

## A produção de condomínios-clubes na cidade de São Paulo no século XXI: os impactos da tipologia na vitalidade dos entornos urbanos

The production of club-condominiums in the city of São Paulo in the 21st Century: the impacts of this typology on the vitality of urban environments

Maria Laura Sonna<sup>1</sup>; Maria Carolina Maziviero<sup>2</sup>

---

### ARTICLE INFO

---

Received:  
November 13, 2018.

Received in revised  
form: November 28,  
2018.

Accepted:  
November 28, 2018.

Published online:  
December 10, 2018.

### ABSTRACT

---

The relationship between architectural form and "urban vitality" has been addressed by several authors, especially since the work of Jane Jacobs (2000). The concern with the impacts of architectural typologies on the vitality of urban environments in Brazil is becoming more important in the present moment, since it is observed in the cities, the proliferation of an architectural typology that presents physical characteristics such as: large walled perimeters, two or more towers of residential apartments, isolated in the middle of the lot, and extensive leisure areas that in Brazil are called "condominium-club". How the condominium-club as an urban typology could affect its urban environments? This work analyzes the relationship between this model - the condominium-club - and the use of the public space of sidewalks in its immediate surroundings in the district of Vila Andrade, in the city of São Paulo, Brazil. It aims to contribute to the debate about the importance of the architectural form for the use and appropriation of the public space.

---

**Resumo.** A relação da forma arquitetônica com a "vitalidade urbana" vem sendo abordada por diversos autores, principalmente, desde o trabalho de Jane Jacobs (2000). A preocupação com os impactos das tipologias arquitetônicas, sobre a vitalidade dos entornos urbanos no Brasil, ganha maior importância no momento atual, uma vez que se observa nas cidades, a proliferação de uma tipologia arquitetônica que apresenta características físicas, tais como: grandes perímetros murados, duas ou mais torres de apartamentos residenciais, isoladas no meio do lote e extenso programa de lazer que se denomina no Brasil como "Condomínio-clubes". Entretanto, o condomínio-clubes enquanto uma tipologia urbana, poderia afetar seus entornos urbanos? Este trabalho analisa a relação do modelo com o uso do espaço público das calçadas no seu entorno imediato no distrito da Vila Andrade, no município de São Paulo, no Brasil. Visa contribuir para o debate sobre a importância da forma arquitetônica para o uso e apropriação do espaço público.

---

**Keywords:** Condominium-Club, Real Estate Market, Urban Vitality, Public Space, Vila Andrade, São Paulo.

**Palavras-Chave:** Condomínio-Clube, Mercado Imobiliário, Vitalidade Urbana, Espaço Público, Vila Andrade, São Paulo.

---

**To cite this article:** Sonna, M. L. e Maziviero, M. C. (2018). A produção de condomínios-clubes na cidade de São Paulo no século XXI: os impactos da tipologia na vitalidade dos entornos urbanos. *Urbana*, 19, 50-66.

Retrieved from <http://www.urbanauapp.org/>

---

<sup>1</sup> Mestre em Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu - São Paulo, Brasil:

[maria.lsonna@gmail.com](mailto:maria.lsonna@gmail.com)

<sup>2</sup> Professora Adjunta do departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Paraná, Curitiba/PR, Brasil: [mcarolmazi@hotmail.com](mailto:mcarolmazi@hotmail.com)

## INTRODUÇÃO

Segundo Jacobs (2000), a vitalidade das ruas e espaços públicos das cidades - entendida como vida microeconômica, movimento de pedestres e grupos em interação - estaria relacionada a uma complexa diversidade de usos. Estabelece quatro princípios fundamentais que combinados podem garantir a presença de pessoas nos espaços públicos das ruas e calçadas: 1) a mistura de usos suficiente para promover a segurança urbana, o contato do público e a interação de usos; 2) a presença de edifícios antigos; 3) o tamanho das quadras; e 4) a necessidade de concentração. Para que as ruas sejam movimentadas precisam ter três características: nítida separação entre público e privado; edifícios voltados para as ruas; um número substancial de estabelecimentos e locais públicos dispostos ao longo das calçadas que garanta o trânsito ininterrupto de pessoas em todos os períodos do dia. Já a estrutura social da vida nas calçadas depende em parte da presença do que a autora chama de “figura pública”, encarregadas de cultivar os contatos públicos que garantem a segurança das ruas ao funcionar como transmissoras das informações dos acontecimentos das ruas para os moradores. Holanda (2003), insere o conceito de urbanidade num sentido mais amplo, que implica em reconhecer tipos de arquitetura e tipos de sociedades. As implicações da arquitetura no uso dos espaços públicos sempre serão relações socioarquitetônicas. Desta forma, a vitalidade urbana estaria relacionada aos elementos socioespaciais da arquitetura, isto é, aos elementos-meio e aos elementos-fim da arquitetura – cheios ou volumes e vazios. O seu florescimento, precisa de uma arquitetura com determinados atributos: espaço público bem definido, forte contiguidade entre edifícios, frágeis fronteiras entre espaço interno e externo, continuidade e alta densidade do tecido urbano, assim como de atributos e valores que emanam desta sociedade.

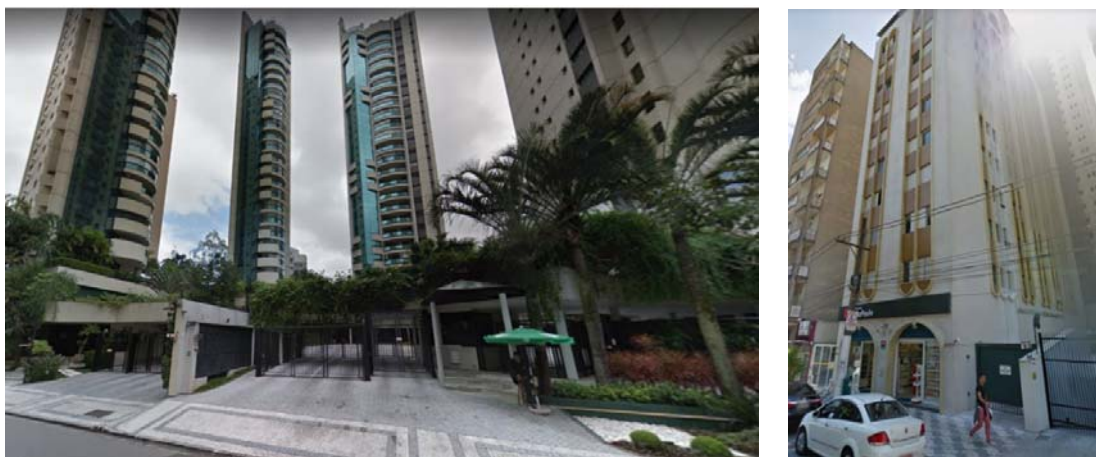
Questões sobre quais os aspectos das edificações e dos espaços públicos teriam relação com o estímulo à vitalidade urbana, foram objeto de reflexão de vários autores. Além dos estudos de Jacobs (2000), que defendem a importância dos elementos das edificações como janelas e fachadas viradas para a rua, Gehl (2011), defende a multiplicidade de atividades no térreo das edificações, o posicionamento das construções no lote e sua proximidade à rua, e a conexão visual e física entre edificação e espaço público através de espaços de transição. Alexander et al. (1987), reforça a necessidade de fachadas contínuas evitando os afastamentos laterais entre as edificações e reduzindo os metros lineares de fachada. Essa configuração aumenta o potencial que a interface entre os lotes privados e a rua possui em termos de estímulo ao movimento de pessoas, ao mesmo tempo em que diminui as distâncias a serem percorridas e aumenta a densidade de atrativos. Bentley (1985), defende que a interface entre edifícios e espaço público deve ser projetada para assegurar que grande diversidade de atividades privadas internas coexista em intensa proximidade física com grande diversidade de atividades públicas no exterior. No Brasil, os estudos de Santos e Vogel (1985), são direcionados para a relação entre ocasiões de contato face a face, o uso de grades e a distância entre casa e rua. Holanda (2002), aponta a relação entre número de portas voltadas para o espaço público e a relação fachada-rua necessária na animação do espaço público. Vargas (2003), trata da forma do quarteirão e ruas de alta centralidade como fatores de vitalidade; e o papel das tipologias e seus efeitos sociais sobre o entorno são conceituados por Netto (2006). Entretanto, essas leituras da forma arquitetônica e sua relação com o espaço público - apesar de fornecer subsídios importantes para as análises - não foram realizadas no distrito de maior concentração de lançamentos imobiliários da tipologia de condomínios-Club nas últimas décadas como demonstram os estudos realizados na Vila Andrade.

A tipologia de Condomínio-clubes caracteriza-se por apresentar duas ou mais torres verticais isoladas nos lotes, grandes perímetros murados, grandes recuos laterais e frontais, sem permeabilidade no térreo da edificação e ampla área de lazer (Figura 1a). As críticas a este tipo

arquitetônico isolado alertam para os impactos que podem ocasionar no tecido urbano e social, como: segregação socioespacial; homogeneização espacial; dependência do automóvel; expansão da malha urbana acompanhada do aumento das distâncias internas das cidades; elevação dos custos de infraestrutura; diluição da vitalidade urbana e da vida microeconômica local; problemas de segurança pública; e baixas densidades habitacionais. Da mesma forma, tipologias contínuas à rua e permeáveis produziram impactos contrários, tais como: incentivo a vitalidade microeconômica local pela possibilidade de permitirem a instalação de comércio e serviço no térreo da edificação; incentivo ao uso e apropriação dos espaços públicos das calçadas; maior interação social e diminuição do uso do automóvel (Figura 1b).

Apesar das críticas a este tipo arquitetônico, nos últimos quinze anos assiste-se à proliferação deste modelo como praticamente a única alternativa de habitação residencial oferecida pelo mercado imobiliário, destinado a todas as camadas sociais pelo baixo custo a que podem chegar estes empreendimentos.

Figura 1: Condomínio-clube – a) Tipologia isolada; b) Tipologia contínua



A tipologia do condomínio-clube na capital paulista tem origem nas décadas de 1970 e 1980<sup>3</sup>. Seu surgimento é explicado por uma parte, pelo conjunto da legislação em voga na cidade de São Paulo – decretos e normas urbanísticas e de construção que regulam seu espaço. Este conjunto de leis, determina o padrão de ocupação do lote, o porte dos edifícios, a criação dos espaços de uso comum, as áreas da cidade onde estes empreendimentos serão construídos e a maneira como estes empreendimentos se inserem no contexto urbano da cidade. Porém, o produto formal do condomínio-clube, não é apenas o fruto inerte da aplicação da lei, mas também está sujeito ao lucro do capital imobiliário, e este, por sua vez, está submetido às dinâmicas econômicas, sociais, culturais, tecnológicas e legais que operam sobre um determinado território (ROLNIK, 1997). Araújo (2012), alerta que os empresários urbanos, recorrem a estratégias de recriação constante de um ideal de morar; introduzindo novos produtos para satisfazer as expectativas e desejos dos consumidores e criar assim, novas necessidades. A inovação neste sentido, caracteriza-se pela criação de novos produtos habitacionais, como forma de se diferenciarem dos estoques de habitação existentes, proporcionando assim maior lucratividade. A necessidade de uma nova forma de morar, é constantemente criada através do marketing imobiliário, que é direcionado para os espaços

<sup>3</sup> A construtora Takaoka lançou em 1972 o empreendimento Ilhas do Sul. O empreendimento contava com um conjunto de seis torres residenciais, com um total de 480 apartamentos, em meio a um clube. Um programa pioneiro que contemplava o lazer e uma série de serviços e facilidades dentro da área comum do empreendimento.

ideais das áreas de convivência e lazer dos condomínios-clube, destacando aspectos da tipologia tais como: isolamento da vida urbana, qualidade de vida, tranquilidade, exclusividade e segurança. Desta forma, os condomínios-clube constituem-se nos espaços simbólicos que respondem às exigências do capital internacional, o qual requer um cenário composto por uma arquitetura empresarial neutra e internacional e uma arquitetura residencial em espaços urbanos controlados. Assim, as mudanças impulsionadas pelo fenômeno da globalização, afetam a produção do espaço urbano e atingem diretamente a formulação e legitimação de paradigmas nas políticas urbanas.

A residência dentro de um clube, cria a ideia de moradia de forma isolada, destacada do tecido urbano, uma verdadeira “ilha da fantasia” na qual pode-se refugiar escapando do estresse, da cidade contemporânea, e encontrar um mundo exclusivo, prazeroso e sem pessoas “indesejadas”. Não é necessário sair do condomínio, pois ali dentro, encontram-se todos os serviços para desenvolver uma vida saudável em meio ao verde, com a prática de esportes, de divertimento e lazer em família, fora dos aspectos negativos associados a cidade. Esta segregação do tecido urbano, permite que os empreendimentos, possam ser inseridos em qualquer território sem considerarem seu entorno, colaborando para compor a imagem ideal das cidades chamadas por Vainer (2013), de “cidades-mercadorias”. Resultado do “planejamento estratégico”, as cidades-mercadorias são imagens de marca construída pela ação combinada de governos locais, junto a atores hegemônicos com interesses localizados, agências multilaterais e redes mundiais de cidades. Sendo assim, retificar o processo de segregação espacial já existente na cidade, torna-se um elemento essencial na relação entre acumulação capitalista e produção do espaço urbano (ARAÚJO, 2012).

No caso de São Paulo, o projeto de modernização urbana se dá através de um conjunto de agentes da elite local, proprietários de grandes terrenos que pertenciam às antigas fábricas industriais e chácaras. Entre eles, pode-se citar o empresário ítalo-brasileiro Baby Pignatari, herdeiro do Conde Francisco Matarazzo e fundador da Companhia Brasileira do Cobre – CBC, a quem pertenciam as terras do atual distrito da Vila Andrade. As terras foram compradas no fim da década de 1980 por empresas incorporadoras como a Lubeca S.A. Empreendimentos e Participação e a Camargo Correia, que desde então, não medem esforços para fazer valorizar os empreendimentos imobiliários. Para tal, exercem pressões junto à prefeitura e patrocinam campanhas de prefeitos para realizarem melhorias e investimentos em obras de infraestrutura na área. Atualmente atuam na região a construtora Gafisa, que responde pelos lançamentos no Condomínio-clubes Villaggio Panamby e a construtora Cyrela, que é responsável pela construção dos empreendimentos de alto padrão comerciais e residenciais na cidade e região.

A tipologia predominante no distrito, é o condomínio-clubes, já que, permite valorizar seu espaço justamente pela segregação e isolamento do tecido urbano que propõe, assimilando a idealização de um estilo de vida almejado pelas classes médias brasileiras. Torres recuadas da calçada e isoladas no meio do lote permeadas por verde - remete a um ideal de cidade que deriva do modelo de “Cidade Jardim” concretizado no Brasil na capital nacional em Brasília. Um modelo de cidade que se opõe a uma ocupação do solo adensada, construções contíguas e a mistura de comércio e serviços com as moradias. Ideal de vida pautado também pela ideia de segurança, o que é em si, uma contradição, já que, a própria configuração físico-espacial do modelo cria quarteirões inteiros murados, nos quais o pedestre não tem motivos para passar, deixando as calçadas desertas e criando um espaço público que gera mais insegurança ao destruir a segurança natural da rua, que é realizada pela presença das pessoas que circulam pelo espaço público das calçadas.

A utilização de muros, grades e tecnologias de segurança por esta tipologia, visa não apenas a proteção dos moradores, mas também a seleção do acesso de determinadas categorias da população a determinado espaço, constituindo espaços socioeconomicamente mais

homogêneos e exclusivos. Para Low (2004), as pessoas que optam por este tipo de moradia desejam evitar o convívio com a diversidade social e de usos da cidade. Sendo assim, a difusão de mecanismos de controle, segurança e fortificação residencial constituem o principal instrumento desse novo padrão de moradia segregada, justificado por aqueles que se sentem ameaçados e preferem abandonar os espaços de livre acesso e circulação, as interações entre estranhos, a convivência com o diferente, que entre outros, são característicos da vida urbana e do espaço público modernos (CALDEIRA, 2000). Estas características de arquiteturas voltadas para o refúgio da intimidade segundo Sennett (1988), difundem a incivilidade, já que, a convivência entre estranhos tem uma função positiva para o ser humano que é a de acostumar-lo a correr riscos, enriquecer suas percepções, suas experiências, e principalmente desenvolver a capacidade de ser tolerante com seus semelhantes.

O uso cotidiano do espaço pelas pessoas na realização de inúmeras atividades corriqueiras como: a ida ao trabalho, à feira, ao supermercado, visitar amigos e familiares, como para citar algumas delas, constitui as formas de apropriação do espaço público. Apropriação esta, que para Lefebvre (2001), está cada vez mais ameaçada pela constante reconfiguração da morfologia urbana, ocasionada seja pelas políticas públicas, seja pelo setor imobiliário que condicionam o uso do espaço da cidade à condição de mercadoria. A tendência desta urbanização reduz os espaços públicos da cidade e submete os cidadãos a realizar suas atividades cotidianas em espaços cada vez mais controlados, regradados e monitorados (CARLOS, 2007). Para Melgaço e Botello (2015), a difusão de mecanismos de controle, segurança e fortificação residencial estaria ligado à intensificação da segregação das classes sociais no espaço da cidade. Possibilitando usufruir de atividades de lazer e consumo exclusivas permitindo a distinção social com relação aos de fora e acentuando um modo de vida pautado pelo individualismo.

As mudanças que vem ocorrendo no espaço da cidade nas últimas décadas devido à proliferação dos condomínios-clubes estão transformando a vida pública e o espaço público de forma significativa. Tornando difícil manter os princípios de acessibilidade e livre circulação que fazem parte dos valores mais importantes das cidades modernas, comprometendo a interação de classes no espaço público.

Desta forma o uso restrito do espaço público pode inibir os encontros fortuitos entre os cidadãos e conseqüentemente destruir as condições de sociabilidade (SENNETT, 1988). São justamente essas interações entre estranhos no espaço público, o uso intenso das ruas, que segundo Jacobs (2000), tornam os lugares seguros.

Apesar das diferentes circunstâncias de contexto entre as cidades americanas e brasileiras, os problemas urbanos que decorrem do urbanismo e planejamento moderno, que resultaram em cidades sem vitalidade urbana, são semelhantes. As mudanças no âmbito político, econômico, social e cultural<sup>4</sup> ocorridas desde a década de 1961 em que foi lançado o livro de Jacobs, “Morte e Vida de grandes cidades”, não invalidam alguns princípios urbanos defendidos pela autora e que continuam vigentes na atualidade. Como antídoto ao uso monofuncional da cidade, Jacobs (2000), defende a diversidade de usos, a mistura de grupos sociais de diferentes níveis econômico, de diferentes raças e culturas, as diferentes tipologias das edificações, o controle voluntário exercido pelos moradores das ruas, e a disposição dos edifícios de forma contínua à rua. Segundo a autora, para que a rua tenha um número substancial de pessoas durante todos os períodos do dia e tornar-se mais segura deve ter três características: 1) a demarcação clara do que é público e privado; 2) os chamados “olhos da rua” que são os donos de padarias,

---

<sup>4</sup> Entre os acontecimentos mais relevantes, segundo Maricato (2001) destacam-se: 1) o movimento ambientalista, que criou uma nova consciência social e numa nova institucionalidade e 2) a reestruturação produtiva internacional, conhecida por globalização, que, impulsionada pelas novas tecnologias, concentradas em determinadas mãos, trouxe mudanças nas relações de poder sobre o território. (MARICATO, 2001. P.1).

mercearias, lojas, pequenos serviços que controlam o comportamento dos habitantes e dos visitantes e propiciam um ambiente urbano seguro pela “vigilância espontânea” que exercem sobre a rua; 3) a rua deve ter a calçada com trânsito ininterrupto de pedestres, tanto para aumentar o número de olhos atentos quanto para induzir as pessoas de dentro dos edifícios a observarem as calçadas.

Neste sentido, a preocupação com os impactos das tipologias arquitetônicas sobre a vitalidade dos entornos urbanos no Brasil ganha maior importância no momento atual, uma vez que se observa nas cidades a proliferação da tipologia de condomínio-clube ofertada pelo mercado imobiliário formal como quase a única alternativa e que vem internalizando-se como uma “nova forma de morar”.

## **OBJETIVOS E MÉTODO**

O objetivo deste trabalho é analisar uma das áreas de expansão das dinâmicas imobiliárias formais, que mais concentraram lançamentos da tipologia de condomínios-clube ao longo da década de 2000, e a relação do modelo com a vitalidade do espaço público da calçada de seu entorno imediato e desta forma responder à pergunta: o condomínio-clube enquanto uma tipologia urbana poderia afetar seus entornos urbanos?

A hipótese é que as tipologias causam efeitos positivos e negativos no seu entorno imediato de acordo com seus aspectos espaciais preponderantes. A tipologia isolada no meio do lote dificultaria a implementação de atividades de comércio e serviço, afetando a apropriação dos espaços públicos pelos pedestres e teria como consequência a dependência do automóvel ocasionando impactos no desempenho urbano. Assim, os aspectos arquitetônicos como: perímetros murados, recuo da fachada do alinhamento da calçada, baixa densidade construída, baixa permeabilidade visual, baixa permeabilidade entre público e privado, seriam aspectos relevantes para impactos negativos na vitalidade urbana, na escassez de pedestres e de atividade socioeconômica local. Por tanto, num distrito onde a tipologia do Condomínio-clube é predominante a escassez de pedestres e de atividades microeconômicas local seria mais acentuada.

Procurou-se evidenciar a relação destas questões, confrontando a tipologia arquitetônica com a presença de atividade socioeconômica no entorno imediato dos condomínios. Para tal, se fez necessário 1) analisar o contexto espacial onde estão inseridos os empreendimentos. Utilizou-se o método comparativo que consistiu na comparação dos componentes considerados mais importantes pela literatura urbana para estimular o florescimento da vitalidade urbana e a apropriação do espaço público com o ambiente urbano da Vila Andrade. analisaram-se as seguintes características do distrito: a) densidades populacionais e arquitetônicas; b) idade dos edifícios; c) tamanho das quadras; d) coeficientes de aproveitamento dos lotes; e e) combinações de usos principais. 2) Escolheram-se três tipologias de condomínios-clube com diferente tamanho de lote: o Condomínio-Club “On The Park Panamby” (12.558m<sup>2</sup> equivalente a um quarteirão), o “Club Life Morumbi” (21.300m<sup>2</sup> equivalente a dois quarteirões) e o “Villaggio Panamby” (230.000m<sup>2</sup> equivalente a 20 quarteirões). Nestas tipologias analisaram-se os seguintes aspectos e variáveis sintetizadas no quadro 1.

**Quadro 1 – Principais variáveis utilizadas nas análises**

ASPECTOS	VARIAVEIS
TIPOLOGIA ARQUITETÔNICA	Tipo isolado Tipo contínuo
RELAÇÃO DA EDIFICAÇÃO COM O LOTE	Afastamento frontal Afastamento lateral Largura da fachada da edificação
TAMANHO DO LOTE	M2
FECHAMENTO DOS LOTES	Grades Muros Aberto
ALTURAS DAS EDIFICAÇÕES	Número de pavimentos Número de apartamentos por andar
DENSIDADES	Arquitetônica (área construída por área de lote) T.A. (Taxa de Aproveitamento do lote) T.O. (Taxa de ocupação do lote)
ATIVIDADE DE PEDESTRES	Movimento de pedestres por hora Grupo de pessoas paradas
ATIVIDADE MICROECONÔMICA	Residencial Comercial Serviço Comercio e serviço Institucional

Fonte: Dados da pesquisa

Procurou-se saber até que ponto as características tipológicas dos condomínios-clube podem influenciar nos níveis de vitalidade dos espaços públicos e comprometer o uso e apropriação destes espaços. Confrontaram-se as tipologias sob os aspectos descritos na literatura como positivos e negativos para a vitalidade urbana partindo das seguintes hipóteses:

- 1) Aspectos negativos para a vitalidade urbana: Recuos frontais e afastamentos laterais (isolam o edifício no meio do lote e impedem o contato entre o espaço público e o privado); perímetros fechados por muros e grades (impedem o contato físico e visual entre o público e o privado criando áreas desertas nos espaços públicos); grandes tamanhos de lote e baixas densidades construtivas (impedem a instalação de usos diversificados); atividade microeconômica predominante (usos não diversificados homogeneizam o espaço).
- 2) Aspectos positivos para a vitalidade urbana: continuidade das fachadas (demarcam claramente o espaço público e o privado e possibilitam maior contato entre ambos); permeabilidade entre público e privado no nível do térreo (permite o acesso ao edifício a partir da calçada); permeabilidade visual (permite a visualização do espaço público a partir do interior dos edifícios); altas densidades habitacionais e atividade microeconômica diversificada (asseguram a presença de pessoas circulando na rua em todos os períodos do dia).

Em seguida, contextualizam-se as dinâmicas imobiliárias formais ocorridas nos últimos quinze anos e se faz uma caracterização do distrito da Vila Andrade. Por último, analisam-se as variáveis de três tipologias e apresentam-se os resultados obtidos da pesquisa realizada em campo, a partir do exemplo de um dos condomínios de maior porte analisados, o condomínio-clube “Villaggio Panamby”. Conclui-se que o Condomínio-Clube pode ser entendido como uma tipologia urbana, no sentido de que suas configurações espaciais no contexto local têm induzido novas dinâmicas territoriais, guiadas pela segregação espacial e pela exclusão social e tem influenciado no desestímulo ao uso do espaço público das calçadas.

### **DINÂMICAS DO MERCADO RESIDENCIAL OCORRIDAS NA CIDADE DE SÃO PAULO NOS ÚLTIMOS QUINZE ANOS**

A produção de habitação pelo mercado imobiliário formal cresceu acentuadamente no Brasil nas últimas décadas. O fenômeno conhecido como “boom imobiliário” caracterizou-se pelo aumento do número de UHs lançadas nas maiores cidades brasileiras. A produção anual de

unidades habitacionais (UHs), lançadas na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), que na primeira metade da década de 2000 era de 32 mil unidades (Embraesp, 2010), passou, entre 2007 e 2010, a mais de 60 mil, quase o dobro da média dos quatro anos anteriores (2003-2006). Na capital paulista não foi diferente. Na segunda metade da década de 2000 a cidade teve um grande aumento de unidades habitacionais lançadas. A produção passou de 175.103 para 278.056 no período de 2007 a 2014. Um aumento de 58% em relação ao período anterior.

A possibilidade de aquisição da casa própria se estendeu a quase todas as camadas sociais devido a influência de três fatores: 1) aumento da renda e a diminuição da desigualdade econômica, a partir das políticas implementadas no governo Lula (2003 a 2010); 2) Revisão do marco jurídico imobiliário, com a introdução do patrimônio de afetação e da alienação fiduciária; 3) O crescimento do crédito habitacional, com a progressiva flexibilização dos parâmetros de financiamento. Estas medidas deram mais segurança aos trabalhadores e criaram as condições para demanda por habitação; o que exigiu mudanças no setor imobiliário. Entre estas, destaca-se a abertura de capital em bolsa por parte das empresas do setor imobiliário, medida que as obrigou a desenvolver projetos de grande porte.

Foi necessária a criação de um banco de terra para dar credibilidade às operações perante os investidores. A inexistência de terrenos para a construção dos grandes empreendimentos nos tradicionais bairros das elites, obrigou às incorporadoras a disputar terrenos em áreas periféricas e municípios vizinhos da cidade (MAYER, 2013). Tanto os tradicionais bairros industriais, pela disponibilidade de grandes lotes, infraestrutura de transporte público, acesso a comércio e serviço e boa localização, como bairros de antigas chácaras que possuíam estoques de terrenos a espera de sua valorização e as áreas de periferia consolidada da cidade, passaram a abrigar os novos empreendimentos. Desta forma os empreendimentos aumentaram a área do lote incorporado tanto na RMSP como na capital paulista, nesta última, dando um salto de 3.614 m<sup>2</sup> entre 2001 e 2006 para 6.531m<sup>2</sup> entre 2006 e 2010, representando um aumento de 80% (ALAS, 2013).

O aumento do porte dos empreendimentos permitiu aumentar o lucro dos empresários do setor imobiliário ao diminuir o custo com a racionalização e padronização do processo construtivo, e pelo aumento do preço das unidades pela valorização dada pela quantidade de itens que passam a compor as áreas de lazer. Somando-se a este quadro, o conjunto da legislação municipal, estadual e federal, possibilitou-se a criação de um modelo residencial vertical com ampla área de lazer que como característica espacial pode-se destacar a autossuficiência em relação a seu entorno. Como recria intramuros um “espaço diferenciado” e protegido dos problemas urbanos, pode estar inserido em qualquer área da cidade, mesmo que estas áreas não estejam bem servidas de infraestrutura e estejam parcialmente urbanizadas.

Apesar do fenômeno deste tipo de urbanização estar presente em praticamente todos os países da América Latina, América do Norte e Ásia, optou-se por analisar a sua produção na cidade de São Paulo por apresentar significativa quantidade de condomínios lançados no período.

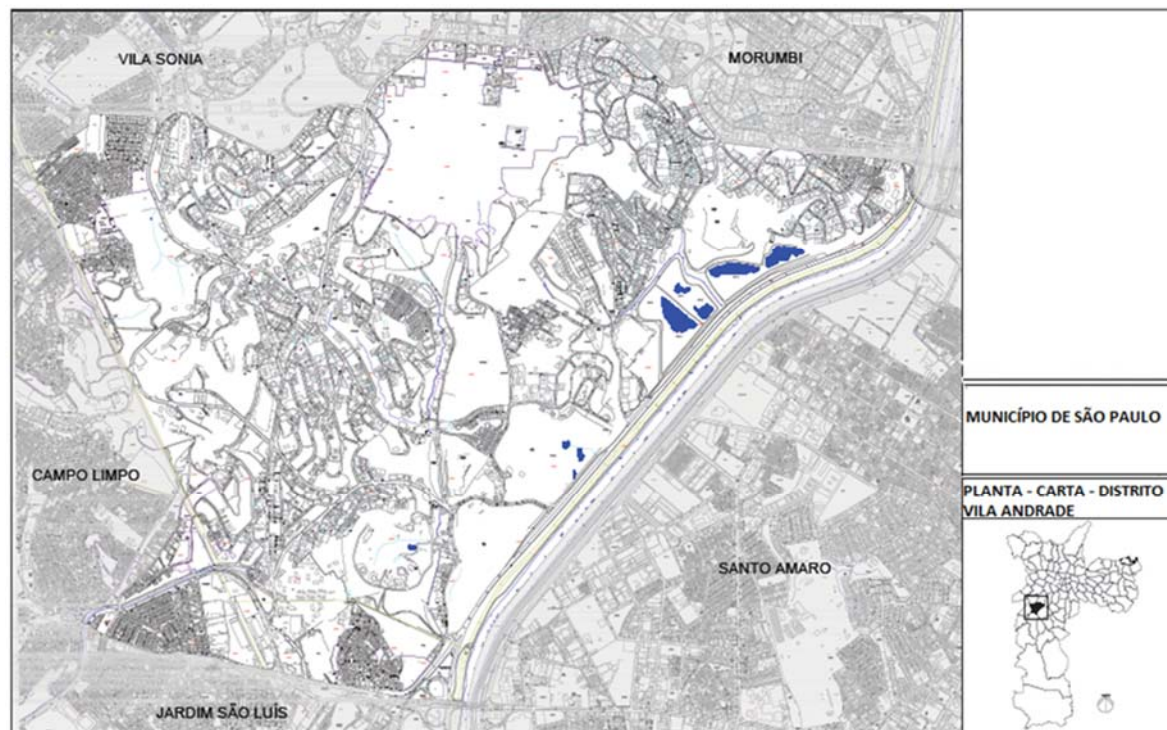
#### *CARACTERIZAÇÃO DO DISTRITO DA VILA ANDRADE*

O distrito da Vila Andrade por apresentar o maior número de unidades residenciais lançadas ao longo da década de 2000 indicou o potencial da região como um laboratório para a compreensão da relação dos empreendimentos com o espaço público. Escolheu-se um dos empreendimentos mapeados no distrito para analisar a relação dos mesmos com o espaço público da rua: o condomínio-clubes “Villaggio Panamby”, por apresentar maior área que os demais empreendimentos analisados, 230.000 m<sup>2</sup>, equivalente a 20 quarteirões.

A Vila Andrade é um Distrito da Subprefeitura do Campo Limpo localizado na zona Sul da cidade de São Paulo perto da Marginal Pinheiros (Mapa 1).



Figura 1. Mapa. Localização do distrito da Vila Andrade em São Paulo. Fonte: Prefeitura de São Paulo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



O local caracteriza-se por uma ocupação residencial de alto padrão e favelas (Figura 2). O bairro nobre de Panamby convive ao lado do bairro de baixa renda Jardim Santo Antônio localizado perto da Avenida João Dias. A partir do ano de 2000 o distrito da Vila Andrade apresentou um crescimento populacional de 72%, passou de 73.649 habitantes para 127.015 habitantes em 2010, dos quais 33,21% residem na favela de Paraisópolis (IBGE, 2010.)

A Vila Andrade tem uma densidade demográfica de 1.233,2 hab/ha. O crescimento do distrito está baseado na oferta de habitação residencial vertical. Apresenta diferenças sociais bastante grandes. Detém uma renda média de 17,94 salários mínimos, sendo que 26,2% dos chefes de família ganham mais de 20 salários mínimos e 30,02% ganham menos de 3 salários mínimos. Com relação à infraestrutura da área, apenas 57,6% dos domicílios estão ligados à rede de esgoto. Muitas das ruas em que são construídos os novos empreendimentos não tem as calçadas. O trânsito é intenso e os congestionamentos cada vez mais frequentes. A via de acesso ao distrito se dá pela Marginal Pinheiros que o liga às áreas centrais da cidade. O transporte coletivo é insuficiente. Os moradores precisam do automóvel para realizar todas as atividades cotidianas como abastecimento de alimentos, transporte das crianças e adolescentes para a escola, etc.

A localização dos novos empreendimentos, tanto residenciais como comerciais na região da Vila Andrade deve-se em parte, ao coeficiente de aproveitamento de quatro vezes a área do lote e ao uso misto permitido na área, assim como, à disponibilidade de grandes lotes com terrenos a espera de valorização devido a que grande parte da região pertencia a uma área rural de antigas chácaras. Somando-se a isto o fato que o estoque de terrenos já era escasso nos tradicionais bairros da capital paulista, possibilitou a construção dos empreendimentos no distrito na escala que alcançaram. Com o processo de verticalização, o distrito passa a apresentar uma

modificação na organização espacial que segrega funcionalmente as áreas residenciais misturando ricos e pobres e separando as áreas residenciais das áreas de trabalho e comércio.

Figura 2 Expansão imobiliária na Vila Andrade. Fonte: Google Imagens. Acesso em fev. 2015.



O distrito da Vila Andrade apresenta uma situação inversa as quatro condições apontadas por Jacobs (2000). Como constatou-se nos levantamentos não apresenta mistura de usos que permitam a circulação ininterrupta de pessoas a pé pelas ruas. Estes usos estão segregados por setores, geograficamente distantes entre si. Os setores compreendem as áreas institucionais, de lazer, áreas residenciais e as áreas de comércio e serviço que estão concentrados nos shopping centers e hipermercados da região localizados a margem das vias de acesso ao distrito e na avenida Giovanni Gronchi. Estes lugares podem ser acessados unicamente por automóvel desde as áreas residenciais, já que seus edifícios ocupam grandes áreas e estão localizados distante das moradias para serem acessados a pé. Desta forma, as pessoas do distrito não têm estímulo para circularem pelas calçadas a pé para realizar estas atividades cotidianas. Também não existem estabelecimentos de interesse intercalados entre os edifícios residenciais que as atraia para incentivar a circulação das pessoas pelas calçadas. Mesmo se estes estabelecimentos existissem, não poderiam ser frequentados a pé. O trajeto que uma pessoa pode realizar a pé confortavelmente é de quatro quarteirões ou 400m. O que não é possível no distrito devido ao grande tamanho dos quarteirões existentes (300m x 100m em média).

As quadras longas e homogêneas enquanto ao uso apresentam ponto negativo para a diversidade urbana já que impedem a confluência de trajetos e portanto, os usos diversos geograficamente próximos são inibidos. As quadras longas da Vila Andrade são incapazes de formar as complexas combinações de usos necessárias à permanência e instalação do pequeno comércio local, o qual necessita de cruzamentos abundantes de pedestres para atrair fregueses. A idade da maioria dos edifícios do distrito corresponde ao período de maior crescimento e desenvolvimento imobiliário na década de 1997, período no qual inicia-se a verticalização da



região. A Vila Andrade passa a concentrar entre 1997 a 2009, 213 empreendimentos verticais. Por este motivo o distrito carece de edifícios de idade variada.

A densidade líquida habitacional do distrito da Vila Andrade é de 82 hab./ha, e a densidade bruta de 123 hab./ha. Estas densidades são consideradas baixas se comparadas a bairros exclusivamente residenciais e não muito verticalizados como Pacaembu, por exemplo, que apresenta uma densidade de 50 hab./ha, ou o bairro da Lapa, zona de uso misto, com densidade também baixa de 130 hab./há. As densidades habitacionais que o distrito da Vila Andrade apresenta, associadas à falta de uso misto, presença de quadras longas e carência de edifícios de idades variadas, podem ter sido insuficientes, neste contexto, para possibilitar o surgimento da vitalidade urbana que garanta uma grande porcentagem de pessoas que usam as ruas do distrito em todos os períodos do dia.

### RELAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS-CLUBE COM O ESPAÇO PÚBLICO DAS CALÇADAS DA VILA ANDRADE

O condomínio Villaggio Panamby é o maior empreendimento da Vila Andrade (Figura 3). Trata-se de uma cidade dentro da cidade. Está localizado na Rua Itapiúna 1800, e entre a Rua José Ramon Urtiza e a Avenida Joao Dias, em frente ao do parque Burle Marx, numa área de terreno de 230.000m<sup>2</sup>. Possui quinze torres com um apartamento por andar e um total de 800 apartamentos e infraestrutura de lazer com mais de trinta itens de lazer e serviços dentro da área de uso privado do condomínio. Apresenta uma taxa de ocupação do lote (T.O.) de 0,015 e o coeficiente de aproveitamento do lote (C.A.) é de aproximado 2.5. Possui mais de trinta itens de lazer e serviços. As áreas de lazer estão separadas a cada duas torres de forma a tornar mais intimistas e exclusivas estas atividades. As torres são acessadas por veículos através de ruas internas e a vigilância conta com um sistema de tecnologias de segurança avançado.

Figura 3. Condomínio Villaggio Panamby - Fonte: Site Gafisa. Acesso em mar. 2015

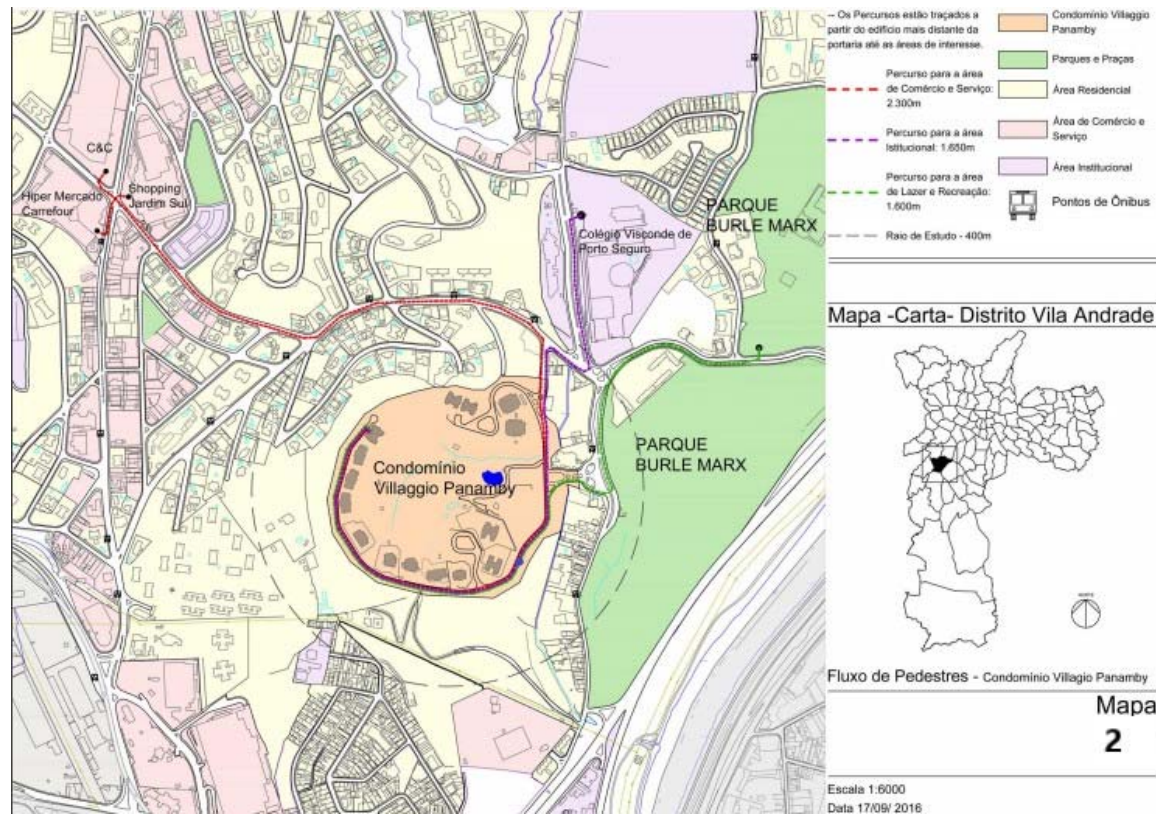


Os grandes perímetros murados deste condomínio e os edifícios recuados da calçada impedem a relação fachada-rua necessária para a animação do espaço público. Esta separação dos edifícios da calçada impede também a instalação de comércio e serviço no térreo da edificação. A inexistência de usos combinados, edifícios contíguos à rua e espaços públicos no seu entorno imediato, descritos por Bentley (1985), como necessários para o florescimento da

atividade microeconômica que estimula a vitalidade urbana, derivou em calçadas decertas durante quase todo os períodos do dia.

Neste condomínio a realização das atividades cotidianas a pé é quase impossível (Figura 4). Tomando-se como exemplo o edifício mais distante da portaria, observa-se que é necessário fazer um percurso de 300m da residência só para chegar à calçada. Para acessar à área de comércio e serviço é necessário percorrer 2.500m e caminhar mais de 1 quilômetro e meio para se chegar ao Parque Burle Marx. A distância até o colégio mais próximo (Visconde de Porto Seguro) é de 1.600m, o que impossibilita ao estudante morador do condomínio ir e voltar a pé. O uso do carro neste condomínio é imprescindível.

Figura 4. Mapa. Fluxo de pedestres – Condomínio Villaggio Panamby. Vila Andrade, São Paulo.



Fonte: Autora. 2016

As pessoas não têm motivos para circularem a pé pelas calçadas. Não existem estabelecimentos que obriguem as pessoas a passarem por áreas que por si só não tem interesse público, mas que se tornam lugares frequentados apenas por serem caminho para outros lugares. O que colabora para o desestímulo ao uso das calçadas comprometendo sua dinamização e desfavorecendo as interações sociais e o convívio entre indivíduos de classes sociais diferentes e o bem-estar do pedestre, que caminha por calçadas ladeadas por muros altos, frequentemente escuras, com paisagens monótonas e despovoadas. Os usos residenciais, institucionais e de comércio e serviço estão setorizados, e pelas grandes dimensões do lote que ocupam formam “ilhas” dentro do tecido urbano.

Chegar ao empreendimento de transporte coletivo não é uma tarefa fácil, apenas duas linhas de ônibus e van circulam pelas ruas próximas ao condomínio. As calçadas apresentam



obstáculos, falta de pavimentação, falta de acesso para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida, demonstrando a falta de prioridade para a circulação de pedestres. Analisaram-se algumas ruas do distrito próximas à localização dos empreendimentos em estudo, quanto à relação fachada-edifício. Observou-se durante três horas em visita de campo uma das ruas do entorno do condomínio-Clube Villaggio Panamby, Rua Dona Helena Pereira de Moraes, onde se encontra o parque Burle Marx (Figura 5), num dia de semana no período da manhã. A maior circulação na rua acontecia pelos automóveis que entravam e saíam dos condomínios e do parque ou por veículos que iam para outros bairros. Nesse período de três horas circularam pela rua umas 10 pessoas que aparentemente eram funcionários de um dos edifícios.

Figura 5. Rua Dona Helena Pereira de Moraes. À direita calçada do Parque Burle Marx.

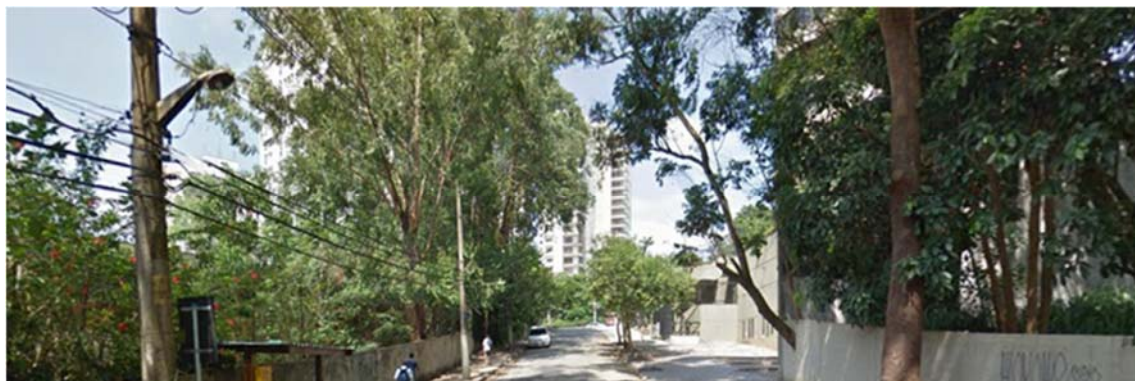


*Fonte:* Autora, 2016.

A maioria das ruas analisadas no miolo do bairro são residenciais, apresentam altos muros e densa vegetação que dão pouca visibilidade dos apartamentos para a rua. Também não existe mistura de usos que atraia as pessoas para circularem pelas calçadas e nenhum espaço público ou área livre de lazer em toda sua extensão que incentive a circulação de pedestres. Permanecem sem movimento intenso de pessoas durante a maior parte dos períodos do dia. A esquina compreendida entre a Avenida Giovanni Gronchi e a Rua Dr. Laerte Setúbal, (Figura 6), apesar de ser uma rua próxima a área de comércio da região, também não tem um fluxo de pedestres constante.

Essa parte do bairro apresenta a mesma ocupação de quadra que as demais ruas do distrito com os edifícios residenciais isolados no lote e permeados por áreas verdes. Nesta rua está localizado o Condomínio-Clube Clube Life Morumbi que ocupa o espaço de 2 quadras muradas. A calçada da rua permanece despovoada a maior parte do dia, durante a semana e aos finais de semana já que não possui atrativos além dos condomínios-clubes residenciais em toda sua extensão.

Figura 6. Rua Dr. Laerte Setúbal esquina com a Avenida Giovanni Gronchi.



*Fonte:* Autora, julho de 2016.

O setor compreendido entre o cruzamento das ruas Itapaiúna e a Rua Dona Helena Pereira de Moraes, também é um trecho que apresenta pouco fluxo de pedestres nas calçadas apesar de estar localizado o colégio Visconde de Porto Seguro (Figura 7), que atende a um número aproximado de 2.600 alunos.

Figura 7. Muros altos do Colégio Visconde de Porto Seguro. Rua Itapaiuná. Vila Andrade.



*Fonte:* Google Earth. Acesso Jun. 2016.

Localizam-se nesta rua empreendimentos de grande porte que abarcam grandes perímetros murados, além do colégio Visconde de Porto Seguro, o condomínio-clube Villaggio Panamby, o condomínio-clube Granja do Morumbi, e o cemitério do Morumbi. Empreendimentos que ocupam grandes áreas de terrenos. O pouco fluxo de pessoas nas calçadas do distrito fica evidente quando se caminha pela região. Calçadas com muros de ambos os lados e sem gente transitando nelas é uma situação que se repete na maioria das ruas da Vila Andrade (figura 8).

Figura 8. Calçada murada da Vila Andrade.



*Fonte:* Autora, 2016.

## CONCLUSÃO

Neste trabalho discutiu-se a relação da tipologia de Condomínio-Clube com o entorno da calçada na Vila Andrade onde a produção da tipologia ao longo da década de 2000 foi mais intensa que nos demais distritos da capital paulista.

Verificou-se que o tecido urbano do distrito se configura como um aglomerado de formas condominiais, seja de usos residenciais de comércio, serviço, trabalho ou lazer, ocupando grandes lotes murados e isolados geograficamente entre si, o que leva a crer que o desestímulo ao uso dos espaços públicos está associado a uma condição de contexto específico deste distrito. Porém, devido a que o espaço público da Vila Andrade apresenta este contexto hostil, o número expressivo de lançamentos nos últimos 15 anos, com as características tipológicas que o condomínio-clube assumiu, agravou ainda mais essa condição.

Os estudos de caso dos condomínios analisados demonstraram que a relação da forma arquitetônica com o desestímulo ao uso do espaço público das calçadas se dá nos seguintes aspectos: 1) independentemente do tamanho do lote, os muros que delimitam o espaço do condomínio e o isolam visual e fisicamente do espaço público da calçada propiciam uma experiência estéril a aqueles que nela transitam desestimulando o fluxo de pedestres e rompendo assim, com a possibilidade dos contatos públicos casuais no ambiente local; 2) os edifícios recuados e isolados no centro do lote tendem a desestimular o comércio e estimular apenas o uso residencial, assim como também inibem a instalação de atividades de comércio e serviço no pavimento térreo, que tendem a promover uma vida urbana mais interessante, uma permeabilidade dos pavimentos térreos e garantem a presença de mais pessoas na rua. Para que a rua se torne elemento concreto a partir de seu significado como espaço público é necessário que se relacione com os edifícios que a delimitam. Esta relação por sua vez é resultado da diversidade arquitetônica e dos usos mistos dos edifícios adjacentes a ela; 3) as baixas densidades populacionais e arquitetônicas dos condomínios-clube, demonstraram-se responsáveis pela ausência de pedestres nas calçadas do entorno, já que, espaços urbanos mais



densos tendem a ter uma presença mais intensa de pedestres ao envolver mais atividades socioeconômicas nos espaços públicos.

Assim, os aspectos arquitetônicos analisados como perímetros murados, recuo da fachada do alinhamento da calçada, densidade construída, acessibilidade visual, mostraram-se relevantes para a escassez de pedestres e de atividade socioeconômica urbana. E num distrito onde a tipologia do Condomínio-clube é predominante, a relação da forma arquitetônica com a falta de vitalidade de seus entornos tornou-se mais evidente. Mas essas observações levam a outros questionamentos: estes resultados seriam os mesmos em um contexto espacial e social diferente? Encontrar-se-iam relações entre a forma arquitetônica e a vitalidade urbana em distritos diferentes da capital paulista que apresentam contextos diferentes?

Os resultados das análises alertam também para uma maior importância à tipologia produzida nas cidades e um maior controle da forma urbana por parte do estado sobre o modelo adotado pelos empreendedores privados - predominantemente de prédios recuados das calçadas, cercados por muros e isolados do tecido urbano – tipologias associadas empiricamente à fragilidade da vitalidade urbana. É de fundamental importância garantir espaços adequados para o uso e convívio público, promover usos mais dinâmicos dos passeios públicos em interação com atividades instaladas nos terraços das edificações e estimular o fortalecimento da vida urbana nos espaços públicos evitando a multiplicação de planos fechados na interface entre as construções e o passeio público. Assim, este artigo espera contribuir com alguns subsídios teóricos para o debate sobre a forma arquitetônica e o planejamento do espaço urbano das cidades brasileiras.

Importantes contribuições têm sido realizadas neste sentido ao Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo desenvolvido pela prefeitura de São Paulo em 2015. Por uma parte, minimizar os impactos causados pela excessiva verticalização ocorrida nos últimos 15 anos em que o modelo predominante adotado pelo mercado imobiliário é o condomínio-clube. Por outra, aproximar o planejamento urbano do estudo da morfologia urbana e do mercado imobiliário. A produção social do espaço e a forma urbana, tanto dos espaços edificados quanto os espaços livres, sejam públicos ou privados, são de fundamental importância para a qualidade da cidade, sua urbanidade e sua esfera pública.

## REFERENCIAS

- ALAS P. (2013). *O Fenômeno dos Supercondomínios: Verticalização na Metrópole Paulista no início do século XXI*. Dissertação de mestrado Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo.
- ARAÚJO, F. (2012). A Tridimensionalidade do Espaço Social e a Ação dos Empresários Urbanos na Configuração Residencial: O caso dos “Condomínios-Clube” em Natal/RN. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território*, n.º 2 (Dezembro). Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território. Pág. 53 a 74
- ALEXANDER, C.; NEIS, H.; ANNINO, A.; KING, I. F. (1987). *A New theory of urban design*. New York: Oxford University Press.
- BENTLEY, I.; ALCOCK, A.; MURRAIN, P.; MCGLYNN, S.; SMITH, G. (1985). *Responsive environments: a manual for designers*. London: Architectural Press.
- CALDEIRA, T. P. do R. (2003). *Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. 2ª ed. São Paulo: Editora 34 / Edusp.
- CAMPOS, I. M. (2007). *A epidemia dos Condomínios-Clubes*. Seminário do Fórum da Construção. São Paulo. Disponível em: <http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=33&Cod=61>. Acesso em 29 jul. 2011.
- CARLOS, A. F. A. (2007). *O Espaço Urbano: Novos Escritos Sobre a Cidade*. São Paulo: FFLCH.



- GEHL, J. (2006). *La Humanización del Espacio Urbano: La vida social entre los edificios*. Barcelona: Reverté.
- GEHL, J.(2011). *Life between buildings: using public space*. Washington, DC: Island Press.
- JACOBS, J. (2000). *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes. (Obra originalmente publicada em 1961).
- HOLANDA, F. de. (org.). (2003). *Arquitetura & Urbanidade*. São Paulo: ProEditores Associados Ltda.
- HOLANDA, F de.(2002). *O espaço de exceção*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2002.
- LOW, Z. (2004). *Behind the gates. Life, security, and the pursuit of happiness in Fortress America*. New York: Routledge.
- MELGAÇO, L.; BOTELLO, N. A.(2015). Introdução: a securização das cidades latino-americanas. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, vol. 7, núm. 2, maio-agosto, pp. 149-153 Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Paraná, Brasil.
- MEYER, J. (2013). Transformações das Incorporações residenciais verticais na RMSP na década de 2000: Incorporações Residenciais Verticais em São Paulo. Artigo. *Actas do PNUM*. Coimbra, Portugal, 2013.
- NETTO, V. M. (2006). O efeito da arquitetura: impactos sociais, econômicos e ambientais de diferentes configurações de quarteirão, *Arquitextos*, v. 07907, ano 7, dez.
- ROLNIK, R. (1997). *A Cidade e a Lei. Legislação, Política Urbana e Território na Cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp.
- SANTOS, C. N.; VOGEL, A.: (1985). *Quando a rua vira casa: A apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro*. 3. Ed. São Paulo: projeto FINEP; IBAM.
- SENNETT, R. (1988). *O declínio do homem público - as tiranias da intimidade*. Companhia Das Letras, São Paulo.
- VAINER C. (2013). *Renovação Urbana, Mercantilização da Cidade e Desigualdade Socioespaciais*. Mauad, Rio de Janeiro.
- VARGAS, J. C. B.: (2003). Densidade, paisagem urbana e vida da cidade: jogando um pouco de luz sobre o debate porto-alegrense. *Arquitextos*, v. 03907, ano 4, ago.