
Condomínios fechados Paradigma e paisagem da sociedade e do espaço contemporâneos

Rita Raposo

De escala internacional e com dimensão global, o fenómeno dos condomínios fechados ganhou, desde a última década, importante expressão no nosso país, em especial nas suas áreas metropolitanas e ainda em zonas turísticas do litoral. Uma das faces mais interessantes deste consiste na sua qualidade paradigmática. Os condomínios fechados condensam e ilustram os efeitos de múltiplas transformações sociais e espaciais recentes. Entre outras menções importantes, há a assinalar que, para além de se associarem a processos de reestruturação económica, social e espacial, reflectem a mudança dos padrões culturais e dos estilos de vida; condensam os efeitos de novas concepções do habitar associadas ao fascínio pela natureza (ou pela paisagem) e pelo lazer; ilustram mudanças na esfera ideológico-política e na imaginação da comunidade; registam espacialmente os efeitos de uma nova estrutura social e associam-se à preocupação com a segurança na metrópole contemporânea; registam o avanço da mercantilização da vida social e reflectem, ainda, alguns dos actuais gostos e estéticas dominantes em matéria urbanística e arquitectónica.

E sendo certo que esta dimensão paradigmática do fenómeno não esgota, com certeza, o quadro dos elementos relevantes para a explicação do respectivo processo de produção social em cada caso específico, é de salientar que os condomínios fechados constituem claramente um caso de ilustração das mais recentes mudanças da sociedade e do espaço em diversas partes do mundo, incluindo Portugal e a AML. Nomeadamente, esta última foi objecto, nos últimos anos (em especial nos últimos vinte), de processos de reestruturação económica e social que alteraram profundamente a sua forma, e que são consistentes com o amplo e rápido quadro de mudança (simultaneamente, social, económico, político, cultural e espacial) que atingiu a sociedade portuguesa no mesmo período, e, ainda e em certa medida, com o que nas últimas décadas tem caracterizado, se bem que com múltiplas variações, muitas sociedades contemporâneas e marcado visivelmente as suas metrópoles. Deste amplo movimento de mudança resultaram novas paisagens – entre elas, os condomínios fechados.

Sobre este fenómeno avançamos duas teses complementares que compõem uma sua interpretação sociológica possível: a primeira respeita ao tema da *segregação*; a segunda refere-se à componente simbólica da produção, comercialização e consumo de condomínios fechados. Em conjunto, os dois elementos que estas teses destacam conferem ao fenómeno um carácter socialmente distintivo, específico, singular. Ambos respeitam à separação ou à instituição da distância em relação à realidade social ‘externa’, uma realidade que não respeita apenas a outros grupos sociais, mas que é mais vasta, e que é tanto objectiva como subjectiva. Os condomínios fechados, com uma forma espacial e física separada, clausurada e introvertida, uma população ‘nivelada’ pelo rendimento, e a construção simbólica de um *novo habitat*, trazem a instituição espacial de várias distâncias sociais – práticas e simbólicas.

Em primeiro lugar, os condomínios fechados correspondem a uma modalidade específica de segregação que se distingue pela conjugação única de dois traços: 1) o recurso a barreiras físico-arquitectónicas; 2) o carácter voluntário. De um modo geral, a *segregação* apenas depende da barreira da distância ou da separação físico-espacial, com a excepção de outra modalidade ou tipo específico, em que a separação de grupos sociais também se obteve, em várias ocasiões, por intermédio de barreiras arquitectónicas – o *gueto*. Este caso, contudo, não é passível de confusão com o que estudamos, uma vez que ele corresponde a um caso inequívoco de segregação involuntária, isto é, os seus residentes não só não têm opção de localização residencial alternativa,

como essa situação lhes é imposta pela *sociedade maior*. Os condomínios fechados, enquanto modalidade de segregação, recorrem a um método específico de instituição da separação espacial da desigualdade social – o “policiamento arquitectónico” (Davis, 1990) – e associam-se a novas formas de organização da *sociedade* e do *espaço*.

Em segundo lugar, salientamos que os condomínios fechados são um produto imobiliário, e que, enquanto tal, constituem um caso e um exemplo do progresso da *mercantilização* da vida social, sendo marcados, de modo específico, por algumas das lógicas actuais da produção, comercialização e consumo de mercadorias, com destaque para a do seu investimento ou da sua forte componente simbólica. O que distingue decisiva e especificamente os condomínios fechados de outros produtos imobiliários do segmento residencial (edifícios de apartamentos, moradias, ‘urbanizações’, etc.) é o facto de corresponderem a um “total living environment” (Moudon, 1990). Isto significa, desde logo, que os condomínios fechados não oferecem apenas habitação, mas também vários outros elementos que tomam o nome genérico de *amenidades* e que podem consistir nos mais variados equipamentos e serviços, elementos que, em geral e habitualmente, não são ‘de compra’. Mas significa também, e principalmente, que a oferta de todos esses bens não é avulsa. Os condomínios fechados não consistem simplesmente num caso de ‘casa + jardim + sauna + etc.’, isto é, num *combi*, nem se distinguem apenas pelo facto de poderem incluir elementos ou detalhes ‘únicos’, possam estes ser interpretados como funcionais ou estilísticos.

Os condomínios fechados distinguem-se de outros produtos imobiliários do segmento residencial não apenas por ‘terem mais coisas’ ou incluírem elementos ou detalhes pouco habituais, mas por oferecerem uma fórmula, um quadro, um estilo de vida (ou, melhor, estilos de vida, pois variam conforme os empreendimentos), um *mundo* completo que é um *package* total ou, se preferir, um *package* completo que é um *mundo* total. Os condomínios fechados vêm já fornecidos com moldura e distância (são paisagens), recortados no espaço e na sociedade. Por sua vez, no interior, todos os elementos que os compõem tendem a ser reunidos sob o poder de um *design* único, que tudo (às vezes até ao menor detalhe) sintetiza, totaliza, *introverte*, *distingue* e *simula*. São, assim, marcados de modo decisivo por uma lógica que tem sido descrita como dominante nas esferas da produção, da comercialização e do consumo contemporâneos – a da esteticização ou, de um modo mais geral, a do investimento simbólico das mercadorias (e da vida quotidiana, saturada de mercadorias e das imagens do seu desejo). A intervenção desta lógica pode ser observada nos mais diversos objectos e esferas da produção, comercialização e consumo. Contudo, o caso dos condomínios fechados constitui, a este respeito, um campo exemplar de observação. A sua dimensão espacial, a sua forma ‘pré-empacotada’ e a sua estruturação em torno da *casa* – um poderoso lugar simbólico – faz com que encontre aí um terreno particularmente propício. Em conjunto, o *espaço* e a *casa* trazem a imaginação de todas as *raízes* e de toda a *identidade*, sendo que, ao mesmo tempo, constituem um terreno favorável ao exercício da *distinção social*.

É com base nesta interpretação, que apresenta os condomínios fechados como uma realidade social que não obedece apenas ao princípio da *segregação*, mas, também, ao da *simulação* de várias categorias e elementos sociais fundamentais para a definição de identidades e distinções sociais, que se compreende a multidimensionalidade do fenómeno e porque motivo este constitui um caso privilegiado de observação de muitas mudanças sociais e espaciais contemporâneas. Mas, ela serve também a compreensão da relação entre o fenómeno e os seus contextos de produção social, i.e., os seus terrenos sociais mais propícios. Observando a grande variedade de casos referenciados em todo o mundo, na actualidade, e com base na informação internacionalmente disponível, é possível perceber que o que a todos aproxima, de um modo geral, é, em primeiro lugar e merecendo o destaque, a presença de situações de polarização social.

A par desse aspecto, surgem, também e de modo associado, os seguintes elementos: 1) a ‘falência’, a incapacidade, ou a abstenção do Estado no que respeita ao controlo desses efeitos e, ainda, à provisão de vários serviços públicos (incluindo, nalguns casos, serviços que podem ser

considerados muito básicos, como seja a própria manutenção da ordem civil), de que destacamos a própria intervenção sobre o território e os espaços da metrópole, no sentido do controlo do seu desenvolvimento e da provisão de espaço público; 2) o problema da insegurança que nalgumas cidades e regiões do mundo se encontra, objectivamente, associado a situações dramáticas de crime e violência urbana, mas que, noutras, depende de outro tipo de fontes não menos objectivas, se bem que, segura e objectivamente, menos dramáticas. Este é o cenário que, apesar das múltiplas faces que pode apresentar, é favorável à intervenção privada na vida social e ao domínio, desta última, pela ideologia privatista.

Os aspectos citados parecem corresponder às ‘condições mínimas’ que, por todo o mundo, se associam ao surgimento do fenómeno. Mas a sua actual expansão é também inseparável do facto de os condomínios fechados constituírem um *produto imobiliário* que, no contexto da globalização, pode chegar a qualquer parte do mundo. De facto, deve notar-se a importância da actual disponibilidade global de uma fórmula comercial passível de ser *localizada* pelo mundo fora, mesmo que de diferentes formas. Nomeadamente, nalgumas situações terão intervindo agentes actuando numa lógica global, sendo que noutras terá, antes, havido lugar a iniciativas e adaptações locais promovidas por agentes actuando segundo outras lógicas.

No caso de alguns países, incluindo os EUA e Portugal, as condições a que acima nos referimos encontram-se associadas a fenómenos que não podem ser generalizados para todo o mundo, e graças aos quais aquelas encontram aí tradução específica ou, melhor, traduções específicas, uma vez que os dois casos citados são, também eles, distintos a muitos respeito. Esses fenómenos referem-se a um quadro de transformações sociais e espaciais profundas, que tem recebido vários epítetos – pós-modernidade, pós-fordismo... Sobre essas transformações e as condições específicas a que se associam, vale dizer que elas encontram algum paralelo com as que marcaram, há mais de um século, esse tempo de transição entre a sociedade tradicional e a sociedade moderna, no caso particular da Grã-Bretanha e dos EUA, momento e lugares do surgimento da primeira edição do fenómeno. De facto, existem alguns dados formalmente semelhantes, com destaque para: um amplo e profundo quadro de mudança social marcado pela agência capitalista e pela ‘fraqueza’ do Estado (nomeadamente no que respeita à intervenção sobre o espaço e à ‘liberdade’ concedida à agência privada), mas também pela insegurança.

Grande parte dessa insegurança relacionou-se, assim como hoje também parece acontecer, com a transformação da estrutura social existente, a qual incluiu o surgimento de novas desigualdades, de novas relações, e a afirmação de alguns grupos ou classes sociais (os principais ‘fornecedores’ de ‘ocupantes’ dos condomínios fechados) que se encontram em trajectória ascendente, mas, ao mesmo tempo, de potencial ‘colisão’ com outros grupos sociais, num quadro marcado pela polarização social. Este parece ser o cenário propício ao despertar da ‘insegurança de classe’ e do medo do ‘contágio’ (e da ‘excitação’ *do jogo da distinção social*) nos grupos que seguem na via ascendente, em face da proximidade física de outros grupos sociais que, apesar de situados em ‘posição inferior’, são suficientemente ‘grandes’ (se bem que internamente muito diversificados, como pelo menos hoje sucede) e visíveis para recordar aos primeiros os potenciais perigos da ‘guerra social’, ou, tão só, a fragilidade da sua própria posição, porque frequentemente ainda ‘fresca’ em resultado de uma mobilidade ‘demasiado’ recente e associada a um quadro de profunda e acelerada mudança social.