



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

Andiara Valentina de Freitas e Lopes

Orientadora: Dra. Circe Gama Monteiro

**Condomínios Residenciais:
novas faces da sociabilidade e
da vivência de transgressões sociais**

RECIFE – 2008



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

Andiara Valentina de Freitas e Lopes

Orientadora: Dra. Circe Gama Monteiro

**Condomínios Residenciais:
novas faces da sociabilidade e
da vivência de transgressões sociais**

Tese apresentada à banca examinadora de defesa no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano do Centro de Artes e Comunicação da Universidade Federal de Pernambuco – UFPE, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do grau de doutor.

RECIFE – 2008

Catálogo Biblioteca do Centro de Artes e Comunicação da
Universidade Federal de Pernambuco

Lopes, Andara Valentina de Freitas e
Condomínios residenciais: novas faces da
sociabilidade e da vivência de transgressões sociais /
Andara Valentina de Freitas e Lopes. – Recife: O
Autor, 2008.

329 folhas: il., fig., tab., gráf., quadros.

Tese (doutorado) – Universidade Federal de
Pernambuco. CAC. Desenvolvimento Urbano, 2008.

Inclui bibliografia e anexos.

1. Arquitetura de habitação. 2. Condomínios. 3.
Sociabilidade. 4. Habitação - Brasil. 5. Moradia -
Normas sociais. 6. Conjuntos habitacionais. I. Título.

728.2
728.314

CDU (2.ed.)
CDD (21.ed.)

UFPE
CAC2008-
51



Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano
Universidade Federal de Pernambuco

Ata de Defesa de Dissertação de Tese em Desenvolvimento Urbano da doutoranda **Andiara Valentina de Freitas e Lopes**.

Às 9.00 horas do dia 14 de julho de 2008 reuniu-se na Sala de Aula do Programa, a Comissão Examinadora de tese, aprovada pelo colegiado do programa, composta pelos seguintes professores: Circe Maria Gama Monteiro (orientadora), Brasilmar Ferreira Nunes (examinador externo), Flávio Antônio Miranda de Souza (examinador externo), Antônio Roazzi (examinador externo) e Tomás de Albuquerque Lapa (examinador interno) para julgar, em exame final, o trabalho intitulado: "Condomínios Residenciais: Novas Faces da Sociabilidade e da Vivência de Transgressões Sociais", requisito final para a obtenção do Grau de Doutor em Desenvolvimento Urbano. Abrindo a sessão, a Presidente da Comissão, Profª. Circe Maria Gama Monteiro, após dar conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra a candidata, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a comissão se reuniu, sem a presença da candidata e do público, para julgamento e expedição do resultado final. Pelas indicações, a candidata foi considerada **APROVADA**. O resultado final foi comunicado publicamente a candidata pela Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar eu Rebeca Júlia Melo Tavares lavrei a presente ata, que será assinada por mim, pelos membros participantes da Comissão Examinadora e pela candidata. Recife, 14 de julho de 2008.

- Indicação da Banca para publicação (X)

Profª Circe Maria Gama Monteiro
Orientadora

Prof. Brasilmar Ferreira Nunes
(Examinador Externo - UNB)

Prof. Flávio Antônio Miranda de Souza
(Examinador Externo - UFAL)

Prof. Antônio Roazzi
(Examinador Externo - Programa de Pós
Graduação em Psicologia/UFPE)

Prof. Tomás de Albuquerque Lapa
(Examinador Interno - MDU)

Rebeca Júlia Melo Tavares
Secretária do Programa

Andiara Valentina de Freitas e Lopes
Candidata

Dedico esse trabalho
a Agamemnon e Deuzinda, meus pais, minhas origens...
a Max, meu marido, meu presente...
e a Lui, meu filho, minha eternidade...

Agradecimentos

Gostaria de agradecer a todos que contribuíram direta e indiretamente para a realização deste trabalho e desde já me desculpar por algum esquecimento.

Gostaria de começar agradecendo ao Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco – MDU/UFPE – e a Fundação Coordenação e Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES – que forneceram suporte para o desenvolvimento desta pesquisa.

Meus maiores agradecimentos e admiração à professora Circe Maria Gama Monteiro, minha orientadora, pelos ensinamentos passados, pela firmeza nas colocações, pelo diálogo permanente, mas, sobretudo, pela amizade, generosidade e simplicidade que recebi e retribuo sinceramente. Obrigada Circe por acreditar em mim.

Ao prof. Antônio Roazzi pela disponibilidade, ajuda com as análises e sugestões que sem dúvida contribuíram muito para esse trabalho. Aos Professores Luis de la Mora e Paulo Henrique Martins pelas colocações e sugestões em todas as etapas da pesquisa.

A Andaira Lopes e Klaus Hachenburg e a todo o pessoal da Casullo Design da Informação; sem eles seria impossível a realização da pesquisa de campo nos moldes como foi feita.

A todos os professores e funcionários do programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano – MDU. Aos meus colegas de turma e aos que, apesar de não serem da turma, também foram amigos. Especialmente a Bertrand, Verônica, Ana Luíza, Jeniffer, Gustavo e Helena

A todos os professores e funcionários do Departamento de Expressão Gráfica, especialmente Thyana, Iolanda, Gisele, Ana Magda, Vilma, Lílían, Angélica, Bruno, Cris, Rafaela, Beth, Claudinha e Sena.

Agradeço muitíssimo aos meus amigos que souberam compreender tão bem minhas ausências. Agradeço especialmente a Adriana Bierwag, Luciana Dantas, Lorena, Silvana e Henrique. Meus agradecimentos especiais a minha amiga Thyana pela ajuda, sinceridade e carinho. Valeu Thy você é demais!

Agradeço à minha família: Gilson e Terezinha pelo imenso carinho, preocupação, orações e pelo apoio sempre presente; Tia Socorro, Paloma e Rodrigo pelo carinho; Adriana, Ariadna, Andaira e Isaura, minhas irmãs, especialmente a Ariadna, pelos conselhos, presteza e ajuda sempre; meus sobrinhos lindos e queridos, Lucas, Luiza, Amanda, Lucas, Alice, Nicole, Milena, Matheus e Nicholas, por tornarem a vida mais doce; Isaura (*in memoriam*) minha vozinha querida; Agradeço imensamente a Deuzinda, minha mãe, pelo amor incondicional, pelo carinho, preocupação e especialmente pela dedicação de uma vida inteira e Agamemnon, meu pai, pelo amor, imenso apoio em todas as formas e pelas longas conversas que, sem dúvida, contribuíram fortemente para a elaboração deste trabalho.

Ao meu amado filho Lui que é minha maior alegria e orgulho. Obrigada filho pela paciência e compreensão de ter uma mãe doutoranda sempre com a cabeça e o coração divididos.

Finalmente, quero agradecer a Max, meu marido, companheiro inseparável e amigo fiel. Agradeço, sobretudo pelo amor, cumplicidade, confiança, generosidade e tudo que construímos juntos nesses quinze anos de respeito e comunhão. Agradeço pelas longas horas de conversa e pelo silêncio confortante de apoio. Enfim, por toda uma vida compartilhada que também faz da vida acadêmica uma prazerosa jornada.

NO CAMINHO COM MAIAKÓVSKI
Eduardo Alves da Costa

Assim como a criança
humildemente afaga
a imagem do herói,
assim me aproximo de ti, Maiakóvski.
Não importa o que me possa acontecer
por andar ombro a ombro
com um poeta soviético.
Lendo teus versos,
aprendi a ter coragem.

Tu sabes,
conheces melhor do que eu
a velha história.
Na primeira noite eles se aproximam
e roubam uma flor
do nosso jardim.
E não dizemos nada.
Na Segunda noite, já não se escondem:
pisam as flores,
matam nosso cão,
e não dizemos nada.
Até que um dia,
o mais frágil deles
entra sozinho em nossa casa,
rouba-nos a luz, e,
conhecendo nosso medo,
arranca-nos a voz da garganta.
E já não podemos dizer nada.

Nos dias que correm
a ninguém é dado
repousar a cabeça
alheia ao terror.
Os humildes baixam a cerviz;
e nós, que não temos pacto algum
com os senhores do mundo,
por temor nos calamos.
No silêncio de meu quarto
a ousadia me afogueia as faces
e eu fantasio um levante;
mas amanhã,
diante do juiz,
talvez meus lábios
calem a verdade

como um foco de germes
capaz de me destruir.

Olho ao redor
e o que vejo
e acabo por repetir
são mentiras.
Mal sabe a criança dizer mãe
e a propaganda lhe destrói a consciência.
A mim, quase me arrastam
pela gola do paletó
à porta do templo
e me pedem que aguarde
até que a Democracia
se digne a aparecer no balcão.
Mas eu sei,
porque não estou amedrontado
a ponto de cegar, que ela tem uma espada
a lhe espetar as costelas
e o riso que nos mostra
é uma tênue cortina
lançada sobre os arsenais.

Vamos ao campo
e não os vemos ao nosso lado,
no plantio.
Mas ao tempo da colheita
lá estão
e acabam por nos roubar
até o último grão de trigo.
Dizem-nos que de nós emana o poder
mas sempre o temos contra nós.
Dizem-nos que é preciso
defender nossos lares
mas se nos rebelamos contra a opressão
é sobre nós que marcham os soldados.

E por temor eu me calo,
por temor aceito a condição
de falso democrata
e rotulo meus gestos
com a palavra liberdade,
procurando, num sorriso,
esconder minha dor
diante de meus superiores.
Mas dentro de mim,
com a potência de um milhão de vozes,
o coração grita - MENTIRA!

Resumo

Espaços residenciais fechados, chamados condomínios ou *gated communities*, representam uma tipologia habitacional em expansão em todo o mundo. Os motivos explícitos que fomentam essa expansão são a perda da qualidade de vida nas cidades e principalmente da segurança. A busca por melhores condições de vida passam pela exigência de novas formas de lazer e de serviços, exigindo estruturas auto-suficientes que acabam por representar também níveis de prestígio e status social. No Brasil, especialmente nas grandes cidades, a busca por qualidade de vida insere-se também na busca por segurança traduzida através do controle do espaço e das pessoas que o utilizam. Esta tese objetiva compreender os problemas e questões que surgem juntamente com a cultura do morar em condomínios residenciais. Assim, foi necessário analisar os elementos que estruturam esta vivência e desenvolver investigações para compreender como estes novos espaços coletivos induzem diferentes formas de sociabilidade. Um dos principais focos de interesse deste trabalho é a emergência de comportamentos anti-sociais e a identificada presença de transgressões sociais na vivência dos condomínios. A pesquisa foi desenvolvida com moradores de condomínios residências verticais e horizontais em diversas cidades no Brasil, através de um questionário disponibilizado *on-line*. A metodologia de pesquisa foi estruturada utilizando a Teoria das Facetas, tanto na formulação de hipóteses, desenho de instrumentos, como entrevistas e questionários e principalmente pela aplicação de análises multidimensionais aos dados obtidos. Foram desenvolvidos também análises estatísticas não paramétricas visando aferir a significância e a predição de certas variáveis no perfil de respostas. Os resultados indicam que a vivência em condomínios, embora imbuída de uma idéia de comunidade, não reflete a experiência de ações e laços presentes em uma comunidade. Na realidade, o estudo sobre socialização demonstra uma vida individualizada dentro de uma suposta estrutura coletiva, onde os moradores se isentam dos interesses coletivos e a primazia dos interesses próprios, leva a não observância das regulamentações coletivas. A identificação e julgamento das transgressões observadas indicam a presença de uma atitude leniente frente a transgressões ocorrendo no interior dos condomínios, sendo mais severa quando as mesmas ocorrem em áreas públicas da cidade. Os resultados mostram ainda que as experiências em condomínios verticais e horizontais diferem significativamente. Esta condição explica ainda a presença de diferentes percepções de qualidades desejáveis, assim como a presença de incômodos ambientais, sensoriais e sociais. Finalmente, a tese discute os efeitos de experiências residenciais baseadas na segregação, atitudes lenientes relacionadas às transgressões e a corrosão de um sentimento de coletividade.

Palavras chave: condomínios residenciais, condomínios horizontais e verticais, sociabilidade, transgressões sociais e habitação no Brasil.

Abstract

Closed residential spaces, namely, gated communities or condominiums, are type of habitations that has been growing all over the globe. The reasons behind such expansion are both the loss of life quality in the cities and particularly the matter of security. The search for improved ways of living includes new forms of leisure and services, which demands self-sufficient structures that convey levels of prestige and social status. In Brazil, especially in large cities, the search for quality of life also embraces the search for security, which are reflected in the management of controlled spaces and people that use it. The scope of this dissertation is to comprehend issues and problems that arise with the practice of living in residential condominiums. Accordingly, it was necessary to analyze the elements that compose this new way of life in order to understand how these new collective spaces stimulate different forms of sociability. One of the main points of interest of this research is the emergence of anti-social behaviors and social transgressions in the residential condominiums. The research was developed through the use of multidimensional analysis of data acquired through on-line questionnaires among dwellers of both horizontal and vertical condominiums from assorted cities in Brazil. The methodology used was based on the Facet Theory, which includes the hypothesis formulation, the structure of interviews and questionnaires, and specially the use of multidimensional analysis. In addition, non parametrical statistical analyses were developed in order to measure the significance and the prediction of variables in the answers profile. The results indicate that the living in residential condominium – though impregnated by the idea of community – do not reflect the experience of actions and ties found in the life of a community. Actually, the study of socialization in these condominiums depicts the manifestation of an individualized life inside a so called collective life structure, in which dwellers neglect the communal interests as well as the rules and regulations of these spaces. The identification and judgment of observed transgressions inside the condominiums indicate the presence of a lenient attitude while transgressions in public areas of the cities are judged more severely. Besides, the results also show that experiences inside vertical and horizontal condominiums differ significantly. This difference explains diverse perceptions of desired quality of life and the presence of ambient, sensorial, and social inconvenience. Finally, the dissertation discusses the effects of such residential experiences based on segregation, lenient attitudes related to transgressions, and the corrosion of a collective sentiment.

Key words: Residential Condominiums, Horizontal and Vertical Condominiums, Sociability, Social Transgressions, Habitations in Brazil.

Lista de Quadros, Figuras e Tabelas

QUADROS

Quadro 1.1 – Quadro comparativo entre Condomínios e <i>gated communities</i> .	57
Quadro 2.1 – Quadro demonstrativo do cruzamento uso x propriedade e possíveis variações.	82
Quadro 2.2 – Distinção entre espaço social, pessoal e coletivo.	86
Quadro 4.1 – Quadro comparativo entre o ideal americano e o europeu, feito a partir da livre adaptação do texto de Jock Young (2002).	127
Quadro 4.2 – Quadro esquemático sobre a visão do desviante em três períodos da história, feito a partir de livre adaptação do texto de Jock Young (2002).	132
Quadro 4.3 – Neoclassicismo e criminologia atuarial (Fonte: Young, 2002: 77).	139
Quadro 4.4 – A transição para a modernidade recente: os conceitos cambiantes de criminalidade e seu controle (Fonte: Young, 2002: 78).	139
Quadro 4.5 – Principais problemas e conflitos entre moradores de condomínio.	152
Quadro 4.6 – Principais problemas relatados pelos leitores do “Morar Bem”.	153
Quadro 4.7 – Classificação dos principais tipos de transgressão quanto à sua origem.	154
Quadro 5.1 – Processo de mapeamento na Teoria da Facetas.	168
Quadro 5.2 – Esquema da relação entre as facetas.	171
Quadro 5.3 – Os tipos de facetas.	172
Quadro 5.4 – Questionário de motivações para escolha do local de moradia.	175
Quadro 5.5 – Questionário de frequência nas reuniões de condomínio.	175
Quadro 5.6 – Questionário de conhecimento das leis que regem o condomínio.	175
Quadro 5.7 – Sentença mapeadora do estudo de sociabilidades em condomínios fechados.	176
Quadro 5.8 – Questionário de sociabilidade em condomínios com os elementos estruturadores e racionais de respostas.	177
Quadro 5.9. – Tipos e classificações de transgressões condominiais.	178
Quadro 5.10 – Sentença estruturadora de investigação de atitudes frente a situações transgressoras.	179
Quadro 5.11 – Questionário de investigação de atitudes frente a situações transgressoras.	180
Quadro 5.12 – Sentença estruturadora de investigação de frequência e julgamento frente a situações transgressoras.	183
Quadro 5.13 – Questionário de investigação de frequência e julgamento frente a situações transgressoras.	184
Quadro 5.14 – Quadro demonstrativo da amostra da pesquisa piloto.	186
Quadro 5.15 – Distribuição da amostra segundo as cidades, estados e regiões.	191

FIGURAS

Figura 1.1. Anúncio de um edifício em Boa Viagem. Fonte: Diário de Pernambuco, 05/04/1970.	41
Figura 1.2. Anúncio de edifício em Boa Viagem, mostrando a dúvida frequente da classe média acerca do melhor espaço de morar. Fonte: Diário de Pernambuco, 08/07/1979.	41
Figura 1.3. Vários anúncios por folha de classificados. Fonte: Diário de Pernambuco, 06/07/1980.	43
Figura 1.4. Anúncio de edifício em Boa Viagem com sistema de porteiro eletrônico. Fonte: Diário de Pernambuco, 06/07/1980.	43
Figura 1.5. Anúncio de um edifício no bairro do Espinheiro. Fonte: Diário de Pernambuco, 04/07/1982.	44
Figuras 1.6, 1.7 e 1.8. Anúncio do edifício Safira, o primeiro no Recife a ter um <i>luxuoso Clube Prive em sua cobertura à disposição apenas para os condôminos</i> . Fonte: Diário de Pernambuco, 04/06/1989.	45
Figuras 1.9 e 1.10. Matéria publicada na capa do Diário de Pernambuco, divulgando o Recife como capital do medo. Observe a notícia em destaque ao lado que trata da favelização da cidade. A mídia relaciona a criminalidade à pobreza. Fonte: Diário de Pernambuco, 12/12/1988 e 25/12/1988.	46
Figuras 1.11. Anúncio de apartamento em Boa Viagem com destaque para o programa do “prédio” e para o programa da unidade de apartamento em separado. Fonte: Diário de Pernambuco, 08/07/1990.	46
Figuras 1.12 e 1.13. Anúncio de imóvel no bairro do Derby com destaque para e questão dos equipamentos de segurança. Fonte: Diário de Pernambuco, 29/07/1990.	47
Figura 1.14. Anúncio de condomínio de apartamentos em Boa Viagem. Os incorporadores imobiliários destacam fortemente Boa Viagem como melhor Bairro da cidade. Fonte: Diário de Pernambuco, 19/01/1992.	48
Figura 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19 e 1.20. Várias imagens de anúncios que apostam na venda do condomínio fechado como modelo ideal de moradia. Fonte: Google Images.	48

Figura 1.21, 1.22, 1.23 e 1.24. Perspectivas mostrando como será o Alphaville Brennand. Fonte: Google Images.	50
Figura 5.1 – Diagrama mostrando os modelos mais comuns de interpretação das regiões do SSA.	198
Figura 6.1 – Projeção SSA, mostrando as questões de motivações para escolha do local de moradia (projeção 1x3 - 3D), Coeficiente de Alienação=0.10	206
Figura 6.2 – Projeção do SSA para Associados (1x2 - 2D) Coeficiente de Alienação=0.27	218
Figura 6.3 – Projeção do SSA para Referente das ações (1x2 - 3D), Coeficiente de alienação=0.17	224
Figura 6.4 – Projeção do SSA- para Nível Espacial (1x2 - 3D), Coeficiente de Alienação=0.17	228
Figura 7.1 – Projeção do SSA, para Nível Espacial (1x3 - 3D), Coeficiente de Alienação=0.14	250
Figura 7.2 – Projeção do SSA, para Referente das Transgressões (1x2 - 2D), Coeficiente de Alienação=0.22	261
Figura 7.3 – Projeção do SSA, para Nível Espacial (1x2 - 2D), Coeficiente de Alienação=0.22	264

TABELAS

Tabela 1.1 – Roteiro de busca: A Publicidade Imobiliária no Diário de Pernambuco.	39
Tabela 5.1 – Presença de equipamentos de segurança nos condomínio pesquisados.	193
Tabela 5.2 – Presença de equipamentos de lazer nos condomínio pesquisados.	193
Tabela 6.1 – Itens do questionário sobre motivação para escolha do local de moradia.	207
Tabela 6.2 – Variáveis externas plotadas na Estrutura de dados do SSA.	207
Tabela 6.3 – Médias de avaliação da importância dos motivos para escolha do local de moradia.	209
Tabela 6.4 – Análise Kruskal-Wallis mostrando a significância entre motivos para a escolha da moradia e os grupos de respondentes segundo tipo de moradia.	210
Tabela 6.5 – Análise Kruskal-Wallis de motivadores para escolha do local de moradia mostrando as médias separadas por tipo de moradia do respondente.	211
Tabela 6.6 – Análise Kruskal-Wallis mostrando a significância da relação entre as questões de motivos para a escolha da moradia e os grupos diferenciados por condição de propriedade.	212
Tabela 6.7 – Análise Kruskal-Wallis de motivadores para local de moradia mostrando as médias separadas pela Condição de Propriedade do respondente.	213
Tabelas 6.8 – Médias gerais da frequência de Atividades de Sociabilidade.	231
Tabela 6.9 – Análise Kruskal-Wallis de Sociabilidade segundo Gênero.	234
Tabela 6.10 – Análise Kruskal-Wallis de Sociabilidade e gênero segundo médias dos grupos.	234
Tabela 6.11 – Análise Kruskal-Wallis de Sociabilidade segundo Tipo de Moradia.	236
Tabela 6.12 – Análise Kruskal-Wallis mostrando as médias separadas por Sociabilidade e o Tipo de moradia do respondente.	237
Tabela 6.13 – Análise Kruskal-Wallis de Sociabilidade segundo Condição de Moradia.	238
Tabela 6.14 – Análise Kruskal-Wallis de Sociabilidade mostrando as médias separadas por Condição de Moradia do respondente.	239
Tabela 6.15 – Conhecimento dos moradores sobre as normas do condomínio.	242
Tabela 7.1 – Médias das frequências de observação de transgressão segundo respondentes de toda a amostra.	255
Tabela 7.2 – Análise Kruskal-Wallis da ocorrência de transgressões segundo os Tipos de Moradia (Vertical e Horizontal).	258
Tabela 7.3. – Análise Kruskal-Wallis mostrando as médias de percepção de ocorrência de transgressão separadas pelo Tipo de Moradia do respondente.	259
Tabela 7.4 – Médias dos Julgamentos das Transgressões.	266
Tabela 7.5 – Análise Kruskal-Wallis das questões de julgamento das transgressões segundo Tipo de Moradia.	269
Tabela 7.6 – Análise Kruskal-Wallis de Julgamento das Transgressões mostrando as médias separadas por Tipo de Moradia do respondente.	270
Tabela 7.7 – Análise Wilcoxon de Julgamento das Transgressões comparando situações de transgressão dentro e fora do condomínio.	273

GRÁFICO

Gráfico 7.1 – Participação nas reuniões de condomínio.	241

Sumário

INTRODUÇÃO	17
CAPÍTULO 1	24
CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS: A EMERGÊNCIA DE UM “NOVO” ESPAÇO URBANO	
INTRODUÇÃO	25
CONCEITUANDO CONDOMÍNIOS	26
Definições e interpretações	26
Interpretações jurídicas	29
Tipos de Condomínios	32
Condomínios Residenciais Verticais e Horizontais	34
AS ORIGENS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NO BRASIL	35
A construção de um desejo: o caso dos condomínios no Recife	38
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E <i>GATED COMMUNITIES</i>	51
Condomínios e <i>Gated Communities</i> : origem e contexto	51
<i>Gated Communities</i> : produto das periferias ricas Norte-Americanas	51
Condomínios Horizontais: ricos inseridos em periferias pobres	55
Condomínios Horizontais e <i>Gated Communities</i> : fragmentação espacial e segregação social	57
<i>Gated Communities</i> e o desejo da homogeneização social	57
Condomínios Horizontais e o desejo da segregação social	59
A disputa por impostos e direito à segregação e as CID's	60
Medo <i>versus</i> Proteção: condomínios, <i>gated communities</i> e o mito da segurança	62
CAPÍTULO 2	65
O ESPAÇO COMUM NOS ENCLAVES E CONDOMÍNIOS	
INTRODUÇÃO	66
O ABANDONO DO ESPAÇO PÚBLICO: ARQUITETURA DO MEDO E ENCLAVES FORTIFICADOS	67
O abandono do espaço público	67
Os enclaves fortificados	69
DISTINGUINDO ESPAÇO E LUGAR	72
A DICOTOMIA PÚBLICO E PRIVADO NO BRASIL	76
Entre a casa e a rua	79
Espaço comum nos enclaves e condomínios: quando a casa vira rua e a rua vira casa	82

O Espaço comum e as transgressões no condomínio	83
O ESPAÇO SOCIAL ORDINÁRIO E O ESPAÇO PESSOAL EXTRAORDINÁRIO	84
CAPÍTULO 3	88
O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL: UMA NOVA COMUNIDADE?	
INTRODUÇÃO	89
BUSCA POR UMA COMUNIDADE ATRAVÉS DA SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL	89
A busca por segurança	91
De comunidade à sociedade	93
Distância social <i>versus</i> associação individual	97
Dilemas na busca da “comunidade”	99
A emergência de novas “comunidades”	102
As novas identidades e os novos estilos de vida	104
Novas fronteiras para identidades “líquidas”	106
O CONDOMÍNIO: UMA NOVA COMUNIDADE?	107
Os enclaves garantem segurança?	108
CAPÍTULO 4	110
TRANSGRESSÃO E CONFLITOS ENTRE MORADORES DE CONDOMÍNIO: SOCIEDADE, CONTROLE SOCIAL E NORMAS SOCIAIS	
INTRODUÇÃO	111
SOCIEDADE, CONTROLE SOCIAL E TRANSGRESSÃO	112
Regras, Normas, Leis, Hábitos e Costumes	112
Sociedade e Controle Social	115
Transgressão Social	117
Infração, Violação, Delito e Transgressão	121
Comportamento Anti-Social	123
A “grande” e a “pequena” transgressão	125
MUDANÇAS SOCIO-ECONÔMICAS E DESENVOLVIMENTO DO CRIME	126
Individualismo e Meritocracia: de uma sociedade includente para uma sociedade excludente	126
A Criminologia e o Desviante: o trajeto da visão do “eu” e do “outro”	130
A Insegurança Ontológica	131
A Díade do Crime	133
A Criminologia Atuarial	134
LEIS QUE REGEM O CONDOMÍNIO	140
O Novo Código Civil Brasileiro (NCC) e a Lei de Condomínio (LC)	142
Inovações do Novo Código Civil	144
O Regimento Interno e a Convenção dos Condomínios e as Decisões da	146

Assembléia Geral	
O papel do síndico: eleição, destituição e direitos e deveres do síndico	147
TRANSGRESSÕES E CONFLITOS ENTRE OS MORADORES	150
Conflitos entre os moradores: duas pesquisas sobre transgressões em condomínios	151
 CAPÍTULO 5	 160
CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS: EXPLORANDO EMPIRICAMENTE A VIVÊNCIA EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS	
INTRODUÇÃO	161
PROCEDIMENTOS DE PESQUISA	162
Aprendendo com a experiência	163
Aproximações preliminares ao tema	163
Questionários estruturados e a Teoria das Facetas	164
TEORIA DAS FACETAS E ANÁLISE MULTIDIMENSIONAL	166
Explicando a Teoria das Facetas	166
Mapeamento e Atribuições	167
Três Estágios da Pesquisa	168
Desenhando as Facetas	169
A Sentença Estruturadora	170
A Teoria das Facetas aplicada a presente pesquisa	172
ESTRUTURAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO INSTRUMENTO DE PESQUISA	173
Investigação 1 – Investigação sobre motivações para moradia em Condomínios fechados	174
Investigação 2 – Experiência residencial e social no condomínio	176
Investigação 3 – Atitudes frente a situações transgressoras em condomínios e áreas da cidade	178
Investigação 4 - Investigando a experiência de transgressões nos condomínios e julgamento quanto a punições	182
PESQUISA PILOTO: DIFICULDADES E AJUSTES	185
Instrumento Final de Pesquisa: questionário <i>on-line</i>	187
PESQUISA, UNIVERSO E AMOSTRA	188
Descrição da amostra da pesquisa	190
MÉTODOS DE ANÁLISE	194
Análise dos Dados	194
Análise da Estrutura de Similaridade - SSA	195
A interpretação de projeções	195
Análise SSA com elementos externos	199
A Análise do Teste Kruskal-Wallis	199

CAPÍTULO 6	201
ESCOLHA DA MORADIA, EXPERIÊNCIA RESIDENCIAL E PADRÕES DE SOCIABILIDADE	
INTRODUÇÃO	202
MOTIVOS PARA ESCOLHA DO LOCAL DE MORADIA	203
Análise Estrutural dos motivos para escolha de moradias	204
Motivos para escolha da moradia – médias da avaliação geral	208
A influência do tipo de moradia na avaliação dos motivos para escolha de moradia através do teste Kruskal-Wallis	210
A influência da condição de propriedade na avaliação dos motivos para escolha de moradia através do teste Kruskal-Wallis.	212
Discussão	214
A ESTRUTURA DA SOCIABILIDADE EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS	215
O papel dos Associados na estrutura de sociabilidade	216
Discussão	221
O tipo de ação na determinação de uma estrutura de sociabilidade	222
Discussão	225
O papel do espaço na determinação de uma estrutura de sociabilidade	226
Discussão	228
Sociabilidade – indicação da direção da frequência	230
Explorando o resultado com perfil dos respondentes – teste Kruskal-Wallis	233
EXPERIÊNCIAS FORMAIS DE COLETIVIDADE	240
 CAPÍTULO 7	 244
OCORRÊNCIA E JULGAMENTO DE TRANSGRESSÕES SOCIAIS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS	
INTRODUÇÃO	245
A ESTRUTURA DA TRANSGRESSÃO EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS	246
A OCORRÊNCIA DE TRANSGRESSÕES SOCIAIS NOS CONDOMÍNIOS	247
O papel do espaço na determinação da estrutura de percepção da transgressão	248
Discussão	252
A relação das variáveis externas com a estrutura dos dados	254
A observação da transgressão	255
Explorando e aprofundando resultados	257
O JULGAMENTO DAS TRANSGRESSÕES SOCIAIS	260
O tipo de transgressão na determinação do julgamento das transgressões	260
Discussão	263
O papel do espaço na determinação do julgamento das transgressões	263
Discussão	265
Análise das variáveis externas	266

O julgamento das transgressões – teste Kruskal-Wallis	266
Aprofundando os resultados	268
Aprofundamentos da análise: a significância do julgamento entre transgressões ocorrendo dentro dos condomínios e no espaço externo	271
CONCLUSÃO	276
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	290
ANEXO 1 – Carta pedido de colaboração e participação na pesquisa	297
ANEXO 2 – Questionário <i>on-line</i>	298
ANEXO 3 – O Novo Código Civil Brasileiro e a Lei de Condomínio	305
ANEXO 4 – Tabelas da análise Kruskal-Wallis	320

Introdução

O condomínio residencial é uma tipologia habitacional em expansão em todo o mundo. O seu crescimento acelerado provém de várias razões, e sem dúvida a promoção feita pelo mercado imobiliário tem um papel importante na construção do desejo por esse tipo de moradia. No entanto, não há oferta sem demanda e os condomínios vêm atender novos desejos e novas necessidades das pessoas à procura de conforto, lazer, serviços e principalmente de segurança. Os condomínios verticais estão mais presentes no espaço urbano, maximizando a infra-estrutura existente das cidades e beneficiando um maior número de pessoas com boas localizações e viabilizando economicamente serviços especializados¹.

Contudo, com o aumento do número de condomínios, cada vez mais pessoas passam a viver em um regime de coletividade sujeito ao surgimento de problemas resultantes dos novos processos de socialização e das novas formas de normatização. Nesse sentido, alguns estudos recentes revelam a necessidade de entendimento dos problemas e questões que começam a surgir juntamente com a expansão do morar em condomínios residenciais tanto no exterior (BLAKLEY e SNYDER, 1997; LOW, 2003) como no país (VELHO, 1982; CALDEIRA, 2000; LOPES, 2000; GALVÃO, 2004). Em outras palavras, condomínios residenciais abrigam grupos de moradores que convivem com constantes conflitos advindos da ausência de normatizações claras ou de uma conscientização do respeito pelo espaço compartilhado por eles.

Esta pesquisa tem como foco a vivência em condomínios residenciais, as formas de sociabilidade que surgem desses espaços, assim como a experiência com transgressões sociais, que geram conflitos entre moradores, que passam a apresentar um recolhimento social

¹ Os moradores dividem os custos de serviços, segurança e lazer – como funcionários, porteiros eletrônicos, sistemas de segurança, *playground*, piscinas, salão de festas, entre outros. Dessa forma há uma combinação de interesses que explicam de forma sucinta o surgimento e crescimento dessa “nova” entidade urbana.

para não serem incomodados. Consequentemente, ao invés de uma vida em coletividade, observamos a emergência de uma vida individualizada dentro de uma suposta comunidade de moradores, que é o condomínio residencial. Além disso, esse tipo de comportamento contribui também para a emergência de uma atitude permissiva ou de aceitação das ocorrências de transgressões dentro dos condomínios, abrindo precedentes para novas formas de transgressões.

Uma questão de fundamental importância para o entendimento dessas questões dentro dos condomínios está relacionada ao fato de que este traz em sua conformação espacial um espaço diferenciado, ou seja, o espaço privado-coletivo, que é de propriedade de todos os condôminos, mas não da sociedade em volta. Esse espaço – privado e coletivo ao mesmo tempo – é ambivalente, pois nele as pessoas apresentam comportamentos semelhantes aos observados tanto em espaços privados como em espaços públicos. E apesar de todas as vantagens e qualidades propagadas a respeito da vida em condomínios residenciais, os efeitos negativos desse tipo de moradia são latentes.

Esta pesquisa está inserida num conjunto mais amplo de estudos recentes sobre condomínios residenciais dentro da perspectiva dos estudos sobre o ambiente construído e desenvolvimento urbano (BLAKLEY e SNYDER, 1997; CALDEIRA, 2000; LOW, 2003). A intenção é dar continuidade a esses estudos e focalizar aspectos até então vistos tangencialmente por estes autores. Essa pesquisa visa assim conhecer o fenômeno da transgressão em condomínios residenciais, estabelecer seus contornos e mensurar efeitos na indução de atitudes transgressoras tanto nos espaços dos condomínios como na sociedade.

Condomínio: um espaço ambivalente

A procura por espaços aparentemente homogeneizados, controlados e segregados para residir nas cidades tem sido amplamente correlacionada a sociedades menos tolerantes com as

diferenças e com maiores índices de violência (SENNET, 1996). As populações dos grandes centros urbanos no mundo têm vivenciado um aumento do medo da vida urbana. Isso é refletido na procura de novas espacialidades, traduzidas em espaços que tentam contrapor o problema da violência, através da proteção física, isolando as pessoas dentro de ambientes controlados como os condomínios, *shopping centers*, clubes, bancos, entre outros. Esses novos espaços – chamados por Teresa Caldeira de “enclaves fortificados” – “são propriedades privadas para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade” (CALDEIRA, 2000: 258). A vida nesses enclaves – especialmente no condomínio residencial fechado – está sendo correlacionada com o aparecimento de novos comportamentos sociais. Um destes comportamentos é a desobediência às normas dos condomínios residenciais, que é um fenômeno mais comum do que normalmente se pensa (CALDEIRA, 2000; LOPES, 2000). É paradoxal que o condomínio residencial fechado surja como promessa de atendimento a algumas necessidades (solução para problemas externos, como a violência urbana), ao mesmo tempo em que surgem dentro deles novos problemas, como a segurança interna. Em suma, todo o aparato de proteção externa não consegue livrar moradores de problemas quanto à segurança e tranquilidade internas no condomínio.

Na cidade, fora dos enclaves, nas vias públicas, as pessoas são reguladas por leis e normas claras e conhecidas da sociedade em que vivem. É muito claro o limite entre o que é público e o que é privado, bem como o comportamento apropriado nas respectivas esferas, privada (casa) e pública (rua) (DAMATA, 1997). Dentro dos condomínios, no entanto, a situação é significativamente diferente. Mesmo sendo o condomínio um espaço privado regido por convenções, as leis e regimento interno são sistematicamente desconhecidos, negligenciados e em grande extensão desobedecidos. Isso porque dentro dos condomínios, os conceitos entre o que é privado e o que é coletivo frequentemente são confundidos. Há um

encolhimento de responsabilidades e geralmente cada morador limita-se a zelar apenas por aquilo de seu domínio imediato, isto é, apenas sua unidade de apartamento. Ao mesmo tempo há uma expansão de direitos e o morador sente-se proprietário não apenas da sua unidade residencial (casa ou apartamento), mas também da área comum aos outros moradores.

Nesse sentido, existe uma crença bastante difundida de que normas sociais aplicadas à cidade não seriam necessariamente válidas dentro de locais privados como os condomínios. É como se os muros e portões limitassem não apenas o espaço do condomínio em relação à cidade, mas também isolassem o condomínio socialmente do restante da cidade. Como consequência, observa-se em muitos condomínios, moradores que se sentem no direito de poder fazer barulho a qualquer hora do dia, carros são arranhados nas garagens, crianças dirigem veículos nas ruas internas, animais que causam transtornos e, mais grave, descompromisso com o pagamento das taxas condominiais comprometendo a administração do condomínio. Tais práticas – que vão de encontro às normas em geral, incluindo as leis, as regras e o bom senso – constituem-se como comportamentos anti-sociais que podem ser denominados de transgressões.

São exatamente essas transgressões, que muitas vezes passam por atos banais ou inconsequentes, que serão investigadas nessa pesquisa. Acreditamos que a minimização de tais atos, acaba por gerar uma cultura da transgressão, na qual desvios de conduta social passam a ser vistos como ações normais e sem consequências. No entanto, as consequências são geralmente reveladas em forma de conflitos sociais e de uma inércia relacional (LOPES, 2000), fazendo com que indivíduos que habitem um condomínio residencial, tornem-se estranhos (SIMMEL, 1987) convivendo dentro de um mesmo espaço coletivo.

Portanto, esta pesquisa procura compreender a vivência em condomínios residenciais e especialmente sobre a emergência de atitudes transgressoras por parte de seus moradores. O argumento central desse texto propõe que delitos e infrações cometidas no dia-a-dia dentro

dos condomínios residenciais, adquirem maior relevância ao proporcionar as bases experienciais para a consolidação de uma cultura transgressora e leniente às leis e regras sociais.

Metodologia da pesquisa

A metodologia empregada nesta pesquisa está fundamentada na Teoria das Facetas que consiste em uma teoria para desenho, elaboração e análise de instrumentos de pesquisa, visto que utiliza meios para explicitar e clarificar o universo de pesquisa e suas hipóteses. É um método de pesquisa que permite o controle de todas as etapas da pesquisa (Capítulo 5).

Foi feita uma opção pelo uso de um questionário estruturado para ser aplicado aos moradores de condomínios horizontais e verticais. No entanto, devido a algumas adaptações realizadas após a pesquisa piloto, o questionário foi disponibilizado *on-line* para proporcionar um novo direcionamento da pesquisa, que passou a abranger moradores de condomínio em todo o Brasil, bem como a possibilidade de uma análise comparativa entre moradores de condomínios horizontais e verticais.

A amostra utilizada foi do tipo intencional, isto é, foi gerada a partir de uma “rede de conhecimentos”. Esse procedimento solucionou o problema de acesso aos moradores de condomínio detectado durante a pesquisa piloto. Os dados coletados através do questionário *on-line* foram organizados em um banco de dados para utilização do *software SPSS* (*Statistical Package for Social Sciences*). Este programa computacional oferece variados recursos que possibilitam a organização e realização de diversos testes estatísticos, análise e interpretação dos dados. Além dos testes estatísticos desenvolvidos pelo SPSS, os dados foram trabalhados com análises multidimensionais, mais especificamente o SSA (Análise da Estrutura de Similaridade), que mostra as relações entre variáveis como pontos em um espaço euclidiano revelando assim regiões e relações na estrutura dos dados.

Estruturação dos capítulos

A tese está dividida em sete capítulos. No capítulo 1, são esclarecidas questões relevantes sobre os condomínios residenciais – definições e interpretações quanto a tipos de condomínios e concepções jurídicas. Esse capítulo situa-se também na discussão internacional acerca da recente expansão desta tipologia e desenvolve um histórico de sua implantação no Brasil, sendo resultante de trabalhos apresentados pela autora em congressos internacionais (IAPS) e nacionais (ANPUR).

O capítulo 2 abre a discussão para a questão do novo espaço coletivo ou comum, fruto dos “enclaves fortificados” que tem nos condomínios sua versão residencial. O capítulo parte da discussão sobre a “morte” do espaço público e o desenvolvimento dos enclaves e dos novos espaços coletivos em seu interior. Esse capítulo faz uma análise do conceito de espaço coletivo – de propriedade privada e uso comum – partindo de conceitos estabelecidos como o de espaço público e espaço privado no Brasil.

O capítulo 3 investiga os conceitos de comunidade e sociedade, através de pares de temas como: comunidade vs. sociedade, liberdade vs. segurança, distância social vs. associação individual e local vs. global.

No capítulo 4 são abordadas as questões que envolvem a definição do que vem a ser transgressão, através do entendimento de questões como ordem social, controle social e comportamento anti-social, no qual são construídos os tipos de transgressão que serão pesquisados ao longo do trabalho. Ainda nesse capítulo é feito um estudo das leis que regulamentam o condomínio, através de uma abordagem comparativa entre a Lei de Condomínio e o Código Civil.

No capítulo 5 são feitas considerações sobre os caminhos empíricos da pesquisa, detalhando a escolha teórica da perspectiva metodológica adotada e todos os passos percorridos e instrumentos utilizados.

O capítulo 6 apresenta a análise das investigações sobre os motivos que levam as pessoas a escolherem sua moradia e o tipo de sociabilidade experimentada pelos moradores nos dois tipos de condomínios residenciais estudados. Portanto, este é um capítulo que apresenta aspectos fundamentais para compreender os padrões de vivência nos condomínios tanto verticais como horizontais. O capítulo apresenta aprofundamentos com a utilização de testes estatísticos de significância.

Finalmente, o capítulo 7 discute a ocorrência de transgressões sociais, mais precisamente, com que frequência são percebidas e como são avaliadas pelos moradores de condomínios. A percepção sobre a ocorrência de atos anti-sociais considerados transgressões, pode nos fornecer informações relevantes sobre a experiência da vida cotidiana das pessoas com seus vizinhos ou grupos com quem compartilham espaços comuns e coletivos. Este capítulo também apresenta aprofundamentos com a utilização de testes estatísticos de significância, buscando comprovar a relação de diversos fatores externos na conformação dos resultados.

CAPÍTULO 1

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS: A EMERGÊNCIA DE UM “NOVO” ESPAÇO URBANO

INTRODUÇÃO

Condomínios Residenciais são vistos, especialmente pela classe média urbana, como espaços seguros para morar. Elementos de controle e segurança como muros altos, portões, portaria, câmeras e vigilantes representam barreiras de proteção contra o crime e propiciam uma vida em segurança, para um grupo de pessoas que partilham uma mesma área. Em contrapartida, esses elementos de segurança promovem uma separação entre o condomínio residencial e o restante da sociedade, uma vez que os dispositivos de proteção estabelecem a separação entre o que está dentro e o que está fora do condomínio.

A primeira parte desse capítulo esclarece questões relevantes sobre os condomínios residenciais – definições e interpretações quanto a tipos de condomínios – ao mesmo tempo em que aponta os Condomínios Residenciais Verticais e Horizontais como objetos de estudo dessa pesquisa. Em seguida, o condomínio é contextualizado dentro de sua origem e desenvolvimento no Brasil, em especial na cidade de Recife. A terceira parte estabelece uma comparação entre condomínios residenciais no Brasil – especialmente o condomínio horizontal, ou condomínio fechado – e as *Gated Communities* norte-americanas, abordando semelhanças e diferenças entre os dois tipos de habitação e relacionando o impacto dessas configurações urbanas (enclaves fortificados) na experiência residencial das pessoas. Por fim, na quarta e última parte são abordadas as origens dessa tipologia residencial no Brasil.

CONCEITUANDO CONDOMÍNIOS

Definições e interpretações

O condomínio é uma tipologia residencial recente e em expansão em muitas sociedades, principalmente nas grandes metrópoles. A palavra condomínio está presente no cotidiano das pessoas que moram em centros urbanos e, em geral, são veiculados através de propagandas de televisão, panfletos publicitários e seções de imóveis dos jornais. Nesse contexto, o condomínio é geralmente um produto a ser vendido e como tal, apenas suas inúmeras vantagens, quase sempre em consonância com os desejos e demanda do mercado, são mencionadas. No entanto, devido a essa constante expansão, o crescimento do número de condomínios poderá trazer impactos sociais e urbanos que, aliados a problemas de ordem socioeconômica, poderá acarretar um processo de fragmentação e exclusão social e espacial.

O termo condomínio é definido como uma forma de co-propriedade e designa um espaço físico indivisível que tem propriedade partilhada, isto é, “o direito de propriedade de duas ou mais pessoas sobre partes ideais de uma mesma coisa indivisa” (MEIRELLES, 1990:18); ou ainda, “domínio exercido conjuntamente com outrem; co-propriedade” (FERREIRA, 2006). O termo condomínio, na sua origem, designa a igualdade entre os pares na propriedade privada, na qual todos são donos e têm os mesmos direitos tanto das unidades de uso privado como nas de uso coletivo:

“No sentido literal mais puro, tem-se o condomínio como a propriedade em comum, ainda em estado de indivisão, na qual o direito de cada condômino não incide sobre uma parte determinada ou definida, mas tão somente sobre um quinhão ou fração ideal” (GERSTENBERGER, 1999: 1).

O condomínio se constitui de um edifício, um conjunto de edifícios, ou um conjunto de casas unifamiliares, ou seja, o conjunto de duas ou mais residências edificadas em um ou vários pavimentos, independente da natureza residencial ou comercial. Os condomínios de forma geral possuem dois tipos de regime de propriedade aos quais está sujeito: o da propriedade exclusiva e o da propriedade comum – de onde se origina o termo condomínio. A propriedade exclusiva, seja ela casa unifamiliar ou unidade de apartamento, é uma unidade autônoma e de uso privado de um proprietário. A propriedade comum são as demais áreas de uso coletivo e indivisível, ou seja, de todos os moradores. Todos os moradores que possuem áreas exclusivas são também proprietários de toda a área comum e não de uma parte em particular, cabendo a cada um uma fração ideal dessa área comum.

Gerstenberger, em seu livro *Condomínio Urbano*, ressalta dez características do condomínio:

- I – deve incidir sobre uma edificação ou um conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos;
- II – a edificação e o conjunto de edificações devem estar divididos em unidades autônomas;
- III – cada unidade autônoma deve contar com acesso para a via pública;
- IV – cada unidade deve conter um sinal de identificação;
- V – a cada unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal do terreno e demais partes comuns;
- VI – a existência de duplo regime dominial;
- VII – a inalienabilidade autônoma do terreno e demais partes comuns;
- VIII – a indivisibilidade do terreno e demais partes comuns;
- IX – a inexistência de direito de preferência; e
- X – perpetuidade”.

Mesmo com todas estas características, deve-se ressaltar a diferença básica entre condomínios residenciais e condomínios comerciais, isto é, enquanto que os primeiros são destinados apenas à moradia, os últimos têm função estritamente comercial. Contudo, existem condomínios que são mistos, ou seja, condomínios que possuem uso residencial e comercial

ao mesmo tempo. Os condomínios mistos possuem, em geral, lojas comerciais no andar térreo e no andar superior a este (sobreloja ou mezanino) e nos demais andares seu uso é simplesmente residencial. Condomínios de uso misto são tipologias comuns, ainda hoje, em muitas cidades como Londres e Roma. No Brasil, essa tipologia foi muito comum nas décadas de 1960 e 1970 em áreas centrais de grandes cidades, onde ainda hoje existem alguns conjuntos mistos. Mas, com o passar dos anos essa tipologia caiu em desuso, deixando de ser construída.

O foco principal deste trabalho, no entanto, é o condomínio residencial e a experiência vivida por moradores no seu cotidiano social. Silva (2005), durante o Seminário de Regulação Fundiária do Ministério das Cidades, classifica os condomínios residenciais em quatro tipos básicos: 1) condomínio voluntário (comum); 2) Loteamento e Desmembramento; 3) Loteamento Fechado; e 4) Condomínio Edifício.

O *condomínio voluntário* é decorrente da manutenção de co-propriedade sobre um imóvel por duas ou mais pessoas, sendo caracterizado pela indivisão do condomínio e pela divisão dos proprietários. Cada proprietário possui uma fração ideal, mas na prática cada proprietário pode dizer-se dono do todo. O *condomínio voluntário* é muito comum quando um imóvel é partilhado por herdeiros do antigo proprietário ou quando parentes e ou amigos decidem adquirir um imóvel comum para usufruir deste conjuntamente, como é o caso de algumas casas de campo ou de veraneio que são partilhadas por uma mesma família ou amigos.

O *loteamento* é a subdivisão de um terreno em lotes destinados principalmente à habitação, mas também a equipamentos comerciais e de serviço em geral. Nesse caso, há a abertura também de vias de circulação e/ou modificação de vias existentes. As vias de acesso e os espaços livres criados com o loteamento são de domínio do município, portanto, de uso

público. O *desmembramento* é semelhante ao *loteamento*, com a diferença de que no primeiro as vias existentes são aproveitadas, não ocorrendo a abertura de novas vias de circulação.

O *loteamento fechado* também é semelhante ao *loteamento*, com a diferença de que o primeiro possui seu perímetro cercado por muros e portões, sendo o acesso ao seu interior controlado. Isto faz com que as vias de circulação e os espaços livres sejam de uso restrito aos moradores e visitantes, ou seja, as vias e logradouros no interior do *loteamento fechado* são de uso especial – coletivo ou comum – e não de uso público.

Por fim temos o *condomínio edilício*, que não possui necessariamente vias de circulação – nem públicas, nem especiais – mas que tem áreas de propriedade privada e áreas de propriedade comum dos condôminos.

Interpretações jurídicas

O condomínio se constitui numa realidade jurídica e no Brasil existem leis específicas que os regulam. Até janeiro de 2003 vigorava o Código Civil elaborado em 1916. Nessa lei havia a definição do “condomínio tradicional” que, de acordo com a sociedade da época e com a forma de governo liberal, protegia a propriedade privada dando poderes quase absolutos aos proprietários. Em 1964 surge a Lei de Condomínio (Lei Federal Nº 4.591/1964) que, ainda em vigor, delibera especificamente sobre os condomínios comerciais e residenciais, em especial o condomínio de apartamentos. A lei de condomínio é ainda importante porque foi a primeira a detalhar e especificar assuntos relativos ao condomínio tais como formas de funcionamento, direitos e deveres dos condôminos, tarefas do síndico, entre muitas outras (ver capítulo 5).

Em janeiro de 2003, entrou em vigor o Novo Código Civil Brasileiro (Lei Federal Nº 10.406/2002). Nesse Novo Código o tema do condomínio aparece bem mais detalhado e especificado, chegando por vezes melhor a ser até mesmo melhor do que a Lei de

Condomínio. Como podemos ver, o condomínio conta com definições já bem desenvolvidas nas leis e é com base nelas que deve ser gerido e interpretado.

Para se constituir um condomínio é necessário que o mesmo seja registrado em um Cartório de Registro de Imóveis para ser reconhecido e contar com as deliberações das leis que tratam desse assunto. Para isso, faz-se necessária a elaboração de uma Convenção e um Regimento Interno, específicos para o condomínio e devidamente aprovados por 2/3 das frações ideais de moradores que compõe o condomínio. Dessa forma, o condomínio será oficialmente constituído para a sociedade.

Contudo, o grande problema atualmente não é a definição legal sobre condomínio. O problema enfrentado pela esfera jurídica recai na dificuldade de definição prática do que vem a ser “condomínio”. A interpretação jurídica para os condomínios horizontais, por exemplo, é confusa e contraditória em grande parte dos casos. O condomínio vertical, por sua vez, possui uma legalidade estabelecida, já que possui legislação específica: a Lei Federal 4.591 de 1964, mais conhecida como a *Lei de Condomínio*. Mais recentemente, o Novo Código Civil Brasileiro, também passou a reger os condomínios verticais. Todavia, quando se trata dos condomínios horizontais a situação é muito complicada, porque a interpretação jurídica acerca dessa tipologia é ainda controversa. De acordo com Silva (2004), existem duas opções para interpretar os condomínios horizontais. A primeira é entender esse tipo de condomínio como condomínio especial e, portanto, devendo atender a Lei de Condomínios. A segunda seria entender os condomínios horizontais como loteamentos e que, neste caso, deveriam atender à Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal Nº 6.766/79), a qual declara que:

“As divergências jurídicas e urbanísticas sobre o que pode ser aprovado, registrado e tratado como condomínio residencial [horizontal] dividem a opinião de juristas e urbanistas no Brasil, e, conseqüentemente, quanto à qual lei deve atender: à Lei Federal de Condomínios e Incorporações n.º 4.591/64, ou, às Leis Federais e Municipais de Parcelamento do Solo Urbano”. (SILVA, M. F. P. S., 2004) [*grifo nosso*].

Nessa pesquisa entende-se que a interpretação mais adequada seria a primeira opção descrita por Silva (2004), ou seja, interpretar os condomínios horizontais através da Lei de Condomínios. Esta escolha apóia-se no critério de que o condomínio, para essa pesquisa, é entendido como uma área que abrange espaços privados associados a espaços comuns do condomínio, sendo a prerrogativa para ser um espaço comum, a de ser necessariamente fechado, restringido apenas aos seus moradores e proibindo o acesso ao público externo. Caso contrário, isto é, se o espaço comum não possuísse fechamento (muros, portões, etc.), isto permitiria o acesso a todos, tornando-se público e não mais comum aos moradores, descaracterizando-o como condomínio.

Um caso diferente dos condomínios horizontais são os loteamentos, por se caracterizarem como espaços privados permeados por espaços públicos, abertos sem restrições. Porém, os loteamentos que são fechados, são entendidos aqui como semelhantes aos condomínios horizontais, uma vez que, assim como estes, possuem vias internas que funcionam como áreas comuns restritas aos moradores e serviços de segurança, limpeza e conservação prestados por empresas privadas, sendo as despesas rateadas pelos moradores. Dessa forma, temos duas realidades diversas: o *condomínio horizontal* ou *loteamento fechado* e o *loteamento*, como bem explica Oliveira:

“O condomínio não se constitui como um tipo de parcelamento urbanístico do solo, do ponto de vista jurídico. Condomínios são conjuntos construídos dentro de um mesmo terreno, o qual é propriedade de todos. Pequenos ou grandes conjuntos construídos são condomínios quando todo o espaço de uso comum, como acessos, ruas, praças, infra-estrutura e equipamentos implantados, é propriedade e responsabilidade do conjunto de moradores, os condôminos. A gleba, assim utilizada, não perde sua individualidade, diferentemente do loteamento, onde uma parte do terreno transforma-se em lotes privados e outra parte se integra ao espaço público da cidade” (OLIVEIRA, 2000: 2, citado por SILVA, 2004:32).

Talvez, devido à incerteza quanto à melhor definição jurídica, o condomínio horizontal possua tantas designações: *condomínios fechados*, *condomínios especiais*, *loteamentos fechados*, *loteamentos especiais*, *condomínio de fato*, *condomínio exclusivo* e *condomínio horizontal* (SILVA, 2004), sendo esta última a definição escolhida para essa pesquisa.

Tipos de Condomínios Residenciais

De forma geral, os condomínios residenciais podem ser divididos em dois grandes tipos: Condomínios Verticais e Condomínios Horizontais. Os Verticais foram durante as décadas de 1960 e 1970 muito procurados pelas camadas médias urbanas brasileiras (VELHO, 1982). Em razão disso são mais comuns e numerosos, tanto porque são mais facilmente adaptáveis ao tecido urbano das grandes cidades, como porque podem atender a diferentes classes sociais, variando no tamanho da lâmina das unidades e na oferta de lazer e serviços.

Os Condomínios Verticais geralmente contam com equipamentos mínimos e essenciais como *hall*, escada, garagem, elevador, guarita e portaria, mas podem chegar a incluir equipamentos de lazer e prática de esportes como, por exemplo, piscina, *playground*, quadra de esportes e salão de festas. Em suma, áreas abertas e comuns a todos os moradores, oferecidas como opções para o convívio e relacionamento com outros moradores. Contudo, na prática jurídica, tanto os condomínios verticais mais simples como os mais sofisticados são interpretados como condomínios, nos quais os moradores possuem direitos e deveres com relação ao condomínio e com relação a outros moradores.

Os Condomínios Horizontais, por outro lado, se constituem em um conjunto de casas, ruas e áreas livres cercadas por equipamentos de segurança como muros, portões, guaritas, cercas elétricas, entre outros. Os condomínios horizontais são uma tipologia também em

crescimento. Porém, como carecem de uma área maior para serem instalados ficam, na maioria das vezes, mais afastados dos centros das cidades. Isto ocorre, no entanto, sem dificuldade de acesso para quem reside nesse tipo de espaço, uma vez que estes já nascem dentro da nova lógica de acessibilidade da cidade.

Os condomínios horizontais, não raras as vezes, são provenientes de loteamentos fechados, legais e ilegais. Os legais foram assentados em terras legalizadas e reconhecidas pelo governo. Os ilegais foram assentados de forma irregular, ou em áreas não reconhecidas e regularizadas pelo governo. Essa discussão é bastante complexa hoje no Brasil, e não há ainda um consenso de como essas áreas irregulares devem ser tratadas pela justiça, havendo, portanto, muitas interpretações sobre o assunto.

A principal característica dos Condomínios Residenciais Verticais e Horizontais aqui pesquisados é a presença de áreas de uso privado e de áreas de uso comum ou coletivo. Consequentemente, uma característica fundamental dos condomínios é o fechamento físico, muros, grades, portões. Outra característica importante é a escolha referente ao ato voluntário por viver em condomínios e o que essa escolha traz em seu bojo, isto é, a escolha por segregar-se atrás de barreiras físicas e simbólicas.

As áreas privativas são, naturalmente, de uso exclusivo de cada morador e sua família e amigos e seu acesso é restrito ao proprietário, familiares e convidados. Nos Condomínios Horizontais as áreas de uso privado são as casas térreas – que eventualmente podem possuir jardins e quintais também privativos – e nos Condomínios Verticais, as áreas privadas são as unidades de apartamentos.

A área comum, como já diz o próprio nome, é de uso comum, coletivo, ou ainda condominial, o que significa que seu uso se estende a todos os moradores, familiares e convidados. Essas áreas tanto podem ser aquelas necessárias ao acesso dos moradores, como locais destinados ao lazer e esportes. Para ambos os tipos de condomínios, as áreas comuns

são *playgrounds*, salões de festa, piscinas, quadras de esportes, áreas verdes, garagem, entre outras. No caso dos Condomínios Verticais, esses possuem a mais: elevadores, *hall*, corredores e escadas, que são também de uso comum. Nos Condomínios Horizontais as ruas, calçadas, parques e demais áreas livres são de uso de todos os moradores.

Como se pode ver, os condomínios são caracterizados por áreas privadas cercadas por áreas de uso comum, sendo estas circundadas em seu perímetro por barreiras físicas, geralmente muros, grades e portões. A diferença maior entre os Condomínios Horizontais e Verticais está na forma, que resulta, no caso dos Horizontais, na reprodução de formas normalmente pertencentes à cidade como um todo, como é o caso das ruas, calçadas e praças existentes no interior desses condomínios.

Condomínios Residenciais Verticais e Horizontais

Uma vez que esta pesquisa objetiva estudar o fenômeno das transgressões, que em grande parte são experienciadas nos espaços comuns dos Condomínios Residenciais (elevadores, escadas, ruas, praças, parques e áreas de lazer), é necessário definir o que se entende aqui como condomínio. O Condomínio Residencial focalizado nesta pesquisa pode ser delimitado segundo alguns critérios. Portanto, foi estabelecido que os condomínios estudados deveriam possuir fechamento por muros ou grades e possuir espaços comuns, tais como: estacionamentos e áreas de circulação, áreas verdes, áreas comuns de lazer, etc. Dessa forma, os dois últimos tipos classificados por Silva (2005): o *loteamento fechado* e o *condomínio edilício* preenchem esses requisitos.

Tanto Loteamento Fechado como o Condomínio Edilício são trabalhados aqui como sendo Condomínios Residenciais. Isso porque, na verdade, a diferença entre ambos está tão somente na forma. O *loteamento fechado* – que de agora em diante será chamado de Condomínio Horizontal – é caracterizado por uma ocupação horizontal de casas unifamiliares,

em alguns casos podendo ser a ocupação mista, composta de casas e edifícios de apartamentos. Cada casa pode ou não possuir jardim e quintal de uso privado, exclusivo. Contudo, as ruas, calçadas, parques e o restante das áreas livres são de uso comum de todos os moradores.

O *condomínio edilício* ou *de apartamento* – de agora em diante chamado de Condomínio Vertical – é caracterizado pela construção de um ou mais edifícios residenciais em um terreno. Nesse caso, mesmo quando não há ruas, calçadas ou praças, há espaços comuns que propiciam o encontro dos moradores.

Com a escolha por trabalhar com Condomínios Residenciais, a classe social fica mais ou menos delimitada também, uma vez que para residir em condomínio – especialmente os Condomínios Horizontais – é necessário um poder aquisitivo característico das classes médias e média alta. Portanto, a classe social trabalhada na pesquisa é resultado do critério adotado para escolha de condomínios com áreas comuns de lazer. Outra observação deve ser feita quanto à questão dos Condomínios Horizontais, que possuem experiências espaciais que podem ser consideradas semelhantes em alguns aspectos com outros contextos e culturas como é o caso das *gated communities* norte-americanas.

AS ORIGENS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NO BRASIL

No Brasil, o primeiro momento de crescimento de condomínios residenciais se deu na década de 1970. Os condomínios horizontais começaram a aparecer geralmente na periferia das cidades, originando-se da procura de moradores urbanos em compartilhar uma infraestrutura de serviços e espaços de lazer, para fins de semana e férias. Os condomínios

verticais urbanos surgem, assim, visando um melhor aproveitamento da infra-estrutura consolidada do solo urbano por parte dos empreendedores.

A classe média tinha o costume de possuir uma segunda casa – de praia, de campo, sítios ou granjas – para onde, nas férias e finais de semana, fugia-se da rotina e agitação das grandes cidades. O custo dessas segundas casas, no entanto, começou a ficar muito alto devido ao custo com caseiros e da própria manutenção do imóvel. Foi dentro dessa lógica que surgiram os condomínios de férias, conjunto de casas de praia e campo, onde os proprietários passariam a dividir custos e aproveitar os serviços comuns.

Dessa forma, os condomínios surgiram a princípio como áreas afastadas dos centros urbanos, nas praias ou no campo. Eles possuíam basicamente a função de lazer, para férias e finais de semana, mas que pouco a pouco se tornaram opções residenciais permanentes. Nas décadas seguintes os condomínios residenciais passaram a se localizar em áreas urbanas e a constituir-se na mais procurada forma de moradia, representando um símbolo de status e um meio de manutenção de estilo de vida para as classes mais abastadas.

O Rio de Janeiro foi uma das primeiras cidades a observar, na segunda metade da década de 1970, a criação da Barra da Tijuca, um novo bairro constituído por condomínios verticais que prometiam “um novo morar” com uma completa estrutura de serviços e lazer destinada somente aos seus moradores. Neste caso, os empreendedores imobiliários praticamente criaram uma nova mercadoria imobiliária, e uma nova necessidade de bem viver. Os condomínios de edifícios da Barra passaram a oferecer quadra de tênis, piscina, áreas sociais, salão de festas, salão de beleza, academia de esportes, boate, sauna, enfim, todo tipo de espaços de bem estar. Tudo isso dentro de uma estrutura que contava muitas vezes com ruas e praças privativas, comércio e transporte interno (LEITÃO, 2006).

Este é o momento em que o edifício de apartamentos se diferencia do condomínio vertical, ou seja, quando o conceito de edifício de apartamentos adere à questão da oferta de

serviços e lazer e torna-se o condomínio urbano vertical que não se constitui em um espaço apenas de moradia, mas que vai mais além, contando com espaços para sociabilização, lazer e até comércio. Outro traço diferenciador se refere à complexidade da estrutura organizacional destes condomínios, que em muitos casos, exigem profissionais e empresas para gestão do mesmo.

Recentemente, a busca por segurança consiste num motivo maior, que se incorpora para o sucesso dos condomínios. O medo associado ao aumento da violência urbana é um fator que impulsiona a procura de moradia nos condomínios, uma vez que, além da oferta de lazer e serviços, esses enclaves passaram a oferecer todo um aparato de serviços especializados relacionados à segurança. O resultado disso é um número cada vez maior de pessoas morando, trabalhando e vivendo dentro destes enclaves, negando e discriminando o espaço público da cidade e privilegiando os espaços privados (CALDEIRA, 2000).

Os condomínios são vistos assim como uma solução para fugir dos problemas de uma sociedade desigual, com níveis de criminalidade crescente e onde a segurança passa a ser o maior requerimento de todos. Por isso, atualmente os condomínios residenciais são oferecidos como opção de moradia não apenas às classes altas, mas a grande parte da classe média e chegando mesmo às camadas mais populares da população.

Com um número elevado de pessoas morando em condomínio fechados – a cidade de São Paulo que possui cerca de 40.000 condomínios (RACHKORSK & FÉRES, 2005) – faz-se necessário estudar quais os efeitos deste novo modo de morar na vida da população. Ainda são poucos os trabalhos que abordam o efeito da multiplicação dos condomínios residenciais em cidades brasileiras, considerando não somente as questões espaciais, mas também as questões legais e econômicas, e principalmente os efeitos sociais e comportamentais promovidos pela vivência segregada.

Para Velho (1982), que desenvolveu estudos na década de 1970 sobre a vida em um edifício de apartamentos no bairro de Copacabana, o edifício de apartamentos neste período abrigava as camadas médias brasileiras nos grandes centros urbanos e era palco para o estabelecimento de novos tipos de relações sociais. Os condomínios verticais surgem exatamente a partir deste tipo de edifício de apartamentos. No entanto, há uma grande diferença entre *high-rise residential buildings*, apresentados no estudo, e os novos condomínios. Estes últimos passam a oferecer benfeitorias sociais e serviços, além de áreas específicas para lazer e divertimento dentro de seus limites. Estes condomínios oferecem não somente um lugar de moradia, mas promovem uma socialização ampliada, na medida em que oferecem atividades antes disponíveis somente em espaços públicos da cidade.

A construção de um desejo: o caso dos condomínios residenciais no Recife

Este texto é baseado numa pesquisa documental que foi realizada entre os meses de março e maio de 2007 no Arquivo Público Estadual de Pernambuco¹. O objetivo principal aqui é fazer uma breve descrição sobre como ocorreu o desenvolvimento da prática de morar em condomínios, a partir do registro da publicidade imobiliária divulgada em veículo impresso referente à venda dos espaços de moradia característicos dos anos 1970 até 2005. O *Diário de Pernambuco* foi o jornal escolhido devido a sua importância histórica e enorme popularidade entre os recifenses. A consulta foi restrita à publicidade imobiliária nos jornais dominicais, pois estes apresentavam uma maior quantidade do objeto pesquisado, tendo em conta sua ampla divulgação no primeiro dia da semana, abordando o leitor descansado e disposto a consumir. A tabela exposta a seguir apresenta o esquema roteirizado para o registro das informações:

¹ Essa pesquisa foi realizada em conjunto com Thyana Galvão, doutoranda do programa de Pós-Graduação em Psicologia Ambiental da UFRN.

Tabela 1.1 – Roteiro de busca: A Publicidade Imobiliária no Diário de Pernambuco

Anos	Meses da Consulta
1970	Todos os meses do ano
1975	Janeiro/abril/agosto/dezembro
1979	Julho
1980, 82, 85, 88	Janeiro/julho/dezembro
1981, 89	Junho
1990, 92, 95, 98	Janeiro/julho/dezembro
1991, 99	Junho
2000, 02, 05	Janeiro/julho/dezembro
2001	Junho

Essa pesquisa documental buscou compreender os conceitos que guiam o mercado imobiliário, e, por extensão, a procura e apreciação dos consumidores em potencial do produto. Respondendo à pergunta “quais são as principais características ressaltadas pelo mercado imobiliário para atrair a atenção e o interesse do leitor e futuro consumidor?” Chegamos à conclusão de que as principais características destacadas pelos anúncios foram: infra-estrutura, acabamento, localização, formas de financiamento, preço do imóvel, conforto, tranquilidade, amplitude do espaço residencial e segurança física. Entretanto, essas características não eram destacadas ao mesmo tempo em um mesmo anúncio para todos os imóveis. Ao longo do tempo ocorreu um desenvolvimento na escolha destas características por parte dos anúncios. No início da década de 1970, por exemplo, as características mais ressaltadas pelos anúncios eram os materiais, o conforto e ao luxo do imóvel. Já na década de 1980, o destaque era dado ao preço e as formas de financiamento do imóvel. No início da década de 1990, as principais características ressaltadas eram os itens de segurança. E foi exatamente o fato de que as características do imóvel foram destacadas diferentemente a cada década que nos revelou como ocorreu o desenvolvimento nos conceitos do morar em condomínios ao longo das décadas estudadas.

Na segunda metade da década de 1970, o mercado imobiliário da cidade do Recife voltou-se para a classe média e para imóveis verticais. Nessa época, começaram a se

intensificar as propagandas, *slogans* e fotografias de edifícios de apartamentos voltados para a classe média recifense. Daí em diante teve início um processo de intensa verticalização da cidade que chegou a quase à exaustão nos dias de hoje. Juntamente com esse processo surgiu uma relação mais intensa entre a figura do consumidor e o mercado, que alimenta cada vez mais os desejos de compra do consumidor. Contudo, esse desejo não se restringe ao lar desejado, mas se estende também a um campo social maior, porque “as mensagens veiculadas reúnem o sonho de uma vida contemporânea, aliado a nobreza e tradição, amoldando o gosto da nova classe média, oferecendo tanto uma vida de fantasia quanto um conjunto de valores culturais”. (LOUREIRO & AMORIM, 2005-a: 4).

As figuras 1.1 e 1.2, adiante, mostram um dos primeiros anúncios feitos em cores e utilizando uma representação gráfica do imóvel divulgado. Antes, os anúncios de imóveis eram pequenos e se referiam ao produto apenas através de textos. A oferta do edifício de apartamento foi de difícil aceitação para a classe média no início, porque a habitação multifamiliar vertical sempre esteve associada à população de baixa renda, tendo como estigma maior a figura do cortiço. Houve a princípio um processo de convencimento das camadas médias de que o edifício de apartamento poderia ser um tipo de habitação com estilo, glamour e luxo, a exemplo de alguns *slogans* veiculados no *Diário de Pernambuco*: “Em plena Boa Viagem um apartamento de classe num prédio de luxo” (16/08/70) ou o anúncio do dia 04/10/70 sobre o edifício Michelângelo que o destacava como “O mais luxuoso do nordeste”, além de outro no dia 15/07/79 sobre o edifício Ilha de Kea que ressaltava a distinção para os moradores: “Um privilégio para família de fino trato”.



Figura 1.1. Anúncio de um edifício em Boa Viagem.
Fonte: DIÁRIO DE PERNAMBUCO, 05/04/1970.



Texto do Anúncio: “Casa ou Apartamento: morar em casa tem suas vantagens; morar em apartamentos, outras. Nós conseguimos reunir todas em um só empreendimento. Na quadra da Beira Mar e de frente para o mar. Com garagem privativa para 2 automóveis para apartamento, 2 andares vazados, com amplo salão de festas e áreas de lazer, grande área ajardinada, 2 elevadores, gerador próprio, central de gás, interfone, apartamentos com 292m² de área. Uma verdadeira casa! 4 quartos sociais. Ampla sala para 2 ambientes, lavabo social e terraço, excelente cozinha, áreas e dependência de serviço” (DIÁRIO DE PERNAMBUCO, 08/07/79).

Figura 1.2. Anúncio de edifício em Boa Viagem, mostrando a dúvida freqüente da classe média acerca do melhor espaço de morar.
Fonte: DIÁRIO DE PERNAMBUCO, 08/07/1979.

Na tentativa de convencer o consumidor a morar em apartamento, os anúncios comparam o apartamento à casa, mostrando que o apartamento reúne as vantagens do morar em casa e ainda adiciona outras vantagens típicas dos “novos” apartamentos. Nesse sentido, encontramos vários anúncios da época destacando apartamentos com amplas áreas, “como uma casa” e adicionando valores novos como “morar com elegância e estilo” numa boa localização. É muito comum nos anúncios da época o destaque dado ao bairro e aos equipamentos de lazer, comércio e serviços dos quais os novos moradores poderiam usufruir.

Dessa forma, eram destacados não apenas as qualidades do imóvel, mas também do entorno onde ele estava localizado.

No início da década de 1980 o mercado imobiliário passou a ser mais enfático. Podemos observar isto através da utilização de vários anúncios ocupando meia página e até a página inteira do jornal (figura 1.3). É também nesse período que começou a surgir nos anúncios de imóveis a preocupação com a segurança, nos quais o porteiro eletrônico é destacado como uma inovação e representa um dos primeiros itens de segurança específicos surgidos para os apartamentos. Até então, o termo “segurança” só era utilizado para fins econômicos, ressaltando a segurança em investimento seguro como o exemplo dos *slogans* “segurança em ter um patrimônio”, “fique seguro, tenha sua casa própria” (figura 1.4).

É também nesta mesma década que começaram a surgir os primeiros anúncios de condomínios residenciais horizontais, em Aldeia, bairro localizado na região metropolitana do Recife. A princípio, os anúncios destacavam a possibilidade de morar numa “comunidade sofisticada” a exemplo do anúncio do condomínio Portal de Aldeia: “Um projeto para quem quer oferecer à família o convívio em mais do que um simples loteamento. Uma comunidade sofisticada. Portal de Aldeia é um conjunto de 100 áreas [sic] de 500m² com jardins e praças, ‘playgrounds’, água, luz, pavimentação, à margem da estrada de Aldeia (km13) a 20 minutos do Recife” (06/07/1980).

BOA VISTA Realiza seu sonho de morar.

Staloni Em frente ao Shopping Center **EM BOA VIAGEM**

ULTIMA UNIDADE **EM PIEDADE**

EDIFÍCIO VILLAGE JARDIM ATLÂNTICO-OLINDA PARA V CONQUISTAR UMA EXCELENTE POSIÇÃO

EDIFÍCIO JULIANA Últimas Unidades **EM PIEDADE**

Cr\$ 557.435, Adriano **EM PIEDADE**

SANDALUS Rua do Futuro no Espinheiro. Pronto para morar 3 últimas unidades

UMA NOVA OPÇÃO PARA CASA CAIADA OLINDA

São João Batista

LAFORT

ULTIMA UNIDADE **MORADA DO BENFICA** Garantia de qualidade Daher.

Cobertura duplex com piscina em Boa Viagem

OTIMAS CONDIÇÕES VENDAS

EDIFÍCIO ISABELLI DINIZ

CASAS DUPLEX EM PIEDADE

VERDE MAR

Figura 1.3. Vários anúncios por folha de classificados.
Fonte: Diário de Pernambuco, 06/07/1980.

Apartmentos com 2 salas amplas, 4 dormitórios (1 suite), WC social, copa/cozinha, dependências completas. Prédio com hall nobre, salão de festas, central de gás, interfone, antena coletiva p/TV, playground, garagem no subsolo e pool artesiano. Localização: Av. Bernardo Vieira de Melo, 3.465

BOA VIAGEM PORT. ELETRÔNICO. ÚLTIMAS UNIDADES.

PREÇO 21.993, 110.000.

FINANCIAMENTO **ECONOMICO**

CONDOMÍNIO **ANDRÉA**

SAUNA, PISCINA. A 100M DO MAR.

PREÇO 26.447, 67.236.

Ampla sala de estar e jantar com piso assoalhado, varanda, 3 quartos (1 suite), WC social, copa, cozinha, despensa, terraço de serviço e dependências. Apenas 2 aptos por andar, salão de festas, interfone, elevadores e antena coletiva p/TV. Localização: Av. Abelo Cabuz - (entrar na Berrardo Vieira de Melo, 5438) - Candeias.

Empresa associada à ADEMI

Figura 1.4. Anúncio de edifício em Boa Viagem com sistema de porteiro eletrônico.
Fonte: Diário de Pernambuco, 06/07/1980.

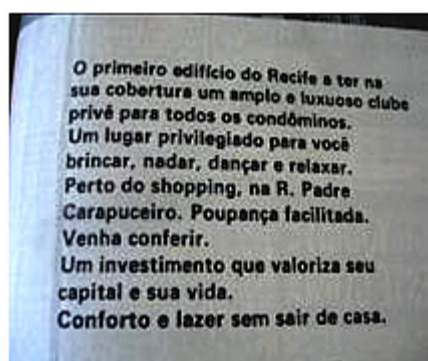
Outro ponto forte destacado pela propaganda de imóveis é a importância progressiva dada às áreas de lazer oferecidas pelos condomínios de apartamentos. Até então, o que se observava era um destaque exclusivo aos itens da unidade de apartamento. A partir do início

da década 1980, começamos a observar que os itens do condomínio como áreas de lazer, andar vazado, áreas verdes, salão de festas, entre outros, começaram a ter grande destaque como vantagens a mais oferecidas pelos empreendedores, como mostra o anúncio do Edifício São Marcos da construtora Oliveira Maciel (figura 1.5): “O espinheiro pediu e nós atendemos. Queremos um prédio de verdade com quadra de esportes, sauna, ducha, sala de repouso, sala de jogos, playground e salão de festas” (DIÁRIO DE PERNAMBUCO, 04/07/1982).



Figura 1.5. Anúncio de um edifício no bairro do Espinheiro.
Fonte: Diário de Pernambuco, 04/07/1982.

Até o final da década de 1980 vemos o surgimento de edifícios com grandes estruturas de lazer na busca de garantir satisfação aos moradores. Com isso, temos o início da substituição do espaço público pelos espaços privados, para atividade de lazer e prática de esporte, e com isso, as pessoas passaram a utilizar as novas áreas comuns de seus condomínios e não mais os espaços públicos da cidade para esses fins (figuras 1.6, 1.7 e 1.8).



Figuras 1.6, 1.7 e 1.8. Anúncio do edifício Safira, o primeiro no Recife a ter um “luxuoso Clube Prive em sua cobertura à disposição apenas para os condôminos”.
Fonte: DIÁRIO DE PERNAMBUCO, 04/06/1989.

Em 1988, a cidade do Recife passou a ser destaque no país pelos seus altos índices de criminalidade, chegando mesmo a ser chamada de “a capital do medo” (figuras 1.9 e 1.10). A figura do condomínio, especialmente o de apartamentos, ficou cada vez mais associada à garantia de segurança, contando com um aparato de segurança cada vez maior e alardeado. Esse fato levou a uma demanda cada vez maior pelos condomínios e a cidade alcançou altos índices de verticalização.



Figuras 1.9 e 1.10. Matéria publicada na capa do Diário de Pernambuco, divulgando o Recife como capital do medo. Observe a notícia em destaque ao lado que trata da favelização da cidade. A mídia relaciona a criminalidade à pobreza.

Fonte: DIÁRIO DE PERNAMBUCO, 12/12/1988 e 25/12/1988.

No início dos anos 1990, os anúncios seguem um modelo mais sóbrio, fornecendo ao leitor informações precisas, como tamanho em m² das plantas, inclusive com o desenho de plantas baixas ambientadas. Os destaques são para preço e programa dos imóveis, tanto da unidade em específico, como das áreas comuns do condomínio (figura 1.11). Começamos a observar nessa época a diminuição da área das unidades residenciais e o aumento da oferta de espaços comuns nos condomínios. Essa diminuição das unidades aparece associada à praticidade em possuir um apartamento menor e “mais prático”, mais adaptado à vida moderna.



Figuras 1.11. Anúncio de apartamento em Boa Viagem com destaque para o programa do “prédio” e para o programa da unidade de apartamento em separado.

Fonte: Diário de Pernambuco, 08/07/1990.

Nos anos 1990, aumentaram as ofertas de equipamentos de segurança como o Sistema de Segurança Integrado (SIS), que contam com circuito interno de televisão, contrato com empresas de segurança, porteiro 24 horas, e outros itens a mais, como nesse anúncio da construtora Carrilho para o edifício Maria Fernanda, no bairro do Derby: “Segurança total: central de portaria com guarita panorâmica, portões eletrônicos (controle remoto), dispositivo de segurança com alarme interligado a todos os apartamentos” (29/07/1990). Por outro lado aumentou também a propaganda de itens relacionados à qualidade de vida tais como “conforto, tranquilidade e liberdade”. Possivelmente, as palavras chaves que mais sintetizem os anúncios dessa época sejam “conforto” e “segurança” (figuras 1.12 e 1.13).



Figuras 1.12 e 1.13. Anúncio de imóvel no bairro do Derby com destaque para e questão dos equipamentos de segurança.

Fonte: DIÁRIO DE PERNAMBUCO, 29/07/1990.

No início dos anos 1990, as incorporadoras e imobiliárias passaram a divulgar mais os condomínios residenciais fechados. Com isso, houve o aumento da demanda dessas novas estruturas. Em fins desta mesma década, apesar de projetos como “Revitalizar o Centro” e “Viver o Recife Antigo”, tem-se a formação de novas centralidades na RMR. O bairro de Boa Viagem passou a ser o concentrador da renda da cidade e morar neste bairro passa a ser sinônimo de status e poder (figura 1.14).

No começo desse século, os anúncios de imóveis ganharam espaço também na mídia televisiva. Os anúncios na televisão contam com recursos de computação gráfica para expor o imóvel e suas vantagens. As plantas baixas ambientadas passaram a ser substituídas por perspectivas que mostram os ambientes internos e externos dos imóveis, inclusive com um apartamento modelo mobiliado.



Figura 1.14. Anúncio de condomínio de apartamentos em Boa Viagem. Os incorporadores imobiliários destacam fortemente Boa Viagem como melhor Bairro da cidade.
Fonte: Diário de Pernambuco, 19/01/1992.

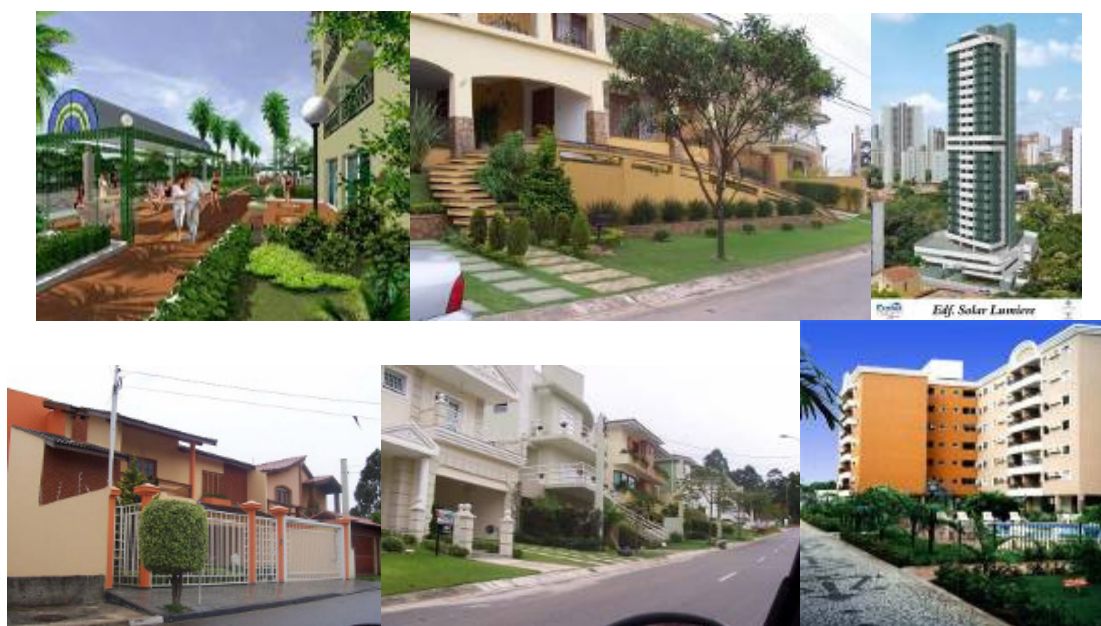


Figura 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19 e 1.20. Várias imagens de anúncios que apostam na venda do condomínio fechado como modelo ideal de moradia.
Fonte: Google Images.

No início do século XXI, no Brasil e no restante do mundo, a moradia em condomínios horizontais isolados dos centros das cidades começou a ser divulgada e desejada, tanto por questões de segurança, como é o caso do Brasil, mas, sobretudo por conta da qualidade de vida que se acredita que tais lugares possam promover. Nesse sentido, no Recife, os anúncios de imóveis são bombardeados por um arsenal de informações relacionadas à maravilha de morar em espaços isolados. A população de classe média da cidade do Recife passou a buscar uma nova alternativa de moradia no bairro de Aldeia, município de Camaragibe da Região Metropolitana, pois o ambiente oferece clima mais ameno por se tratar de uma região mais elevada e por estar localizada longe do centro, distante do caos urbano e da insegurança cotidiana.

Em 2003, o grupo Alphaville anunciou a instalação, a exemplo de outras cidades do sudeste e centro-oeste do Brasil, de um condomínio residencial horizontal no bairro do Curado, chamado de Alphaville Brennand:

“Pernambuco está entrando na rota dos megacondomínios residenciais horizontais. A Alphaville Urbanismo S/A está iniciando a análise técnica do projeto de implantação na Região Metropolitana do Recife. As expectativas da empresa paulista são de que o Alphaville Recife possa ser lançado num prazo máximo de dois anos. O projeto conta com a parceria do Grupo Brennand e coloca o Estado no circuito dos grandes empreendimentos urbanísticos privados do País. Orçado em R\$ 50 milhões, o condomínio irá ocupar uma área de 900 mil metros quadrados nas proximidades do Terminal Integrado de Passageiros (TIP), no Bairro do Curado” (DIÁRIO DE PERNAMBUCO, 22/08/2003).

A exemplo de outros empreendimentos Alphaville, o Alphaville Brennand em Recife contará com um sistema de autogestão, funcionando como um bairro independente, ou melhor uma mini cidade independente, uma vez que possuirá uma mini-prefeitura responsável por

serviços básicos como coleta de lixo, circulação de veículos e sistema de segurança. O projeto prevê um total de 900 lotes de 500 m² com uso exclusivamente residencial e uma área comercial com lojas de comércio e serviços, que incluem escritórios, consultórios médicos, posto de gasolina e até uma escola. Tudo isso sem contar com as áreas de lazer e esportes e uma área preservada de Mata Atlântica, além de um acesso facilitado através de um viaduto na BR – 408 para atender aos futuros moradores. Sem dúvida é um mega projeto que inaugura em Recife esse novo estilo de moradia já tão alardeado nas grandes capitais do país, especialmente São Paulo. Esse novo estilo oferece ao consumidor a possibilidade de morar num espaço mais tranquilo, com possibilidade de maior liberdade e qualidade de vida para a família. Porém, um dos quesitos subjacentes do empreendimento é o estabelecimento – ou restabelecimento – de um espírito de comunidade, que se julgava perdido devido ao grande aumento populacional e conseqüentemente o crescimento das cidades e a perda da segurança pessoal, quesito que vêm atrelado à esse processo (figuras 1.21, 1.22, 1.23 e 1.24).



Figura 1.21, 1.22, 1.23 e 1.24. Perspectivas mostrando como será o Alphaville Brennand.
Fonte: Google Images.

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E *GATED COMMUNITIES*

Um aspecto importante para a compreensão do fenômeno dos condomínios residenciais são os diversos estudos sobre as *Gated Communities* norte-americanas. Estes estudos recentes têm muito a contribuir com as pesquisas sobre Condomínios Horizontais no Brasil porque, partindo do entendimento de como as *gated communities* se originaram, cresceram e funcionam nos Estados Unidos, podem-se estabelecer similaridades e divergências para o tipo de Condomínios Horizontais que temos nas cidades brasileiras. A semelhança morfológica pode levar o observador a uma falsa percepção de similaridade ao comparar as *Gated Communities* e os Condomínios Residenciais, porque ambas as estruturas se caracterizam por oferta de áreas verdes, ocupação horizontal de residências unifamiliares e pela oferta de amenidades no tocante a comércio, lazer e serviços. Contudo, deve-se atentar para o fato de que há uma grande distinção entre os condomínios fechados brasileiros e as *gated communities* norte-americanas, particularmente as que envolvem a origem desses espaços e sua distribuição e localização no espaço urbano.

O surgimento de estruturas muradas e altamente vigiadas, tanto das *gated communities* norte-americanas como dos condomínios horizontais brasileiros, têm suas origens em diversos fatores sociais e econômicos que vão desde a proteção contra a criminalidade até a consequente segregação espacial e social.

Condomínios Horizontais e *Gated Communities*: origem e contexto

Gated Communities: produto das periferias ricas

Originado nos Estados Unidos, o termo *Gated Communities* foi empregado para designar um fenômeno que começou a surgir na década de 1960 em algumas cidades norte-americanas. As *Gated Communities* norte-americanas surgiram e vêm se desenvolvendo

rapidamente em áreas residenciais localizadas mais especificamente nos subúrbios ricos norte-americanos. A maior concentração delas acontece nos estados da Califórnia, Texas e Flórida, em cidades como São Francisco, Los Angeles, Riverside-Palm Springs, Orange County, Dallas e Miami (BLAKELY & SNYDER, 1997).

Nas cidades norte-americanas as periferias ou subúrbios são áreas onde residem as classes “alta e média alta anglo-americana” (BLAKELY & SNYDER, 1997). Essas classes buscam residências nos subúrbios para se distanciar dos centros, ocupados pela classe baixa composta em sua maioria por latinos e afro-americanos. Isso porque apenas muros e portões não são o bastante, sendo a distância física um requisito necessário para a segurança; muito embora já existam muitos casos de proximidade entre bairros de subúrbios ricos norte-americanos e bairros pobres de comunidade latina. Aliás, essa situação de proximidade é um dos fatores que também promove o aparecimento de novas *gated communities*. Quando essa proximidade ocorre, os estudos mostram que esses bairros ricos optam por cercar o seu perímetro com muros, portões e segurança para se proteger da ameaça da proximidade com essa população pobre indesejada (MAHER, 2003).

Para Blakely e Snyder (1997), o termo *Gated Communities* se refere a áreas residenciais com acesso restrito, nas quais os espaços “normalmente públicos” são na verdade privatizados. Por espaços “normalmente públicos” entenda-se ruas, calçadas, parques, estacionamentos, praias, rios, etc. Esses espaços seriam normalmente de acesso ao público em geral, mas quando estão cercados pelos muros das *gated communities* tornam-se categoricamente de acesso privado e restrito. É interessante ressaltar que estes autores consideram que *lobbies*, *hallways* e estacionamentos de estruturas residenciais multifamiliares não são espaços “normalmente públicos”.

A maioria das *gated communities* norte-americanas se desenvolveu a partir de uma comunidade residencial – onde não existiam muros ou portões no perímetro da mesma – na

qual são instalados muros, portões, entre outros dispositivos, supostamente para segurança dos moradores. Em outras palavras, uma área ou bairro residencial com avenidas, ruas, calçadas, parques e jardins passa a ser cercada em seu perímetro por muros, grades e portões. A partir desse momento, essa área que antes possuía ruas e parques de acesso ao público como em qualquer cidade, passa – após tornar-se uma *gated community* – a controlar e restringir o acesso a esses lugares, antes públicos, permitindo apenas o acesso aos seus moradores.

Atentar para essa origem, a qual remonta à maioria das *gated communities* norte-americanas, é fundamental para entender o fenômeno e a sua repercussão hoje. O principal problema enfrentado hoje nas *gated communities* é a decisão sobre quais os impostos devem ser pagos. Isso porque, uma vez que as avenidas, ruas e praças são engolidas pelo perímetro da comunidade residencial tornando-se “*gated*”, os moradores contratam empresas privadas para fazer os serviços regularmente prestados pelo governo, como os de limpeza e manutenção das ruas e áreas públicas. Dessa forma, os moradores que passam a pagar por esses serviços de forma privada acreditam que pagar os impostos ao governo por esses mesmos serviços seria um caso de dupla-tributação ou dupla-taxação. O governo, por seu lado, alega que as *gated communities* apropriaram-se de áreas públicas, impedindo o acesso dos serviços prestados pelo governo, como a coleta de lixo, por exemplo. Além disso, o governo declara que os moradores dessas áreas não vivem confinados dentro das *gated communities* e regularmente utilizam o restante da cidade para trabalhar, fazer compras, entre outras atividades. Por essa razão, deveriam pagar pela manutenção dessas outras áreas utilizadas como qualquer outro cidadão (MCKENZIE, 1994).

As *gated communities* surgem com a promessa de resolver três problemas fundamentais para os norte-americanos: 1) a prevenção ao crime; 2) o controle do tráfego; e 3) a restauração do senso de comunidade e vizinhança. No entanto, Blakely e Snyder (1997)

identificam e classificam as *gated communities* de acordo com quatro critérios baseados em fatores sociais: senso de comunidade, exclusão, privatização e estabilidade. Seguindo uma combinação desses critérios, elas são divididas em três tipos principais: *lifestyle*, *prestige* e *securite zone*, cada uma com subdivisões próprias. Cada um dos três tipos apresenta uma combinação com intensidades variadas dos quatro critérios básicos.

Nas *lifestyle communities*, o critério privatização é prioritário enquanto que por último está o senso de comunidade. Este tipo de “comunidade” atrai basicamente aposentados em busca de descanso, lazer e atividades esportivas como o golfe. Todas essas facilidades são encontradas nesses locais. Nas *prestige communities*, o critério primordial é a estabilidade e exclusão. Elas são ocupadas pelos ricos e famosos e neste caso, os muros e portões denotam uma barreira de *status* e propriedade. De acordo com Blakely e Snyder (1997), esse é o tipo de *gated community* que mais cresce em número hoje nos EUA. Nas *security zone communities* o principal critério é o da exclusão, pois elas são “enclaves de medo” que se desenvolveram como forma de reação ao aumento do crime e da desordem urbana. Este tipo de “comunidade” são geralmente bairros nos quais são colocados os muros e portões, partindo da iniciativa da vizinhança, que decide sobre a necessidade de proteção contra o crime. Apesar da classificação proposta pelos autores ser didaticamente interessante, os elementos caracterizadores por cada tipo de “comunidade” não são necessariamente rígidos, pois fica fácil perceber uma superposição desses elementos entre os três tipos.

Fica claro, portanto, que a busca pelo critério “senso de comunidade” não representa prioridade em nenhum dos três tipos de *gated communities* classificados pelos autores. Apesar disso, muitos residentes apontam esse critério como um dos principais motivos para procurarem esses tipos de moradias: a busca por laços estreitos entre vizinhos e um sentimento de comunidade. Os próprios Blakely e Snyder (1997) não apresentam uma definição precisa sobre o termo “comunidade”. Inicialmente, apresentam-na como uma noção

de local, espaço físico e residência. Além disso, são discutidas noções sociais como responsabilidade mútua, interação e cooperação. São ainda incluídos conceitos psicológicos como “comunidade de sentimento”. Mas, mesmo sem uma definição única e coerente sobre o termo comunidade, os autores são claros ao apontarem e criticarem a ausência prática do senso de comunidade nas *gated communities*.

As *gated communities* são o reduto de pessoas economicamente e socialmente aparentemente homogêneas, sendo a lógica por trás disso o sentimento de pertencimento e segurança gerado pelo fato de estar entre “iguais”. Isso se reflete até mesmo numa busca homogeneizada por projetos arquitetônicos, plantas e fachadas iguais e padronizadas para todos dentro de uma *gated community*. Essa padronização chega ao ponto de definirem cores iguais para fachada e até mesmo os tipos de vegetação a ser utilizada por todos.

Condomínios Horizontais: ricos inseridos em periferias pobres

Os condomínios horizontais brasileiros surgiram tendo como principal diferencial a oferta de lazer e serviços. Contudo, com o passar dos anos, fatores como oferta de segurança e prestígio social foram agregados. Esses fatores são importantes e devem ser levados em consideração para entendermos a expansão desta tipologia habitacional no Brasil, uma vez que a parcela mais rica da população, que possui renda suficiente para morar nesses condomínios, o faz mesmo em cidades interioranas, onde a criminalidade é mais baixa.

O desenvolvimento da maioria das cidades brasileiras de grande porte, até a década de 1980, se deu do centro para a periferia, de forma que o centro recebeu infra-estrutura e melhoramentos que encareceram o preço da moradia. Esse processo resultou na “expulsão” da população de baixa renda para as periferias, que não possuíam infra-estrutura para receber essa população (CALDEIRA, 2000).

Enquanto nos Estados Unidos as *gated communities* se localizam nos subúrbios, que são ricos, no Brasil, em contrapartida, os subúrbios são pobres. Apesar disso, a maioria dos condomínios residenciais horizontais de grande porte está localizada nos subúrbios, porque nesses locais ainda existem áreas suficientes para a instalação de Condomínios Horizontais, que requerem terrenos mais amplos para serem instalados. Dessa forma, os Condomínios Horizontais estão muitas vezes localizados nas periferias pobres lado a lado com as favelas, cuja separação reside nos muros, portões e equipamentos de segurança.

No Brasil, os condomínios residenciais – ao contrário das *gated communities* – são construídos na maioria das vezes em áreas privadas, isto é, são áreas que já nascem como particulares em sua natureza, não havendo no processo de construção e instalação nenhum tipo de apropriação de área pública. Mesmo no caso dos Condomínios Horizontais que possuem áreas coletivas como ruas, praças e parques, estes já são construídos em áreas privadas. Talvez por serem instalados originariamente em áreas privadas, a questão sobre os impostos ainda permanece em discussão de forma tímida.

No Brasil já pode ser observado casos em que movimentos de moradores fazem uma apropriação de uma rua colocando guaritas e fechando a rua ao acesso público. No entanto, esse tipo de movimento além de ser irrelevante em número, é considerado ilegal pela legislação vigente – porque realiza apropriação indevida de áreas públicas – sendo combatido pelas prefeituras locais na maioria das vezes em que ocorre. Outro caso similar é o loteamento fechado ilegal, como já foi descrito, onde o loteamento é feito em áreas ilegais ou em locais em que áreas públicas são apropriadas.

No que diz respeito à restauração do senso de comunidade e vizinhança, isto tem se tornado uma preocupação para os moradores de condomínios residenciais. A razão disto é que, enquanto percebe-se que há certa homogeneidade econômica nos condomínios, percebe-se também que não existe uma homogeneidade social e cultural entre seus moradores. O que

se observa, portanto, é uma busca para distinguir-se individualmente dos outros moradores (CALDEIRA, 2000; LOPES, 2000). Essa distinção se estende, de forma contrária ao caso norte-americano, ao projeto arquitetônico. No Brasil, casas padronizadas estão associadas a classes populares e por isso são desvalorizadas. Neste sentido, os moradores de Condomínios Horizontais fazem o possível para se diferenciarem uns dos outros, personalizando e individualizando suas residências.

QUADRO 1.1: Quadro comparativo entre Condomínios e *gated communities*.

Elementos comparativos	Condomínios Horizontais	Gated Communities
CONTEXTO URBANO	■ Ocupação centro → periferia ■ Periferia ● desvalorizada ● sem infra-estrutura ■ População pobre expelida p/ periferia	■ Ocupação centro + periferia ■ Periferia ● valorizada ● com infra-estrutura ■ População rica escolhe periferia
MOTIVADORES	■ Lazer ■ Segurança ■ Prestígio	■ Controle tráfego ■ Segurança ■ Restauração senso vizinhança
ORIGEM	■ Áreas privadas	■ Áreas públicas
IMPOSTOS	■ Discussão ainda muito tímida sobre isenção de impostos	■ Discutem a isenção de impostos sobre serviços públicos. Alegam dupla tributação
COMUNIDADE	■ Preocupação inicial com a constituição de uma comunidade	■ Há uma preocupação, apenas no discurso, com a constituição de uma comunidade
PROJETO ARQUITETÔNICO	■ Projetos distintos. A padronização é vista como algo negativo	■ Casos de projetos semelhantes. a padronização é vista como algo positivo.
CONSTRUÇÃO	■ Projeto e construção por iniciativa de cada morador	■ Em muitos casos o incorporador constrói em série

Condomínios Horizontais e *Gated Communities*: fragmentação espacial e segregação social

Gated Communities e o desejo da homogeneização social

Nos Estados Unidos, o crescimento das *Gated Communities* revela o declínio da comunidade pública, da cidadania e do homem enquanto cidadão e refletem a fragmentação social que vem assolando esse país nos últimos anos (SENNETT, 1996). Para isso, Blakely e Snyder (1997) apontam dois argumentos. Em primeiro lugar, as *gated communities* limitam o

contato social entre os diferentes grupos da sociedade. As classes desprivilegiadas são excluídas não apenas de viver nessas áreas – pelo valor elevado dos imóveis e taxas de manutenção – mas são excluídas até mesmo de transitarem dentro dessas áreas, fechadas com muros e portões. Essa separação, para os autores, está caracterizada como “segregação racial”, que conduz a um desconhecimento e desentendimento entre os diferentes grupos sociais.

O segundo argumento está no fato de que as *gated communities* são administradas por uma associação de moradores, que atuam como uma forma de governo privado. Os espaços públicos (ruas, calçadas, parques, etc.) localizados dentro dos limites dos muros ficam sob a administração dessas associações. Todos os serviços de cuidados e manutenção dessas áreas são cobrados dos moradores na forma de taxas, que podem ser aumentadas conforme determinação dessas associações. Atualmente, moradores de *gated communities* questionam o duplo pagamento de taxas urbanas, pois eles não recebem os serviços prestados pelo governo, visto que já pagam pelos mesmos serviços de forma privada e “mais eficiente” através da administração das *gated communities* onde moram. De acordo com Blakely e Snyder (1997), estes residentes estão propondo se isentar dos interesses e responsabilidades do bem público e coletivo da sociedade, o que seria prejudicial para um país calcado na democracia.

As *gated communities*, de acordo com Setha Low (2003), resultam das transformações políticas e econômicas pelas quais os EUA vêm passando desde o final do século XIX, associadas a uma crescente polarização econômica e social da população, com claro beneficiamento das classes altas e a marginalização das classes baixas. Low (idem) considera que as *gated communities* são enclaves separatistas, nos quais seus residentes se isolam socialmente e economicamente do resto da sociedade. Para isso, as *gated communities* estabelecem certa homogeneidade social e econômica entre os seus residentes, ou seja, é uma comunidade de pessoas aparentemente similares. Contudo, essa homogeneidade, segundo

Low (idem), desencadeia outro problema, que é a fomentação ao medo dos “outros”, ou seja, daqueles que estão fora desses enclaves.

Nos Estados Unidos, essa separação está caracterizada também como segregação racial, que por sua vez são a base do medo e da desconfiança entre os diferentes grupos. Nesse caso, muito mais no sentido dos grupos economicamente privilegiados contra os que não são. Esse problema pode ser visto como a necessidade de controlar aquilo que é conhecido como “áreas urbanas deterioradas”, ou seja, áreas habitadas por latino-americanos e afro-americanos, vistos como minorias indesejáveis. Nesse processo, as *gated communities* funcionam como áreas em que determinados grupos – anglo-americanos, na sua maioria – estariam “protegidos” do convívio com essas minorias, que são consideradas “perigosas”, exacerbando e consolidando a procura pela “purificação social” já presentes nos subúrbios dos Estados Unidos (SENNETT 1996; MAHER, 2003).

Condomínios Horizontais e o desejo da segregação social

No caso do Brasil, temos um país marcado por grandes desequilíbrios sociais. Apesar de diversas políticas sociais e programas econômicos implementados nas últimas décadas, continuamos a testemunhar um incrível desequilíbrio social e econômico. Como resultado disso, uma grande parcela da população continua vivendo em péssimas condições de vida porque não tem acesso a serviços, emprego e meios para suplantarmos a pobreza, aumentando ainda mais os índices de violência e criminalidade urbana.

As classes médias perdem a cada dia a crença na promoção da segurança, ordem e justiça social pelas instituições do governo e procuram refúgio em condomínios residenciais, que não raramente contam com seu próprio contingente de vigilantes. A construção desses condomínios, ou seja, espaços que restringem o contato com a sociedade exterior implica na procura por dotar esses espaços de auto-suficiência. Tanto as *gated communities* como os

condomínios residenciais se estruturam a partir de uma lógica de separação social e espacial, pois ambos limitam o contato social entre os diferentes grupos da sociedade.

É interessante salientar que o Brasil não é uma sociedade rigidamente estratificada, possibilitando processos de mobilidade social. Assim sendo, pessoas com um mesmo padrão econômico podem possuir perfis culturais bastante diversos. Aparentemente não há restrições ou distinções étnicas ou raciais, como nos Estados Unidos. Aqui a distinção social acontece, sobretudo, em termos econômicos. Desde que tenha recursos econômicos, qualquer pessoa pode escolher onde morar. No entanto, nos condomínios residenciais, a procura não é apenas por uma homogeneidade sócio-econômica, mas primordialmente de *status* social. Nesse sentido, muitas pessoas acreditam que o condomínio residencial é constituído por uma comunidade homogênea em termos sócio-econômicos, na qual elas procuram partilhar um mesmo *status* social ou ainda se inserir em um círculo social almejado. Em suma, elas procuram uma homogeneização social ao mesmo tempo em que se diferenciam de uma sociedade circundante menos privilegiada em termos econômicos (VELHO, 1980). Em resumo, no caso do Brasil, os condomínios residenciais fechados caracterizam-se por uma segregação social e também econômica. Grupos privilegiados de classe média e alta se isolam do restante da população da cidade, desenvolvendo uma vida cotidiana em um circuito à parte do restante da cidade.

A disputa por impostos e direito à segregação e as CID's

Estima-se que mais de 30 milhões de norte-americanos vivem atualmente em algum tipo de CID (*Common Interest Development*), que são na verdade formas de governo privado exercido por associações de moradores, geralmente de *gated communities*. As CID's visam o desenvolvimento dos interesses comuns dos proprietários de imóveis dentro de *gated communities*. (MCKENZIE, 1994). Segundo Evan McKenzie (1994), existe hoje quatro tipos

de CID's: condomínios, áreas planejadas, cooperativas de "stock" e comunidades de apartamentos. Baseando-se nisto, McKenzie (1994) traça um histórico do desenvolvimento das CID's partindo do modelo utópico das "Cidades Jardins" do final do século XIX de Ebenezer Howard. A idéia de Howard era a de áreas urbanas planejadas onde houvesse um equilíbrio entre áreas residenciais e de comércio nas quais todas as classes sociais conviveriam de forma equilibrada e harmônica. O modelo norte-americano das CID's – que possui origem no conceito das "cidades Jardins" – deu origem à criação de áreas residenciais restritivas e segregacionistas, cujo principal interesse é a valorização e preservação da propriedade privada para os seus moradores.

McKenzie (1994) apresenta sérias preocupações com o desenvolvimento e popularização das CID's. Para ele, as CID's são enclaves homogêneos onde privilégios são exclusivos para o uso de poucos. Assim, áreas tanto urbanas quanto suburbanas são privatizadas e convertidas em propriedade residencial privada. Essa reformulação do tecido urbano – de acordo com o interesse de poucos – gera, conseqüentemente, uma reformulação nas práticas de cidadania. Isso porque na medida em que as CID's voltam os interesses para a proteção da propriedade privada, ocorre também um desinteresse e uma não-participação nos interesses públicos.

Outro problema fundamental largamente discutido por McKenzie (idem) é a "dupla taxação", i.e., as CID's, em nome dos moradores da comunidade, afirmam que são vítimas de dupla taxação pelo governo. Isso acontece porque as CID's oferecem os mesmos serviços do governo local de forma privada. Serviços como coleta de lixo, manutenção de ruas e praças, serviços de segurança e recreação, etc. são fornecidos e cobrados livremente pelas associações de moradores. Como os moradores pagam por esses serviços nas suas taxas condominiais, eles entendem que pagar por esses mesmos serviços ao governo, na forma de impostos, mesmo sem utilizá-los, seria uma dupla taxação.

Essa questão da “dupla taxação” é uma discussão séria e tem sido defendida agressivamente pelas CID’s, inclusive sendo levada aos tribunais. Por enquanto, a justiça não entende o problema como dupla taxação e as CID’s não tem conseguido ir em frente com a idéia. O fato é que além de se beneficiarem pelos serviços privados que pagam nos condomínios, esses mesmos moradores também utilizam os serviços promovidos pelo governo quando utilizam áreas públicas da cidade. Essas formas privadas de governo como as CID’s, são vistas assim como “*secession of the successful*”.

Uma das maiores preocupações de McKenzie (1994) é como moradores de CID’s podem facilmente se isentar dos problemas e interesses públicos que abrangem a maioria da população que está do lado de fora desses enclaves. Daí a preocupação fundamentada do autor com as consequências políticas, econômicas e sociais que as CID’s carregam em seu bojo. No entanto, as CID’s representam apenas uma face do problema que é bem mais profundo e complexo, ou seja, a decadência da esfera pública e o crescimento da esfera privada. Essa decadência do espaço público urbano dificulta a resolução de problemas como a criação de espaços comuns e a restauração de uma heterogeneidade nas relações sociais.

Medo versus Proteção: condomínios, gated communities e o mito da segurança

Apesar dos altos índices de satisfação dos residentes de *gated communities* nos Estados Unidos, estes residentes ainda se mostram bastante temerosos em relação à criminalidade e violência, mesmo sem ter sofrido algum tipo de experiência com crime. O que realmente importa para essas pessoas é que as *gated communities* mantenham do lado de fora pessoas indesejáveis, sejam elas criminosos ou simplesmente pessoas de outras classes e raças. Contudo, as *gated communities* falham em dois pontos que propõem sanar. O primeiro é que as *gated communities* não mantêm necessariamente as pessoas indesejáveis do lado de fora. O segundo é que, diferentemente do que as pessoas acreditam ao se mudarem para esses

locais, os laços de comunidade e vizinhança não são melhores do que em outras vizinhanças que não possuem muros e portões. Em suma, os muros e portões provocam mais ansiedade e senso de isolamento nos moradores dessas comunidades do que os fazem sentir-se seguros (LOW, 2003).

Blakely e Snyder (1997) também afirmam que as *gated communities* não “resolvem” os problemas aos quais se propõem como a prevenção ao crime, o controle do tráfego e a restauração do senso de comunidade e vizinhança. Tanto Blakely & Snyder (idem) quanto Low (2003) afirmam que os índices de criminalidade em *gated communities* não são, necessariamente, menores do que em *non-gated communities* nos mesmos arredores. Além disso, apesar dos índices de criminalidade estarem em queda em muitas cidades norte-americanas como afirmam estes autores, o medo do crime na população em geral tem especialmente crescido na última década.

Ao contrário dos Estados Unidos – onde os índices de criminalidade estão em queda como visto acima – no Brasil o que vemos é o aumento da violência e da criminalidade urbana. Fatos recentes demonstram o poder do crime organizado em grandes cidades como Rio de Janeiro e São Paulo, quando ordenam a paralisação dos meios de transporte, o fechamento de áreas comerciais e até mesmo o ataque a forças policiais, paralisando quase toda a cidade. Em toda parte, as pessoas sofrem com a violência, assaltos, sequestros, roubos e arrastões, que são registrados em diferentes lugares, sejam eles públicos ou privados. Muros, portões, grades, cercas elétricas e segurança privada, são os recursos que estão sendo usados por uma parcela da população em busca de segurança. Nesse contexto, o isolamento e a segregação espacial fazem com que os espaços públicos da cidade sejam ainda mais negligenciados, contribuindo ainda mais para a insegurança destes espaços.

No Brasil os assaltos, roubos e sequestros dentro de condomínios residenciais são cada vez mais frequentes. As pessoas já não têm mais tanta certeza de estarem em segurança.

Todos os dias os jornais publicam casos de assaltos e roubos feitos em condomínios, inclusive nos condomínios fechados mais abastados e protegidos. Já existem quadrilhas de assaltantes especializadas em roubar condomínios residenciais, que desenvolvem meios de enganar os porteiros, com conhecimento dos horários dos moradores e utilizando recursos de alpinismo para escalar varandas e janelas, entre outras inúmeras formas desenvolvidas para burlar a segurança (CALDEIRA, 2000).

CAPÍTULO 2

O ESPAÇO COMUM NOS ENCLAVES E CONDOMÍNIOS

INTRODUÇÃO

Esse capítulo tem como objetivo a construção de um conceito de espaço coletivo ou comum, tendo em vista que esse espaço desempenha um papel fundamental na vida das pessoas que moram em condomínio. O espaço coletivo é palco para as mais diversas atividades de socialização dentro dos condomínios, desde encontros ocasionais, atividades de lazer e diversão e principalmente para muitas das transgressões sociais que veremos ao decorrer desta pesquisa.

O espaço coletivo surge juntamente com os novos espaços fechados destinados a um público a exemplo dos shoppings e condomínios, que se constituem em enclaves, no sentido atribuído por Caldeira (2000), e por isso mesmo refletem a busca por um espaço “público” de qualidade cercado por segurança e conforto. Tendo em vista a natureza indissociável do espaço coletivo e a ocorrência de interações sociais em diversos níveis, é fundamental uma discussão sobre a relação dos espaços comuns no interior de enclaves e particularmente nos condomínios.

A conceituação do espaço coletivo ou comum requer, em um primeiro momento, um entendimento mais aprofundado e abstrato do significado de espaço e, conseqüentemente, uma conceituação do que vem a ser lugar. Espaço e lugar são conceitos complementares, mas distintos, que guardam diferenças com relação às práticas sociais a que dão suporte. Feito isso, podemos partir para uma conceituação do espaço coletivo com base nas concepções de espaço público e privado no Brasil.

O ABANDONO DO ESPAÇO PÚBLICO: ARQUITETURA DO MEDO E ENCLAVES FORTIFICADOS

O abandono do espaço público

Em *City Making*, Gerald Frug tem como premissa básica a de que as cidades se desenvolvem dentro de uma lógica de heterogeneidade; essa é a própria ideologia da cidade. Para Frug (idem) a cidade representa a diversidade, onde a convivência com o “outro” e o “diferente” é exercitada no dia-a-dia. A cidade nos ensina como interagir com estranhos e esse senso de “estar entre estranhos” é o que Frug se refere no subtítulo do livro e que vem sendo perdido ao longo dos anos, ou seja, a prática de “*building communities without building walls*”. Frug nos faz atentar para o fato de que talvez essa proposta seja mal-interpretada por conta da palavra “comunidade”, porque esta vem sendo exaustivamente utilizada. O termo comunidade muitas vezes adquire significados e formas diversas, dependendo do autor que a utiliza (capítulo 3). Neste sentido, Frug parece evitar o senso romântico de comunhão associado a esse termo e vê “comunidade” como uma multidão heterogênea que convive sem tensões explosivas. Resumindo, é exatamente a partir da diversidade que é construída a identidade da cidade e é nesta teia de relações entre atores sociais, muito mais do que suas características de espaço construído, que a cidade constrói sua face.

Contudo, o que vemos se desenvolver dentro das cidades é exatamente o contrário do convívio harmônico promovido pela diversidade. O que vemos em realidade é uma grande transformação do espaço urbano, onde a cidade torna-se cada vez mais segregada, sendo a criminalidade e a violência urbana os principais vilões que favorecem o fechamento de espaços normalmente e usualmente públicos como parques, bancos e locais de comércio e serviços. Hoje essas atividades encontram-se, em grande parte, localizadas dentro de locais protegidos por grades, muros, portarias e segurança privada, como é o caso dos *shopping*

centers. O controle de entrada e saída de pessoas, em muitos casos, conta também com segurança feita por empresas especializadas. Em bancos já é comum o uso de câmeras internas para monitorar o movimento e ajudar na identificação de suspeitos em casos de roubo. Em alguns países da Europa, nos Estados Unidos e até mesmo no Brasil, o uso de câmeras já é feito também nas ruas, em locais considerados mais críticos, pelo movimento maior de pessoas.

Essa “arquitetura do medo”, como se referem autores como Flusty (1997), Jacobs (2000) e Newman (1972) apesar de criativa e engenhosa, propicia uma leitura segregada da cidade. Locais que, pela própria concepção de uso público, deveriam ser abertos a todos, são na verdade espaços fechados ao público em geral, porque precisam controlar a entrada e saídas de pessoas. De acordo com Richard Sennett (1998), esta “arquitetura do medo” está aliada à morte do espaço público. Segundo ele, os espaços públicos, e por excelência a praça, estão “morrendo”. Este espaço não é mais convidativo ao **estar**, mas sim ao **passar**. Isto concorre para uma valorização dos espaços íntimos, ou seja, uma vez mais fica bem delineado o limite entre o espaço público e o privado:

“o espaço público morto é uma das razões, e a mais concreta delas, pelas quais as pessoas procurarão um terreno íntimo que em território alheio lhes é negado. O isolamento em meio à visibilidade pública e a exagerada ênfase nas transações psicológicas se complementam. Na medida em que alguém, por exemplo, sente que deve se proteger da vigilância dos outros no âmbito público, por meio de um isolamento silencioso, compensa isso expondo-se para aqueles com quem quer fazer contato. A relação complementar existe então, pois são duas expressões de uma única e geral transformação das relações sociais” (SENNETT, 1998: 29-30).

Sennett (1998) afirma que com a morte do “homem público” acontece uma valorização do eu individual, que por sua vez, ocorre em detrimento da vida social: “temos tentado tornar o fato de estarmos em privacidade, a sós ou com a família e amigos íntimos, em

um fim em si mesmo”. Sennett vai mais além, quando se refere à idéia do indivíduo como um ator social:

“... o homem em público possui uma identidade enquanto ator – um en-ator, se quiserem – e essa identidade o envolve e envolve outros num laço social. A expressão enquanto apresentação das emoções é o trabalho do ator – se tomarmos provisoriamente essa palavra num sentido bem amplo. Sua identidade se baseia em fazer expressão como um trabalho de apresentação. Quando uma cultura passa da crença na apresentação da emoção para a representação desta, de modo que as experiências individuais, cuidadosamente reportadas, cheguem a ser expressivas, então o homem público perde sua função e também sua identidade. Assim como ele perde uma identidade significativa, a própria expressão irá se tornando cada vez menos social” (SENNETT, 1998:139-140).

James Holston (1982) também faz uma alusão a essa “morte” do espaço público, através de uma análise da rua, suas representações e seu espaço:

“Sugiro que a desintegração da rua e, como a rua é o lugar mais público das cidades, a desintegração, também do espaço público organizado estão, inseparavelmente, ligadas aos fundamentos teóricos e culturais da própria cidade de arquitetura moderna” (HOLSTON, 1982: 153).

Os enclaves fortificados

A versão que mais vem se popularizando desses espaços que buscam a segurança é o Condomínio Residencial, pois se acredita que com todos esses equipamentos tecnológicos de guaritas, câmeras, portões eletrônicos, etc., a questão da segurança ficaria, em um sentido geral, resolvida. Esse senso comum é valorizado tanto pelos empreendedores como pelos proprietários. No entanto, muitos estudos mostram que muros e portões além de não resolverem a questão da violência externa geram mais medo e ansiedade (BLAKELY & SNYDER, 1997; LOW, 2003).

Teresa Caldeira, em *Cidade de Muros*, nos mostra como São Paulo tornou-se uma cidade fortificada, isto é, de como a classe média alta e a classe alta passaram a viver no que ela chama de “enclaves fortificados”, na tentativa de escapar da criminalidade que se alastra dia a dia:

“Os enclaves fortificados incluem conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedades privadas para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar” (CALDEIRA, 2000: 258-259).

A forma de enclave estudada por Caldeira (2000) são os “condomínios fechados”, que nessa pesquisa são chamados de Condomínios Residenciais Horizontais. Segundo Caldeira, os “condomínios fechados” são a versão residencial dos enclaves fortificados. O condomínio, assim como as outras formas de enclave, aumenta a segregação, tanto no nível social quanto no espacial, promovendo o desuso e a discriminação do espaço público e daqueles que o utilizam. Segundo Caldeira (idem), além da segregação social e espacial promovida pelos enclaves fortificados existe o fato de que estes falham na tentativa de produzir uma vida harmônica e ideal em seu meio interno e isolado, ou seja, os condomínios falham na tentativa de produzir comunidades harmônicas e sem o problema da violência.

Dessa forma, Caldeira (2000) ressalta a dificuldade em organizar a vida social dentro dos condomínios. A ocorrência de crimes, como roubos, furtos, estupros, homicídios e até

atropelamentos são relatadas em seu estudo. Pelo fato de os condomínios horizontais possuírem uma estrutura autônoma e independente do restante da cidade, as pessoas tendem a se isolar do restante desta. Esse isolamento no qual as pessoas estão compelidas é aplacado ou contornado pelos equipamentos domésticos como a televisão, o vídeo, a TV por assinatura, o telefone, o fax e o computador (internet). Assim, o indivíduo pode resolver muitas de suas necessidades sem precisar sair de casa; comprando comida, medicamentos, livros, roupas e eletrodomésticos, ou ainda efetuando pagamentos, enviando e recebendo documentos, etc. Todavia, esse isolamento restringe os contatos sociais, especialmente entre extratos sociais diferentes, desabilitando esses indivíduos para o convívio social e a socialização como um todo.

Paralelo a isto, a vida no condomínio residencial está sendo correlacionada com o aparecimento de novos comportamentos sociais. Alguns destes são a desobediência a leis, normas e regras dentro dos condomínios residenciais, que é um fenômeno mais comum do que normalmente se pensa. Na verdade, apesar de todos os cuidados com a segurança externa, o problema da segurança interna é bem mais comum, como relata Caldeira (CALDEIRA, 2000; LOPES, 2000).

Além da falta de segurança interna, o maior problema que surge dentro dos condomínios são as transgressões sociais. Este tipo de transgressão ocorre pela falta de obediência às normas que regulamentam os condomínios como as leis internas e também pela desobediência às regras de conduta social em geral, que são regras de convivência e de boa vizinhança. Esse problema em parte pode ser visto como consequência do número elevado de moradores nesse tipo de condomínio, mas, sem dúvida, é um problema gerado também pela dificuldade de regulamentação e execução de leis, fiscalização e controle das áreas comuns (LOPES, 2000).

É paradoxal que o condomínio residencial surja como promessa de atendimento a algumas necessidades, já mencionadas anteriormente, e solução para problemas externos como a violência urbana, ao mesmo tempo em que surgem dentro deles novos problemas, como os de segurança interna. Assim, todo o aparato de proteção externa não consegue livrar os (as) moradores (as) de problemas quanto à segurança e tranquilidade internas no condomínio.

DISTINGUINDO ESPAÇO E LUGAR

É necessário esclarecer os conceitos de espaço e lugar para podermos situar posteriormente o conceito de espaço coletivo. Esses conceitos têm sido abordados por diversas áreas do conhecimento ao longo do tempo, tais como a geografia, a sociologia, a filosofia e a arquitetura. As concepções variam de uma área para a outra, mas especialmente entre os autores, que tratam sobre o tema independentemente das suas respectivas áreas de estudo. Por essa razão abordaremos as concepções de três autores consideradas relevantes: Michel de Certeau, Anthony Giddens e Michel Foucault.

“O espaço estaria para o lugar como a palavra quando falada, isto é, quando percebida na ambiguidade de uma efetuação, mudada em um termo que depende de múltiplas convenções... Diversamente do lugar, não tem portanto nem univocidade nem a estabilidade de um ‘próprio’” (DE CERTEAU, 1994: 202).

O sociólogo Michel de Certeau delimita campos distintos para as concepções de espaço e lugar. Para ele o lugar é onde se dá a relação de coexistência entre elementos. O lugar é regido pela lei do “próprio” e do “estável”. Distintamente, o espaço é produzido pelo movimento, pelo tempo e por operações. “O espaço é o lugar praticado” (DE CERTEAU,

1994: 200). Percebemos que há uma distinção tênue entre espaço e lugar na concepção de Certeau. Isso acontece porque espaço e lugar se justapõem em alguns momentos sem, no entanto se confundirem.

“Um lugar é a ordem (seja qual for) segundo a qual se distribuem elementos nas relações de coexistência. Aí se acha, portanto excluída a possibilidade, para duas coisas, de ocuparem o mesmo lugar. Aí impera a lei do ‘próprio’: os elementos considerados se acham uns ao lado dos outros, cada um situado num lugar ‘próprio’ e distinto que define. Um lugar é portanto um configuração instantânea de posições. Implica uma indicação de estabilidade” (DE CERTEAU, 1994: 201).

Muito dos conceitos de de Certeau derivam da filosofia de Merleau-Ponty. Esse último fazia uma distinção entre um “espaço geométrico” e um “espaço antropológico”, que, para de Certeau, seriam o “lugar” e o “espaço”, respectivamente. No entanto, a distinção feita por Merleau-Ponty originava-se de uma preocupação, que seria separar da noção geométrica a experiência de um “fora”, ou seja, a experiência da relação com o mundo. O ser humano situado em sua relação com o meio, uma experiência fenomenológica (DE CERTEAU, 1994).

“Existe espaço sempre que se tomam em conta vetores de direção, quantidades de velocidade e a variável tempo. O espaço é um cruzamento de móveis. É de certo modo animado pelo conjunto dos movimentos que aí se desdobram. Espaço é o efeito produzido pelas operações que o orientam, o circunstanciam, o temporalizam e o levam a funcionar em unidade polivalente de programas conflituais ou de proximidades contratuais... Em suma, o espaço é um lugar praticado. Assim a rua geometricamente definida por um urbanismo é transformada em espaço pelos pedestres. Do mesmo modo, a leitura é o espaço produzido pela prática do lugar constituído por um sistema de signos – um escrito” (DE CERTEAU, 1994: 202).

Acrescentando algo mais às concepções de espaço e lugar de de Certeau, Anthony Giddens (HALL, 2004 e SIMÕES, 2004) amplia essas noções vinculando-as aos conceitos de modernidade tardia e globalização. Isso porque Giddens acredita que os processos de

globalização têm início muito antes do que se supõe atualmente. Segundo ele, esse processo começa juntamente com o processo de modernização, ou seja, na passagem da Idade Média para a Idade Moderna, com a substituição da economia baseada na agricultura para industrialização. Em outras palavras, para Giddens nas sociedades pré-modernas, baseadas na agricultura, as idéias de lugar, espaço e também de “tempo” eram fixas e coincidentes. O processo de modernização e suas consequências geram um desencaixe do lugar, do espaço e do tempo, destruindo a idéia fixa e estreita entre os três na medida em que promovem um “tempo universal” (SIMÕES, 2004).

“Nas sociedades pré-modernas, o espaço e o lugar eram amplamente coincidentes, uma vez que as dimensões espaciais da vida social eram, para a maioria da população, dominadas pela presença - por uma atividade localizada ... A modernidade separa, cada vez mais, o espaço do lugar, ao reforçar relações entre outros que estão “ausentes”, distantes (em termos de local), de qualquer interação face a face. Nas condições da modernidade..., os locais são inteiramente penetrados e moldados por influências sociais bastante distantes deles. O que estrutura o local não é simplesmente aquilo que está presente na cena; a “forma visível” do local oculta as relações distanciadas que determinam sua natureza” (Giddens *apud* Hall, 1994:18).

Segundo Giddens “o lugar é específico, concreto, conhecido, familiar, delimitado, ou seja, o ponto de práticas sociais específicas que nos moldaram e nos formaram e com as quais nossas identidades estão estreitamente ligadas” (Hall, 2004: 72 [grifo nosso]).

Assim como Giddens, Michel Foucault trabalha com a noção de espaço e espacialidades dentro da perspectiva da modernidade tardia. Para isso ele desenvolve um termo chamado “heterotopias”, que são espaços característicos e representativos do mundo moderno. As heterotopias existem em todas as sociedades, mas tomam variadas formas ao longo do tempo. Para Foucault, a noção de espaço é fundamental para qualquer forma de vida pública.

“A *heterotopia* é capaz de justapor em um único lugar real, vários espaços, várias vistas que são em si mesmos incompatíveis... eles (espaços, vistas) têm uma função em relação a todo o espaço que resta. Esta função revela-se entre dois pólos extremos. O papel dela (função) é tanto o de criar um espaço de ilusão que expõe todo lugar real, todas as visões dentro das quais a vida humana é compartilhada, ainda mais ilusória... ou, ao contrário, o de criar um espaço que é outro, um outro espaço real, perfeito, meticuloso e tão organizado quanto o nosso espaço é desordenado, mal construído e confuso. Este último tipo seria a *heterotopia*, não de ilusão, mas de compensação; e eu imagino se certas colônias não tem funcionado de alguma forma dessa maneira” (Foucault, 1986:23, [tradução da autora]).

As heterotopias são espaços “verdadeiramente vividos e socialmente produzidos”, espaço heterogêneo de lugares e relações entre eles. São ainda, “concreto e abstrato ao mesmo tempo”, o *habitus* das práticas sociais (FOUCAULT, 1986).

“O espaço em que nós vivemos – que nos tira de nós mesmos, no qual a erosão de nossas vidas, nosso tempo e nossa história ocorre; o espaço que nos prende e consome é também, em si mesmo, um espaço heterogêneo. Em outras palavras, nós não vivemos em um tipo de vazio no qual podemos colocar indivíduos e coisas. Nós não vivemos em um vazio que pode ser colorido com diversas tonalidades de cores. Nós vivemos dentro de um conjunto de relações que delineiam posições (lugares), as quais são irredutíveis umas com as outras e, de forma alguma, super impostas uma com as outras” (Foucault, 1986:23, [tradução da autora]).

A contribuição de Foucault reside em trazer à tona a necessidade da noção de espacialidade para o momento contemporâneo. Os estudos acadêmicos privilegiaram por muito tempo as noções de tempo dentro da história, em detrimento da noção de “espaço”. Foucault não propõe que se faça o contrário, privilegiando o espaço em um posicionamento anti-histórico. Ele propõe que a história seja “espacializada” desde o seu começo. Para isso Foucault retoma o debate do estruturalismo em uma de suas mais importantes contribuições, a reafirmação do espaço na teoria social (SOJA, 1999).

Fazendo uma comparação entre Giddens e Foucault, vemos interpretações diferentes do papel da modernidade e sua relação com lugar e espaço. Para Giddens os processos de

modernização promoveram uma dissociação entre o lugar, o espaço e o tempo. De forma contrária, para Foucault as *heterotopias* – que são os espaços produzidos pelo mundo moderno – englobam as noções de lugar e espaço numa só. No entanto esses autores têm visões semelhantes quanto à importância da dimensão histórica para o entendimento dessas noções.

Essa discussão sobre os conceitos de espaço e lugar nos desperta para a constatação de que os espaços heterotópicos estão presentes em nossas vidas, porque hoje podemos observar que existem espaços que englobam múltiplas características como, por exemplo, os espaços dentro dos enclaves. Dentro dos enclaves há uma sobreposição de espaços, em um shopping center o espaço é ao mesmo tempo público e privado, de comércio e de lazer, passeio. Dentro dos condomínios isso não é diferente, observamos uma associação entre espaços privados e espaços coletivos, entre espaço de moradia e espaço de lazer, e em alguns casos de comércio e serviço. Em muitas cidades do Brasil já é grande o número de condomínios que oferecem escolas, shoppings, centros empresariais e serviços utilitários diversos, o maior exemplo desse tipo de condomínio são os Alphaville de São Paulo, considerados como verdadeiras cidades.

A DICOTOMIA PÚBLICO E PRIVADO NO BRASIL

Mesmo percebendo os espaços heterotópicos, a dicotomia público *versus* privado ainda existe claramente em muitos “lugares” da cidade. Os conceitos de público e privado surgiram no império romano no qual, “o termo público remete à esfera da coletividade e ao exercício do poder, à sociedade dos iguais. Em contrapartida, o privado se relaciona com as esferas particulares, à sociedade dos desiguais” (CRUZ, 2007).

A definição de público é aquilo “relativo ou pertencente a um povo, a uma coletividade; relativo ou pertencente ao governo de um país, estado, cidade etc.; que é aberto

a quaisquer pessoas, sem caráter secreto; manifesto; transparente; universalmente conhecido” (HOUAISS, 2001). Podemos ainda, definir público em oposição ao privado. A definição de privado, por sua vez, é aquilo “que pertence a um indivíduo particular; relativo ou pertencente à fonte não governamental; assumido individualmente ou por conta própria; restrito, reservado a quem de direito; confidencial” (HOUAISS, 2001). Ou ainda, de forma análoga, em oposição ao público.

Contudo, a definição clara do limite entre os espaços públicos e privados não é estática, as fronteiras entre público e privado sofreram muitas transformações ao longo da história. As cidades européias medievais construíram-se através de uma constante apropriação da terra pública e da definição desordenada de ruas, normalmente estreitas e insalubres. Com o surgimento dos Estados Nacionais, foram impostas normas e leis para definir o comportamento do cidadão, sobretudo no espaço público, que passou a ser caracterizado por relações desiguais (CRUZ, 2007). Com a consolidação do Estado e o surgimento do Mercado, surge o contrato, que passa a regular relações não controladas pelo Estado, trazendo uma relação entre pares iguais para a esfera privada (BOBBIO, 1992).

Ainda é possível verificar essa dicotomia entre público e privado – e espaço público e espaço privado – nas cidades em geral. Todavia, essa delimitação clara está sendo cada vez mais mesclada, e isso ocorre por inúmeras razões. Acreditamos que uma das razões principais é o desequilíbrio das relações entre Estado, sociedade e indivíduo:

“Durante a modernidade, tanto os dominados como os dominantes haviam sido considerados cidadãos diante da legislação do Estado; ou, se preferirmos, coletivamente como povo perante a Constituição. A razão universal, formal e abstrata, criara entre o indivíduo – com sua consciência subjetiva – e o mundo objetivo uma oposição que era mediada pelo espaço da política. No entanto, na pós-modernidade o conceito de sociedade civil foi absorvido pelo mercado e não pelo Estado. Na verdade, a pós-modernidade não mais produziu uma identidade coletiva; o sentido dessa identidade não foi mais percebido nem pela cultura e nem por uma ideologia de legitimação associada ao poder e a uma comunidade política. Para a pós-

modernidade, a ordem social implicou a superação de uma dinâmica de oposição de classes mediante a criação de uma nova estrutura de castas: de um lado, os incluídos, de outro, os excluídos de todos os tipos” (DUPAS, 2005:34).

Com o desequilíbrio nessas relações a liberdade está cada vez mais reduzida ao consumo e conseqüentemente passa a dissociar-se do compromisso com a sociedade. Cada um passa se preocupar apenas com si mesmo, o individualismo e desigualdade são marcos da nossa sociedade e eles ameaçam as nossas esperanças e nossa confiança em tudo o que é coletivo ou depende de uma coletividade. Através desse sentimento podemos entender como e por que está acontecendo o abandono do espaço público, ou “a morte do espaço público”, como prefere Sennett (1988).

Há um sentimento de mal-estar geral, traduzido pela ansiedade, desesperança e, sobretudo, insegurança (FREUD, 1961; BAUMAN, 2003; DUPAS, 2005; GIDDENS, 2005). Os enclaves fortificados no mundo todo são uma resposta a esses sentimentos, busca-se a segurança física imediata, mas indiretamente busca-se por segurança psicológica e emocional.

No Brasil isso não ocorre de forma diferente, talvez até de forma mais exacerbada porque os índices de desigualdade social e econômica são fatores que alimentam a insegurança, o descrédito e a descrença na capacidade do Estado tratar essas questões estruturais. Conseqüentemente existe um abandono de tudo que está relacionado com o que é público: saúde, educação, habitação, segurança.

Os enclaves são uma tentativa de (re) produzir um espaço público seguro, controlado, agradável, limpo, tudo o que não podemos mais encontrar no espaço público. No entanto, o que é produzido dentro dos enclaves não é espaço público, é um espaço de uso público, mas de propriedade privada e conseqüentemente não está aberto ao público em geral. Está aberto a quem pode pagar para “usar” esses espaços, portanto, a maioria da população está excluída do perfil de “consumidores” de espaços como shoppings, clubes, centros empresariais e

condomínios. No caso dos condomínios o espaço não chega a ser de uso público, é de uso de uma coletividade, proprietários de espaços privados do condomínio, o que segrega e divide ainda mais a sociedade.

Entre a casa e a rua

A dicotomia entre público e privado na sociedade brasileira está retratada de forma clara e sintética na idéia de “casa” e “rua” do antropólogo Roberto Da Matta. Segundo ele, a “casa” representa a esfera de tudo o que é privado e, de forma análoga, a “rua” representa a esfera do público, com todas as respectivas representações culturais construídas ao longo da história. Por outro lado, o par *casa* e *rua* também é utilizado pelo autor para a construção de um referencial individual. Dessa forma a “casa” também pode representar o que é familiar, como podemos perceber no texto:

“A *casa* define tanto um espaço íntimo e privativo de uma pessoa (por exemplo: seu quarto de dormir) quanto um espaço máximo e absolutamente público, como ocorre quando nos referimos ao Brasil como nossa casa. Tudo, obviamente, depende de outro termo que está sendo implícita ou explicitamente contrastado. Deste modo, meu quarto (por oposição aos outros quartos) é a ‘minha casa’. Já na vizinhança, refiro-me à minha casa incluindo na expressão não só a residência em si, mas também o seu jardim e o seu quintal. Mas, se estou no “centro” da cidade, minha casa pode muito bem ser o meu bairro, com todas as suas ruas e jardins” (DA MATTA, 1997: 16).

A “rua” seria o referencial contrário e complementar ao de casa, isto é, tudo o que é estranho e não conhecido. Com essa descrição o autor coloca claramente o problema referencial/espaço. Contudo, em sua colocação a *casa* quando contrastada com a vizinhança inclui não só a residência em si, mas também inclui o quintal e o jardim que representam os espaços de transição entre o público e o privado. Seguindo esse raciocínio, o que dizer então quando a *casa* não é mais uma casa e sim uma casa ou apartamento dentro de um

condomínio? Isto significa que os espaços de transição deixam de ser propriedade privada e passam a ser propriedade de uma coletividade.

Outro contraste entre a *casa* e a *rua* feito por Da Matta é que, segundo ele, no Brasil “sabemos que em *casa* podemos fazer coisas que são condenadas na *rua*”. Em *casa* somos “supercidadãos”, temos um lugar determinado e permanente na hierarquia da família. Já na *rua* somos “subcidadãos”, indivíduos anônimos e desgarrados. Talvez, por isso nosso comportamento na rua seja tão negativo:

“Jogamos o lixo para fora de nossa calçada, portas e janelas; não obedecemos às regras de trânsito, somos até mesmos capazes de depredar a coisa comum, utilizando aquele célebre e não analisado argumento segundo o qual tudo que fica fora de nossa casa é um ‘problema do governo’! (...) limpamos ritualmente a casa e sujamos a rua sem cerimônia” (DA MATTA, 1997: 20).

As indagações que surgem a partir das questões levantadas por Da Matta são muitas: Na casa, cuidamos dos jardins e quintais porque são exclusivamente nossos? Porque na casa somos supercidadãos? Será que cuidaremos tão bem dos quintais e jardins em um condomínio, quando estes são pertencentes a uma coletividade? Nos espaços comuns do condomínio nos comportamos como supercidadãos ou subcidadãos?

O condomínio é um espaço privado em oposição ao espaço público da rua, assim como Da Matta propõe a “*casa*” *versus* a “*rua*”, ou ainda, o “*público*” *versus* o “*privado*”. Porém, essa constatação não abrange todas as nuances dessa relação. Isto porque, categorizar todo o espaço do condomínio como sendo privado é simplificar toda uma relação de espaços dentro do próprio condomínio.

Em termos físicos, a diferença entre a “*casa*” e a “*rua*” é notável, uma é privada e a outra é pública. Todo o espaço físico entre-muros da casa é de propriedade exclusiva do dono da casa e, de forma análoga, todo o espaço físico da rua é público, todos são donos. No

entanto, quando trazemos essa comparação para o caso do condomínio essa relação não pode ser estabelecida de forma dicotômica, porque dentro do condomínio há uma sobreposição de espaços “heterotópicos”. O espaço físico entre-muros do condomínio não de propriedade exclusiva de um único dono.

O espaço do condomínio está composto por dois tipos de espaços distintos: os espaços de propriedade privada exclusiva – que são as unidades residenciais sejam elas casas ou apartamentos – e os espaços comuns – que são os espaços de propriedade privada e de uso comum ou coletivo, portanto, compartilhados por todos os proprietários de casas ou apartamentos nos condomínios. Esse espaço comum não é privado nem público, mas reúne características dessas duas categorias, ou seja, é privado na medida em que pertence a um grupo privado e está localizado em uma área cercada e privativa; mas também é público na medida em que pertence a um grupo de pessoas que podem fazer uso deste, juntamente com parentes e amigos. Portanto, a caracterização mais precisa desses espaços é serem espaços privados de uso coletivo.

No quadro abaixo podemos ver mais claramente os três níveis básicos de propriedade a que esse trabalho se refere e os outros níveis que surgem ao se cruzar as categorias de propriedade e uso. O primeiro é o **espaço privado** exclusivo de uma só pessoa ou grupo familiar. O segundo é o **espaço comum** ou **coletivo**, geralmente confundido com espaço privado, porque como vimos trata-se de fato de um espaço privado pertencente a um grupo. O terceiro é o **espaço público**, com todas as denominações e representações atreladas a ele através da cultura brasileira ao longo da história, na qual o espaço público é maltratado, relegado, é um espaço negado e adquire uma conotação quase pejorativa por ser de todos.

Quadro 2.1. – Quadro demonstrativo do cruzamento uso x propriedade e possíveis variações

USO Propriedade		Exclusivo	Comum (Coletivo)	
			Com restrições	Sem restrições (público)
PRIVADA	Individual	* Casa * Apartamento * Escritório particular	* Shopping (1 proprietário)	
	Condominial	* Apto do zelador do condomínio	* Shopping Center * área comum dos condomínios	
PÚBLICA	Estatual	* Residência de Governador	* Teatro público	
	Dominial			* Ruas, praças e Praias

Espaço comum nos enclaves e condomínios: quando a casa vira rua e a rua vira casa

A questão do espaço comum está diretamente ligada ao fato de que atividades antes desenvolvidas no espaço público – lazer, comércio, etc. – estão cada vez mais sendo desenvolvidas em espaços privados de uso coletivo. São shoppings, parques, clubes, centros empresariais, etc. Essa “privatização” de espaços públicos gera um novo tipo de espaço, ou seja, o espaço de uso público ou coletivo, mas de domínio privado. Esse novo espaço é, sobretudo, de uso coletivo, mas como o cuidado e a manutenção são feitos de forma privada, consequentemente, cria-se um conflito entre a esfera do público e do privado.

Antes desse novo espaço, a relação público *versus* privado era bem delimitada e definida em seus respectivos papéis. Com a criação desse novo espaço comum essas duas esferas se fundem em um só espaço. Da mesma forma o comportamento das pessoas com relação a esse espaço torna-se confuso. Por um lado tem-se um espaço aberto ao público, como num shopping, mas por outro lado esse espaço não é a rua, pertence a um proprietário ou a um grupo de proprietários, como nos shoppings. Dessa forma, a pessoa sente-se confusa ao encontrar-se em um espaço fechado, vigiado, bem cuidado, ou seja, com aspecto de privado, mas ao mesmo tempo esse espaço é aberto para o uso de todos.

O entendimento é ambíguo nesse caso, porque não se sabe se devemos nos comportar como se estivéssemos em um espaço privado ou público. Isso aumenta ainda mais no caso do

Brasil onde a relação público *versus* privado é antagônica. No Brasil o espaço privado sempre foi valorizado e bem cuidado, enquanto que o espaço público sempre foi maltratado e relegado.

O Espaço comum e as transgressões no condomínio

Quando trazemos a discussão entre público e privado para o condomínio, a questão fica mais exacerbada. Isso porque o condomínio é a associação de espaço privado e espaço comum, isto é, não há espaço público. E a relação desses espaços é conflitante na medida em que o espaço comum assume características mais ambíguas do que, por exemplo, em um shopping. Essa ambiguidade acontece porque as pessoas por um lado tratam o espaço comum como se fosse privado, abrangendo-o como uma extensão de suas casas, caracterizando uma expansão de direitos. Por outro lado, tratam o espaço comum como se fosse público, ou seja, sem o menor cuidado ou preocupação, o que caracteriza uma isenção de responsabilidades.

A expansão dos direitos com relação ao espaço comum pode ser claramente observada nos exemplos dados por Caldeira em um condomínio Alphaville em São Paulo, no qual os moradores utilizam o espaço coletivo do condomínio de forma arbitrária. (CALDEIRA, 2000). A isenção de responsabilidades é observada pelo mau uso desses espaços e até mesmo através de atos extremos como os atos de vandalismo comuns em condomínios. O vandalismo sempre esteve associado ao espaço público, isto é, o espaço que é de todos e que ninguém cuida. O fato de atos como estes acontecerem em espaços comuns de condomínios revela o sentimento de algumas pessoas com relação a esse espaço, tratando-o como se ele fosse público. Por todas essas razões, o espaço comum do condomínio passa a ser o palco principal de conflitos e o mais grave é que esses conflitos tendem a ser resolvidos de forma particular sem a interferência da polícia ou da justiça (CALDEIRA, 2000).

Outro aspecto importante de ser ressaltado é com relação às normas. No espaço da cidade as normas e leis são bem conhecidas de todos e o limite entre o público e o privado é bem marcado. Quando se está em público o indivíduo sabe como deve se comportar. Porém, o mesmo não ocorre nos condomínios, porque existe um senso comum que diz que dentro dos condomínios se está fora das leis da cidade. O condomínio é um espaço de moradia que está associado ao sentimento de liberdade e relaxamento. Nesse contexto, as pessoas esquecem que o condomínio não é propriedade particular exclusiva – mas sim composto de propriedades particulares permeadas por propriedade comum – e agem como se normas, leis e regimentos não existissem.

O ESPAÇO SOCIAL ORDINÁRIO E O ESPAÇO PESSOAL EXTRAORDINÁRIO

Se fizéssemos uma comparação tendo como referencial o indivíduo e sua vida social e pessoal, poderíamos dizer que sua vida social está dentro de parâmetros regidos pelo **ordinário**, enquanto sua vida pessoal é regida pelo **extraordinário** (DURKHEIM, 1996). Nesse sentido, o indivíduo dentro dos espaços, nos quais se relaciona socialmente, estaria num plano ordinário, uma vez que os acontecimentos nesse espaço estão dentro, em princípio, de uma ordem normal, habitual, comum, corriqueira, ou seja, dentro de uma rotina que é regida em geral por regras e leis formais, pré-estabelecidas e claras na maioria das vezes como, por exemplo, as leis de trânsito. O trabalho, a escola, o trânsito, o supermercado, são espaços que fazem parte de um cotidiano, de uma rotina de alguma forma estabelecida por cada pessoa. Não há necessidade de pensar sobre essa rotina, fazemos de modo automático, já que ela se reproduz e repete seguidamente. A rotina é encarada como uma necessidade, um dever e até como uma obrigação, algumas vezes. Não há relaxamento quando você está dentro

dessa rotina, muito embora possa haver prazer em trabalhar, estudar, enfim fazer o que se tem que fazer. As rotinas se entrecruzam no espaço social, comum a um grupo de pessoas e as ações realizadas neste. Estas ações são pensadas como fazendo parte de uma rotina, portanto dentro de um mundo ordinário.

O espaço pessoal do indivíduo é em princípio seu lar, onde ele se relaciona com sua família e seus amigos. Nesse espaço doméstico, o indivíduo não está diretamente regido por regras formais externas – as regras formais externas existem indiretamente – a não ser aquelas estabelecidas no âmbito familiar e que mudam de família para família. Há também uma rotina, mas uma rotina não obrigatória. Em seu lar o indivíduo relaxa das tensões fora de casa porque está em um espaço que é seu e no qual ele estabelece quais são as regras às quais ele irá obedecer e quando pode quebrá-las. As ações podem a qualquer momento fugir da rotina sem qualquer prejuízo externo, social. Dentro de seu lar, o indivíduo pode se considerar fora da rotina do ordinário, ele está dentro do extraordinário.

No entanto essa comparação vai além da existência ou não da rotina e de ações comuns e habituais. O espaço social é também, em geral, um espaço de uso público enquanto o espaço pessoal, doméstico, é um espaço privado. Essa contraposição é mais um elemento que ratifica a idéia de ordinário e extraordinário. Espaço público e ordinário é um espaço comum, coletivo e habitual, mas também é ordinário em outro sentido, quando é considerado de má qualidade e inferior pela maioria das pessoas que faz uso dele. Não faltam exemplos da falta de zelo tanto do poder público como dos usuários desse espaço: atos de vandalismo; má condição de serviços oferecidos como transporte, segurança. Nesse espaço, nota-se uma ausência de preocupação com a coletividade, cada indivíduo faz uso desse espaço não como se fosse exclusivo, porque nesse caso teria zelo para poder utilizá-lo depois, mas faz uso como se esse espaço fosse efêmero, para ser usado apenas naquele momento e outras pessoas não tivessem o direito de fazer o mesmo. No espaço social, público e ordinário o comportamento

em geral é de desrespeito às regras, elaboradas exatamente para garantir o bom funcionamento do mesmo.

Por outro lado, o espaço pessoal e doméstico é em muitos aspectos o oposto do espaço social e público. No espaço doméstico as regras são respeitadas porque se não o fossem seria inviável viver dentro dele. Esse espaço é extraordinário, ele é considerado diferente do restante porque é nosso e queremos poder desfrutar dele e continuar desfrutando sempre. Mesmo maus hábitos e comportamentos tolerados no espaço público são absolutamente banidos dentro do espaço doméstico. É exatamente nesse ponto em que ele também pode ser considerado extraordinário, enquanto o ordinário pode ser desrespeitado porque tem má qualidade, o extraordinário não abre concessões, nenhum comportamento que venha por em risco seu bom funcionamento é permitido.

Até agora estão muito bem definidos os pares público e privado, ordinário e extraordinário. No entanto como podemos analisar de forma análoga o espaço privado de uso comum ou coletivo? O espaço coletivo está exatamente entre o espaço social, público e o espaço doméstico, privado, porque tem características de ambos. O espaço coletivo é de uso público, mas de propriedade privada, é regido por regras formais – oficialmente e previamente estabelecidas, mas que não são usualmente conhecidas – são informais, regidas pelo senso comum (conforme o quadro 2.2.).

Quadro 2.2. – Distinção entre espaço social, pessoal e coletivo

ESPAÇO	USO	ORDEM	CLASSIFICAÇÃO	DIREÇÕES DE COMPORTAMENTO	
Social	público	Regras formais, conhecidas	ordinário	desrespeito às regras, porque não há preocupação em zelar por esse espaço	respeito às regras, porque há possibilidade de punição
Pessoal	privado	Regras informais, conhecidas	extraordinário	respeito às regras, porque há interesse em zelar por esse espaço	desrespeito às regras, porque se quer liberdade e relaxamento
Coletivo/ comum	coletivo	Regras formais e informais, desconhecidas	Ordinário/ extraordinário	desrespeito às regras, porque não há preocupação em zelar por esse espaço	desrespeito às regras, porque se quer liberdade e relaxamento

As perguntas que surgem são: será que o uso público, somado ao desconhecimento das regras formais e ao senso comum desprovido de preocupação com a coletividade são uma receita para o desrespeito às regras? Será que o espaço coletivo dos enclaves, especialmente dos condomínios, são facilitadores para a ocorrência de transgressões? Existe a possibilidade da construção, por interesses privados, de espaços coletivos “saudáveis” entre a tensão (ambivalente) público/privado? Essa pesquisa intenciona uma conclusão nas qual possamos encontrar respostas para essas perguntas.

CAPÍTULO 3

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL: UMA NOVA OMUNIDADE?

INTRODUÇÃO

Esse capítulo trata das formas de sociabilidade das pessoas em comunidade e em sociedade através de pares de temas como: comunidade *versus* sociedade; liberdade *versus* segurança; distância social *versus* associação individual e local *versus* global. A intenção aqui é lançar bases teóricas para o entendimento e futura discussão de como se dá a sociabilização das pessoas que moram em condomínios residenciais, ou seja, das pessoas que dividem um espaço coletivo, mas que não apresentam, necessariamente, formas de compartilhamento e associação semelhante às que encontramos em uma comunidade tradicional. Dessa constatação, parte-se para a discussão de um novo conceito, o de “comunidade urbana”, que possuem relações sociais semelhantes a uma comunidade, mas que na verdade estão inseridos em uma malha social mais ampla de relações sociais que são criadas e recriadas.

A compreensão desse aspecto é fundamental para entendermos a ocorrência de transgressões em um local de moradia, que em princípio estaria livre de comportamentos transgressores, uma vez que todos estariam supostamente voltados para interesses comuns.

BUSCA POR UMA COMUNIDADE ATRAVÉS DA SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL

Os enclaves residenciais e comerciais funcionam como comunidades artificiais no que diz respeito à questão da segurança, seja ela efetiva de fato ou não. Como foi discutido no capítulo anterior, a segurança é uma das principais qualidades que são “vendidas” pelos enclaves, condomínios, *shoppings centers*, etc.

Entretanto, se por um lado opta-se por viver isolado do restante da sociedade em um lugar à parte, controlado, junto com o que se acredita serem outros pares e, sobretudo

desfrutando de segurança, por outro, essa opção representa abrir mão da esfera pública e tudo o que ela representa, em especial o anonimato e a liberdade. Dessa forma, a vida nesses enclaves está associada à perda da privacidade, do anonimato, e, conseqüentemente, da liberdade, uma vez que esta dentro dos enclaves é na verdade uma liberdade vigiada. Portanto, liberdade e segurança são aspectos contraditórios e muitas vezes excludentes, como afirma Bauman (2003).

Para se ter uma idéia mais clara dessa afirmação, basta comparar a questão da segurança entre comunidades e sociedades. As comunidades estão muito mais relacionadas com a questão da segurança, sendo seus membros responsáveis por proporcionar segurança para todos da comunidade. Em troca da segurança, todos perdem de certa forma liberdades individuais, já que para garantir uma maior segurança, todos tinham que se submeter ao controle social exercido pelo grupo. Nas comunidades, os indivíduos se conheciam mutuamente e esse é um fator fundamental, pois quanto mais proximamente relacionados, mais seguros todos se sentiam. O perigo é na verdade representado pelo estranho, o desconhecido ou o que vem de fora; e é exatamente para fora que todas as estratégias de segurança são direcionadas.

Com o surgimento das primeiras cidades, as pessoas experimentaram mais liberdade, pois havia a possibilidade do anonimato, do não pertencimento a uma determinada comunidade que exercesse sobre ele total controle. Pela primeira vez, as pessoas podiam estar sós, sem laços de sustentação e segurança, já que ninguém as conhecia, estando livres para agir como desejassem e gozando de liberdade individual. No entanto, esse sentimento de não pertencimento também trouxe algumas desvantagens, entre elas a perda relativa ou total da segurança. A escolha por liberdade individual em detrimento da segurança foi, durante séculos, a opção feita pelo ser humano. Contudo, essa opção vem se modificando nas últimas décadas.

No mundo inteiro, após a década de 1960, houve um aumento considerável da criminalidade que trouxe consequências em vários níveis da sociedade, incluindo a escolha de uma nova morfologia espacial (YOUNG, 2002). O surgimento de “enclaves fortificados” – expressão utilizada por Teresa Caldeira (2000) – e segregacionistas está relacionado a tais modificações. Contudo, o que temos dentro destes enclaves são grupos de pessoas que optaram por viver juntos em troca de status, prestígio, conforto, comodidade e, acima de tudo, segurança (BLAKELY & SNYDER, 1997; LOPES, 2000; LOW, 2003), ou seja, não mais comunidades vivendo juntas, de forma coesa e harmônica. Em contrapartida, quando se opta por uma maior segurança, abre-se mão de liberdades individuais, e no caso dos enclaves isto não é diferente. Neste sentido, a vida nos enclaves tolhe a liberdade individual, pois deixa-se de ser anônimo, desconhecido e livre para fazer o que se deseja. As pessoas passam a ser observadas nas portarias e guaritas, tendo que identificar-se constantemente, além de conviver com outras pessoas estranhas em um espaço comum, perdendo sua privacidade, seu anonimato e, conseqüentemente, sua liberdade de ir e vir sem ser observado.

Toda essa experiência de estar sendo observado ficou ainda mais evidente com o uso de câmeras e circuitos internos de televisão que cada vez mais são rotineiros. As câmeras tornam ainda mais explícita a perda da liberdade em troca da segurança, e se a princípio elas estavam apenas dentro dos enclaves – shoppings, condomínios, bancos, escolas, elevadores, garagens, etc. – aos poucos elas estão sendo usadas para observar e controlar espaços públicos como ruas, praças e praias.

A busca por segurança

Com o advento da urbanização, as relações sociais passaram do caráter de comunidade para o de sociedade. Estas novas formas de relacionamento criadas na sociedade, dentro do meio urbano, foram exaustivamente discutidas por autores como Benjamim (1985), Simmel

(1987), Park (1987), Wirth (1987), entre outros. Termos como “Anonimato”, “atitude blasé” e “reserva” foram designados para conceituar comportamentos observados como provenientes da interação entre pessoas que habitam os grandes centros urbanos, que estão sujeitos a um turbilhão de estímulos e que naturalmente procuram nessas atitudes uma forma de proteção.

No entanto, mesmo lançando mão da “reserva” e “indiferença”, a necessidade de estabelecer relações sociais mais estreitas é intrínseca a maioria das pessoas; além do fato de que estar em grupo ou dentro de uma coletividade, fornece às pessoas a impressão de estar em segurança. A vida urbana trouxe assim para o indivíduo a possibilidade de escolha, de uma liberdade individual, mas ao mesmo tempo menor em termos de segurança, que por sua vez só pode ser alcançada coletivamente. Em resumo, a busca por segurança é uma das principais causas da busca pelo estabelecimento de relações sociais em grupo.

Essa necessidade de se relacionar com outras pessoas encontra espaço com o estabelecimento de pequenos grupos sociais urbanos como a família, amigos do trabalho, do grupo religioso, da escola, ou seja, relacionamentos escolhidos voluntariamente através dos locais frequentados por cada um. Nesses grupos, os laços sociais se assemelham aos encontrados em comunidades, com a diferença de que cada pessoa pertence a diferentes grupos simultaneamente, isto é, ela se divide em relações com grupos distintos, fazendo com que cada um de nós passe a ter identidades líquidas, flexíveis e híbridas para os diferentes tipos de situações em que nos encontramos cotidianamente (BAUMAN, 2001; HALL, 2004). Dessa forma, para entendermos as relações sociais dentro dos condomínios residenciais é preciso antes de mais nada saber um pouco mais sobre os processos de mudança social sofridos pelas sociedades ocidentais ao longo do tempo.

De comunidade à sociedade

O advento da agricultura deu início a um grande processo de mudanças nas formas de organização da humanidade. A possibilidade de se fixar em uma terra e dela poder retirar seu alimento e sua sobrevivência fez com que o ser humano saísse de sua condição nômade e se fixasse em um local que pudesse lhe proporcionar uma forma de vida mais estável, fazendo com que ele exercesse um maior controle sobre sua própria vida. Com a expansão das comunidades, cresce também o contingente populacional e em pouco tempo a idéia de propriedade privada se torna comum. Em decorrência disto, surge a necessidade de se estabelecer formas mais efetivas de organização social e administrativa, numa tentativa de minimizar as relações conflitantes nas comunidades e sociedades.

As primeiras estruturas sociais formadas pela humanidade eram baseadas em pequenos círculos e as formas de relação entre círculos vizinhos eram fechadas e caracterizadas pela desconfiança. As pessoas pertencentes a um pequeno círculo possuíam um campo estreito de ação para que pudessem desenvolver suas qualidades e movimentos próprios, porque era apenas dentro do convívio com pessoas do mesmo círculo que se podia aprender, relacionar-se ou realizar qualquer outra atividade. Alguns grupos políticos ou religiosos e também grupos de parentesco, têm essas características, que são próprias das comunidades tradicionais. A liberdade individual não é “permitida” porque, de alguma forma, ela é uma ameaça à organização social e interna do grupo; aquilo que Simmel (1987) denomina de “ciúme do todo contra o individual”. O conhecimento mais ou menos íntimo entre as pessoas do grupo faz com que elas vigiem e protejam umas as outras, para que o grupo permaneça coeso e harmônico.

Mas, com o passar do tempo essa configuração inicial das estruturas sociais se expande, afrouxando os laços sociais existentes dentro do grupo, surgindo assim os primeiros centros urbanos. A unidade central, com o aumento populacional, se abre para um

desenvolvimento social mais complexo, com a criação do Estado e do Cristianismo são nestes tipos de organizações mais amplas. Porém, o mais importante é que esse processo de expansão e afrouxamento dos laços sociais possibilita que o indivíduo ganhe “liberdade pessoal” e uma individualidade específica, o que foi muito útil e importante para o estabelecimento das atividades de especializações que ocorreram com a divisão social do trabalho (SIMMEL, 1987). As cidades, em seus primórdios, começaram a estabelecer-se com a finalidade de proteger os seus habitantes contra as guerras e por isso as primeiras cidades surgiram envoltas por muralhas. Em meados da idade média, começaram a surgir os primeiros burgos, onde as pessoas aglomeram-se em busca da atividade de troca, comércio e serviços, existentes nestes burgos e propiciados pelo excedente de produção (BENÉVOLO, 1981).

As Modernas Cidades – após o fenômeno da Revolução Industrial, das revoluções tecnológicas e do crescimento populacional – transformam-se e passam a adquirir uma feição mais aproximada das cidades que conhecemos hoje em dia. A revolução industrial foi um divisor de águas com relação à questão do fim da comunidade, pois nesse período acaba-se a comunidade e tem início a vida automatizada nas fábricas, com a desculpa de retirar o indivíduo da inércia da “massa” para emancipá-lo. Na verdade esta emancipação era desfrutada por muito poucos cidadãos, ao passo que o trabalhador assalariado das fábricas passa a fazer parte da comunidade da “massa” trabalhadora das fábricas (BAUMAN, 2003).

Em alguns textos de década de 1930, Walter Benjamin (1985a e 1985b) descreve o processo de desenvolvimento urbano pelo qual a cidade de Paris passa na segunda metade do século XIX. A revolução na indústria da construção, que passa a utilizar o ferro e o vidro, fez surgir as famosas passagens e galerias de Paris e as grandes obras de urbanização de Haussmann abriram grandes avenidas por entre as ruas estreitas e vielas de Paris. Esse processo requer uma necessidade de normatização e controle social e administrativo da cidade de Paris, estabelecendo-se assim nomes e números para as ruas e residências,

respectivamente. A cidade adquire então um caráter impessoal, no qual a população parisiense passa a ter agora um caráter de uma sociedade (BENJAMIN, 1985a e 1985b).

Souza (1994) nos fala sobre uma questão semelhante que aconteceu um século depois na cidade do Rio de Janeiro:

“O conhecimento do espaço urbano por parte do povo, através de uma prática de luta e sobrevivência – os becos, as demolições, as casas abandonadas, a topografia, foram elementos explorados para enfrentar as tropas do governo mediante armadilhas e tocaias. Tais fatos iriam provocar a necessidade do planejamento urbano na cidade, ou seja, estabelecer um controle mais rígido e melhor fluidez do espaço urbano. São, portanto, as práticas coletivas, cotidianas, de luta que vão oferecer os critérios para uma reformulação urbana voltada para interesses específicos” (SOUZA, 1994: 44).

Dito isto, podemos estabelecer uma analogia entre as primeiras estruturas sociais, que são baseadas em pequenos círculos sociais, e a definição de *Gemeinschaft* (comunidade) formulada por Tönnies (1988). Na comunidade, de acordo com Tönnies, as pessoas se conhecem bem e estabelecem relações mais estreitas, baseadas no afeto, propiciando uma vida “real e orgânica” com interações sociais face a face. Partindo disto, podemos assim fazer o uso da mesma analogia entre os tipos de organização social característicos dos centros urbanos contemporâneos – onde o indivíduo possui mais “liberdade pessoal” e menos segurança – e a definição de sociedade usada por Tönnies, onde as pessoas se conhecem pouco e suas relações são distantes, gerando uma conformação de vida “ideal e mecânica”:

“Toda vida de conjunto, íntima, interior y exclusiva, deberá ser entendida, a nuestro parecer, como vida en comunidad. La sociedad es lo público, el mundo. (...) Comunidad es lo antiguo, y sociedad lo nuevo, como cosa y nombre. (...) comunidad es la vida en común duradera y auténtica; sociedad es sólo una vida em común pasajera y aparente. Con ello coincide el que la comunidad misma deba ser entendida a modo de organismo vivo, y la sociedad como agregado y artefacto mecánico” (TÖNNIES, 1988: 19,20 e 21).

Ao contrapor *comunidade* e *sociedade*, Tönnies (1988) relacionou dois estados diferentes e opostos da vida social. A intenção dele era a de fazer um contraste histórico, já que a *comunidade* existiu no final da Idade Média, em um mundo pré-capitalista, pré-urbanizado e com uma organização social hierárquica, uma perda que ele lamentava. Por outro lado, a *sociedade* é própria do mundo moderno e urbanizado onde os indivíduos se relacionam apenas parcialmente e se dividem de acordo com o trabalho e as especializações de cada um (TÖNNIES, 1988; SENNETT, 1998).

Com o crescimento das cidades, ocorreu uma passagem do caráter de comunidade para sociedade, como afirma Tönnies (1988). As sociedades se expandem e ganha espaço o estabelecimento de relações mútuas entre elas, cujo fortalecimento contribuirá, mais adiante, para o estabelecimento da sociedade moderna. É importante salientar que nem todas as sociedades foram ou são formadas desse modo. Isso vale também para algumas comunidades, já que nem todas elas irão evoluir para uma sociedade, e mesmo que isso acontecesse, o processo não seria tão simples assim. Essa simplificação foi feita aqui com o intuito de salientar o contraste existente entre uma e outra forma de organização social. Contudo, o mais importante deste processo de transformação é o surgimento de grandes modificações na organização social e no comportamento do homem, ou seja, o crescimento das cidades foi acompanhado pela substituição de relações diretas e primárias (face a face), por relações indiretas ou secundárias nas associações entre as pessoas em uma comunidade ou sociedade (PARK, 1987). A esse respeito Wirth (1987) afirma que:

“O aumento do número de habitantes de uma comunidade para mais de algumas centenas, obrigatoriamente limitará a possibilidade de cada um dos membros da comunidade de conhecer pessoalmente os outros. Max Weber, reconhecendo o significado social desse fato, salientou que, do ponto de vista sociológico, os grandes números de habitantes e a densidade do agrupamento significam que as relações de conhecimento pessoal mútuo entre os

habitantes, inerentes à vizinhança, estão faltando. O aumento do número, pois, envolve uma modificação no caráter das relações sociais” (WIRTH, 1987: 100).

Distância social *versus* associação individual

Em 1902, Simmel já nos fala que o homem que mora na metrópole enfrenta todos os dias, um turbilhão de estímulos, especialmente visuais e auditivos. Segundo ele, o homem da metrópole, atordoado com tantos estímulos, se esgota e torna-se muitas vezes incapaz de reagir, como seria esperado, a todos esses estímulos. Nesse ponto, as pessoas partem para um comportamento de atitude ou ar *blasé* na grande cidade, isto é, aquilo que é exatamente “a incapacidade de reagir a novas sensações com a energia apropriada” (SIMMEL, 1987). Em decorrência disso, a atitude *blasé* pode ser interpretada como uma espécie de indiferença, ou auto-proteção, em relação ao meio que o cerca, ou ainda, em última análise, uma ação involuntária.

Entretanto, na medida em que o indivíduo está submetido a agir de tal forma, seu senso de sobrevivência e auto-preservação, para com a cidade grande, exige dele um tipo de comportamento de natureza social, o que para Simmel se traduz da seguinte forma:

“Essa atitude mental dos metropolitanos um para com o outro, podemos chamar de reserva. Se houvesse, em resposta aos contínuos contatos externos com inúmeras pessoas, tantas reações interiores quanto as da cidade pequena, onde se conhece quase todo mundo que se encontra e onde se tem uma relação positiva com quase todos, a pessoa ficaria completamente atomizada internamente e chegaria a um estado psíquico inimaginável. Em parte esse fato psicológico, em parte o direito a desconfiar que os homens têm em face dos elementos superficiais da vida metropolitana, tornam necessária nossa reserva. Como resultado dessa reserva, freqüentemente nem sequer conhecemos de vista aqueles que foram nossos vizinhos durante anos” (SIMMEL, 1987: 17).

Na verdade, Simmel (1987) tem plena consciência, e fala sobre isso, que essa atitude *blasé* e atitude de reserva não estão isentas de uma forte carga negativa, mas “essa reserva que, aos olhos da gente da cidade pequena, nos faz parecer frios e desalmados” se faz absolutamente necessária para a manutenção da vida do indivíduo na metrópole. Se formos um pouco mais adiante nas idéias de Simmel, veremos que ele nos fala que toda essa “esfera da indiferença”, tão antinatural, termina por gerar um estado de antipatia latente nas pessoas com as quais interagimos:

“A antipatia nos protege de ambos esses perigos típicos da metrópole, a indiferença e a sugestibilidade indiscriminada. Uma antipatia latente e o estágio preparatório do antagonismo prático efetuam as distâncias e aversões sem as quais esse modo de vida não poderia absolutamente ser mantido (...). O que aparece no estilo metropolitano de vida diretamente como dissociação na realidade é apenas uma de suas formas elementares de socialização” (SIMMEL, 1987: 18).

Em seus estudos sobre a distância social entre os Tuareg, Robert Murphy (1971) descreve uma atitude de reserva ou distância social entre eles. Utilizando o mesmo sentido que Simmel, Murphy afirma que os termos “reserva” e “distância social” existem em quase todas as formas de interação social. Contudo, “reserva e distância social” são comumente entendidas num sentido geral como antipatia, em oposição ao afeto. Mas, se a antipatia é algo natural, este sentimento só é amenizado de acordo com o conhecimento daquele com quem se interage. A função básica da distância social e/ou reserva é dessa forma a manutenção da privacidade do indivíduo dentro do seu meio social e quanto mais amplo esse meio, mais esses sentimentos serão exacerbados.

Contudo, apesar da reserva e da atitude *blasé*, Simmel (1987) já estava atento ao fato de que nas cidades o homem se associava em “subsociedades” – ou seja, “sociedades” menores dentro de uma única sociedade. A participação nessas diversas “sociedades” pelas pessoas foi

facilitada pelos modernos meios de transporte e os meios de comunicação, fazendo com que as relações sociais fossem divididas, em parte pelo trabalho, pela escola, por grupo religioso, ou qualquer outro tipo de associações, como por exemplo, a vizinhança. Muito diferente da vida em comunidade (no sentido colocado por Tönnies) onde todos esses locais estão interligados, onde as relações de trabalho e do grupo religioso muitas vezes são partilhadas pelos vizinhos. Numa comunidade as pessoas se encontram num todo onde elas estão inseridas, ao passo que numa sociedade este todo está dividido, pois elas se satisfazem por partes e em locais diferentes, isto é, naquilo que Simmel (1987) denominou de “subsociedades”. Portanto, as pessoas que vivem nas metrópoles estão inseridas numa multidão onde tudo que elas conhecem e vêem como familiar são algumas situações e ações no meio de tantas outras que lhe são absolutamente estranhas (SIMMEL, 1987).

Vivemos em “sociedades de indivíduos”, nas quais existe tanto a idéia do indivíduo como produto da sociedade, como também a idéia da sociedade como produto dos indivíduos (ELIAS, 1993 e 1994). Assim, o indivíduo e a sociedade estão interligados num processo de construção onde um influencia o outro de forma ativa, rompendo com a velha dicotomia unilateral de que o indivíduo é fruto do meio (sociedade) e que não o influencia em nenhuma ocasião.

Dilemas na busca da “comunidade”

A palavra comunidade está geralmente associada a algo bom, positivo, ou seja, algo que transmite a idéia de aconchego, abrigo, apoio, boa vontade, receptividade, confiança e segurança. Estivemos, estamos e estaremos sempre em busca de todos esses valores associados à vida em comunidade. Na verdade, a humanidade vive num movimento de aproximação e afastamento da idéia de comunidade, que pode ser associada à procura por uma comunidade imaginada ou imaginária, ou seja, uma busca pelo “paraíso” terreno.

Bauman (2003) nos diz que se essa busca for por algo que se julga perdido no passado, por algo que já não mais existe então estamos em busca de uma comunidade “perdida”. Mas se essa busca é por algo que se acredita ou se espera estar no futuro, trata-se de uma busca por uma comunidade “idealizada”. Portanto, vivemos hoje um movimento de busca pelo sentimento de comunidade e existem inúmeras referências à palavra comunidade que conjuga todos esses sentimentos positivos que se acredita estarem presentes na vida em comunidade.

No entanto a busca pela comunidade traz consigo um problema de difícil resolução que é a contradição entre liberdade e segurança (BAUMAN, 2003), como já foi mencionado anteriormente. Isso porque uma comunidade real requer do seu participante obediência, lealdade e exclusividade, e em troca a comunidade proporciona segurança e proteção. Mas para oferecer o que a comunidade pede em troca de segurança, é preciso abrir mão da própria liberdade individual, o que significa abrir mão da autonomia, auto-afirmação e da identidade individual. Entretanto, há então uma enorme diferença entre a comunidade “imaginada”, desejada e a comunidade “real”, possível de ser alcançada, como detecta Bauman:

“a segurança e a liberdade são dois valores igualmente preciosos e desejados que podem ser bem ou mal equilibrados, mas nunca inteiramente ajustados e sem atrito. De qualquer modo, nenhuma receita foi inventada até hoje para esse ajuste. O problema é que a receita a partir da qual as ‘comunidades realmente existentes’ foram feitas torna a contradição entre segurança e liberdade mais visível e mais difícil de consertar. (...) A tensão entre a segurança e a liberdade e, portanto, entre a comunidade e a individualidade, provavelmente nunca será resolvida” (BAUMAN, 2003: 10).

Percebemos assim que a valorização do sentido de comunidade geralmente concorre para uma desvalorização do individual, porque na medida em que se promove a *coletividade* há uma supressão natural da *individualidade*. E é exatamente por isso que quando se vive em comunidade há menos liberdade individual na mesma proporção em que há um ganho em segurança. Nesta disputa entre liberdade e segurança, o homem moderno escolheu ficar com a

liberdade, sacrificando sua segurança. O movimento recente de retomada da comunidade “perdida” ou em vias de ser “encontrada” é simplesmente uma tentativa de restabelecer a segurança perdida com o processo civilizatório.

Baseando-se nos estudos sobre comunidade desenvolvidos por Tönnies e Redfield, Bauman (2003) salienta três características da comunidade, que segundo ele é a comunidade “distinta”, “pequena” e “auto-suficiente”. Distinta porque é visível onde começa e onde termina; pequena porque deve estar à vista de todos os seus membros; e auto-suficiente porque atende a todas as necessidades dos seus membros, pois “a pequena comunidade é um arranjo do berço ao túmulo” (BAUMAN, 2003: 17). De fato, a vida da própria comunidade depende da manutenção destes três aspectos, e caso algum deles se rompa há uma quebra no sentido de naturalidade e homogeneidade do entendimento comunitário. A importância desses três aspectos reside no fato de que na comunidade existe um entendimento mútuo, tácito, natural que não precisa ser alcançado nem pleiteado, já que ele é inato porque provém do relacionamento de pessoas que comungam de formas semelhantes de pensar, agir e ver o mundo. Portanto, o entendimento natural entre os membros de uma comunidade é a sua principal característica.

Contudo, quando as fronteiras da comunidade são ameaçadas ou banidas e o que está dentro estabelece contato com o que está fora, isto faz com que os laços internos sejam quebrados ou fragilizados, enfraquecendo-os e dissolvendo-os na medida em que traz elementos heterogêneos e extrínsecos para o interior homogêneo da comunidade. O entendimento natural já não é possível, pois para haver entendimento é preciso diálogo e negociação das partes envolvidas, uma vez que estas possuem lógicas diversas. Neste sentido, se o entendimento precisa ser pensado, reestruturado e não mais tácito e acordado, a comunidade começa a deixar de existir (BAUMAN, 2003).

São vários os fatores que contribuem para isto, mas sem dúvida os transportes e a comunicação são os dois grandes contribuintes para que esse processo ocorra. Os transportes, por romperem com a distância – antiga proteção natural das comunidades – e transportando com facilidade e rapidez elementos para dentro e para fora das comunidades. Paralelo a isto, as comunicações passaram a propagar informações e conhecimento que ultrapassam qualquer fronteira, independente do lugar. Dessa forma é declarado o fim da vida em comunidade (BAUMAN, 2003).

A emergência de novas “comunidades”

O termo “comunidade” está sendo exaustivamente e indiscriminadamente utilizado atualmente, como afirmam autores como Hobsbawm (1994), Bauman (2003) e Young (2002). Podemos identificar diversos usos do termo tais como comunidades virtuais, comunidades carentes, comunidades negras, entre muitas outras. O significado de comunidade vem ganhando novos significados e sendo modificado de acordo com o que quer se identificar ou reunir coesamente como sendo um agrupamento social. O que se acredita como tendência atual de um processo de homogeneização, leva à necessidade de contrariar esse fluxo generalizante fazendo o contraponto com o particular, que neste caso, é a tentativa de identificar comunidades dentro do meio urbano homogeneizador. De fato, os agrupamentos sociais existem em qualquer sociedade moderna, mas, tratar como comunidade grupos de pessoas que se associam parcialmente em dias e locais específicos, pode nos levar a uma confusão no que diz respeito à profundidade e o grau de envolvimento dessas pessoas.

O termo comunidade vem sendo empregado nas ciências sociais por estudiosos como Weber (2004), Tönnies (1988) e Durkheim (1987), e embora guardadas as diferenças de abordagem entre esses autores, podemos perceber neles um conceito comum sobre comunidade e o grau de envolvimento social dentro dela. Contudo, à parte essa discussão

sobre a escolha da terminologia mais correta, comunidade ou agrupamentos sociais urbanos, outro aspecto se faz mais importante, que é exatamente o fato de que todas essas novas “comunidades” divulgadas pelos jornais, revistas, internet, surgem para suprir a necessidade de associação entre as pessoas no mundo contemporâneo.

O que foi dito acima ratifica a idéia central desse texto de que hoje – entre o nível amplo da sociedade e o nível particular das pessoas que vivem nos centros urbanos – existem relações sociais num nível intermediário, ou seja, existem agrupamentos de pessoas que se relacionam face a face, como numa comunidade sem, contudo, estarem presos exclusivamente a estes. Esses agrupamentos podem ser chamados de “subculturas” (HALL, 2004) ou “subsociedades” (SIMMEL, 1987). A grande diferença das relações entre os agrupamentos sociais urbanos de hoje e as comunidades no sentido tradicional do termo é que na comunidade, os indivíduos são absorvidos de forma total e exclusiva, ou seja, um indivíduo pertence a uma comunidade e somente a ela. No entanto, no caso dos agrupamentos, uma pessoa não pertence exclusivamente a este, mas ao contrário, cada membro pertence, necessariamente, a diferentes grupos. A pessoa é quase compelida a pertencer a vários grupos, uma vez que sua própria vida está fragmentada em práticas sociais que demandam diferentes espaços e tempos. Dentro desse universo de relações sociais, cada pessoa elege quais delas podem ser mais próximas e amistosas, fazendo com que, de certa forma, se aproximem ao que era antes conseguido e atingido em uma comunidade.

Portanto, esses agrupamentos agregam pessoas com interesses, costumes, comportamentos e atitudes similares, mas não necessariamente comuns. As relações que ocorrem dentro desses agrupamentos são caracterizadas pelo respeito e envolvimento emocional próprio das relações face a face. Porém, mais do que isso, a organização de pessoas em agrupamentos sociais é uma reunião em torno de uma identidade coletiva, uma forma de resgatar o sentimento de pertencimento perdido pelo tipo de vida nos grandes centros urbanos.

As novas identidades e os novos estilos de vida

Para alguns autores a idéia de uma nova forma de organização social em pequenos grupos urbanos está intimamente relacionada ao contexto social, econômico e político no qual as pessoas se inserem, ou seja, os agrupamentos surgem como respostas às mudanças pelas quais o mundo ocidental vem passando há pelo menos quatro décadas. Essas mudanças incluem dois processos distintos, mas estreitamente interligados. O primeiro é a revolução cultural do individualismo e o segundo é a crise econômica e de reestruturação dos mercados de trabalho do mundo industrial moderno. Ambos os processos se combinam, resultando em mudanças radicais nas esferas da ordem do trabalho e da vida em grupo.

O mundo ocidental e capitalista do pós-guerra estava fortemente apoiado na industrialização, produção em massa e oferta de empregos (setor primário) irrestrita como nunca se viu na história. A sociedade encontrava-se em um período de afluência e riqueza, para a Europa Ocidental e os Estados Unidos que foram chamados de “Anos Dourados”. Esse quadro muda no início dos anos 1960 com o desenvolvimento do setor secundário e o encolhimento do setor primário. E é esta diminuição do setor primário uma das causas que gera a expansão do individualismo e a necessidade de atender a essa demanda de cada um individualmente (YOUNG, 2002).

O que nos interessa aqui é o processo de surgimento e desenvolvimento do individualismo moderno, porque é exatamente desse processo que surgem as novas formas de se organizar em grupos ou “comunidades”. Diferente do individualismo estudado por Luis Dumont (1985) – relacionado com a expansão do cristianismo e as mudanças na relação do homem com a sociedade e com Deus – o individualismo moderno, de acordo com Young (2002), possui raízes no Pós-fordismo e a nova estrutura econômica e social que conhecemos hoje. Com a mudança do mercado primário para o secundário e, em especial, para o terciário, a produção em massa se diversifica para atender à demanda do consumo em massa agora

individualizado. Essa corrente de consumo, dirigida tanto pelo mercado como pelos consumidores, promove os chamados “estilos de vida”, característicos do final do século XX. A partir da possibilidade de um sem número de escolhas, as pessoas gradativamente passam a construir identidades próprias, distintas da sociedade em geral.

Alguns autores vêem nessas novas e variadas identidades urbanas, geradas pelo pertencimento aos novos agrupamentos sociais, lugares de imaginação, de inovação e de resistência. Dessa forma, o individualismo que emerge da sociedade de consumo em massa, possibilita escolhas pluralistas e cria novos estilos de vida, ou seja, novas identidades que vão se formando de acordo com as transformações sociais contemporâneas. Nas infinitas possibilidades de escolhas, as pessoas criam voluntariamente estilos de vida e conseqüentemente uma identidade pessoal e individual, diferente de uma identidade em comunidade, ou seja, comunitária. A busca por sucesso monetário e status social é a expressão desse período da modernidade recente, e a não conquista desses atributos, juntamente com a privação relativa do mundo material, são a fonte de frustrações e insatisfação que geram fortes tensões e conflitos no mundo atual.

“A insatisfação face à situação social e a frustração de aspirações e desejos, podem dar lugar a uma variedade de respostas políticas, religiosas e culturais capazes de abrir possibilidades para os imediatamente concernidos, mas também podem, frequentemente de propósito, fechar e restringir as possibilidades dos outros” (...) “Desse modo, os excluídos criam divisões entre eles mesmos, com frequência sobre bases étnicas, [ou seja], (...) eles são excluídos e criam uma identidade que é rejeitadora e excludente” (YOUNG, 2002: 30 e 31).

Stuart Hall (2004) analisa esse processo de surgimento de novos grupos urbanos relacionado-o com o surgimento de identidades híbridas. Para ele as identidades híbridas estão relacionadas com os processos de globalização e oposição entre valores locais e globais. Se por um lado há uma tendência à homogeneização cultural, mas não social e econômica, por

outro lado há um movimento de resistência e reação das culturas locais a essa homogeneização. Aliado a esse processo, o desenvolvimento da percepção de individualidade e alteridade levaram à descentralização da idéia de uma identidade fixa para cada pessoa. Com a desestabilização da identidade, surge a necessidade de buscar recompô-la, e dessa forma ganham destaque as identidades nacionais, que são baseadas por sua vez numa dita cultura nacional unificadora. Ao longo de sua análise, Hall demonstra como a idéia de uma identidade e uma cultura nacional unificada não só não existe como está, na verdade, fragmentada em uma multiplicidade de identidades dentro de uma só nação. O interessante é que essas “novas” identidades surgem exatamente em reação e resposta às identidades dominantes e homogeneizadoras que sempre tentaram igualar as pessoas em uma sociedade, o que não ocorre na prática.

Novas fronteiras para identidades “líquidas”

Uma vez quebradas as fronteiras que mantinham a comunidade unificada – e também os laços de auto-suficiência que unia os membros desta – ocorre a entrada dessa comunidade num entorno mais amplo e as possibilidades de contatos e trocas tornam-se ainda mais amplas e irrestritas às pessoas. A possibilidade de escolha se apresenta agora de forma irresistível, pois é a possibilidade de liberdade individual e, portanto, não há mais volta. É no momento em que a comunidade se perde que surge a identidade coletiva dos agrupamentos, que passa a ser de alguma forma, a grande substituta da vida em comunidade. No entanto para se criar um agrupamento em torno de uma identidade coletiva é necessário selecionar, separar e reunir as diversas identidades, mesmo levando-se em conta que esta união não é semelhante à comunidade, pois há a ameaça permanente de que esse todo reunido possa se partir a qualquer momento quando “novas” identidades sejam postas em questão. Dessa forma, há uma fluidificação da identidade, já que o indivíduo tende a sentir-se portador de muitas identidades

diante das possibilidades de adequação e escolha. Por isso, para manter a fronteira em torno das identidades será preciso discussão e negociação, o que mais uma vez ficará longe das práticas encontradas nas comunidades clássicas (BAUMAN, 2003). Neste sentido quando se afirma que as fronteiras globais estão sendo derrubadas e o mundo tende para uma homogeneização – graças ao processo de globalização – o que vemos atualmente nesta busca pelo sentido de comunidade em torno de identidades coletivas, é o fato de que novas fronteiras surgem a cada dia em volta dessas “novas comunidades”.

O CONDOMÍNIO: UMA NOVA COMUNIDADE?

O condomínio, apesar de ser um agrupamento, não pode ser considerado uma comunidade, pelo menos não no sentido clássico do termo. Essa afirmação vai de encontro ao senso comum de que o condomínio é uma comunidade formada de pessoas homogêneas e por isso mesmo com alguma coesão e harmonia. Na verdade, a coesão existe apenas no que se refere à demanda por segurança, serviços, lazer e relações sociais próximas (laços de vizinhança). Mesmo assim, a procura por esses itens – com diferentes graus de prioridade e interesse – não faz de um condomínio residencial uma comunidade, mas sim um agrupamento social urbano, pois para o estabelecimento dos laços e relações típicos de uma comunidade, é preciso um envolvimento de todos visando um objetivo em comum, independente da individualidade de cada um. Por essa razão, não podemos esperar que em um condomínio as relações sociais se dêem da mesma forma que em uma comunidade.

Um condomínio é na verdade um agrupamento social formado por pessoas diferentes com interesses diversos, cujo fator de união é o fato de estarem dividindo uma mesma área comum, ou seja, o fator mais forte de coesão nesse caso é o caráter da espacialidade. Outro

elemento que se mostra presente para se viver em um condomínio é o sentimento de pertencer a um determinado grupo, que envolve um status social representado pelo poder aquisitivo, como é o caso dos condomínios localizados em áreas nobres da cidade. Entretanto, estudos como o de Gilberto Velho (1980) mostram haver certo grau de competição dentro dos condomínios, uma vez que o modo de vida contemporâneo faz com que surja a necessidade de diferenciação, mesmo considerando a opção de se fazer parte de um agrupamento social. Essa diferenciação, que leva os moradores a desejarem uma identidade individual dentro de uma vida em coletividade, é exercida desde a procura por reformas no espaço construído até da busca por mostrar um status de superioridade nas relações internas no condomínio. Além disso, a rotina de um condomínio nos mostra que essa coesão em torno de um interesse comum é muitas vezes posta à prova, como é o caso da grande ausência de moradores nas assembléias gerais e reuniões de condomínio (DANTAS, 2007). Contudo, o espaço físico é apenas um elemento que contribui para o contato inicial, cabendo às pessoas a sua perpetuação, pois o agrupamento social do condomínio não exige exclusividade, mas pede envolvimento de cada um, mesmo que de forma superficial e temporária.

Os enclaves garantem segurança?

Mesmo abrindo mão da liberdade em prol da segurança individual, os enclaves, em especial o condomínio, parecem não garanti-la (CALDEIRA, 2000). A segurança em troca da liberdade funcionava bem para as primeiras comunidades porque todos se conheciam mutuamente, o controle social era exercido e acatado por todos. Além disso, todos estavam comprometidos com o bem-estar de todos. Neste sentido, a segurança funcionava porque a proteção só precisava ser erguida contra os de fora da comunidade, pois dentro da comunidade todos podiam confiar uns nos outros. Uma comunidade era um todo harmônico onde a vida estava voltada para o coletivo.

Em agrupamentos sociais como os dos condomínios, há um pacto baseado não em laços de comprometimento, coletividade e bem-estar, mas em um acordo para usufruir as vantagens associadas a esse tipo de moradia. Dessa forma, a segurança não pode ser garantida, porque não há um comprometimento interno do grupo com seus membros, uma vez que não há um controle social semelhante ao das comunidades. Como nenhum morador conhece bem todos do grupo, ninguém tem o direito de vigiar ninguém e muito menos interferir na forma de agir um do outro. Nos condomínios, cada indivíduo está sozinho, mesmo cercado de seus pares sociais, e está preocupado apenas com sua individualidade e da sua família. É nesse ambiente de individualidade e busca por privacidade que surgem os conflitos relacionais nos condomínios, que são gerados pela convivência de um grupo, no qual o bem-estar e a harmonia não são um objetivo em comum.

CAPÍTULO 4

TRANSGRESSÃO E CONFLITOS ENTRE MORADORES DE CONDOMÍNIO: SOCIEDADE, CONTROLE SOCIAL E NORMAS SOCIAIS

INTRODUÇÃO

O objetivo deste capítulo é abordar o tema da transgressão como fenômeno social que ocorre em condomínios residenciais. Serão abordadas questões e definições de conceitos como infração, violação, delito e transgressão, especialmente a última, que vem a ser o objeto de estudo dessa pesquisa. Esse esclarecimento é sempre necessário, porém, difícil, principalmente em se tratando de termos tão similares. No entanto, antes de entrar nessa discussão é essencial para o desenvolvimento desse trabalho discutir conceitos e perspectivas sobre Ordem Social e Controle Social. É fundamental entender, como ocorrem esses processos dentro dos grupos sociais, nas mais variadas formas de exercer o controle social, além de estabelecer o que é considerado desvio dentro de uma ordem social e o que vem ser um comportamento transgressor. Contudo, esse capítulo não trata o tema da transgressão sob o ponto de vista legal ou jurídico. Da mesma forma, não é nossa intenção uma abordagem da transgressão como algo exclusivamente negativo, mas um fenômeno social que pode revelar aspectos importantes para o entendimento de nossa sociedade. Portanto, a intenção aqui é abordar o tema da transgressão como fenômeno social que ocorre em condomínios residenciais.

Esse capítulo também tem como objetivo abordar dois pontos fundamentais para o desenvolvimento da pesquisa: as leis que regem os condomínios e os principais tipos de transgressão encontrados. As leis que regem os condomínios são a Lei Federal Nº 4.591. 1964 de 16 de dezembro, ou Lei de Condomínio e a Lei Federal Nº 10.406. 2002 de 10 de janeiro, Novo Código Civil Brasileiro. Será apresentada aqui uma análise comparativa sobre as leis que, direta e indiretamente, regem os condomínios residenciais, através de um texto sintético com comentários pontuais e citações dos principais temas referentes ao condomínio.

Posteriormente será feita uma análise dos avanços e retrocessos dessas leis com respeito aos principais temas discutidos atualmente sobre condomínios.

Os principais tipos de transgressões ocorridas em condomínios são descritas com base em duas pesquisas, ambas realizadas pela autora sendo a primeira uma pesquisa realizada em um condomínio na cidade do Recife em 2000. A segunda pesquisa foi realizada durante os anos de 2005 e 2006 no Jornal *O Globo*, através do caderno “Morar Bem”, dedicado à questão imobiliária, no qual existe uma coluna específica chamada “Carta do Leitor”, em que leitores de todas as partes do Brasil, especialmente Rio de Janeiro, podem tirar dúvidas sobre a melhor forma de resolver problemas enfrentados em condomínios.

SOCIEDADE, CONTROLE SOCIAL E TRANSGRESSÃO

Regras, Normas, Leis, Hábitos e Costumes

A definição de Giddens (2005) para normas é sucinta: “normas são regras de comportamento que refletem ou incorporam os valores de uma cultura” (p: 38). Valores, por sua vez, são idéias que definem o que é considerado importante, válido e desejável. Dessa forma, os valores e as normas moldam a forma como as pessoas se comportam dentro de sua cultura e de sua sociedade.

Todas as comunidades e sociedades foram e são baseadas em normas, pois elas são fundamentais para o bom convívio social. Existe normalmente um consenso sobre a necessidade de normas e também sobre a necessidade em se respeitá-las. Normas são compostas por regras (informais) e leis (formais), sem as quais seria impossível o convívio em uma comunidade em uma sociedade. Mas, para que as normas sejam utilizadas e respeitadas em uma sociedade é preciso que todos as conheçam. Portanto, a situação ideal, e esperada, é

que todos aprendam, aceitem e respeitem essas normas e quando isso não ocorre, são necessárias medidas para reprimir o não acatamento das mesmas.

Os membros de cada sociedade, e cada cultura, criam suas próprias normas, regras, leis, hábitos e costumes baseados em valores culturais peculiares e, em grande parte, variáveis de uma sociedade para outra. É importante fazer aqui uma distinção entre “sociedade” e “cultura”, termos que muitas vezes são usados indistintamente. Apesar de diferentes, sociedade e cultura guardam entre si conexões profundas e muitas vezes indissociáveis. Uma não pode existir sem a outra, “sem cultura, não seríamos sequer ‘humanos’” (GIDDENS, 2005:38). Uma sociedade é unida pelo fato de seus membros construírem relações sociais estruturadas de acordo com sua própria cultura. A cultura, portanto, compreende aspectos aprendidos socialmente e não herdados biologicamente, ou seja, são aspectos compartilhados por membros de uma sociedade que tornam possível o acontecimento das relações sociais. Estes aspectos culturais podem, segundo Giddens (idem), ser divididos entre aspectos tangíveis – objetos, símbolos e tecnologia – e intangíveis – crenças, idéias, valores, sendo cada cultura única e possuindo características próprias, diferentes de todas as outras.

Portanto, desde o momento em que nascemos, começamos a apreender e interiorizar uma cultura, cujos valores e normas fazem com que nossos comportamentos e ações sejam voltados para o convívio harmônico em nossa sociedade. Mas, valores e normas fazem parte do processo dinâmico de desenvolvimento de uma sociedade e de uma cultura, e por essa razão estão sujeitos a mudanças e transformações através do tempo. Assim, o comportamento pode variar diante de situações semelhantes, em culturas diversas ou mesmo dentro de uma mesma sociedade, já que são raras as sociedades que hoje em dia se encontram isoladas culturalmente (GIDDENS, 2005; HALL, 2004).

As primeiras comunidades tinham normas informais, isto é, normas que não eram escritas. Com o desenvolvimento da escrita, as sociedades sentiram a necessidade de

estabelecer normas formalizadas, pois dessa forma seriam mais bem difundidas e mais fáceis de serem aplicadas e cumpridas. Mas, antes de entrar em contato com a sociedade, o primeiro contato do ser humano é com a família, que transmite regras para a integração do indivíduo dentro de sua organização social. A família, assim como os centros religiosos e as escolas, são as instituições básicas de uma sociedade. Essas instituições têm um papel fundamental para a pessoa, porque é através delas que são ensinados os valores e normas que fazem parte da cultura de uma sociedade (DIAS, 2005).

Existem vários tipos de normas em uma sociedade, que são comumente divididas em dois grupos: as formalizadas e as não formalizadas. No Brasil, as formalizadas são as leis como as que estão na Constituição, no Código Civil, no Código Penal e outros tipos de leis oficializadas pelo Estado. Essas normas oficiais são obrigatórias e *a priori* inquestionáveis, e a desobediência a elas pode acarretar em sanções punitivas como multas e prisões. As normas não formalizadas incluem um vasto leque de regras para o bom convívio social, isto é, relações informais entre indivíduos, como, por exemplo, as normas de cortesia. Daí a dificuldade em defini-las com precisão, porque são subjetivas e não explícitas. O respeito às normas não formalizadas não consiste em uma obrigatoriedade, como nas leis e regulamentos, mas existe uma obrigação social em respeitá-las, pois caso isso não ocorra, pode haver sanções sociais como um olhar de reprovação ou até mesmo o banimento de um grupo.

As leis e regulamentos, especialmente as primeiras, são considerados mais fortes do que as regras. Em parte isso ocorre pelo tipo de sanção que a desobediência ou o desrespeito a elas podem trazer. Ser multado, preso ou desclassificado é algo que faria um indivíduo pensar duas vezes antes de transgredir uma lei ou regulamento. No entanto, receber um olhar de censura ou passar por ridículo são sanções mais leves, se comparadas com as multas ou encarceramentos. Talvez por essa razão as leis e regulamentos sejam mais respeitados do que as regras. No entanto, ambas as normas, formalizadas e não formalizadas, possuem a mesma

origem que são os valores de uma cultura. Para que uma lei seja pensada, proposta e algum tempo depois sancionada, é preciso que inicialmente haja a necessidade da sua existência. Essa necessidade parte da prática de uma ação conflitante que, após constantes repetições, gera um consenso sobre a necessidade de reprimi-la.

Sociedade e Controle Social

Para que um grupo social – uma comunidade ou uma sociedade – possa ter um convívio saudável e harmônico é necessário o estabelecimento de uma ordem social. Dentro de um grupo social, cada indivíduo possui um papel social e o bom funcionamento da sociedade depende do fato de que cada indivíduo desempenhe seu papel da forma esperada. Dessa forma, o papel social de cada um está dentro de certa previsibilidade, ou seja, em geral, todos sabem o que esperar de cada papel. Esse comportamento previsível e esperado é o que torna possível a ordem social, na qual cada um desempenha seu papel e espera que todos façam o mesmo.

Para assegurar que cada indivíduo cumpra seu papel dentro da ordem social, cada grupo social desenvolve mecanismos de controle social. O controle social envolve técnicas, estratégias e esforços para manter a ordem social. Dias (2005) classifica três formas de exercício de controle social: a socialização, a pressão do grupo e as sanções. O processo de socialização é primordial, pois ele é a base de qualquer grupo social. Durante o processo de socialização cada membro de uma sociedade apreende valores, hábitos e costumes importantes para a sociedade e necessários para o bom convívio dentro dela. A socialização é fundamental tanto para a interação entre indivíduos como para cada indivíduo desenvolver mecanismos próprios de auto-regulação, isto é, pensar sobre suas ações e comportamentos e se auto-julgar, procurando agir da forma como pensa que é melhor e mais aceitável para si e para os outros.

A pressão da sociedade, por sua vez, parte de dois tipos básicos de grupos que atuam sobre o indivíduo, a saber: o grupo primário – família, amigos e, às vezes, vizinhos – e o grupo secundário – que inclui a sociedade como um todo. Nos grupos primários, o controle social é feito informalmente e pode ser demonstrado de várias formas. Um comportamento não aceito pelo grupo pode ser percebido por um olhar de reprovação, de desprezo, de ridicularizar e até de exclusão. Dessa forma, o indivíduo exposto a essas situações sente-se coagido e tende a não se comportar mais da forma que suscitou tal reação do grupo, ou de uma única pessoa. De forma inversa, um comportamento que é aprovado pode ser demonstrado através de um elogio ou de um gesto de simpatia. Já nos grupos secundários o controle é mais formalizado, porque é feito através de regulamentos e leis. Nesses grupos, o controle torna-se mais efetivo quando é reforçado pelos grupos primários.

As sanções podem ser divididas em positivas ou negativas e formais ou informais. As positivas são formas de aprovação de determinado comportamento, como elogios, promoções e recompensas. Esse tipo de sanção incentiva o comportamento aceito como normal e esperado pelo grupo. As sanções negativas são formas de punição a um tipo de comportamento não aceito ou tido como nocivo ao grupo. São formas de sanções negativas a prisão, o ostracismo e as advertências. As sanções formais são as oficiais, de conhecimento público, e incluem multas e sentenças de prisão. As sanções informais não são oficiais e muitas vezes são sutis como um olhar de reprovação e a exposição ao ridículo. Para Dias (2005) as sanções podem ainda ser classificadas como sociais (expulsão, rejeição, ostracismo, ridículo), econômicas (multa, boicote, recusa de matrícula de estudante em débito) e físicas (tortura, prisão, pena de morte).

Por essa razão, a importância do controle social para o desenvolvimento de uma sociedade é crucial, uma vez que o controle social é responsável pela coesão social. Para Durkheim (1987), o que faz com que a sociedade exista é a coesão social. A coesão social é

estabelecida pelas normas sociais, que se encontram expressas na religião, nas leis jurídicas, nos costumes etc. Cada sociedade, da mais simples a mais complexa, estabelece normas que fazem com que os indivíduos interajam entre si segundo valores aceitos ou não socialmente, exercendo assim um tipo de solidariedade. Nas sociedades tradicionais, essa solidariedade é mecânica e os valores sociais predominam fortemente sobre os indivíduos. Nas sociedades industriais, a solidariedade é orgânica, como se a sociedade fosse um corpo e os grupos sociais fossem seus órgãos, gerando uma interdependência entre as partes e o todo. Quando há quebra das regras sociais, há uma desestabilização social (como nos momentos de embate social ou nas crises econômicas) que gera um estado de anomia, enfraquecendo os laços de solidariedade. Portanto, onde há anomia há ausência de normas para regular as relações sociais, ou seja, há uma desestabilização social. Contudo, de acordo com Durkheim, este estado tende a ser passageiro, pois caso contrário a sociedade se dissolveria. Mesmo nos casos de revolução, a anomia encontra seu ápice no confronto, para logo após serem refeitos os laços de solidariedade sob novas normas (DURKHEIM, 1987).

Transgressão Social

Esclarecido o entendimento de normas sociais, podemos dizer que o comportamento transgressor é aquele que infringe as normas, sejam elas formalizadas ou não. Porém, a definição do que vem a ser uma transgressão é bastante complexa e não encontra uma definição segura na sociologia. Isso porque o conceito de transgressão está ligado a um conjunto de normas, leis e regras. Para que haja uma transgressão é preciso haver uma norma a qual foi desobedecida ou desrespeitada. Se cada sociedade cria seu próprio conjunto de leis e regras, os conceitos de transgressão e normas irão variar de sociedade para sociedade, com todas as diferenças culturais embutidas nessa variação (COHEN, 1968).

Vivemos em constante estado de alerta para estar de acordo com o que é aceito e tolerado por nós mesmos, pela nossa família e amigos, e pela sociedade. No caso de “pequenas” transgressões ou delitos, um olhar de censura é suficiente para entendermos que o que fizemos não foi aceito. Para transgressões “maiores”, como é o caso dos crimes, a sanção extrema é a prisão. Todavia, entre o primeiro e o segundo exemplo há uma gama de comportamentos considerados transgressores da mesma forma que suas respectivas punições. Por isso, existem várias correntes que se ocupam em entender e explicar o problema da transgressão, dentre elas a filosofia, a psicologia e a sociologia. Porém, mesmo dentro de cada uma dessas áreas existem vertentes diferentes e muitas vezes divergentes.

Dentro da filosofia existem inúmeras abordagens sobre esse tema. Dentre elas, a idéia do “Homem Natural”, desenvolvida por Thomas Hobbes, que apesar de ser considerada uma visão determinista, é ainda bastante utilizada. Segundo o conceito de Hobbes, “o homem natural, sem os laços da sociedade civil, é governado pela razão a serviço de suas paixões” (COHEN, 1968: 12). Essas paixões são o desejo por lucro, segurança e prestígio. Para Hobbes, num quadro que ele chamou de *Leviatã*, isso é traduzido numa luta de todos contra todos, já que não existem regras, leis ou restrições a essa propensão inata do homem. A solução seria então a nomeação de uma pessoa, ou um grupo de pessoas, com o poder de promulgar leis adequadas (contrato social) e assegurar que elas sejam cumpridas.

Nos estudos da área de Psicologia também existem diversas explicações para a transgressão, entre as quais a linha Freudiana, a qual estabelece que cada pessoa tem dentro de si uma energia agressiva e destrutiva, chamada por ele de *id*. Em contraposição ao *id* estão o *ego* – que é a capacidade de levar em conta a realidade – e o *superego*, a consciência moral. Nesse sentido o indivíduo teria dentro de si três forças atuando de forma que o *ego* e o *superego* se contrabalanceiam para controlar o *id*. A pessoa vivendo em sociedade aprenderia, portanto, a controlar seu impulso agressivo e transgressor.

Em algumas das teorias filosóficas e psicológicas, descritas acima de forma breve, percebe-se que existe um mesmo postulado no qual a natureza humana teria uma tendência para a transgressão. Diversamente dessas, algumas vertentes da Sociologia tentam mostrar que a natureza humana tem uma tendência à moralidade. A moralidade é vista, dessa forma, como uma obrigação e um dever, mas ao mesmo tempo como boa desejável e um estímulo positivo (DURKHEIM, 1996).

Em pelo menos um ponto todas essas teorias convergem. Todos insistem que “para haver relações entre os seres humanos, é preciso haver regras, e as pessoas precisam ser capazes de supor que, de um modo geral, essas regras serão cumpridas” (COHEN, 1968: 15). Contudo, toda regra cria uma potencialidade de transgressão.

A transgressão, em seu sentido mais amplo, ameaça a vida em sociedade. Mas em alguns casos ela pode servir de termômetro ou indicador de que as regras precisam ser revistas. Nesse aspecto, a transgressão pode ser um instrumento de controle e mudança, mostrando regras que não estejam adequadas a determinado contexto social. A ausência de atitudes transgressoras pode significar a satisfação com as regras em vigor, mas por outro lado pode significar também uma conformação passiva com essas regras, uma ausência de reação. Por isso, transgressões devem ser vistas como importantes elementos, necessários ao equilíbrio de uma sociedade, porque é através de transgressões que muitas vezes são expostas insatisfações e conflitos em forma de reação ao um modelo vigente. Dessa forma, a transgressão atua como um termômetro denunciador de vários fatores que cercam uma sociedade.

Os níveis de tolerância são importantes na questão de determinação da própria transgressão. Transgressões **toleradas** podem ser entendidas como “não transgressões” ou transgressões “menores”. Transgressões **não toleradas** são logo entendidas como “sérias” e não desejadas. De certa forma, o nível de tolerância atua como regulador dos tipos e

frequências das transgressões. Todo sistema social tem uma tolerância relativa a determinados tipos de transgressão, desde que não atinjam pontos vitais dentro do sistema. Os pontos vitais de um sistema, por sua vez, só podem ser determinados com uma análise de sua organização e pela atividade desempenhada por cada componente.

Existem três tipos de transgressões que são nocivas à organização social de acordo com Cohen (1968). O primeiro deles é o descumprimento de um acordo, já que em uma atividade social organizada é necessário que haja ações coordenadas. Se uma dessas ações não for efetuada, há um comprometimento ou ruptura no funcionamento contínuo dessa atividade, como por exemplo, o não pagamento por um serviço prestado. Pressupõe-se que houve um acordo quanto ao tipo de serviço e ao pagamento deste. Porém, se uma das partes não cumpre o acertado há um rompimento do acordo prévio. O segundo tipo de transgressão é a desproporcionalidade entre esforço e recompensa. Esse tipo de transgressão destrói a disposição das pessoas em cumprir seus papéis dentro do sistema social, como é o caso de um impostor e/ou especulador que tem os lucros sem passar pelas etapas ou “sacrifícios” para obtê-los. Finalmente, o terceiro e talvez o mais nocivo tipo de transgressão para um sistema social é a desconfiança. Cada componente do sistema possui um papel e o desempenho de um papel depende do desempenho dos outros participantes, pois os papéis têm uma correlação entre si e só faz sentido obedecer às regras se todos assim o fizerem. A desconfiança enfraquece a organização e desconfiar do outro significa considerar em vão os próprios esforços já que o futuro da convivência fica como incerto e arriscado (COHEN, 1968).

A forma mais comum de controle das transgressões é a punição. Punir um infrator pode servir de exemplo e de controle, fazendo com que as pessoas voltem a confiar no sistema. Sem a punição, a confiança vai sendo minada e nada garante que a punição faça com que os indivíduos voltem a acreditar no sistema. As regras normativas dão alívio à incerteza da interação social, pois elas definem o que é permitido e o que é proibido, assim como os

direitos e obrigações de cada participante. No entanto, as regras não são óbvias. A função da justiça é a de balizar e reduzir as interpretações ambíguas às regras. O comportamento transgressor é aquele que infringe as regras, mas a transgressão não é necessariamente sinônimo de desorganização social. Mas, caso isso aconteça, a desorganização social pode gerar a dissolução dos laços sociais, a desintegração dos grupos sociais e a ruptura das atividades sociais e a transgressão social passa a ser uma ameaça à organização social (COHEN, 1968).

Infração, Violação, Delito e Transgressão

As ações transgressoras podem acontecer em vários níveis, em diferentes graus de intensidade e gerar diversos tipos de consequências. Dependendo desses fatores, o que nomeamos aqui de transgressão pode assumir outros nomes como infração, violação, delito, entre outras nomenclaturas. A definição mais encontrada nos dicionários é a de que **infringir** é “desobedecer a; violar, transgredir, desrespeitar uma lei, um regulamento, um uso, uma norma”, ao passo que **violar** é “qualquer transgressão a normas, leis ou obrigações” ou “qualquer ofensa a um direito ou à liberdade alheia”. Já o **delito** é “qualquer ato que constitua uma infração às leis estabelecidas; ato considerado punível pelas leis que regem uma sociedade; crime, infração; transgressão da moral ou de preceito preestabelecido; falta, infração”. Por fim, a **transgressão** é definida como o ato de “não cumprir, não observar (ordem, lei, regulamento etc.); infringir, violar”. Como se pode ver, as quatro definições se assemelham no momento em que para definir uma é necessário utilizar as outras. No entanto, para efeito desse trabalho faz-se necessário adotar apenas um dos quatro termos para efeitos didáticos, sendo o termo escolhido “transgressão”.

A definição da palavra “transgredir” varia pouco entre os dicionários da língua portuguesa. De acordo com o dicionário Aurélio Buarque de Holanda, transgredir significa “1.

passar além de; atravessar; 2. desobedecer a; deixar de cumprir; infringir; violar; postergar” (FERREIRA, 2006). De forma semelhante, para Francisco Fernandes e Celso Luft, transgredir significa “atravessar; passar além de; violar; infringir: transgredir as leis; deixar de cumprir; postergar” (FERNANDES, 1998).

O objeto de investigação desse trabalho é a transgressão ocorrida dentro dos condomínios residenciais. Um dos critérios utilizados nessa pesquisa para caracterizar uma ação como transgressora é ir de encontro a pelo menos uma das três normas que regulam os condomínios residenciais ou ainda, ir de encontro às regras da boa convivência. As normas que regulam os condomínios são o Código Civil Brasileiro, a Lei de Condomínio e a Convenção Interna do Condomínio. É importante observar que o tipo de transgressão que é objeto de interesse dessa pesquisa não inclui necessariamente a violência. O interesse aqui é estudar ações infratoras que normalmente são consideradas “leves”, “pequenas”, e por essa razão as ações criminosas não se encaixam no objeto de estudo desse trabalho, mesmo considerando que uma ação transgressora, que implica na desobediência às normas, pode ser caracterizada como criminosa. No entanto, a palavra “crime” não raras vezes está associada à violência e possui uma conotação mais forte do que a palavra “transgressão”.

Para deixar mais claro o que vem a ser o objeto de estudo dessa pesquisa, alguns exemplos de ações transgressoras podem ser dados, como é o caso, por exemplo, da inadimplência, um tipo de transgressão muito frequente em condomínios residenciais. Tanto no Novo Código Civil Brasileiro como na Lei de Condomínios, está previsto que cada morador deve obrigatoriamente arcar com as despesas coletivas do condomínio. Por isso, o não cumprimento dessa obrigação constitui certamente uma ação transgressora. Outro exemplo muito comum é o barulho provocado por festas ou aparelhos de som em alto volume. Nesses casos, as duas leis citadas acima possuem cláusulas restringindo esse tipo de ação proveniente de um ou mais moradores, a partir do momento em que prejudica ou incomoda

outros moradores. Para o caso específico do barulho, existem ainda em alguns estados brasileiros a Lei de Silêncio, que também pode ser acionada para resolver esse tipo de problema. Os dois exemplos citados são muito frequentes em condomínios residenciais e são alguns dos tipos de transgressões que serão trabalhadas nessa pesquisa.

Comportamento Anti-Social

Além do que já foi mencionado, a ação transgressora abordada por essa pesquisa também pode ser entendida como aquela que é o resultado de um comportamento anti-social. O termo anti-social é comumente usado para designar pessoas introvertidas ou reservadas. Anti-social também está ligado à antipatia, ou seja, um indivíduo que interage de forma negativa nas suas relações sociais, ou ainda que possui poucas interações sociais. Por outro lado, o termo anti-social é utilizado para marginais ou pervertidos. Nesse caso, o comportamento anti-social pode ser sintoma de uma patologia psicológica ou social. A literatura internacional aborda o tema do comportamento anti-social sob diferentes pontos de vista, levando em conta os aspectos legais (criminologia) e psiquiátricos. Os atos anti-sociais se referem a comportamentos condenados pela sociedade, com ou sem transgressão das leis do Estado. (REVISTA BRASILEIRA DE PSIQUIATRIA, 2000; BORDIN e OFFORD, 2000; RUTTER et al., 1998)

Mesmo considerando as definições acima, o que interessa aqui é a definição de comportamento anti-social como sendo caracterizado pelo desprezo ou não cumprimento das normas da sociedade. Por esta razão, o comportamento anti-social é, em alguns casos, ilegal, podendo ser considerado um crime, mesmo que “leve”. Indivíduos anti-sociais frequentemente ignoram a possibilidade de afetarem negativamente outras pessoas. Um exemplo do comportamento anti-social muito frequente em condomínios é a ocorrência de ruído ou barulho excessivo em horário inapropriado. Nos dicionários da língua portuguesa o

verbetes anti-social significa aquele “contrário às idéias, costumes ou interesses da sociedade; transgressor das regras da vida em sociedade e da moral social” (HOUAISS, 2001), ou ainda, aquele que é “contrário à organização da sociedade como tal, ou que se opõe à ordem social vigente” (FERREIRA, 2006).

Até aqui, a preocupação tem sido a definição de termos fundamentais para essa pesquisa como transgressão e normas sociais. Dessa forma, o termo que melhor contribui para a definição e conceituação de transgressão nos moldes dessa pesquisa é o de comportamento anti-social, ou seja, o tipo de transgressão que é objeto de estudo desse trabalho é aquele levado a cabo por consequência de um comportamento anti-social. Por isso, as transgressões aqui estão intimamente relacionadas com o comportamento anti-social. Neste sentido, o comportamento anti-social e as transgressões são uma ameaça à ordem interna do condomínio, porque frequentemente levam os moradores a conflitos condominiais que criam tensão e insegurança dentro dos condomínios residenciais.

O Novo Código Civil Brasileiro (NCC) é o primeiro a trazer um capítulo dedicado à regulação dos condomínios. Além disso, uma das grandes contribuições do NCC é a introdução do termo “anti-social” aplicada ao condomínio residencial:

“Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem”.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento **anti-social**, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia” (NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, Lei Nº 10.406, de 10 De Janeiro de 2002).

A “grande” e a “pequena” transgressão

Essa pesquisa se fundamenta na afirmação da importância em se observar ações cotidianas, pois é no dia a dia que exercitamos nosso papel como pessoas pertencentes a uma sociedade, ou seja, o fato de sermos cidadãos. Através de pequenas ações aprendemos a lidar com as outras pessoas, e se essas ações e práticas cotidianas desrespeitam normas, por menores que sejam elas, são um veneno para o bom convívio social. E é exatamente no nosso espaço de morar, onde estamos juntos com nossas famílias, que ações transgressoras aparentemente inofensivas – e que por isso mesmo são consideradas pequenas e sem importância – são, na verdade, ações nas quais adultos, e principalmente crianças, aprendem normas para o bom convívio social, como afirma o filósofo Peter Singer:

“A ética é um exercício diário, precisa ser praticada no cotidiano. Só assim ela pode se afirmar em sua plenitude numa sociedade. Se uma pessoa não respeita o próximo, não cumpre as leis da convivência, não paga seus impostos ou não obedece às leis de trânsito, ela não é ética. Num primeiro momento, pequenas infrações isoladas parecem não ter importância. Mas, ao longo do tempo, a moral da comunidade é afetada em todas as suas esferas. Chamo a isso de círculo ético. Uma ação interfere na outra, e os valores morais perdem a força, vão se diluindo. Para uma sociedade ser justa, o círculo ético é essencial” (SINGER, 2007).

Estudos sobre “pequenas” transgressões ainda são pouco ou quase não desenvolvidos. Por isso a abordagem sobre transgressão – da forma como trata esse trabalho – irá necessitar do lastro de estudos sobre crime e criminalidade – apesar de este não ser objetivo dessa pesquisa. Para conseguir o embasamento necessário em termos de definição e contextualização, faz-se necessário um aprofundamento sobre o contexto social do crime nas sociedades ocidentais. A criminologia estuda o crime em suas mais diversas faces, isto é, desde o que forma um criminoso, motivações, papel da sociedade, sistema legal e judicial, chegando a discutir sobre as formas de punição mais adequadas. Mas, ao longo dos séculos a

criminologia tem mudado os enfoques e as abordagens em torno da temática do crime e é isso que veremos a seguir.

MUDANÇAS SÓCIO-ECONÔMICAS E DESENVOLVIMENTO DO CRIME

Quando se fala em crime duas perguntas centrais surgem: Quais são as causas? E Como pode ser combatido? Existem várias correntes de explicação sobre as causas da criminalidade e as formas mais efetivas de combate a ela ao longo da história. A definição do que vem a ser crime tem passado por um processo grande de mudanças nos últimos 30 anos. Contudo, para entender as origens do crime é preciso entender que estas razões estão relacionadas ao desenvolvimento da visão da pessoa na sociedade.

Individualismo e Meritocracia: de uma sociedade includente para uma sociedade excludente

Em *The Ages of Extremes*, Hobsbawm fala das mudanças ocorridas no último terço do século XX. Os “anos dourados”, na Europa ocidental e nos EUA, abrangem o período da pós-segunda guerra mundial. Esse período é caracterizado por um mundo de afluência e crescimento, entre eles: geração de empregos (setor primário das fábricas), absorção da mulher no mercado de trabalho e na vida pública, numa época de inclusão e conformidade. No entanto, todo esse quadro de crescimento e inclusão mudou no final dos anos 60, através de uma grande revolução cultural. Essa revolução incluía a ascensão do individualismo, da diversidade, da pluralidade e uma desconstrução dos valores até então aceitos amplamente. O que era dado como certo cedeu espaço para o incerto, apesar do aumento contínuo das rendas médias e das tentativas de construir uma sociedade satisfeita e ordeira. Valores como família e

trabalho foram questionados e colocados em pauta para discussão pela sociedade. Em outras palavras, as sociedades industrializadas mais avançadas (EUA e Europa ocidental) que eram sociedades inclusivas – baseadas no mercado primário, no trabalho e na família – passaram por dois processos paralelos, mas relacionados de forma convergente: a revolução cultural do individualismo e a crise econômica de reestruturação dos mercados. Após esse processo, no final dos anos sessenta e início dos anos setenta essas sociedades inclusivas passaram a ser sociedades exclusivas (YOUNG, 2002).

Nos “anos dourados” do pós-guerra o trabalho e a família eram considerados setores gêmeos dentro de um sonho funcionalista: o trabalho era o lugar da produção e a família era o lugar do consumo. Um apoiava a existência do outro e dependia desse outro. Essa foi a dualidade Keynesiana, trabalho e família e de oferta e procura. Esse mundo consensual onde os valores estavam centrados no trabalho e na família era inclusivo. Tinha-se interesse na assimilação de faixas variadas da sociedade, a exemplo de mulheres, jovens, pobres, imigrantes, etc. O projeto modernista foi idealizado pensando nessa incorporação (ou tentativa) da população à plena cidadania. Sob todos os aspectos, havia um contrato social cuja noção de cidadania incluía não apenas direitos legais e políticos, mas, sobretudo, direitos sociais. Contudo, esse ideal possuía grandes diferenças entre o modelo Norte-Americano e o Europeu, como mostra o quadro abaixo.

Quadro 4.1. – Quadro comparativo entre o ideal americano e o europeu, feito a partir da livre adaptação do texto de Jock Young (2002)

O ideal Norte-Americano	O ideal Europeu
Igualdade de oportunidades	Igualdade de oportunidades, com direito de inclusão
Igualdade legal e política, mas não necessariamente igualdade social	Igualdade social é tão importante quanto igualdade legal e política
O fracasso é considerado como individual	O fracasso é considerado uma falha no sistema
Cidadania social a ser conquistada, não é um direito intrínseco	A cidadania social é um direito

Nessa época, os pilares da modernidade são o estado de direito e o estado de bem-estar, por isso no discurso de ideal modernista eram previstos uma cidadania plena, com igualdade legal, política e social para todos. Para garantir a cidadania era preciso uma ordem social absolutista, na qual a grande maioria racional adotava os valores vigentes propondo uma ordem social, justa e voltada para todos e uma minoria desviante que não concordava com esses valores era levada a pensar assim. Consequentemente, o papel do estado era intervencionista e assimilativo, cabendo a ele intervir para promover a justiça social e também assimilar os desviantes, sendo para isso criado um “corpus” de especialistas. “A história dos vinte anos após 1973, é a de um mundo que perdeu seu esteio e entrou gradualmente em instabilidade e crise” (HOBBSAWM, 1994: 403). Tanto para Hobsbawm (idem) quanto para Young “a revolução cultural precedeu a crise econômica, é claro, bem como certamente o aumento da taxa de criminalidade” (YOUNG, 2002: 22).

Num primeiro momento, nas décadas de 1960 e 1970, o individualismo ainda é ascendente. É um período de criação de zonas de exclusividade pessoal, de esgarçadura de tradicionalidades, comunidade e família. Num segundo momento, nos anos de 1980 e 1990, é que ocorre um processo social de exclusão. São vários os aspectos que concorreram para esse avanço da exclusão: 1) transformação e separação dos mercados de trabalho, com a diminuição do setor primário e o aumento dos setores secundário e terciário, acarretando o aumento do desemprego estrutural e 2) exclusão social decorrente das tentativas de controlar a criminalidade.

Para Young (2002), o momento de transição da modernidade para a modernidade tardia é também o de transição de uma sociedade inclusiva para uma sociedade excludente. O fordismo do período pós-guerra era caracterizado pela produção em massa e um consumo também em massa. Esse período é marcado pela importância dada a duas instituições: trabalho e família (keynesianismo). Porém, esse sistema já continha em si mesmo os germes

da mudança, pois uma sociedade que propõe a assimilação do outro e prega a igualdade de direitos, promove também o respeito à diversidade e à pluralidade. Dessa forma, o individualismo encontra terreno fértil para se desenvolver. Seguindo a mesma linha de raciocínio, o contraste entre o mercado primário e o secundário gerou a diminuição do primeiro e o desenvolvimento do último. Além disso, gerou a possibilidade de surgimento e ascensão do setor terciário, conhecido como efeito “*downsizing*” da economia que caracteriza o período pós-fordista. O *downsizing* acarreta a redução do mercado primário e a expansão dos setores secundário e terciário. A maior consequência disso tudo é a geração de um desemprego estrutural em massa.

O mercado terciário, baseado na meritocracia, provoca uma desestabilização dos empregos, já que se dá de forma pessoal e sem vínculo empregatício. As classes médias da população vêem então seu mundo tornar-se precário e transitório. Não há mais garantia de um emprego estável e duradouro, já que na meritocracia – baseada no mérito e no talento – sempre há a possibilidade de rebaixamento. Por um lado, o mercado exige qualificação a custos baixos enquanto que por outro, os trabalhadores buscam se diferenciar uns dos outros oferecendo serviços qualificados ao preço que o mercado oferece. Portanto, a relação esforço *versus* recompensa torna-se cada vez mais injusta e desigual e o desenvolvimento do mercado terceirizado é marcado por uma dificuldade de padronização das recompensas por mérito. O sistema que funciona hoje é o de recompensas desiguais para esforços desiguais. Esse sistema promove uma frustração na grande maioria da população, o que aumenta o sentimento de ansiedade, revolta e criminalidade.

A busca por sucesso monetário e status social é a expressão desse período da modernidade tardia. A não conquista desses atributos juntamente com a privação relativa do mundo material são a fonte de frustrações e insatisfação que geram fortes tensões no mundo atual. Sem dúvida, uma cultura baseada em indivíduos que buscam realizações baseadas em

sucesso monetário está menos propensa a aceitar imposições quer seja de autoridades, quer seja das tradições ou culturas, pois colocam em risco o alcance desses ideais. Essa combinação de fatores constitui-se assim numa fonte para o desvio social.

A Criminologia e o Desviante: o trajeto da visão do “eu” e do “outro”

A forma como é entendido o crime e o criminoso pela humanidade mudou ao longo do tempo. Segundo McNeill (2002), existem três formas básicas pelas quais os seres humanos tentaram organizar e controlar o crime e a violência. A primeira foi através da ação comunitária local, a segunda através de governos burocratizados em sociedades complexas e, a terceira através dos modernos Estados-Nação.

Na primeira forma, pessoas de determinada comunidade se organizavam e faziam elas mesmas a segurança dos outros membros da comunidade, assim como das propriedades. Assim, os esquemas de segurança eram feitos por amigos, vizinhos e familiares. Essa forma de organização da comunidade gerava um clima de união de todos os seus membros contra um inimigo comum, externo ao grupo, um forasteiro ou estrangeiro. Durante toda a pré-história as sociedades pré-modernas utilizaram esse tipo de organização, que funcionava para garantir não só a segurança de uma comunidade, mas para qualquer processo que envolvesse a questão da solidariedade. A solidariedade interna era vital, porém, o perigo estava do lado de fora e o medo era direcionado exatamente para o que poderia vir de fora. Por isso a violência e o crime eram considerados como provenientes da ação de um desviante que, por sua vez, era considerado como pertencente a classes perigosas ou grupos relevantes, socialmente distintos e espacialmente identificáveis.

No entanto, esse sistema baseado nas comunidades não pode resistir ao aparecimento e desenvolvimento das cidades. A civilização passou a depender das cidades, onde um grande número de pessoas se reunia e, conseqüentemente, onde o sistema de segurança adotado pelas

comunidades primárias não funcionava. Portanto, era preciso inventar novos meios para garantir a segurança de uma população mais numerosa e heterogênea. O primeiro passo era tratar o estranho de forma mais amigável; esse mesmo estranho que antes fora tratado com desconfiança e hostilidade. Em parte, essas inovações necessárias à segurança foram resolvidas pelos governos burocráticos, que de maneira simplificada funcionavam mediante o pagamento de impostos – nem sempre de forma pacífica – pelos moradores e usuários das cidades que recebiam segurança, uma vez que o governo detinha o poder sobre os exércitos. Durante esse período, o desviante era visto como um “outro” pertencente a uma minoria, em contraste com a maioria que comungava dos mesmos valores e padrões. O desviante era considerado um indivíduo separado, um indivíduo atomístico como produto aleatório da sociedade, principalmente da família de onde provinha.

No final dos séculos XVI, XVII e XVIII, na Inglaterra, França e Estados Unidos respectivamente, surgiram os Estados-Nação, que são uma combinação dos outros dois sistemas de governo, o comunitário e o burocrático. Nos Estados-Nação os cidadãos livres unem-se em torno de um ideal liberal e democrático, deixando de lado diferenças, principalmente as religiosas. Esse tipo de governo trouxe riqueza e poder para alguns poucos países ocidentais, especialmente os mencionados acima. Enquanto isso, o restante do mundo tem tentado trilhar o mesmo caminho, mas sem muito sucesso. Nesse período, o desviante é considerado um indivíduo coletivo, identificado assim com um grupo ao qual pertence, sendo este um grupo desviante. Neste sentido, o indivíduo desviante está localizado dentro de uma subclasse social.

A Insegurança Ontológica

Giddens (2005) defende a idéia de que a vida moderna está caracterizada por “escolhas ampliadas”, o que nos levaria a um questionamento de crenças, valores estáveis e

um questionamento sobre nós mesmos. Outro fator que reforça esse último é a falta de uma biografia e trajetória de vida embasadas num controle social e a confrontação constante com a pluralidade. Esses dois fatores geram uma situação de “insegurança ontológica” – quando a auto-identidade não está baseada no nosso sentido de continuidade biográfica ou quando a proteção aos riscos se torna fraca quando o sentido de normalidade se desorienta pelo relativismo dos valores. O individualismo também contribui para a insegurança ontológica, na medida em que dá ênfase à escolha existencial e à própria criação. A insegurança ontológica de um mundo plural torna atraente a revelação do desvio a ser evitado e combatido e essa tarefa é em parte liderada pelos meios de comunicação. Porém, o “outro” a ser combatido, o desviante, não está mais fixo e identificável como antes, já que ele pode ser qualquer um, em qualquer lugar, em qualquer nível social.

“Na cidade todos são potencialmente desviantes” (SENNETT, 1990), ou seja, na modernidade tardia o “outro” desviante está em toda parte, pois a pluralidade de culturas fornece efeitos de sobreposição umas sobre as outras. A situação de “insegurança ontológica” cria a necessidade de estabelecer uma base segura, de estabelecer valores morais e limites claros. Neste sentido, tudo o que é considerado ruim tem que ser excluído e com isto a tolerância ao desvio diminui.

Quadro 4.2. – Quadro esquemático sobre a visão do desviante em três períodos da história, feito a partir da livre adaptação do texto de Jock Young (2002).

Período	Quem é o desviante	O desviante em sociedade
Pré-modernidade	O desviante era considerado como pertencente a classes perigosas	Grupos relevantes, socialmente distintos e espacialmente identificáveis
Modernidade	O desviante era considerado um indivíduo em separado	Indivíduo atomístico como produto aleatório da sociedade (família)
Modernidade recente	O desviante é um indivíduo, porém identificado com um grupo ao qual pertence, um grupo desviante	Indivíduo desviante localizado dentro de uma subclasse

A Díade do Crime

A díade do crime inclui as **causas** da criminalidade e do desvio e as **reações** contra a criminalidade e o desvio. As causas da criminalidade foram exploradas até agora e a privação relativa ao mundo material e o individualismo são fatores que determinam as **causas** da criminalidade. Existem três fatores que estão relacionados às **reações** à criminalidade: o comportamento público de evitação, a exclusão penal e a exclusão de espaços públicos. Na maioria dos países, se há um aumento na criminalidade, conseqüentemente há um aumento da população carcerária, o que não é necessariamente uma resposta certa ao controle da criminalidade. O comportamento público de evitação está intimamente ligado à exclusão dos espaços públicos, porque uma coisa leva à outra. O espaço público tem uma função estabelecida dentro da sociedade e com o aumento da criminalidade, cresce o medo da população de utilizar tais espaços. Esta é uma das razões que contribui para a privatização dos espaços públicos como shoppings, parques, estradas de ferro, aeroportos e residências. Tais espaços são de uso do público em geral, mas contam hoje em dia com controle e segurança privados. Como nos fala Jock Young, “as barreiras mais corriqueiras e de longe as mais onerosas são precisamente as que somos obrigados a erguer para proteger nossas próprias casas” (YOUNG, 2002: 39).

Neste processo, uma parcela relativa da população que possui empregos estáveis, família estável e salário justo, está encolhendo. Essa parcela está localizada em um núcleo que está cada vez menor. Em volta desse núcleo estável passa a existir um “cordão sanitário”, que estabelece uma fronteira clara entre o grupo do núcleo central e os que estão de fora. O resultado de tudo isso é que os grupos que estão de fora deste “cordão” são comumente identificados como causadores de desordem e mal-estar. Para se defender desse estigma, essas pessoas se unem em grupos (capítulo 3) e é por isso que estão, em todo o mundo, associados a minorias étnicas, facilmente transformadas em bodes expiatórios. É através deste

planejamento urbano, que se estabelece o chamado “cordão sanitário”, no qual estradas dividem cidades, grades protegem propriedades particulares, espaços públicos são privatizados e a polícia passa a controlar as áreas nucleares (YOUNG, 2002).

A Criminologia Atuarial

Nos últimos vinte anos ocorreram grandes mudanças nos estudos de criminologia. As mudanças ocorreram na própria concepção do que é crime, de quem o comete e do controle ao este. Os paradigmas modernos estão sendo substituídos pelos paradigmas da modernidade tardia.

O iluminismo do século XVIII e a revolução científica do século XIX criaram as duas principais correntes que influenciam os estudos de criminologia: o classicismo e o positivismo. Essas correntes têm sido contestadas e debatidas até hoje, principalmente pelas duas correntes mais atuais que são o neoliberalismo e o pós-modernismo. Porém, a cada dia surgem novos movimentos sociais que discutem essa questão como, por exemplo, o feminismo e correntes de proteção ao meio ambiente e etnias, que criam concepções próprias sobre a sociedade, o progresso e o contrato social.

As mudanças ocorridas no final de década de 1960 e início da década de 1970 que caracterizam a modernidade tardia influenciaram todos os setores da sociedade. O movimento de transição da modernidade para a modernidade tardia influenciou o mercado de trabalho, a família, os espaços públicos e privados, as relações de gênero e as concepções de criminalidade e vitimização. Além desses fatores, duas crises internas nos estudos de criminologia surgiram. A primeira é a crise na própria etiologia da disciplina: a hipótese mais aceita era de que com progresso das sociedades haveria um declínio natural da criminalidade e da incivilidade. Porém, a prática mostrou o contrário, o período pós-segunda guerra mesmo exibindo os maiores e mais altos índices de padrão de vida alcançados na história pela Europa

e Estados Unidos exibiram, contraditoriamente a esta teoria, os maiores e mais altos índices de criminalidade (YOUNG, 2002). A segunda crise foi provocada pelas super lotações nas penitenciárias e pela reavaliação do papel da polícia. Esses dois fatores fizeram com que a posição do sistema de justiça criminal fosse redefinida. Essas crises põem sob suspeita o papel do Estado democrático, um Estado incapaz de proteger seus cidadãos da criminalidade ao mesmo tempo em que coloca uma parcela cada vez maior da população encarcerada (YOUNG, 2002).

Não apenas os países industrializados, mas todo o mundo observa alarmado os níveis crescentes de criminalidade e desordem. Juntamente com o aumento do crime, ocorre uma generalização em torno das formas de ocorrência desse crime, ou seja, o crime deixa de ser algo anormal e passa a ser cotidiano. O crime sai da esfera do extraordinário e passa a ser comum, ordinário. Ele passa a ser visto não apenas nas esferas mais pobres da população, mas como presente também nas camadas médias e altas (YOUNG, 2002).

Em seu livro *A Sociedade Excludente*, Young nos fala que para entender o desenvolvimento dos estudos de criminologia, é preciso realizar uma contextualização dos problemas exteriores da criminalidade, que são as correntes políticas e sociais. O autor se concentra nas últimas e elege duas problemáticas principais: o individualismo e a meritocracia. Para ele as sociedades baseadas nesses dois modelos fizeram uma revolução nas formas de entendimento sobre a criminalidade, questionando e criticando cinco fatores aceitos pelo paradigma modernista.

O primeiro fator é a “taxa crescente de criminalidade”. De acordo com o paradigma positivista, o crime era resultado de más condições sociais. Este conceito foi claramente posto à prova pelo fato de que o aumento da criminalidade ocorreu, nos Estados Unidos e países da Europa, mesmo em um período em que esses países prosperaram com os melhores níveis de emprego e padrões de vida altos. Com isso fica excluída a hipótese de que com o progresso

haveria um declínio na criminalidade e na incivilidade. A causalidade saiu do nível social para o individual e mais precisamente da família. O criminoso não é mais um produto de meio social ruim, pois ele passa a ser um indivíduo produto de uma família com problemas. Com isso, passou-se a enfatizar o papel do Estado e da Justiça Criminal no controle e combate ao crime. Há ainda outra interpretação para o aumento das taxas de criminalidade, na qual esse aumento poderia ser relativo e não real por conta do aumento das denúncias, das respostas governamentais e do público à criminalidade. Todavia, isso não explicaria apenas em parte os números alarmantes.

O segundo fator é a “revelação das vítimas”, ou seja, a descoberta de que as taxas de criminalidade são pelo menos três vezes maiores do que os números oficiais. Isto porque as taxas oficiais se baseiam apenas nos crimes notificados, deixando de incluir um grande número de crimes não notificados. Sem contar que os crimes notificados eram, em grande parte, crimes contra a propriedade e homicídios, sendo que os crimes de violência e agressões sexuais eram pouco notificados. Isso lançou um novo interesse sobre as origens do crime. Essas descobertas também ajudaram a reforçar a idéia do crime como um evento normal em vez de excepcional, atingindo todas as classes sociais.

O “aumento de criminalidade” e a “revelação das vítimas” foram fatores que colocaram em cheque os paradigmas positivista e neoclassicista. O primeiro, porque com a revelação de uma violência no âmbito privado e íntimo, a exemplo dos crimes sexuais, mostra como o crime acontece em toda a estrutura de classes e não só nas classes mais baixas – como acreditava o positivismo. No segundo, com a revelação dos crimes acontecendo também na esfera de vida privada, as ações criminosas se mostram realizadas por pessoas conhecidas das vítimas. Abre-se assim uma brecha nas concepções neoclássicas que direcionavam o perigo como vindo exclusivamente de fora e que o criminoso seria sempre um forasteiro.

O terceiro fator é a “problematização do crime”. Os dois primeiros fatores levaram a novas interpretações sobre a realidade de criminalidade, mas, além disso, lançaram um novo olhar sobre a própria natureza do crime. Para o modernismo, o crime era óbvio, mas a partir dos anos 1960 essa concepção passou a ser contestada por uma corrente que via o crime e o desvio como construções sociais. Portanto, as taxas e índices de criminalidade passaram a ser relativizados, dependendo da forma como a sociedade da época reconhecia um fato criminoso e até que ponto o tolerava. Ao invés de uma distinção clara entre crime e não crime passou-se a ter uma distinção entre comportamento tolerado e comportamento não tolerado. Por isso a noção de crime adquiriu o interesse do debate público.

O quarto fator é a “universalidade do crime e a seletividade da justiça”. A descoberta dessa generalização do crime trouxe dois pontos importantes a serem revistos pelos estudos de criminologia. Como foi dito anteriormente, o primeiro é a crise da etiologia e o segundo é a crise da penalidade. A criminologia, tradicionalmente, até a década de 1960 entendia que a criminalidade estava concentrada na parte mais baixa da estrutura social e havia um perfil estereotipado do criminoso: classe inferior, masculino e jovem. Porém, essa visão começou a mudar nos anos 1970, mais particularmente depois de trabalhos como *White Collar Criminality* de Edwin Sutherland. Essa revisão sobre o estereótipo dos anos 1960 apontou para uma natureza universal e endêmica do crime porque:

“As velhas certezas do positivismo social – de que pobreza e desemprego conduzem ao crime – se tornam problemáticas, uma vez considerada a criminalidade dos que estão no alto da estrutura social e o caso das mulheres. Os primeiros deveriam apresentar um taxa de criminalidade extremamente baixa, o que não o fazem, ao passo que as mulheres, devido ao seu empobrecimento comparativo e suas altas taxas de desemprego, deveriam apresentar taxas altas [de criminalidade], o que manifestadamente não exibem. Assim, a criminalidade ocorre em lugares em que não devia ocorrer. E vice-versa” (YOUNG, 2002: 73).

Finalmente, o quinto e último fator, que é a “problematização da punição e da culpabilidade”. Com grande volume de criminalidade no mundo torna-se difícil a detecção e a punição dos criminosos. Nesse ponto, entra em cena a seletividade da justiça. É inevitável com um volume tão grande de crimes detectar e punir os criminosos individualmente e por isso categorias inteiras de pessoas são colocadas sob suspeita. Além disso, o volume de crime resulta em um aumento da população carcerária. Dessa forma, a justiça, em posse de criminosos e falta de vaga para colocá-los, passa a adotar um processo mais seletivo, isto é, distinguir primeiramente infratores perigosos, crônicos ou reincidentes dos demais. O criminoso passa a receber uma punição não baseada no seu crime, mas sim baseada em como o sistema judicial pode aplicar essa punição de fato.

Todos esses fatores abalaram os conceitos de crime e controle até então aceitos pela criminologia, pela sociedade e pelo Estado. Com a generalização da criminalidade, o crime pode acontecer em qualquer lugar. Não se sabe de onde o crime pode partir, nem quem pode atingir. Outro ponto em questão são as causas do crime. Neste sentido, houve uma dissociação entre pobreza e crime, já que o crime não é necessariamente resultado da pobreza. As causas da criminalidade são mais complexas, envolvendo explicações políticas, econômicas e também sociais. Todos esses fatores enfraquecem o interesse em combater o crime na sua origem e entender suas motivações. As atenções estão voltadas para a prevenção ao crime, diminuindo riscos e oportunidade para que os crimes aconteçam. O foco não está mais na ocorrência do crime e nas formas de punição; o foco agora é anterior ao crime, na possibilidade do crime. É esta a abordagem da criminologia atuarial.

Na criminologia atuarial não existe espaço para os discursos positivistas ou neoclássicos, que se preocupavam com motivos causadores e controle dos efeitos. A criminologia atuarial se preocupa antes com a prevenção da ocorrência do crime do que com as formas de combate e reabilitação do criminoso. Por isso para criminologia atuarial o que

importa é prever o crime antes que ele aconteça. Consequentemente, o combate aos comportamentos anti-sociais é de extrema importância para a criminologia atuarial, tendo em vista que este tipo de comportamento pode se transformar em comportamentos mais graves. São exatamente esses comportamentos anti-sociais em geral, criminosos e não criminosos, que ameaçam o bom funcionamento de um sistema social (quadro 4.3. e 4.4.). Para criminologia atuarial, o crime é dado como algo que certamente ocorrerá, que é impossível ser eliminado, mas que pode ser prevenido:

“Trata-se, isto sim, de um discurso excludente que busca prever o problema, seja no shopping ou na prisão, e excluir ou isolar o desviante. Ele [estudos sobre crime] não está interessado no crime *per se*, mas sim na possibilidade de crime, em comportamentos anti-sociais em geral, criminosos ou não, em prováveis doenças mentais ou recalcitrâncias conhecidas: em qualquer coisa que possa perturbar o funcionamento suave do sistema” (Young, 2002: 76).

Quadro 4.3. – Neoclassicismo e criminologia atuarial (Fonte: Young, 2002: 77).

	Neoclassicismo	Criminologia atuarial
Foco	Crime Ocorrência concreta Intenção	Comportamento anti-social Risco Comportamento
Prova	Prova indubitável	Balanco de probabilidade
Objetivo	Eliminação	Limitação de perdas/ minimização de danos
Suspeita	Individual	Categórica
Método	Dissuasão	Prevenção
Agência	Estado	Privado
<i>Locus</i>	Espaço Público	Propriedade Privada de massa
Solução	Reparação	Seguro
Sentença	Proporcionalidade	Periculosidade

Quadro 4.4. – A transição para a modernidade recente: os conceitos cambiantes de criminalidade e seu controle (Fonte: Young, 2002: 78).

1. Definição de crime	Óbvia	Problemática
2. Prevalência de infratores	Minoria	Extensiva
3. Incidência de vitimização	Excepcional	Normal
4. Causas do crime	Distantes, determinadas, excepcionais	Presentes, racionalmente escolhidas, disseminadas
5. Relação com a “normalidade”	Separada	Normal/ <i>continuum</i>
6. Relação com a sociedade mais ampla	Vazamentos	Integral
7. Locus da infração	Público	Público/privado

8. Relação do infrator com a vítima	Estranho/forasteiro	Estranho/íntimo <i>Outsider/integrado</i>
9. Lócus do controle social	Sistema de justiça criminal	Informal/multiagências
10. Efetividade da intervenção social	Tida como evidente	Problemática: “nada funciona”
11. Reação pública	Óbvia e racional	Problemática: “medo do crime” e pânico morais
12. Dimensão espacial	Segregada	Espaço contestado

A pertinência desse trabalho está exatamente em convergência com os interesses da criminologia atuarial. Apesar de não ser uma pesquisa dentro da área da criminologia e sim de desenvolvimento urbano, a preocupação está em estudar esses novos espaços eleitos como foco onde podem acontecer comportamentos anti-sociais, criminosos ou não.

LEIS QUE REGEM O CONDOMÍNIO¹

É crescente o número de condomínios residenciais no Brasil, como por exemplo, na cidade de São Paulo, onde existe hoje cerca de 40.000 condomínios, número quatro vezes maior do que o número de condomínios na cidade do Recife – onde existem cerca de 11.000 condomínios. Conseqüentemente nos últimos 5 a 10 anos podemos notar um interesse crescente do mercado em torno dos condomínios. Os condomínios geram uma receita fabulosa, recolhem impostos, pagam encargos trabalhistas, efetuam compras, em suma, movem uma grande quantidade de dinheiro. Estima-se que em São Paulo mais de 8 milhões de reais sejam movimentados, gerando cerca de 300 mil empregos diretos e 280 mil empregos indiretos. Além disso, é um mercado que só cresce e não vai à falência, porque uma vez aberto não há retorno nem fechamento. Existe hoje um grande número de profissionais ligados de alguma forma à questão condominial: advogados, administradores, prestadores de

¹ Para um melhor aprofundamento com relação ao Novo código Civil e a Lei de Condomínio ver anexo 3, que consiste numa síntese dos principais assuntos tratados por essas leis.

serviço em geral, empresas que fornecem material especializado para condomínios, entre outros.

Todo esse crescimento dos condomínios residenciais no Brasil, no entanto, fez com que algumas questões ficassem mais perceptíveis como é o fato de que muitos deles, principalmente os de grande porte, têm hoje os mesmos problemas de uma cidade. Grande parte desses problemas existe porque há um senso comum de que leis e regras sociais normalmente aplicados à cidade, ao espaço público, não são aplicáveis dentro de locais privados, como é o caso dos condomínios. Regras e autoridades são questionadas e a hierarquia encontrada revela apenas dois níveis de pessoas: moradores e funcionários. Os primeiros estão acima nos últimos no que diz respeito às relações de poder. O síndico surge então como figura importante e fundamental para regularizar o condomínio. Ele deve desencorajar comportamentos transgressores através da aplicação de multas e da inibição verbal ou por escrito, de comportamentos nocivos à convivência no condomínio. No entanto, as leis e normas que regulam os condomínios residenciais são comumente desconhecidas, negligenciados e/ou em grande extensão desobedecidos pela maioria dos moradores.

As Leis e normas que regulam o condomínio são:

- O Novo Código Civil Brasileiro (Lei Federal Nº 10.406 / 2002)
- A Lei de Condomínio (Lei Federal Nº 4.591 / 1964)
- O Regimento Interno e a Convenção dos Condomínios (particulares p/ cada condomínio)
- Decisões da Assembléia Geral

Além das leis e normas, o bom senso e o respeito também devem ser utilizados para promover o bem-estar e a boa convivência da coletividade. Já é grande o número de estudos que mostram a importância do cultivo de pequenas ações de civilidade para a construção de algo maior que extrapola as fronteiras da boa educação, como a solidariedade e o convívio harmônico dos moradores.

O Novo Código Civil Brasileiro (NCC) e a Lei de Condomínio (LC)

Do Condomínio

O condomínio é previsto no NCC e na LC como uma edificação contendo propriedade exclusiva e propriedade comum, podendo ser residencial ou comercial. A área exclusiva é de uso particular do condômino e as áreas comuns são de uso de todos, não podendo ser alienadas ou divididas. Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

Da Convenção de Condomínio

A convenção do condomínio deve ser elaborada pelos titulares das unidades, sendo no mínimo 2/3 das frações ideais. É obrigatória para os titulares e/ou para os de posse ou detenção sobre as unidades. Com relação ao conteúdo da Convenção, a LC é mais detalhada. No entanto, a LC é vaga com relação à forma de utilização das unidades exclusivas e áreas comuns. Ela deveria conter, no entanto, uma orientação mais objetiva, deixando pré-estabelecido alguns desses usos.

Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Com relação aos direitos dos condôminos, o CC e a LC deixam claro que estes têm o direito de utilizar sua unidade livremente, desde que essa utilização não interfira no mesmo direito dos outros condôminos de fazerem o mesmo com suas unidades. No entanto, as formas de interferência no direito de outrem não são claras, deixando livre a interpretação do que é, de fato, uma interferência. Com relação a esses deveres, o CC é um pouco mais detalhado quando cita despesas, obras, fachadas, etc., mas continua sendo pouco claro no item IV do Art. 1.336. A LC diz que a violação dos deveres sujeita o infrator à multa e que compete ao síndico a aplicação e cobrança da mesma.

Das Ações Proibitivas

A LC repete o que foi estabelecido no CC no tocante à fachada, acrescentando o item II (esquadrias). Porém, incorre no mesmo problema de carência de especificação das formas proibitivas de usos.

Das Ações Punitivas

No caso do descumprimento dos deveres, o transgressor será sujeito à multa prevista na Convenção. Essa multa não pode ser superior ao valor de 5 mensalidades. No caso de não haver disposição expressa na Convenção, cabe à assembléia (composta de 2/3) decidir sobre a transgressão e a multa referente a esta. Obs.: O CC estabelece que a inadimplência seja punida com cobrança de multa de até 1% ao mês a de até 2% sobre o débito.

Das Despesas

As despesas das partes comuns são divididas pelos condôminos de acordo com a fração ideal de terreno de cada unidade. Cabe ao síndico arrecadar as taxas condominiais e, se necessário for, executar cobrança judicial de taxas atrasadas.

Das Obras

Tanto o CC como a LC são claros quanto à questão das obras. Sendo estas necessárias e urgentes não é preciso a aprovação dos condôminos e podem ser realizadas pelo síndico ou morador (nesse caso, o condômino que as efetuou será devidamente reembolsado). Se a obra, mesmo urgente, acarretar em custos excessivos, ela necessitará de aprovação em Assembléia (2/3). No caso das obras: úteis a todos; não urgentes; reparos, etc., será necessária a aprovação em Assembléia (maioria, metade +1). O CC é mais detalhado em relação às obras.

Do Seguro: do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Poucas pessoas sabem da existência dessa cláusula que obriga os condomínios ao seguro contra incêndio e destruição. A LC é mais detalhada e delibera que a forma de utilização desse recurso, quando necessária, será decidida em assembléia.

Da Administração do Condomínio

A administração do condomínio é feita por um síndico eleito em Assembléia, podendo ser morador ou não, pessoa física ou jurídica. O mandato é de dois anos com direito a reeleição. A destituição de um síndico é possível, desde que esteja de acordo com as disposições da Convenção.

Da Competência do Síndico

É importante que os condôminos tenham conhecimento sobre a competência do síndico e do seu papel na administração do condomínio, para que todos possam ajudá-lo, possam cobrar ações, controlar gastos entre outros assuntos de interesse geral.

Da Assembléia Geral

Uma assembléia geral por ano é obrigatória para prestação de contas, aprovação das despesas e discussão sobre assuntos de interesse do condomínio. Porém, assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por 1/4 dos condôminos.

Inovações do Novo Código Civil

Até 2003 os condomínios eram regidos pela Lei de Condomínio (LC). Em 2003 o Novo Código Civil (NCC) trouxe em seu corpo uma parte dedicada aos condomínios, o que

não invalida a Lei de Condomínio de 1964, mas entra em conflito com essa em alguns pontos, nos quais a orientação é que prevaleça o NCC.

O NCC trouxe, segundo Rachkorsky (2005), avanços e retrocessos. Dentre os avanços, está o estabelecimento da conduta anti-social. Esse termo é previsto no NCC e o indivíduo que dentro do condomínio for considerado como tendo uma conduta anti-social é passível de multa. No entanto, a definição do que venha a ser uma conduta anti-social é difícil e não específica. Nesses casos, uma assembléia extraordinária deve ser convocada para deliberar sobre o assunto e o NCC prevê multas mais pesadas para inibir condutas anti-sociais. Entretanto, deve-se atentar para o fato de que anti-social é um termo recentemente utilizado dentro do NCC e dessa forma é preciso um pouco mais de tempo para que ele seja absorvido pela população. Outro fator que depõe contra a eficácia da aplicação de multas altas é que estas são praticamente inaplicáveis, pois dependem de um quorum elevado, 2/3 ou 3/4 da massa condominial, e “a prática ensina que às assembléias nunca comparecem condôminos em número bastante para atingi-lo” (Franco, 2007).

De acordo com Rachkorsky (2005), o condômino anti-social é aquele que age, reiteradamente, de forma contra as tradições e a moral dos moradores do condomínio. Nessa pesquisa esse conceito é um pouco mais abrangente e a conduta anti-social é definida como a do condômino que age, reiteradamente, contra o sossego, a salubridade e a segurança de um ou mais moradores do condomínio.

Dentre os retrocessos, o principal está ligado à questão da inadimplência. A mudança da alíquota de 20% para 2% de multa – no caso de atraso do pagamento da taxa condominial instituída pelo NCC – está promovendo uma insegurança financeira e administrativa para os condomínios. Isso porque foi criada uma nova categoria de inadimplentes, isto é, o inadimplente “volante”, que é o morador que atrasa em apenas alguns dias o pagamento da taxa condominial. Esse morador prefere atrasar o pagamento da taxa condominial em que os

juros são de 2%, do que atrasar, por exemplo, o pagamento de cartões de crédito e cheque especial, em que os juros chegam a 10%.

O Regimento Interno e a Convenção dos Condomínios (particulares p/ cada condomínio) e as Decisões da Assembléia Geral

Tanto o Regimento Interno como a Convenção de Condomínio são normas criadas pelos proprietários de determinado condomínio para regulamentar o convívio interno dos moradores. A Convenção, inclusive, é um dos pré-requisitos para constituir-se o condomínio e poder registrá-lo em cartório. Existe uma dúvida muito freqüente sobre a diferença entre Regimento Interno e Convenção do condomínio. Enquanto a Convenção regulamenta o direito sobre a propriedade, o Regimento regulamenta o direito sobre o uso, complementando a Convenção (DANTAS, 2007).

Recentemente, houve uma determinação da justiça para que as Convenções dos condomínios fossem atualizadas. Dessa forma, problemas que até bem pouco tempo não existiam, puderam ser resolvidos. Um desses problemas é a individualização dos medidores de água, hoje uma questão polêmica em muitos condomínios. Porém, a questão mais importante a ser sanada pela atualização das Convenções ainda diz respeito à inadimplência. Como foi dito, com o Novo Código Civil Brasileiro a multa para inadimplência caiu de 20% para 2%, o que causou o aumento do número de condôminos inadimplentes. Com a atualização da Convenção, podem ser previstas multas diárias e a incorporação do condômino reiteradamente inadimplente ao rol dos condôminos anti-sociais, o que pode resultar em multa de até dez vezes o valor da taxa condominial.

O papel do síndico: eleição, destituição e direitos e deveres do síndico

O síndico é uma figura central no condomínio, porque cabe a ele representar o condomínio, comandar a administração e fazer cumprir as normas e prestar contas de todo o dinheiro gasto no condomínio. O síndico é eleito em assembléia geral para um mandato de dois anos, podendo ser reeleito, de acordo com o artigo 1.347 do Código Civil (Lei Federal nº 10.406, 2002). O síndico pode ser pessoa física ou jurídica e pode ainda ser ou não morador do condomínio onde exerce a função de síndico, segundo o parágrafo 4 do artigo 22 da Lei de Condomínio (Lei nº 4.591, 1964). Normalmente o síndico é pessoa física e morador do condomínio onde ele é síndico. No entanto, existem hoje muitas empresas administradoras de condomínio no mercado que tanto podem substituir a figura do síndico ou, como mais comumente ocorre, auxiliar o síndico na administração do condomínio através da prestação de serviços burocráticos e legais, realizando cálculos de folha de pagamento de funcionários e até prestando consultoria para questões jurídicas.

O síndico pode ser destituído se praticar irregularidades – previamente descritas na convenção de condomínio – como, por exemplo, deixar de fazer a prestação de contas; ou se administrar o condomínio inconvenientemente. Para que isso ocorra é necessária a convocação de uma assembléia especial, convocada por um quarto dos condôminos. As condições e o quorum necessários para que haja a destituição do síndico devem estar previstos na Convenção. Mas, caso não haja nenhuma cláusula referente a essa questão na convenção, o voto de dois terços dos condôminos presentes na assembléia especial a favor da destituição podem decidir sobre a questão, de acordo com o parágrafo 5 do artigo 22 da Lei de Condomínio (Lei Federal nº 4.591, 1964).

Cabe a assembléia decidir também se o síndico receberá ou não algum tipo de remuneração. Se a decisão for pela remuneração esta poderá ocorrer tanto pela isenção da taxa condominial ordinária, como pelo pagamento de um salário, também fixado pela assembléia.

Segundo pesquisa realizada em São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o perfil mais comum do síndico é: homem, com idade acima de 41 anos, que possui curso superior e gasta em média duas horas por dia para resolver questões ligadas ao condomínio (JORNAL NACIONAL, 2007). Os direitos e especialmente os deveres do síndico estão bem descritos nas Leis de Condomínio (Lei Nº 4.591, 1964) e Novo Código Civil Brasileiro (Lei Nº 10.406, 2002), como foi detalhado anteriormente.

Responsabilidade criminal, tributária e civil do síndico

Além das obrigações previstas em lei, analistas apontam mais responsabilidades aos síndicos, a saber: criminal, tributária e civil (RACHKORSKY & FÉRES, 2005). Na área criminal, o síndico é responsável por qualquer crime ou ato ilegal que acontece no condomínio. A responsabilidade do síndico é enorme. É o que se chama de responsabilidade solidária, ou seja, em qualquer questão levada à justiça, o CPF do síndico está anexado ao CNPJ do condomínio. É por isso que em qualquer processo envolvendo o nome do condomínio e o mesmo sendo considerado culpado pela justiça, o síndico também é considerado culpado solidariamente. Como exemplo, Rachkorsky (2005) cita o caso do condomínio onde um dos moradores mantinha vasos de plantas no peitoril da varanda. Num certo dia estava chovendo forte e um dos vasos caiu danificando o carro de um morador do prédio. O morador levou à questão à justiça e ganhou a causa e o condomínio foi obrigado a pagar pelo conserto do carro.

Outro exemplo, também envolvendo vasos de plantas mantidos na varanda, aconteceu com uma criança que brincava no pilotis do condomínio e que foi atingida por um vaso. A criança ficou gravemente ferida e mais uma vez a questão foi levada a justiça. Só que dessa vez, o condomínio foi indiciado por homicídio culposo e o síndico foi indiciado pelo mesmo crime ficando com ficha corrida na polícia, sendo ambos obrigados a pagar pelo crime.

Na área tributária, o síndico também é responsável por todos os impostos que devem ser recolhidos pelo condomínio, tanto os impostos do condomínio como os impostos referentes a empregados e serviços utilizados pelo condomínio. Existem vários exemplos de condomínios onde os síndicos não recolheram os impostos devidos e foram julgados, condenados e presos pela justiça.

O síndico também tem obrigações civis para com o condomínio tais como: participar de audiências envolvendo o condomínio; observar a manutenção e/ou regularização de elevadores, sinalizações, extintores de incêndio, entre outros equipamentos utilizados pelo condomínio cuja falta de cuidados pode acarretar acidentes graves e até mesmo fatais. No caso de ocorrer um acidente por comprovada falta de cuidado com algum equipamento pelo síndico, este pode ser levado à justiça e caso seja provado, pode até vir a ser condenado.

Como vimos, o condomínio não pode mais ser considerado algo caseiro. Com o crescimento do mercado em torno dos condomínios e com a quantidade de casos levados a justiça, o condomínio precisa de um apoio especializado para funcionar, pois ele hoje atua como uma empresa. O síndico pode e deve procurar ajuda especializada. Atualmente, já existem no mercado várias empresas que oferecem serviço de administração e de advocacia.

Aos moradores cabe auxiliar e, sempre que possível, colaborar com o síndico na realização de suas tarefas uma vez que, além das responsabilidades inerentes ao cargo, uma das maiores dificuldades encontradas pelos síndicos é resolver problemas de convivência entre moradores. Embora existam normas que regulam os direitos e deveres dos moradores, sempre existem casos passíveis de múltiplas interpretações, até mesmo por parte da justiça, e que precisam de bom senso e certa flexibilidade na hora de procurar uma solução para as partes envolvidas. O síndico deve interferir nos problemas que acontecem dentro do condomínio e sua interferência não só é bem vinda, mas necessária para que o problema seja

resolvido da melhor forma e sem confrontos entre os moradores. O síndico é um representante de uma comunidade e ele deve ser um agente social para esta.

TRANSGRESSÕES E CONFLITOS ENTRE OS MORADORES

Os moradores de condomínio têm uma grande preocupação em se fechar para a rua, em ficar por trás de muros, grades, guaritas de segurança, com o intuito de se proteger da criminalidade crescente no espaço público. No entanto, toda essa concentração de esforços em se proteger, de algo que se acredita vir de fora do condomínio, leva à desconsideração e minimização de problemas que ocorrem dentro dos condomínios. São problemas que vão desde crimes como roubo, vandalismo, atropelamentos, homicídios (CALDEIRA, 2000; GALVÃO, 2004) até problemas de conflitos entre vizinhos que, por sua vez, também podem chegar a envolver agressões verbais e físicas.

Os conflitos entre vizinhos são uma questão importante porque, quando se trata de relações entre vizinhos, os problemas surgem mais facilmente do que as aproximações (VELHO, 1987; JORNAL DO COMERCIO, 10 de janeiro de 1999; LOPES, 2000). Para Velho (1987) esses conflitos são como uma “válvula de escape”, na qual o indivíduo descontente com o mundo em que vive “aceita as regras do jogo reservando seu descontentamento para os conflitos cotidianos com os vizinhos”. Quanto mais os anos passam, mais os indivíduos ficam intolerantes quanto a esse tipo de problema entre vizinhos e o processo de socialização faz com que as pessoas se tornem mais vigilantes no seu relacionamento com os vizinhos “aprendendo a se defender”. Velho (idem) define em poucas palavras o que ele classifica como “conflitos verticais”:

“O grande número e a pequena distância entre os apartamentos faz com que o morador do apartamento 706 possa ser incomodado não só pelo que se passa nos 705 e 707 mas, praticamente, pelo que possa ocorrer em todos os dezesseis apartamentos do seu andar sem contar com os dos andares de cima e de baixo. Aí teríamos o que chamávamos de ‘conflito vertical’ ” (VELHO, 1982:35).

Conflitos entre os moradores: duas pesquisas sobre transgressões em condomínios

Em uma pesquisa realizada em um condomínio de apartamentos na cidade do Recife Lopes (2000) detectou diversos casos de conflitos entre vizinhos (quadro 4.5.). Ao investigar o motivo para a ocorrência desses conflitos verificou-se que os conflitos eram gerados por três fatores principais: a proximidade física, a heterogeneidade dos habitantes e a não observância às normas que regem o condomínio.

O primeiro fator, a proximidade física, é fundamental, principalmente em condomínios verticais, onde essa proximidade entre os apartamentos é um aspecto relevante que concorre para relativa perda de privacidade e choque de rotinas e horários entre moradores. Como exemplo disso temos a falta de acústica de separação entre os apartamentos, que ocasiona a troca de ruídos provocados pela rotina dos moradores, como caminhar ou mover uma cadeira, e que são inevitáveis. O segundo fator, a heterogeneidade entre os moradores – é bastante relevante no Brasil onde é comum a diversidade de classes sociais coexistindo dentro dos condomínios – pode levar a um choque de hábitos e de outras idiosincrasias. Por último, o terceiro fator, a transgressão às normas (leis e regras) que regulam os condomínios, que consiste num dos principais motivos que levam aos conflitos entre moradores.

A proximidade física e a heterogeneidade de pessoas são questões inevitáveis em um condomínio e é exatamente por isso que são estabelecidas normas que visam uma convivência pacífica entre vizinhos. As normas são para todos e devem ser observadas, acatadas e obedecidas por todos. Se isto ocorresse, os problemas como a proximidade física e a heterogeneidade tenderiam a diminuir. No entanto, a lei e o regimento interno dos

condomínios residenciais são comumente desconhecidos, negligenciados e em grande extensão desobedecidos. A desobediência às leis, regras e normas sociais gera confrontos entre moradores que passam a apresentar um recolhimento social para não se envolver com tais questões. Assim ao invés de uma vida em coletividade, observamos a emergência de uma vida cada vez mais individualizada dentro de uma suposta comunidade de moradores, que é o condomínio. Este tipo de comportamento por sua vez, contribui também para a emergência de uma atitude permissiva ou de aceitação da ocorrência de transgressões dentro dos condomínios.

Quadro 4.5 – Principais problemas e conflitos entre moradores de condomínio

Problema	Entre vizinhos	Todo o condomínio
Inadimplência		- Falta de benefício p/ o condomínio - Atraso no pagamento das contas e funcionários do condomínio
Barulho	- Televisão em volume alto - Aparelho de som em volume alto - Crianças brincando	- Festas - Reformas
Vagas de garagem	- Pessoas que estacionam em garagem de outrem - Pessoas que estacionam fora do limite da sua própria garagem, dificultando a manobra para a garagem vizinha	Famílias com dois, três e até quatro carros, tornam insuficiente o número de vagas do condomínio
Animais	Barulho	Sujam as áreas comuns (elevadores, corredores, escadas, estacionamento, parque)
Infiltrações	Entre apartamentos	Nas áreas comuns
Lixo	Jogado pela janela e entra pela janela de apartamento vizinho	- Jogado pela janela e cai em áreas comuns - Jogado diretamente em áreas comuns
Água	- Limpeza de janelas, a água respinga em apartamento (s) vizinho (s). - Roupa molhada estendida para secar diretamente sobre o peitoril da área de serviço, a água respinga em apartamento (s) vizinho (s)	Desperdício de água
Segurança interna	- Carros arranhados e/ou quebrados - Tapetes e enfeites de porta roubados	- Interfones quebrados e/ou roubados - Extintores de incêndio danificados e/ou roubados
Gerais		Reformas e construções em áreas comuns
		Problemas na estrutura das edificações, incêndio, dedetizações e assaltos

Durante os anos de 2005 e 2006, a autora realizou uma pesquisa no Jornal O Globo, no caderno “Morar Bem”, na seção “Carta do Leitor”. Ao todo foram 64 seções examinadas, nas quais consta um total de 403 consultas (quadro 4.6). A seção “cartas do leitor” é voltada para tirar dúvidas sobre questões imobiliárias em geral, e por isso as dúvidas mais frequentes e comuns são sobre questões de herança, hipotecas, transações de compra e venda, impostos, entre outras questões burocráticas e legais. Essas perguntas são respondidas por advogados que trabalham com o ramo de imóveis. No entanto, mesmo em uma coluna aberta para leitores tirarem dúvidas sobre questões de ordem jurídica, surge um número significativo de perguntas não relacionadas diretamente com questões jurídicas. Estas questões são as que envolvem problemas da vida cotidiana dos condomínios e os problemas de convivência. Da mesma forma que as questões jurídicas, os advogados também respondem a esse tipo de dúvida sempre citando as normas que regulam o condomínio. Mas, na maioria das vezes, eles aconselham que uma boa conversa e o bom senso podem resolver os problemas sociais dos condomínios. Abaixo segue um quadro esquemático sobre as perguntas não relacionadas diretamente com questões burocráticas e jurídicas.

Quadro 4.6. – Principais problemas relatados pelos leitores do “Morar Bem”

Problema	Numero de consultas
Inadimplência	34
Comportamento irregular do síndico (negligência, mandato, funcionários)	32
Vagas de garagem	28
Cobrança irregular (taxa condominial, taxa extra)	38
Obras ilícitas (feitas por síndicos e moradores)	27
Legislação de condomínio	26
Infiltração	20
Problemas com animais (barulho, sujeira, animais soltos, maus tratos) (cães, gatos, pássaros e galinhas)	18
Apropriação de áreas comuns	17
Barulho (vizinhos, reformas, festas, equipamentos)	16
Práticas que ameaçam a segurança e o pudor (incêndio, violência, agressões físicas e verbais, nudismo)	13
Regularização do condomínio ou alterações nas convenções	7
Restrição de direitos	7
Furtos (objetos, arrombamento de veículos)	5
Respingos de água	2

Com base nessas duas pesquisas, foi elaborado um quadro (quadro 4.7.) contendo tipos e classificações das transgressões mais comuns que ocorrem nos condomínios e que geram os principais problemas relatados por moradores de condomínio.

Quadro 4.7. – Classificação dos principais tipos de transgressão quanto à sua origem

Tipo de transgressão	Classificação da transgressão	Origem	Que prejudica	Prevista pelo (a)
Financeira	Inadimplência	Crônica	Todo o condomínio	Código civil; Lei de condomínio; Convenção do condomínio; Regras Sociais (normas de convivência)
		Avulsa		
Sensorial	Barulho/ruído	Festas	Todo o condomínio ou outro morador	
		Reformas		
		Equipamentos domésticos (som, TV)		
		Animais		
Espacial	Apropriação de áreas comuns	Lajes da cobertura	Todo o condomínio	
		Dependências condominiais		
	Apropriação de áreas particulares	Vagas de estacionamento	Outro morador	
Ambiental	Desperdício de água (infiltrações)	Unidade de apartamento	Todo o condomínio	
		Áreas comuns		
	Sujeira em áreas comuns	Lixo	Todo o condomínio	
		Animais		
Social	Pessoal	Fofocas	Outro morador	
	Furtos	Propriedade individual	Outro morador	
		Propriedade coletiva	Todo o condomínio	
	Vandalismo	Propriedade individual	Outro morador	
		Propriedade coletiva	Todo o condomínio ou outro morador	
	Drogas	Coletivo ou individual		
	Agressões	Entre indivíduos		

Transgressão Financeira

A Inadimplência é sem dúvida o problema mais sério enfrentado pelos condomínios atualmente. No entanto, há uma distinção feita por síndicos e moradores entre a inadimplência crônica e a avulsa. Como o próprio nome diz, a crônica é aquela cometida por um morador por um longo período ou cometida repetidas vezes. Alguns moradores fazem uma distinção entre dois tipos de pessoas inadimplentes: os “conscientes” (inadimplência avulsa) e os “cara-

de-pau” (inadimplência crônica). O “consciente” é o sujeito que está passando por algum problema, geralmente financeiro e, por conta disso, não está podendo cumprir seus deveres para com o condomínio. Normalmente este indivíduo procura o síndico e tenta esclarecer seus problemas e tem interesse em sair dessa situação. Coloca-se pronto a regularizar a situação assim que puder, pois está constrangido com a situação. O “Cara-de-pau” – que às vezes também está passando por problemas financeiros – ao invés de procurar o síndico para esclarecer a situação, não faz isso, nem dá satisfação ou previsão para regularizar o débito. Geralmente se acomoda com a situação e passa a dever meses seguidos, desrespeitando, não tão indiretamente, todos os outros moradores do condomínio.

Os moradores têm o direito de ter acesso às despesas do condomínio, inclusive das contas em atraso e a receber, assim como a dos apartamentos inadimplentes. De acordo com a Lei do Condomínio, o nome do morador inadimplente não deve ser exposto nos quadros de aviso do condomínio, mas sim o número do apartamento em atraso. Isso é motivo de grandes problemas dentro do condomínio, como relata Velho sobre uma situação ocorrida em um edifício o qual era objeto de seu estudo:

“Era comum encontrar-se pessoas nestas listas devendo dois ou três trimestres à administradora. Havia um sistema de multas, mas a lista parece ter mais efeito. No dia em que era afixada, viam-se grupos de pessoas em volta, procurando atualizar-se em relação ao assunto. Umas procurando reafirmar sua condição de “boas pagadoras”, proclamando em alto e bom som, geralmente sem estarem se dirigindo a alguém especificamente, o fato de serem “pontuais” e “corretas”. Outras, procurando simplesmente informações sobre a vizinhança. Viam-se também indivíduos mais furtivos, carregados de culpa olhando as listas de soslaio, com aparente indiferença, apenas para confirmar o que já esperavam. Era uma das ocasiões “dramáticas” da vida do Estrela” (VELHO, 1982: 32).

Transgressão Sensorial: Barulho/ruído

Além da inadimplência, um dos principais problemas a que os moradores fazem referência é o barulho. Os tipos de barulho são variados: uma televisão ou som ligados em um volume maior; crianças brincando ou brigando; uma festa com barulho de pessoas e música em volume alto que se prolongue até tarde; e o barulho de obras e/ou reformas nos apartamentos vizinhos.

Em relação ao barulho provocado pela televisão ou aparelho de som em volume elevado, os procedimentos podem ser os seguintes: tentar, de forma amistosa, conversar com o vizinho sobre o incômodo, ou fazer uma reclamação ao próprio síndico sobre a questão. Quanto ao barulho provocado pelas crianças, a indicação é para que elas não brinquem nas áreas comuns de corredores, elevadores, estacionamentos, etc., mas sim que se limitem a brincar nas áreas de lazer destinadas a esse fim. No caso das festas, há um limite de horário que deve ser respeitado, mas o que acontece é que a maioria dos moradores não tem conhecimento desses horários. Quanto às obras e reformas nos apartamentos, também há um horário permitido para tais atividades. Geralmente esse horário é mais conhecido dos moradores e fica entre oito horas da manhã e cinco horas da tarde, em dias úteis, e oito horas da manhã e meio dia, nos sábados, ficando proibido esse tipo de atividade aos domingos. Esses horários podem variar de acordo com cada regimento em, no máximo, para uma hora a mais ou a menos.

Uma questão à parte é o barulho gerado por animais como passarinhos, papagaios e, especialmente cães. Hoje em dia a tendência dos juízes é não proibir animais, quando essas questões são levadas à justiça (REVISTA CONDOMÍNIO, janeiro 2007). Mesmo que a convenção e/ou o regulamento interno do condomínio tenham uma cláusula proibindo a presença de animais no condomínio, a tendência da justiça é permitir a presença de animais de pequeno porte, principalmente o cachorro. Este é visto hoje como um elemento pacificador

social, especialmente para as crianças que muitas vezes não tem espaço para brincar ou se divertir. A justiça só decide pela proibição da presença do animal no condomínio se este representar perigo ou perturbação para os outros moradores, como é o caso de barulho produzido por latidos excessivos ou em horários inconvenientes, bem como a sujeira provocada por estes animais nas áreas comuns do condomínio.

Transgressão Espacial

As transgressões espaciais envolvem utilização de áreas comuns e particulares de forma nociva aos outros moradores do condomínio, como por exemplo, um morador utilizar áreas comuns do condomínio exclusivamente, restringido o direito dos outros moradores de fazerem o mesmo, ou um morador utilizar espaço pertencente a outro morador sem a permissão deste. Obras que modificam as fachadas ou obras que põem em risco a segurança ou salubridade dos outros moradores também são transgressões previstas nessa categoria.

O caso mais comum desse tipo de transgressão são os problemas encontrados com relação às vagas da garagem. São comuns casos onde um morador estaciona na vaga de propriedade de outro morador, ou estaciona o veículo em frente à vaga de outro morador impedindo a saída. O número de carros por família tem aumentado ao longo dos últimos anos nas camadas médias, portanto, como muitos condomínios são antigos, não há dimensionamento suficiente para abrigar todos os carros. Como consequência disto, é comum que o morador insista em estacionar mais de um carro em uma vaga dimensionada para apenas um. Outro problema é a locação de vagas para outro morador ou para pessoas de fora do condomínio. Moradores que não utilizam suas vagas podem alugar a vaga para outra pessoa. A vaga, apesar de localizada em espaço comum, é de propriedade do morador, tendo este todos os direitos sobre a vaga, podendo inclusive alugá-la. Porém, o aluguel de vaga a pessoas de fora do condomínio gera uma série de problemas com relação à segurança, porque

fica difícil para os porteiros fazerem o controle e a distinção entre moradores e não moradores.

Quanto à apropriação de áreas, é comum encontrar construções particulares em áreas comuns, especialmente, lajes de cobertura. Todavia não há dúvidas sobre essa questão: áreas comuns são de uso de todos os moradores, portanto, um morador não pode utilizá-las exclusivamente, restringindo o direito dos outros moradores.

Transgressão Ambiental

A transgressão do tipo Ambiental mais comum é aquela que envolve desperdício de água e acúmulo de sujeira. O desperdício de água pode ser voluntário – deixar torneiras ligadas sem utilizá-las – ou involuntário – e o caso mais comum são as infiltrações. A sujeira provocada pelo lixo e por dejetos de animais, tanto nas áreas comuns como nas áreas privadas, também causam inconvenientes.

Questões que envolvem a utilização de água são comuns em condomínios, porém, difíceis de detectar, especialmente no caso de infiltrações, que podem gerar problemas maiores, como danos a estrutura da edificação. No caso de condomínios verticais é muito comum situações envolvendo a água que escorre de um apartamento para outros localizados abaixo, que ocorre durante a limpeza de janelas ou por conta das roupas penduradas para secar colocadas pelo lado de fora do peitoril da área de serviço, ou penduradas nas grades.

O lixo jogado em áreas comuns é talvez um dos problemas mais visíveis em condomínios, porque além de sujar as áreas comuns e/ou os apartamentos dos outros moradores, outros objetos jogados pelas janelas como cigarros e objetos pesados podem trazer danos muito mais sérios.

Transgressão Social

Esse tipo de transgressão é o mais difícil de ser detectado porque o autor da transgressão dificilmente pode ser localizado. Outra característica das Transgressões Sociais são os níveis de gravidade destas, que podem ir desde uma transgressão leve como fofocas e difamações até transgressões mais sérias e até criminosas envolvendo a segurança interna do condomínio, como atos de vandalismo.

Um problema menor, mas nem por isso menos grave, é o furto de pequenos objetos, como tapetes e enfeites colocados nas portas dos apartamentos. Ainda dentro desta questão da segurança interna está o problema dos arranhões e batidas nos automóveis dos moradores que ficam estacionados nas garagens. Uma solução encontrada por muitos condomínios é a colocação de um circuito interno de televisão que monitora áreas comuns 24 horas por dia. Então, no caso de acontecer algum problema, é passada a fita e o(s) culpado(s) pode(m) ser encontrado(s).

O problema com as drogas é também uma realidade enfrentada hoje pelos moradores de condomínios. O condomínio é um local propício para quem quer consumir e para quem quer vender drogas. Isso porque o condomínio de certa forma é um lugar de acesso mais difícil para a polícia. Uma vez acionada a polícia, ela tem obrigatoriamente que passar por um portão, uma portaria, elevadores, escadas, até chegar ao local da droga. Todo esse percurso leva tempo, o que é o suficiente para que os consumidores ou vendedores de droga possam se esconder ou esconder a droga. Nesses casos, o síndico não deve intervir e o melhor a fazer é chamar a polícia. Nos casos específicos, que envolvem uma pessoa dentro do condomínio, o melhor a fazer é conversar com a família e acessar o conselho tutelar.

CAPÍTULO 5

CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS: EXPLORANDO EMPIRICAMENTE A VIVÊNCIA EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa investiga as formas de socialização e emergência de atitudes transgressoras dentro de condomínios residenciais fechados, visando identificar o tipo de transgressões existentes assim como a maneira como os moradores reagem a tais contravenções. Para isso, foi preciso: investigar quais os tipos de transgressões são relatados; quais são os casos mais freqüentes; procurar compreender quais são os elementos facilitadores ou inibidores para a ocorrência de transgressões e, finalmente, compreender quais as conseqüências da experiência cotidiana dessas transgressões para sociedade como um todo.

Uma vez definidos os objetivos deste estudo, uma série de possibilidades surge diante do pesquisador quanto aos métodos de investigação mais adequados à pesquisa. Pode-se dizer que existe uma gama de métodos que podem ser aplicados a cada investigação, dependendo da eleição da metodologia e de uma série de condicionantes internos e externos à pesquisa. Cabe ao pesquisador analisar as vantagens e desvantagens de cada perspectiva. Atualmente, há um consenso de que uma metodologia de pesquisa tende a ganhar ao empregar métodos diversos, o que permite a triangulação de resultados e resultados mais confiáveis.

Dentro da tradição antropológica, estudos desta natureza tendem a empregar métodos etnográficos que consistem em desenvolver um processo denso de observações, de preferência, dentro do sistema observado. A experiência pessoal da autora identificou grande dificuldade no desenvolvimento de uma pesquisa etnográfica no meio urbano e, no caso de condomínios residenciais de classe média¹, as dificuldades são ainda maiores (LOPES, 2000). Primeiramente, porque pesquisar pessoas em seus locais de moradia representa entrar na privacidade dessas pessoas, e nem sempre elas estão dispostas a abrir a porta da casa para um estranho. Em segundo lugar, está a dificuldade de se trabalhar com classes médias e altas,

¹ O conceito de classe-média utilizado nessa pesquisa é o descrito por Theotônio dos Santos (1982).

porque além da desconfiança tornar-se maior, essas classes dispõem cada vez menos de tempo em casa, tendo em vista novos arranjos familiares e demandas de trabalho (GOLDANI, 1993). Outra condicionante do método etnográfico é o desenvolvimento de estudos aprofundados, geralmente em uma ou poucas localizações em face da enorme demanda de tempo para assimilação de cada realidade.

O tema aqui em questão traz, pela natureza de seu objeto, a experiência de uma população de classe média em condomínios residenciais fechados, o que representa duas dificuldades imediatas, como mencionado acima. Não são poucos os relatos que atestam a dificuldade de acessar e conseguir a cooperação da classe média para participar em pesquisas e responder a enquetes (CALDEIRA, 2000; MONTEIRO, 1989; e VELHO, 1982 e 2003). O problema se agrava ainda mais na tentativa de acesso a estes espaços residenciais exclusivos, que primam por não permitir a presença de pessoas “estranhas” ao grupo.

A intenção de se ter um conhecimento mais abrangente sobre o fenômeno como um produto de uma tipologia espacial, também requer que a investigação seja desenvolvida em vários condomínios, e de preferência em localidades diversas. Assim, a atenção foi direcionada para análises de metodologias de pesquisa estruturadas e que permitiriam resultados que pudessem ser analisados comparativamente.

PROCEDIMENTOS DE PESQUISA

A definição dos objetivos e hipóteses – que atuam como diretrizes dessa pesquisa – emergiu de um extenso levantamento bibliográfico e da revisão crítica da literatura sobre o tema. A partir dos objetivos e hipóteses foram elaborados estudos sobre procedimentos

operacionais necessários para a organização e sistematização de uma metodologia de pesquisa.

Aprendendo com a experiência

Durante o curso de mestrado, a autora desenvolveu uma pesquisa sobre relações de vizinhança em condomínios residenciais (LOPES, 200). Durante essa pesquisa, ficou clara a ocorrência de transgressões dentro do condomínio pesquisado, cujas consequências chegavam a influenciar negativamente as relações sociais entre os moradores. Uma das conclusões dessa pesquisa foi a classificação dos tipos de transgressão mais comuns no condomínio (capítulo 4).

Contudo, o maior aprendizado da referida pesquisa foi com relação à questão metodológica, uma vez que a autora desenvolveu uma pesquisa etnográfica com base em observação participante e entrevistas semi-estruturadas. Houve muita dificuldade de acesso aos moradores para concederem entrevistas. Como não havia meios de reunir todos os moradores e fazer uma apresentação da pesquisadora – como normalmente ocorreria em uma comunidade e em um estudo etnográfico – a solução encontrada foi pedir aos moradores com quem se conseguia conversar e entrevistar que estes apresentassem a pesquisadora aos vizinhos do mesmo condomínio. Esse método revelou-se como uma solução a contento para essa pesquisa, que tinha como objeto o estudo de caso de um condomínio residencial.

Aproximações preliminares ao tema

Foi feita uma opção por iniciar a exploração do tema com o uso de diversos instrumentos menos estruturados, tanto qualitativos como quantitativos, de modo a delimitar seu universo. Nesse sentido foram feitas observações de campo, entrevistas com administradores e advogados especializados em condomínios e pesquisa documental em

jornais e revistas especializados no tema. As entrevistas com administradores e advogados foram feitas de forma semi-estruturada e aberta. As entrevistas foram gravadas e, posteriormente, foram feitas transcrições de trechos considerados mais relevantes.

A pesquisa documental seguiu dois caminhos: o primeiro foi um levantamento no Arquivo Público do Estado de Pernambuco, realizado entre os meses de março e maio de 2007. Foram selecionadas as seções dos Classificados dos Imóveis do Jornal “Diário de Pernambuco” entre os anos de 1975 e 2005. O objetivo aqui foi entender como se deu o processo de desenvolvimento dos condomínios residenciais no Recife, partindo dos primeiros condomínios que atraíram seus moradores proporcionando lazer e diversão, até aqueles que se justificam unicamente em função de segurança.

O segundo foi um estudo de artigos de jornal e revista especializados no tema condomínios. Ao longo dos anos de 2005 e 2006 foi colecionado o caderno Morar Bem do jornal *O Globo*, no qual em uma coluna intitulado “Cartas do Leitor”, pessoas consultam especialistas sobre problemas enfrentados dentro de seus condomínios. As colunas trazem a descrição do problema e a solução indicada por especialistas na questão condominial. A revista *Condomínio* – em circulação no Recife, João Pessoa e outros estados do nordeste – é especializada no tema condomínios e também possui uma coluna para tirar dúvidas de moradores de condomínios. Nesta revista há uma coluna dedicada à jurisprudência de casos levados à justiça e à resolução dos processos. Ambas as fontes foram fundamentais para o conhecimento do universo dos conflitos e transgressões apontados como principais problemas da vida condominial.

Questionários estruturados e a Teoria da Facetas

A construção de um instrumento como o questionário é um processo longo e cuidadoso que passa por diversos ajustes até a obtenção de sua versão final. Embora o uso de

questionários seja amplamente aceito em investigações acadêmicas e profissionais, há uma crítica ao instrumento quando este não é bem elaborado. Não são poucos os exemplos de questionários mal elaborados que confundem o respondente, apresentam questões tendenciosas, ou mesmo dirigem as questões a respostas esperadas. Some-se a estas críticas, a utilização de procedimentos estatísticos pobres, que somente oferecem descrições dos elementos estudados, mas não abordam as relações entre esses elementos e sua significância estatística. Visando evitar tais percalços e a procura de métodos e técnicas para elaboração de entrevistas e questionários, chegou ao nosso conhecimento a Teoria das Facetas, como uma teoria para desenho, elaboração e análise de instrumentos de pesquisa.

A Teoria da Facetas pode ser apresentada como uma teoria de pesquisa, visto que utiliza meios para explicitar e clarificar o universo de pesquisa e suas hipóteses. A Teoria das Facetas utiliza uma diversidade de instrumentos e métodos de coleta de dados entre elas a elaboração de questionários de forma consistente. Isso acontece porque os questionários são resultantes de mapeamento estrutural da pesquisa, que é explicitado em um primeiro momento a partir dos objetivos e a hipótese da pesquisa. O mapeamento funciona com uma espinha dorsal para a organização e sistematização dos dados coletados e, conseqüentemente, a Teoria da Facetas torna possível a comparação e acumulação dos resultados assim como sua replicação científica (MONTEIRO, 1989).

A Teoria das Facetas, segundo Canter (1985), apresenta-se como uma nova possibilidade de estruturação do conhecimento. A primeira ação ao se trabalhar com essa metodologia consiste em estabelecer, de modo bastante claro, os aspectos sob análise, ou seja, o que se quer conhecer e pode-se dizer a natureza das respostas que se deseja obter. Parte-se assim para o estabelecimento de relações ou hipóteses, onde são considerados os conjuntos de elementos que são julgados pertinentes de serem estudados (facetas) e suas relações com outros aspectos (outras facetas) também julgadas relevantes.

TEORIA DAS FACETAS E ANÁLISE MULTIDIMENSIONAL

A teoria das Facetas (TF) foi elaborada na década de 1950 por Louis Guttman, que criticava os métodos estatísticos utilizados nas Ciências Sociais pela falta de clareza na definição dos problemas da pesquisa (CANTER, 1985). Partindo dessa constatação, Guttman elaborou a Teoria das Facetas, como método de pesquisa que permitia o controle de todas as etapas da pesquisa. Por essa razão a Teoria das Facetas é para Canter (idem) uma metateoria, uma vez que, fornece uma estrutura de trabalho, na qual as hipóteses e a teoria da pesquisa são especificadas e testadas.

A Teoria das Facetas encontra aplicação em vários campos disciplinares sendo, porém, tradicionalmente aplicados em estudos atitudinais e comportamentais, (SHYE & ELIZUR, 1994; CANTER, 1985; ROAZZI & MONTEIRO, 1995; BILSKY, 2003). Um dos motivos para que a TF não fosse ainda mais difundida entre pesquisadores no início de sua formulação, foi a dificuldade de disponibilidade de softwares para a realização das análises estatísticas multidimensionais. Atualmente, com o desenvolvimento dos computadores mais velozes é possível contar com programas mais capazes de trabalhar com dados complexos.

Explicando a Teoria das Facetas

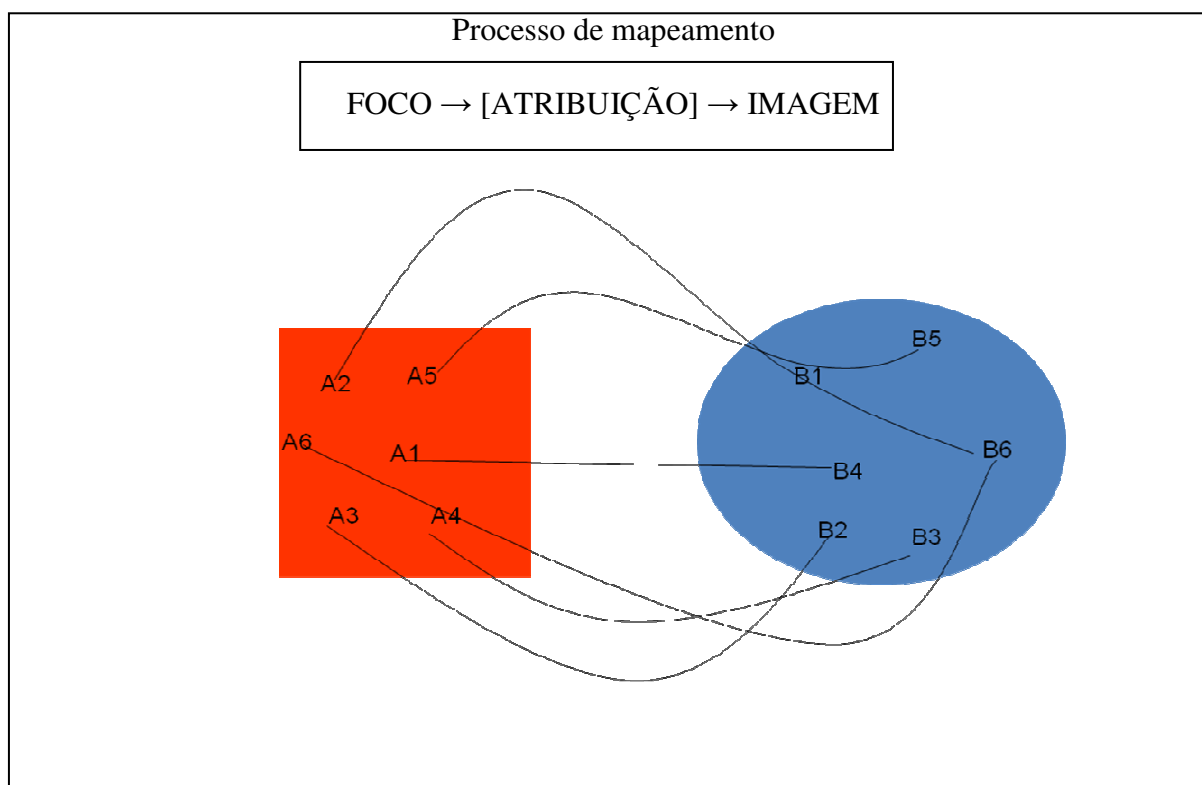
A Teoria das Facetas é uma meta-teoria que consiste na abordagem compreensiva das observações e análises de dados empíricos de pesquisas. Para isso, a TF oferece ferramentas e procedimentos que sistematizam desde a construção dos objetivos e hipóteses de uma pesquisa, passando pela construção dos instrumentos de coleta dos dados, tendo em consideração a possibilidade de análise dos dados. Consequentemente, a TF permite a estruturação e reestruturação do conteúdo da pesquisa de maneira clara e lógica.

Uma das maiores vantagens da Teoria das Facetas é facilitar o conhecimento cumulativo ao abrir possibilidades para a descoberta de *leis essenciais* da pesquisa científica (SHYE & ELIZUR, 1994). A Teoria das Facetas parte do pressuposto de que “nas pesquisas empíricas na maioria das vezes não interessam quaisquer variáveis concretas, mas sim o universo das variáveis que representam” (BILSKY, 2003). Por isso, a utilização da TF em pesquisas nas áreas das ciências sociais pode ser bastante reveladora e apresentar resultados concisos.

Mapeamento e Atribuições

A noção de mapeamento está ligada ao sistema de representações simbólicas e, por essa razão, está presente nas mais simples atividades mentais que realizamos todos os dias. Todas as vezes que transformamos mentalmente uma coisa em outra coisa, estamos realizando um mapeamento, ou seja, atribuindo algo simbolizado, esquematizado, idealizado a algo real, que experimentamos nas nossas vidas cotidianas. Mas, não é apenas no plano mental que realizamos mapeamentos, também fazemos isso de forma literal. Como por exemplo, no caso do mapa de uma região, um país; esse mapa é uma representação em uma escala reduzida de algo que existe realmente. Para confeccionar o mapa, cada pedaço do país se torna um foco que será representado no mapa e para cada foco (cidade, lagoa, rio) é atribuída uma imagem no mapa. As regras utilizadas para fazer as atribuições em uma pesquisa são exatamente o do mapeamento.

Quadro 5.1 – Processo de mapeamento na Teoria da Facetas



As noções de mapeamento e atribuições são utilizadas na Teoria das Facetas como noções básicas de tratamento das observações empíricas. Todo esse processo toma forma, com a construção de uma Sentença Estruturadora (*General Mapping Sentence* - GMS). A Sentença Estruturadora se constitui no próprio processo de mapeamento.

Três Estágios da Pesquisa

Antes de nos atermos à Sentença Estruturadora, ainda são necessários esclarecimentos sobre a Teoria das Facetas como método de pesquisa. Monteiro (1989) estabelece três estágios para uma pesquisa utilizando a Teoria da Facetas: delineamento da pesquisa (*research design*), análise e meta-teoria, onde os três estágios são trabalhados simultaneamente.

No delineamento da pesquisa, ocorre a clarificação das hipóteses através da averiguação das suposições e do estabelecimento de uma estrutura para guiar as observações empíricas. Ainda nessa fase, acontece a geração das facetas, a construção da Sentença Estruturadora (GMS) e a elaboração dos instrumentos de investigação em formulários, no caso os questionários com as respectivas escalas de respostas.

O processo de análise permeia todo o processo, desde a concepção da estrutura de investigação. Existem métodos de análise multidimensionais como o MDS (*Multidimensional Scaling*) e o SSA (*Similarity Structural Analysis*) e o POSA que são classicamente utilizados nas análises de facetas. Estas análises apresentam os elementos das facetas mapeadas em um espaço geométrico obedecendo à condição de que a distância entre pontos (variáveis) representa a similaridade entre eles.

A meta-teoria é um estágio resultante das análises críticas entre as relações definidas teoricamente e as observações empíricas. A TF é uma teoria que permite o estabelecimento de uma estrutura que dá suporte à definição de teorias para a pesquisa, assim como do reconhecimento de suas falhas e contradições.

Desenhando as Facetas

Na teoria das Facetas, as variáveis, ou seja, cada elemento de uma faceta, são concebidas como relacionadas *a priori* com outras variáveis que estão dentro do contexto de domínio da pesquisa, formando uma rede de co-relações entre si. Esse contexto de definição da população, das facetas e suas relações, é chamando de universo de conteúdo.

As facetas são conjuntos de elementos ou variáveis correspondentes a uma determinada categoria a ser pesquisada. Por isso as facetas são designadas por nomes. Os relacionamentos entre as facetas são indicados por setas e conexões, essas últimas feitas em linguagem ordinária.

Cada faceta é um conjunto de objetos – conceitos, pessoas, etc. – que assumem o papel de componentes nesse conjunto, os quais podem ser representados de forma cartesiana (SHYE & ELIZUR, 1994). As facetas definem **quem**, **o quê** e **onde** a ser investigado. As facetas não são variáveis da pesquisa, elas são conjuntos de variáveis, isto é, os elementos formadores das facetas delimitam de algum modo um fenômeno de avaliação. As facetas são relacionadas formando uma estrutura, onde cada faceta não possui sentido isolada, mas sim em relação com outras facetas dentro da estrutura. Essa estrutura é chamada de Sentença Estruturadora Geral (*General Mapping Sentence*, GMS). A geração da GMS é um processo *input* e *output* ao mesmo tempo. (MONTEIRO, 1989).

A Sentença Estruturadora

A Sentença Estruturadora é uma ferramenta utilizada pela Teoria da Facetas e que, como o próprio nome explicita, funciona como uma estrutura para formular definições claras dos conceitos de uma pesquisa através do estabelecimento de relações entre esses conceitos e as observações empíricas. A Sentença Estruturadora é uma frase, isto é, uma afirmação verbal que contém um conjunto de aspectos ou facetas e os seus respectivos relacionamentos. A sentença estruturadora possui uma aparência esquemática e, talvez por isso mesmo, proporcione um leque vasto de possibilidades para formulação e modificação dos conceitos e objetivos de uma pesquisa. Dessa forma, a pesquisa pode ser adequada de forma mais clara e precisa ao que se deseja obter como resultados (MORENO, 1999).

A Sentença Estruturadora fornece informações importantes sobre o modo de observação realizado para a pesquisa. Primeiramente ela identifica o assunto, ou tema, a ser observado. Posteriormente, revela o que é para ser observado sobre aquele tema. Com relação aos dois primeiros passos ela indica o que é para ser observado e registrado (SHYE & ELIZUR, 1994).

A Sentença Estruturadora é um esquema para fazer atribuições específicas, uma vez que esta se divide em três partes, a faceta domínio, a faceta de alcance e a regra para fazer as atribuições entre o que está no domínio e o que está no alcance.

A faceta domínio (*domain facet*) se refere aos aspectos essenciais das questões propostas, ou seja, que aspectos – dentro de um dado contexto – serão pesquisados. Consequentemente, a faceta de domínio é um conjunto de conceitos que classificam e descrevem o conteúdo da pesquisa. Essa faceta tem a forma de uma questão cuja resposta está na faceta de alcance (*range facet*). A faceta domínio indaga para quê ou para quem os valores da faceta de alcance devem ser atribuídos. A faceta domínio pode estar articulada com uma faceta de foco e uma ou mais facetas de sentido.

A faceta de alcance (*range facet*) especifica as respostas possíveis ou aceitáveis à questão formulada pela faceta domínio. Podem ser utilizadas qualquer número de categorias, desde que sejam mais que duas, dependendo da natureza das informações disponíveis, contando inclusive com as limitações de campo, e do que a hipótese da pesquisa abre como possibilidades de respostas.

Quadro 5.2 – Esquema da relação entre as facetas

FACETA DOMÍNIO	regra	FACETA DE VARIAÇÃO
foco e sentido	→	alcance ou extensão
pergunta ou questão	→	respostas possíveis
real	→	imagem atribuída

Quadro 5.3 – Os tipos de facetas

FACETAS		Descrição
DOMÍNIO	Referente	Apresenta os aspectos centrais a serem pesquisados, como por exemplo, os tipos de transgressões: Financeira, Sensorial, Espacial, Ambiental, Social e Criminal.
	Foco	Apresenta o foco da faceta anterior, como por exemplo, o nível de gravidade da transgressão que pode ser: Leve, Regular ou Grave.
	Nível Espacial	Apresenta o conjunto de variáveis espaciais, como por exemplo: Privado (casa), Comum (área comum do condomínio) e Público (outros lugares da cidade)
ALCANCE	Racional de variação	Apresenta as possibilidades de resposta à sentença estruturadora. Ela é geralmente apresentada em categorias que respondem a uma ordem que vai de um extremo positivo a um extremo negativo, como por exemplo, numa escala de frequência que varia entre “nunca” e “sempre”.

A Teoria das Facetas aplicada à presente pesquisa

A escolha pela utilização da teoria das facetas para essa pesquisa ocorreu por várias razões. Em primeiro lugar estão as vantagens já mencionadas, entre elas a possibilidade de sistematização dos objetivos e hipóteses para a construção de um instrumento para a pesquisa empírica. Outra razão é o fato dessa pesquisa trabalhar com o estudo analisando comportamentos, atitude, e julgamentos, como objetivo maior para entender a lógica por trás de atitudes transgressoras em locais de residência – nesse aspecto esta teoria abre possibilidades para a descoberta de leis essenciais *da* pesquisa e *para* a pesquisa. A possibilidade de gerar um conhecimento cumulativo é outra vantagem, visto que o objeto de estudo ainda é pouco explorado e pouco se conhece a respeito da transgressão social nas novas morfologias residenciais dos condomínios fechados.

Como foi dito anteriormente, o objetivo geral dessa pesquisa é investigar e entender a existência de atitudes transgressoras dentro de condomínios residenciais; quais são os tipos de transgressões; quais são os casos mais frequentes; quais são os motivos que levam a tais atos

transgressores; quais são os elementos facilitadores ou inibidores para a ocorrência de transgressões e; quais as consequências dessas transgressões para os moradores de condomínio e para a sociedade como um todo. Para tanto, serão estabelecidos padrões de ações transgressoras e em que extensão a experiência (cotidiana) de transgressão nos espaços de condomínios residenciais produzem, consolidam e facilitam a emergência de mais transgressões dentro e fora dos limites do condomínio, especialmente no que concerne ao julgamento legal e social (moral) de tais atitudes.

Apresentaremos a seguir o questionário da pesquisa com os passos para estruturação das investigações utilizadas nesta pesquisa; apresentação das facetas e a formulação das sentenças estruturadoras.

ESTRUTURAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO INSTRUMENTO DE PESQUISA

O instrumento de pesquisa propõe a utilização de questionário considerado adequado para identificação de padrões de comportamento, similaridades e diferenças entre grupos de indivíduos, permitindo comparação das estruturas de respostas dadas a um mesmo conjunto de perguntas.

O questionário possui ao todo 28 questões e está dividido em três partes. A primeira é composta por 16 perguntas, tem o objetivo de investigar: informações sobre o tipo do condomínio (tamanho, localização) em que o entrevistado reside; a experiência residencial no tocante ao papel do entrevistado, anos de moradia, a condição de moradia, entre outras; os motivos para escolher o condomínio como lugar de moradia; e o conhecimento sobre as normas que regulam o condomínio.

A segunda parte, é essencial e central ao questionário, está dividida em 3 questões gerais, que por sua vez estão divididas em sub-questões específicas. Essa seção tem o objetivo de investigar: as formas de interação social entre moradores, parentes, amigos, vizinhos e funcionários; as atitudes frente a situações que possibilitem a transgressão; a frequência dos diversos tipos de transgressão; e o julgamento sobre atitudes transgressoras. Para construir as questões dessa seção foi utilizada a Teoria das Facetas em todas as etapas do processo.

A terceira e última parte possui 9 perguntas sobre questões pessoais do entrevistado, tais como: idade, sexo, número de pessoas por domicílio, ciclo de vida, escolaridade, ocupação, e renda familiar.

Serão descritos a seguir os passos para a construção das investigações mais relevantes do questionário. Serão descritas as questões 12, 13, 14, 15, 16 da primeira parte e as questões da segunda serão totalmente descritas porque são seções centrais e específicas dessa pesquisa, são elas:

Investigação 1 – Investigação sobre motivações para moradia em Condomínios fechados.

A questão 12 é referente aos “motivos para escolha do local de moradia” e as questões 13, 14, 15 e 16, são referentes à participação na reunião de condomínio e conhecimentos das normas que regem o condomínio, respectivamente.

Questão 12: o objetivo dessa seção é descobrir dentre os aspectos abaixo relacionados, os mais importantes para a escolha por morar em condomínio. Os aspectos incluem infra-estrutura do condomínio e do bairro, dimensionamento das áreas comuns do condomínio e da unidade residencial, sociabilidade, financeiro e segurança.

Quadro 5.4. – Questionário de motivações para escolha do local de moradia

	Pergunta 12: Na sua opinião qual foi importância dos seguintes itens na sua escolha do seu atual local de moradia?					
	grau de importância	não é import	pouco import.	+ ou – import	ilimport	muito import
mot1	Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade					
mot2	Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana					
mot3	Um lugar onde moram pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu					
mot4	Uma vizinhança tranqüila onde pudesse conhecer seus vizinhos					
mot5	Um lugar onde pudesse ter privacidade					
mot6	Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança					
mot7	Um lugar próximo a comércio e serviços					
mot8	Um lugar de fácil acesso					
mot9	Um lugar com boa oferta de transporte público					
mot10	Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins					
mot11	Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes					
mot12	A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa					
mot13	Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança como, TVs, portões, grades e cercas elétricas					
mot14	Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social					
mot15	Um lugar com possibilidades de valorização no futuro					

Questões 13, 14, 15 e 16: o objetivo é descobrir a frequência das participações dos moradores nas reuniões de condomínio e o grau de conhecimento a respeito das normas que regulam o condomínio.

Quadro 5.5. – Questionário de frequência nas reuniões de condomínio

	frequência	nunca	rara mente	algumas vezes	frequente mente	sempre
reunião	Pergunta 13: Com que frequência você participa das reuniões de condomínio					

Quadro 5.6. – Questionário de conhecimento das leis que regem o condomínio

	Grau de conhecimento da leis	nunca ouviu falar	já ouviu falar	já leu partes	consulta com frequência
Lei1	Pergunta 14: Você conhece a Convenção e o Regimento Interno do seu condomínio?				
Lei2	Pergunta 15: Você conhece a Lei de Condomínio LEI Nº 4.591/1964?				
Lei3	Pergunta 16: Você conhece o Código Civil Brasileiro LEI Nº 10.406/2002?				

Investigação 2 – Experiência residencial e social no condomínio

Essa seção tem o objetivo de investigar: as formas de sociabilidade entre moradores, parentes, amigos, vizinhos e funcionários.

A construção de questões sobre sociabilidade utilizou a estrutura da teoria das facetas assim como em estruturações de sentenças de estudos anteriores sobre padrões de sociabilidade (MONTEIRO, 1989). Nesta seção, procuramos saber um pouco sobre sociabilidade no ambiente residencial, visando aferir o padrão da vida social e em comunidade experimentada por estes moradores. O questionário foi estruturado por meio da teoria das facetas conforme sentença estruturadora abaixo:

Quadro 5.7. – Sentença mapeadora do estudo de sociabilidades em condomínios fechados

com que frequência você ou alguém de sua família interagem com		
Faceta Associados	A1	Amigos
	A2	Parentes
	A3	Vizinhos
	A4	Funcionários do condomínio
por motivos		
Faceta Referente das ações	R1	Ocasionais
	R2	Sociais
	R3	Funcionais
em sua		
Faceta Nível Espacial	E1	Casa (privado)
	E2	Área comum de condomínio (comum)
	E3	Outros lugares da cidade (público)
Faceta Racional (frequência)	F1	Nunca
	F2	Raramente
	F3	Algumas vezes
	F4	Freqüentemente
	F5	Sempre

A Sentença Estruturadora permite que se faça uma combinação de todos os elementos das facetas, no caso dessa sentença partindo de A1R1E1F1 até chegar a A4R3E3F5. Seguindo esse esquema, para essa sentença estruturadora, foram elaboradas 36 questões dentre as opções com significado lógico. No entanto, foram escolhidas apenas 25 destas, consideradas mais importantes e significativas (ver quadro 6.8.).

Quadro 5.8. - Questionário de sociabilidade em condomínios com os elementos estruturadores e racional de respostas.

	elementos estruturadores	Pergunta: Gostaria que indicasse com que frequência você ou alguém de sua família costumam experimentar as seguintes situações:	nunca	rara mente	Algumas vezes	frequente mente	sempre
1	A3R1E2	encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio					
2	A3R2E1	convidar algum vizinho para vir a sua casa					
3	A1R2E1	chamar amigos para virem em sua casa					
4	A2R2E1	ir na casa de familiares					
5	A1R1E3	encontrar amigos em outros locais da cidade					
6	A2R2E3	fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade					
7	A3R2E1	deixar crianças brincar na casa dos vizinhos					
8	A3R3E2	ver crianças ou jovens freqüentar as áreas de recreação do condomínio					
9	A3R2E3	Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana					
10	A3R1E2	cumprimentar os vizinhos com encontra nas áreas comuns					
11	A3R3E2	participar de reunião para discutir questões do condomínio					
12	A3R3E2	discutir por problemas com vizinhos					
13	A3R2E2	Participar de festa organizada no condomínio					
14	A3R2E2	evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles					
15	A1R2E3	sair com amigos do condomínio para um programa na cidade					
16	A4R3E1	solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa					
17	A4R3E2	pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos					
18	A3R1E3	encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar					
19	A1R3E2	participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos					
20	A2R3E2	utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva					
21	A3R3E2	pedir para vizinhos do condomínio para ficar de olho nas crianças					
22	A4R2E2	conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio					
23	A3R2E1	deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa					
24	A3R3E1	ajudar vizinhos que precisam de algum favor					
25	A3R2E1	trocar gentilezas com seus vizinhos					

Investigação 3 - Atitudes frente a situações transgressoras em condomínios e áreas da cidade²

O primeiro passo para a construção do instrumento de pesquisa foi a elaboração de um quadro de classificação das ações transgressoras em locais de moradia de acordo com a origem da ação, ou seja, da situação ou contexto onde ação transgressora tem lugar, conforme foi descrito no capítulo anterior (ver quadro 6.9.).

Quadro 5.9. – Tipos e classificações de transgressões condominiais

Tipo de transgressão	Classificação da transgressão	Origem	Que prejudica	Prevista pelo(a)
T1 Financeira	Inadimplência	Crônica	Todo o condomínio	Código civil; Lei de condomínio; Convenção do condomínio; Regras Sociais (normas de convivência)
		avulsa		
T2 Sensorial	Barulho/ruído	Festas	Todo o condomínio ou outro morador	
		reformas		
		Equipamentos domésticos (som, tv)		
		Animais		
T3 Espacial	Apropriação de áreas comuns	Lajes da cobertura	Todo o condomínio	
		Dependências condominiais		
	Apropriação de áreas particulares	Vagas de estacionamento	Outro morador	
T4 Ambiental	Desperdício de água	Unidade de apartamento	Todo o condomínio	
		Áreas comuns		
	Sujeira em áreas comuns	Lixo	Todo o condomínio	
		Animais		
T5 Social	Pessoal	Fofocas	Outro morador	
	Furtos	Propriedade individual	Outro morador	
		Propriedade coletiva	Todo o condomínio	
	Vandalismo	Propriedade individual	Outro morador	
		Propriedade coletiva	Todo o condomínio ou outro morador	
	Drogas	Coletivo ou individual		
agressões	Entre indivíduos			

² Não foi possível analisar este questionário devido a um problema no preenchimento por parte dos respondentes, problema este que só foi detectado na fase final do trabalho de campo.

Quadro 5.10. – Sentença estruturadora de investigação de atitudes frente a situações transgressoras.

Qual seria sua atitude se você se encontrasse em situações de diversas naturezas,

Faceta Referente	T1	Financeira
	T2	Sensorial
	T3	Espacial
	T4	Ambiental
	T5	Social
	T6	Criminais

dependendo do tipo de atos

Faceta Foco	F1	Leves
	F2	Regulares
	F3	Graves

acontecendo em locais

Faceta Nível Espacial	E1	Privados
	E2	Comuns
	E3	Públicos

resposta: direção da atitude

Faceta Racional ATITUDE	F1	Jamais faria
	F2	Difícilmente faria
	F3	Talvez fizesse
	F4	Provavelmente faria
	F5	Certamente faria

Seguindo o esquema da sentença estruturadora, foram elaboradas 54 questões no total. No entanto, esse número foi bastante reduzido para que as situações mais corriqueiras, e, portanto mais significativas, fossem mais exploradas. Dessa forma, apenas nove situações foram escolhidas.

Quadro 5.11. – Questionário de investigação de atitudes frente a situações transgressoras

	Apresentamos algumas situações abaixo que são comumente presenciadas em áreas residenciais e até mesmo em outros locais da cidade, gostaria que você respondesse rapidamente sem pensar qual você acha que seria sua atitude em cada uma destas situações:					
	Situação/atitude	jamais faria	Difícil mente faria	talvez faria	provavelmente faria	certamente faria
T4F1E2	1.Um morador leva o cachorro para passear e o cachorro defeca no gramado de uma área comum do condomínio, se você estiver numa situação como essa você:					
ati1.1	Deixa pra lá porque sabe que alguém logo vai limpar					
ati1.2	Chama um funcionário para limpar					
ati1.3	Vai buscar algo para limpar a sujeira e jogar fora					
ati1.4	Já sai preparado para limpar as sujeiras do cachorro					
T4F1E3	2. Uma pessoa leva o cachorro para passear em uma rua de bairro residencial onde mora, o cachorrinho defeca no meio da calçada, se você fosse essa pessoa o que faria?	jamais faria	Difícil mente faria	talvez faria	provavelmente faria	certamente faria
ati2.1	Deixa pra lá, não adianta limpar porque a rua já é suja mesmo					
ati2.2	Joga pro lado para ninguém pisar					
ati2.3	Volta pra casa para pegar algo para limpar a sujeira do cachorrinho					
ati2.4	Deixa esta vez, mas da próxima lembrará de trazer algo para limpar					
T3F2E2	3. Um morador vai receber a visita de um amigo no seu condomínio, mas não há vagas para visitantes estacionarem, nesta situação você:	jamais faria	Difícil mente faria	talvez faria	provavelmente faria	certamente faria
ati3.1	Manda que ele estacione em qualquer lugar vago dentro do condomínio					
ati3.2	Manda que ele estacione na vaga de um vizinho que está viajando					
ati3.3	Pede ao porteiro ou outro funcionário que arranje uma vaga para o seu amigo					
ati3.4	Pede que ele estacione fora do condomínio					
T3F2E3	4. Uma pessoa precisa comprar algo na farmácia e as vagas de estacionamento estão todas ocupadas, se estiver nesta situação você:	jamais faria	Difícil mente faria	talvez faria	provavelmente faria	certamente faria
ati4.1	Estaciona em cima da calçada porque é uma coisa rápida					
ati4.2	Pára atrás de um carro estacionado e vai fazer a compra					
ati4.3	Espera na rua até liberar uma vaga					

ati4.4	Vai tentar outra farmácia					
T2F2E2	5. Você está em casa no fim de semana quando a música alta da festa de um vizinho promete ir até de madrugada, nesta situação você:	jamais faria	Difícil mente faria	talvez faria	provavel mente faria	certa mente faria
ati5.1	Não reclama porque você também mais cedo ou mais tarde vai fazer uma festa barulhenta					
ati5.2	Deixa pra lá, fecha a janela, liga o condicionador de ar e tenta dormir assim mesmo					
ati5.3	Liga para o síndico exigindo o cumprimento da lei no condomínio					
ati5.4	Chama o órgão da prefeitura de combate aos ruídos					
T6F2E2	6. Um morador nota que pequenos furtos estão ocorrendo no condomínio onde mora, se fosse você nesta situação:	jamais faria	Difícil mente faria	talvez faria	provavel mente faria	certa mente faria
ati6.1	Deixa pra lá porque isto é normal em um condomínio					
ati6.2	Toma cuidado com suas coisas e deixa tudo bem fechado					
ati6.3	Chama o síndico para que ele tome alguma providencia					
ati6.4	Acha que a polícia deveria ser chamada					
T6F3E2	7. No seu condomínio está tendo uma festa de adolescentes sem a supervisão dos pais e você desconfia que os adolescentes estão consumindo drogas, nesta situação você:	jamais faria	Difícil mente faria	talvez faria	provavel mente faria	certa mente faria
ati7.1	não se mete, os pais deles é que devem se preocupar com isso					
ati7.2	resolve conversar com os pais dos adolescentes					
ati7.3	comunica o que está acontecendo ao síndico					
ati7.4	chama a polícia, afinal esse é um caso de polícia					
T6F3E3	8. Na rua, perto da entrada do seu condomínio alguns adolescentes se reúnem para consumir drogas, nessa situação você:	jamais faria	Difícil mente faria	talvez faria	provavel mente faria	certa mente faria
ati8.1	faz de conta que não viu					
ati8.2	não faz nada porque a rua é um lugar público					
ati8.3	resolve conversar com os adolescentes					
ati8.4	chama a polícia, afinal esse é um caso de polícia					
T6F3E2	9. No seu condomínio um adolescente está dirigindo o carro dos pais, sem a supervisão de um adulto, nesse situação você:	jamais faria	Difícil mente faria	talvez faria	provavel mente faria	certa mente faria
ati9.1	não se mete, os pais deles é que devem se preocupar com isso					
ati9.2	resolve conversar com os pais dos adolescentes					
ati9.3	comunica o que está acontecendo ao síndico					
ati9.4	chama a polícia, afinal esse é um caso de polícia					

Investigação 4 - Investigando a experiência de transgressões nos condomínios e julgamento quanto a punições

Este questionário explora a noção destes moradores quanto a existência cotidiana de transgressões, procura em um primeiro momento identificar a frequência percebida destas transgressões no seu espaço residencial. Em segundo momento, solicita-se o julgamento que tais infrações ou atos menos sociais devem receber na concepção do respondente.

Da mesma forma que a sentença anterior, partimos da hipótese que haveria uma diferença no julgamento das transgressões de acordo com sua natureza, ou seja, a Faceta Referente considera que transgressões financeiras, seriam julgadas diferentemente das sensoriais, ou ambientais ou sociais. A faceta foco modula a gravidade destas ações que podem ser tanto atos mais leves como ter conseqüências maiores, ou causar maiores transtornos. Por exemplo, considera-se que uma situação grave de transgressões sociais poderia ser roubo ou até mesmo atos violentos. Os resultados apresentam uma escala de variação de respostas que vão desde penas leves ate mesmo punições severas.

Quadro 5.12. – Sentença estruturadora de investigação de frequência e julgamento frente a situações transgressoras.

Em que extensão você julga que ações de origem

Faceta Referente	T1	financeira
	T2	Sensorial
	T3	Espacial
	T4	Ambiental
	T5	Social
Faceta Foco	F1	Leves
	F2	Regulares
	F3	Graves

ocorridas em espaços

Faceta Nível Espacial	E1	Privados
	E2	Comuns
	E3	Públicos

são experienciadas

Faceta Racional 1 (frequência)	F1	Nunca
	F2	Raramente
	F3	Algumas vezes
	F4	Freqüentemente
	F5	Sempre

e julgando-as passíveis de

Faceta Racional 2 (julgamento)	J1	Não punição
	J2	Punição leve (Advertência informal Comunicação verbal)
	J3	Punição moderada (Advertência formal Comunicação por escrito)
	J4	Punição regular (Multas, compensações)
	J5	Punição severa (Processo na justiça ou polícia)

trg20	T2F1E3	Barulho de carros de som fazendo propagandas nas ruas													
trg21	T2F3E3	Casa de festa que realiza eventos com música em alto volume em áreas residenciais													
trg22	T3F2E3	Pessoa que estaciona em local proibido na rua													
trg23	T3F3E3	Estabelecimento comercial que utiliza a calçada para benefício próprio													
trg24	T4F1E3	Pessoa que joga lixo no chão da rua													
trg25	T4F2E3	Pessoa que sai com o cão para passear na rua e não recolhe a sujeira do animal													

PESQUISA PILOTO: DIFICULDADES E AJUSTES

A pesquisa contou com a aplicação de teste piloto durante o processo de construção do questionário. Foram aplicados 18 questionários com moradores de condomínios e 64 questionários com síndicos, como mostra o quadro. Os síndicos foram contatos em uma feira do setor e se propuseram a responder a pesquisa apresentada em formulário impresso. Todos os síndicos entrevistados são moradores dos condomínios que administram.

Uma questão a analisar é em que medida a visão dos síndicos sobre os problemas enfrentados no condomínio difere da visão dos moradores, ou será que o conhecimento das normas e legislações confere ao síndico uma visão mais crítica e punitiva?

Sempre que possível procurou-se aplicar os questionários pessoalmente. No entanto, isso não foi possível na maioria dos casos porque as pessoas pesquisadas alegaram falta de tempo e opção por responder o questionário em um momento mais cômodo. Dessa forma, embora entregues pessoalmente, a maioria das pessoas pesquisadas solicitou uma entrega posterior, que no caso dos moradores chegou a se concretizar na metade dos casos e no caso dos síndicos em pouco mais de um quarto dos casos. Como o questionário é auto-administrável não houve problemas quanto a essa solicitação. Muitas pessoas ao serem contatadas para entrevista pessoal, no qual seria aplicado o questionário, solicitaram o envio do mesmo por correio eletrônico, sendo que neste caso tivemos uma grande devolução de

questionários respondidos. Este resultado foi o que levou a uma discussão posterior sobre a possibilidade de realizar uma pesquisa pela internet.

Quadro 5.14. – Quadro demonstrativo da amostra da pesquisa piloto

	Questionários entregues	Questionários respondidos
Moradores	40	18
Síndicos	200	64
total	240	82

Após a aplicação do piloto foram feitos os ajustes finais tanto do questionário propriamente dito como na metodologia da pesquisa também, especialmente no que diz respeito à escolha das amostras.

No início do trabalho a escolha era de trabalhar condomínios fechados na cidade do Recife e Região Metropolitana. Porém, durante a pesquisa piloto foram constatadas muitas dificuldades de acesso aos moradores e condomínios através de visitas para entrevista a aplicação de questionários. Muitos moradores não tinham disponibilidade para receber o pesquisador devido a horários reduzidos apenas ao período da noite, durante os dias úteis e finais de semana. Houve muita resistência para marcar horário e receber de fato o pesquisador. Além disso, houve outras dificuldades no tocante ao acesso do pesquisador aos condomínios. Um estranho, no caso do pesquisador, não pode entrar em um condomínio normalmente. Abordar o porteiro ou qualquer funcionário pedindo acesso ao condomínio é uma tarefa em vão. Para entrar em um condomínio é necessário conhecer alguém que mora no condomínio. Tendo em vista essa dificuldade, foi elaborada uma rede de conhecimento, partindo de parentes e amigos. Essa rede foi aos poucos se expandindo.

Além dessa dificuldade de acesso aos condomínios, houve grande dificuldade de acesso aos moradores. Entre identificar um possível contato, fazer o contato e realizar a entrevista existe um longo caminho. Muitas vezes esse caminho é intransponível. Na maioria

das vezes as pessoas reagem negativamente ao fato de conceder uma entrevista, responder algumas perguntas. Sentem-se invadidas na sua privacidade. Disponibilidade de tempo é outro fator que dificulta o contato entre o pesquisador e o pesquisado. Isso porque, muitas vezes, para encontrar as pessoas nas suas residências as entrevistas têm que ser realizadas à noite ou nos finais de semana e nesses horários essas pessoas estão em momento de relaxamento com a família e não estão dispostas a receber um pesquisador em casa.

Existem alguns trabalhos que mencionam essa dificuldade de acessar pessoas que moram em condomínios classe-média e alta. (LOPES, 2000; MONTEIRO, 1989; VELHO, 2003). As soluções encontradas por tais estudos apontam diversas soluções para resolver o problema de contato entre pesquisador e pesquisados, entre elas a melhor solução encontrada foi a construção de uma rede de conhecimentos – mencionada anteriormente como solução adotada para essa pesquisa – que possibilita um contato mais amistoso com os informantes, uma vez que o pesquisador chega até o informante através de referências de amigos e conhecidos deste, encontrando assim o informante mais disposto a colaborar com a pesquisa. Diante das dificuldades mencionadas acima, decidiu-se então pela elaboração de um questionário *online* auto-administrado (que se encontrava disponível no *site* da empresa Casullo Design da Informação, no *link*: www.casullo.com.br/condominios). Dessa forma, o entrevistado pode responder ao questionário com mais liberdade, sem passar pelo “inconveniente” de receber um pesquisador em casa e podendo escolher um horário mais cômodo e conveniente para responder ao questionário (BARBIE, 1999).

Instrumento final de pesquisa: questionário *on-line*³

Uma grande vantagem do questionário online é o fato de poder abranger moradores de condomínios de várias regiões do país. A possibilidade de garantir uma amostra nacional abre

³ Para visualizar o questionário na íntegra ver anexo2.

perspectivas para outras questões a serem exploradas tais como as diferenciações culturais entre as regiões e culturas sócias diversas. Do mesmo modo fornece condições mais consistentes de se testar a relação entre a experiência da tipologia de condomínios fechados no desenvolvimento ou não de um padrão permissivo quanto a transgressões.

Utilizando-se a rede de relacionamentos utilizada no piloto, considerou-se a possibilidade de expansão da rede com a utilização de acadêmicos de várias regiões do país indicando os sujeitos a serem entrevistados (anexo 1).

Os dados preenchidos na internet são diretamente dirigidos para um banco de dados, o que significou um estudo anterior de determinação de categorias que evitasse futuras transformações dos dados com reclassificações. Além disso, há um considerável ganho de tempo no processo de tabulação de dados.

Os questionários pela internet já vem sendo amplamente utilizado nas pesquisas de opinião pública e de mercado, mas seu uso em pesquisas acadêmicas ainda não é muito difundido. Um exemplo local foi a pesquisa “Morar no Centro Histórico: Pesquisa de Demanda Habitacional no Centro de Recife” desenvolvida pelo CECI/UFPE em convênio com a Caixa Econômica Federal. Essa pesquisa utilizou-se de questionários via internet auto-administrados, o que foi avaliado, segundo o relatório final da pesquisa, como muito positivo e eficaz em atingir um público definido (RELATÓRIO FINAL MORAR NO CENTRO, 2003).

PESQUISA, UNIVERSO E AMOSTRA

Muito embora tenhamos uma bibliografia razoavelmente desenvolvida a respeito dos condomínios residenciais, existe muito pouca bibliografia específica quanto à questão das

transgressões dentro dos condomínios. Além disso, esta é uma pesquisa de tese realizada por apenas um pesquisador, com limitações de tempo e recursos. Essas duas constatações nos levam a caracterizar esta pesquisa como uma **Pesquisa Exploratória**.

Uma pesquisa exploratória consiste na construção de conhecimento sobre um tema ou problema, com o objetivo de: elevar o conhecimento acerca de um problema; desenvolver com mais precisão um problema; acumular informações sobre a pesquisa; auxiliar na elaboração de hipóteses de trabalho; auxiliar na determinação das variáveis mais relevantes; clarificar conceitos e; estabelecer métodos e prioridades para futuras pesquisas. Consequentemente, não é possível o estabelecimento de amostras representativas do universo da pesquisa, ou seja, não é possível estabelecer generalizações probabilísticas partindo dos casos estudados, para toda a pesquisa.

O Universo ou População de uma pesquisa consistem em um conjunto de elementos que possuem ao menos uma característica em comum. No caso dessa pesquisa esse universo está limitado aos moradores de condomínios residenciais no Brasil. Conforme foi mencionado, a princípio esse universo estava restrito aos moradores de condomínio da cidade do Recife, mas após verificarem-se as dificuldades de acesso aos condomínios e aos moradores, decidiu-se pela implementação de um instrumento de coleta dados *on-line* que possibilitou a expansão desse universo.

O tipo de amostra trabalhada em pesquisas exploratórias é a Amostra Intencional, que é um tipo de amostra construída a partir de elementos selecionados de acordo com características escolhidas pelo pesquisador e quando não há controle sobre o objeto que está sendo pesquisado, como é o caso dessa pesquisa (BARBIE, 1999). A amostra por julgamento ou intencional pode ser combinada com outro tipo de técnica, a amostragem “bola de neve”, “particularmente útil quando é difícil identificar entrevistados em potencial” (REA e PARKER, 2002:150). A amostra dessa pesquisa foi feita utilizando o critério de escolha feito

através da “rede de conhecimentos” (VELHO e KUSCHNIR, 2003), na qual as pessoas contatadas estão livres para colaborar com a pesquisa respondendo ao questionário e, em um segundo momento, indicando outras pessoas que se encaixam no perfil pedido pelo pesquisador para responderem ao questionário.

Descrição da amostra da pesquisa

O perfil dos respondentes

A pesquisa contou com a participação de 167 respondentes moradores de condomínio. Dos respondentes 91.2% são apenas moradores enquanto que 8.2 % do total são moradores e também síndicos. As mulheres somam 61.1% enquanto 38.9% dos respondentes são homens. Com relação à idade 13,77% estão entre 20 e 29 anos, 18, 56% têm entre 30 e 39 anos, 10,78% possuem entre 40 e 49 anos, 8,38% têm entre 50 e 59 anos e pouco menos de 3% têm mais de 60 anos.

Quanto à ocupação, 25.6% são profissionais liberais e 24.4% declaram-se funcionários públicos. 61, 53%. A pesquisa foi realizada a partir de uma rede de conhecimentos construída através de amigos e colegas em sua maioria estudantes, professores e pesquisadores universitários. Isso justifica o fato de que 61.1% dos respondentes possuem escolaridade com nível de pós-graduação, 30% possui nível superior enquanto apenas 8.9% possui nível médio.

Dos respondentes, 34.4% possuem renda familiar entre R\$ 4.001,00 e 8.000,00 reais mensais. Em 26.7% dos casos a renda fica entre R\$ 2.001,00 e 4.000,00 reais mensais. A taxa condominial está em 19,54% dos casos entre R\$ 330,00 e 400, 00 reais por mês. O número de pessoas por lar é de 3 a 4 pessoas por moradia, em média.

Com relação às cidades, estados e regiões dos respondentes não houve uma distribuição de forma a possibilitar um estudo comparativo entre regiões, estados ou cidades do país. Dessa forma o procedimento de análise irá contemplar a amostra sem que haja

qualquer inferência de comparação dos respondentes com relação a esse aspecto (ver quadro 5.15).

Quadro 5.15. Distribuição da amostra segundo as cidades, estados e regiões.

REGIÃO	%	ESTADO	%	CIDADE
Sudeste	7.5	SP	4.1	Araras
				Santos
				São José do Rio Preto
				São Paulo
		RJ	2.7	Niterói
				Rio de Janeiro
		MG	0.7	Contagem
Norte	13.6	PA	12.9	Belém
		AM	0.7	Manaus
Centro-oeste	1.4	GO	0.7	Goiânia
		DF	0.7	Brasília
Nordeste	77.6	PB	1.4	Cabedelo
				João Pessoa
		PE	63.9	Camaragibe
				Jaboatão dos Guararapes
				Olinda
				Paulista
				Recife
		AL	6.8	Maceió
		RN	1.4	Natal
		MA	2.0	São Luis
		BA	2.0	Lauro de Freitas
				Sobradinho

Caracterização dos condomínios

O tipo de moradia dos respondentes é sem dúvida o critério mais importante para a pesquisa, porque ele permitirá comparações entre moradores de condomínios verticais e moradores de condomínios horizontais. Em princípio esse item tinha possibilidade de resposta em quatro variáveis: (1) casa em condomínio fechado, (2) apartamento em condomínio fechado, (3) casa em bairro e (4) apartamento em edifício. Contudo, por motivos metodológicos foram feitos alguns ajustes no sentido de melhorar essa classificação. Dessa forma, os itens 2 e 4 foram agrupados em uma única variável, a saber: apartamento em Condomínio. A variável 1 permaneceu da mesma forma e não houve casos envolvendo e

variável 3, como era esperado. 16,3% dos respondentes moram em casa em condomínio (condomínios horizontais), 83.7% residem em apartamento em condomínio. Dos respondentes 69.1% residiam antes em apartamentos, 28.8% moravam em casas de bairro (fora de condomínios) e apenas 1.4% já moravam em casas em condomínio.

A moradia mais desejada é a casa em condomínio (condomínio horizontal) 47.6% das preferências. Os apartamentos em condomínio são o segundo tipo de moradia mais desejado 37.3%. O tipo de moradia menos desejado é a casa de bairro, com apenas 13.8% das preferências.

Quanto à localização dos condomínios, grande parte dos respondentes localizou suas moradias em área urbana, 91%. Enquanto que 4.9% localizaram suas moradias em áreas de periferia e 3.5% residem em condomínios fora das áreas urbanas.

Quanto ao tamanho dos condomínios, 42.5% possuem até 30 unidades residenciais, 83.4% possuem entre 30 e 100 unidades residenciais, 15.1% têm entre 100 e 500 residências. Enquanto apenas 2.7% têm entre 500 e 1000 residências e somente 1.4% possui mais de 1000 unidades residenciais.

Outra questão importante é o tempo de moradia, 23.8% dos respondentes residem na atual moradia há menos de 2 anos, 34% entre 2 e 5 anos, 16.3% entre 5 e 10 anos, 13.6% entre 10 e 20 anos e apenas 12.2% dos respondentes residem nas suas atuais moradias há mais de 20 anos.

A condição de moradia é uma variável importante para o entendimento de algumas questões, especialmente as de sociabilidade. Dos respondentes 64.8% são proprietários dos seus imóveis, 20.7% são pessoas que alugam os imóveis em que residem, 8.3% são proprietários que estão pagando algum tipo de financiamento e apenas 4.8% moram em residências emprestadas de algum amigo ou parente.

Equipamentos de segurança e lazer

A presença de equipamentos de segurança e lazer são importantes definidores do tipo de condomínio. Além disso, a presença de áreas para lazer possibilita, teoricamente, o contato social entre os moradores na medida em que são áreas específicas para a prática de esportes e atividades de lazer coletivamente. Os equipamentos de segurança delimitam espacialmente a área do condomínio ao mesmo tempo em que o isolam das demais áreas da cidade.

Quanto aos equipamentos de segurança, quase todos os condomínios pesquisados possuem muros e uma grande parte possui portaria com vigilantes e portão eletrônico. Equipamentos como circuito interno fechado de TV, cerca elétrica e contrato com empresa de segurança ainda não são comuns nos casos pesquisados (ver tabela 1.1).

Equipamentos de lazer como áreas verdes e salão de festas são mais comuns entre os entrevistados. Playground e piscina podem ser encontrados em quase metade dos casos, enquanto quadras de esporte e salão para jogos e ginástica são menos frequentes (ver tabela 1.2).

Tabela 5.1 – Presença de equipamentos de segurança nos condomínio pesquisados

	muros	cerca elétrica	circuito interno fechado de tv	contrato empresa de segurança	com portaria com vigilante	Portão eletrônico
Não possui	7.5	61.6	53.4	63.2	11.6	21.2
Possui	92.5	38.4	46.6	36.8	88.4	78.8

Tabela 5.2 – Presença de equipamentos de lazer nos condomínio pesquisados

	áreas verdes	playground	piscina	quadra esportes	salão de festas	salão de jogos e/ou ginástica
Não possui	37.7	44.8	60	65.8	34.9	76
Possui	62.3	55.2	40	34.2	65.1	24

MÉTODOS DE ANÁLISE

Os dados coletados através do questionário *online* foram organizados em um banco de dados, organizado para utilização do *software SPSS (Statistical Package for Social Sciences)* versão 15. Este programa computacional oferece variados recursos que possibilitam a organização e realização de diversos testes estatísticos, análise e interpretação dos dados.

Além dos testes estatísticos desenvolvidos pelo SPSS, os dados foram trabalhados com análises multidimensionais, mais especificamente o SSA (Análise da Estrutura de Similaridade) que revela relações entre variáveis como pontos em um espaço euclidiano revelando assim regiões e relações na estrutura dos dados.

“A técnica de análise da estrutura de similaridade SSA é basicamente um escalonamento multidimensional não-métrico, no qual as observações são representadas em um espaço euclidiano como pontos; é um sistema de verificação que se fundamenta no princípio da proximidade ou contigüidade. As relações de similaridade entre os itens (observações, ou, por exemplo, perguntas de um questionário) são traduzidas nesta configuração geométrica em termos da distância entre pontos, representando o grau de correlação entre duas variáveis: quanto mais próximas duas variáveis, maior a correlação entre elas.” (RELATÓRIO FINAL MORAR NO CENTRO, 2003).

Análise dos Dados

Os dados empíricos sobre os motivos para escolha de tipo de moradia, padrões de socialização e transgressões sociais (frequência e julgamento) foram analisados por diversos instrumentos estatísticos. As análises multidimensionais (SSA – Análise da Estrutura de Similaridade) proporcionam uma análise da estrutura geral dos dados, ou seja, permitem visualizar qual a relação de todos os itens entre si, conforme as respostas dos entrevistados. Outras análises são utilizadas visando explorar de modo mais rico as informações, assim

como a confiabilidade dos resultados. Neste sentido, análises para identificar discordâncias entre grupos ou amostras diferentes (Kruskal–Wallis) são desenvolvidas separadamente com moradores dos dois grupos como, por exemplo, moradores de condomínios verticais e moradores de condomínios horizontais. Uma terceira aproximação procurou verificar se atributos pessoais dos entrevistados, tais como pertencer a uma classe de renda ou nível educacional, ou mesmo tempo de moradia, poderiam justificar os diferentes padrões de respostas.

Análise da Estrutura de Similaridade - SSA

Os questionários de motivação, sociabilidade e transgressão social foram submetidos à Análise da Estrutura de Similaridade (SSA – *Similarity Structural Analysis*). O SSA é uma análise multidimensional que representa as correlações entre variáveis em um espaço geométrico, as distâncias entre os pontos (que representam cada questão) são derivadas estatisticamente e plotadas da mesma forma que em um mapa. Cada ponto representa uma questão do questionário e a distância entre pontos corresponde ao grau de correlação entre eles. Assim, quanto mais próximas as questões mais semelhantes o modo como foram respondidas pelos entrevistados.

A análise do SSA resulta em uma série de pontos distribuídos em espaço bidimensional ou tridimensional que são analisados através de projeções que rebatem os pontos em duas dimensões para melhor serem visualizados.

A interpretação de projeções

As projeções são interpretadas segundo as facetas apresentadas na sentença estruturadora, assim o processo de análise dos dados parte da verificação da proximidade entre os itens plotados tanto nas projeções como nas tabelas de correlações.

Primeiramente é feita a análise em duas dimensões e depois em três dimensões para escolher a impressão que melhor representa a relação entre as variáveis. Cada dimensão apresenta um coeficiente de alienação que representa o grau de deformação sofrida na análise para arranjar as variáveis no espaço. Não existe uma medida padrão aceita para o coeficiente de alienação, porém, o coeficiente utilizado por muitos autores é igual ou menor do que 0,15. Outra técnica consiste em imprimir a projeção em todas as suas dimensões e escolher a projeção que melhor representa a estrutura dos dados. Uma projeção de apenas duas dimensões apresenta apenas uma impressão. Uma projeção de três dimensões apresenta três impressões, resultante da combinação dos três eixos, dois a dois. Cada impressão é nomeada de acordo com os dois eixos utilizados do número de dimensões total, por exemplo, 1x2 de 3D (primeiro eixo versus segundo eixo de três dimensões).

A análise das projeções é feita levando-se em consideração as facetas da sentença estruturadora. Cada ponto da projeção representa uma questão e cada questão é formada por três elementos, um de cada faceta hipotetizada. Dessa forma, podemos associar cada ponto da projeção com cada uma das facetas que lhe estruturou, assim as projeções são analisadas à luz das facetas *associados*, *referente* e *nível espacial*. Após a análise e interpretação, é escolhida a projeção que melhor expressa a estrutura das regiões dos dados. Consequentemente, é possível descobrir a estrutura de organização dos dados em regiões de contigüidade. Isso porque, o critério de análise é feito com base na contigüidade ou proximidade dos pontos. Como cada ponto representa uma variável, a proximidade dos pontos representa a relação entre as variáveis. Quanto mais próximos os pontos estão, mais forte é a correlação entre as variáveis que eles representam. A correlação entre os pontos gera, por sua vez, regiões de contigüidade. Como explica Monteiro (1989):

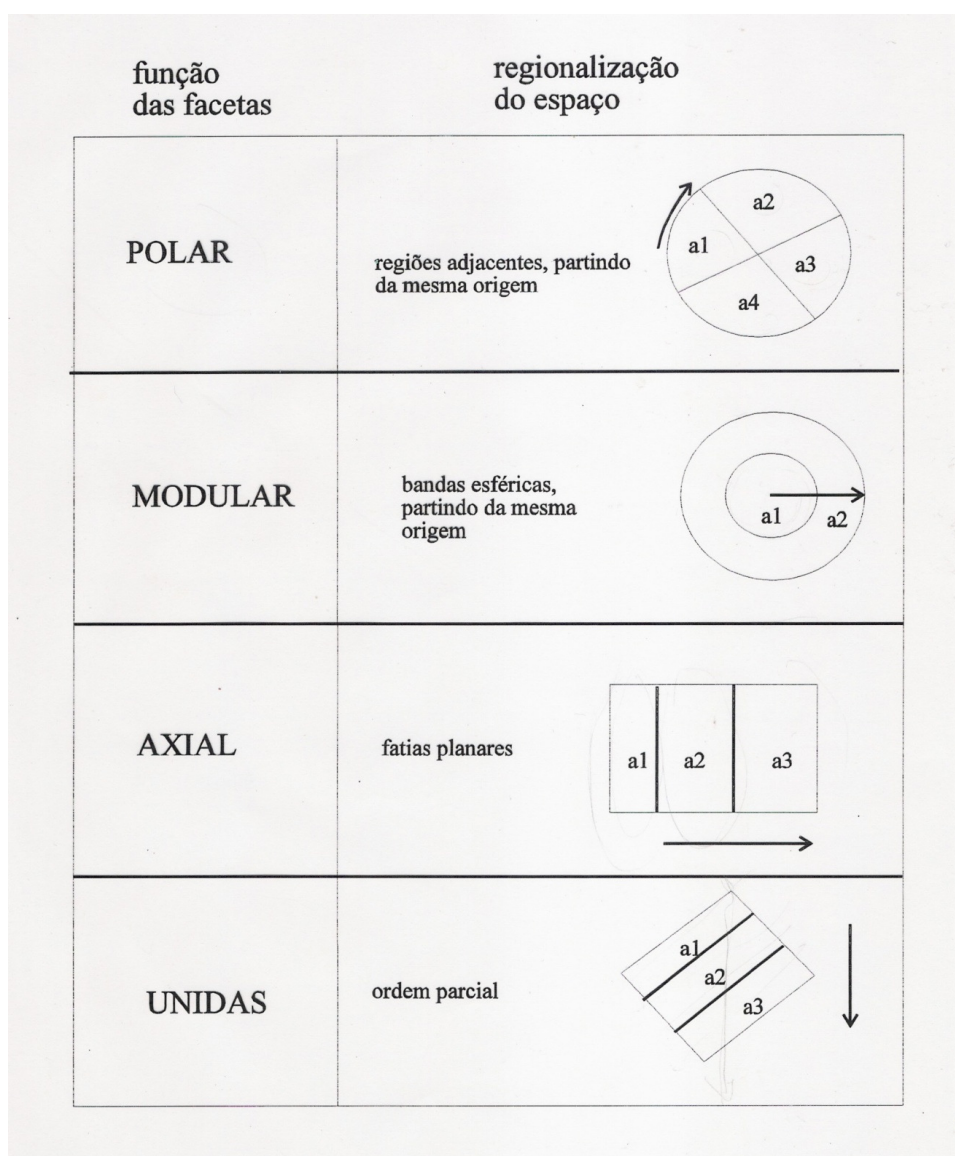
“The analysis of a projection implies the identification of all possible elements behind the structure of each question; each facet should be analyzed at a time, and regions of contiguity should be examined. For example, when taking a certain projection where we decide to analyze the elements’ spatial distribution according to the level of experience, all questions should be labeled by the level of concern [...]. The next step covers the analysis of the arrangements of these elements in the projection looking for any regularity, grouping, separation, and define regions that could be related to the nature of the explored issue” (MONTEIRO, 1989: 227).

A partir da identificação de regiões de contigüidade – onde os pontos estão próximos ou regiões que mostram separação, portanto onde não há similaridade entre os pontos, e até mesmo regiões vazias – podemos identificar uma estrutura que poderá ser empiricamente verificada, comprovando a existência de determinada faceta. As regiões formadas após a análise não seguem um modelo pré-estabelecido de formação. Mas, existem modelos de interpretação que são mais comumente encontrados; são eles: polar, modular, axial e unidas. Esses modelos diferem com relação à forma de análise de cada um. O modelo Polar se assemelha a uma pizza fatiada, onde cada fatia representaria uma região de contigüidade, formada por elementos semelhantes. Porém as regiões diferem apenas qualitativamente, isso significa dizer que não há diferença hierárquica entre as regiões. O modelo Modular apresenta círculos concêntricos, que no espaço tridimensional seriam esferas. Nesse modelo, as regiões estão circundando umas as outras e nesse caso há uma diferenciação hierárquica das regiões de fora para dentro. Por último, temos o modelo Axial e uma variação deste, o modelo Unidas. Em ambos os modelos, há uma formação de faixas que representariam as diferentes regiões, além de uma diferenciação hierárquica entre as regiões.

A análise SSA é particularmente útil em análises exploratórias, como é o caso desta pesquisa, porque ela produz coeficientes não-paramétricos. Além disso, já existe uma antiga

relação entre o método de análise SSA com a Teoria das Facetas. Muitos trabalhos têm utilizado o SSA como método de análise para questionários feitos a partir do uso da Teoria das Facetas e essa parceria têm encontrado bons resultados (MONTEIRO, 1989; ROAZZI et al., 2001; CARVALHO et al., 2005; NASCIMENTO e ROAZZI, 2007; MONTEIRO e ROAZZI 2007).

Figura 5.1 – diagrama mostrando os modelos mais comuns de interpretação das regiões do SSA.



Análise SSA com elementos externos

As variáveis externas foram plotadas na projeção do SSA com o intuito de estabelecer as correlações existentes entre uma estrutura conceitual e uma série de variáveis consideradas importantes para a determinação da estrutura. A inserção das variáveis externas é feita sem que haja nenhum tipo de alteração das variáveis internas ou originais. Dessa forma, é possível fazer a análise em uma única projeção, avaliando ao mesmo tempo os dois tipos de variáveis. As variáveis internas – que representam as perguntas do questionário e que fornecerão uma estrutura – e as variáveis externas – que representam os diferentes subgrupos da pesquisa e que fornecerão uma explicação sobre a relação do perfil dos respondentes e as respostas destes às perguntas do questionário (MONTEIRO e ROAZZI, 2007).

A Análise do Teste Kruskal-Wallis

O Kruskal-Wallis é um teste não-paramétrico. É utilizado quando os dados não satisfazem as condições requeridas para a realização de uma ANOVA, como por exemplo, o critério de distribuição normal. O Kruskal-Wallis, basicamente, procura diferença significativa entre dois ou mais grupos ou amostras a serem comparados (DANCEY, 2006). No caso desta pesquisa, são trabalhados grupos formados por variáveis como Gênero, Propriedade, Tempo de moradia e principalmente Tipo de Moradia (Condomínio Vertical e Horizontal), que serão relacionadas de acordo com cada uma das 25 sentenças referentes à Sociabilidade.

Uma segunda análise considerou a partição da amostra por Condição de propriedade da Moradia, que conta com 4 categorias: (1) próprio quitado, (2) próprio financiado, (3) alugado e (4) propriedade de outros. Em uma etapa posterior esse grupo também foi rearranjado em duas categorias. As variáveis 1 e 2 foram agrupadas na categoria Proprietário e as variáveis 3 e 4 passaram a formar a categoria Não-proprietários.

Os grupos Gênero e Tempo de moradia permaneceram conforme previsto. Sendo as variáveis para Gênero masculino e feminino e para Tempo de Moradia cinco possibilidades, (1) até 2 anos, (2) entre 2 e 5 anos, (3) entre 5 e 10 anos, (4) entre 10 e 20 anos e (5) mais de 20 anos.

Este capítulo encerra as discussões teórico-metodológicas desta pesquisa. Até aqui, construímos os subsídios teóricos e metodológicos necessários para o entendimento das questões intrínsecas à pesquisa – o entendimento de condomínio, espaço coletivo, sociabilidade e transgressões sociais – e para a abordagem dos componentes empíricos da pesquisa. Nesse sentido, este capítulo procurou realizar uma delimitação estratégica e metodológica buscando obter informações empíricas a respeito do tema pesquisado. De certa forma, as escolhas foram definidas pela abrangência do fenômeno estudado – condomínios residenciais em todo o Brasil – e sem dúvida o instrumento de pesquisa *on-line* foi fundamental para a obtenção de informações que serão trabalhadas de forma comparativa e cumulativa nos próximos capítulos. Mais do que uma estrutura metodológica, esse capítulo deixa explícito um entendimento teórico sobre o tema e estabelece uma ligação entre objetivos e hipóteses.

Os capítulos seguintes trazem uma análise das questões empíricas levantadas nos capítulos iniciais da pesquisa com o objetivo de verificar se os pressupostos teóricos são confirmados pelos dados e se os resultados revelam novos conhecimentos. Dessa forma, o capítulo 6 terá como foco as questões relativas à sociabilidade e motivações para escolha do local de moradia, enquanto que no capítulo 7 serão abordadas as questões relativas à observação da ocorrência e julgamentos de transgressões sociais. A idéia central é estabelecer correlações entre as análises com todo o arcabouço teórico e metodológico desenvolvido durante a pesquisa.

CAPÍTULO 6

ESCOLHA DA MORADIA, EXPERIÊNCIA RESIDENCIAL E PADRÕES DE SOCIABILIDADE

INTRODUÇÃO

Este capítulo investiga os motivos que levam as pessoas a escolherem sua moradia e o tipo de sociabilidade experimentada pelos moradores nos dois tipos de condomínios residenciais estudados. A identificação dos motivos para escolha do local de moradia nos permite entender que tipos de características residenciais são indicadas como mais importantes pelas diversas pessoas entrevistadas nesta pesquisa. Complementarmente, a identificação do tipo de sociabilidade experimentado por estas pessoas nos permite comparar se as características que as levaram a escolher a moradia estão de fato presentes no cotidiano residencial. Portanto, este é um capítulo que apresenta aspectos fundamentais para compreender os padrões de vivência nos condomínios tanto verticais como horizontais.

Conforme as considerações teóricas apresentadas nos capítulos anteriores, a procura de moradia em condomínios verticais, claramente considerada a tipologia residencial mais procurada pelas classes médias desde a década de 60, passa aos poucos a ser substituída pela procura dos condomínios horizontais fechados. Condomínios fechados se apresentam atualmente como objeto de desejo residencial, 47.6% dos respondentes desta pesquisa declaram o desejo de morar em um condomínio horizontal. A justificativa para escolha de desta nova modalidade de espaço, geralmente distante do centro e marcada pela segregação urbana é em grande parte referida, como procura por segurança. Igualmente importante é o anseio por melhores condições de vida, incluindo amenidades ambientais e a busca por uma vivência marcada por maior sociabilidade entre as pessoas ou mesmo um sentido de comunidade.

Isto também se reflete na propaganda sedutora dos projetos de condomínios residenciais que se centram no planejamento de espaços para lazer, esporte, enfim lugares para uma

convivência comunitária e uma socialização mais intensa e aberta entre os moradores. Este apelo responde a uma busca de vida em comunidade perdida na complexidade da vida urbana atual.

Este capítulo vem apresentar os resultados da pesquisa desenvolvida com moradores das duas tipologias de condomínios, verticais e horizontais, onde se procurou saber quais são os motivos considerados mais importantes na escolha do atual local de moradia. Este tema, embora revelador das qualidades desejadas pelas pessoas, se situa entre o nível da aspiração e desejo e a realidade possível.

O outro aspecto a ser analisado neste capítulo é a experiência de socialização entre vizinhos nos condomínios onde moram. O objetivo dos dois estudos é comparar a visão desejada com a experimentada, além de explorar a existência de outros aspectos influenciando os padrões de comportamentos cotidianos.

MOTIVOS PARA ESCOLHA DO LOCAL DE MORADIA

O objetivo dessa investigação foi entender que critérios guiam as pessoas na hora de escolher onde morar. Foram selecionadas 16 perguntas envolvendo quatro critérios centrais. O primeiro critério foi a qualidade de vida onde estão agrupadas questões que envolvem sossego, segurança, privacidade, espaço com áreas verdes e área para crianças (questões 1, 2, 5, 6, e 10, respectivamente). O segundo critério diz respeito à sociabilidade presentes em “um lugar onde moram pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu” e “uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos (questões 3 e 4). O terceiro critério agrupa oito questões sobre a infra-estrutura interna e externa do condomínio, tais como: “um lugar próximo a comércio e serviços”, “de fácil acesso”, “com boa oferta de transporte público”, “com áreas comuns para a

prática de lazer e esportes” e “um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança (questões 8 a 13) Perguntou-se também do interesse em ter “uma casa maior e mais espaçosa” (questão 12). O último critério que agrupa as questões de prestígio e valorização tais como: “um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social”, “um lugar com possibilidades de valorização no futuro” e “um lugar com um preço acessível” (questões 14, 15, 16).

Análise Estrutural dos motivos para escolha de moradias

A análise SSA dos motivos para escolha do local de moradia pode ser observada na Figura 6.1. Pela disposição dos pontos no espaço pode-se notar a presença de uma estrutura polar, ou seja, existem duas regiões de pontos opostos.

Para compreender o que diferenciava as duas regiões buscamos analisar o conteúdo das questões nas duas zonas. Ao verificarmos a localização das variáveis independentes na estrutura, pudemos notar o papel da variável “tipo de moradia”. A condição Condomínio Vertical se localiza na proximidade de um grupo de questões e a variável Condomínio Horizontal se encontra correlacionada com o grupo em localização oposta. A posição das outras variáveis externas tais como “Condição de Propriedade” (Próprio e Não-Próprio) também indicam uma relação diferenciada com as duas regiões de questões. A estrutura polar sugere a presença de uma diferença qualitativa entre as questões, ou seja, existem diversas regiões segundo a natureza das questões, mas não há uma ordem hierárquica entre elas.

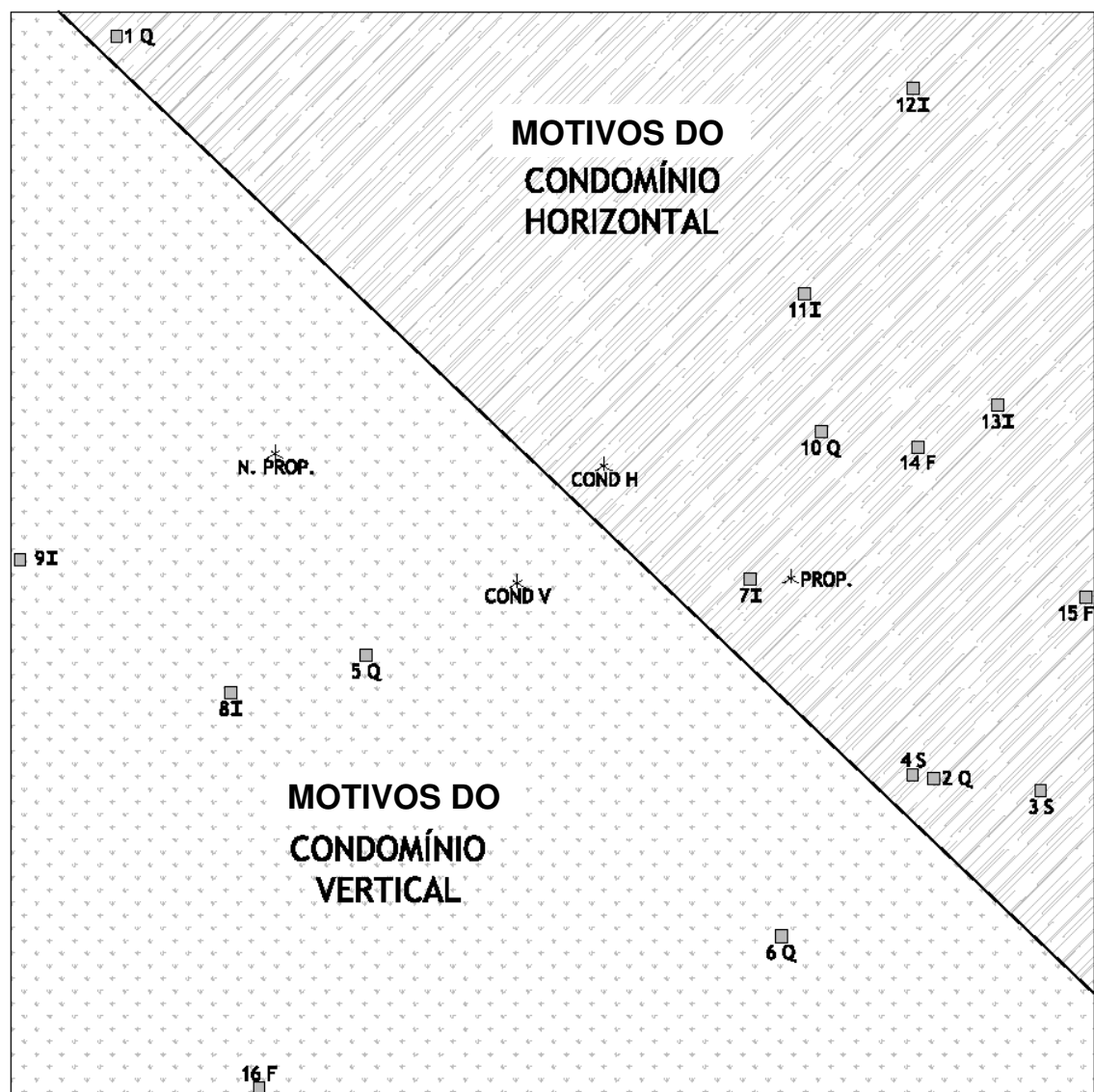
Podemos observar ainda uma correlação entre as variáveis independentes, onde a variável Condomínio Horizontal está próxima da variável de condição de propriedade “Próprio” sendo que ambas estão pertencendo a uma mesma região de contiguidade onde se localizam as questões que mencionam, “um lugar silencioso e sossegado”, “seguro da violência urbana”, “onde moram pessoas com o mesmo padrão de vida”, “uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus

vizinhos”, “próximo a comércio e serviços”, “com áreas comuns para a prática de lazer e esportes”, “com possibilidade de ter uma casa mais espaçosa”, “destacado pelo status e prestígio social” e “com possibilidades de valorização futura” (questões 1,2, 3, 4, 7, 11 12, 14 e 15, respectivamente).

Dito de outro modo, estes motivos foram respondidos de forma mais semelhante pelas pessoas que moram em Condomínios Horizontais e pelas pessoas que moram em imóveis próprios. Portanto, resolvemos designar tal região como Motivos para Morar em Condomínio Horizontal.

Por outro lado a variável externa Condomínio Vertical também se relaciona mais fortemente com a variável “Não Próprio” mostrando uma região onde estão localizadas as questões: “um lugar onde pudesse ter privacidade”, “onde crianças pudessem brincar livremente em segurança”, “de fácil acesso”, “com boa oferta de transporte público”, “com um preço acessível” (questões 5, 6, 8, 9, e 16, respectivamente). Chamamos, de forma análoga, esta relação de Motivos para Morar em Condomínios Verticais.

Podemos perceber que as duas regiões apresentam questões pertencentes aos quatro critérios ou facetas, ou seja: qualidade de vida, sociabilidade, infra-estrutura e financeiro, mas que são valorizados pelos respondentes dos dois grupos, de forma diversa.



LEGENDA:

QUALIDADE DE VIDA = Q
SOCIABILIDADE = S
INFRAESTRUTURA = I
FINANCEIRO = F

Figura 6.1 – Projeção SSA, mostrando as questões de motivações para escolha do local de moradia (projeção 1x3 - 3D), Coeficiente de Alienação=0.10

Tabela 6.1– Itens do questionário sobre motivação para escolha do local de moradia

1	Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade
2	Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana
3	Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu
4	Uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos
5	Um lugar onde pudesse ter privacidade
6	Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança
7	Um lugar próximo a comércio e serviços
8	Um lugar de fácil acesso
9	Um lugar com boa oferta de transporte público
10	Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins
11	Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes
12	A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa
13	Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança como, TVs, portões, grades e cercas elétricas
14	Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social
15	Um lugar com possibilidades de valorização no futuro
16	Um lugar com um preço acessível

Tabela 6.2 – Variáveis externas plotadas na Estrutura de dados do SSA.

	VARIÁVEIS EXTERNAS
Condo.H	Moradores de condomínios horizontais
Condo.V	Moradores de condomínios verticais
Prop.	Morador proprietário do imóvel onde reside
N-prop	Morador não proprietário do imóvel onde reside
Masc.	Pessoa do sexo masculino
Fem.	Pessoa do sexo feminino

A projeção do SSA apresenta um resultado bastante claro da diferenciação das pessoas quanto à valorização das qualidades desejadas para o lugar em que se quer morar. Embora relevante, o resultado partiu-se em um detalhamento verificando a relação entre as questões e as variáveis externas. A análise Kruskal-Wallis possibilitará uma complementação maior no entendimento dessas diferenças, no sentido de proporcionar uma dimensão quantitativa da direção destas avaliações. Dessa forma, apresentaremos também uma análise das médias gerais das respostas para esse questionário.

Motivos para escolha da moradia-média da avaliação geral

A Tabela 6.1 apresenta as médias gerais das respostas dadas ao questionário. Cada item poderia ser respondido segundo o grau de importância dos diversos motivos para as pessoas escolherem sua moradia, apresentando uma escala de 1 a 5, sendo (1) não importante, (2) pouco importante, (3) mais ou menos importante, (4) importante e (5) muito importante.

Os itens do questionário que apresentam médias altas, representando valor entre importante e muito importante foram: “Um lugar onde moram pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu”, “próximo a comércio e serviços”, “onde crianças pudessem brincar livremente em segurança”, “com áreas verdes com árvores e jardins”, “de fácil acesso” e “com um preço acessível”. (3, 7, 6, 10, 8 e 16 respectivamente). Podemos perceber que há uma clara eleição de questões que envolvem todos os quatro critérios, ou seja, qualidade de vida, sociabilidade, infraestrutura, financeiro. Isso demonstra que não há uma diferenciação entre os critérios, em todas as categorias existem motivos importantes para os respondentes.

Dentre as questões, oito itens apresentaram média das respostas em um intervalo entre “mais ou menos importante” e “importante”: “Um lugar com boa oferta de transporte público”, “bastante seguro, se possível com sistemas de segurança”, “Um lugar com privacidade”, “com possibilidade de uma casa mais espaçosa”, “com áreas comuns para a prática de lazer”, “seguro da violência urbana”, “com possibilidades de valorização no futuro” e “uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos” (questões 9, 13, 5, 12, 11, 2, 15 e 4, respectivamente). Mais uma vez, podemos perceber que esse grupo inclui questões relacionadas com os quatro critérios. Contudo, é interessante notar que a questão 11 “Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes”, aparece como um item entre “mais ou menos importante” a “importante” sempre seja uma das qualidades mais focalizadas pelas promoções imobiliárias.

O item 14, “Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social”, aparece com um valor médio que o coloca entre “pouco importante” e “mais ou menos importante”. E, por último, entre “não importante” e “pouco importante” temos o item “Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade” (1).

Esse resultado surpreende porque no início da pesquisa partimos da hipótese que a segurança e o silêncio seriam os itens mais importantes para a escolha do local de moradia. Este resultado também indica uma direção oposta dos resultados obtidos em estudos europeus onde a procura por silêncio encabeça a lista de qualidades desejadas (CANTER, 1983).

Tabela 6.3. – Médias da avaliação da importância dos motivos para escolha do local de moradia

Questionário – Motivos para escolha do local de moradia	Média	Desvio Padrão
1 Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade	1,09	,291
2 Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana	3,60	1,217
3 Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu	4,57	,752
4 Uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos	3,45	1,124
5 Um lugar onde pudesse ter privacidade	3,78	1,037
6 Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança	4,39	,728
7 Um lugar próximo a comércio e serviços	4,41	,999
8 Um lugar de fácil acesso	4,03	,849
9 Um lugar com boa oferta de transporte público	3,97	1,057
10 Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins	4,27	,890
11 Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes	3,70	1,135
12 A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa	3,71	1,170
13 Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança	3,82	1,205
14 Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social	2,23	1,066
15 Um lugar com possibilidades de valorização no futuro	3,58	1,174
16 Um lugar com um preço acessível	4,03	,885

Em seguida, veremos os resultados do teste Kruskal-Wallis para o cruzamento de cada item do questionário de motivações, visto acima, com as variáveis como Gênero, Tipo de Moradia, Tipo de Propriedade e Tempo de Moradia. Essa análise apresentará um detalhamento das correlações apresentadas na estrutura do SSA da Figura 6.1.

A influência do tipo de moradia na avaliação dos motivos para escolha de moradia através do teste Kruskal-Wallis.

Os resultados do teste Kruskal-Wallis relacionando a variável Gênero com as respostas da amostra demonstrou que não existem diferenças significativas entre homens e mulheres no que diz respeito às escolhas dos aspectos importantes para a escolha do local de moradia. Apenas o item 13, “um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança como, TVs, portões, grades e cercas elétricas”, aparece como sendo prevalecido mais para as mulheres do que para os homens ($P = .033$) (ver tabela no anexo 4).

A análise Kruskal-Wallis demonstrou também que há diferenças significativas entre os motivos para escolher o local de moradia segundo respondentes morando em casa em condomínio e morando em apartamento em condomínio, (ver Tabela 6.4.). Os moradores de casa em condomínio valorizam mais do que os moradores de apartamento os seguintes itens: “Um lugar onde moram pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu”, “próximo a comércio e serviços”, “seguro onde esteja a salvo da violência urbana”, “com áreas comuns para a prática de lazer e esportes”, “com possibilidade de ter uma casa mais espaçosa” e “silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade”

Tabela 6.4 – Análise Kruskal-Wallis mostrando a significância entre motivos para a escolha da moradia e os grupos de respondentes segundo tipo de moradia ($P < .05$).

Questionário – Motivos para escolha do local de moradia	X ²	df	p
1 Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade	6,804	1	,009
2 Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana	10,307	1	,001
3 Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu	8,487	1	,004
4 Uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos	3,404	1	,065
5 Um lugar onde pudesse ter privacidade	,408	1	,523
6 Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança	,566	1	,452
7 Um lugar próximo a comércio e serviços	6,436	1	,011
8 Um lugar de fácil acesso	1,173	1	,279
9 Um lugar com boa oferta de transporte público	1,517	1	,218

10 Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins	2,346	1	,126
11 Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes	5,343	1	,021
12 A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa	4,294	1	,038
13 Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança	1,587	1	,208
14 Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social	,158	1	,691
15 Um lugar com possibilidades de valorização no futuro	,157	1	,692
16 Um lugar com um preço acessível	2,223	1	,136

A Tabela 6.5 apresenta as médias de cada questão segundo os dois grupos de moradores, mostrando a direção da discrepância das respostas.

Tabela 6.5 – Análise Kruskal-Wallis de motivadores para escolha do local de moradia mostrando as médias separadas por tipo de moradia do respondente

Questionário – Motivos para escolha do local de moradia	Condomínio vertical		Condomínio horizontal		Total	
	média	Desvio Padrão	Media	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão
1 Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade	1,06	,231	1,23	,429	1,09	,280
2 Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana	3,46	1,234	4,35	,832	3,61	1,220
3 Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu	4,50	,797	4,96	,209	4,58	,753
4 Uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos	3,51	1,134	3,09	1,041	3,44	1,127
5 Um lugar onde pudesse ter privacidade	3,75	1,043	3,91	1,041	3,78	1,041
6 Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança	4,37	,732	4,48	,730	4,39	,730
7 Um lugar próximo a comércio e serviços	4,32	1,061	4,87	,344	4,41	1,002
8 Um lugar de fácil acesso	4,08	,770	3,74	1,176	4,03	,852
9 Um lugar com boa oferta de transporte público	4,02	1,025	3,70	1,222	3,97	1,060
10 Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins	4,22	,913	4,52	,730	4,27	,891
11 Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes	3,60	1,158	4,23	,869	3,70	1,139
12 A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa	3,62	1,213	4,23	,752	3,71	1,173
13 Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança	3,77	1,217	4,09	1,151	3,82	1,209
14 Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social	2,23	1,100	2,26	,915	2,23	1,070
15 Um lugar com possibilidades de valorização no futuro	3,58	1,221	3,61	,941	3,58	1,177
16 Um lugar com um preço acessível	4,08	,881	3,83	,887	4,04	,884

A influência da condição de propriedade na avaliação dos motivos para escolha de moradia através do teste Kruskal-Wallis.

O teste Kruskal-Wallis demonstra que há diferença significativa, em sete itens, entre os grupos de proprietários e não-proprietários no que diz respeito aos motivadores para escolha de um local de moradia (Tabela 6.6). Os proprietários valorizam mais do que os não-proprietários, “Um lugar com possibilidades de valorização no futuro”, “Uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos” e “Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social”.

Tabela 6.6 – Análise Kruskal-Wallis mostrando a significância da relação entre as questões de motivos para a escolha da moradia e os grupos diferenciados por condição de propriedade. A significância foi considerada foi $P < .05$

Questionário – Motivos para escolha do local de moradia	X²	df	p
1 Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade	5,268	1	,022
2 Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana	,268	1	,605
3 Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu	2,100	1	,147
4 Uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos	4,916	1	,027
5 Um lugar onde pudesse ter privacidade	,025	1	,875
6 Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança	,006	1	,940
7 Um lugar próximo a comércio e serviços	,244	1	,621
8 Um lugar de fácil acesso	4,483	1	,034
9 Um lugar com boa oferta de transporte público	4,673	1	,031
10 Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins	,000	1	,984
11 Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes	,151	1	,698
12 A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa	,597	1	,440
13 Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança	2,194	1	,139
14 Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social	5,424	1	,020
15 Um lugar com possibilidades de valorização no futuro	12,792	1	,000
16 Um lugar com um preço acessível	1,146	1	,284

Resultados apresentados na Tabela 6.7 indicam que há, segundo a condição de propriedade, interesse na valorização do patrimônio e procura pelo destaque da condição social. A propriedade do imóvel de moradia indica a tendência de maior tempo de permanência no imóvel do que os não-proprietários que alugam seus imóveis. O primeiro grupo atribui

significava importância a uma vizinhança amistosa e tranquila. Contudo, os não-proprietários valorizam mais, a presença de um lugar “silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade”, juntamente com “fácil acesso”, “boa oferta de transporte público” e “preços acessíveis”.

Tabela 6.7 – Análise Kruskal-Wallis de motivadores para local de moradia mostrando as médias separadas pela Condição de Propriedade do respondente

Questionário – Motivos para escolha do local de moradia	Não Próprio		Próprio		Total	
	média	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão
1 Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade	1,18	,393	1,05	,229	1,09	,292
2 Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana	3,49	1,335	3,63	1,171	3,59	1,215
3 Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu	4,36	1,013	4,65	,620	4,57	,754
4 Uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos	3,03	1,386	3,62	,965	3,46	1,121
5 Um lugar onde pudesse ter privacidade	3,74	1,093	3,80	1,023	3,78	1,039
6 Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança	4,38	,711	4,38	,739	4,38	,729
7 Um lugar próximo a comércio e serviços	4,39	,946	4,41	1,026	4,41	1,002
8 Um lugar de fácil acesso	4,31	,569	3,95	,870	4,05	,814
9 Um lugar com boa oferta de transporte público	4,26	,938	3,89	1,050	3,99	1,031
10 Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins	4,26	,938	4,27	,877	4,27	,891
11 Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes	3,62	1,184	3,72	1,119	3,69	1,134
12 A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa	3,54	1,295	3,76	1,119	3,70	1,169
13 Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança	3,59	1,257	3,90	1,187	3,82	1,209
14 Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social	1,92	1,064	2,35	1,047	2,24	1,065
15 Um lugar com possibilidades de valorização no futuro	2,92	1,402	3,81	,991	3,57	1,178
16 Um lugar com um preço acessível	4,10	1,071	4,02	,808	4,04	,884

Quanto à variável tempo de moradia, apenas a questão 1 “Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade” apresentou significância para quem reside há mais de 20 anos no mesmo local ($P = .031$) (ver anexo 4).

Discussão

A estrutura do SSA indica uma distribuição regional das motivações de escolha da moradia em ordem polar, distinguindo os quatro critérios apresentados na hipótese original. Demonstra também, uma forte influência da condição de moradores de condomínio vertical e horizontal na escolha de elementos motivadores, porém sem hierarquia de uma com relação à outra. Isto indica que o que diferencia a estrutura das respostas não é uma ordem interna da natureza das questões (como se, por exemplo, as questões de qualidade de vida fossem mais importantes que as de infra-estrutura), mas elementos de natureza externa, segundo a experiência dos respondentes com seu tipo de moradia e condição de propriedade do imóvel. A importância dada a certos motivos, e não a outros, é significativamente determinada (segundo o teste Kruskal-Wallis) pelo tipo de moradia e pela condição de propriedade do respondente.

Morar em condomínio vertical significa valorizar a proximidade com infra-estrutura urbana, enquanto que para quem mora em condomínio horizontal o que importa mais é o maior espaço interno nas residências, presença de áreas verdes e estruturas de lazer.

Estes resultados corroboram o que foi visto anteriormente, na evolução do discurso imobiliário (capítulo 2) que responde ou cria um novo padrão de necessidades ou qualidades vistas positivamente pela sociedade.

A ESTRUTURA DA SOCIABILIDADE EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

A sociabilidade é um aspecto complexo que pode ser determinado por condicionantes de diversas naturezas. Neste trabalho definiu-se uma sentença estruturadora que claramente indica quais elementos, chamados de facetas, são aqui estabelecidos como importantes para conhecer como ocorre esta experiência no cotidiano residencial de diversas tipologias habitacionais.

A hipótese inicial, formulada com a estrutura da teoria das facetas e apresentada no capítulo 5, considerou que existem elementos de três naturezas que poderiam determinar ações cotidianas de socialização. Primeiro, o tipo de pessoas com quem se pode engajar em uma relação social. Neste caso, consideramos que os elementos mais prováveis e importantes seriam: os parentes ou familiares, os amigos, os vizinhos e tratando-se de locais de residência, os funcionários presentes em tais locais, tais como gerentes, porteiros, vigias e serventes. Todos estes elementos fazem parte de uma faceta denominada “Associados” com quem se estabelece ações de sociabilidade.

A segunda faceta é a “Referente das Ações” que está ligada ao motivo de estabelecimento das ações de socialização. Esta faceta focaliza três elementos: ações de natureza ocasional, ações com objetivos sociais e ações com objetivos funcionais.

Enfim, a terceira e última faceta é chamada de “Nível Espacial” que explora três tipos de espaços diferentes onde podem ocorrer as ações de socialização. O primeiro elemento é o espaço privado que diz respeito ao espaço do lar, onde ocorrem relações em uma esfera de intimidade maior do que nos outros espaços. O espaço coletivo é o segundo elemento desta faceta, seguindo as questões discutidas no capítulo 2 sobre as características desse espaço privado de uso coletivo ou comum dos moradores.

Como foi mencionado no início desta pesquisa, procura-se verificar a hipótese da importância do espaço coletivo, como espaço ambivalente, na determinação de um novo perfil de sociabilidade cotidiana, como também locus favorável à emergência de transgressões sociais. O espaço público é o terceiro e último elemento da faceta. Este último espaço abrange o mundo externo aos condomínios ou locais de moradia. Isso significa que as ações ocorridas nesse espaço podem ocorrer tanto na rua, como em espaço privados e coletivos distantes do condomínio, como por exemplo, na residência de familiares ou amigos ou até mesmo em um shopping ou outro local da cidade.

O questionário apresentado previamente no Capítulo 5, foi composto de 25 perguntas formadas pela combinação de elementos das facetas uns com os outros. Essas perguntas tratam de situações onde acontecem ações cotidianas ocasionais, de uma cordialidade ou formalidade social até ações e atividades sociais mais íntimas. Conforme a faceta dos Associados estas ações são concebidas envolvendo vizinhos, amigos, familiares e crianças, consideradas como familiares.

Conforme apresentado no capítulo metodológico, a estrutura resultante de uma análise SSA deve ser submetida ao escrutínio de relevância de cada Faceta formadora. Assim, como cada questão é composta de três facetas, é necessário verificar como a estrutura espacial da sociabilidade reflete estas facetas. Tal análise permite também identificar leis e teorias de correspondência entre estas facetas.

O papel dos Associados na estrutura de sociabilidade

A primeira faceta a ser analisada será a Faceta Associados que permite uma melhor explicitação das estruturas das interações sociais segundo os papéis das pessoas com as quais se mantém a atividade social, neste caso amigos, parentes, vizinhos e funcionários do condomínio.

A Figura 6.2 é uma projeção feita a partir de uma análise do SSA que mostra a distribuição em pontos de cada questão do questionário de sociabilidade de acordo com a faceta Associados.

É importante lembrar que cada ponto na projeção corresponde a uma pergunta do questionário. Para realizar a análise é necessário relacionar cada ponto com o elemento da faceta escolhida ao qual ele corresponde. Neste caso, a faceta escolhida, a Associados, é composta pelos elementos: amigos; parentes; vizinhos e funcionários. Feito isso, podemos efetuar a análise da distribuição dos pontos na projeção em busca de uma estrutura de composição dos dados que pode ser observada pelo estabelecimento de regiões delimitadas, de certa forma, uma das outras.

A análise da projeção do SSA mostra uma separação dos elementos associados em três regiões que segundo as leis regionais indicam uma estrutura axial com ordem. Na primeira região, localizada acima e a direita da projeção, estão localizadas as atividades sociais que envolvem parentes e amigos. Na segunda região, localizada abaixo da primeira, seguindo o sentido anti-horário, estão as questões que envolvem as atividades realizadas com vizinhos. Por último, a terceira região, que está abaixo da segunda seguindo o sentido anti-horário, mostra onde estão localizadas as atividades sociais que envolvem os funcionários do condomínio.

9	Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana
10	Cumprimentar os vizinhos com encontra nas áreas comuns
11	Participar de reunião para discutir questões do condomínio
12	Discutir por problemas com vizinhos
13	Participar de festa organizada no condomínio
14	Evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles
15	Sair com amigos do condomínio para um programa na cidade
16	Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa
17	Pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos
18	Encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar
19	Participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos
20	Utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva
21	Pedir para vizinhos do condomínio para ficar de olho nas crianças
22	Conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio
23	Deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa
24	Ajudar vizinhos que precisam de algum favor
25	Trocar gentilezas com seus vizinhos
VARIÁVEIS EXTERNAS	
Condo.H	Moradores de condomínios horizontais
Condo.V	Moradores de condomínios verticais
Prop.	Morador proprietário do imóvel onde reside
N-prop	Morador não proprietário do imóvel onde reside
Masc.	Pessoa do sexo masculino
Fem.	Pessoa do sexo feminino

Podemos observar ainda que surge uma segunda orientação nesta estrutura que distingue áreas transversalmente à primeira divisão axial. Esta segunda orientação distingue dois hemisférios na projeção, sendo um superior e outro inferior. Na região superior estão localizadas as interações sociais, tais como atividades sociais com fins de lazer e bem estar vistas como positivas ou desejáveis. Na segunda região, abaixo da primeira, estão localizadas atividades que visam à resolução de problemas, tanto em nível doméstico como com relação ao condomínio como um todo, que foram classificadas como negativas ou indesejáveis.

Como podemos observar, os elementos amigos e parentes da faceta Associados estão compreendidos na primeira região que reúne os dois elementos, demonstrando que as atividades que envolvem parentes e amigos são consideradas de modo similar pelos respondentes. As atividades que estão próximas na projeção indicam maior grau de correlação, ou seja, uma similaridade na forma como foram respondidas por todos os sujeitos da amostra. É interessante notar que as questões 15 e 19, inicialmente concebidas como relacionadas com o elemento

amigos revelaram-se empiricamente como relacionadas com o elemento vizinhos. A questão 15 “sair com amigos do condomínio para um programa na cidade” revelou que amigos nesse caso são também considerados como vizinhos. De forma análoga, a questão 19 “participar de algum esporte nas áreas de lazer do condomínio com amigos” revela que este tipo de atividade também é realizada com amigos que são considerados vizinhos. Dessa forma, quando o papel de amigo é anexado ao papel de vizinho, o último se sobressai ao primeiro de acordo com a estrutura de respostas. A pergunta 20 “utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva” foi concebida como uma atividade que envolveria parentes prioritariamente, mas os resultados demonstraram que esta atividade está mais próxima das atividades que envolvem vizinhos. Portanto, podemos concluir que, em geral, as festas realizadas no salão de festas do condomínio são festas que contemplam a presença de vizinhos, ou como vimos, de vizinhos-amigos.

A segunda região (Vizinhos), que envolve as atividades sociais relacionadas com vizinhos, apresenta algumas atividades que guardam forte correlação entre si, como “deixar crianças brincar na casa dos vizinhos (7), reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana” (9), “convidar algum vizinho para vir a sua casa” (2), “pedir para um vizinho do condomínio ficar de olho nas suas crianças” (21) e “deixar as crianças da vizinhança vir em sua casa” (23). Essas atividades estão próximas mostrando que foram respondidas de forma semelhante pelos entrevistados. Estas são ações de socialização mais íntimas que estariam relacionadas a uma idéia de vida em comunidade; porém os resultados indicam pouca frequência com que são experienciadas, ou seja, o que as constitui como região é o fato de agrupar ações não realizadas com frequência, como veremos mais adiante em outras nas análises.

A terceira região (Funcionários) apresenta as questões que envolvem algum tipo de interação social com funcionários do condomínio, como as questões “conversar com funcionários

para saber das coisas que acontecem nos condomínios” (22), “solicitar algum funcionário do condomínio para fazer algum serviço em sua casa” (16) e “pedir aos funcionários para resolver problemas com os vizinhos” (17). No entanto, é importante perceber que nesta mesma região estão localizadas as questões “evitar conversas com vizinhos para não ter problemas” e “discutir por problemas com vizinhos” (14 e 12 respectivamente). Essa proximidade demonstra que essa região está caracterizada pela presença de ações que envolvem a resolução ou o ato de evitar problemas relativos ao condomínio. Tal fato pode justificar a localização oposta às questões de sociabilidade visando lazer e diversão.

Discussão

A projeção dos Associados mostra uma estrutura ordenada, o que significa que esta faceta teve um papel ativo na determinação da socialização cotidiana. Se esse for o caso, esta faceta poderá estar influenciando outras facetas, ou seja, poderá estar modulando também a natureza das ações (Referente) ou lugar onde elas acontecem (Nível Espacial). Pesquisas anteriores sobre experiências em diversos locais de moradia (MONTEIRO, 1989) demonstram o caráter trans-espacial da socialização classe média. As pessoas desta classe social desempenham ações em diversos espaços, locais e instituições distribuídos em toda cidade, sendo estes locais escolhidos em função dos pares que os frequentam mais do que qualquer outro motivo.

A análise mostra que a concepção inicial da faceta Associados encontrou ressonância empírica, ou seja, as respostas indicam uma discriminação segundo os papéis das pessoas quando da indicação da frequência da experiência de relações sociais.

Outro fator percebido é que as atividades que estão localizadas no centro da projeção são as atividades realizadas com menos frequência. Dessa forma, o critério de contiguidade e similaridade residem no fato de que o que elas têm em comum é serem pouco realizadas. De

forma diversa, os pontos mais periféricos da projeção referem-se às atividades realizadas mais frequentemente, como por exemplo, a “cumprimentar os vizinhos quando os encontra nas áreas comuns” (10) que é a atividade realizada com maior média de frequência, como mostra a análise estatística que veremos mais adiante. No entanto, a atividade 10, pelo fato estar localizada em posição periférica da projeção, demonstra que ela não foi respondida de forma semelhante pelos entrevistados.

O tipo de ação na determinação de uma estrutura de sociabilidade

A segunda faceta a ser analisada é a faceta Referente das ações. Em princípio essa faceta foi concebida como formada pelos elementos: ocasionais; sociais e funcionais. No entanto, o resultado da análise do SSA demonstra que essa classificação feita a priori pela pesquisadora não encontrou respaldo empiricamente, pelo menos não com o sentido inicial dado aos três elementos formadores da faceta. O que os resultados mostram é que os respondentes classificam as atividades sociais, em três regiões que podem ser entendidas como distinguindo atividades “Intencionais” (mais pessoais ou íntimas), atividades “Ocasionais” (de cordialidade e cotidianas) e atividades “Funcionais” (práticas).

A análise do SSA apresentada na Figura 6.3, mostra uma projeção dividida de forma polar, em três regiões. A primeira região (Ocasional) está localizada acima e à direita da projeção. Essa região está caracterizada pela presença de atividades realizadas ocasionalmente, sem que seja necessário um planejamento prévio, como exemplo a atividade “cumprimentar os vizinhos quando os encontra nas áreas comuns” (10). A segunda região (Intencionais) está localizada no lado esquerdo da primeira e é caracterizada pela presença de atividades planejadas realizadas em grande parte com amigos e familiares. A terceira região (Funcionais) está

localizada na parte de baixo das duas primeiras regiões. Ela é caracterizada por atividades funcionais, centradas na solução de problemas.

Na primeira região estão localizadas as atividades sociais que possuem pouca profundidade e envolvimento entre as partes. São interações sociais ocasionais e de curta duração provocadas por um encontro amistoso e casual entre as pessoas. Esse tipo de encontro ocorre muito comumente nas áreas comuns dos condomínios e podem aproximar vizinhos que normalmente não teriam um motivo mais forte que promovesse o encontro. Por essa razão essa região foi chamada de “Ocasional”. Apesar de serem encontros superficiais, essas atividades são realizadas com uma frequência média maior do que as atividades da segunda região. A atividade 10 “cumprimentar os vizinhos quando os encontra nas áreas comuns” é a atividade realizada com a maior frequência de todas, enquanto as atividades 8, 1, 24 e 25, são realizadas com frequência média.

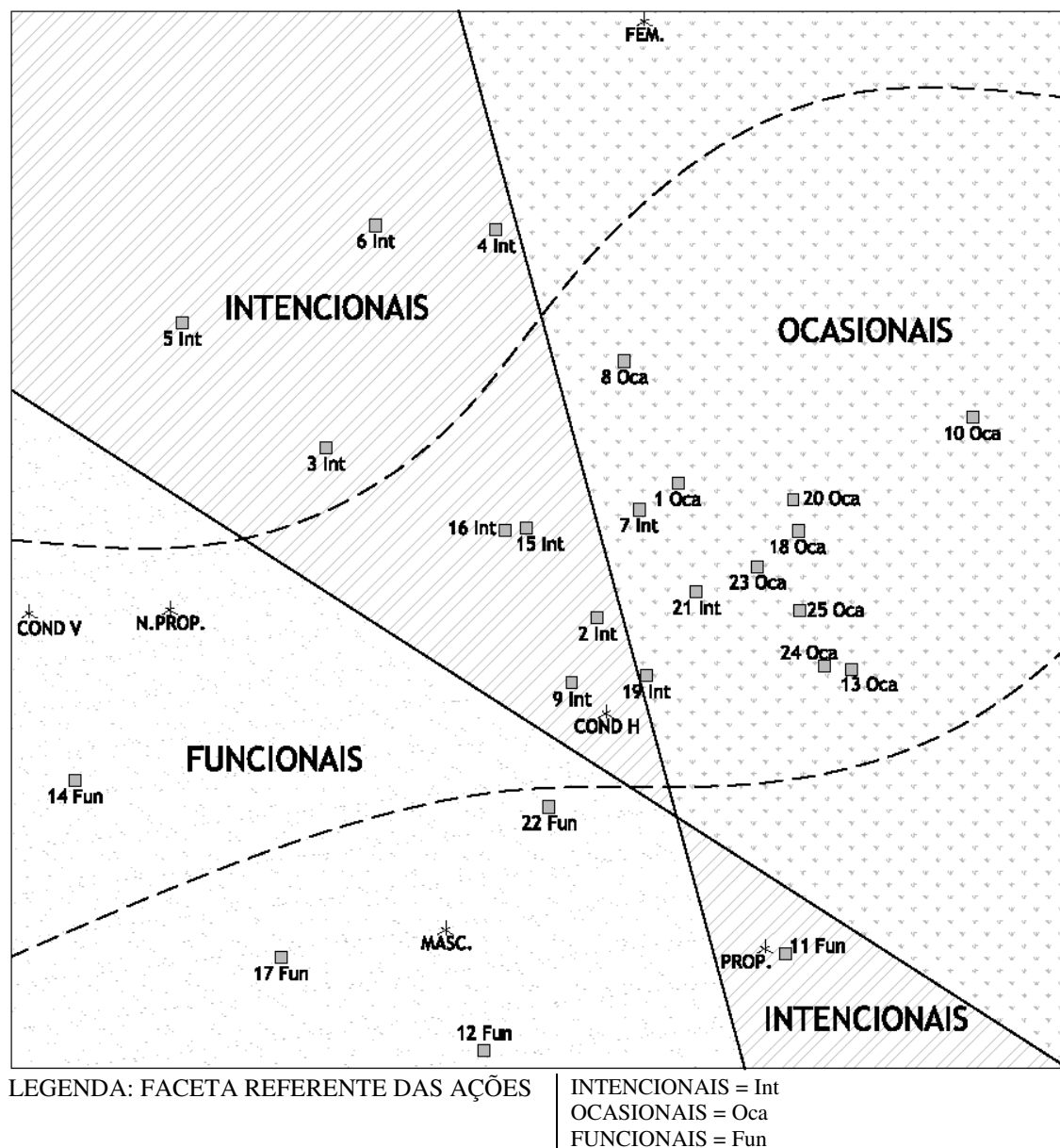


Figura 6.3 – Projeção do SSA para Referente das ações (1x2 - 3D), Coeficiente de alienação=0.17

A segunda região, “Intencionais”, compreende a área onde estão localizadas atividades caracterizadas pela intencionalidade do ato, isto é, atividades onde há planejamento da ação. Outra característica marcante é que há um grau de intimidade ou acordo entre as partes envolvidas. As questões desta região estão ainda subdivididas em dois níveis, o primeiro localizado em posição central e o segundo em posição periférica ao primeiro. Analisando as

atividades periféricas nota-se que correspondem também à faceta anterior de parentes e amigos em situações de encontros sociais íntimos. As atividades mais centrais são as que envolvem amigos, vizinhos e funcionários do condomínio em situações de maior intimidade do que um encontro casual, como por exemplo, a questão “convidar um vizinho para vir a sua casa” (2), que embora seja realizada com um vizinho está localizada nessa região por ser uma atividade planejada e que requer certa intimidade ou proximidade entre as partes. As outras atividades pertencentes a essa região são: “reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana” (9), “participar de algum esporte na área de lazer com amigos” (19), “sair com amigos do condomínio para um programa na cidade” (15). Todas essas situações guardam entre si a característica de serem atividades programadas e que envolvem pessoas em situações mais íntimas do que uma situação puramente ocasional que poderia em princípio colocar lado a lado pessoas sem nenhuma afinidade. A questão “solicitar aos funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa” (16) também está caracterizada pela ação voluntária de solicitar a presença de um funcionário do condomínio em casa, ou seja, embora a interação social não seja íntima, o local onde ela se realiza é um espaço íntimo.

A terceira região “Funcional” compreende atividades que não são ocasionais nem intencionais, mas sim situações que requerem um encontro formal entre pessoas no intuito de solucionar algum problema. Um exemplo disso é a localização nesta região da questão “participar de reunião para discutir problemas do condomínio” (11).

Discussão

Esta faceta apresenta uma clara influência da faceta anterior, a Associados. Isso porque o tipo de relação social está, em geral, determinado pelo papel da pessoa com quem se estabelece a relação. Monteiro (1989) encontrou resultado semelhante em sua pesquisa no tocante aos tipos de

interação social estabelecidas pela classe média, para a qual o fato de ser amigo, parente ou vizinho influenciava claramente o tipo de relação que era estabelecida.

A análise dessa faceta demonstrou a existência de uma estrutura diferente do que se esperava; que as atividades fossem de alguma forma distinguidas pelo tipo de interação. Nessa hipótese eram três os tipos de relações: ocasionais, sociais e funcionais. Na verdade, a divisão mostrou outra lógica de diferenciação do tipo de interação onde as regiões de contiguidade são formadas de modo diferente do hipotetizado. O primeiro grupo proposto foi o de relações “Ocasionais”, mas a análise indica que outro grupo substituiu o primeiro no tocante à assiduidade da interação. Dessa forma, a denominação da região de atividades “Cotidianas-Ocasionais” explica melhor a região composta por atividades que aí se localizam. A segunda faceta proposta relacionava atividades e relações Sociais; porém fica melhor caracterizado segundo as variáveis agrupadas sob a característica de serem “Intencionais-Íntimas”. Não esquecendo a relação com a outra faceta, nota-se a relação com as atividades desenvolvidas com parentes e amigos, onde os vizinhos pertencentes a esse grupo compartilham atividades que os aproximam da caracterização de amigos. Por último, o grupo proposto foi o de relações Funcionais. Contudo, mais uma vez essa caracterização não foi suficiente para explicar uma série de atividades agrupadas e que mantinham como característica fundamental o fato de serem atividades “Práticas-Funcionais”, que envolviam muitas das relações com funcionários do condomínio, mas também agrupavam atividades como participar de reuniões de condomínio.

O papel do espaço na determinação de uma estrutura de sociabilidade

A última faceta analisada foi a faceta “Nível Espacial”. Em princípio havia uma suspeita de que o tipo de lugar onde ocorriam as relações sociais influenciasse o tipo de relação social. De fato, a análise SSA nos mostrou que há uma formação de regiões de acordo com o nível espacial

onde elas acontecem. Na Figura 6.4 pode-se perceber a formação de duas regiões de contiguidade mais ou menos concêntricas, o que sugeriria uma formação modular. A primeira região está agrupando as atividades, “ir à casa de familiares”, “encontrar amigos em outros locais da cidade”, “fazer um programa com familiares em outros locais da cidade” e “sair com amigos do condomínio para um programa na cidade”, questões 4, 5, 6, e 15 respectivamente. Todas essas atividades estão caracterizadas por ocorrerem distante de casa e do condomínio, são necessariamente atividades que acontecem no restante da cidade, na rua. Essa região recebeu o nome de “Espaço Público”, em oposição ao espaço privado, familiar de casa e do espaço do condomínio que também é familiar.

A segunda região agrupa as questões 2, 3, 7, 16, 23, 24, 25. Essas questões estão agrupadas pelo fato de que são atividades realizadas na casa do respondente, portanto no espaço privado do lar: “convidar algum vizinho para vir na sua casa” (2), “convidar amigos para virem a sua casa” (3) e “solicitar funcionários do condomínio para fazer algum serviço na sua casa” (16). A questão “deixar as crianças brincarem na casa dos vizinhos” (7), embora aconteça fora do espaço residencial do respondente está nesse grupo. O entendimento aqui é que isso aconteceu porque essa atividade é entendida como provavelmente acontecendo na casa do respondente também. As questões “ajudar vizinhos que precisam de um favor” (24) e “trocar gentilezas com vizinhos” (25) também estão localizadas nesse grupo.

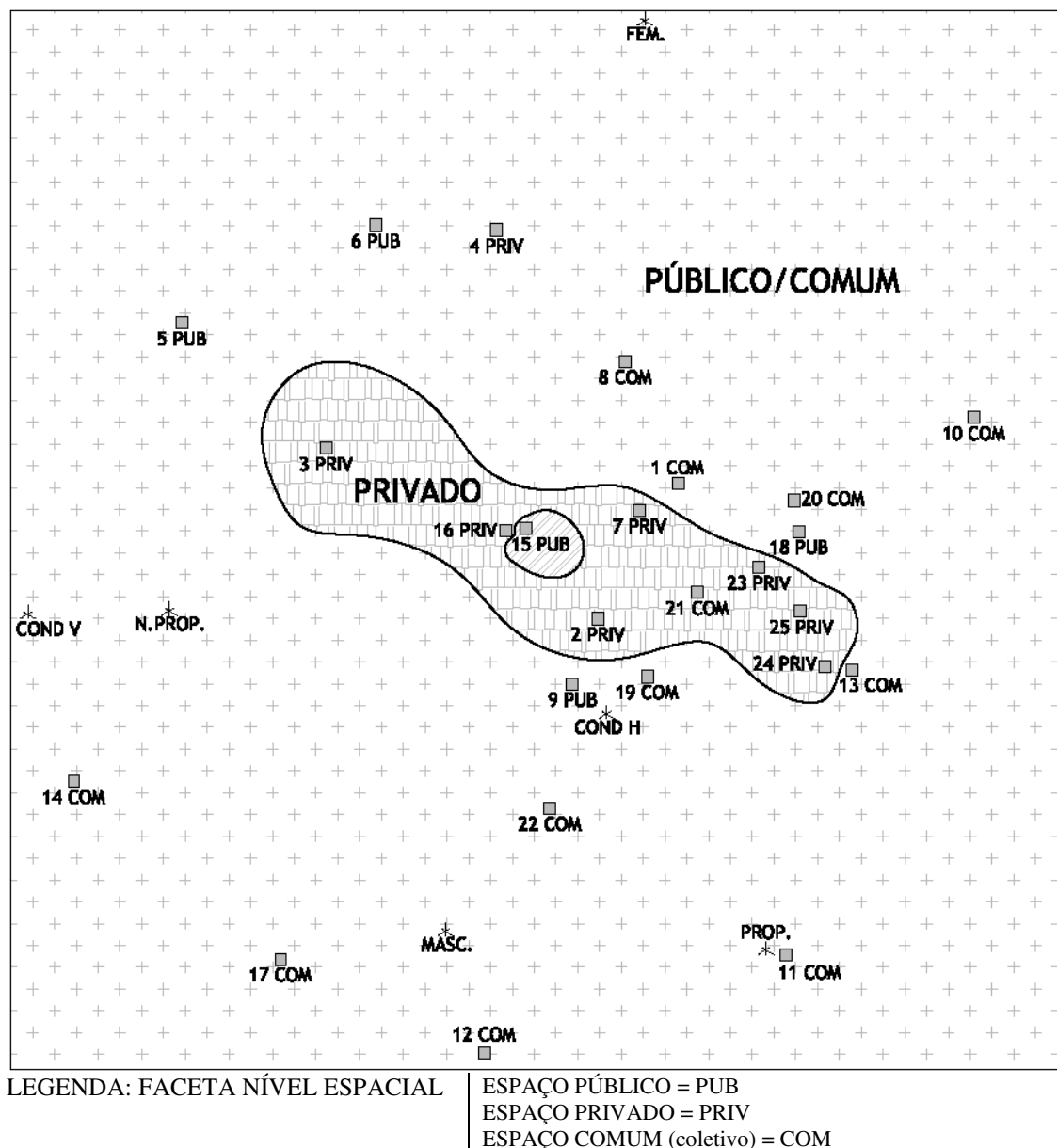


Figura 6.4 – Projeção do SSA- para Nível Espacial (1x2 da 3D), Coeficiente de Alienação=0.17

Discussão

As regiões “Espaço Público” e “Espaço Comum” aparecem com muitas sobreposições, isso talvez se deva ao fato de que o espaço público e o espaço coletivo sejam experienciados de forma semelhante, onde não haja uma delimitação rígida entre os dois. Esse fato talvez aponte

para a comprovação de uma das hipóteses da pesquisa para a qual as pessoas entendem o espaço comum ou coletivo como se fosse público.

Como foi mencionado anteriormente, as variáveis externas foram plotadas juntamente com as variáveis correspondentes às questões do questionário sem detrimento da estrutura destas últimas. A análise mostrou que existe uma diferenciação das atividades de socialização quanto ao gênero dos respondentes. As mulheres estão mais próximas de atividades cotidianas que envolvem parentes e o trato com crianças de forma geral. As mulheres também estão mais próximas das atividades como “encontrar com vizinhos fazendo compras no mesmo local” e “ajudar um vizinho”, demonstrando que estão mais próximas e envolvidas no âmbito doméstico. Os homens, por sua vez, estão mais próximos quando respondem sobre atividades funcionais como “ir à reunião de condomínio” e “discutir com vizinhos para resolver problemas”. As atividades que envolvem funcionários também encontram maior correlação com respondentes masculinos.

Quanto às questões do tipo de moradia também existem diferenças nas respostas de socialização entre moradores de condomínios verticais e horizontais. Os moradores de condomínio horizontal correlacionam-se mais fortemente com atividades que envolvem vizinhos em situações de lazer como “reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana”, “participar de festa no condomínio”, “usar áreas de lazer do condomínio” e também de atividades envolvendo crianças como “deixar suas crianças brincarem na casa dos vizinhos” e “receber crianças dos vizinhos para brincarem na sua casa”. Os moradores de condomínio vertical estão mais relacionados com atividades envolvendo os funcionários do condomínio, como por exemplo, solicitar serviços de funcionários e pedir informações aos funcionários. Também estão mais próximos de atividades ocasionais cotidianas envolvendo vizinhos como ajudar um vizinho, trocar gentilezas com vizinhos e cumprimentar vizinhos quando os encontra nas áreas comuns.

Há uma pequena diferenciação quanto ao regime de propriedade com relação a questões de socialização. Os moradores proprietários estão mais próximos de atividades como participar das reuniões de condomínio, participar de festas organizadas no condomínio, convidar um vizinho para vir à sua casa e, por outro lado, discutir com vizinhos por causa de problemas. Ao que parece, o fato de ser proprietário interfere no interesse em se envolver mais com as questões do condomínio e com outros moradores. Consequentemente, havendo mais envolvimento podem ocorrer aproximações ou conflitos entre os moradores como demonstra a última questão de direção negativa às outras.

Sociabilidade – indicação da direção da frequência

Quando falamos de análise de sociabilidade umas das primeiras perguntas que surgem é qual a atividade de sociabilidade realizada com mais frequência e qual a realizada com menos frequência. Muito embora a média não seja um parâmetro que assegure essas respostas, mostramos na Tabela 6.8 as médias gerais das atividades de sociabilidade que indicam uma direção ou sentido das respostas.

A atividade realizada com mais frequência pelos respondentes é “Cumprimentar os vizinhos quando encontra nas áreas comuns”, foi a única atividade que obteve média 4,72, portanto apontada como sendo realizada de “frequentemente” a “sempre”. “Cumprimentar os vizinhos quando encontra nas áreas comuns”, apesar de ser uma atividade de rápida duração, na qual não há, necessariamente, um envolvimento emocional aprofundado de ambos os lados, demonstra que faz parte da rotina dos respondentes um comportamento amistoso e de simpatia para com vizinhos em geral o que representa um importante aspecto da interação entre vizinhos de condomínio.

Tabela 6.8 – Médias gerais da frequência de Atividades de Sociabilidade

Questionário – Atividades de sociabilidade	Média	Desvio padrão
1 Encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio	3,08	1,052
2 Convidar algum vizinho para vir a sua casa	2,26	1,049
3 Chamar amigos para virem em sua casa	3,53	,945
4 Ir à casa de familiares	3,78	,946
5 Encontrar amigos em outros locais da cidade	3,79	,901
6 Fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade	3,47	1,003
7 Deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos	2,43	1,155
8 Ver crianças ou jovens frequentar as áreas de recreação do condomínio	3,36	1,193
9 Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana	1,80	,990
10 Cumprimentar os vizinhos quando encontra nas áreas comuns	4,72	,530
11 Participar de reunião para discutir questões do condomínio	2,93	1,488
12 Discutir por problemas com vizinhos	2,11	1,084
13 Participar de festa organizada no condomínio	2,32	1,291
14 Evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles	1,95	1,094
15 Sair com amigos do condomínio para um programa na cidade	1,76	1,008
16 Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa	1,96	1,063
17 Pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos	1,64	,978
18 Encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar	2,81	,992
19 Participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos	1,55	,804
20 Utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva	2,17	1,153
21 Pedir para vizinhos do condomínio para ficar de olho nas crianças	1,34	,770
22 Conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio	1,95	1,124
23 Deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa	2,40	1,418
24 Ajudar vizinhos que precisam de algum favor	3,45	1,109
25 Trocar gentilezas com seus vizinhos	3,74	1,107

As Atividades realizadas de “algumas vezes” a “frequentemente” são: “encontrar amigos em outros locais da cidade”, “ir à casa de familiares”, “trocar gentilezas com vizinhos”, “convidar amigos para vir a sua casa”, “fazer programa com familiares em lugares fora do condomínio”, “ajudar vizinhos que precisem de algum favor”, “ver crianças e jovens frequentarem as áreas comuns do condomínio”, “encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns do condomínio”. Nessa categoria prevalecem as atividades que envolvem parentes e amigos para estabelecimento de um contato mais íntimo com atividades que demandam mais tempo. As atividades que envolvem vizinhos mais uma vez são de rápida duração provenientes de encontros

e cumprimentos cordiais, como trocar gentilezas e ajuda em um momento de necessidade, mas, como era esperado, não há um envolvimento mais íntimo como acontece com parente e amigos. “Ver crianças e jovens frequentarem as áreas comuns do condomínio” confirma algumas das observações de campo nas quais a frequência nas áreas comuns de lazer dos condomínios, em geral, é basicamente composta por crianças e jovens e raramente por adultos.

Atividades como: “participar das reuniões de condomínio para discutir questões importantes para o mesmo”, “encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar”, “deixar crianças da vizinhança virem a sua casa para brincar”, “participar de festa organizada no condomínio”, “convidar algum vizinho para vir na sua casa”, “utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa”, “discutir com vizinhos por causa de problemas”, são realizadas de “raramente” a “algumas vezes” pelos respondentes. Nessa categoria, estão em sua maioria atividades realizadas dentro do condomínio, todas envolvendo vizinhos. Confirma-se a hipótese de que a participação nas reuniões de condomínio ainda é uma atividade pouco realizada por moradores.

A utilização das áreas de lazer do condomínio aparece aqui como atividade pouco realizada pelos respondentes, que são em sua totalidade adultos. Muito possivelmente, em uma pesquisa que envolvesse jovens e crianças, a expectativa é de que a utilização das áreas de lazer e esportes do condomínio seja bem maior.

O relacionamento com os funcionários do condomínio e relacionamento mais íntimos, como de amizade, com vizinhos, aparecem na última categoria, ou seja, de atividades realizadas entre “nunca” e “raramente”, são elas: “solicitar a um funcionário do condomínio para fazer alguns serviços”, “evitar conversas com vizinhos para não ter problemas”, “conversar com funcionários do condomínio para saber informações sobre o condomínio”, “reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana”, “sair com amigos/vizinhos do condomínio para

um programa fora do condomínio”, “solicitar aos funcionários que resolvam problemas com vizinhos”, “participar de algum esporte ou lazer nas áreas comuns do condomínio com amigos”, “pedir para um vizinho tomar conta das suas crianças”.

Explorando o resultado com perfil dos respondentes – teste Kruskal-Wallis

Com o auxílio da análise SSA, foi realizada uma análise geral da relação entre as variáveis externas com as questões do questionário. A análise que segue apresenta um aprofundamento sobre essa relação através de um teste não paramétrico, o Kruskal-Wallis. É importante dizer que, diferentemente da tabela anterior, esse teste demonstra não necessariamente as atividades mais realizadas mais sim aquelas atividades onde há uma diferença significativa entre os grupos, nesse caso homens e mulheres (ver tabela 6.9).

Os resultados da aplicação do teste Kruskal-Wallis, relacionando as questões de sociabilidade com a variável gênero, demonstrou que existem diferenças significativas entre homens e mulheres com relação às questões “fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade” (6), “deixar as crianças brincarem na casa de vizinhos” (7), “participar de reunião para discutir questões do condomínio” (11), “discutir com vizinhos por causa de problemas” (12), “encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar” (12), “deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa” (23) e “ajudar vizinhos que precisam de algum favor” (24), ver Tabelas 6.9 e 6.10. Esses resultados confirmam a análise SSA feita previamente na qual se relacionou as variáveis externas com as questões do questionário. De certa forma, essas atividades concordam com o perfil de algumas mulheres, como por exemplo, atividade envolvendo o cuidado com as crianças e a prestação de ajuda a um vizinho, uma vez que as mulheres passam mais tempo em casa e cuidando das crianças do que os homens. Os Homens,

por sua vez, exercem mais atividades como frequentar as reuniões de condomínio e discutir mais com vizinhos por causa de problemas.

Tabela 6.9 – Análise Kruskal-Wallis Sociabilidade segundo Gênero ($P < .05$)

Questionário – Atividades de Sociabilidade	X²	df	p
1 Encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio	,214	1	,644
2 Convidar algum vizinho para vir a sua casa	,675	1	,411
3 Chamar amigos para virem em sua casa	,418	1	,518
4 Ir à casa de familiares	,218	1	,641
5 Encontrar amigos em outros locais da cidade	,608	1	,436
6 Fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade	10,660	1	,001
7 Deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos	8,407	1	,004
8 Ver crianças ou jovens frequentar as áreas de recreação do condomínio	2,668	1	,102
9 Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana	,009	1	,925
10 Cumprimentar os vizinhos com encontra nas áreas comuns	1,272	1	,259
11 Participar de reunião para discutir questões do condomínio	5,829	1	,016
12 Discutir por problemas com vizinhos	4,972	1	,026
13 Participar de festa organizada no condomínio	,801	1	,371
14 Evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles	,110	1	,740
15 Sair com amigos do condomínio para um programa na cidade	1,287	1	,257
16 Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa	3,110	1	,078
17 Pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos	1,573	1	,210
18 Encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar	4,887	1	,027
19 Participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos	,188	1	,665
20 Utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva	,193	1	,661
21 Pedir para vizinhos do condomínio para ficar de olho nas crianças	,008	1	,928
22 Conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio	1,529	1	,216
23 Deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa	4,838	1	,028
24 Ajudar vizinhos que precisam de algum favor	5,407	1	,020
25 Trocar gentilezas com seus vizinhos	1,951	1	,163

Tabela 6.10 – Análise Kruskal-Wallis de Sociabilidade e gênero segundo médias dos grupos.

Questionário – Atividades de Sociabilidade	Feminino		Masculino		Total	
	Média	Desvio padrão	Média	Desvio padrão	Média	Desvio padrão
1 Encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio	3,10	1,142	3,17	,822	3,13	1,021
2 Convidar algum vizinho para vir a sua casa	2,42	1,167	2,14	,944	2,31	1,087
3 Chamar amigos para virem em sua casa	3,49	,912	3,60	,881	3,53	,896
4 Ir à casa de familiares	3,79	,906	3,66	1,056	3,74	,965

5 Encontrar amigos em outros locais da cidade	3,91	,861	3,74	,852	3,84	,856
6 Fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade	3,70	,992	3,03	,891	3,43	1,003
7 Deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos	2,87	1,189	2,14	,944	2,57	1,148
8 Ver crianças ou jovens frequentar as áreas de recreação do condomínio	3,58	1,184	3,17	1,224	3,42	1,210
9 Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana	1,79	,915	1,83	1,071	1,80	,975
10 Cumprimentar os vizinhos com encontra nas áreas comuns	4,77	,505	4,65	,597	4,72	,543
11 Participar de reunião para discutir questões do condomínio	2,57	1,435	3,34	1,514	2,88	1,507
12 Discutir por problemas com vizinhos	1,91	1,024	2,46	1,197	2,13	1,123
13 Participar de festa organizada no condomínio	2,42	1,351	2,17	1,317	2,32	1,335
14 Evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles	2,02	1,152	1,89	,993	1,97	1,088
15 Sair com amigos do condomínio para um programa na cidade	1,91	1,114	1,63	,973	1,80	1,063
16 Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa	2,19	1,161	1,74	,919	2,01	1,088
17 Pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos	1,79	1,054	1,51	,818	1,68	,970
18 Encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar	2,98	,930	2,46	1,010	2,77	,991
19 Participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos	1,60	,768	1,60	,914	1,60	,824
20 Utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva	2,26	1,163	2,17	1,224	2,23	1,182
21 Pedir para vizinhos do condomínio para ficar de olho nas crianças	1,38	,932	1,29	,572	1,34	,804
22 Conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio	1,83	1,115	2,11	1,207	1,94	1,155
23 Deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa	2,73	1,523	2,00	1,181	2,44	1,436
24 Ajudar vizinhos que precisam de algum favor	3,69	1,076	3,11	1,078	3,46	1,108
25 Trocar gentilezas com seus vizinhos	3,85	,949	3,46	1,221	3,69	1,076

A análise Kruskal-Wallis demonstrou que há diferenças significativas para as atividades de sociabilidade, 7, 9, 13, 16, 18, 19, 23 com relação ao tipo de moradia, ou seja, há uma diferença de comportamento entre os moradores de casa em condomínio e os moradores de apartamento em condomínio, com relação às atividades supracitadas, ver tabelas 6.11 e 6.12. Os moradores de casa em condomínio diferenciam-se dos moradores de apartamento em condomínio porque realizam com mais frequência atividades como: deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos, reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana, participar de festa

organizada no condomínio, encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar, participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos, deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa. Nota-se um tipo de sociabilidade diferenciado, atividades envolvendo um contato mais íntimo com vizinhos, tanto de adultos como de crianças. A utilização das áreas comuns do condomínio – seja para festas, seja para atividade de lazer – estabelece um padrão diferenciado de sociabilidade entre moradores de casa e apartamento em condomínios no universo desta pesquisa.

Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em seu lar é a única atividade que os moradores de apartamento realizam mais do que os moradores de casa. Essa atividade é compatível com o fato de que é mais fácil o contato entre moradores e funcionários em apartamentos por causa da própria concepção do espaço.

Tabela 6.11 – Análise Kruskal-Wallis Sociabilidade segundo Tipo de Moradia ($P < .05$)

Questionário – Atividades de Sociabilidade	X²	df	p
1 Encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio	,174	1	,676
2 Convidar algum vizinho para vir a sua casa	1,797	1	,180
3 Chamar amigos para virem em sua casa	,013	1	,911
4 Ir à casa de familiares	,010	1	,921
5 Encontrar amigos em outros locais da cidade	,474	1	,491
6 Fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade	2,537	1	,111
7 Deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos	7,057	1	,008
8 Ver crianças ou jovens frequentar as áreas de recreação do condomínio	2,958	1	,085
9 Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana	6,969	1	,008
10 Cumprimentar os vizinhos com encontra nas áreas comuns	,704	1	,401
11 Participar de reunião para discutir questões do condomínio	1,129	1	,288
12 Discutir por problemas com vizinhos	,733	1	,392
13 Participar de festa organizada no condomínio	15,837	1	,000
14 Evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles	,369	1	,544
15 Sair com amigos do condomínio para um programa na cidade	,531	1	,466
16 Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa	4,419	1	,036
17 Pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos	,001	1	,980
18 Encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar	4,739	1	,029
19 Participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos	7,980	1	,005
20 Utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva	2,596	1	,107

21 Pedir para vizinhos do condomínio para ficar de olho nas crianças	3,723	1	,054
22 Conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio	,510	1	,475
23 Deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa	15,353	1	,000
24 Ajudar vizinhos que precisam de algum favor	,362	1	,547
25 Trocar gentilezas com seus vizinhos	,044	1	,834

Tabela 6.12 – Análise Kruskal-Wallis mostrando as médias separadas por Sociabilidade e o Tipo de moradia do respondente

Questionário – Atividades de Sociabilidade	Condomínio Vertical		Condomínio Horizontal		Total	
	média	Desvio Padrão	Media	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão
1 Encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio	3,07	1,106	3,18	,728	3,08	1,052
2 Convidar algum vizinho para vir a sua casa	2,22	1,089	2,47	,800	2,26	1,049
3 Chamar amigos para virem em sua casa	3,52	,986	3,59	,712	3,53	,945
4 Ir à casa de familiares	3,79	,982	3,76	,752	3,78	,946
5 Encontrar amigos em outros locais da cidade	3,81	,923	3,65	,786	3,79	,901
6 Fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade	3,40	,992	3,82	1,015	3,47	1,003
7 Deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos	2,30	1,122	3,12	1,111	2,43	1,155
8 Ver crianças ou jovens frequentar as áreas de recreação do condomínio	3,28	1,218	3,82	,951	3,36	1,193
9 Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana	1,71	,968	2,29	,985	1,80	,990
10 Cumprimentar os vizinhos com encontra nas áreas comuns	4,75	,459	4,53	,800	4,72	,530
11 Participar de reunião para discutir questões do condomínio	2,87	1,552	3,29	1,047	2,93	1,488
12 Discutir por problemas com vizinhos	2,09	1,118	2,24	,903	2,11	1,084
13 Participar de festa organizada no condomínio	2,10	1,206	3,47	1,125	2,32	1,291
14 Evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles	1,94	1,135	2,00	,866	1,95	1,094
15 Sair com amigos do condomínio para um programa na cidade	1,72	,995	1,94	1,088	1,76	1,008
16 Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa	2,04	1,059	1,53	1,007	1,96	1,063
17 Pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos	1,65	1,001	1,59	,870	1,64	,978
18 Encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar	2,72	,960	3,29	1,047	2,81	,992
19 Participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos	1,47	,767	2,00	,866	1,55	,804
20 Utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva	2,24	1,164	1,76	1,033	2,17	1,153
21 Pedir para vizinhos do condomínio para ficar de olho nas crianças	1,30	,745	1,59	,870	1,34	,770
22 Conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio	1,94	1,171	2,00	,866	1,95	1,124
23 Deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa	2,16	1,329	3,65	1,222	2,40	1,418
24 Ajudar vizinhos que precisam de algum favor	3,42	1,122	3,59	1,064	3,45	1,109
25 Trocar gentilezas com seus vizinhos	3,72	1,138	3,82	,951	3,74	,107

A análise Kruskal-Wallis demonstrou que há diferenças significativas para as atividades de sociabilidade, 2, 11, 12 e 13 com relação à Condição de Moradia (Propriedade), ou seja, a realização destas atividades diferencia Proprietários e Não-proprietários. Por exemplo, Proprietários convidam mais os vizinhos para virem em suas casas, participam mais das reuniões de condomínio, discutem mais com vizinhos e utilizam mais o salão de festas do condomínio para organizarem festas do que Não-proprietários.

Tabela 6.13 – Análise Kruskal-Wallis Sociabilidade segundo Condição de Moradia ($P < .05$)

Questionário – Atividades de Sociabilidade	X²	df	p
1 Encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio	3,094	1	,079
2 Convidar algum vizinho para vir a sua casa	6,532	1	,011
3 Chamar amigos para virem em sua casa	2,092	1	,148
4 Ir à casa de familiares	,704	1	,402
5 Encontrar amigos em outros locais da cidade	1,169	1	,280
6 Fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade	,685	1	,408
7 Deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos	,527	1	,468
8 Ver crianças ou jovens frequentar as áreas de recreação do condomínio	,773	1	,379
9 Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana	,207	1	,649
10 Cumprimentar os vizinhos com encontra nas áreas comuns	2,343	1	,126
11 Participar de reunião para discutir questões do condomínio	7,319	1	,007
12 Discutir por problemas com vizinhos	4,375	1	,036
13 Participar de festa organizada no condomínio	11,158	1	,001
14 Evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles	,233	1	,629
15 Sair com amigos do condomínio para um programa na cidade	,102	1	,750
16 Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa	1,546	1	,214
17 Pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos	,155	1	,694
18 Encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar	,896	1	,344
19 Participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos	3,638	1	,056
20 Utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva	3,237	1	,072
21 Pedir para vizinhos do condomínio para ficar de olho nas crianças	,328	1	,567
22 Conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio	1,359	1	,244
23 Deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa	,014	1	,906
24 Ajudar vizinhos que precisam de algum favor	,832	1	,362
25 Trocar gentilezas com seus vizinhos	,150	1	,699

Tabela 6.14 – Análise Kruskal-Wallis de Sociabilidade mostrando as médias separadas por Condição de Moradia do respondente

Questionário – Atividades de Sociabilidade	Não Próprio		Próprio		Total	
	Media	Desvio padrão	Media	Desvio padrão	Media	Desvio padrão
1 Encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio	2,75	,928	3,21	1,073	3,08	1,052
2 Convidar algum vizinho para vir a sua casa	1,86	1,008	2,41	1,032	2,26	1,049
3 Chamar amigos para virem em sua casa	3,29	1,150	3,62	,852	3,53	,945
4 Ir à casa de familiares	3,63	1,115	3,84	,883	3,78	,946
5 Encontrar amigos em outros locais da cidade	3,96	,999	3,72	,861	3,79	,901
6 Fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade	3,32	1,249	3,52	,904	3,47	1,003
7 Deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos	2,29	1,150	2,49	1,159	2,43	1,155
8 Ver crianças ou jovens frequentar as áreas de recreação do condomínio	3,14	1,380	3,44	1,118	3,36	1,193
9 Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana	1,79	1,101	1,81	,954	1,80	,990
10 Cumprimentar os vizinhos com encontra nas áreas comuns	4,86	,356	4,67	,574	4,72	,530
11 Participar de reunião para discutir questões do condomínio	2,29	1,384	3,16	1,463	2,93	1,488
12 Discutir por problemas com vizinhos	1,75	,928	2,24	1,112	2,11	1,084
13 Participar de festa organizada no condomínio	1,59	,747	2,57	1,346	2,32	1,291
14 Evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles	1,96	1,319	1,95	1,011	1,95	1,094
15 Sair com amigos do condomínio para um programa na cidade	1,71	1,049	1,77	,999	1,76	1,008
16 Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa	1,75	,967	2,04	1,091	1,96	1,063
17 Pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos	1,74	1,095	1,61	,939	1,64	,978
18 Encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar	2,64	1,026	2,87	,979	2,81	,992
19 Participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos	1,29	,535	1,65	,863	1,55	,804
20 Utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva	1,82	,983	2,29	1,189	2,17	1,153
21 Pedir para vizinhos do condomínio para ficar de olho nas crianças	1,23	,514	1,38	,837	1,34	,770
22 Conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio	1,75	1,041	2,03	1,151	1,95	1,124
23 Deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa	2,37	1,418	2,41	1,427	2,40	1,418
24 Ajudar vizinhos que precisam de algum favor	3,26	1,228	3,51	1,066	3,45	1,109
25 Trocar gentilezas com seus vizinhos	3,61	1,286	3,78	1,040	3,74	1,107

A análise Kruskal-Wallis demonstrou que há diferenças significativas para as atividades de socialização, 2 ($P = .025$), 9 ($P = .037$), 13 ($P = .038$) e 15 ($P = .012$) com relação ao Tempo de Moradia, ou seja, quem tem mais tempo de moradia convida mais os vizinhos para virem às suas

casas, reúnem-se mais com vizinhos para um programa de fim-de-semana, participam mais de festas organizadas no condomínio, saem mais com amigos para um programa fora do condomínio (ver anexo 4).

EXPERIÊNCIAS FORMAIS DE COLETIVIDADE

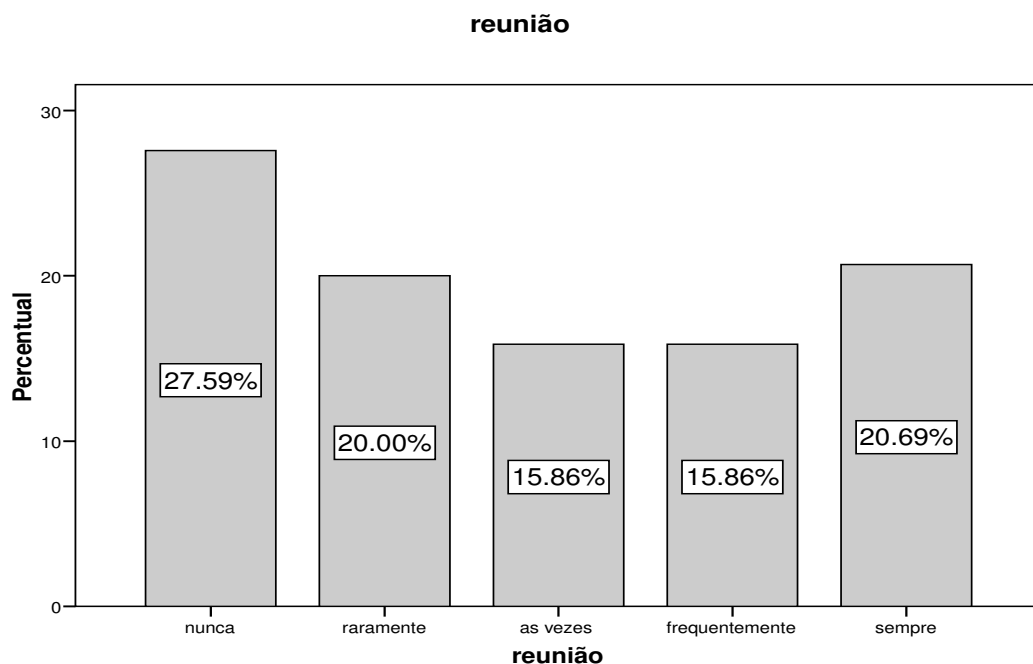
Outra informação foi julgada necessária e foi incorporada no questionário para aferir a frequência de sua ocorrência: a participação dos moradores nas reuniões de condomínio (assembléias ordinárias e extraordinárias) e o nível de conhecimento acerca das normas que regulam os condomínios. Consideramos que esses aspectos são indispensáveis para uma boa convivência em condomínios.

Face aos relatos da crescente presença de transgressões nos condomínios, hipotetizamos que provavelmente os moradores de condomínios residenciais desconheciam as normas e regimentos gerais que regem os condomínios. Também hipotetizamos que os moradores frequentavam pouco as reuniões de condomínio, o que contribuiria para a presença de moradores não atentos ao fato de morarem em um lugar onde a coletividade é uma característica marcante, onde as ações e problemas precisam ser decididos coletivamente.

De acordo com os resultados, a participação nas reuniões de condomínio é realmente pouca, sendo que 27.59% dos respondentes declaram que nunca atendem às reuniões, 20% declaram que raramente vão às reuniões, 15.86% declaram que frequentam às vezes, o mesmo percentual declara que frequentemente participa e 20.69% declaram que sempre atendem às reuniões de condomínio.

As reuniões de condomínio são ocasiões onde os assuntos do condomínio são discutidos. Esses assuntos são de interesse de todos porque as decisões tomadas democraticamente terão que ser acatadas por todos. Abster-se de participar a votar nas questões importantes demonstra desinteresse nas questões importantes para a vida em coletividade dentro do condomínio.

Gráfico 7.1- Participação nas reuniões de condomínio



Contradizendo a hipótese inicial de que os moradores conheciam pouco a respeito das normas reguladoras do condomínio, os respondentes declararam conhecer bem sobre o Regimento e a Convenção do condomínio: 47.2% já leram partes dessas normas e 20.1% consultam sempre. A lei de Condomínio é menos conhecida do que o Regimento e a Convenção – que são específicos para cada condomínio – 36.1% dos moradores nunca ouviram falar e 36.8% já ouviram falar dessa lei. Um percentual semelhante pode-se verificar quanto ao conhecimento do Código Civil Brasileiro o qual 35.2% dos entrevistados já ouviram falar, 23.4% já leram

partes e 10.3% consultam sempre. Considerando que a amostra trata em grande parte de pessoas com escolaridade de nível superior, com acesso mais fácil à informação de forma geral, consideramos que o conhecimento geral com relação às normas que regulam o condomínio ainda é pouco.

Tabela 6.15 – Conhecimento dos moradores sobre as normas do condomínio

Normas reguladoras do condomínio	Grau de conhecimento			
	(1) nunca ouviu falar	(2) já ouviu falar	(3) já leu partes	(4) consulta sempre
Convenção e Regimento	11.1%	21.5%	47.2%	20.1%
Lei de Condomínio	36.1%	36.8%	19.4%	7.6%
Código Civil	31.0%	35.2%	23.4%	10.3%

Morar em condomínio é morar coletivamente. Portanto, o esperado seria que os moradores construíssem essa coletividade de forma sadia e democrática. O Regimento Interno e a Convenção do Condomínio são normas criadas pelos próprios moradores do condomínio, é uma forma de pacto coletivo. Tanto o Regimento como a Convenção são normas flexíveis e passíveis de adaptações, atualizações e modificações sempre. Basta apenas que haja necessidade para isso e que seja respeitado o quorum mínimo para implementar tais modificações.

Desconhecer essas normas significa não estar atento às normas estabelecidas democraticamente por uma maioria e que são imprescindíveis para uma vida coletiva harmônica. A garantia de que todos irão agir de acordo com tais regras estabelecidas pelo grupo garante também um mínimo de segurança ordenada. Não conhecer tais normas não isenta a pessoa da obrigação de respeitá-las o que pode gerar problemas de convivência, conforme essa pesquisa tem demonstrado.

No tópico a seguir passaremos a explorar o entendimento de como os respondentes experienciam e julgam situações de transgressão dentro e fora do condomínio. Acreditamos que, entendendo como os moradores lidam com a transgressão, possamos entender a estrutura da transgressão em condomínios.

CAPÍTULO 7

OCORRÊNCIA E JULGAMENTO DE TRANSGRESSÕES SOCIAIS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

INTRODUÇÃO

Seguindo os objetivos deste estudo de investigar como moradores com diversas experiências residenciais reagem a questões cotidianas assim como a problemas advindos da sociabilidade, este capítulo discute a ocorrência de transgressões sociais, mais precisamente, com que frequência são percebidas e como são avaliadas pelos moradores de condomínio.

A percepção sobre a ocorrência de atos anti-sociais considerados transgressões, pode nos fornecer informações relevantes sobre a experiência da vida cotidiana das pessoas com seus vizinhos ou o grupo com quem compartilham espaços comuns e coletivos. As transgressões serão enfocadas de duas maneiras: inicialmente analisa-se a percepção de ocorrência dos atos de transgressão, ou seja, com que frequência as pessoas relatam presenciar estes atos. Em seguida, busca-se saber como as pessoas reagem a tais atos, como avaliam e julgam a presença dos mesmos em seus espaços residenciais e outros lugares da cidade.

Foi solicitado aos respondentes que examinassem cada questão descrevendo atos de transgressões, definidos conforme procedimento apresentado no capítulo metodológico, e apresentassem um julgamento moral que refletisse como consideravam a gravidade de tais atos. Assim, solicitou-se um julgamento, onde deveria ser indicado o grau de punição que cada transgressão mereceria.

Este capítulo apresenta ainda aprofundamentos sucessivos nas análises estatísticas buscando comprovar a relação de diversos fatores externos na conformação dos resultados. Perseguem-se assim medidas de significância e testes capazes de comprovar que as relações originalmente estabelecidas como hipóteses, são de fato robustas e não advindas de alguma probabilidade extemporânea.

A ESTRUTURA DA TRANSGRESSÃO EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

As transgressões sociais apresentadas nessa pesquisa foram tipificadas de acordo com a metodologia utilizada nas investigações anteriores. Para determinar os tipos de transgressão a serem trabalhados, assim como outros fatores importantes para seu estabelecimento, foi necessário partir de uma teoria claramente especificada. Assim definiu-se uma sentença estruturadora contendo facetas que a priori constituiriam ou determinariam as situações de transgressão. Uma faceta, chamada de “Referente” das transgressões, delimita um universo por natureza amplo e o restringe a cinco elementos capazes de classificar transgressões sociais que ocorrem em locais residenciais como transgressões de ordem: financeira, sensorial, espacial, ambiental e social.

Uma segunda faceta determina o “Foco” das transgressões, ou seja, considera as mesmas conforme o nível de sua gravidade, que em uma conjectura inicial refletia três variantes de transgressões: leves, regulares e graves.

A terceira e última faceta considera que um elemento importante da situação onde acontecem transgressões é o espaço, o lócus de tais experiências. Assim, chamou-se de “Nível Espacial” a faceta que estabelece a escala dos locais onde podem ser originadas as transgressões cotidianas em espaços residenciais. Dessa forma, considerando que a experiência da transgressão é pessoal, foram identificados um conjunto de espaços desde os mais próximos e privados até os mais distantes ou públicos. A faceta apresenta três níveis espaciais de experiência: o espaço privado, o espaço comum ou coletivo no interior de um condomínio e o espaço público da rua, ou da cidade.

Como já mencionado, o público respondente não pode ser caracterizado pela paciência e disponibilidade de tempo para responder questionários. A opção final de pesquisa pela internet

foi mais um motivo para apresentar um instrumento não muito longo, mas suficiente para recolher as informações requeridas. Portanto, foi estruturado um questionário com respostas fechadas conforme apresentado no capítulo 5. O questionário indica 25 situações construídas a partir da sentença estruturadora das facetas, sendo cada questão a expressão em linguagem comum dos elementos de cada faceta.

As mesmas situações foram utilizadas tanto nas perguntas sobre a frequência em que tais atos eram percebidos no dia a dia, como no julgamento das punições para cada situação. Com isso poderemos comparar as percepções e julgamento de ações transgressoras conforme a experiência de moradores em apartamentos em condomínios verticais e em casas em condomínios horizontais.

A OCORRÊNCIA DE TRANSGRESSÕES SOCIAS NOS CONDOMÍNIOS

A estrutura de um fenômeno apresentada em uma projeção, mostra a configuração geral das relações entre todos os elementos. Estes podem se distribuir ou reunir-se em *clusters*, com diversas formas, tamanho, densidade, centralidade e regiões. A primeira análise a ser apresentada neste capítulo é a análise multidimensional dos dados SSA (*Similarity Structure Analysis*). Esta análise apresenta a correlação interna de todos os itens do questionário, que são então localizados em um espaço euclidiano segundo a proximidade entre os itens. Assim, os pontos localizados próximos uns aos outros guardam maior correlação entre si e as posições dos pontos no espaço formam regiões chamadas de regiões de contiguidade.

As projeções dos dados em um espaço geométrico são analisadas segundo cada uma das facetas que estruturam as questões. Deste modo, pode-se verificar se as respostas fornecidas por todos os respondentes corroboram a existência das facetas e quais as relações entre elas.

O papel do espaço na determinação da estrutura de percepção da transgressão

A primeira faceta analisada foi a “Referente” das ações de transgressão. Essa faceta parte da hipótese de que a natureza das transgressões seria um fator que explicaria como os respondentes percebem as situações de transgressão, ou seja, as pessoas perceberiam transgressões ambientais, sociais, espaciais, sensoriais e financeiras diferentemente. Considerávamos que, pelo menos, as pessoas perceberiam da mesma forma as transgressões de mesma natureza. Contudo, a projeção SSA para essa faceta não demonstrou nenhuma relação entre o tipo de transgressão e a frequência com que são observadas pelos respondentes, ou seja, independe da natureza financeira, sensorial, espacial, ambiental ou social das ações, a frequência com que as transgressões são percebidas.

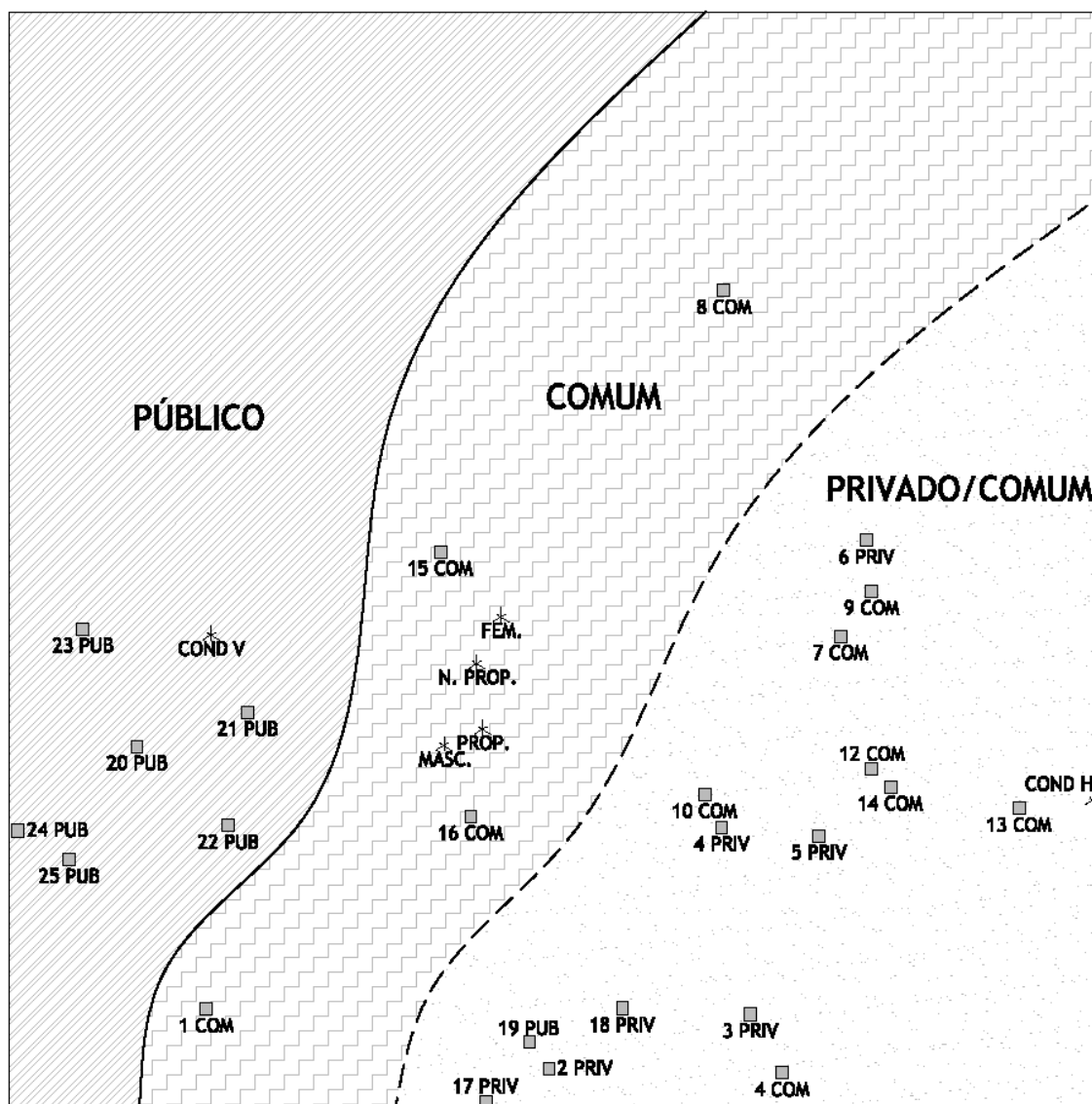
A segunda faceta analisada foi a faceta que estabelece um foco de intensidade das transgressões. Acreditávamos que o nível de gravidade da transgressão (leve, regular ou grave) pudesse afetar a frequência de observação das transgressões pelos respondentes. Por exemplo, que as transgressões percebidas como mais frequentes fossem as graves e, analogamente, as transgressões mais leves fossem percebidas como menos frequentes. Contudo, os dados empíricos tampouco comprovam tal premissa.

Após a constatação de que as duas facetas iniciais não explicavam a percepção de ocorrência das transgressões por parte dos respondentes surgiu o questionamento se haveria algo que realmente pudesse explicar as diferentes formas de observação de transgressões dos

respondentes. O resultado da análise da última faceta, referente ao Nível Espacial, produziu conhecimentos interessantes.

A Figura 7.1 apresenta a projeção do SSA referente ao Nível Espacial de ocorrência das transgressões. Surpreendentemente, o lugar onde a transgressão ocorre determina uma diferença na frequência com que os respondentes dizem presenciar tais situações. A análise da projeção do SSA mostra uma conformação axial onde se nota a presença de duas regiões. É bom lembrar que segundo as leis regionais de estruturação de dados multidimensionais ordinais, a divisão axial pode indicar uma estrutura com ordem, ou seja, a divisão de regiões hierarquicamente diferentes.

Na primeira região, localizada acima e à esquerda da projeção, estão localizadas as situações de transgressão que ocorrem em espaços públicos, portanto fora dos condomínios. Na segunda região, localizada à direita e um pouco abaixo da primeira, estão todas as questões que envolvem as situações de transgressão que ocorrem dentro do condomínio, no espaço comum e no espaço privado das residências. Podemos perceber que a segunda região abriga elementos de duas facetas ao mesmo tempo, mas que podem eventualmente ser subdivididos. Na primeira sub-região, localizada à direita da primeira região, estão as questões que ocorrem no espaço comum do condomínio, na segunda sub-região, localizada à direita dessa última, estão projetadas questões que, mais uma vez, ocorrem dentro do condomínio, mas em ambos os espaços, comum e privado.



LEGENDA: FACETA NÍVEL ESPACIAL

ESPAÇO PÚBLICO = PUB
 ESPAÇO PRIVADO = PRIV
 ESPAÇO COMUM (coletivo) = COM

Figura 7.1 – Projeção do SSA, para Nível Espacial (1x3 - 3D), Coeficiente de Alienação=0.14

LEGENDA para as figuras do SSA relativas às questões de percepção da ocorrência de transgressões e julgamento das transgressões:

1	Morador que atrasa o pagamento da taxa de condomínio
2	Morador que possui um cão dentro de casa que late durante o dia
3	Morador que possui um cão dentro de casa que late durante a noite
4	Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume durante o dia
5	Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume durante a noite
6	Morador que realiza reformas em casa a noite ou finais de semana
7	Crianças que quebram equipamentos das áreas comuns do condomínio
8	Barulho de crianças (brincando, gritando) nas áreas comuns do condomínio
9	Morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante

	o dia
10	Morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante a noite
11	Morador que estaciona veículo no condomínio em vaga de outro morador
12	Morador que toma posse ou faz construção em áreas comuns do condomínio onde reside
13	Morador que sai para passear com cão dentro do condomínio e não recolhe a sujeira do animal
14	Morador que deixa a mangueira ligada enquanto lava veículo no condomínio
15	Morador que faz fofoca sobre outros moradores
16	Morador que joga lixo nas áreas comuns do condomínio
17	Pessoa que atrasa o pagamento da conta de energia elétrica ou de água
18	Pessoa que realiza ligação clandestina de água ou luz
19	Pessoa que não paga pagamento do IPTU
20	Barulho de carros de som fazendo propagandas nas ruas
21	Casa de festa que realiza eventos com música em alto volume em áreas residenciais
22	Pessoa que estaciona em local proibido na rua
23	Estabelecimento comercial que utiliza a calçada para benefício próprio
24	Pessoa que joga lixo no chão da rua
25	Pessoa que sai com o cão para passear na rua e não recolhe a sujeira do animal
	VARIÁVEIS EXTERNAS
Condo.H	Moradores de condomínios horizontais
Condo.V	Moradores de condomínios verticais
Prop.	Morador proprietário do imóvel onde reside
N-prop	Morador não proprietário do imóvel onde reside
Masc.	Pessoa do sexo masculino
Fem.	Pessoa do sexo feminino

Na primeira região denominada Espaço Público, estão agrupadas todas as questões referentes a situações de transgressão ocorridas fora do espaço do condomínio, são elas: “barulho de carros de som fazendo propagandas nas ruas” (20), “casa de festa que realiza eventos com música alta” (21), “pessoa que estaciona em local proibido na rua” (22), “estabelecimento comercial que utiliza a calçada para benefício próprio” (23), “pessoa que joga lixo no chão da rua” (24) e “pessoa que sai com o cão para passear na rua e não recolhe a sujeira do animal” (25). Esta estrutura demonstra que as atividades classificadas no início da pesquisa como espaço público na faceta “Nível Espacial” foram realmente consideradas pelos respondentes de forma similar porque estão agrupadas em uma região e guardam uma relação de proximidade entre si. Essa região está numa posição que sugere certa hierarquia com relação à segunda região de elementos de espaço comum e privado. A direção desta ordem hierárquica pode indicar que os

componentes da primeira região, estão sendo vistos como ocorrendo com mais frequência que as da segunda região.

Na segunda região desta projeção, que foi denominada Espaço Privado, estão localizadas transgressões como a do “morador que atrasa o pagamento da taxa de condomínio” (1) que é uma questão à parte porque não mantém proximidade com nenhuma outra, significando que não é vista de forma como as outras transgressões. A questão “pessoa que não paga o IPTU” (19) foi originalmente classificada com relacionada ao elemento “Espaço Público”, porém, a localização da questão na estrutura dos dados mostrou que ela está mais próxima das questões relacionadas com o elemento “Espaço Privado” sendo, portanto, considerada como semelhante às questões privadas. Pode indicar também que a atitude de não pagar o IPTU é uma decisão privada mesmo que afete a todos como um problema público.

A segunda região apresenta uma tênue subdivisão dos elementos “Espaço Comum” e “Espaço Privado”, o que pode sugerir que há pouca distinção entre transgressões ocorrendo dentro do condomínio. Tal fato vem corroborar o que foi apresentado no capítulo anterior sobre sociabilidade e, conseqüentemente, uma das hipóteses iniciais desta pesquisa que sugeria que o espaço comum ou coletivo do condomínio era percebido de forma ambivalente pelos moradores que ora se comportavam como se esse espaço fosse privado – portanto, de propriedade exclusiva e passível de ser utilizado arbitrariamente – e ora se comportavam como se o espaço fosse público – o que nos trás à tona a questão da pouca valorização do espaço público, de forma geral pela sociedade Brasileira.

Discussão

A análise de percepção da ocorrência das transgressões indica a presença de uma estrutura axial ordenada para a faceta “Nível Espacial”, o que significa que estas desenvolvem um papel

ativo na percepção da frequência com que as situações de transgressão são percebidas pelos respondentes.

A concepção inicial da influência de aspectos como a natureza das transgressões (Facetas Referente) e a gravidade das ações (Faceta Foco) não encontraram respaldo empiricamente. Contudo, a faceta Nível Espacial demonstrou ter respaldo empírico, ou seja, as respostas produzidas pela amostra de moradores de condomínios mostraram uma estrutura na percepção de ocorrências considerando o local onde as transgressões acontecem. As transgressões que ocorrem no espaço público, fora do condomínio, são percebidas de modo diferente do que as transgressões que ocorrem dentro do espaço do condomínio, em espaços residenciais tanto privados como coletivos ou comuns.

É importante perceber que há uma divisão clara entre o espaço fora do condomínio e o espaço dentro do condomínio. No entanto, o espaço dentro do condomínio é percebido de forma semelhante, havendo apenas uma tênue diferenciação entre os espaços privados e coletivos. Isto pode estar demonstrando que a percepção do espaço coletivo confunde-se com a percepção do espaço privado o que corroboraria parte da hipótese inicial da pesquisa para a qual o espaço coletivo é percebido como espaço privado sendo, portanto, tratados como tal.

Esta discussão nos leva a perguntar se os respondentes tendem a perceber com mais frequência aquilo que os incomoda mais. Outro ponto sugerido pelas questões levantadas nos capítulos anteriores questiona se perceber com mais frequência as situações de transgressão que ocorrem fora do condomínio significaria considerar com maior leniência as transgressões que ocorrem dentro do espaço do condomínio. As análises sobre o julgamento dos respondentes que serão feitas nesse capítulo procuram responder a essas questões.

A relação das variáveis externas com a estrutura dos dados

A análise SSA, como foi mencionada anteriormente, apresenta uma estruturação dos dados, no caso, as questões do questionário revelando as proximidades de todos os itens entre si. Esta análise permite também anexar variáveis externas segundo suas correlações com as questões do questionário e que são localizadas nos espaços de dados. É importante ressaltar que as variáveis externas não fazem parte da estrutura e nem alteram sua conformação.

Na figura 7.1 podemos ver que as variáveis externas estão próximas umas das outras e agrupadas no centro da projeção. Isso significa que proprietários e não proprietários, homens e mulheres, com diferentes tempos de moradia não apresentam diferenciações com relação à percepção das transgressões. Apenas as variáveis referentes ao “Tipo de Moradia” demonstram estarem polarizadas com relação às regiões de respostas. Isto indica que há diferença de percepção entre os moradores de condomínios verticais (apartamentos) e condomínios horizontais (casas) quando se trata da frequência de observação das transgressões.

Os moradores de condomínio horizontal estão mais relacionados com a percepção de transgressões que ocorrem dentro do espaço do condomínio como as questões: 13 “morador que sai para passear com o cão dentro do condomínio e não recolhe a sujeira do animal”, 12 “morador que toma posse ou faz construção em áreas comuns do condomínio onde reside”, 14 “morador que deixa a mangueira ligada enquanto lava o veículo no condomínio” e as questões 4, 5 e 10 envolvendo barulho de som e festa durante o dia e durante a noite no condomínio.

Os moradores de condomínios verticais, por sua vez, estão mais relacionados com a observação de transgressões que ocorrem na rua (questões 20, 21, 22, 23, 24 e 25) e de transgressões como “morador que faz fofoca sobre outros moradores” (15), esse tipo de transgressão é propiciado pela proximidade física própria da disposição vertical e

compartilhamento de áreas que ocorrem em condomínios verticais onde muitas vezes estar próximo aos vizinhos e saber o que acontece em suas residências ocorre quase involuntariamente.

A observação da transgressão

A tabela 7.1 apresenta os resultados das médias gerais das respostas dadas ao questionário sobre a observação da ocorrência de transgressões. Cada item podia ser respondido em uma escala de 1 a 5, sendo (1) nunca, (2) raramente, (3) algumas vezes, (4) frequentemente e (5) sempre. Sendo assim, respondendo a uma pergunta “qual a transgressão percebida como mais frequente?” demonstramos a seguir uma aproximação sobre a percepção da transgressão pelos respondentes através das médias gerais das respostas. Muito embora a média não seja um parâmetro que assegure essas respostas precisas, a Tabela 7.1 apresenta os resultados das médias das transgressões percebidas pelos respondentes.

Tabela 7.1 Médias das frequências de observação de transgressão segundo respondentes de toda amostra

	Média	Desvio Padrão
1 Morador que atrasa o pagamento da taxa de condomínio	3,64	1,148
2 Morador que possui um cão dentro de casa que late durante o dia	2,79	1,246
3 Morador que possui um cão dentro de casa que late durante a noite	2,31	1,155
4 Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume durante o dia	2,57	1,148
5 Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume durante a noite	2,21	1,028
6 Morador que realiza reformas em casa a noite ou finais de semana	2,20	,969
7 Crianças que quebram equipamentos das áreas comuns do condomínio	2,28	1,050
8 Barulho de crianças (brincando, gritando) nas áreas comuns do condomínio	2,84	1,041
9 Morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante o dia	2,62	1,001
10 Morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante a noite	2,44	1,007
11 Morador que estaciona veículo no condomínio em vaga de outro morador	2,39	,948
12 Morador que toma posse ou faz construção em áreas comuns do condomínio onde reside	1,56	,971
13 Morador que sai para passear com cão dentro do condomínio e não recolhe a sujeira do animal	2,00	1,160
14 Morador que deixa a mangueira ligada enquanto lava veículo no condomínio	1,83	1,078
15 Morador que faz fofoca sobre outros moradores	2,56	1,268
16 Morador que joga lixo nas áreas comuns do condomínio	2,36	,985
17 Pessoa que atrasa o pagamento da conta de energia elétrica ou de água	2,25	1,029
18 Pessoa que realiza ligação clandestina de água ou luz	1,57	,876

19 Pessoa que não paga pagamento do IPTU	2,05	1,114
20 Barulho de carros de som fazendo propagandas nas ruas	3,05	1,214
21 Casa de festa que realiza eventos com música em alto volume em áreas residenciais	2,82	1,248
22 Pessoa que estaciona em local proibido na rua	3,17	1,219
23 Estabelecimento comercial que utiliza a calçada para benefício próprio	3,32	1,313
24 Pessoa que joga lixo no chão da rua	3,80	1,143
25 Pessoa que sai com o cão para passear na rua e não recolhe a sujeira do animal	3,60	1,128

A situação de transgressão percebida como mais frequente é a questão “Morador que atrasa o pagamento da taxa de condomínio” (1), isso confirma as fontes teóricas que retratam a inadimplência como um problema real hoje em condomínios residenciais em todo Brasil, conforme vimos no capítulo 4.

As situações de transgressão que acontecem fora do condomínio, ou seja, no espaço público, são percebidas como ocorrendo entre “algumas vezes” e “frequentemente” pelos respondentes, são elas: “Pessoa que joga lixo no chão da rua”, “Pessoa que sai com o cão para passear na rua e não recolhe a sujeira do animal”, “Estabelecimento comercial que utiliza a calçada para benefício próprio”, “Pessoa que estaciona em local proibido na rua” e “Barulho de carros de som fazendo propagandas nas ruas” (questões 24, 25, 23, 22 e 20, respectivamente).

Nas questões percebidas como ocorrendo entre “raramente” e “algumas vezes” estão as que envolvem barulho, estas questões pertencem ao elemento Sensorial na faceta Referentes das transgressões: “Barulho de crianças (brincando, gritando) nas áreas comuns do condomínio”, “Casa de festa que realiza eventos com música em alto volume em áreas residenciais”, “Morador que possui um cão dentro de casa que late durante o dia”, “Morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante o dia”, “Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume durante o dia”, “Morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante a noite”, “Morador que possui um cão dentro de casa que late durante a noite”, “Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume

durante a noite”, “Morador que realiza reformas em casa a noite ou finais de semana” (questões, 8, 21, 2, 9, 4, 10, 3, 5 e 6, respectivamente). Ainda nesse grupo estão as questões 15, 11, 16, 19, 17, 7 e 13: “Morador que faz fofoca sobre outros moradores”, “Morador que estaciona veículo no condomínio em vaga de outro morador”, “Morador que joga lixo nas áreas comuns do condomínio”, “Pessoa que não paga pagamento do IPTU”, “Pessoa que atrasa o pagamento da conta de energia elétrica ou de água”, “Crianças que quebram equipamentos das áreas comuns do condomínio” e “Morador que sai para passear com cão dentro do condomínio e não recolhe a sujeira do animal”.

As questões percebidas como ocorrendo com menor frequência são “Morador que deixa a mangueira ligada enquanto lava veículo no condomínio”, “Pessoa que realiza ligação clandestina de água ou luz” e “Morador que toma posse ou faz construção em áreas comuns do condomínio onde reside” (questões 14, 18, e 12, respectivamente).

Explorando e aprofundando resultados

Confirmando o que foi observado na análise SSA, a análise Kruskal-Wallis (tabela 7.2 e 7.3) não mostrou significância para as variáveis externas Gênero, Condição de Propriedade e Tempo de Moradia. Isto significa dizer que não há diferenciação na percepção quanto à ocorrência de transgressões entre homens e mulheres, proprietários e não-proprietários ou moradores que residem há pouco ou muito tempo no atual local de moradia. A análise foi significativa apenas para a variável Tipo de Moradia, ou seja, há uma diferença significativa na percepção da ocorrência de transgressões entre moradores de condomínios verticais e horizontais.

Os moradores de Condomínio Horizontal parecem perceber com maior frequência moradores que ouvem rádio ou TV em casa em alto volume durante o dia e durante a noite, “morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana

durante o dia”, “morador que sai para passear com cão dentro do condomínio e não recolhe a sujeira do animal”, “morador que deixa a mangueira ligada enquanto lava veículo no condomínio e “pessoa que realiza ligação clandestina de água ou luz” (questões 4, 5, 9, 13, 14 e 18, respectivamente). Os moradores de Condomínio Vertical percebem “Barulho de carros de som fazendo propagandas nas ruas” (20) com mais frequência do que os moradores de Condomínios Horizontais.

Tabela 7.2 – Análise Kruskal-Wallis da ocorrência de transgressões segundo os Tipos de Moradia (Vertical e Horizontal) ($P < .05$)

Questionário – Frequência de ocorrência de transgressões	X²	df	p
1. atraso no pagamento de condomínio	,023	1	,880
2. cão em casa que late durante o dia	,012	1	,912
3. cão em casa que late durante a noite	2,635	1	,105
4. alto volume rádio ou TV em casa de dia	7,183	1	,007
5. alto volume rádio ou TV em casa de noite	5,956	1	,015
6. reformas em casa a noite ou finais de semana	,027	1	,870
7. dano de crianças em áreas comuns do condomínio	,403	1	,526
8. barulho de crianças no condomínio	,999	1	,317
9. festa e música alta no condomínio, de dia nos finais de semana	6,494	1	,011
10. festa e música alta no condomínio, de noite nos finais de semana	,837	1	,360
11. estacionamento veículo no condomínio em outra vaga	,499	1	,480
12. posse ,construção em áreas comuns do condomínio	1,937	1	,164
13. passeio cão dentro do condomínio sem recolher sujeira	9,950	1	,002
14. mangueira ligada na lavagem veículo no condomínio	15,163	1	,000
15. fofoca sobre outros moradores	1,050	1	,305
16. jogar lixo nas áreas comuns do condomínio	,889	1	,346
17. atraso na conta de energia elétrica ou de água	,089	1	,766
18. ligação clandestina de água ou luz	4,681	1	,030
19. não paga pagamento do IPTU	,093	1	,760
20. barulho de carros de som nas ruas	6,330	1	,012
21. casa eventos com música alta em áreas residenciais	,196	1	,658
22. estacionamento em local proibido na rua	2,059	1	,151
23. comercio que utiliza a calçada	2,126	1	,145
24. jogar lixo no chão da rua	2,598	1	,107
25. passeio cão na rua sem recolher a sujeira	2,254	1	,133

Tabela 7.3. – Análise Kruskal-Wallis mostrando as médias de percepção de ocorrência de transgressão separadas pelo Tipo de Moradia do respondente

	Condomínio Vertical		Condomínio Horizontal		Total	
Questionário – Frequência de ocorrência de transgressões	média	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão
1. atraso no pagamento de condomínio	3.64	1,174	3.63	1,025	3.64	1,148
2. cão em casa que late durante o dia	2.80	1,236	2.75	1,342	2.79	1,246
3. cão em casa que late durante a noite	2.24	1,151	2.69	1,138	2.31	1,155
4. alto volume rádio ou TV em casa de dia	2.44	1,123	3.25	1,065	2.57	1,148
5. alto volume rádio ou TV em casa de noite	2.09	,978	2.81	1,109	2.21	1,028
6. reformas em casa a noite ou finais de semana	2.19	,957	2.29	1,069	2.20	,969
7. dano de crianças em áreas comuns do condomínio	2.25	1,022	2.44	1,209	2.28	1,050
8. barulho de crianças no condomínio	2.80	1,010	3.07	1,223	2.84	1,041
9. festa e música alta no condomínio, de dia nos finais de semana	2.51	,963	3.25	1,000	2.62	1,001
10. festa e música alta no condomínio, de noite nos finais de semana	2.39	,969	2.69	1,195	2.44	1,007
11. estacionamento veículo no condomínio em outra vaga	2.41	,938	2.27	1,033	2.39	,948
12. posse ,construção em áreas comuns do condomínio	1.53	1,002	1.69	,793	1.56	,971
13. passeio cão dentro do condomínio sem recolher sujeira	1.84	1,077	2.93	1,223	2.00	1,160
14. mangueira ligada na lavagem veículo no condomínio	1.67	,999	2.73	1,100	1.83	1,078
15. fofoca sobre outros moradores	2.62	1,269	2.21	1,251	2.56	1,268
16. jogar lixo nas áreas comuns do condomínio	2.40	,989	2.13	,957	2.36	,985
17. atraso na conta de energia elétrica ou de água	2.23	1,025	2.31	1,078	2.25	1,029
18. ligação clandestina de água ou luz	1.52	,891	1.87	,743	1.57	,876
19. não paga pagamento do IPTU	2.01	1,041	2.27	1,486	2.05	1,114
20. barulho de carros de som nas ruas	3.17	1,153	2.33	1,345	3.05	1,214
21. casa eventos com música alta em áreas residenciais	2.84	1,254	2.69	1,250	2.82	1,248
22. estacionamento em local proibido na rua	3.24	1,223	2.81	1,167	3.17	1,219
23. comercio que utiliza a calçada	3.40	1,294	2.88	1,360	3.32	1,313
24. jogar lixo no chão da rua	3.87	1,138	3.40	1,121	3.80	1,143
25. passeio cão na rua sem recolher a sujeira	3.66	1,140	3.27	1,033	3.60	1,128

O JULGAMENTO DAS TRANSGRESSÕES SOCIAIS

Conforme foi dito anteriormente, foram apresentadas as mesmas situações de transgressões tanto para investigar a percepção da frequência das transgressões como para investigar de que forma os respondentes julgariam essas situações aferindo uma punição em cinco níveis em uma escala de 1 a 5 sendo: (1) não punição, (2) advertência informal/comunicado verbal, (3) advertência formal/comunicado por escrito, (4) multa e (5) instauração de um processo na justiça/ polícia.

O tipo de transgressão na determinação do julgamento das transgressões

Da mesma forma como foi procedido com a análise de percepção da transgressão, a primeira faceta demonstrada na análise SSA foi a faceta “Referente” das transgressões. A hipótese inicial era a de que o julgamento para as ações de transgressões poderiam ser explicáveis dependendo da natureza das transgressões, isto é, que as pessoas julgariam transgressões ambientais, sociais, espaciais, sensoriais e financeiras de forma diferente.

O que a análise SSA mostrou é que de fato há uma diferenciação quanto à natureza das transgressões. A figura 7.2 é uma projeção feita no SSA para a faceta Referente das transgressões e nos mostra uma formação polar dividida em três regiões qualitativamente diferentes. A primeira região, Espacial/Ambiental, está localizada acima da figura e reúne todas as questões relacionadas com os elementos espacial e ambiental. A segunda região, localizada abaixo e à esquerda da primeira, foi denominada Sensorial porque engloba as questões relativas às situações transgressões sensoriais. A terceira região, localizada abaixo e à direita da primeira, foi denominada Financeira por conter as questões de caráter financeiro.

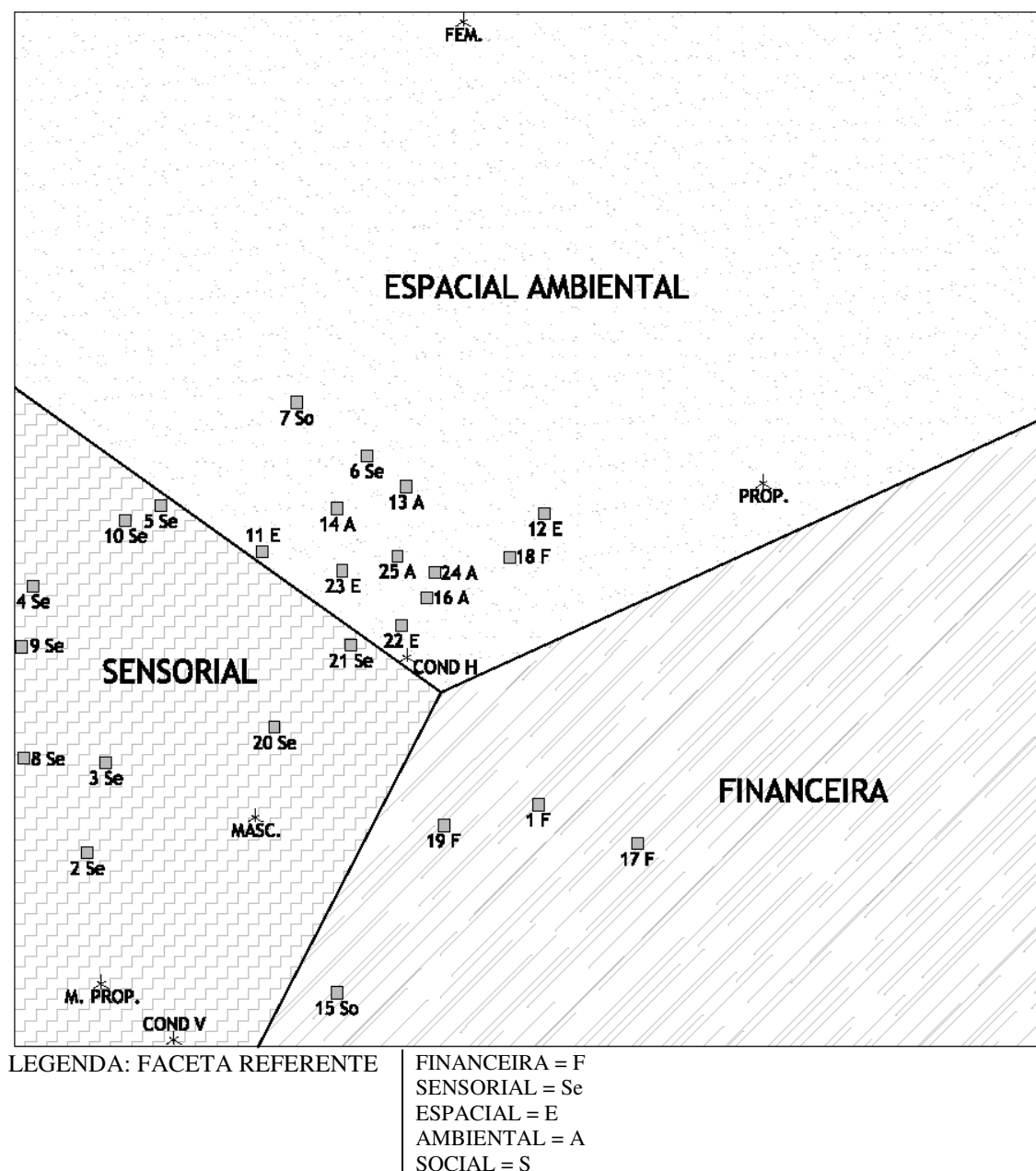


Figura 7.2 – Projeção do SSA, para Referente das Transgressões (1x2 - 2D), Coeficiente de Alienação=0.22

Conforme podemos observar, a primeira região engloba principalmente os elementos Espacial e Ambiental da faceta Referente das transgressões, que são os seguintes: “Morador que estaciona veículo no condomínio em vaga de outro morador”, “Morador que toma posse ou faz construção em áreas comuns do condomínio onde reside”, “Pessoa que estaciona em local

proibido na rua”, “Estabelecimento comercial que utiliza a calçada para benefício próprio”, “Morador que sai para passear com cão dentro do condomínio e não recolhe a sujeira do animal”, “Morador que deixa a mangueira ligada enquanto lava veículo no condomínio”. “Morador que joga lixo nas áreas comuns do condomínio”, “Pessoa que joga lixo no chão da rua” e “Pessoa que sai com o cão para passear na rua e não recolhe a sujeira do animal” (questões 11, 12, 22, 23, 13, 14, 16, 24 e 25 respectivamente). Nessa Região ainda estão localizadas um elemento Sensorial, “Morador que realiza reformas em casa a noite ou finais de semana” (6); um elemento Social “Crianças que quebram equipamentos das áreas comuns do condomínio” (7) e; um elemento financeiro, “Pessoa que realiza ligação clandestina de água ou luz” (18). Acreditamos que a região é caracterizada primordialmente pelos elementos Espacial e Ambiental da faceta, porém a presença de algumas questões pertencentes a outros elementos pode ser explicada pelo fato de que esses elementos foram julgados com rigor semelhante aos outros elementos presentes nesta região. Dessa forma, o que aproxima as questões pode não ser exclusivamente a sua natureza, mas também o fato de terem sido julgadas com maior rigor.

Na segunda região, nomeada Sensorial, estão localizadas apenas as questões relativas aos incômodos sensoriais, especialmente os sonoros, como podemos ver nas questões 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 20: “cão dentro de casa que late durante o dia”, “cão dentro de casa que late durante a noite”, “rádio ou TV em casa em alto volume durante o dia”, “rádio ou TV em casa em alto volume durante a noite”, “barulho de crianças (brincando, gritando) nas áreas comuns do condomínio”, “festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante o dia”, “festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante a noite” e “barulho de carros de som fazendo propagandas nas ruas”. O fato de essas questões estarem localizadas em uma mesma região mostra claramente que os entrevistados responderam de forma semelhante a essas questões.

A terceira região foi denominada Financeira porque engloba as questões de caráter financeiro “Morador que atrasa o pagamento da taxa de condomínio”(1), “Pessoa que atrasa o pagamento da conta de energia elétrica ou de água” (17) e “Pessoa que não faz o pagamento do IPTU”(19).

Discussão

A estrutura da projeção de julgamento das transgressões sugere uma formação polar na qual há uma diferenciação qualitativa quanto ao tipo de julgamento das transgressões. Isto demonstra que a elaboração dessa faceta encontrou comprovação empiricamente, ou seja, os respondentes fazem na prática uma divisão com relação ao tipo da transgressão ao julgar a punição que seria aplicável nos diferentes casos.

O papel do espaço na determinação do julgamento das transgressões

A segunda análise nas projeções SSA foi realizada para verificar a presença de alguma estrutura para a faceta “Foco”. Porém, a análise não mostrou haver nenhuma relação entre a gravidade da transgressão (leve, regular ou grave) com o julgamento dos respondentes quanto às situações de transgressão.

Contudo, a análise da faceta “Nível Espacial” mostrou haver relação entre o lugar onde ocorre a transgressão e o julgamento sobre tais ações (Figura 7.3). A análise mostra uma estrutura modular dividida em duas regiões, uma central e uma periférica. É importante lembrar que essa conformação estrutural sugere uma hierarquia entre as regiões.

volume em áreas residenciais”, “Pessoa que estaciona em local proibido na rua”, “Estabelecimento comercial que utiliza a calçada para benefício próprio”, “Pessoa que joga lixo no chão da rua” e “Pessoa que sai com o cão para passear na rua e não recolhe a sujeira do animal. A questão 16 “Morador que joga lixo nas áreas comuns do condomínio” está localizada nesta região, mas na verdade é uma situação que ocorre dentro do condomínio.

A segunda região, localizada na periferia da primeira, foi denominada Privado/Comum porque nela estão localizadas as questões que envolvem situações de transgressão que ocorrem dentro do condomínio, tanto nos espaços privados residenciais, como nos espaços coletivos de todos os moradores. Podemos perceber uma sutil subdivisão entre as questões que estão localizadas mais próximas à região central e questões mais periféricas.

Discussão

A faceta “Nível Espacial” demonstrou capacidade explicativa para o julgamento das transgressões. A estrutura Modular sugerida pela conformação da estrutura da faceta “Nível Espacial” sugere uma divisão ordenada entre as duas regiões. Mais uma vez podemos observar uma clara divisão entre as questões pertencentes ao elemento “Espaço Público” e as questões pertencentes aos elementos “Espaço Privado” e “Espaço Comum” ou Coletivo, estas duas últimas aparecem juntas devido às muitas sobreposições. Isso também ocorreu nas análises anteriores de percepção da ocorrência de transgressões. Nas questões de sociabilidade, a situação ocorreu de forma inversa, ou seja, as questões que ocorrem no espaço comum do condomínio ficaram sobrepostas às questões que ocorrem no espaço público. Dessa forma, podemos reforçar a hipótese inicial da pesquisa de que os espaços coletivos ou comuns dos condomínios são percebidos de forma ambivalente pelos moradores que o tratam ora como espaço privado, ora como espaço público.

Análise das variáveis externas

Para a realização desta análise, as variáveis externas também foram plotadas juntamente com as questões do questionário para identificar a relação entre elas. A análise sugere que existe uma diferenciação do julgamento dos respondentes com relação ao Tipo de Moradia, Gênero e Condição de Propriedade. As análises Kruskal-Wallis possibilitarão um aprofundamento maior nesse sentido.

Podemos perceber que os moradores de Condomínio Horizontal encontram-se mais próximos das questões que envolvem situações de transgressão Espaciais e Ambientais que ocorrem principalmente no espaço público. Os moradores de Condomínio Vertical encontram-se mais próximos das questões relativas às transgressões Sensoriais principalmente.

O julgamento das transgressões – teste Kruskal-Wallis

A tabela 1 apresenta os resultados das médias das respostas dadas ao questionário de julgamento das transgressões. Cada item podia ser respondido em uma escala de 1 a 5, sendo (1) não punição, (2) advertência informal (verbal), (3) advertência formal (comunicado escrito), (4) multa e (5) processo na justiça ou polícia, como mostra a Tabela 7.4 .

Tabela 7.4 – Médias dos Julgamentos das Transgressões

Questionário – Julgamento das Transgressões	Média	Desvio Padrão
1 Morador que atrasa o pagamento da taxa de condomínio	3,49	1,056
2 Morador que possui um cão dentro de casa que late durante o dia	2,36	,899
3 Morador que possui um cão dentro de casa que late durante a noite	2,80	,895
4 Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume durante o dia	2,25	,938
5 Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume durante a noite	2,65	,908
6 Morador que realiza reformas em casa a noite ou finais de semana	2,99	,810
7 Crianças que quebram equipamentos das áreas comuns do condomínio	3,29	,863
8 Barulho de crianças (brincando, gritando) nas áreas comuns do condomínio	1,67	,795
9 Morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante o dia	2,04	,984
10 Morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais	2,62	,999

de semana durante a noite		
11Morador que estaciona veículo no condomínio em vaga de outro morador	2,63	,933
12Morador que toma posse ou faz construção em áreas comuns do condomínio onde reside	3,94	1,267
13Morador que sai para passear com cão dentro do condomínio e não recolhe a sujeira do animal	3,23	,904
14Morador que deixa a mangueira ligada enquanto lava veículo no condomínio	3,00	1,029
15Morador que faz fofoca sobre outros moradores	1,67	,896
16Morador que joga lixo nas áreas comuns do condomínio	3,09	,913
17Pessoa que atrasa o pagamento da conta de energia elétrica ou de água	2,75	1,285
18Pessoa que realiza ligação clandestina de água ou luz	3,82	1,234
19Pessoa que não paga pagamento do IPTU	3,07	1,394
20Barulho de carros de som fazendo propagandas nas ruas	3,04	1,406
21Casa de festa que realiza eventos com música em alto volume em áreas residenciais	3,53	1,224
22Pessoa que estaciona em local proibido na rua	3,63	,939
23Estabelecimento comercial que utiliza a calçada para benefício próprio	3,70	1,133
24Pessoa que joga lixo no chão da rua	3,51	,976
25Pessoa que sai com o cão para passear na rua e não recolhe a sujeira do animal	3,46	,994

Assim como na análise da percepção das transgressões podemos notar que os julgamentos mais rigorosos estão direcionados às situações de transgressão que ocorrem no espaço público, na rua: “Pessoa que realiza ligação clandestina de água ou luz”, “Estabelecimento comercial que utiliza a calçada para benefício próprio”, “Pessoa que estaciona em local proibido na rua”, “Casa de festa que realiza eventos com música em alto volume em áreas residenciais”, “Pessoa que joga lixo no chão da rua” e “Pessoa que sai com o cão para passear na rua e não recolhe a sujeira do animal” (questões 18, 23, 22, 21, 24 e 25, respectivamente). As questões 12 “Morador que toma posse ou faz construção em áreas comuns do condomínio onde reside” e 1 “Morador que atrasa o pagamento da taxa de condomínio”, embora não ocorram no espaço público, receberam julgamento semelhante.

As questões que receberam em média julgamento entre passíveis de “advertência formal” a “multa” foram as questões 7, 13, 16, 19, 20 e 14, respectivamente: “Crianças que quebram equipamentos das áreas comuns do condomínio”, “Morador que sai para passear com cão dentro

do condomínio e não recolhe a sujeira do animal”, “Morador que joga lixo nas áreas comuns do condomínio”, “Pessoa que não paga o IPTU”, “Barulho de carros de som fazendo propagandas nas ruas” e “Morador que deixa a mangueira ligada enquanto lava veículo no condomínio”.

As situações de transgressão julgadas como passíveis de um “advertência informal” a “advertência formal” foram as questões: “Morador que realiza reformas em casa a noite ou finais de semana”, “Morador que possui um cão dentro de casa que late durante a noite”, “Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume durante a noite”, “Morador que estaciona veículo no condomínio em vaga de outro morador”, “Morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante a noite”, “Morador que possui um cão dentro de casa que late durante o dia”, “Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume durante o dia”, “Morador que realiza festa com música em alto volume no condomínio, nos finais de semana durante o dia” e “Pessoa que atrasa o pagamento da conta de energia elétrica ou de água”(questões 6, 3, 5, 11, 10, 2, 4, 9 e 17, respectivamente).

Como era esperado, as situações envolvendo crianças são julgadas de forma mais leve, bem como as situações envolvendo fofoca.

Aprofundando os resultados

Os resultados da aplicação do teste Kruskal-Wallis relacionando as questões de julgamento das transgressões com a variável Condição de Moradia demonstrou que não existem diferenças significativas entre Proprietários e Não-proprietários. Com relação ao Gênero, existe apenas uma questão significativa para homens e mulheres no que diz respeito ao julgamento de situações de transgressão, item 6, “morador que realiza reformas em casa a noite ou finais de semana”, aparece como sendo julgamento com maior rigor pelas mulheres do que pelos homens ($P = .013$) (ver tabela no anexo 4).

A análise Kruskal-Wallis demonstrou que há diferenças significativas para o julgamento das transgressões com relação ao Tipo de Moradia. Os moradores de Condomínio Horizontal tendem a julgar com maior rigor “Morador que ouve rádio ou TV em casa em alto volume durante a noite” e “Crianças que quebram equipamentos das áreas comuns do condomínio” (questões 5 e 7). Enquanto que os moradores de Condomínios Verticais demonstram julgarem com mais rigor “Barulho de crianças (brincando, gritando) nas áreas comuns do condomínio” e “Morador que faz fofoca sobre outros moradores” (questões 8 e 15).

Tabela 7.5 – Análise Kruskal-Wallis questões de julgamento das transgressões segundo Tipo de Moradia. ($P < .05$)

Questionário – Julgamento das transgressões	X²	p
1. atraso no pagamento de condomínio	,642	,423
2. cão em casa que late durante o dia	,181	,671
3. cão em casa que late durante a noite	,440	,507
4. alto volume rádio ou TV em casa de dia	2,350	,125
5. alto volume rádio ou TV em casa de noite	4,358	,037
6. reformas em casa a noite ou finais de semana	,902	,342
7. dano de crianças em áreas comuns do condomínio	5,231	,022
8. barulho de crianças no condomínio	4,334	,037
9. festa e música alta no condomínio, de dia nos finais de semana	,548	,459
10. festa e música alta no condomínio, de noite nos finais de semana	,564	,453
11. estacionamento veículo no condomínio em outra vaga	,252	,616
12. posse ,construção em áreas comuns do condomínio	,770	,380
13. passeio cão dentro do condomínio sem recolher sujeira	,866	,352
14. mangueira ligada na lavagem veículo no condomínio	,444	,505
15. fofoca sobre outros moradores	4,384	,036
16. jogar lixo nas áreas comuns do condomínio	3,162	,075
17. atraso na conta de energia elétrica ou de água	2,003	,157
18. ligação clandestina de água ou luz	,623	,430
19. não paga pagamento do IPTU	,008	,929
20. barulho de carros de som nas ruas	,101	,750
21. casa eventos com música alta em áreas residenciais	,633	,426
22. estacionamento em local proibido na rua	1,380	,240
23. comercio que utiliza a calçada	,146	,703
24. jogar lixo no chão da rua	,371	,542
25. passeio cão na rua sem recolher a sujeira	1,096	,295

Tabela 7.6 – Análise Kruskal-Wallis de Julgamento das Transgressões mostrando as médias separadas por Tipo de Moradia do respondente

Questionário – Julgamento das Transgressões	Condomínio vertical		Condomínio horizontal		total	
	média	desvio padrão	média	desvio padrão	média	desvio padrão
1. atraso no pagamento de condomínio	3.45	1,054	3.69	1,078	3.49	1,056
2. cão em casa que late durante o dia	2.38	,870	2.25	1,065	2.36	,899
3. cão em casa que late durante a noite	2.84	,898	2.63	,885	2.80	,895
4. alto volume rádio ou TV em casa de dia	2.17	,897	2.63	1,088	2.25	,938
5. alto volume rádio ou TV em casa de noite	2.56	,889	3.13	,885	2.65	,908
6. reformas em casa a noite ou finais de semana	2.97	,789	3.14	,949	2.99	,810
7. dano de crianças em áreas comuns do condomínio	3.22	,882	3.73	,594	3.29	,863
8. barulho de crianças no condomínio	1.73	,808	1.29	,611	1.67	,795
9. festa e música alta no condomínio, de dia nos finais de semana	2.01	,988	2.19	,981	2.04	,984
10. festa e música alta no condomínio, de noite nos finais de semana	2.59	,955	2.81	1,223	2.62	,999
11. estacionamento veículo no condomínio em outra vaga	2.64	,944	2.56	,892	2.63	,933
12. posse, construção em áreas comuns do condomínio	3.90	1,285	4.19	1,167	3.94	1,267
13. passeio cão dentro do condomínio sem recolher sujeira	3.19	,932	3.44	,727	3.23	,904
14. mangueira ligada na lavagem veículo no condomínio	3.02	1,045	2.88	,957	3.00	1,029
15. fofoca sobre outros moradores	1.75	,918	1.21	,579	1.67	,896
16. jogar lixo nas áreas comuns do condomínio	3.02	,927	3.47	,743	3.09	,913
17. atraso na conta de energia elétrica ou de água	2.67	1,297	3.19	1,167	2.75	1,285
18. ligação clandestina de água ou luz	3.84	1,273	3.71	,994	3.82	1,234
19. não paga pagamento do IPTU	3.06	1,442	3.14	1,099	3.07	1,394
20. barulho de carros de som nas ruas	3.06	1,409	2.93	1,439	3.04	1,406
21. casa eventos com música alta em áreas residenciais	3.48	1,256	3.80	1,014	3.53	1,224
22. estacionamento em local proibido na rua	3.58	1,003	3.93	,258	3.63	,939
23. comercio que utiliza a calçada	3.66	1,199	3.93	,594	3.70	1,133
24. jogar lixo no chão da rua	3.48	1,026	3.73	,594	3.51	,976
25. passeio cão na rua sem recolher a sujeira	3.41	1,046	3.75	,577	3.46	,994

A análise Kruskal-Wallis demonstrou que há significância com relação ao tempo de moradia para as questões 8, 10, 22 e 23, isto é, os moradores com até dois anos de residência tendem a julgar com maior rigor “barulho de crianças no condomínio” ($P = ,014$), “morador que faz festa com música alta no condomínio à noite nos finais de semana” ($p = ,016$), “estacionamento em local proibido na rua” ($P = ,007$) e “comércio que utiliza a calçada” ($P = ,016$) (ver tabela no anexo 4).

Aprofundamentos da análise: a significância do julgamento entre transgressões ocorrendo dentro dos condomínios e no espaço externo

O teste Wilcoxon foi utilizado para comparar algumas questões de transgressões que acontecem dentro e fora do condomínio. Nosso intuito foi descobrir se havia uma diferença significativa no fato das transgressões analisadas ocorrerem dentro ou fora do condomínio. Para isso foram analisados pares de questões pertencentes aos grupos de transgressões contendo as mesmas situações, com a diferença de que no primeiro grupo estão as questões que acontecem fora do espaço do condomínio, no espaço público e no segundo grupo estão as situações que acontecem dentro do espaço do condomínio.

O teste Wilcoxon é um teste não paramétrico que avalia se existe “uma diferença estatística significativa entre as médias dos postos das duas condições” (DANCEY, 2006: 528). O teste Wilcoxon é utilizado quando há os mesmos participantes ou participantes emparelhados nas duas condições, como é o caso dessa investigação na qual é perguntado a mesma pessoa de que forma ela julgaria determinada situação de transgressão acontecendo dentro e acontecendo fora do condomínio.

O teste Wilcoxon mostra que há significância para todas as questões comparadas (ver tabela 7.11). Os primeiros pares de questões comparadas foram as transgressões financeiras, onde a questão 1 “atraso no pagamento de condomínio” foi comparada com as questões 17 “atraso na conta de energia elétrica ou de água” e 19 “não fazer pagamento do IPTU”, para as quais o resultado mostrou significância ao demonstrar que a questão 1 foi julgada com maior rigor do que as questões 17 e 19. Nesse caso temos duas situações onde o julgamento de uma situação de transgressão dentro do condomínio foi julgada com mais rigor.

O terceiro par de questões foram as questões 21 “casa eventos com música alta em áreas residenciais” e 10 “festa e música alta no condomínio, de noite nos finais de semana”. A análise

mostra significância quanto ao julgamento diferenciado entre as questões, a questão 21 foi julgada com mais rigor se comparada à questão 10.

O quarto par comparado foram as questões 22 “estacionar veículo em local proibido na rua” e 11 “estacionar em vaga alheia no condomínio”. Mais uma vez a análise foi significativa demonstrando que a situação descrita pela questão 22 foi julgada com mais rigor, ou seja, estacionar em vaga proibida na rua é considerado como passível de um julgamento mais duro do que estacionar na vaga de outrem no condomínio.

O quinto par de questões envolvem situações de apropriação indevida em área pública, como mostra a questão 23 “comércio que utiliza calçada em benefício próprio” e, em área privada, descrita pela questão 12 “morador que toma posse ou faz construção em áreas comuns do condomínio”. Para esse caso a situação foi semelhante à que encontramos nas duas primeiras comparações, ou seja, a apropriação de áreas dentro do condomínio é julgada com maior rigor do que a apropriação de áreas na rua.

O sexto par comparado foram as questões 24 “jogar lixo no chão da rua” e 16 “jogar lixo nas áreas comuns do condomínio”. A análise mostra que “jogar lixo na rua” é julgado, significativamente, com mais rigor do que jogar lixo nas áreas comuns do condomínio.

Enfim, o último par de questões comparadas foram a 25 “morador que não recolhe a sujeira do cão quando sai para passear na rua” e a 13 “morador que não recolhe a sujeira do cão quando sai para passear nas áreas comuns do condomínio”. Mais uma vez a análise mostra que a situação de transgressão que ocorre na rua é julgada com maior rigor do que situação semelhante acontecendo dentro do condomínio.

Tabela 7.7 – Análise Wilcoxon de Julgamento das Transgressões comparando situações de transgressão dentro e fora do condomínio

Questões comparadas do questionário de julgamento	Posto médio (Mean Rank)	Z	Significância Assintótica Bilateral
17 atraso na conta de energia elétrica ou de água	28,32	-4,907	,000
1 atraso no pagamento de condomínio	22,81		
19 não fazer pagamento do IPTU	33,56	-2,565	,010
1 atraso no pagamento de condomínio	22,26		
21 casa eventos com música alta em áreas residenciais	30,40	-5,987	,000
10 festa e música alta no condomínio, de noite nos finais de semana	38,61		
22 estacionar veículo em local proibido na rua	30,00	-6,776	,000
11 estacionar veículo no condomínio em outra vaga	37,51		
23 comércio que utiliza a calçada	30,13	-2,311	,021
12 posse ,construção em áreas comuns do condomínio	36,34		
24 jogar lixo no chão da rua	24,29	-4,271	,000
16 jogar lixo nas áreas comuns do condomínio	29,03		
25 passeio cão na rua sem recolher a sujeira	15,50	-3,947	,000
13 passeio cão dentro do condomínio sem recolher sujeira	18,52		

Podemos entender, portanto, que as situações de transgressão na rua são julgadas com maior rigor do que as mesmas situações ocorrendo dentro do condomínio. As duas únicas exceções são para o atraso no pagamento de taxa condominial e a apropriação de áreas coletivas do condomínio (questões 1 e 12, respectivamente), que são julgadas com mais rigor do que situações semelhantes ocorrendo fora do condomínio. Isso pode ser explicado por motivos diferentes. O atraso do pagamento da taxa condominial é uma situação que acontece com bastante frequência em condomínios (como vimos nas análises), causando transtornos e aumento da taxa condominial para os adimplentes, o que pode explicar o julgamento mais duro para esses casos.

A apropriação de áreas comuns ou coletivas dentro do condomínio são situações não muito frequentes, mas que quando acontecem obrigam o condomínio a levar o caso à justiça, causando inconvenientes para o condomínio como um todo, o que pode explicar a reação dos respondentes julgando a situação com mais rigor do que situação semelhante ocorrendo em áreas públicas, onde cabe ao governo resolver a questão.

Estes resultados devem ser interpretados segundo as considerações teóricas levantadas nos capítulos anteriores sobre o tipo de socialização experimentado nestes condomínios residenciais, composição e tipo de relação entre os moradores, suas atitudes perante formas mais comunitárias ou individuais de vivência. Assim vejamos, se os resultados fossem contrários conforme os relatados por Blakely e Snyder (1997) no estudo das *Gated Communities* Norte-Americanas, teríamos indícios de uma sociedade que considera de maneira bastante rígida a existência de normas e, portanto, julga suas próprias transgressões com maior rigor. Contudo, os presentes resultados apontam na direção oposta. Muitas são as razões para que isso ocorra, primeiramente, moradores de condomínios experimentam uma situação coletiva onde todos ao mesmo tempo se sentem na categoria de “proprietários” e, portanto com poderes sobre o espaço do condomínio o que revela uma percepção de homogeneidade perante os vizinhos. Isso poderia ser a razão que os leva a minimizar atos transgressores perpetuados pelos iguais.

O segundo motivo é o sentimento de que no condomínio estes atos acarretariam menos danos, pois existe a presença de funcionários e serventes cuja função é reparar quaisquer problemas internos. Assim, se uma pessoa levar o cachorro para passear e não recolher seus dejetos “alguém” do condomínio pago para isto prontamente providenciará a limpeza.

Tantas podem ser as explicações para tais fatos, mas o interessante neste resultado é a comprovação da existência de uma atitude de leniência para com as transgressões sociais dentro dos condomínios. Esta leniência poderia ser minimizada, afinal são ações que não podem ser consideradas criminosas; mas, as evidências demonstram que exatamente a falta de punição destas pequenas e cotidianas transgressões, que são perpetuadas indiscriminadamente, resultam na crença da impunidade e na legitimidade da diferenciação entre atos cometidos por eles mesmos em seus espaços e os cometidos por outros em outros lugares.

A recente situação de adolescentes de classe média alta, moradores de condomínios na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro (O GLOBO *ON-LINE*, 24/06/2007 e 04/11/2007) – que consideram lícito bater em empregados e cometer transgressões mais graves fora do condomínio – poderiam ser interpretadas como resultados desta situação, isto é, da experiência da vivência em enclaves exclusivos onde as leis da sociedade parecem não ser válidas. A situação de exceção da moradia em condomínios proíbe o acesso da polícia em seu interior, afinal é um espaço privado, que leva inclusive à desobediência das leis de trânsito (CALDEIRA, 2000).

Conclusão

Esta tese buscou compreender os condomínios residenciais no Brasil sob a ótica da sociabilidade e transgressões sociais ocorridas nos espaços condominiais, uma vez que os condomínios verticais e horizontais representam uma das opções mais desejadas de moradia urbana atualmente. Contudo, esse tipo de moradia está relacionado a uma exclusão da vida urbana o que, conseqüentemente, estabelece nos seus espaços internos novas formas de sociabilidade, dentre elas os conflitos entre moradores que estão intimamente ligados à ocorrência de transgressões sociais.

A pesquisa exploratória que forneceu subsídios para a realização dessa tese foi desenvolvida com moradores de condomínios em várias cidades do Brasil. A amostra pode ser classificada como intencional, visto que a pesquisa foi direcionada a moradores de condomínios residenciais. A composição da amostra, com mais respondentes no Nordeste do Brasil, não permite um nível de generalização mais amplo. Sendo assim, as conclusões desta tese baseiam-se em aspectos que, se por um lado podem sugerir uma generalização, por outro podem mostrar especificidades entre os dois tipos de condomínios trabalhados. Sendo assim, as conclusões apresentadas são mais indicativas da existência de um comportamento generalizado.

O que leva as pessoas a morarem em condomínios?

No início da pesquisa partimos da hipótese de que os principais atrativos dos condomínios eram a oferta de uma melhoria na qualidade de vida, que incluía conforto, serviços e segurança. O que vimos durante a pesquisa é que o que mais motiva as pessoas a escolherem seu local de moradia é a possibilidade de morar junto com pessoas com padrão de vida semelhante. De fato, a

procura por morar em um condomínio onde existem pessoas com o mesmo status social e financeiro é um dos principais motivos para escolha por esse tipo de moradia. Entretanto, porque razão as pessoas desejam morar em um lugar com pessoas com o mesmo padrão, se na prática não há interesse em se estabelecer relações sociais mais estreitas?

Surpreendentemente, o item segurança não aparece explicitamente entre os considerados mais relevantes pelos respondentes, o que vai de encontro a toda a bibliografia sobre a questão da vida em condomínios (BLAKELY e SNYDER, 1997; LOW, 2003; CALDEIRA, 2000; LOPES, 2000; SMITH-BOWERS, 2003). No entanto, o fato do item segurança não constar como prioritário pode também significar que ele já foi incorporado como um item oferecido pelos condomínios em geral e, portanto, não é mais desejado prioritariamente, uma vez que este item já está implícito na escolha de grande parte dos moradores de condomínios.

A aspiração por morar em um lugar com oferta de áreas comuns para a prática de lazer e esportes parece ser um item desejado visando apenas crianças e jovens, tendo em vista que a utilização destas áreas parece ser um privilégio destes e já que entre os adultos respondentes é uma atividade pouco realizada.

É interessante notar que a questão do silêncio e do sossego aparece como um item pouco importante para escolha do local de moradia. Esse resultado surpreende uma vez que as questões que envolvem incômodos provocados por ruídos são as mais comuns e motivo para muitos desentendimentos entre moradores de condomínio. (JORNAL NACIONAL, 24/10/2007; O GLOBO, 12/03/2000; 2007; VELHO, 1982). Este aspecto indica também uma característica da cultura nacional, mais exposta a manifestações ruidosas, visto que silêncio e privacidade são itens que encabeçam os requisitos de qualidade residencial em outros países.

Condomínios Residenciais: vilões ou mocinhos?

Os enclaves fortificados, especialmente os *shoppings* e condomínios residenciais, estão em expansão em todo o mundo. Além do conforto e da oferta de serviços variados, a segurança é uma das principais razões apontadas para justificar o crescimento desses locais. Contudo, alguns estudos (BLAKELY e SNYDER, 1997; FRUG, 2001; LOW, 2003; CALDEIRA, 2000; LESSA, 2005) apontam tais enclaves como estruturas segregadoras sociais e espaciais, porque são desenvolvidos segundo uma lógica de privatização de espaços e atividades que usualmente eram públicos. Dessa forma, os espaços privados de uso público estão sendo cada vez mais privilegiados, enquanto que os espaços públicos passam a ser cada vez mais preteridos, desprivilegiados e abandonados. Um dos principais argumentos dos autores que trabalham com esse tema é o de que condomínios beneficiam apenas a iniciativa privada, tanto por parte dos investidores, dos construtores e dos empresários envolvidos com a construção e oferta de tais espaços, quanto por uma parcela elitizada da população que é usuária desses espaços. Portanto, esse lucro estaria sendo “tirado” das mãos do poder público.

A discussão recente sobre o assunto coloca a seguinte indagação: os enclaves, em particular os condomínios residenciais, são vilões que promovem a segregação ou são uma solução legítima para o problema da falta de segurança urbana? Em primeiro lugar, é necessário atentarmos para duas questões importantes no entendimento desse processo. A primeira questão é que os muros, portões e guaritas que vemos hoje não foram construídos do dia para a noite. Eles são na realidade o resultado e a resposta de um longo processo de desenvolvimento das cidades, com todos os seus problemas econômicos, sociais e políticos. Não estamos, contudo, concordando que esta solução é correta, mas, apenas indicando que não é novidade e que esse processo deve ser analisado estruturalmente para podermos entendê-lo melhor.

A segunda questão diz respeito ao contexto sócio-econômico e político que tem influência nesse processo. No caso do Brasil, o desenvolvimento dos enclaves está fortemente relacionado com a inoperância do poder público para prover um espaço público de qualidade, que ofereça segurança, equipamentos, conforto e bem-estar para a sociedade. Não está em discussão aqui os motivos que levaram nossas cidades a essa situação, mas a constatação da inoperância pública em prestar serviços não apenas de segurança e gerenciamento de espaços públicos para a população, mas também em prestar serviços básicos de saúde, educação, habitação e transporte. Podemos concluir, dessa forma, que a questão da segurança não é isolada, mas atrelada a um problema muito maior que é o desequilíbrio social resultante da carência da oferta de serviços básicos de qualidade para grande parte da sociedade.

Diante de uma oferta de má qualidade com relação aos serviços de saúde, educação, habitação e transporte, uma parcela significativa da população – que inclui as camadas médias e altas – já supre essa carência através da procura e utilização de serviços privados. Portanto, seguradoras de saúde e escolas particulares crescem assim como os condomínios e *shoppings*. Essas são soluções encontradas por essas parcelas da população para suprir a falta de oferta, ou a oferta de má qualidade desses serviços prestados pelo poder público.

De forma semelhante, diante dos altos índices de criminalidade não só nas grandes cidades, mas também em cidades de médio e pequeno porte, a população procura formas de se proteger. Uma vez que o espaço público é palco para a criminalidade em crescimento, o comportamento observado é de evitar o espaço público. Consequentemente, há uma procura por transferir as atividades antes desenvolvidas nesses espaços para os enclaves privatizados que proporcionam mais segurança, conforto e comodidade.

A lógica de desenvolvimento de condomínios e *shoppings* é a mesma lógica de desenvolvimento de outros serviços privados como os de saúde, educação e lazer, ou seja, diante

da ineficiência do poder público na oferta desses serviços, as parcelas da população que têm condições de arcar com os custos da iniciativa privada, acabam por enfrentar essas despesas duplamente. Em outras palavras, as pessoas pagam os impostos cobrados pelo Estado, para suprir tais serviços, ao mesmo tempo em que têm que pagar pelos mesmos serviços no setor privado.

“O condomínio irregular é um exemplo do conflito que se estabelece entre o fato e o direito. Primeiro, a sociedade se vê privada de bens e serviços essenciais que deveriam ser prestados pelo poder público e não o são, em contrapartida, cria mecanismos para absorver esta omissão objetivando o seu bem-estar. Ocorre que da forma como ela procura suprir a ausência do Poder Público em muitas hipóteses é incompatível ao esquema legal [caso dos condomínios horizontais que enfrentam o problema da legalização]. Cria-se então um impasse: como analisar então essa nova manifestação social?” (SOARES, 1999: 38).

Contudo, muros e portões não são a solução ideal para as cidades. Eles são na verdade uma realidade que cresce paulatinamente, promovendo a segregação de espaços e de pessoas e criando consequências ainda mais drásticas para a sociedade do que as que vemos hoje. O retrato das cidades tais como se encontram hoje reproduzem um processo injusto e complexo, mas que por enquanto são reações e soluções legítimas de quem quer e pode suprir suas necessidades. A culpa não está nos muros e portões, mas sim na lógica que levou as pessoas a erguê-los. A derrubada desses muros e portões não vai mudar essa lógica, nem tampouco resolver o problema da péssima oferta de serviços públicos bem como problemas sérios como pobreza, desigualdade social e falta de urbanização que levam ao crescimento da criminalidade e do medo. A solução, portanto não está na vilanização dos enclaves, mas em um entendimento mais profundo das lógicas que estão por trás desse processo.

Da vida idealizada ao pacto quebrado

A idéia do condomínio residencial pressupõe uma idéia de contrato social, de um “contrato orgânico” (DURKHEIM, 1987), que visa à organização da vida em coletividade. O condomínio atrai pessoas que pensam que vão morar em um lugar organizado e protegido, graças à publicidade que as convencem através da idéia de qualidade de vida e segurança nos enclaves. Elas sabem que vão compartilhar espaços e equipamentos de lazer e segurança e que provavelmente pagarão menos por tais vantagens do que se tivessem que pagar por esses custos individualmente. Dessa forma, por trás de toda a idéia de condomínio está também a idéia de coletividade, pagamento coletivo dos serviços (segurança, limpeza, etc.) e uso coletivo de equipamentos, tendo em vista que no próprio dimensionamento e programa dos condomínios estão previstas áreas comuns ou coletivas para uso dos moradores, que pagam conjuntamente por tais vantagens. Em suma, o condomínio é instituído, pensado, planejado e explorado para atender a um agrupamento de pessoas que irão viver com segurança e conforto em coletividade.

Os resultados do estudo sobre a estrutura de socialização em condomínios apresentados no capítulo 6 demonstram que, na prática, o que ocorre é uma degradação e uma corrupção da idéia inicial, ou seja, da idéia de que a vida em coletividade funcionaria harmonicamente. Contrariando o senso comum, o que se observa em realidade é um comportamento individualista, no qual cada morador preocupa-se apenas com o que considera seu e desconhecendo o espaço coletivo como pertencente a todos.

As regiões de contiguidade da estrutura de sociabilidade (capítulo 6) indicam que, por um lado, não há estabelecimento de relações íntimas, enquanto que por outro não há queixa quanto aos problemas, já que a socialização entre vizinhos limita-se a cumprimentos formais e ocasionais, diferenciando-se das relações íntimas e intencionais reservadas à família e aos amigos.

As regras, criadas pelo Estado e pelos próprios moradores para organizar a convivência de todos nos condomínios, não são respeitadas, muito embora moradores declarem conhecê-las. Consequentemente, o problema não parece residir em uma inadequação das regras à realidade do condomínio, tendo em vista que as regras podem ser modificadas e atualizadas sempre que assim se deseje.

Uma pseudo comunidade de indivíduos

Como visto no capítulo 3, os moradores de condomínios residenciais, a despeito do fato de viverem juntos, não podem ser considerados como constituindo uma comunidade – pelo menos não no sentido tradicional do termo (TÖNNIES, 1988; BAUMAN, 2003). Isso é corroborado pela constatação de que a sociabilidade entre vizinhos nos condomínios é caracterizada por contatos superficiais e ocasionais. As relações sociais podem envolver cumprimentos cordiais, troca de favores e gentilezas, mas as interações mais profundas com vizinhos – como receber alguém em casa ou sair com amigos do condomínio para um programa – raramente ocorrem e as relações mais íntimas estão voltadas para familiares e amigos.

Os moradores separam bem o tipo e o nível de intimidade de acordo com os papéis de cada um. A família e os amigos estão relacionados com as relações intencionais voluntárias (desejadas e programadas), o passo que os vizinhos considerados amigos são diferenciados do primeiro grupo e classificados em um estágio intermediário entre amigos e vizinhos. As atividades sociais com vizinhos limitam-se apenas às interações entre as crianças e aos programas dentro do próprio condomínio, quando ocorrem.

No entanto, moradores de condomínio horizontal parecem demonstrar mais abertura na construção de relacionamentos mais estreitos com vizinhos, uma vez que estão mais propensos à utilização das áreas comuns do condomínio e à interação com vizinhos menos restritas ao contato

formal, indicando um novo tipo de socialização advindo do condomínio horizontal. As crianças são também um elemento importante para a socialização de forma geral, uma vez que se relacionam mais constantemente com outras crianças do condomínio horizontal, já que o ato de receber crianças vizinhas em casa é uma atividade feita com mais frequência do que nos condomínios verticais. Apesar de haver indício de uma sociabilização voltada para contatos mais próximos entre os moradores dos condomínios horizontais, o processo de socialização é lento e construído paulatinamente.

Como já mencionado anteriormente, a opção feita pela moradia em um condomínio envolve critérios como localização, segurança, serviços, lazer, etc. Um morador pode escolher o condomínio em que quer morar, mas não os vizinhos com os quais irá conviver cotidianamente. Assim, quando pensamos na opção de residir em um condomínio, isto representa uma perda do caráter de anonimato e da liberdade individual, intrínseco à sociedade e diferente da vida em comunidade, onde existe uma proximidade social entre as pessoas. Não ser anônimo entre pessoas amigas, que têm interesses em comum, não parece representar um problema. Porém, quando se perde o anonimato e a liberdade individual entre estranhos isso pode significar uma ameaça e uma invasão da privacidade, que é refletida através de um comportamento de reserva e de isolamento com relação aos vizinhos.

O tipo de socialização caracterizado pela falta de interações mais profundas e íntimas entre vizinhos pode estar influenciando na ausência de um sentido de coletividade, solidariedade e cooperação, que pode ser traduzido como uma ausência de preocupação com o vizinho. Como consequência disto, observamos a emergência de uma vida individualizada, na qual o comportamento mais comum é o de reserva, evitação e desinteresse pelos outros que estão próximos (SIMMEL, 1987; WIRTH, 1987). Por essas razões, problemas advindos da falta de consciência sobre respeito e compartilhamento dos espaços começam a surgir.

O espaço ambivalente

O espaço condominial é formado por uma associação entre espaço privado e espaço comum ou coletivo (capítulo 2). No entanto, durante as análises da pesquisa, o espaço comum ou coletivo dentro dos condomínios revelou-se, na prática, como sendo entendido como um espaço privado ou público, dependendo da ocasião.

Nas análises sobre sociabilidade, as atividades sociais realizadas no espaço coletivo mostram-se associadas com as atividades sociais realizadas nos espaços públicos, estabelecendo uma notável distinção entre as atividades ocorridas nestes primeiros e aquelas ocorridas nos espaços privados. Isto quer dizer que as atividades realizadas tanto no espaço coletivo do condomínio como no espaço público, fora do condomínio, são consideradas como semelhantes. O que as análises também nos mostram é que as atividades realizadas com mais frequência e intensidade são as realizadas com parentes e amigos no espaço doméstico, isto é, no espaço privado. Essas atividades também são consideradas como próximas, voluntárias, desejáveis e duradouras, enquanto que as atividades com vizinhos e funcionários, inversamente, ocorrem de forma distante, involuntária, ocasional, efêmeras e muitas das vezes, por motivos não desejáveis, para a resolução de problemas. O que podemos concluir é que o espaço coletivo é visto como um espaço não propício ao estabelecimento de relações sociais desejáveis, próximas, voluntárias e agradáveis, assemelhando-se às atividades que ocorrem nos espaços públicos, no qual os encontros e atividades sociais são, da mesma forma, rápidos e ocasionais.

Contudo, é interessante notar que nas análises sobre transgressões sociais, houve uma distinção exatamente oposta a que encontramos nas análises de sociabilidade, quando se trata da dimensão espacial, ou seja, as transgressões sociais que ocorrem nos espaços coletivos dos condomínios estão mais associadas com as transgressões que ocorrem nos espaços privados dos condomínios. Em suma, quando se trata da ocorrência e julgamento de transgressões sociais, há

uma distinção entre o que acontece no espaço público e o que acontece nos espaços privados e coletivos dos condomínios. O que as análises também nos mostram é que as transgressões que ocorrem nos espaços públicos são as mais observadas e consideradas como passíveis de punições mais severas, diferentemente das transgressões que ocorrem nos espaços privados, do lar, ou nos espaços coletivos ou comuns dos condomínios. Se o espaço privado foi destacado como um espaço onde praticamente não existem transgressões, podemos concluir que o espaço coletivo dentro dos condomínios é entendido de forma semelhante, ou seja, um espaço onde não são observadas transgressões, porque estas são consideradas como acontecendo em um âmbito doméstico, o que as isentaria de uma possível punição.

As análises apontam para a confirmação da hipótese inicial de que o espaço comum dos condomínios é entendido de forma ambivalente pelos seus moradores, ou seja, ora como se fosse espaço privado, ora como se fosse público. Nesse sentido, o espaço coletivo aparece por um lado como uma extensão do espaço privado, dando margem a uma extensão também de direitos, ou seja, propiciando o surgimento de comportamentos e atitudes arbitrárias e individualistas de “super-cidadãos” (capítulo 2). Por outro lado, o espaço coletivo aparece como uma supressão do espaço condominial, na medida em que aparece associado ao espaço público, o que também representa, em última análise, a possibilidade de comportamento do “sub-cidadão” (capítulo 2) que maltrata e despreza o que é público.

Nas discussões sobre o Condomínio Residencial, partiu-se da hipótese que este não se constitui em uma comunidade. As análises de sociabilidade confirmam esse pressuposto na medida em que nos mostra que as relações entre vizinhos são centradas em encontros ocasionais e rápidos, sem que haja um envolvimento mais próximo, o que estenderia esses contatos para os espaços domésticos e privados. Essa constatação se reflete na ausência de um senso de coletividade, de não interesse pelo outro e pelo bem do grupo, haja vista a pouca frequência dos

moradores em reuniões para discutir interesses do condomínio e encontros condominiais para sociabilização dos moradores. Parece-nos que o desinteresse pelo outro também se reflete no desinteresse pelo espaço desse outro. Essa ausência também ficou refletida nas análises sobre o espaço comum ou coletivo dos condomínios, exatamente porque o espaço coletivo não é entendido como tal. Consequentemente, o espaço coletivo intramuros passa a ser associado com o que é conhecido, isto é, ou espaços privados ou públicos. No entanto, como o espaço coletivo é um espaço comum, ou seja, é um espaço privado não exclusivo mas sim pertencente a um grupo, ocorre uma confusão sobre como esse espaço deve ser tratado e como devemos nos comportar nele. Vimos que essa conformação é entendida de forma ambígua pelos moradores, o que resulta em uma sobreposição de espaços. Dessa forma, o espaço comum do condomínio é confundido com o espaço privado – no qual os moradores, por vezes, se comportam como se este fosse uma extensão de suas casas, em detrimento da coletividade que têm os mesmos direitos com relação a esse espaço – ou com o espaço público – no qual não se tem responsabilidade pelo zelo e manutenção.

Parece-nos que a falta de senso de coletividade influencia na forma de entendimento do espaço coletivo. Dessa forma, o espaço coletivo carece de um entendimento apropriado no que se refere à sua própria condição de comum, tendo em vista que muitas das situações de transgressão que ocorrem nesses espaços provêm da falta de entendimento de que esse espaço pertence de fato a um grupo.

“Um peso duas medidas”: a transgressão está do lado de fora?

No Brasil existe uma prática social muito comum e bastante difundida que é aceitar pequenos atos transgressores como normais, é o chamado “jeitinho brasileiro” (DA MATTA, 1997b). Como por exemplo, dar boas gorjetas ao garçom do restaurante para que não precise

esperar na fila; ou um funcionário de banco ajudar um amigo fazendo com que este não precise esperar na fila. São muitas situações que ficam em uma zona entre o “certo” e o “errado” (ALMEIDA, 2007).

A prática e a aceitação do “jeitinho brasileiro” como algo normal gera uma permissividade a pequenos atos infratores, que passam a ser considerados irrelevantes. Consequentemente, a aceitação do “jeitinho” não se limita à esfera pública, mas penetra nas esferas privadas e especialmente na esfera que está entre o público e o privado, que seria esse espaço de propriedade privada de uso comum, onde as áreas de lazer, as ruas internas, as garagens, os jardins do condomínio são os principais palcos para a ocorrência de transgressões.

Observamos que a percepção e o julgamento de situações envolvendo transgressões estão mais voltados para o espaço público que o privado, ou seja, as transgressões que ocorrem na rua são vistas como mais frequentes e passíveis de julgamento mais severos. De forma inversa, observamos que, quando se trata dos espaços dentro dos condomínios, as situações de transgressão são menos percebidas e, mesmo quando isso acontece, são julgadas de forma mais branda. Isto pode revelar uma atitude leniente dos moradores frente às situações de transgressão que ocorrem nos condomínios, o que funcionaria como um acordo tácito de isenção das responsabilidades dos moradores com o que acontece dentro do condomínio. Enquanto isso, o comportamento transgressor se legitima e passa a não ser mais considerado transgressor, mas sim aceito como normal e cotidiano. Por outro lado, apontar situações semelhantes que ocorrem na rua como frequentes e passíveis de um julgamento mais severo, pode revelar mais uma vez a isenção de responsabilidades, só que neste caso com o espaço público. Resumindo, apontar um erro dentro do condomínio pode acarretar para os moradores de um condomínio uma responsabilidade indesejada. Por essa razão, é mais conveniente que não exista nenhuma situação

de conflito a ser resolvida, mas apontar um erro que acontece na rua é delegar a responsabilidade à esfera pública.

A flexibilização perante as leis tornou-se um traço cultural na sociedade brasileira. A prática cotidiana da impunidade faz com que ações transgressoras passem a ser encaradas como naturais e até mesmo vantajosas para quem as comete. O desrespeito às leis e normas é visto como sinal de esperteza e inteligência, na medida em que quem o comete consegue vantagens, geralmente em detrimento de outrem. Existe até mesmo um sentimento de orgulho e regozijo em transgredir, pois nesses casos quem transgride acredita passar adiante dos demais para atingir seus objetivos. Esse é o tão chamado “jeitinho brasileiro”, que é caracterizado quando alguém burla, transgride ou infringe uma norma para conseguir de maneira mais fácil e rápida o que se quer. Nesse sentido, tendemos para uma inversão de valores na qual a ausência de regra vira regra, ou seja, o comportamento de não observância às regras passa a ser o seguido por uma maioria.

Em suma, as transgressões que ocorrem dentro dos condomínios são tratadas com tolerância e algumas vezes leniência e tendem a continuar acontecendo. Essa tolerância existe exatamente porque tais atos transgressores são considerados **pequenos, irrelevantes** e sem maiores consequências. Dessa forma, sem punição ou reprimenda, as “pequenas” transgressões passam a ser assimiladas como normais e conseqüentemente todos os moradores se sentem no direito de violar as regras.

O fenômeno das transgressões sociais não pode ser encarado de forma superficial, pois ele está enraizado nas estruturas das práticas sociais e culturais da sociedade como um todo. A tolerância a comportamentos anti-sociais ou transgressores, mesmo quando considerados leves ou pequenos, podem contribuir para a prática de comportamentos anti-sociais mais graves, além do risco desses últimos se tornarem uma prática comum. Neste sentido, estudos que venham a

verificar a relação entre as experiências de transgressões e a emergência de atitudes transgressivas em geral, serão muito importantes em um país, onde a forma de crescimento das cidades está sendo baseada na propagação de condomínios residenciais segregados, muitas vezes nas periferias.

Esta pesquisa aponta na direção de outras questões pertinentes aos condomínios residenciais. Poder-se-ia perguntar: qual a importância de considerar a transgressão que ocorre dentro dos condomínios como algo aceito? Como essa experiência pode repercutir em gerações de pessoas que nascem e crescem dentro desse tipo de enclave, vivenciando diariamente situações de transgressão tratadas como normais? Nesse sentido, estudos que venham a investigar essas novas indagações serão importantes para o entendimento cada vez mais aprofundado das formas de socialização dentro dos condomínios. Sugerimos assim um estudo sobre as atitudes dentro dos condomínios, verificando qual o comportamento que as pessoas teriam em face de situações de transgressões cotidianas ou um estudo que verificasse a visão de crianças e adolescentes, com diversas experiências residenciais, com relação às transgressões.

Referências Bibliográficas

- ALMEIDA, Alberto Carlos. *A Cabeça do Brasileiro*. Rio de Janeiro: Record, 2007
- BARBIE, Earl. *Métodos de pesquisa de survey*. Belo Horizonte: UFMG, 35/91, 1999.
- BAUMAN, Zygmunt. *Comunidade. A busca de segurança no mundo atual*. Rio de Janeiro: Zahar Editor, 2003.
- _____. *Modernidade Líquida*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.
- BENÉVOLO, Leonardo. *As Origens da Urbanística Moderna*. Lisboa: Editora Presença, 1981.
- BENJAMIN, Walter. Paris, Capital do Século XIX. In KOTHE, F. (Org.) *Walter Benjamin*. São Paulo: Editora Ática, 1985 (a).
- _____. A Paris do Segundo Império em Baudelaire. In KOTHE, F. (Org.) *Walter Benjamin*. São Paulo: Editora Ática, 1985 (b).
- BILSKY, Wolfgang. A Teoria das Facetas: noções básicas. *Estudos de Psicologia*, 8(3), p. 357-365, 2003.
- BLAKELY, J. e SNYDER, M. G. *Fortress America: Gated communities in the United States*. Washington: Brookings Institution Press; Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 1997.
- BOBBIO, Norberto. *Estado, governo e sociedade*. São Paulo: Paz e Terra, 1992.
- BORDIN, Isabel e OFFORD, David. Transtorno da conduta e comportamento anti-social. *Revista Brasileira de Psiquiatria*, v. 22, s.2, São Paulo dez., 2000.
- CALDEIRA, Teresa. *Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*. São Paulo: EDUSP, 2000.
- CANTER, D. The potential of facet theory for applied social psychology. *Quality and Quantity*. Vol. 17, nº 1, p. 35-67, 1983.
- _____. (Ed.) *Facet Theory: Approaches to Social Research*. New York: Springer, 1985.
- CARVALHO, A., NASCIMENTO, A. e ROAZZI, A. Religiosidades populares e a experiência do lazer: um estudo com romeiros de São Severino dos Ramos a partir da Teoria das Facetas. In XXVIII Congresso Brasileiro de Ciências de Comunicação. Trabalho apresentado no NP 17, Folkcomunicação, 2005.
- COHEN, Albert. *Transgressão e controle*. São Paulo: Livraria Pioneira Editora, 1968.
- CRUZ, Maurício S. 2007. *Público e privado: o surgimento e a evolução dos conceitos*. Disponível em: <<http://www.pr.gov.br/batebyte/edicoes/1994/bb36/publico.htm>>. Acesso em: 06 mai. 2007.

DAMATTA, Roberto. *A casa & a Rua: espaço, cidadania, mulher e morte no Brasil*. Rio de Janeiro: Rocco, 1997 (a).

_____. *Carnavais, malandros e heróis: para uma sociologia do dilema brasileiro*. Rio de Janeiro: Rocco, 1997 (b).

DANCEY, C. e REIDY, J. *Estatística sem matemática para psicologia: usando SPSS para Windows*. Porto Alegre: Artmed, 2006.

DANTAS, Inaldo. Entrevista concedida à autora em 15 março 2007.

DE CERTEAU, Michel. *A invenção do cotidiano 1: artes de fazer*. Petrópolis: Vozes, 1994.

_____. *A Invenção do Cotidiano 2: morar, cozinhar*. Petrópolis: Vozes, 2005.

DIAS, Reinaldo. *Introdução à Sociologia*. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2005.

DUMONT, Louis. *O Individualismo: uma perspectiva antropológica da ideologia moderna*. Rio de Janeiro: Rocco, 1985.

DUPAS, Gilberto. 2005. Tensões Contemporâneas Entre Público e Privado. *Cadernos de Pesquisa*, v. 35, n. 124, p. 33-42, jan./abr. 2005.

DURKHEIM, Emile. *As Formas Elementares da vida Religiosa*. São Paulo: Martins Fontes, 1996.

_____. *As regras do método sociológico*. São Paulo: Nacional, 1987.

ELIAS, Norbert. *O Processo Civilizador: formação do estado e civilização*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1993.

_____. *A Sociedade dos Indivíduos*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1994.

FERNANDES, Francisco. *Dicionário Brasileiro Globo*. São Paulo: Globo, 1998.

FERREIRA, A. Buarque. *Novo Dicionário Aurélio: Dicionário Eletrônico*. Curitiba: Positivo, 2006.

FOUCAULT, Michel. Space, Power, and Knowledge. In DURING, Simon (Ed.) *The Cultural Studies Reader*. London: Routledge, 1999. p. 134-141.

_____. *A Arqueologia do Saber*. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

FLUSTY, Steven. Building Paranoia. In ELLIN, N. *Architecture of Fear*. New York: Princeton Architectural Press, 1987.

FRANCO, J. Nascimento. *Punição*. Disponível em: <http://www.tribunadodireito.com.br/2003/fevereiro/civ_09.htm>. Acesso em: 09 nov. 2007.

FRUG, Gerald. *City Making: Building Communities without Building Walls*. Princeton: Princeton University Press, 2001.

FREUD, Sigmund. *Civilization and its Discontents*. New York: W.W. Norton & Company, Inc. 1961.

GALVÃO, Thyana. *Entre a gaiola e a armadilha: reflexões acerca da relação Configuração espacial x criminalidade no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, em Recife/ PE*. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Recife: UFPE, 2004.

GEERTZ, Clifford. *O Saber Local: novos ensaios em antropologia interpretativa*. Petrópolis: Vozes, 1997.

GERSTENBERGER, Fátima Santoro. *Condomínio urbano em perguntas e respostas*. Rio de Janeiro: Destaque, 1999.

GIDDENS, Anthony. *Sociologia*. Porto Alegre: Artmed, 2005.

GOLDANI, Ana Maria. As Famílias no Brasil Contemporâneo e o Mito da Desestruturação. In *Cadernos Pagu: de trajetórias e sentimentos*. Publicação do Núcleo do PAGU - Núcleo de Estudos de Gênero, n. 1, UNICAMP. Campinas, SP, 1993.

HALL, Stuart. *A Identidade Cultural na Pós-modernidade*. Rio de Janeiro: DP&A, 2004.

HOBBSBAWM, Eric. *The Age of Extremes*. London: Michael Joseph, 1994.

HOLSTON, James. A linguagem das Ruas; o discurso político em dois modelos de urbanismo. *Anuário Antropológico* 80. Rio de Janeiro: Ed. Tempo Brasileiro, 1982.

HOUAISS, Antônio. *Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa*. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

JACOBS, J. 2000. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes.

LEI FEDERAL Nº 4.591. 1964, 16 de dezembro. “Lei de Condomínio”.

LEI FEDERAL Nº 10.406. 2002, 10 de janeiro. “Novo Código Civil Brasileiro”.

LEI FEDERAL Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano

LEITÃO, Geronimo. 2006. A Barra da Tijuca e a Baixada de Jacarepaguá. Disponível em: <http://www.museudapessoa.net/hotsites/sescrío/artigos/a_barra>. Acesso em: 03 jun. 2006.
LESSA, Roberta. *Enclaves da Sociedade Contemporânea*. Trabalho apresentado ao Intercom Junior – mesa 32. 2005. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/1904/171889>>. Acesso em: 16/04/2007.

LOPES, Andara V. de F. e MONTEIRO, Circe. *Condomínios Residenciais no Brasil - morfologias de transgressão social*. In XII Encontro Nacional da ANPUR, Belém, 21-25 mai. 2007.

LOPES, Andriara V. de F. e. *A Colméia Urbana: relações de vizinhança em apartamentos no Recife*. Dissertação (Mestrado) PPG Antropologia Cultural: Universidade Federal de Pernambuco Recife, 2000.

LOUREIRO, C. e AMORIM, L. Dize-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: estratégias de marketing e a criação da casa ideal (Partes 1 e 2). *Arquitextos. Texto especial* 286. Março 2005. Disponível em: <<http://www.vitruvios.com.br/arquitextos/arq000/esp286.asp>>. Acesso em: 02 abr. 2007.

LOW, Setha. *Behind the Gates: Life, Security, and the pursuit of Happiness in fortress America*. New York: Routledge, 2003.

MAHER, Kristen. Workers and Strangers: household Service Economy and the landscape of suburban fear. *Urban Affairs Review*. California: San Diego University, July, 2003.

MCKENZIE, Evan. *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. Yale University Press, 1994.

MCNEILL, W. As gangues de rua são uma antiga herança da civilização. In OLIVEIRA, N. (Org.). *Insegurança Pública. Reflexões sobre a criminalidade e a violência urbana*. São Paulo: Nova Alexandria, 2002.

MEIRELLES, Hely. *Direito de Construir*. São Paulo: Malheiros, 1990.

MONTEIRO, Circe. *The Experience of Place: a comparative study of a favela, a public housing estate and a middle class neighborhood in Recife – Brazil*. Ph. D. Thesis. Oxford: University of Oxford, 1989.

MONTEIRO, Circe e ROAZZI, Antonio. Polemic Images: *Conceptualizations of Life in Core Areas of Recife, Brazil*. In 11th International Facet Theory Conference, 2007, Philadelphia. Proceedings - Design, Analysis and Application in Multivariate Approaches. Philadelphia: Temple University, 2007. p. 1-11.

MORAR NO CENTRO HISTÓRICO. Pesquisa de Demanda Habitacional no Centro de Recife. Relatório Final CECI/UFPE. 2003.

MORENO, R. e CARMONA, J. Developing mapping sentence using methodological dimensions of concept. In MEYER-SCHWEIZER, R. (Ed.) *Facet Theory Conference. Design and analysis*. Bern: FTA-c/o Institut für Soziologie, Universität Bern, 1999. p. 313-322.

MURPHY, Robert. Social Distance and the Veil. In FRIED, M. *Readings in Anthropology, Vol. II*. New York: Thomas Y. Crowell Company, 1971. p. 350-369.

NASCIMENTO, A. M. e ROAZZI, A. A estrutura da representação social da morte na interface com as religiosidades em equipes multiprofissionais de saúde. *Psicologia: reflexão e crítica*. Vol. 20, nº 3, Porto Alegre, 2007. Disponível em: <<http://www.scielo.br>>. Acesso em: 05/02/2008.

NEWMAN, Oscar. *Defensible Space: Crime Prevention through Urban Design*. Nova York: Macmillan, 1972.

PASQUARELLI, Maria Luiza. *Normas para a apresentação de trabalhos acadêmicos [ABNT/NBR-14724]* - 2a ed. Osasco: EDIFIEO, 2004.

PARK, Robert. A Cidade: sugestões para investigação do comportamento humano no meio urbano. In VELHO, Otávio (Org.). *O Fenômeno Urbano*. Rio de Janeiro: Editora Guanabara, p. 26-67, (1916) 1987.

RACHKORSKY, M.; FÉRES R. Chame o Síndico – Aspectos Jurídicos do Condomínio. Comunicação, FESÍNDICO: Feira de Condomínios do Nordeste. Recife, 2005.

REA, L. e PARKER, R. *Metodologia de Pesquisa: do planejamento à execução*. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2002.

REVISTA BRASILEIRA DE PSIQUIATRIA. ISSN 1516-4446 *versão impressa*, 2000.

ROAZZI, A., FEDERICCI, F. e WILSON, M. A estrutura primitiva da representação social do medo. *Psicologia: reflexão e crítica*. Vol. 14, nº 1, Porto Alegre, 2001, pp. 57-72.

ROAZZI, Antonio e MONTEIRO, Circe. A representação social da mobilidade profissional em função de diferentes contextos urbanos e suas implicações para a evasão escolar. *Arquivos Brasileiros de Psicologia*, 47(3), p. 39-73, 1995.

RUTTER, Michael, GILLER, Henri e HAGELL, Ann. *Antisocial Behavior by Young People*. Cambridge: Cambridge University Press, 1998.

SANTOS, Theotônio. *Conceito de Classes Sociais*. Petrópolis: Vozes, 1982.

SENNETT, Richard. *O Declínio do Homem Público: as tiranias da intimidade*. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.

_____. *The Conscience of the Eye: The Design and Social Life of Cities*. New York: Alfred A. Knopf, 1990.

_____. *The Uses of Disorder: personal identity and the city life*. London: Faber and Faber, 1996.

SHYE, S. e ELIZUR, D. *Introduction to Facet Theory: Content design and intrinsic data analysis in behavior research*. Thousand Oaks, California: Sage, 1994.

SILVA, José M. *Parcelamentos e Condomínios Edifícios*. In SEMINÁRIO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, Brasília, Ministério das Cidades, 2005.

SILVA, Maria F. P. S. *Condomínios Fechados: A produção habitacional contemporânea e a auto-exclusão dos ricos no espaço urbano de Natal*. Dissertação (Mestrado). Natal, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2004.

SIMÕES, Vinícius. Anthony Giddens e as conseqüências da modernidade. *Revista Espaço Acadêmico*, n. 38, jul. 2004.

SIMMEL, George. A Metrópole e a Vida Mental. In VELHO, Otávio, (Org.) *O Fenômeno Urbano*. Rio de Janeiro: Editora Guanabara, (1902)1987. p. 11-25.

SINGER, Peter. Entrevista. *Veja*. São Paulo, Edição 1996, 21 fev. 2007.

SMITH-BOWERS, Bill. Gated Communities in Global City Regions & Enclosed Goods-sharing. Presentation, Nov. 2003.

SOARES, Danielle. *Condomínio de fato: incidência do princípio da autonomia privada nas relações jurídicas reais*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999. 151 p.

SOJA, Edward. History: Geography: Modernity. In DURING, Simon (Ed.) *The Cultural Studies Reader*. London: Routledge, 1999.

SOUZA, Maria Adélia. *A Identidade da Metrópole*. São Paulo: Hucitec/EDUSP, 1994.

TÖNNIES, Ferdinand. *Community and Society*. Transaction Pub, (1969) 1988.

VELHO, Gilberto. *O Desafio da Cidade. Novas Perspectivas da Antropologia Brasileira*. Rio de Janeiro: Campos Ltda., 1980.

_____. *A Utopia Urbana. Um Estudo de Antropologia Social*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.

VELHO, Gilberto e KUSCHNIR, Karina (Orgs). *Pesquisas Urbanas: desafios do trabalho antropológico*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2003.

WEBER, Max. *Economia e Sociedade: fundamentos da sociologia compreensiva*. Brasília: Editora UNB, 2004.

WIRTH, Louis. O Urbanismo como modo de vida. In VELHO, Otávio (Org.). *O Fenômeno Urbano*. Rio de Janeiro: Editora Guanabara, (1938)1987. p. 90-113.

YOUNG, Jock. *A Sociedade Excludente. Exclusão social, criminalidade e diferença na modernidade recente*. Rio de Janeiro: Revan, 2002.

Jornais e Revistas

CONDOMÍNIOS Buscam Qualidade de Vida. *Diário de Pernambuco*, Recife, 18 abr. 1999. Caderno Classilíder.

CONDOMÍNIOS: casamento forçado. *Jornal Nacional*. 22 out. 2007.

CONDOMÍNIOS: os desafios do síndico. *Jornal Nacional*. 23 out. 2007.

CONDOMÍNIOS: aborrecimentos comuns. *Jornal Nacional*. 24 out. 2007.

CONDOMÍNIOS: controle das finanças. *Jornal Nacional*. 25 out. 2007.

DEU a louca no condomínio. *O Globo*, Rio de Janeiro, 12 mar. 2000. Caderno Morar Bem.

ESTUDANTES agridem prostitutas com fumaça de extintor de incêndio. *O Globo on-line*, Rio de Janeiro, 04 Nov. 2007. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com>>. Acesso em: 25 mar. 2008.

JOVENS roubam e agridem doméstica e afirmam que a confundiram com uma prostituta. *O Globo on-line*, Rio de Janeiro, 24 jun. 2007. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com>>. Acesso em: 25 mar. 2008.

MUITO Mais do que Meros Amigos. *Diário de Pernambuco*. Recife. 23 mai. 1999. Caderno Classilíder.

PAISAGENS que Valem o Dobro. *O Globo*, Caderno Morar Bem Rio de Janeiro, 6 ago. 2000.

PROBLEMA Mora ao Lado, O. *Jornal do Commercio*. Recife, 10 jan. 1999. Caderno Família

REVISTA CONDOMÍNIO, janeiro 2007. Ano IV, nº 37.

ANEXO 1

Carta pedido de colaboração e participação na pesquisa

Caros amigos e pesquisadores,

Como é de conhecimento de alguns de vocês, estou desenvolvendo pesquisa de doutorado focalizando a experiência de moradia em condomínios residenciais (tanto horizontais como verticais), sob orientação da prof^a. Dr^a. Circe Monteiro no Programa de pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE.

Estou solicitando aos amigos e pesquisadores uma grande colaboração: responder ao questionário se for o caso de residirem em condomínio e indicar o site da pesquisa para conhecidos que residam em condomínios. Considero condomínios conjuntos de casas ou apartamentos (um ou mais edifícios) que possuam medidas de proteção do entorno como muros e portarias e que tenham áreas comuns com equipamentos de lazer e/ou serviços.

Devido as dificuldades inerentes de pesquisar em locais de acesso restrito, além da falta de disponibilidade manifesta pela classe média em geral, procuramos desenvolver um instrumento *online* de fácil preenchimento. Esse questionário está sendo disponibilizado no *site* da empresa Casullo Comunicação e Design até o dia 15 de dezembro e você pode tanto indica-lo diretamente para conhecidos, como também enviar seus endereços eletrônicos para que eu possa solicitar a participação.

Para acessar o link da pesquisa é só clicar aqui:
www.casullo.com.br/condominios

Agradeço antecipadamente a sua colaboração em indicar esse site somente para moradores de condomínios, garantindo assim a confiabilidade desse procedimento. Comentários e sugestões são também muito bem-vindos.

Atenciosamente,

Andiara Lopes

Doutoranda do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano - MDU/UFPE
contatos: andiaralopes@yahoo.com
andiaravalentina@gmail.com

ANEXO 2

QUESTIONÁRIO ON-LINE PESQUISA ANDIARA

Matriz (nome da variável)	Questionário (pergunta)
id (sujeito)	NÚMERO ID, a ser gerado automaticamente.
fase	(1) piloto (2) final
amostra	(1) internet (2) e-mail (3) campo
estado	Em que estado você mora? (resposta aberta, escrever nome)
cidade	Em que cidade você mora? (resposta aberta, escrever nome)
papel	Qual o seu papel no condomínio? (1) morador (2) síndico ou já foi síndico
ER1tipo	Em tipo de moradia você reside? (1) Casa em condomínio fechado (2) Apartamento em Condomínio fechado (3) Casa em bairro (4) Edifício de apartamentos (5) outros
ER2tempo	Há quanto tempo você reside na sua atual moradia? (1) até 2 anos (2) entre 2 – 5 anos (3) entre 5 – 10 anos (4) entre 10- 20 anos (5) mais de 20 anos
ER3antes	Em que tipo de moradia você residia antes? (1) Casa em condomínio fechado (2) Apartamento em Condomínio fechado (3) Casa em bairro (4) Edifício de apartamentos (5) outros
ER4deseja	Se você pudesse escolher atualmente onde gostaria de morar? (1) Casa em condomínio fechado (2) Apartamento em Condomínio fechado (3) Casa em bairro (4) Edifício de apartamentos (5) outros
ER5condição	Qual a sua condição de moradia? (1) próprio quitado

- (2) próprio financiado
- (3) alugado
- (4) propriedade de outros (parente/amigo)
- (5) outros

ER6localiz Qual a localização do seu condomínio com relação a sua cidade?

- (1) na área urbana
- (2) na periferia
- (3) fora da área urbana
- (4) outros

ER7tamanh Qual é o tamanho do seu condomínio?

- (1) até 30 residências
- (2) entre 30 e 100 residências
- (3) entre 101 e 500 residências
- (4) entre 501 e 1000 residências
- (5) mais de 1000 residências

Que tipo de equipamentos de segurança e lazer o seu condomínio dispõe?

		existência	não	sim
ER9 muros	muros		1	2
ER10 cerca	cerca elétrica		1	2
ER11 cftv	circuito fechado de tv		1	2
ER12empr	empresa de segurança		1	2
ER13 portari	portaria com vigilante		1	2
ER14 portão	portão eletrônico		1	2
ER15 áreav	áreas verdes		1	2
ER16 playg	playground		1	2
ER17 piscin	piscina		1	2
ER18 quadr	quadra de esportes		1	2
ER19 slfesta	salão de festas		1	2
ER20 sljogo	salão de jogos ou ginástica		1	2

Na sua opinião qual foi importância dos seguintes itens na sua escolha do seu atual local de moradia?

	grau de importância	não é import.	pouco import.	+ ou – import.	Import.	muito import.
MT1silencio	Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade	1	2	3	4	5
MT2segura	Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana	1	2	3	4	5
MT3nivelso	Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu	1	2	3	4	5
MT4sociab	Uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos	1	2	3	4	5
MT5privci	Um lugar onde pudesse ter privacidade	1	2	3	4	5
MT6espcria	Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança	1	2	3	4	5
MT7comser	Um lugar próximo a comércio e serviços	1	2	3	4	5
MT8acesso	Um lugar de fácil acesso	1	2	3	4	5
MT9transpp	Um lugar com boa oferta de transporte público	1	2	3	4	5
MT10areav	Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins	1	2	3	4	5
MT11lazesp	Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes	1	2	3	4	5
MT12espint	A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa	1	2	3	4	5

MT13equip	Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança como, TVs, portões, grades e cercas elétricas	1	2	3	4	5
MT14status	Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social	1	2	3	4	5
MT15valoriz	Um lugar com possibilidades de valorização no futuro	1	2	3	4	5
MT16preço	Um lugar com um preço acessível	1	2	3	4	5

	frequência	nunca	rara mente	algumas vezes	frequente mente	sempre
reunião	Com que frequência você participa das reuniões de condomínio					

	Grau de conhecimento	nunca ouviu falar	já ouviu falar	já leu partes	consulta sempre
Lei1	Você conhece a Convenção e o Regimento Interno do seu condomínio?	1	2	3	4
Lei2	Você conhece a Lei de Condomínio LEI Nº 4.591/1964?	1	2	3	4
Lei3	Você conhece o Código Civil Brasileiro LEI Nº 10.406/2002?	1	2	3	4

Por favor, indique com que frequência você ou alguém de sua família costumam experimentar as seguintes situações:

	frequência	nunca	rara mente	algumas vezes	frequente mente	sempre
S1encovz	encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio					
S2convvz	convidar algum vizinho para vir a sua casa					
S3convmag	chamar amigos para virem em sua casa					
S4visitpar	ir na casa de familiares					
S5encoamg	encontrar amigos em outros locais da cidade					
S6sairpar	fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade					
S7brincvz	deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos					
S8brincplay	ver crianças ou jovens frequentarem as áreas de recreação do condomínio					
S9reunvz	reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana					
S10cumpvz	cumprimentar os vizinhos quando os encontra nas áreas comuns					
S11reuniao	participar de reunião para discutir questões do condomínio					
S12disctvz	discutir com vizinhos por causa de problemas					
S13festcon	participar de festa organizada no condomínio					
S14evitarvz	evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles					
S15sairamg	sair com amigos do condomínio para um programa na cidade					
S16usarfun	solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa					
S17intermfu	pedir aos funcionários para resolverem problemas com vizinhos					
S18encovz	encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar					
S19usaráre	participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos					
S20usarsal	utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva					
S21cuidarcr	pedir para vizinhos do condomínio ficarem de olho nas crianças					
S22infofunc	conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio					
S23recebcri	deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa					

S24ajudarvz	ajudar vizinhos que precisam de algum favor					
S25gentilvz	trocar gentilezas com seus vizinhos					

Apresentamos algumas situações abaixo que são comumente presenciadas em áreas residenciais e até mesmo em outros locais da cidade, gostaria que você respondesse rapidamente sem pensar qual você acha que seria sua atitude em **cada uma** destas situações:

	atitude	jama is fa ria	difi ci lme nte fa ria	talvez fa ria	provavel mente fa ria	certa mente fa ria

1. Um morador leva o cachorro para passear e o cachorro defeca no gramado de uma área comum do condomínio, se você estiver numa situação como essa você:

A1.1cãocon	Deixa pra lá porque sabe que alguém logo vai limpar					
A1.2cãocon	Chama um funcionário para limpar					
A1.3cãocon	Vai buscar algo para limpar a sujeira e jogar fora					
A1.4cãocon	Já sai preparado para limpar as sujeiras do cachorro					

2. Uma pessoa leva o cachorro para passear em uma rua de bairro residencial onde mora, o cachorrinho defeca no meio da calçada, se você fosse essa pessoa o que faria?

A2.1cãorua	Deixa pra lá, não adianta limpar porque a rua já é suja mesmo					
A2.2cãorua	Joga pro lado para ninguém pisar					
A2.3cãorua	Volta pra casa para pegar algo para limpar a sujeira do cachorrinho					
A2.4cãorua	Deixa esta vez mas da próxima lembrará de trazer algo para limpar					

3. Um morador vai receber a visita de um amigo no seu condomínio, mas não há vagas para visitantes estacionarem, nesta situação você:

A3.1carroco	manda que ele estacione em qualquer lugar vago dentro do condomínio					
A3.2carroco	manda que ele estacione na vaga de um vizinho que está viajando					
A3.3carroco	pede ao porteiro ou outro funcionário que arranje uma vaga para o seu amigo					
A3.4carroco	pede que ele estacione fora do condomínio					

4. Uma pessoa precisa comprar algo na farmácia e as vagas de estacionamento estão todas ocupadas, se estiver nesta situação você:

A4.1carroru	Estaciona em cima da calçada porque é uma coisa rápida					
A4.2carroru	Para atrás de um carro estacionado e vai fazer a compra					
A4.3carroru	Espera na rua até liberar uma vaga					
A4.4carroru	Vai tentar outra farmácia					

5. Você está em casa no fim de semana quando a música alta da festa de um vizinho promete ir até de madrugada, nesta situação você:

A5.1música	Não reclama porque você também mais cedo ou mais tarde vai fazer uma festa barulhenta					
A5.2música	Deixa pra lá, fecha a janela, liga o condicionador de ar e tenta dormir assim mesmo					
A5.3música	Liga para o síndico exigindo o cumprimento da lei no condomínio					
A5.4música	Chama o órgão da prefeitura de combate aos ruídos					

6. Um morador nota que pequenos furtos estão ocorrendo no condomínio onde mora, se fosse você nesta situação:

A6.1furto	Deixa pra lá porque isto é normal em um condomínio					
A6.2furto	Toma cuidado com suas coisas e deixa tudo bem fechado					
A6.3furto	Chama o síndico para que ele tome alguma providência					
A6.4furto	Acha que a polícia deveria ser chamada					

7. No seu condomínio está tendo uma festa de adolescentes sem a supervisão dos pais e você desconfia que os adolescentes estão consumindo drogas, nesta situação você:

A7.1drogac	não se mete, os pais deles é que devem se preocupar com isso				
A7.2drogac	resolve conversar com os pais dos adolescentes				
A7.3drogac	comunica o que está acontecendo ao síndico				
A7.4drogac	chama a polícia, afinal esse é um caso de polícia				

8. Na rua, perto da entrada do seu condomínio alguns adolescentes se reúnem para consumir drogas, nessa situação você:

A8.1drogar	faz de conta que não viu					
A8.2drogar	não faz nada porque a rua é um lugar público					
A8.3drogar	resolve conversar com os adolescentes					
A8.4drogar	chama a polícia, afinal esse é um caso de polícia					

9. No seu condomínio um adolescente está dirigindo o carro dos pais, sem a supervisão de um adulto, nesse situação você:

A9.1adoles	não se mete, os pais deles é que devem se preocupar com isso				
A9.2adoles	resolve conversar com os pais dos adolescentes				
A9.3adoles	comunica o que está acontecendo ao síndico				
A9.4adoles	chama a polícia, afinal esse é um caso de polícia				

Apresentamos algumas situações abaixo que são comumente presenciadas em áreas residenciais e até mesmo em outros locais da cidade, gostaria que você respondesse rapidamente:

a) Com que **frequencia** você presencia tais ações tanto em seu condomínio como na rua?

b) Mesmo que você nunca tenha presenciado, como você **julgaria** tais ações?

[illegible]

ocupação**Pergunta 24:** Qual a natureza da sua ocupação?

- (1) estudante
- (2) empregado do setor privado
- (3) funcionário público
- (4) empresário/proprietário
- (5) profissional liberal
- (6) aposentado/pensionista
- (7) outros Qual? _____

renda**Pergunta 25:** Qual a sua renda familiar?

- (1) até R\$ 2.000 reais
- (2) de R\$ 2.000 até R\$ 4.000 reais
- (3) de R\$ 4.000 até R\$ 8.000 reais
- (4) de R\$ 8.000 até R\$ 12.000 reais
- (5) de R\$ 12.000 até R\$ 20.000 reais
- (6) mais de R\$ 20.000 reais

taxacondo

Qual o valor da taxa mensal do seu condomínio?

ciclovida

Qual opção melhor retrata a sua situação familiar no presente domicílio?

- (1) mora sozinho
- (2) mora com parentes ou amigos
- (3) mora com companheiro(a)
- (4) mora com companheiro(a) e com filhos ou crianças pequenas
- (5) mora com companheiro(a) com filhos adolescentes
- (6) mora com companheiro(a) com filhos adultos
- (7) outros

ANEXO 3

O Novo Código Civil Brasileiro e a Lei de Condomínio

Do Condomínio

O condomínio é previsto no NCC e na LC como uma edificação contendo propriedade exclusiva e propriedade comum, podendo ser residencial ou comercial. A área exclusiva é de uso particular do condômino e as áreas comuns são de uso de todos os condôminos, não podendo ser alienadas ou divididas. Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

“Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio”

LEI DE CONDOMÍNIO:

“Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação.

Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe fôr aplicável.

Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.”

Da Convenção de Condomínio

A convenção do condomínio deve ser elaborada pelos titulares das unidades, sendo no mínimo 2/3 das frações ideais. É obrigatória para os titulares e/ou para os de posse ou detenção sobre as unidades. Com relação ao conteúdo da Convenção, a LC é mais detalhada. No entanto, ela é vaga com relação à forma de utilização das unidades exclusivas e áreas comuns. Deveria conter uma orientação mais objetiva, deixando pré-estabelecido alguns desses usos.

NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

“Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.”

LEI DE CONDOMÍNIO:

“Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção

de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;
- m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.”

Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Com relação aos direitos dos condôminos, o CC e a LC deixam claro que estes têm o direito de utilizar sua unidade livremente, desde que essa utilização não interfira no mesmo direito dos outros condôminos de fazerem o mesmo com suas unidades. No entanto, as formas de interferência no direito de outrem não são claras, deixando livre a interpretação do que é, de fato, uma interferência. Com relação aos deveres dos condôminos, o CC é um pouco mais detalhado qdo cita despesas, obras, fachada, etc. mas continua sendo pouco claro no item IV do Art. 1.336. A LC diz que a violação dos deveres sujeita o infrator à multa e que compete ao síndico a aplicação e cobrança da mesma.

NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

“Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.”

LEI DE CONDOMÍNIO:

“Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, tôdas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se êle, a qualquer condômino.”

Das Ações Proibitivas

A LC repete o que foi estabelecido no CC no tocante à fachada, acrescentando o item II (esquadrias). Porém, incorre no mesmo problema de carência de especificação das formas proibitivas de usos

LEI DE CONDOMÍNIO:

“Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.”

Das Ações Punitivas

No caso do descumprimento dos deveres, o transgressor será sujeito à multa prevista na Convenção. Essa multa não pode ser superior ao valor de 5 mensalidades. No caso de não haver disposição expressa na Convenção, cabe à assembléia decidir (c/ 2/3) sobre a transgressão e a multa referente a esta. Obs: O CC estabelece que a inadimplência será punida com cobrança de multa de até 1% ao mês a de até 2% sobre o débito.

NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

“§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos

restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.”

LEI DE CONDOMÍNIO:

“§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe fôr estipulado.”

Das Despesas

As despesas das partes comuns são divididas pelos condôminos de acordo com a fração ideal de terreno de cada unidade. Cabe ao síndico arrecadar as taxas condominiais e, se necessário for, executar cobrança judicial de taxas atrasadas.

NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

“Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.”

LEI DE CONDOMÍNIO:

“Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.”

Das Obras

Tanto o CC como a LC são claros quanto à questão das obras. Sendo estas necessárias e urgentes não é preciso a aprovação dos condôminos e podem ser realizadas pelo síndico ou morador (nesse caso, o condômino que as efetuou será devidamente reembolsado). Se a obra, mesmo urgente, acarretar em custos excessivos, ela necessitará de aprovação em Assembléia (2/3). No caso das obras: úteis a todos; não urgentes; reparos, etc., será necessária a aprovação em Assembléia (maioria, metade +1). O CC é mais detalhado em relação às obras.

NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

“Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.”

LEI DE CONDOMÍNIO:

“Art. 12. § 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.”

Do Seguro: do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Poucas pessoas sabem da existência dessa cláusula que obriga os condomínios ao seguro contra incêndio e destruição. A LC é mais detalhada e delibera que a forma de utilização desse recurso, quando necessária, será decidida em assembléia.

NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

“Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.”

LEI DE CONDOMÍNIO:

“Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo tôdas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sôbre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por *quorum* mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.”

Da Administração do Condomínio

A administração do condomínio é feita por um síndico eleito em Assembléia, podendo ser morador ou não, pessoa física ou jurídica. O mandato é de dois anos com direito a reeleição. A destituição de um síndico é possível, desde que esteja de acordo com as disposições da Convenção.

NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

“Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”

LEI DE CONDOMÍNIO:

“Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.”

Da Competência do Síndico

É importante que os condôminos tenham conhecimento sobre a competência do síndico e do seu papel na administração do condomínio. Para que todos possam ajudá-lo, cobrar ações, controlar gastos e outros assuntos de interesse geral.

NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

“Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.”

LEI DE CONDOMÍNIO:

“Art. 22. § 1º Compete ao síndico:

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuirem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;
- f) prestar contas à assembléia dos condôminos.
- g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

Da Assembléia Geral

Uma assembléia geral por ano é obrigatória para prestação de contas, aprovação das despesas e discussão sobre assuntos de interesse do condomínio. Porém, assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por 1/4 dos condôminos.

NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

“Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.”

LEI DE CONDOMÍNIO:

“Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo *quorum* que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.”

ANEXO 4

Tabela do capítulo 6 – Análise Kruskal-Wallis mostrando a Significância da relação entre as questões de motivações para escolha do local de moradia e os grupos diferenciados por Gênero. A Significância considerada foi $P < .05$

Questionário – Motivos para escolha do local de moradia	X ²	df	p
1 Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade	,331	1	,565
2 Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana	1,766	1	,184
3 Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu	1,508	1	,219
4 Uma vizinhança tranqüila onde pudesse conhecer seus vizinhos	,385	1	,535
5 Um lugar onde pudesse ter privacidade	,096	1	,756
6 Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança	,004	1	,949
7 Um lugar próximo a comércio e serviços	,430	1	,512
8 Um lugar de fácil acesso	1,612	1	,204
9 Um lugar com boa oferta de transporte público	,363	1	,547
10 Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins	,542	1	,462
11 Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes	,638	1	,424
12 A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa	,177	1	,674
13 Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança	4,524	1	,033
14 Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social	1,475	1	,225
15 Um lugar com possibilidades de valorização no futuro	,428	1	,513
16 Um lugar com um preço acessível	,082	1	,774

a Kruskal Wallis Test

b Grouping Variable: Masc

Tabela do capítulo 6 – Análise Kruskal-Wallis de motivações para escolha do local de moradia mostrando as médias separadas por Gênero do respondente

Questionário – Motivos para escolha do local de moradia	Feminino		Masculino		Total	
	média	Desvio Padrão	Media	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão
1 Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade	1,10	,306	1,06	,250	1,09	,284
2 Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana	3,33	1,248	3,69	1,105	3,47	1,201
3 Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu	4,64	,729	4,43	,917	4,56	,809
4 Uma vizinhança tranqüila onde pudesse conhecer seus vizinhos	3,55	1,033	3,37	1,165	3,48	1,083
5 Um lugar onde pudesse ter privacidade	3,67	1,123	3,77	,910	3,71	1,041
6 Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança	4,40	,710	4,37	,770	4,39	,730
7 Um lugar próximo a comércio e serviços	4,42	1,013	4,26	1,120	4,36	1,053
8 Um lugar de fácil acesso	4,20	,803	3,97	,857	4,11	,827
9 Um lugar com boa oferta de transporte público	3,89	1,149	4,06	1,027	3,96	1,101
10 Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins	4,15	,960	4,32	,806	4,22	,903
11 Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes	3,51	1,215	3,71	1,152	3,59	1,189
12 A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa	3,73	1,062	3,54	1,291	3,66	1,153
13 Um lugar bastante seguro, se possível com	4,07	1,152	3,54	1,314	3,87	1,238

sistemas de segurança						
14 Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social	2,27	1,027	2,03	1,014	2,18	1,023
15 Um lugar com possibilidades de valorização no futuro	3,69	1,169	3,49	1,269	3,61	1,206
16 Um lugar com um preço acessível	4,07	,879	4,03	,857	4,06	,866

Tabela do capítulo 6 – Análise Kruskal-Wallis mostrando a Significância da relação entre as questões de motivações para escolha do local de moradia e os grupos diferenciados por Tempo de Moradia. A Significância considerada foi $P < .05$

Questionário – Motivos para escolha do local de moradia	X ²	df	p
1 Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade	10,647	4	,031
2 Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana	2,627	4	,622
3 Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu	3,043	4	,551
4 Uma vizinhança tranqüila onde pudesse conhecer seus vizinhos	5,780	4	,216
5 Um lugar onde pudesse ter privacidade	2,523	4	,640
6 Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança	2,999	4	,558
7 Um lugar próximo a comércio e serviços	6,304	4	,178
8 Um lugar de fácil acesso	6,871	4	,143
9 Um lugar com boa oferta de transporte público	4,439	4	,350
10 Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins	4,746	4	,314
11 Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes	6,783	4	,148
12 A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa	5,190	4	,268
13 Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança	4,685	4	,321
14 Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social	2,206	4	,698
15 Um lugar com possibilidades de valorização no futuro	7,486	4	,112
16 Um lugar com um preço acessível	1,546	4	,818

a Kruskal Wallis Test

b Grouping Variable: E2.Tempo ER2tempo/morad

Tabela do capítulo 6 – Análise Kruskal-Wallis de motivações para escolha do local de moradia mostrando as médias separadas por Tempo de Moradia do respondente

	0 - 2 anos		<2 - 5 anos		<5 - 10 anos		<10 - 20 anos		> 20 anos		Total	
Questionário – Motivos para escolha do local de moradia	média	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão	Média	Desvio Padrão	Média	Desvio Padrão	Média	Desvio Padrão	Média	Desvio Padrão
1 Um lugar silencioso e sossegado, afastado da movimentação da cidade	1,15	,364	1,02	,149	1,00	,000	1,14	,363	1,24	,437	1,09	,291
2 Um lugar seguro onde esteja a salvo da violência urbana	3,67	1,291	3,76	1,021	3,61	1,076	3,11	1,560	3,56	1,338	3,60	1,217
3 Um lugar onde mora pessoas com o mesmo padrão de vida que o seu	4,39	1,029	4,60	,571	4,63	,824	4,55	,686	4,78	,548	4,57	,752
4 Uma vizinhança tranquila onde pudesse conhecer seus vizinhos	3,09	1,308	3,44	1,091	3,50	1,180	3,90	,912	3,56	,856	3,45	1,124
5 Um lugar onde pudesse ter privacidade	3,97	1,159	3,66	1,022	3,79	,977	3,70	1,031	3,83	,985	3,78	1,037
6 Um lugar onde crianças pudessem brincar livremente em segurança	4,36	,895	4,40	,571	4,46	,833	4,45	,759	4,22	,647	4,39	,728
7 Um lugar próximo a comércio e serviços	4,34	1,310	4,38	,830	4,58	,830	4,05	1,276	4,78	,428	4,41	,999
8 Um lugar de fácil acesso	4,21	,650	3,92	,877	3,88	,992	4,35	,875	3,83	,786	4,03	,849
9 Um lugar com boa oferta de transporte público	4,15	1,176	3,96	,903	3,83	1,204	4,05	1,050	3,72	1,074	3,97	1,057
10 Um lugar com áreas verdes com árvores e jardins	4,30	1,045	4,18	,782	4,54	,721	4,21	1,084	4,17	,857	4,27	,890
11 Um lugar com áreas comuns para a prática de lazer e esportes	3,55	1,227	3,86	1,069	4,08	,881	3,25	1,446	3,53	,874	3,70	1,135
12 A possibilidade de ter uma casa maior e mais espaçosa	3,73	1,506	3,80	1,069	3,96	,751	3,15	1,387	3,71	,772	3,71	1,170
13 Um lugar bastante seguro, se possível com sistemas de segurança	3,55	1,338	3,78	1,130	4,17	1,167	3,90	1,210	3,88	1,219	3,82	1,205
14 Um lugar reconhecidamente destacado pelo status e prestígio social	2,10	1,106	2,16	1,095	2,46	1,103	2,35	1,137	2,22	,808	2,23	1,066
15 Um lugar com possibilidades de valorização no futuro	3,31	1,401	3,60	1,050	3,96	,999	3,75	1,333	3,28	1,018	3,58	1,174
16 Um lugar com um preço acessível	4,03	,951	4,02	,820	4,25	,676	3,90	1,021	3,94	1,056	4,03	,885

Tabela do capítulo 6 – Análise Kruskal-Wallis mostrando a Significância da relação entre as questões de Sociabilidade e os grupos diferenciados por Tempo de Moradia. A Significância considerada foi $P < .05$

Questionário – Atividades de sociabilidade	X²	df	p
1 Encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio	6,780	4	,148
2 Convidar algum vizinho para vir a sua casa	11,157	4	,025
3 Chamar amigos para virem em sua casa	1,681	4	,794
4 Ir na casa de familiares	4,979	4	,289
5 Encontrar amigos em outros locais da cidade	4,969	4	,290
6 Fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade	5,300	4	,258
7 Deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos	,390	4	,983
8 Ver crianças ou jovens freqüentar as áreas de recreação do condomínio	3,676	4	,452
9 Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana	10,191	4	,037
10 Cumprimentar os vizinhos com encontra nas áreas comuns	,287	4	,991
11 Participar de reunião para discutir questões do condomínio	3,968	4	,410
12 Discutir por problemas com vizinhos	4,637	4	,327
13 Participar de festa organizada no condomínio	10,171	4	,038
14 Evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles	,259	4	,992
15 Sair com amigos do condomínio para um programa na cidade	12,900	4	,012
16 Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa	1,938	4	,747
17 Pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos	3,288	4	,511
18 Encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar	4,385	4	,356
19 Participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos	3,371	4	,498
20 Utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva	1,727	4	,786
21 Pedir para vizinhos do condomínio para ficar de olho nas crianças	6,533	4	,163
22 Conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio	4,187	4	,381
23 Deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa	1,828	4	,767
24 Ajudar vizinhos que precisam de algum favor	3,273	4	,513
25 Trocar gentilezas com seus vizinhos	3,318	4	,506

a Kruskal Wallis Test

b Grouping Variable: E2.Tempo ER2tempo/morad

Tabela do capítulo 6 – Análise Kruskal-Wallis de sociabilidade mostrando as médias separadas por Tempo de Moradia do respondente

Questionário – Atividades de sociabilidade	0 - 2 anos		<2 - 5 anos		<5 - 10 anos		<10 - 20 anos		> 20 anos		Total	
	média	Desvio padrão	média	Desvio padrão	média	Desvio padrão	média	Desvio padrão	média	Desvio padrão	média	Desvio padrão
1 Encontrar e conversar com vizinhos nas áreas comuns de seu condomínio	3.29	,908	2.84	1.041	3.32	1.157	2.80	1.146	3.45	,934	3,08	1,052
2 Convidar algum vizinho para vir a sua casa	2.33	1.049	2.00	1.054	2.21	,855	2.25	1.183	3.09	,831	2,26	1,049
3 Chamar amigos para virem em sua casa	3.71	1.042	3.38	1.010	3.63	,761	3.50	1.033	3.55	,688	3,53	,945
4 Ir na casa de familiares	4.08	,830	3.73	,962	3.84	,898	3.40	1.121	3.73	,905	3,78	,946
5 Encontrar amigos em outros locais da cidade	3.88	,850	3.78	,886	3.68	,749	4.13	,885	3.27	1.191	3,79	,901
6 Fazer um programa com membros da família em outros lugares da cidade	3.83	,917	3.32	,973	3.21	1.032	3.50	,894	3.55	1.293	3,47	1,003
7 Deixar crianças brincarem na casa dos vizinhos	2.33	1.274	2.50	1.207	2.42	1.170	2.44	1.153	2.45	,820	2,43	1,155
8 Ver crianças ou jovens freqüentar as áreas de recreação do condomínio	2.92	1.349	3.49	1.044	3.53	1.172	3.56	1.263	3.36	1.206	3,36	1,193
9 Reunir-se com vizinhos para um programa de fim de semana	2.00	,978	1.59	,956	1.63	1.012	1.81	1.047	2.40	,843	1,80	,990
10 Cumprimentar os vizinhos com encontra nas áreas comuns	4.75	,532	4.72	,513	4.63	,684	4.75	,447	4.73	,467	4,72	,530
11 Participar de reunião para discutir questões do condomínio	3.25	1.452	2.84	1.573	2.53	1.389	2.81	1.515	3.45	1.368	2,93	1,488
12 Discutir por problemas com vizinhos	2.33	1.308	1.97	1.040	2.11	,809	1.88	1.258	2.45	,820	2,11	1,084
13 Participar de festa organizada no condomínio	2.13	1.140	2.05	1.053	2.26	1.485	2.50	1.549	3.45	1.128	2,32	1,291
14 Evitar conversa com vizinhos para não ter problemas com eles	1.96	1.122	1.97	1.013	1.95	1.129	1.94	1.289	1.91	1.136	1,95	1,094
15 Sair com amigos do condomínio para um programa na cidade	1.88	1.076	1.43	,801	1.58	,961	2.06	1.181	2.45	,934	1,76	1,008
16 Solicitar funcionários do condomínio para fazer alguns serviços em sua casa	1.92	1.060	1.81	,995	2.00	1.000	2.13	1.258	2.27	1.191	1,96	1,063
17 Pedir aos funcionários para resolver problemas com vizinhos	1.46	,721	1.58	,874	1.74	,872	1.81	1.601	1.82	,874	1,64	,978
18 Encontrar vizinhos fazendo compras no mesmo lugar	2.71	1.042	2.76	,983	2.63	1.116	3.00	,894	3.27	,786	2,81	,992
19 Participar de algum esporte na área de lazer (ou na piscina) com amigos	1.67	,816	1.51	,804	1.68	,946	1.31	,704	1.55	,688	1,55	,804
20 Utilizar a área de festas do condomínio para organizar festa de aniversário ou outra ocasião festiva	1.96	1.083	2.14	1.134	2.37	1.116	2.25	1.438	2.27	1.104	2,17	1,153
21 Pedir para vizinhos do condomínio para ficar	1.22	,600	1.36	,798	1.37	,955	1.31	,873	1.55	,522	1,34	,770

de olho nas crianças

22 Conversar com empregados para saber das coisas que acontecem no condomínio	2,29	1,233	1,97	1,183	1,95	1,224	1,56	,814	1,73	,786	1,95	1,124
23 Deixar as crianças da vizinhança virem em sua casa	2,46	1,351	2,31	1,489	2,32	1,455	2,40	1,639	2,73	1,104	2,40	1,418
24 Ajudar vizinhos que precisam de algum favor	3,43	1,273	3,32	1,056	3,28	1,179	3,63	1,147	3,91	,701	3,45	1,109
25 Trocar gentilezas com seus vizinhos	3,92	1,100	3,49	1,193	3,67	1,138	3,94	1,063	4,00	,775	3,74	1,107

Tabela do capítulo 7 – Análise Kruskal-Wallis mostrando a Significância da relação entre as questões de Julgamento das Transgressões e os grupos diferenciados por Gênero. A Significância considerada foi $P < .05$

	X²	p
1. atraso no pagamento de condomínio	3,041	,081
2. cão em casa que late durante o dia	1,340	,247
3. cão em casa que late durante a noite	1,041	,308
4. alto volume rádio ou tv em casa de dia	,150	,699
5. alto volume rádio ou tv em casa de noite	,304	,581
6. reformas em casa a noite ou finais de semana	6,157	,013
7. dano de crianças em áreas comuns do condomínio	,802	,371
8. barulho de crianças no condomínio	,776	,378
9. festa e música alta no condomínio, de dia nos finais de semana	2,508	,113
10. festa e música alta no condomínio, de noite nos finais de semana	,760	,383
11. estacionamento veículo no condomínio em outra vaga	,058	,810
12. posse ,construção em áreas comuns do condomínio	1,032	,310
13. passeio cão dentro do condomínio sem recolher sujeira	,027	,869
14. mangueira ligada na lavagem veículo no condomínio	,003	,954
15. fofoca sobre outros moradores	,090	,764
16. jogar lixo nas áreas comuns do condomínio	,249	,617
17. atraso na conta de energia elétrica ou de água	,103	,748
18. ligação clandestina de água ou luz	,135	,714
19. não paga pagamento do IPTU	,033	,855
20. barulho de carros de som nas ruas	1,523	,217
21. casa eventos com música alta em áreas residenciais	,421	,517
22. estacionamento em local proibido na rua	,065	,798

23. comercio que utiliza a calçada	,033	,857
24. jogar lixo no chão da rua	2,632	,105
25. passeio cão na rua sem recolher a sujeira	,006	,940

a Kruskal Wallis Test

b Grouping Variable: Masc

Tabela do capítulo 7 – Análise Kruskal-Wallis de Julgamento das Transgressões mostrando as médias separadas por Gênero do respondente

Questionário – Julgamento das transgressões	Feminino		Masculino		Total	
	Media	Desvio Padrão	Média	Desvio Padrão	Média	Desvio Padrão
1. atraso no pagamento de condomínio	3,36	1,039	3,78	,975	3,52	1,031
2. cão em casa que late durante o dia	2,23	,877	2,53	,950	2,35	,912
3. cão em casa que late durante a noite	2,73	,827	2,97	,933	2,82	,872
4. alto volume rádio ou tv em casa de dia	2,27	,952	2,19	,931	2,24	,939
5. alto volume rádio ou tv em casa de noite	2,77	,831	2,69	,821	2,74	,823
6. reformas em casa a noite ou finais de semana	3,24	,790	2,81	,749	3,07	,798
7. dano de crianças em áreas comuns do condomínio	3,42	,795	3,23	,884	3,35	,829
8. barulho de crianças no condomínio	1,59	,753	1,77	,884	1,66	,805
9. festa e música alta no condomínio, de dia nos finais de semana	1,90	,985	2,22	,941	2,02	,975
10. festa e música alta no condomínio, de noite nos finais de semana	2,59	,942	2,78	1,099	2,66	1,003
11. estacionamento veículo no condomínio em outra vaga	2,64	,963	2,58	,958	2,62	,956
12. posse ,construção em áreas comuns do condomínio	3,98	1,263	4,25	1,047	4,08	1,187
13. passeio cão dentro do condomínio sem recolher sujeira	3,25	,947	3,34	,827	3,29	,899
14. mangueira ligada na lavagem veículo no condomínio	3,04	1,018	3,09	,963	3,06	,992
15. fofoca sobre outros moradores	1,72	1,026	1,58	,765	1,67	,936
16. jogar lixo nas áreas comuns do condomínio	3,17	,849	3,06	,929	3,13	,875
17. atraso na conta de energia elétrica ou de água	2,70	1,295	2,78	1,338	2,73	1,304
18. ligação clandestina de água ou luz	3,96	1,224	3,94	1,093	3,95	1,171
19. não paga pagamento do IPTU	3,12	1,367	3,10	1,469	3,11	1,397

20. barulho de carros de som nas ruas	2,94	1,461	3,39	1,202	3,11	1,379
21. casa eventos com música alta em áreas residenciais	3,53	1,187	3,69	1,176	3,59	1,178
22. estacionamento em local proibido na rua	3,68	,894	3,75	,842	3,71	,870
23. comércio que utiliza a calçada	3,79	1,063	3,72	1,143	3,76	1,087
24. jogar lixo no chão da rua	3,63	,937	3,39	,966	3,54	,950
25. passeio cão na rua sem recolher a sujeira	3,51	,973	3,55	,905	3,52	,942

Tabela 7.9 – Análise Kruskal-Wallis mostrando a Significância da relação entre as questões de julgamento das transgressões e os grupos diferenciados por Tempo de Moradia. A Significância considerada foi $P < .05$

Questionário – Julgamento das Transgressões	X ²	p
1. atraso no pagamento de condomínio	,063	1,000
2. cão em casa que late durante o dia	2,734	,603
3. cão em casa que late durante a noite	,692	,952
4. alto volume rádio ou tv em casa de dia	5,931	,204
5. alto volume rádio ou tv em casa de noite	5,972	,201
6. reformas em casa a noite ou finais de semana	2,522	,641
7. dano de crianças em áreas comuns do condomínio	2,146	,709
8. barulho de crianças no condomínio	12,493	,014
9. festa e música alta no condomínio, de dia nos finais de semana	6,857	,144
10. festa e música alta no condomínio, de noite nos finais de semana	12,190	,016
11. estacionamento veículo no condomínio em outra vaga	,762	,943
12. posse, construção em áreas comuns do condomínio	5,508	,239
13. passeio cão dentro do condomínio sem recolher sujeira	3,350	,501
14. mangueira ligada na lavagem veículo no condomínio	4,940	,294
15. fofoca sobre outros moradores	5,776	,217
16. jogar lixo nas áreas comuns do condomínio	7,617	,107
17. atraso na conta de energia elétrica ou de água	4,915	,296
18. ligação clandestina de água ou luz	2,416	,660

19. não paga pagamento do IPTU	8,259	,083
20. barulho de carros de som nas ruas	8,487	,075
21. casa eventos com música alta em áreas residenciais	9,814	,044
22. estacionamento em local proibido na rua	14,157	,007
23. comercio que utiliza a calçada	12,156	,016
24. jogar lixo no chão da rua	8,522	,074
25. passeio cão na rua sem recolher a sujeira	4,312	,365

a Kruskal Wallis Test

b Grouping Variable: E2.Tempo ER2tempo/morad

Tabela 7.10 – Análise Kruskal-Wallis de Julgamento das Transgressões mostrando as médias separadas por Tempo de Moradia do respondente

	0 - 2 anos		<2 - 5 anos		<5 - 10 anos		<10 - 20anos		> 20 anos		Total	
Questionário – Julgamento das Transgressões	média	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão	Média	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão	média	Desvio Padrão	Média	Desvio Padrão
1. atraso no pagamento de condomínio	3,50	,964	3,47	1,080	3,37	1,383	3,63	,719	3,50	1,087	3,49	1,056
2. cão em casa que late durante o dia	2,52	,947	2,26	,994	2,16	,765	2,47	,834	2,55	,820	2,36	,899
3. cão em casa que late durante a noite	2,83	,937	2,76	,890	2,67	,907	2,94	,772	2,90	1,101	2,80	,895
4. alto volume rádio ou tv em casa de dia	2,48	,790	2,24	1,103	2,17	,924	2,38	,885	1,73	,647	2,25	,938
5. alto volume rádio ou tv em casa de noite	2,78	,902	2,62	,954	2,56	,856	2,94	,854	2,18	,874	2,65	,908
6. reformas em casa a noite ou finais de semana	3,13	,757	2,97	,870	2,82	,883	3,13	,719	2,80	,789	2,99	,810
7. dano de crianças em áreas comuns do condomínio	3,43	,728	3,26	,898	3,35	,931	3,31	,873	3,00	,953	3,29	,863
8. barulho de crianças no condomínio	2,05	,921	1,71	,760	1,18	,529	1,69	,793	1,55	,688	1,67	,795
9. festa e música alta no condomínio, de dia nos finais de semana	2,48	,981	1,88	1,038	1,94	,998	2,13	,885	1,73	,786	2,04	,984
10. festa e música alta no condomínio, de noite nos finais de semana	3,05	,950	2,29	,938	2,89	1,079	2,81	,834	2,09	,944	2,62	,999
11. estacionamento veículo no condomínio em outra vaga	2,70	1,063	2,65	,812	2,53	1,020	2,73	1,100	2,45	,688	2,63	,933
12. posse ,construção em áreas comuns do condomínio	4,26	1,054	4,12	1,149	3,42	1,575	4,00	1,155	3,55	1,440	3,94	1,267
13. passeio cão dentro do condomínio sem recolher sujeira	3,48	,730	3,27	,839	2,89	1,243	3,31	,793	3,00	,816	3,23	,904
14. mangueira ligada na lavagem veículo no condomínio	3,13	,968	3,12	1,008	3,00	1,106	3,00	1,033	2,36	1,027	3,00	1,029
15. fofoca sobre outros moradores	1,64	,848	1,56	,860	1,50	,786	2,19	1,109	1,64	,809	1,67	,896
16. jogar lixo nas áreas comuns do condomínio	3,35	,714	2,88	,808	3,06	1,162	3,31	1,138	2,91	,701	3,09	,913
17. atraso na conta de energia elétrica ou de água	3,17	1,029	2,68	1,296	2,68	1,529	2,80	1,424	2,18	,982	2,75	1,285
18. ligação clandestina de água ou luz	4,00	1,024	3,88	1,149	3,56	1,504	4,07	1,163	3,36	1,502	3,82	1,234
19. não paga pagamento do IPTU	3,70	,974	2,85	1,417	2,89	1,676	3,29	1,437	2,40	1,174	3,07	1,394
20. barulho de carros de som nas ruas	3,57	1,343	3,00	1,371	2,61	1,461	3,33	1,447	2,30	1,160	3,04	1,406
21. casa eventos com música alta em áreas residenciais	3,91	1,240	3,51	1,040	2,78	1,555	4,00	1,000	3,36	,924	3,53	1,224
22. estacionamento em local proibido na rua	4,09	,417	3,66	,968	3,39	1,145	3,56	,892	3,09	1,044	3,63	,939
23. comercio que utiliza a calçada	4,09	,733	3,63	1,087	3,33	1,372	4,20	,862	3,00	1,414	3,70	1,133
24. jogar lixo no chão da rua	3,96	,367	3,54	,980	3,00	1,333	3,57	,852	3,30	,949	3,51	,976
25. passeio cão na rua sem recolher a sujeira	3,74	,541	3,57	1,008	3,16	1,302	3,50	,816	3,00	1,183	3,46	,994