



## Os Condomínios Horizontais Fechados sob a Ótica da Legislação Federal e Municipal

Viviane Rangel Ribeiro Manhães<sup>1</sup>

Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda<sup>2</sup>

Grupo de Trabalho: ST2. Cidades, Política Urbana e Processos Sociais

### Resumo

O presente artigo analisa a expansão dos condomínios horizontais fechados de alto padrão na cidade de Campos dos Goytacazes sob a ótica da legislação federal e municipal e o impacto desses empreendimentos na produção do espaço urbano, na ampliação e resignificação das áreas periféricas. A falta de legislação específica e até mesmo a ausência de fiscalização favorecem a manipulação das ações da municipalidade pelos agentes interessados na promoção dessas tipologias habitacionais, levando a uma conformação de um processo de “autosegregação”, o qual privilegia determinada parte da população – a de alto poder econômico. Os condomínios horizontais fechados trazem notáveis transformações à morfologia da cidade, à mobilidade urbana e ao sistema viário das cidades. A metodologia adotada consistiu em estratégias e técnicas de coleta de dados qualitativos, estes primários e secundários, realizados por meio de levantamento da espacialidade desses condomínios na malha urbana, plantas, mapas, entrevistas semi-estruturadas com ex-gestores e, por fim, levantamento bibliográfico como suporte técnico-conceitual.

**Palavras Chave:** Condomínios horizontais fechados. Legislação. Espaços públicos. Espaço Urbano. Privatização. Segregação.

<sup>1</sup> Mestre do Programa de Pós-graduação em Planejamento Regional e Gestão de Cidades, Universidade Candido Mendes – Campos dos Goytacazes/RJ, Brasil. [vivianerribeiro@gmail.com](mailto:vivianerribeiro@gmail.com)

<sup>2</sup> Professora do Programa de Pós-graduação em Planejamento Regional e Gestão de Cidades, Universidade Candido Mendes – Campos dos Goytacazes/RJ, Brasil. [serpanogueira@gmail.com](mailto:serpanogueira@gmail.com)

## 1. Introdução

Ao observarmos a conformação urbana das cidades brasileiras, podemos verificar a expansão dos condomínios horizontais fechados. Estes são configurações espaciais do processo de urbanização brasileira que datam da segunda metade do século XIX. Todavia, sua expansão é recente considerando que estes espaços urbanos passaram por um rápido processo de urbanização após a década de 1970 no Brasil, culminando, com isso, na intensificação desses novos padrões de moradia.

A modalidade que mais se destacou nos novos empreendimentos foi a dos condomínios horizontais fechados, por conta do tamanho de suas glebas, da quantidade de terrenos oferecidos e pela privatização do espaço público da cidade.

Do ponto de vista legal, condomínio fechado inexistia de acordo com a legislação de parcelamento do solo da cidade de Campos dos Goytacazes (Lei nº 7.975/2008) segundo a qual o parcelamento do solo urbano deve ser feito na forma de loteamento e de desmembramento, com a obrigatoriedade de oferecimento de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres para o uso público. Apesar dessa determinação legal, as fórmulas condominiais são cada vez mais comuns na cidade de Campos dos Goytacazes, modificando o traçado da malha urbana, criando verdadeiros enclaves na cidade.

Dessa forma, veremos com maior profundidade nos itens a seguir que a legislação urbanística municipal está completamente defasada em se tratando de regulamentação dos novos projetos de condomínios horizontais fechados, atendendo somente aos interesses dos particulares e dos promotores imobiliários.

A metodologia adotada consistiu em estratégias e técnicas de coleta de dados qualitativos, estes primários e secundários. Com relação à coleta de dados qualitativos primários, foi feito levantamento da espacialidade dos condomínios horizontais fechados de médio e alto padrão na malha urbana de Campos dos Goytacazes, e de como esses empreendimentos têm sido responsáveis pela transformação do uso do solo. Para tanto, foi feita pesquisa documental (plantas, mapas) na Secretaria de Obras de Campos dos Goytacazes, com o objetivo de verificar a relação entre a localização dos condomínios e a expansão urbana da cidade.

Além disso, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com ex-gestores públicos, das Secretarias de Obras e Planejamento de Campos dos Goytacazes, para compreensão de como se dá a aprovação desses empreendimentos.

Com relação à coleta de dados secundários, foram realizadas pesquisas bibliográficas em livros, periódicos, trabalhos publicados em eventos, documental e com o uso da internet.

## **2. Os condomínios horizontais fechados e a legislação federal**

Primeiramente, faz-se necessário conceituar os condomínios horizontais fechados e diferenciá-los dos loteamentos e loteamentos fechados.

O loteamento e o desmembramento são as principais tipologias de parcelamento do solo urbano. A lei federal define que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento de glebas. Todos os parcelamentos de solo devem incluir vias, áreas livres e de lazer, e estas devem ser públicas.

A Lei Federal 6.766/1979<sup>3</sup> que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, em seu Art. 2º, § 1º diz que: “[...]. considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação,

---

<sup>3</sup> Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. § 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. § 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (Lei 6.766/1979).

de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes [...]”.

O artigo 4º da Lei 6.766/1979 determina que sejam cumpridos alguns requisitos urbanísticos para o loteamento e estabelece ainda normas e critérios para o projeto de loteamento. No loteamento aparece a figura do lote, e cada unidade/lote se torna uma área autônoma, desvinculada da área original.

Ainda no artigo 4º da referida Lei, o inciso IV nos informa que, nos loteamentos, as ruas e as avenidas deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local e os equipamentos de uso coletivo, e o § 2º diz que as praças, os equipamentos públicos de educação, saúde, cultura e lazer são considerados áreas de uso institucional e são entregues, pelo loteador, à municipalidade. Portanto, são áreas onde o acesso não pode ser restringido, devem ser livres à circulação. Não podem existir muros ou guaritas dificultando ou proibindo o acesso da população. Assim, a presença de muros ou guaritas não é admitida, ou seja, o acesso deve ser irrestrito. Dessa forma, e de acordo com a legislação, loteamento é o parcelamento de terra em lotes, sendo necessária a abertura ou prolongamento de ruas públicas para os quais tenham testadas. Ou seja, todas as vias abertas a partir da implementação do loteamento são vias públicas, pertencentes à coletividade.

O condomínio horizontal fechado, por outro lado, é o conjunto residencial composto de casas, cercados geralmente por muros, com acesso controlado por meio de guaritas e modernos sistemas de segurança, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários, tais como áreas de lazer, áreas verdes, ruas e calçadas. De acordo com o art. 3º, da Lei Federal nº 4.591/1964, essas áreas comuns pertencem a todos os condôminos, não sendo permitida a divisão ou alienação dessas áreas, e nem a utilização exclusiva por qualquer morador do condomínio.

Já o loteamento fechado é uma tipologia que surgiu entre o condomínio horizontal fechado e o loteamento, não sendo normatizado por legislação. O que ocorre hoje é que certos municípios autorizam o fechamento de determinadas ruas ou bairros, e, após o fechamento, passa a ser de responsabilidade dos moradores a manutenção dessas áreas. Muitos municípios permitem o fechamento dessas ruas como forma de economizar para os cofres públicos, uma vez que a responsabilidade e manutenção dessas áreas passam a ser dos moradores.

De acordo com o artigo 30, incisos I e VIII da Constituição Federal de 1988, os municípios são competentes para legislar sobre assuntos do município e promover o ordenamento, planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação territorial do solo urbano. Apesar do texto legal da nossa Carta Magna conferir certa autonomia aos municípios, isso não quer dizer que ele tenha que criar legislações que vão de encontro à legislação federal, utilizando o discurso do medo e da segurança. E se não existe legislação federal que contemple a figura do loteamento fechado, os municípios não deveriam permitir a criação de tipologias habitacionais que existem com o intuito de beneficiar alguns em detrimento de muitos. Assim é que, de acordo com Melgaço (2012, p. 98), “em benefício de alguns poucos moradores, a interrupção de vias públicas traz consequências que vão muito além dos limites do bairro, gerando prejuízos para o conjunto da população”.

São notáveis as transformações e impactos que os condomínios horizontais fechados trazem à morfologia da cidade, à mobilidade urbana e ao sistema viário das cidades. De acordo com Melgaço (2012), esses empreendimentos criam novas áreas, aumentando a concentração de pessoas e de circulação nos locais onde estão implantados. Além disso, esses empreendimentos contemplam uma determinada classe social – de alto poder econômico, na qual é crescente a utilização do carro para acesso ao centro da cidade, uma vez que esses condomínios estão localizados em áreas periféricas e o transporte público é precário. Ainda dentro desse contexto, os condomínios fechados bloqueiam algumas vias públicas, acarretando, conseqüentemente, a sobrecarga de outras. Não há continuidade com as vias existentes e por muitas vezes acaba-se segregando bairros inteiros para implementação desses empreendimentos.

De acordo com entrevista realizada em 25/07/16 com uma ex-gestora Municipal de Planejamento, os projetos de construção ou ampliação de vias, já previstos em legislação, são suspensos por conta dos condomínios.

Quando não há cuidado maior na análise dos projetos a serem aprovados, há um impacto urbano. Um exemplo é a não consideração do Plano de Urbanização ou Plano Diretor vigentes, onde é previsto um novo traçado que representa a expansão da cidade. Desta forma, a abertura ou expansão de uma via projetada é dificultada a partir do fechamento de uma parcela do território, por aprovação do poder executivo. Há muitos cancelamentos por conta de interesses maiores, como os condomínios horizontais fechados.

No caso dos condomínios localizados ao lado do Shopping Boulevard na cidade de Campos dos Goytacazes, diariamente podem ser vistos engarrafamentos

no período da manhã e especialmente no final da tarde nos horários de início e término das aulas escolares.

No item a seguir, iremos entender de que forma esses condomínios são implantados na cidade de Campos dos Goytacazes, sob a ótica da legislação urbanística e a percepção dos gestores públicos sobre esses empreendimentos.

### **3. Os condomínios horizontais fechados sob a ótica da legislação urbanística municipal e a percepção dos gestores públicos sobre a implantação dos condomínios**

Primeiramente, importante apresentar a legislação municipal que regulamenta a construção e a implantação dos condomínios horizontais fechados na cidade de Campos dos Goytacazes.

A Lei 7.975/2008, de Parcelamento do Solo, de Campos dos Goytacazes, em seu art. 2º, inciso XIV, trata apenas de condomínio urbanístico integrado à edificação definindo-o: “[...] como modalidade de condomínio em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização [...]”.

Dentro ainda desse contexto, o artigo 4º da lei 7.975/2008 diz que o parcelamento do solo poderá ser feito mediante parcelamento, desmembramento ou condomínio urbanístico. O § 1º dispõe que “só serão admitidos como condomínios urbanísticos os que forem integrados à edificação...”. No entanto, muitos são os condomínios aprovados que não atendem a esse requisito. Neste tipo de modalidade – condomínio urbanístico – as moradias seguem um padrão e são executadas pelo próprio loteador. Diferentemente ocorre com os condomínios horizontais fechados, nos quais o proprietário comercializa apenas o terreno, deixando a cargo de cada novo proprietário o projeto individual de suas casas. Verificamos assim que para essa tipologia de moradia não há qualquer respaldo legal.

Para a regulamentação dos condomínios horizontais fechados em Campos, é utilizada a Lei de Parcelamento do Solo de 1998 (Lei de Parcelamento do Solo nº 6.690/1998). Os condomínios horizontais fechados surgiram na década de 80 e a lei vigente é de 2008. Logo, podemos observar que a lei não contemplou essa tipologia de moradia e até hoje não houve qualquer revisão da legislação neste sentido.

Isso fica claro no trecho da entrevista realizada com a ex-Gestora Municipal de Planejamento de Campos dos Goytacazes:

Não há qualquer tipo de regulamentação legal. A legislação por suas falhas ou pela própria dinâmica da cidade deveria estar sendo revista regularmente, e essa adequação, necessária, evitaria possíveis problemas. No entanto, não vejo isso acontecer.

Em outra entrevista realizada no dia 22/07/16, um ex-gestor público de Planejamento e Obras informou que: “A legislação na cidade de Campos é completamente desatualizada. Não há qualquer estudo para implantação desses condomínios, não há qualquer estudo do que será feito daqui para frente”.

Desta forma, podemos observar nas falas acima, que não existe qualquer legislação que regularize esse tipo de moradia.

De acordo com Zacchi (2012, p.98), o artigo 50 da Lei 6.690 de 1998, define que: “O condomínio horizontal não pode prejudicar o acesso público à circulação de vias de circulação ao longo de todo o perímetro do condomínio horizontal ou de parte dele, visando não prejudicar a circulação viária local”.

O que não ocorre em Campos dos Goytacazes. De acordo com a entrevista com a ex-gestora Municipal de Planejamento de Campos dos Goytacazes:

O que percebo nas áreas que estão inseridos os condomínios, é que se formam guetos, e estes impedem a continuidade do sistema viário, funcionando como muros que separam a cidade, visto que são vários condomínios vizinhos, não havendo espaço algum vazio entre eles [...] há muitos cancelamentos de projetos por conta de interesses maiores, como o caso dos condomínios.

Dessa forma, quando analisamos os condomínios que estão inseridos no Parque Rodoviário em Campos dos Goytacazes, ao lado do Shopping Boulevard, verificamos que o artigo 50 da lei 6.690/98 não tem sido cumprido considerando que esses empreendimentos formam um enorme “paredão”, impedindo a abertura de ruas e acessos públicos entre eles, prejudicando a circulação e inclusive, impedindo a ligação do Parque Rodoviário ao Parque Julião Nogueira, Parque Leopoldina e Parque Esplanada. Além desse exemplo, podemos citar também o “paredão” formado pelos condomínios na Avenida Nilo Peçanha, onde impediu também a execução do prolongamento da Avenida Princesa Isabel até a Avenida Nilo Peçanha, proposta esta contida no Plano Urbanístico de 1944.

Os condomínios horizontais fechados não foram contemplados quando da elaboração e aprovação do Plano Diretor em 2008. Vale ressaltar a questão do

Plano Diretor enquanto um instrumento participativo. Diante dos impactos espaciais e sociais causados por este tipo de empreendimento, a população deveria participar e opinar sobre a sua implementação na cidade e quais as contrapartidas que deveriam ser exigidas por parte da Administração Pública, uma vez que as mudanças na estrutura das cidades, os impactos na mobilidade urbana e a segregação social afetam diretamente a população mais carente.

De acordo com o ex-gestor público de Planejamento e Obras:

O poder público acaba sendo um instrumento da especulação imobiliária. A favela da Linha está sendo removida paulatinamente para poder expandir os interesses imobiliários que quer fazer novos empreendimentos ali. A favela da Linha atrapalha esse tipo de empreendimento de ocupação urbana. Aí você pega os moradores da favela da Linha e joga lá onde ninguém vê, por exemplo, no Morar Feliz, onde não tem nada, sem qualquer infraestrutura. O que é uma covardia fazer isso com as pessoas.

Dessa forma, o Plano Diretor é a principal lei que trata da organização e ocupação do território do município. No Estatuto da Cidade, o Plano Diretor seria resultado de um processo político, dinâmico e participativo que mobiliza o conjunto da sociedade, todos os segmentos sociais, para discutir e estabelecer um pacto sobre o projeto de desenvolvimento do município. É desse jeito que se forma a cidadania. Portanto, é o Plano Diretor que tem que informar qual é a destinação de cada área no território do município. Assim, ainda de acordo com o ex-gestor público de Planejamento e Obras:

Existe a questão de interesse de grupos empresariais que não vão permitir que a Prefeitura negue esse tipo de ocupação do espaço urbano, de valorização dos imóveis, de especulação imobiliária. Estamos vivendo uma situação em que a população está refém dos grupos empresariais, do setor privado, do setor imobiliário.

#### **4. A expansão dos condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes e as principais transformações urbanas**

Nos períodos anteriores a 1980, era notório o ritmo de crescimento acelerado nas metrópoles brasileiras, mas depois se observou que o ritmo das cidades médias tornou-se mais intenso.



Essa convergência pode ser compreendida à luz das transformações econômicas, culturais, políticas e sociais ocorridas nas cidades referentes à globalização, à menor presença do Estado na esfera da regulação, à reestruturação econômica no Brasil, principalmente, com a passagem do sistema fordista de produção ao sistema flexível de produção, em que a separação das áreas de comando das áreas de produção industrial tem sido o principal fator que gera a desconcentração territorial da população, ainda que se mantenha a centralização de capitais e de gestão econômica nas grandes metrópoles (IVO, 2012). Esses fatores redefiniram os papéis das cidades médias, e os estudos têm demonstrado a tendência de crescimento mais acelerado das cidades médias, de um modo geral (SPÓSITO, 2007).

Neste contexto, as cidades médias<sup>4</sup> passaram a exercer novos papéis no cenário urbano brasileiro e passaram a vivenciar novas formas de expansão urbana que até então somente ocorriam nas metrópoles. Uma modalidade de moradia que vem se tornando comum nas grandes e médias cidades brasileiras são os condomínios horizontais fechados (SPOSITO, 2007).

Os condomínios horizontais fechados em cidades médias, como na cidade de Campos dos Goytacazes, foco deste estudo, apresentam especificidades com relação aos condomínios nas grandes metrópoles:

O preço mais baixo das terras disponíveis ainda não loteados é, a nosso ver, uma das especificidades da produção do espaço urbano em cidades de porte médio. Esse fator possibilita que a implantação dos loteamentos urbanos fechados de grande porte ocorra muito próxima ou mesmo na área urbana já constituída, fazendo com os “enclaves”, [...], sejam muitas vezes internos aos tecidos urbanos. Diferentemente, do que se observa nas metrópoles, é possível se ter acesso aos loteamentos fechados, nessas cidades, sem que sejam necessários grandes percursos e tempos de deslocamentos diários entre o local de moradia e os locais onde se realizam as outras dimensões de existência social. (SPÓSITO, 2007, p. 182 e 192).

Levando em consideração os apontamentos feitos acima por Sposito (2007), o desenvolvimento desse trabalho permitiu a verificação de algumas das particularidades apontadas pela autora relativas à implantação desses condomínios na cidade de Campos dos Goytacazes. A primeira especificidade que podemos citar

---

<sup>4</sup> É necessário estabelecer a diferença entre as noções cidade média e cidade de porte médio. O tamanho demográfico é suficiente para dotar a noção de cidade de porte médio. Já as cidades médias se destacam pelos papéis por elas desempenhados no âmbito econômico, regional e também a articulação entre os níveis interurbano e intraurbano. Outros critérios são utilizados para classificar as cidades médias, a saber: características funcionais, centralidade, papel de ligação entre centros locais e globais, grau de urbanização, centralidade e qualidade de vida urbana (SILVA, 2013).

refere-se ao preço das terras urbanas. Campos dos Goytacazes é uma cidade de porte médio onde a oferta de terras é muito grande devido às áreas que serviam para plantação de cana de açúcar e que hoje se encontram ociosas. Além disso, o preço das terras disponíveis é mais barato quando comparado ao valor das terras localizadas nas áreas centrais, o que leva a população de média e alta classe a investir nessas áreas. Esse fator explica porque esses novos tipos de empreendimentos estão em maior número nas cidades do interior.

Uma segunda especificidade citada pela autora refere-se ao tempo de deslocamento dos condomínios às áreas centrais da cidade. Mesmo estando localizados nas áreas periféricas, como se trata de uma cidade de porte médio, as extensões territoriais são menores e os sistemas viários menos densamente utilizados quando comparados às cidades metropolitanas. Além disso, mesmo localizados em áreas periféricas, esses condomínios encontram-se ao lado de importantes vias que facilitam o processo de mobilidade (SPOSITO, 2007).

De acordo com Sposito (2007), um terceiro aspecto a ser considerado é que nas cidades de porte médio, os diferentes agentes sociais podem se conhecer e por muitas vezes frequentarem os mesmos ambientes ou, até mesmo, serem moradores desses empreendimentos, o que pode levar à modificação da legislação existente em prol dos interesses privados, principalmente, quando falamos em aprovação e implantação desses condomínios sem qualquer legislação que os regularize. Essa característica nos dá uma base para pensarmos na forma em que os condomínios são aprovados na cidade de Campos dos Goytacazes.

Interessante salientar também que a periferia sempre foi relacionada a adjetivos como pobreza, carência, precariedade. Em contrapartida, o centro era o local de moradia das pessoas mais abastadas residirem, das casas mais luxuosas, do local que possuía infraestrutura para atender às necessidades das famílias tradicionais. Porém, o que observamos, nos dias atuais, é uma inversão de lugares, em que as classes média e alta se mudam para a periferia e a classe mais humilde habita os centros das cidades, que já não são mais dotados de tanta excelência, e sim de abandono pelo Estado e pela sociedade, ou são obrigatoriamente expulsos para lugares ainda mais distantes. Sposito (2004, p. 114) expõe que, no processo de reestruturação, cria-se a “periferia de status”, que seria um tipo de autosegregação, na qual “as classes privilegiadas residem em condomínios fechados e distantes do

centro da cidade, visando se isolarem do convívio com o diferente e com a diferença, ao mesmo tempo em que procura se resguardar contra a violência”.

Neste contexto se insere a cidade de Campos dos Goytacazes, que vem passando por profundas transformações em sua malha urbana, refletidas em novos conteúdos sociais e econômicos, assim como em novos padrões de moradias, por exemplo, os condomínios horizontais fechados.

Por ser o maior município das Regiões Norte e Noroeste Fluminense, Campos dos Goytacazes ocupa um papel de grande relevância para o desenvolvimento do interior do estado do Rio de Janeiro. Foi uma importante cidade no setor sucroalcooleiro até o final da década de 1980 e depois no setor petrolífero, que sustenta não só a condição de vida de diversos munícipes, mas também a administração pública municipal que, por sua vez, recebe uma arrecadação vultosa dos chamados royalties<sup>5</sup> e participação especial<sup>6</sup> da exploração do petróleo da chamada Bacia de Campos.

O crescimento do mercado imobiliário em Campos dos Goytacazes viveu um grande boom nos últimos anos, principalmente nos anos 2000, impulsionado principalmente pela economia do petróleo, com as novas descobertas do pré-sal e a instalação do complexo logístico do Porto do Açu. Somente nos anos 2000, tivemos em Campos dos Goytacazes o lançamento de 17 empreendimentos da tipologia de condomínio horizontal fechado.

Apesar de vivermos atualmente em um período de crise econômica no Brasil, muitos empreendimentos residenciais, - de classe média e alto padrão - lançados nos últimos anos, ainda se encontram em fase de obras, mostrando que, pelo menos para este padrão de empreendimento, ainda são feitos investimentos.

De acordo com o levantamento realizado, Campos dos Goytacazes possui 32 condomínios horizontais fechados, de médio e alto padrão, no período compreendido entre 1981 a 2014, com um total de mais de 5.154 lotes, chamando atenção à concentração deles em determinadas ruas ou avenidas e o tamanho das

---

<sup>5</sup> Os royalties são a compensação financeira, além da tributação regular, relativa à extração de recursos minerais não renováveis, tendo o objetivo de garantir o caráter intergeracional da tributação, garantindo que os recursos oriundos de tais atividades continuem beneficiando as futuras gerações mesmo após o esgotamento da atividade em si. (KLINTOWITZ, 2016).

<sup>6</sup> Participações Especiais são a tributação exclusiva do setor de petróleo que consiste na tributação adicional sobre aqueles poços que atingem níveis excepcionais de produção. (KLINTOWITZ, 2016).

áreas para os novos empreendimentos, conforme demonstra a Tabela 1 e a Figura 1:

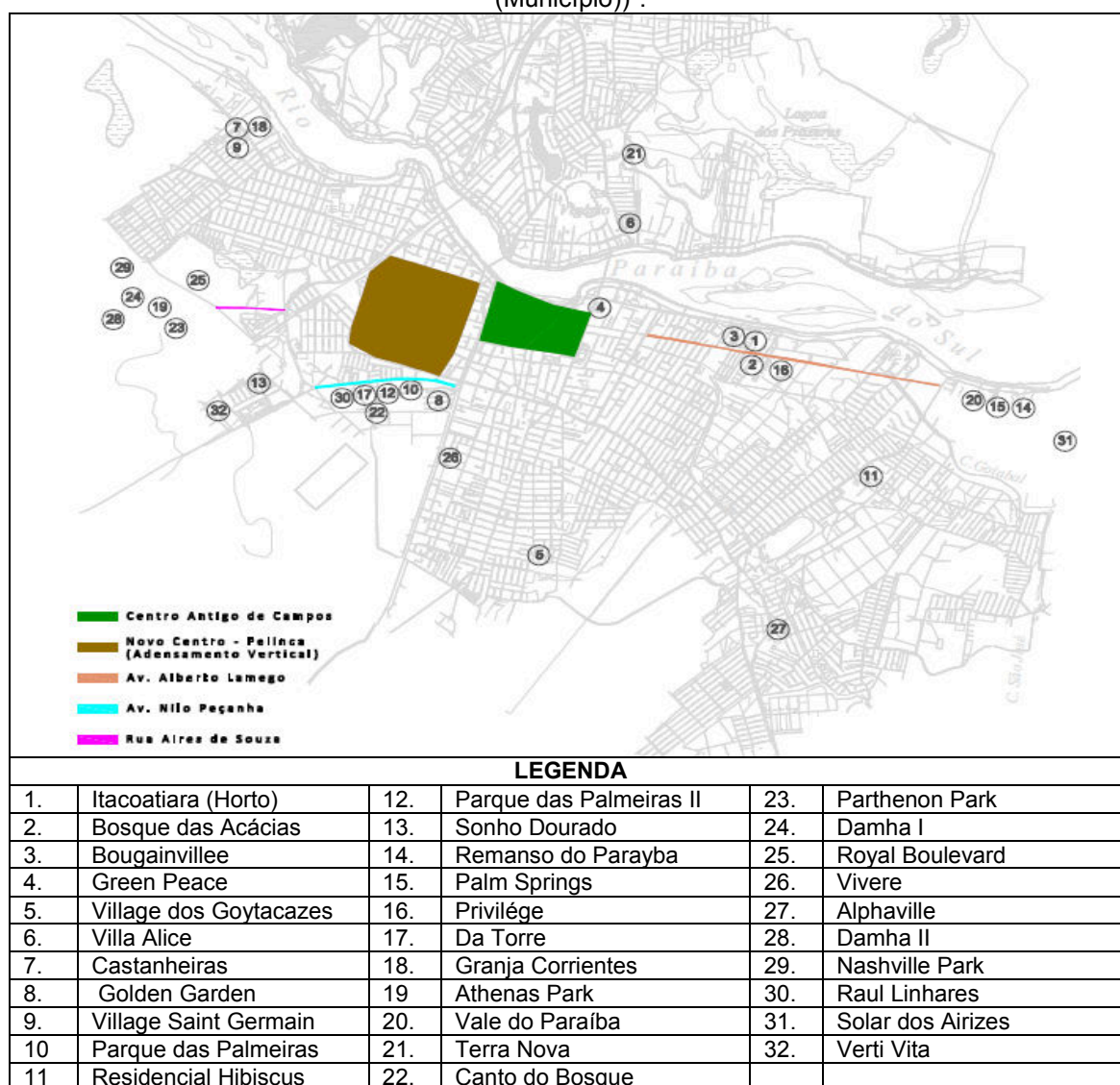
**Tabela 1:** Relação de condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes-RJ<sup>7</sup>

CONDOMÍNIO	ANO	LOCALIZAÇÃO	Á. TOTAL	Nº LOTES	A. TOTAL DE LOTES	A. VERDE / LAZER
Itacoatiara	1981	Av. Alberto Lamego	23.691,10	80	13.545,00	2.646,65
Bosque das Acácias	1986	Av. Alberto Lamego	45.534,00	89	29.548,60	ND
Bougainvillee	1987	Av. Alberto Lamego	93.090,92	151	62.721,89	8.233,00
Green Peace	1988	R. dos Goitacazes	7.458,00	14	5.928,85	0
Village dos Goytacazes	1990	R. dos Goitacazes	56.128,00	94	36.712,54	6.265,91
Villa Alice	1993	Av. Sen. José Carlos Pereira Pinto	33.366,52	46	ND	9.484,89
Castanheiras	1995	Av. Pres.Vargas	ND	125	35.845,25	4.582,80
Golden Garden	1995	Av. Nilo Peçanha	89.336,95	124	59.146,74	12.704,37
Village Saint Germain	1995	Av. Pres.Vargas	ND	117	ND	4.360,50
Parque das Palmeiras	1997	Av. Nilo Peçanha	8.968,06	15	6.845,37	665,95
Res. Hibiscus	1998	Av. Pres.Kennedy	23.443,33	71	14.734,00	3.690,24
Parque das Palmeiras II	2001	Av. Nilo Peçanha	12.252,60	18	8.306,00	1.670,00
Sonho Dourado	2001	Av. Nilo Peçanha	140.489,00	227	85.750,25	13.542,00
Remanso do Parayba	2003	Rod. BR 356	96.291,02	58	85.921,39	10.369,63
Palm Springs	2004	Rod. BR 356	98.736,00	93	58.568,16	49.070,25
Privilège	2004	Av. Alberto Lamego	178.584,77	211	109.004,62	28.752,49
Da Torre	2005	Av. Nilo Peçanha	15.946,00	20	10.729,65	2.697,92
Granja Corrientes	2005	Av. Pres. Vargas	165.778,15	182	103.617,03	31.456,87
Athenas Park	2007	R. Aires de Souza	274.713,51	244	146.400,00	85.455,00
Vale do Paraíba	2007	Rod. BR 356	146.684,55	151	84.329,48	23.262,88
Terra Nova	2008	Estrada Santa Rosa	136.637,47	468	66.057,23	29.227,66

<sup>7</sup> Observações: (1) Dados obtidos no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes; (2). ND = Dados não disponíveis para consulta; (3). Os condomínios Nashville Park(a), Raul Linhares(b), Solar dos Airizes(c) e Verti Vita (d) não estão listados na tabela devido aos seguintes motivos: (3.1.1). Considerado como área rural. Informações não disponíveis; (3.1.2). Dados não existentes na Secretaria de Obras e Urbanismo; (3.1.3.). Empreendimento em fase de divulgação e aprovação; (3.1.4.). Dados não encontrados na Secretaria de Obras e Urbanismo

<b>Canto do Bosque</b>	2010	R. Victor J. Aguiar	13.828,90	18	9.611,70	1.922,34
<b>Parthenon Park</b>	2010	R. Aires de Souza	308.734,64	434	186.259,93	34.583,62
<b>Damha I</b>	2013	R. Aires de Souza	349.275,96	446	185.805,73	74.826,57
<b>Royal Boulevard</b>	2013	R. Aires de Souza	450.562,79	525	253.346,44	94.302,79
<b>Vivere</b>	2013	Av. José Alves de Azevedo	12.097,35	53	8.618,54	773,22
<b>Alphaville</b>	2014	Av. Lourival M. Beda	443.482,00	592	265.230,30	48.410,65
<b>Damha II</b>	2014	R. Aires de Souza	394.232,96	488	209.304,20	72.956,27

**Fonte:** Elaborado pela Autora ((2016) com dados fornecidos por Campos dos Goytacazes (Município))<sup>8</sup>.



**Figura 1:** Localização dos condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes-RJ (II)<sup>9</sup>.

Fonte: Campos dos Goytacazes (Município) (2016).

<sup>8</sup> Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, por Viviane Rangel Ribeiro Manhães

<sup>9</sup> Mapa obtido no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, adaptado por Viviane Rangel Ribeiro Manhães.

Conforme podemos observar, nos anos 1980, houve uma concentração de condomínios na Avenida Alberto Lamego. Local que, à época, era considerado deserto e pouco habitado, hoje está localizada nessa Avenida a Universidade Estadual do Norte Fluminense-UENF. Implantada ali desde 1991, a UENF é a mais importante instituição pública do interior do estado, possui conceituados programas de pós-graduação, o que atrai estudantes de todas as regiões do Brasil, e que obviamente, pretendem morar próximo a ela. Com isso, essa Avenida passou a concentrar um conjunto de equipamentos como bares, restaurantes, supermercados, academias de ginástica e os mais diversos tipos de estabelecimentos comerciais.

Nos anos 1990, a Avenida Nilo Peçanha passa a atrair os principais investimentos. Hoje, nessa avenida, está instalado um supermercado da rede mundial Walmart assim como a maior e mais bem equipada academia de ginástica da cidade e outros empreendimentos.

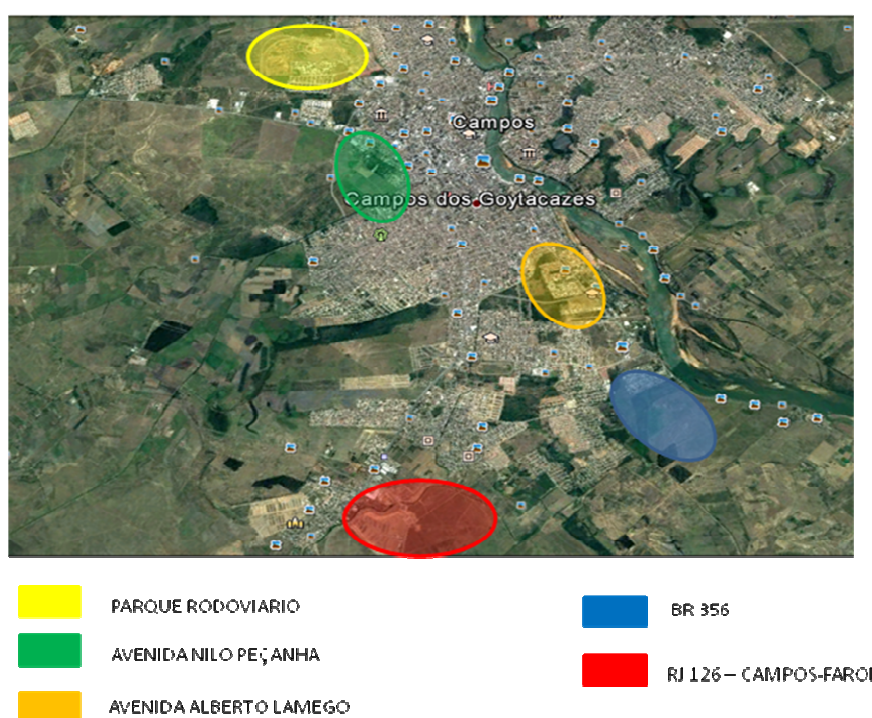
A partir de 2007, a Rua Aires de Souza passa a ser o foco dos empreendimentos, também conhecida como Estrada das Palmeiras, no Parque Rodoviário, onde existem aproximadamente oito condomínios fechados: uns já concluídos e ocupados e outros ainda na fase de implantação. A Rua Aires de Souza margeia a lateral do Shopping Boulevard (o primeiro shopping de grande porte implantado na cidade em abril de 2011) e constitui-se como principal via de acesso a tais condomínios, sendo praticamente fechada, não ligando a área a outros bairros, como por exemplo, o Parque Esplanada e o Parque Julião Nogueira, separados apenas pelo Canal do Saco.

Ao mesmo tempo, neste mesmo local, vem sendo realizada a remoção de moradores da favela Margem da Linha, sendo os mesmos transferidos para o conjunto popular Morar Feliz. Este conjunto foi construído pela prefeitura, e estudos demonstraram inúmeros problemas sociais, econômicos e de segurança decorrentes de sua implementação (ARRUDA, 2014).

De acordo com Caldeira (2000), no caso de Campos dos Goytacazes, não assusta a proximidade de alguns residenciais privados com áreas de favelas, formando verdadeiros “enclaves fortificados”, uma vez que esses residenciais possuem um sofisticado sistema de segurança, com altos muros, porteiros, guaritas, e cercas eletrificadas, encontrando-se os moradores protegidos daqueles que, embora haja proximidade geográfica, mantêm-se a distância social.

Neste contexto, observa-se, nos últimos anos, a chegada à cidade de empreendedoras “urbanizadoras” para camadas de médio e alto poder aquisitivo, tais como “Alphaville” e “Damha”, além de construtoras nacionais de empreendimentos de classe média, tais como “ARCO”, “MRV” e “TENDA”. Em contrapartida, há a iniciativa municipal, constituída pelo programa habitacional Morar Feliz, em favor das camadas populares, “socialmente vulneráveis”, fazendo da gestão municipal um importante agente modelador do território urbano, reforçando, em última análise, as áreas periféricas. Assim como, passiva ao pouco regular a edificação destes condomínios horizontais, o que acaba por acentuar a fragmentação urbana existente em Campos (ARRUDA, 2014).

Como podemos observar na Figura 2, a localização desses condomínios é estrategicamente pensada no sentido de promover a expansão da malha urbana e a valorização e especulação imobiliária.



**Figura 2:** Localização dos condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes-RJ: expansão em áreas periféricas.

Fonte: Adaptado pela Autora ((2016) com dados obtidos no Google Earth<sup>10</sup> (2016)).

<sup>10</sup> Disponível em: <[http://www.gosur.com/map/?q=Satellite%20Map%20Google%20Earth&gclid=CPP\\_nffVhNQC\\_FcQJkQodFKELyw](http://www.gosur.com/map/?q=Satellite%20Map%20Google%20Earth&gclid=CPP_nffVhNQC_FcQJkQodFKELyw)>. Acesso em: 20 mar. 2016.

Os empreendimentos geralmente usam como atrativos os serviços, equipamentos e benefícios inerentes a cada condomínio e os serviços oferecidos no entorno onde esses empreendimentos estarão localizados, como a presença de shopping centers, supermercados, escolas, hospitais e vias de acesso a esses serviços. Outro aspecto relevante é o aumento do número de condomínios horizontais fechados cada vez maiores, diante da grande quantidade de oferta de terras que eram rurais e se transformaram em urbanas, acarretando uma maior segregação socioespacial na cidade. Por muitas vezes, temos a fragmentação de bairros inteiros por conta do tamanho desses condomínios, por serem construídos lado a lado e murados. Temos ainda o surgimento de novas centralidades que acabam reconfigurando a periferia da cidade.

Além disso, no caso dos condomínios horizontais fechados de alto padrão, percebe-se que há o surgimento de novos anseios de moradia que parecem ir além da busca por segurança (MELGAÇO, 2012). Outros motivos têm levado os compradores a escolherem morar em condomínios fechados podendo citar como exemplo a qualidade de vida, as áreas verdes e de lazer, a exclusividade, o status social, o que vêm modificando a tipologia desses empreendimentos e a propaganda que se faz em torno deles.

Apesar de não se tratar de um fato novo, o que se observa são as mudanças na organização da malha urbana das cidades e nos seus espaços. Os espaços públicos da cidade sofrem uma transformação profunda em decorrência de diversos fatores. Andrade (2002) relaciona, de uma forma geral, quais são as mudanças observadas nas cidades. Estes aspectos também são observados na cidade de Campos dos Goytacazes, diante da implantação dos condomínios horizontais fechados. Seguem abaixo as mudanças observadas e elencadas por Andrade (2002), as quais também são notadas na cidade de Campos dos Goytacazes:

- (1). Aumento real da violência e da criminalidade em alguns lugares, e da intolerância social em outros;
- (2). Deslocamento das áreas centrais ou a criação de novas centralidades;
- (3). Demanda por privacidade e individualidade e consequentemente a valorização dos espaços públicos o que acarreta a diminuição da frequência às ruas e aos centros tradicionais das cidades e o aumento da frequência aos espaços semipúblicos como os shoppings centers;
- (4). Ocupação dos espaços públicos das áreas centrais das cidades por atividades informais, como camelôs;
- (5). Projetos de renovação urbana em áreas centrais e/ou históricas da cidade procurando atrair para esses espaços as classes médias e gerando o processo de



“gentrification”<sup>11</sup>; (6). Aumento da mobilidade de parcelas das classes médias e altas devido à abertura de novas vias, popularização do automóvel e das tecnologias de comunicação que facilitaram a vida em condomínios fechados e distantes das áreas centrais. (ANDRADE, 2012, p. 3).

Nas últimas décadas, a proliferação de enclaves fortificados vem criando um novo modelo de segregação espacial que transforma a qualidade da vida pública, gerando cidades cada vez mais fragmentadas, onde as pessoas não têm acesso aos espaços públicos, não atendendo ao princípio básico de livre circulação. (CALDEIRA, 2000).

Quando se trata de condomínio horizontal fechado, podemos observar a existência de contradição entre a legislação e o uso concreto do território. A esse respeito, Sarmiento Filho (2009, p. 10) destaca que “é justamente na seara do direito urbanístico que se revela um dos maiores abismos entre a norma e o fato ou, mais especificamente, entre a cidade real e a cidade legal”. A simples existência de leis de ordenamento territorial não é garantia que ela será aplicada na prática (MELGAÇO, 2012).

## 5. Considerações Finais

Os condomínios horizontais fechados constituem um fenômeno urbano que vem se espalhando por várias cidades brasileiras, em especial nas cidades médias. A proliferação desses condomínios horizontais fechados vem modificando a configuração espacial da cidade de Campos dos Goytacazes, levando a uma maior segregação socioespacial e fragmentação da cidade.

O estudo observou que, com a decadência do setor sucroalcooleiro na cidade de Campos a partir da década de 1980, as terras para cultivo de cana de açúcar tornaram-se ociosas ocasionando uma rápida expansão urbana em direção a estas terras, abrindo margem para especulação imobiliária, o que levou à valorização dessas terras e à transformação de antigas áreas rurais em áreas urbanas (ZACCHI,

---

<sup>11</sup> Chama-se gentrificação à valorização de determinado bairro ou região. É o processo de revitalização dos espaços urbanos, são as melhorias físicas ou materiais típicos de áreas nobres. O espaço urbano transforma-se, adquirindo novo significado, sobretudo em função da grande valorização e do enobrecimento de uma área antes considerada periférica. Há um aumento do custo de vida, expulsando os moradores tradicionais (IVO, 2012; BIDOU-ZACHARIASSEN, 2006; WACQUANT, 2010).

2012). Em Campos dos Goytacazes, os condomínios fechados se expandiram sobre as antigas áreas rurais de forma dispersa e difusa.

Dentro deste contexto, verificou-se que, em Campos, o poder público tem sido pouco atuante frente à expansão desse tipo de empreendimento. A malha urbana da cidade foi profundamente modificada para suportar a implantação dos condomínios sem qualquer legislação que os regularize e/ou mitigue os efeitos dos impactos espaciais e sociais acarretados por esses empreendimentos. Como esses condomínios são instalados em áreas que eram rurais e foram transformadas em urbanas, não existem leis que regulamentem essas novas áreas, colaborando para um maior espraiamento urbano e descontinuidades territoriais.

Com a pesquisa, observamos que a legislação vigente, a de 2008, não trata de condomínios horizontais fechados, não estando adequada às necessidades e à realidade da cidade nos dias atuais.

A ocupação de todas as áreas deverá considerar o bem-estar coletivo, de todos os habitantes do município, e não de uma parcela da população, a que possui maior poder econômico. E quando se fala em reestruturação da malha urbana, toda a população deveria participar desse processo, para que todos tivessem acesso à terra, à moradia, mitigando a desigualdade social, a dualidade existente entre a cidade formal e a informal, a cidade urbanizada e a precária, a incluída e a excluída dos direitos de cidadania. Infelizmente, isso não ocorre na maioria dos municípios brasileiros. Temos a legislação e ela não é colocada em prática, porque muitas vezes o Plano Diretor é realizado sem a participação da população e sem conhecer as necessidades da cidade. Eles são, muitas vezes, cópias de outros planos. Além disso, observamos os interesses privados sendo sobrepostos aos interesses da coletividade.

Assim, a falta de legislação específica e, até mesmo, a ausência de fiscalização, favorecem a manipulação das ações da municipalidade pelos agentes interessados na promoção dessas tipologias habitacionais, que, no caso desse trabalho, são os condomínios horizontais fechados (MELGAÇO, 2012).

A modificação da legislação para que esta favoreça o setor privado tem sido uma prática constante nos dias atuais. Mesmo que a legislação federal venha a se tornar favorável a essas figuras habitacionais, isso não diminuirá os impactos que os fechamentos trazem à coletividade urbana, pois, para cada implantação desses

empreendimentos, deveria existir um estudo prévio, um estudo de impacto, realizado por uma equipe técnica, onde o bem maior deveria ser o bem-estar da coletividade.

## Referências Bibliográficas

ANDRADE, Luciana Teixeira de. **Segregação socioespacial e vida cotidiana: o caso dos condomínios fechados**. Observatório de políticas Urbanas da PUC Minas e a Pesquisa Metrópole, Desigualdades Socioespaciais e Governança Urbana, 2002.

ARRUDA, Ana Paula Serpa Nogueira de. **Política habitacional e direito à cidade: a experiência do Programa “Morar Feliz” em Campos dos Goytacazes-RJ**. Tese (Doutorado) - Programa Pós Graduação em Sociologia Política, UENF/PGSP, 2014.

BIDOU-ZACHARIASSEN, Catherine. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de out. de 1998. Organização do texto por Juarez de Oliveira. 4. ed. São Paulo: Saraiva 1990.

\_\_\_\_\_. Lei Federal n. 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

\_\_\_\_\_. Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 2008. Lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

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

CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município). CÂMARA DOS VEREADORES. Lei n. 6691, de 30 de novembro de 1990: dispoendo sobre nova lei de zoneamento do município, revogando a lei n. 3.708, de 03 de junho de 1980.

\_\_\_\_\_. Lei 7.975/2008: Institui a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Campos dos Goytacazes.

IVO, Ary Brito Leal. Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. **Caderno CRH**, Salvador, v. 25, n. 64, p. 131-146, jan. /abr. 2012.

KLINTOWITZ, Danielle (Org.). **Royalties**: recursos para políticas públicas e desenvolvimento sustentável. São Paulo: Instituto Pólis, 2016. (Caderno Temático, 2).

MELGAÇO, Lucas. **Securização Urbana**: da psicoesfera do medo à tecnoesfera da segurança. 2010. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo e Universidade de Paris 1 – Panthéon Sorbonne, 2010.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates. **Loteamento fechado ou condomínio de fato**. Curitiba: Juruá, 2009.

SILVA, Andresa Lourenço da. Breve discussão sobre o conceito de cidade média. **Geoingá**: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia, Maringá, v. 5, n. 1, p. 58-76, 2013. Disponível em: <<http://periodicos.uem.br/ojs/index.php/Geoinga/article/download/19983/11588>>. Acesso em: 13 jan. 2017.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: \_\_\_\_\_ (org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

\_\_\_\_\_. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, Cidade do México - México, v. 54, p.114 - 139, 2004. Disponível em: <<http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/novos%20conte%C3%BAdos%20nas%20periferias%20urbanas%20das%20cidades%20m%C3%A9dias%20do%20estado%20de%20s%C3%A3o%20paulo,%20brasil.pdf>>. Acesso em: 13 jan. 2017.

WACQUANT, Loïc. Ressituando a gentrificação: a classe popular, a ciência e o Estado na pesquisa urbana recente. **Caderno CRH**: Centro de Recursos Humanos da UFBA, Salvador, v. 23, n. 58, p. 51-58, jan-abr. 2010. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ccrh/v23n58/v23n58a04.pdf>>. Acesso em: 12 jan. 2017.

ZACCHI, Raquel Callegario. **O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de**

**loteamentos fechados:** Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011). Dissertação (Mestrado). Campos dos Goytacazes:UENF, 2012.