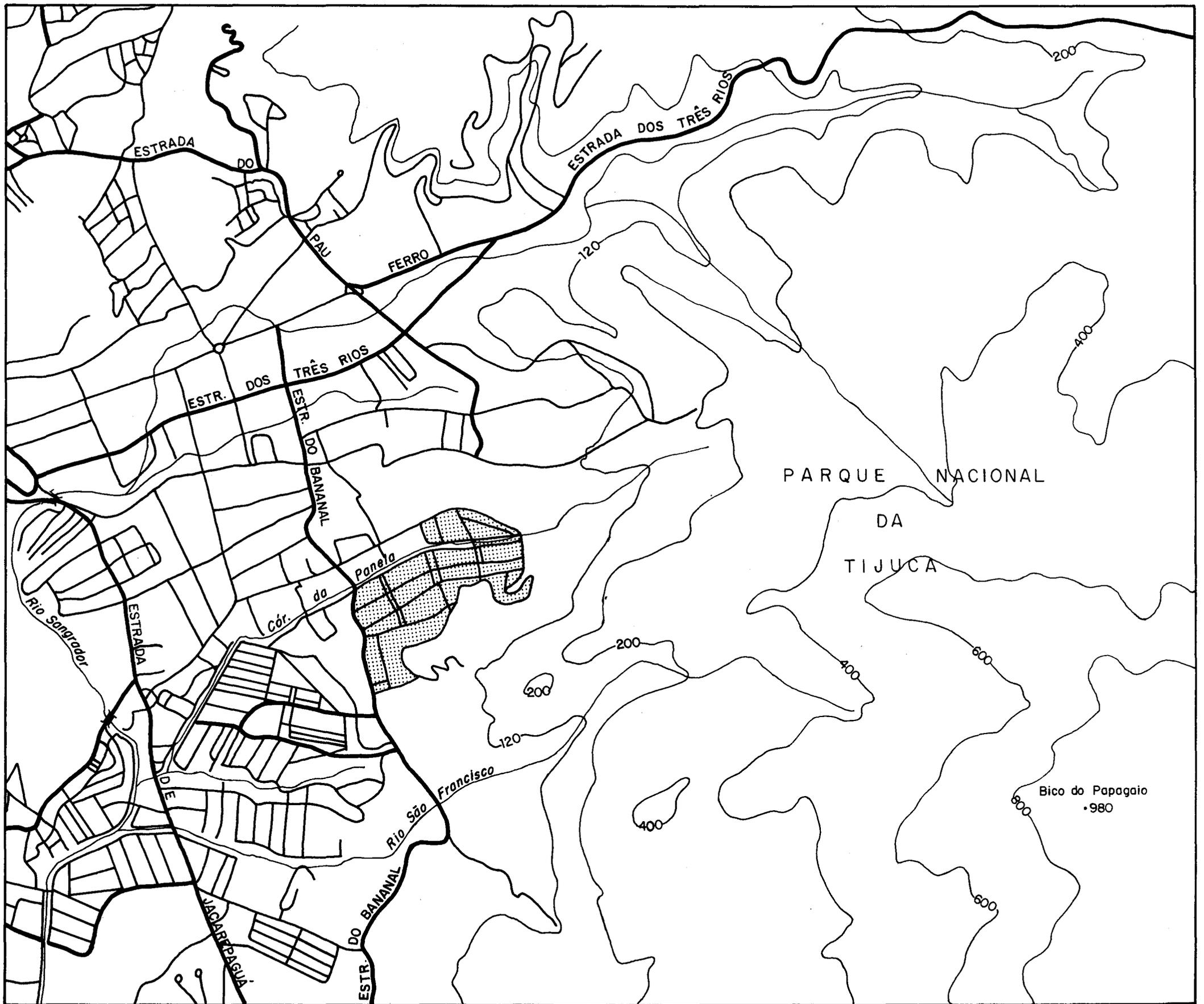
### a — O Questionário

A apreensão, através da pesquisa direta, de um determinado contexto nunca é simples. Um local, um “condomínio”, visto como uma unidade espacial de análise permite que nele se perceba articulações complexas, no âmbito das relações sociais de seus moradores, e que se dão também em outras escalas. Mas é necessário que se ultrapasse o espaço menor e se conecte-o a um maior. Determinados espaços têm contradições que pressupõem a existência de articulações a um contexto urbano mais amplo, ao bairro, a cidade. Na tentativa de não se perder este ponto de vista o questionário foi organizado em quatro blocos articulados entre si.

O primeiro bloco denominado A Família e a Casa — levantou informações sobre as características dos imóveis e famílias residentes no Eldorado. Mais especificamente, as perguntas contidas neste bloco permitiram compor um quadro dos moradores em termos de composição familiar, renda e capacidade de consumo. E, ainda mais, possibilitaram também que se compreendesse algumas práticas sociais levadas a efeito por grupos de renda mais alta. O segundo bloco — A Casa e o Lugar — foi a fonte de informações que permitiu se analisar o efeito das estratégias e ações dos agentes modeladores sobre os indivíduos que moram no “condomínio”, os determinantes em suas decisões de mobilidade, no caso resultado das estratégias e ações acima mencionadas, e os fatores que os levaram à saída de suas residências anteriores.

As decisões de deslocamentos residencial e escolha de um “condomínio” para nova residência implicam um processo de tomada de decisões que envolve o abandono de um local de residência anterior por outro, e as influências que este processo sofre devido à ação dos agentes modeladores. Fatores de ordem pessoal, de expectativas e percepção quanto ao ambiente físico, social e externo, influenciados pelas estratégias de agentes modeladores, permitem que se afirme que certos grupos sociais, mais homogêneos em relação a certos atributos (como renda, escolaridade, número de filhos, etc.) tendem a ser atraídos para espaços específicos criando neles áreas sociais seletivas.

# LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO ELDORADO EM JACAREPAGUÁ - 1980



- ESTRADAS PRINCIPAIS
- RUAS
- ~ CURVAS DE NÍVEL E RIOS
- ▨ CONDOMÍNIO ELDORADO

0 500 1000

O terceiro bloco — o Lugar e o Bairro — aborda aspectos da auto-segregação. Pretendeu-se obter informações sobre como os indivíduos avaliam o novo local de moradia, pois a avaliação implica um grau de ambientação ao espaço residencial. A avaliação foi feita em função da expectativa com relação à moradia, ao espaço social e físico (de amenidades) do “condomínio” e ao bairro (Jacarepaguá). O último bloco — Estratégias Comunitárias — continha perguntas sobre mudanças de hábitos, ocasionadas por mudanças de local de moradia, mudanças principalmente nos hábitos de consumo, do indivíduo e sua família, bem como perguntas referentes às estratégias criadas para manutenção do Eldorado como “condomínio”.

A partir das informações obtidas através dos questionários pode-se estabelecer alguns limites para sua utilização. Do universo de 221 residências existentes na ocasião da pesquisa (dez./1982-jan./1983), obteve-se informações, via questionário, relativas a 27% desse total. Uma vez que a proposta inicial era a de quantificar os resultados da pesquisa, este procedimento pareceu impossível dado o volume relativamente pequeno de respostas recebidas. Como opção, procurou-se estabelecer tendências que evidenciassem comportamentos semelhantes ou díspares, estratégias comuns, contradições em opiniões e outras atitudes que permitissem compor um quadro do “condomínio” Eldorado. A compensação pelo número reduzido de questionários preenchidos foi dada em forma de discurso, contendo opiniões bastantes similares entre si e que expressam o pensamento dos moradores sobre o “condomínio”.

#### b — As Entrevistas

Uma vez aceito ser o espaço objeto de manipulação de diversos agentes sociais, o passo seguinte foi o de realizar duas entrevistas dirigidas a dois agentes locais. A primeira delas foi com a empresa incorporadora do “condomínio”, a Vector Engenharia e Comércio Ltda. Esta entrevista permitiu se conhecer a Vector, reconstruir a história do local anterior à construção do “condomínio”, as formas de atuação da empresa a nível geral e no caso em estudo, e também os motivos que levaram à escolha de tal forma de empreendimento.

Uma segunda entrevista dirigida foi realizada junto à AME, visando obter informações que complementassem as dos questionários no que diz respeito às relações entre a Associação e seus membros e no que se refere às reivindicações dos moradores do “condomínio”. Neste contexto, a AME assume o papel de agente que garantirá os interesses do grupo social a que pertence e que a criou. Seu poder de barganha será o dos moradores do “condomínio” e atuará objetivando sempre o interesse de seu grupo social.

## 6 — O SIGNIFICADO DOS “CONDOMÍNIOS EXCLUSIVOS”

Os “condomínios exclusivos”, como nova forma de habitação, suscitaram neste trabalho uma discussão teórica e a particularização do tema num estudo de caso. Neste sentido, a interpretação que se vai procurar desenvolver se afasta do caso particular, transcendendo-o, sem contudo deixar de contê-lo. Feito isto se pode proceder ao caminho de volta, ao “condomínio”, agora enriquecido com novos elementos, resul-

tado do confronto entre o seu cotidiano e o quadro teórico que se elaborou.

A realidade do mundo é sobretudo contraditória, coexistindo nele, entre outras coisas, o genocídio e os avanços constantes da medicina, a valorização da natureza e os insistentes esforços para destruí-la; a socialização da sociedade e a segregação generalizada (Lefebvre, 1969). Com relação a esta última contradição é flagrante que, a pretexto de estabelecer um equilíbrio no interior das cidades, diversos agentes sociais têm levado a segregação às suas últimas conseqüências. Um exemplo ilustrativo desta segregação urbana repousa nos “condomínios exclusivos”.

Mas o que significam os “condomínios exclusivos”?

a — Em nossa sociedade os indivíduos nascem dentro de um contexto de determinadas relações de produção e se humanizam e se reproduzem dentro delas. Sendo assim, os “condomínios” tornam-se ambientes perfeitos para que os grupos que nele habitam instaurem um “modo de vida” cujo sentido acabe por ocultar a realidade total que é, em essência, a de uma realidade de classes sociais. A cultura dominante de uma sociedade deve ser capaz de permitir que seus membros percebam “áreas de igualdade” que aproximam aqueles que têm os mesmos interesses. Para isto ela cria, de maneira crescente, e para cada classe social, os espaços programados e a isto se identifica como sendo, em realidade, uma estratégia para separar classes sociais.

De uma maneira geral, para os “condomínios” deslocam-se famílias cujas características básicas apresentam alguns traços marcantes e que o “condomínio” Eldorado exemplifica: em linhas gerais, incluem casais com dois ou três filhos; os casais com idade entre 30 e 45 anos e os filhos, crianças e adolescentes. Os casais possuem elevado nível de instrução e os homens muitas vezes desempenham papel de comando, como executivos, em empresas privadas ou órgãos do Estado.

Como resultado do emprego masculino e pelo fato de muitas mulheres complementarem a renda familiar este grupo social destaca-se por possuir uma renda mensal que o identifica como classe média alta. Além dos rendimentos diretos, como fator de identificação do grupo social, outras informações referentes à propriedade de outros imóveis, e com isso a possibilidade de extrair renda de aluguel e da terra, definem a capacidade de compra deste grupo social. Mais uma característica geral da família residente no Eldorado é ser proprietária da casa onde mora, sendo que, aproximadamente, 70% delas adquiriram suas casas via Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Uma vez residindo nos “condomínios”, os indivíduos tornam-se atentos a seus privilégios, tendendo também a se identificarem cada vez mais aos seus vizinhos, formando, muitas vezes, um grupo social homogêneo em diversos aspectos, e que por isso mesmo passam a ter consciência de seu espaço de residência como espaço de reprodução. Tal conscientização surge sob a forma de regimentos internos, como horários e regras a serem cumpridos, reivindicações por melhores equipamentos coletivos e medidas de segurança exacerbados, levando ao desenvolvimento de estratégias que visam manter os privilégios adquiridos. Entre estas estratégias incluem-se a criação de uma Associação de Moradores, o fechamento do local com muro (6), ou ainda a forte resistência à informação, verificada durante a pesquisa de campo,

quando muitos dos moradores se recusaram a responder as perguntas formuladas nos questionários.

Os "condomínios exclusivos" se apresentam como um espaço residencial inteiramente programado, uma vez que como proposta de habitação foram concebidos originalmente com base nas experiências bem sucedidas dos "suburbs" americanos e "garden cities" ingleses. Como modelo importado, sua execução em nosso País, se dá de diferentes formas arquitetônicas. Mas aqui, como nos países onde foi idealizado (Estados Unidos e Inglaterra, entre outros), tais empreendimentos são, em geral, resultado da ação do capital particularizado em empresas de diversos portes, desde os grandes conglomerados até a empresa exemplificada neste estudo.

A Vector Engenharia e Comércio Ltda. foi a empresa que planejou e construiu o "condomínio" Eldorado. Trata-se de uma empresa de dimensão média que pode ser definida segundo sua escala de operações, isto é, o volume de construções simultâneas que ela é capaz de gerir e também sua escala espacial de atuação, que é a área onde estão ou estarão localizadas as atuais e futuras obras, respectivamente, lançamentos e estoques de terrenos (Almeida, 1982).

A estrutura interna de empresas deste porte varia em função das diferenças conjunturais econômicas por que passa o setor de incorporação imobiliária. Assim, uma empresa de nível médio deste setor pode ampliar ou reduzir um certo número de funções como a de financiamento, promoção, viabilidade técnica da obra, construções e comercialização, ou ainda passar simplesmente a administrar empreendimentos já realizados e investir seu capital em outros setores onde obtém uma maior taxa de lucro.

A Vector encontra-se em uma fase onde a administração de seus investimentos passados é a tônica dominante, tendo sido relegados, pelo menos temporariamente, seus investimentos no setor imobiliário. Em um passado recente, além da incorporação e construção de "condomínios" em Jacarepaguá, edifícios residenciais na Zona Sul e bairros como Grajaú, casas e edifícios em Nova Iguaçu e Caxias, incorporou e construiu dois *shopping centers* um em Nova Iguaçu e outro na Gávea, o último com função administrativa.

Em relação ao "condomínio" Eldorado, o papel da Vector foi o de utilizar estratégias muito comuns entre proprietários fundiários e incorporadores imobiliários. Este conjunto de estratégias compreende, de um lado, a compra a baixo preço de vasta gleba de terra. Assim, em 1972, a empresa adquiriu uma gleba de 503.920 m<sup>2</sup> ao preço de Cr\$ 4,00 m<sup>2</sup>, sete meses após, em 1973, a Vector comprou outra gleba, que se apresentava como uma cunha embutida na primeira, com uma área de 73.350 m<sup>2</sup>, ao preço de Cr\$ 7,80 m<sup>2</sup>, ou seja, a um preço praticamente igual ao dobro daquele em que comprou o m<sup>2</sup> da gleba anterior. Sua estratégia comportou ainda a construção e venda de casas por etapas. No caso do "condomínio" Eldorado foram três etapas: na primeira, ao lado das casas construídas, ao todo 70, foi deixado vago um terreno de dimensão igual ao terreno em que as casas foram construídas. Após a venda da casa ter sido feita por uma empresa do grupo "Vector", o terreno ao lado era oferecido ao proprietário, criando oportunidades de valorização da habitação. Até hoje encontram-se à venda, no Eldorado, lotes para constru-

ção. A venda de lotes por etapas constituiu-se em outra estratégia corrente, propiciando crescente valorização no preço do m<sup>2</sup>.

Este tipo de atuação levado a efeito pela Vector só foi possível porque a empresa tinha conhecimento do mercado potencial para a área. Com efeito, entre 1970 e 1971, incorporou, construiu e vendeu seu primeiro “condomínio”, que foi também o primeiro “condomínio” de Jacarepaguá, o Paraíso.

Num contexto mais geral, a Vector também acompanhou um processo que se repete em outros locais e resumidamente pode ser descrito nas seguintes fases:

- 1 — obtenção de grandes parcelas de terra a preços baixos;
- 2 — construção, na área, de residências para grupos de renda média e alta;
- 3 — conseqüente mudança do “status” do bairro, com aumento da perspectiva de atração sobre os grupos de renda acima citados;
- 4 — valorização e aumento dos preços da terra no local;
- 5 — a entrada e participação de novos agentes durante o processo, agentes estes de diferentes portes;
- 6 — concorrência de diversos agentes para obtenção dos terrenos ainda disponíveis com alteração no tipo da construção (de preferência aquelas que geram lucro alto e rápido), e
- 7 — finalmente, inviabilização na área da ação de algumas empresas, de portes pequenos e médio, como a própria Vector, uma vez que passam a ser necessários grandes investimentos na realização de empreendimentos do tipo “condomínios”.

Tal conjunto de estratégias valorizou o capital da Vector e o espaço imediato e próximo a área do “condomínio” Eldorado, criando para um determinado grupo social uma área residencial segregada. Este tipo de produção habitacional destina-se, assim, a um grupo social específico e que se constituiu, antes de mais nada, em um mercado para determinados investimentos imobiliários. Sem dúvida, a estratégia e intencionalidade de dirigir a produção do espaço residencial para os diferentes segmentos da população está parcialmente indicada no discurso do informante da empresa e que será transcrito abaixo:

“a Vector a partir do lançamento do Paraíso decidiu manter tais empreendimentos (condomínios); mantivemos o tipo de construção, casas unifamiliares, e na Freguesia, já que era para lá que a expansão da cidade se dirigia. Foi dada preferência à Freguesia, ao invés da Barra, porque nesta época além de existir terrenos disponíveis, a preços mais acessíveis, Jacarepaguá já dispunha de uma infra-estrutura montada, com comércio estabelecido e serviços que a Barra não tinha ... Um outro fator que nos manteve neste projeto, que foi todo executado e planejado pela Vector, é que percebemos e acompanhamos as aspirações da população. Percebemos que as pessoas necessitavam de uma volta à casa. Houve uma preocupação ecológica por parte da população e nós procuramos atingir estas aspirações dando oportunidade às famílias que tinham saudosismos pela terra ...”.

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. Tais fatores assim aliados sugerem que os deslocamentos das famílias, de bairros organizados fisicamente de modo tradicional, com composição social e funcional quase sempre heterogêneos, para Jacarepaguá, são fruto da publicidade, por parte de certos agentes sociais, que garante e estimula aos futuros moradores as vantagens de ambiente selecionado e exclusivo, a partir da aquisição de uma casa.

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.

Estes resultados permitem concluir que as famílias que, de uma maneira geral, são atraídas para um “condomínio” esperam dele vantagens locacionais em termos de amenidades e isolamento. Na campanha de lançamento de um conhecido “condomínio”, o “slogan” utilizado oferecia aos possíveis compradores “a nova antiga maneira de viver”. Os corretores vendiam a idéia que ali seria igual a residir nas tradicionais vilas do passado (?), acrescentando a elas uma boa dose de conforto e funcionalidade.

b — “Os condomínios” significam uma continuidade, sob “nova forma de morar”, de um padrão de localização residencial colocado em evidência por Hoyt (Timms, 1976). Segundo este autor, as áreas residenciais dos grupos de renda média e alta tendem a se localizar em certos setores de expansão urbana das grandes cidades. Ao se analisar a procedência dos moradores do Eldorado constata-se uma mobilidade a longa distância que se caracteriza por uma predominância intra-setorial, ao longo do setor de amenidades e transporte, que engloba a Zona Sul do Rio de Janeiro e as áreas novas da Barra da Tijuca e Jacarepaguá, além de focos de origem em alguns bairros de classe média da Zona Norte, Tijuca sobretudo.

Este padrão aponta para o deslocamento de grupos ao longo de eixos preferenciais de amenidades e, simultaneamente, de transportes, resultando em mudanças tecnológicas (modernização) destes eixos.

A expansão destes eixos preferenciais se realizará principalmente em função do capital imobiliário que, para atender suas necessidades de reprodução, dirige a produção habitacional de novos espaços residenciais para grupos sociais de mais alta renda, formando setores espacialmente dispostos e socialmente diferenciados; estes setores são aqui entendidos como áreas estruturadas física e socialmente e formam a base social da organização espacial das cidades. No Rio de Janeiro, um desses setores, que se estende da Zona Sul em direção à Baixada de Jacarepaguá, possui características de ser, simultaneamente, espontâneo e programado, isto é, corresponde a um eixo de amenidades naturais (praia e floresta) e, por isso mesmo, escolhido como local de moradia pelos grupos de renda mais alta e para localização de atividades de comércio e serviços para atender a estes grupos, tem uma localização definida no espaço urbano, faz parte de um plano mais geral de organização social deste espaço e é proveniente de ideologias associadas e inculcadas, via publicidade, nos grupos sociais já citados.

Na escala intra-urbana, nos “condomínios” a segregação perfeita se legitima num misto de racionalismo e culturalismo que, como modelos de desenvolvimento urbano, vem dando forma e estrutura às cidades brasileiras. “O condomínio é racionalista porque investe em uma versão totalizante do meio urbano. O espaço é concebido para um homem padrão e pretende responder aos seus requisitos básicos ... A proposição de separar espaços e funções para melhor controlá-los é típica da postura racionalista. O objetivo é a eficiência ... O condomínio é culturalista porque propõe, desde o início um mundo fechado ... Há uma população cuidadosamente prevista ... O número de moradores condiciona a oferta de infra-estrutura ... Completando tudo há um muro, uma cerca com entradas vigiadas” (Santos 1981).

c — Num nível mais geral, os “condomínios” significam um rompimento no tempo e no espaço com a cidade. Uma cidade fruto de uma sociedade que durante muito tempo foi pensada como coesa. Por que coesa? Porque, de um lado a sociedade seria idealizada em torno de bases bióticas, sendo o espaço urbano, por exemplo, visto como um cenário natural onde formas de equilíbrios e desequilíbrios atuam continuamente. E, de outro, seria definida em torno de noções como solidariedade e comunidade; uma maneira de ver as situações e os fenômenos que permite o tratamento da realidade, ou da cidade, como se ela fosse objetivamente dada, coisificada, numa perspectiva a-histórica (Martins, 1980). No plano do real, o que é urbano passa a ser analisado isoladamente, no tempo e no espaço, considerando também separadamente as atividades e funções. Na prática se construirá os “shoppings-centers”, os centros de decisão, as áreas de lazer e os “condomínios exclusivos”. Provoca-se uma fragmentação no espaço que estabelece fronteiras entre áreas, onde a tendência é que cada local seja socialmente unifuncional, no âmbito de sua utilização e consumo, e nele não existam diferenças ou estas sejam minimizadas.

Conseqüentemente, da maneira como vêm sendo idealizados e como se apresentam concretamente, os “condomínios” rompem no tempo com a cidade na medida em que ao projetá-los provoca-se o funcionamento de uma máquina do tempo ao contrário. “Não nos desloca para o futuro, traz-nos o futuro ou aquilo que se supõe ser o futuro” (Vogel, 1981). O rompimento no espaço se dá porque como forma urbana programada os “condomínios” tendem a quebrar uma continuidade física na paisagem urbana, o que não implica quebra de uniformidade, mas sim da diversidade, que é a cidade como a conhecemos, com prédios de diversas idades, comércio, serviços e outras atividades mescladas às residências para diversos grupos sociais.

O rompimento com o espaço é, em realidade, uma intenção, verificada na medida em que, com eles, se pretende estabelecer um “fechamento” em relação ao mundo exterior, que tem sua expressão acabada na construção de muros, mas que ao mesmo tempo, contraditoriamente, mantém articulações com a cidade, que se evidenciam no cotidiano de seus moradores, em suas relações sociais. “A cidade é o local onde os indivíduos, sob determinadas condições criam seus meios de vida e as formas de sua existência social. Nela encontram-se a casa, o lugar do trabalho, os pontos de encontro, os caminhos que unem entre si estes pontos” (Santos, M. 1978). E, se o espaço assim organizado é forma social, ele é local de história e como tal possui o movimento dos processos sociais. Os processos sociais se concretizam via forma espacial pois, em relação às formas espaciais em geral, pode-se afirmar que

elas constituem um fator social, ou seja, “através do espaço, a história se forma, ela própria, estrutura estruturada em formas” (Santos, M. 1978).

Os que vêem a sociedade como coesa acreditam que a fragmentação espacial é a melhor forma de funcionamento da cidade. Isto porque elimina seus “pontos de estrangulamento”. Desta maneira procuram retirar da diversidade dos bairros alguns de seus elementos (o trabalho, o lazer, a moradia), projetando-os através de novas formas, os *shoppings-centers*, os distritos industriais, as áreas de lazer programadas e os “condomínios”. Mas ao criarem, no âmbito da cidade, formas como as dos “condomínios”, acentuam-se a auto-segregação e suas contradições. Põem em evidência, e por isso mesmo ressaltam, múltiplas atividades e funções que se encontram diluídas em outras áreas da cidade. Dois exemplos típicos desse processo repousam no “condomínio” Eldorado e na Cidade de Deus (conjunto habitacional popular), ambos em Jacarepaguá. O “condomínio” é a auto-segregação por opção; a Cidade de Deus é a segregação imposta, uma vez que foi idealizada para abrigar, na década de 60, as populações removidas das favelas a partir de um programa de erradicação das mesmas posto em prática pelo Governo Estadual. A avaliação feita pelos moradores do “condomínio” sobre a Cidade de Deus e favelas próximas revela preocupação quando pensam na área como um todo, Jacarepaguá, e o “condomínio” inserido nela. Esta preocupação se traduz na necessidade dos moradores desenvolverem estratégias de manutenção de seus privilégios, ou seja, estratégias de auto-segregação. Isto porque a maior parte dos moradores entrevistados têm consciência de que vivem em melhores condições que muitos de seus vizinhos da Freguesia de Jacarepaguá. Contudo, tais condições para se manterem parecem exigir um controle sobre o local de residência, ainda que este controle seja parcial. Assim, como já foi colocado anteriormente, no caso concreto do “condomínio” Eldorado, o fator segurança só emerge depois que as pessoas se mudam para ele. Nenhuma família entrevistada declarou ter sido a falta de segurança na última residência o determinante da mudança para o “condomínio” Eldorado. A existência atual de um muro no “condomínio” Eldorado visa, aparentemente, assegurar tranqüilidade aos seus moradores; porém tal iniciativa no fundo atende aos interesses de controle e manutenção do local de moradia com conseqüente isolamento de grupos indesejáveis. Conviver com classes de renda mais baixa contraria o princípio da auto-segregação. No entanto, a socialização das pessoas é feita no dia a dia, no interior da cidade, no contato entre seus moradores, nos seus diversos locais de estudo, trabalho, compras, nas ruas e praças, nos ambientes públicos e privados, entre a família e em grupos, entre os do grupo e os fora dele. A criação de uma Associação de Moradores também é uma estratégia para assegurarem como desejam ou idealizam ser o local onde vivem.

Atitudes desta natureza a partir de estratégias de exclusão e privilegiamento são quase impossíveis de serem colocadas em prática em outros locais da cidade, em bairros multifuncionais, em ruas de domínio público, onde não se pode separar as residências e os que residem à rua daqueles que por ela passam ou usam seu comércio e serviços. Contudo, tais estratégias, de exclusão e privilegiamento, não impedem o surgimento de conflitos entre os moradores do “condomínio” e a persistência das contradições entre eles e os outros, entre os “condomínios” e a cidade, entre o antigo e o novo . . .

## 7 — NOTAS EXPLICATIVAS

1 — Por reprodução das atividades produtivas e das classes sociais entende-se a criação de condições (de caráter econômico, jurídico-político e ideológico) que permitem que a sociedade se reproduza, garantindo sua perpetuação e de suas atividades e classes e, portanto, do próprio sistema econômico-social.

2 — Por amenidades entende-se a existência de espaço para crianças, áreas verdes e microclima aprazível.

3 — Os bairros cariocas se desenvolveram sobretudo com os bondes, no final do século passado e princípio deste, enquanto os subúrbios devem sua expansão aos trens, já que foi em torno das estações que surgiram alguns dos focos de povoamento da cidade. No caso de Jacarepaguá uma linha de bonde passou a ligar o bairro a Cascadura (1875) e de Cascadura o deslocamento era feito por trem para o restante da cidade. Cabe aqui observar que Jacarepaguá não se desenvolveu convencionalmente como um subúrbio ferroviário, e, apesar de ligado a Cascadura pelo bonde, também não apresentou, de imediato, interesse para as companhias loteadoras da época, como ocorreu em Copacabana, Ipanema e outros bairros da cidade.

Até década de 60, podia-se, em linhas gerais, definir dois padrões de ocupação urbana em Jacarepaguá; o primeiro, ocupando uma área contínua e densamente povoada, com características de bairro suburbano, cujo desenvolvimento deu-se primeiro de forma nucleada, na Taquara, Freguesia, Tanque, Praça Seca e outras localidades, que foram se interligando umas às outras com o tempo, e outro com traços nitidamente rurais, com estabelecimentos hortifrutigranjeiros e sítios de recreio.

4 — Quanto a este aspecto, em sua apresentação o Plano Piloto contém a seguinte declaração do arquiteto Lucio Costa. Diz ele que num país onde “extensas regiões já densamente habitadas ainda continuam carentes não se pode pretender que o poder público se disponha a favorecer áreas vizinhas” ... e mais, que “é perfeitamente natural que a iniciativa privada se antecipe e force com sua presença e demanda a implantação parcelada da infra-estrutura, e é igualmente natural que as terras contíguas ao seu processo se valorizem, resultando então daí, por vias travessas, o almejado processo gradativo de ocupação”. *Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá*. Rio de Janeiro, 1980, p. 5.

5 — A área de reserva florestal, acima da cota de 100 m é área *non aedificandi*, garantindo uma proteção às residências do “condomínio” das construções indesejáveis como os altos edifícios que se multiplicam em Jacarepaguá e acabam por devassar as áreas vizinhas.

6 — Os moradores do Eldorado cercaram o “condomínio” com um muro, acrescentando ainda um forte esquema de segurança ao local, com guardas equipados com *walkie-talkies*, bicicletas e guaritas.

Do ponto de vista dos moradores, a criação da AME foi a melhor estratégia por eles utilizada para fazer frente a eventuais dificuldades locais. No aspecto de segurança apontam, especificamente, medidas isoladas que vão, desde a contratação de uma firma particular para

policciamento do “condomínio”, até seu “fechamento”, com muros, guaritas, cancelas e outras sofisticações. Recolheu-se os discursos de moradores sobre este fato e alguns serão aqui transcritos:

“a partir da criação da AME contrataram-se firmas particulares para fazer a segurança até chegarmos ao esquema atual que funciona a mais de dois anos. Eventualmente, foi solicitado ao Batalhão da Polícia Militar que patrulhasse o bairro (Eldorado). Fomos atendidos, mas isso não se mostrou eficiente, pois era ocasional. A principal pedida quanto a segurança está em implantação, que é o “fechamento” do bairro, com cancelas e guaritas nas principais entradas, e com porteiro fixo”.

Ou

“chegamos a um sistema de segurança do maior gabarito. A segurança é quase total”,

mas há também aqueles que não se sentem satisfeitos:

“segurança é própria, porém precária para os moradores da Estrada do Bananal, motivo pelo qual deixamos de participar da AME” (a Estrada do Bananal limita parte do “condomínio” Eldorado com a área em torno).

## 8 — BIBLIOGRAFIA

- ABREU, M. A. Contribuição ao estudo do papel do estado na evolução da estrutura urbana. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, IBGE, 43(4):577-85, out./dez. 1981.
- ALMEIDA, R. S. de. *Atuação recente da incorporação imobiliária no Município do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro. Dissertação (mestrado) — Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1982.
- BAHIANA, L. C. da C. Agentes modeladores do uso do solo urbano. *Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros*, São Paulo, (19):53-62, 1978.
- BERINGUIER, C. Se reconnaitre dans l'espace de la ville; à chacun son quartier? *Espaces et Sociétés*, (34-35):75-82, jul./dic. 1980.
- BUCH-HANSON, M.; NIELSEN, B. Marxist geography and the concept of territorial structure. *Antipode*, 9(2):1-11, Sept. 1977.
- CASTELLS, M. *La cuestión urbana*. 2 ed. México, Siglo Veinteuno, 1976. 517 p.
- COLIN, J. Households movements; filtering and trading up within the owner occupied sector. *Regional Studies*. Oxford, 12:551-61, 1978.
- CORAGGIO, J. L. Considerações teórico-metodológicas sobre as formas sociais de organização do espaço e suas tendências na América Latina. *Planejamento*, Salvador, 7(1):5-33, jan./mar. 1979.
- HARVEY, D. Class structure in a capital society and the theory of residential differentiation. In: *PROCESS in physical and human geography*. R. Feel et alii, ed. London, Heineman Educational Book. 1975. p. 354-69.
- HIJJAR, E. A. *Conjuntos habitacionais de deslocamentos para trabalho e compras*. Rio de Janeiro, 145 p. Dissertação (mestrado) — Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1979.
- LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo, Editora Documentos, 1969. 113 p.
- MARTINS, C. E. *Capitalismo de estado e modelo político no Brasil*. Rio de Janeiro, Graal, 1977.
- MARTINS, J. S. *Sobre o modo capitalista de pensar*. São Paulo, Hucitec, 1980. 82 p.
- PLANO Piloto da Baixada de Jacarepaguá. Rio de Janeiro, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral, 1980. 59 p.
- POULANTZAS, N. As classes sociais no capitalismo de hoje. Rio de Janeiro, Zahar, 1975. 368 p.
- QUANDO a rua vira casa. A. Vogal et alii. Rio de Janeiro, CPU-IBAM/FINEP, 1981. 152 p.
- RACINE, J. B. L'évolution récente du phénomène périurbain nord américain. *Revue de Géographie de Montreal*, 24(1-2):43-54; 143-63, 1970.
- SANTOS, C. N. F. dos. Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros. In: *Habitação em questão*, Rio de Janeiro, Zahar, 1980. p. 17-41.
- . *Condomínios exclusivos; o que diria a respeito um arqueólogo?* Rio de Janeiro, 1981. 33 p.
- SANTOS, M. *Por uma geografia nova*. São Paulo, Hucitec, 1978. 236 p.
- SIMMONS, J. W. Changing residence in the city; a review of intraurban mobility. *The Geographical Review*, 58(4):662-51, 1968.
- TIMMS, O. *El mosaico urbano; hacia una teoría de la diferenciación residencial*. Madrid, 1976. 458 p.
- VETTER, D. M.; MASSENA, R. M. *Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do estado em infra-estrutura urbana? Uma teoria de causação circular*. Rio de Janeiro, IUPERJ. Grupo de Estudos Urbanos, 1982. 36 p. Apostila para o Seminário de Estudos Urbanos.

## RESUMO

Este artigo constituiu-se num estudo de caso, o do "condomínio" Eldorado. O principal objetivo foi o de compreender como se dá o processo de produção de um espaço residencial seletivo. Para tanto, procurou-se identificar os principais agentes modeladores deste espaço programado que são: os incorporadores imobiliários, o Estado e os moradores. Os dois primeiros atuam alterando os padrões de localização residencial de grupos de rendas média e alta, relocando-os em áreas de amenidades, reservadas como um dos vetores de expansão urbana da Cidade do Rio de Janeiro; contudo, as modificações observadas nestas áreas não se limitam as de função residencial, tais modificações afetando a distribuição dos fluxos de investimentos em serviços urbanos, determinam o surgimento de novas áreas de comércio, serviços e negócios e, em última instância, levando a um novo padrão de segregação residencial.

O morador, por sua vez, consolida esta segregação a partir de uma conscientização de sua posição de classe que deve se reproduzir em um espaço social específico.

Este estudo, tenta contribuir assim para o conhecimento do processo geral de produção do espaço nas grandes cidades, e também avançar teoricamente no conceito de segregação residencial, auto-segregação e segregação imposta.

## ABSTRACT

The purpose of this paper is to examine the process of production of a selective residential space, dealing with the Eldorado "condominium" in Rio de Janeiro as a case study. The study shows that realtors, the state and inhabitants are the most important agents in shaping this space. The state and realtors change the residential location patterns by relocating the population in the medium and high income brackets. The new locations, endowed with the amenities have been chosen as vectors for the urban expansion of Rio de Janeiro. The flows of investments in urban services are likewise redirected, giving rise to new commercial service and business centers, as well as to new patterns of residential segregation. The role of the inhabitants, on the other hand, is linked to the establishment of a class consciousness that requires a specific social space of production.

The study thus contributes to the understanding of the general process of production of space in large cities. It also adds to the theoretical elaboration of the concepts of residential segregation, self segregation and imposed segregation.