



XVIII ENANPUR
NATAL 2019
27 a 31 maio

COESÃO x SEGREGAÇÃO Os impactos do loteamento de acesso controlado no convívio urbano

Autores:

Alice de Almeida Barros - UFAL - alice.barros@arapiraca.ufal.br

Suzann Flávia Cordeiro de Lima - UFAL - suzann@fau.ufal.br

Resumo:

A pesquisa busca na literatura relacionar o loteamento de acesso controlado (LAC) aos conceitos de coesão social e eficácia coletiva, o objetivo é desvendar como os conceitos se materializam no loteamento. A metodologia é a pesquisa bibliográfica e a pesquisa documental para compreender o tema. A coesão social é a integração entre indivíduos baseada na confiança e a eficácia coletiva é o alcance de benefícios coletivos graças à mobilização de um grupo. Conceitos que podem ser aplicados em loteamento residencial fechado, intitulado como LAC devido à lei 13.465 de 2017. A relação do loteamento com o exterior resulta na segregação socioespacial e a relação com o interior se dá na formação de coesão e eficácia. Ao final das consultas teóricas percebe-se que os fatores que impulsionam a disseminação de LAC's promovem a coesão e a eficácia entre moradores intramuros e descoesão e baixa eficácia entre moradores intra e extramuros, resultando em convívio urbano com conflitos entre grupos.

COESÃO x SEGREGAÇÃO

Os impactos do loteamento de acesso controlado no convívio urbano

INTRODUÇÃO

Os loteamentos e condomínios fechados, delimitados por muros, vigiados por câmeras e seguranças, são mais visados pelos moradores que se sentem desprotegidos diante do crescimento da criminalidade nas cidades. Mas não é apenas para fugir da violência que a parcela da população procura os empreendimentos residenciais fechados, há outras questões intrínsecas no momento de escolher essa forma de morar. A vontade de viver entre pessoas com a mesma condição econômica, distanciar-se dos conflitos dos espaços públicos (barulho, trânsito, poluição, etc.), preferência por viver em um espaço homogêneo e controlado em comparação à heterogeneidade e liberdade da vida extra muros, são algumas das questões também levadas em consideração ao optar por morar em um aglomerado de casas intramuros.

A implantação dos loteamentos no Brasil expõe o fenômeno da segregação socioespacial, onde uma comunidade moradora encontra-se apartada do restante da cidade, isolada em um loteamento delimitado por muros onde o convívio com a realidade externa é restrita. A segregação é social, pois o grupo morador dos empreendimentos fechados se relacionam com aqueles que possuem características culturais, econômicas e hábitos similares e a segregação é espacial, diante do fato de que a comunidade ocupa um espaço específico da cidade, limitado em dimensões territoriais, usufruindo dos benefícios dispostos dentro desses limites.

Ao mesmo tempo que os empreendimentos fechados materializam o fenômeno da segregação socioespacial em relação ao lado de fora de seus muros, expõe a existência de relações de vizinhança para dentro de seus muros que geram impactos na convivência entre moradores. Esta convivência possui diferentes níveis de integração, gerando a coesão social, onde os indivíduos possuem relação de confiança e valores comuns entre si. Esta integração pode proporcionar que a comunidade moradora alcance benefícios coletivos, gerando a eficácia coletiva, a depender do nível de coesão existente. Portanto, o tema deste artigo aborda os conceitos de coesão social e eficácia coletiva diante do fenômeno da segregação dos loteamentos residenciais de acesso controlado.

Ao longo dos anos grupos diversos têm se fechado cada vez mais em espaços delimitados para moradia, convivendo com indivíduos com características semelhantes, que

buscam um espaço de harmonia para viver em família, mas não se sabe ao certo se nestes empreendimentos existe convivência que gera confiança com alcance de benefícios coletivos. O objetivo é relacionar os conceitos de coesão social e eficácia coletiva aos loteamentos de acesso controlado para desvendar se tais conceitos se materializam neste espaço, utilizando como base a literatura sobre o tema.

Dentre os procedimentos metodológicos foram realizados dois tipos de pesquisa, a bibliográfica com o aprofundamento de estudos sobre a literatura que trata sobre o tema, identificando os principais trabalhos produzidos no contexto internacional e nacional, seu alcance e lacunas que podem auxiliar no desenvolvimento do trabalho. O segundo tipo é a pesquisa documental com a consulta a documentos e a legislação vigente para auxiliar na compreensão da realidade do assunto abordado.

Parte da pesquisa bibliográfica buscou consultar autores que produziram estudos a partir dos conceitos, utilizados neste artigo, aplicados à diferentes realidades urbanas, são eles: Sampson, Stephen e Earls (1997), Antônio Prates (2009), Alba Zaluar e Ana Paula Ribeiro (2009), Wilson da Cruz (2010) e Robert Sampson (2011). Todos eles analisam, exceto Zaluar e Ribeiro (2009), utilizam os conceitos de coesão social e eficácia coletiva em aglomerados urbanos habitados pela população pobre. As autoras que são exceção pesquisaram a coesão e eficácia em condomínio fechado no bairro Barra da Tijuca no Rio de Janeiro, deixando claro que há possibilidades de explorar os conceitos e buscar resultados em outras realidades.

As demais referências aqui utilizadas apresentam estudos de loteamentos e condomínios fechados (CALDEIRA, 2000; FREITAS, 2008; SCIOTA, 2016, segregação socioespacial (RIBEIRO org. 2004; SOUZA, 2005; NEGRI, 2008; MOTTA, 2017). Também foi essencial consultar legislações urbanísticas a nível federal para compreender melhor quais diretrizes estão em vigência permitindo e impedindo o uso e ocupação do solo e como definem os condomínios e loteamentos.

Acredita-se que a relevância da pesquisa é agregar aos estudos de coesão social e eficácia coletiva mais informações vindas de outros espaços urbanos, não apenas os habitados pela população mais pobre, mas analisar outras formas de habitação, como por exemplo as inseridas nos loteamentos de acesso controlado. Esta nova forma de morar nas cidades tem causado impacto negativo na produção, ocupação, gestão do espaço, necessitando um aprofundamento na investigação dos impactos causados no convívio entre moradores.

No que se refere à estrutura do texto, para a compreensão do conteúdo é necessário seguir uma sequência iniciando pela compreensão dos conceitos de coesão social e eficácia coletiva com base na literatura produzida sobre o assunto, expondo a materialização no espaço urbano. Em seguida é necessário analisar as mudanças que ocorrem na cidade contemporânea, destacando a implantação de loteamentos e condomínios como uma presença marcante nas cidades da atualidade, causando impactos na convivência entre indivíduos o que justifica a aplicação dos conceitos inicialmente abordados. Para então apresentar as leis vigentes que definem estes empreendimentos, explicitando as principais características, e a relação entre segregação e a coesão nas relações com o exterior e no interior do loteamentos de acesso controlado.

REVISÃO TEÓRICA SOBRE COESÃO SOCIAL E EFICÁCIA COLETIVA

Ao analisar a sociedade Hunter (1985) estabelece três ordens sociais: a privada, a paroquial e a pública. A privada se refere ao grupo familiar com vínculos emocionais intensos e onde o indivíduo está em processo constante de aprendizagem. A ordem paroquial, é intermediária entre a privada e a pública, abrange os amigos e parentes, nela observa-se a ampliação da sociabilidade e as primeiras medidas para realizar o controle social, impedindo ações que não são bem aceitas perante o grupo. A ordem pública é aquela em que se encontram os desconhecidos nos diversos espaços pelo mundo, segundo Zaluar e Ribeiro (2009, p.176) é a ordem “mais neutra emocionalmente, mais reservada, mais universal, mais formal e ritualizada, cujo controle social está a cargo do Estado”. Hunter (1985) considera que deve haver uma articulação entre as ordens e não sua total separação para que haja civilidade entre os indivíduos.

Na contemporaneidade, a ordem privada tende a se sobrepor às demais ordens, se distanciando principalmente da pública, as pessoas encontram-se mais individualistas e estão sempre em direção à realização de suas necessidades e tendem a preferir espaços e pessoas familiares e evitando o estranho e desconhecido. Pois a diversidade e a heterogeneidade são vistas como elementos que desafiam colocam em risco o bem estar da vida privada.

Quando indivíduos decidem o lugar de morar, dentre os principais fatores que influenciam a escolha, está a possibilidade de estar entre pessoas que despertam a sensação de confiança e acolhimento para que haja uma convivência segura e saudável. Esta convivência acontece graças a sociabilidade que acontece entre indivíduos e os laços sociais formados durante a realização de atividades e ações no espaço e no tempo. Segundo Zaluar e Ribeiro (2009, p.178): “quando os objetivos são coletivos, a confiança adquirida na sociabilidade precisa da capacidade de mobilização e organização dentro da rede, o que integra ainda mais o cálculo à reciprocidade”.

A sociabilidade permite que indivíduos identifiquem objetivos, valores, crenças e interesses em comuns, passam a confiar uns nos outros, acumulando capital social. Para Prates (2009, p.1120), o capital social é um conjunto de “normas ou valores partilhados que promovem cooperação social, presentes em relações sociais reais”. Sobre o mesmo conceito Zaluar e Ribeiro (2009, p.178) afirmam que “a sociabilidade é o substrato a partir do qual se constitui ou não o capital social”. Um único indivíduo não é capaz de sozinho gerar o capital social, pois é um processo coletivo de busca para alcançar objetivos, com o compartilhamento de valores comuns, a partir da sensação de confiança dentro de determinado grupo.

Ao longo desse processo de descoberta de afinidades, uma intensa integração dentro do grupo promove a coesão social. A palavra coesão se refere à aderência, união, ligação, associação íntima e quando se conecta ao termo social se traduz em uma forte relação que se estabelece entre as pessoas. Segundo Cruz (2010, p.43) coesão social é entendida como confiança mútua e estabelecimento de valores comuns. O mesmo autor acrescenta: “é a ‘extensão da confiança local’ que vai ‘operacionalizar’ a coesão e o funcionamento da

confiança, a boa vontade em ajudar os vizinhos, a ausência de conflitos e compartilhamento de valores” (CRUZ, 2010, p.41).

Quanto maior a coesão social, maior é a confiança existente e o entrosamento entre indivíduos, maior o controle informal realizado pela vizinhança que é capaz de definir ações reprováveis entre seus membros. O controle social informal é aquele em que os próprios membros conseguem regular ações dentro do grupo, sem intervenção externa e organizada, de acordo com valores culturais estabelecidos, visando alcançar o bem coletivo. De acordo com Sampson, Raudenbush e Earls (1997) os laços de confiança e redes de solidariedade são os principais mecanismos de controle social.

No processo de coesão social as pessoas estão tão integradas em uma rede de relações que são capazes de controlar ações desviantes e conseguir benefícios para o grupo, gerando a eficácia coletiva, em diferentes níveis. O termo eficácia coletiva foi elaborado pelos autores Sampson, Raudenbush e Earls (1997), em estudo na cidade de Chicago, na tentativa de explicar que a criminalidade não é resultado apenas da concentração de desvantagens socioeconômicas, mas possui relação com outras características sociais. Seria esta eficácia, ou seja, a capacidade diferencial que as vizinhanças demonstram em realizar os valores comuns dos moradores e em manter controles sociais efetivos sobre as pessoas em socialização, a maior fonte de variação vicinal em violência.

A eficácia coletiva é uma variável que estabelece os níveis de mobilização que uma comunidade possui para alcançar seus objetivos, necessário que o grupo social se organize para conseguir benefícios comuns, “disposição, habilidade e competência, três aspectos da eficácia coletiva de cada comunidade em se organizar para impor suas demandas à área em que moram” (ZALUAR; RIBEIRO, 2009, p.181). A organização se estabelece se existir condições de confiança e solidariedade entre os indivíduos, além da homogeneidade de padrões morais e culturais (ZALUAR; RIBEIRO, 2009, p 182). Assim poderão controlar o comportamento daqueles que fazem parte da comunidade para conseguir o bem comum.

A eficácia coletiva pode existir ou não em um determinado recorte espacial onde habita um grupo de indivíduos e existem os níveis de eficácia, ou seja, se há uma alta ou baixa mobilização entre os moradores para conseguir determinado benefício para a comunidade. Tal benefício pode ser “qualquer produção de bens de natureza coletiva seja pela prefeitura seja pela ação coletiva interna, como por exemplo a mobilização interna para consertar uma calçada, ou uma praça, ou uma creche etc.” (PRATES, 2009, p.1128).

Em um outro livro publicado em 2011, Sampson afirma que conceito de eficácia coletiva conjuga dois mecanismos fundamentais – coesão social (a parte coletiva do conceito) e expectativas compartilhadas de controle (a eficácia do conceito). A eficácia coletiva é resultado de uma organização coletiva, onde grupos sociais possuem objetivos, valores e predisposição para agir em prol do bem comum e tentam alcançar benefícios para a comunidade.

Os conceitos de coesão social e eficácia coletiva são mecanismos para investigar o convívio em determinado grupo de indivíduos e diante das diversas formas de morar na cidade contemporânea há o interesse em analisar como se dá a relação de vizinhança entre

moradores dentro de loteamentos residenciais delimitados por muros. A coesão social e a eficácia coletiva necessitam de um lugar que propicie sua materialização e alcance de benefícios coletivos e não sabe-se ao certo se nos loteamentos fechados é possível identificar a existência de coesão e eficácia de maneira a beneficiar o convívio coletivo evitando conflitos e prejuízos.

Diante do fato que a cidade tem abrigado diversas maneiras de morar e que parte delas promovem mais a individualidade em detrimento do coletivo, é importante analisar como o convívio entre as pessoas está sendo afetado pelas transformações da vivência urbana. A proposta é que novas pesquisas sejam produzidas aplicando os conceitos como coesão social e eficácia coletiva em diversos espaços produzidos na contemporaneidade diante das mudanças de uso e ocupação do solo, estilos de vida e modos de morar.

MUDANÇAS CONTEMPORÂNEAS NO ESPAÇO URBANO

O espaço urbano oferece para as diferentes faixas de renda da população formas de morar diversas e cada uma se adapta às características de determinado perfil individual ou familiar. Como a lógica capitalista resulta em uma desigualdade na distribuição de renda, de benefícios e prejuízos na cidade, há conflitos entre os diferentes grupos sociais que habitam as cidades, prejudicando a interação entre indivíduos, pois estes passam a ocupar áreas diferentes da cidade que muitas vezes não dialogam, o espaço público que deveria ser o local das relações sociais passou a ser menos procurado.

A interação é muitas vezes dificultada, pois as diferenças entre grupos de indivíduos passam a se materializar fisicamente num processo de diferenciação social e espacial, onde surge o fenômeno da segregação socioespacial, fato que diminui as oportunidades de contato entre os diferentes e os desiguais, principalmente no que se refere ao aspecto econômico.

É a camada de mais alta renda que, ao consumir e valorizar de forma diferenciada o espaço urbano, produz a segregação socioespacial. É preciso ressaltar que é a existência da segregação socioespacial que permite à classe dominante continuar a dominar o espaço produzido, segundo seus interesses (NEGRI, 2008, p.130).

A elite e os demais segmentos da população, diferenciados pelos seus costumes e rendas, ocupam as partes da cidade, não de maneira que elas dialoguem, mas tais partes encontram-se segregadas, isoladas umas das outras espacialmente e com interações sociais distanciadas. “A segregação socioespacial é característica inerente ao meio urbano em economias capitalistas. Assim, a cidade, sob a égide capitalista, é desigual, e o processo de urbanização tem produzido e reafirmado muitas das existentes injustiças e desigualdades” (MOTTA, 2017, p.3). É através do espaço urbano segregado que as desigualdades sociais se materializam com mais intensidade. Ainda sobre o tema da segregação socioespacial, o autor continua:

A segregação é um fenômeno que, de modo geral, materializa espacialmente a divisão social em classes e que também requer uma análise criteriosa e complexa para o enfrentamento dessa questão. No entanto, podem existir situações em que ocorre proximidade física entre grupos sociais heterogêneos com forte estigmatização e separação simbólica entre ambas as partes ou distanciamento físico entre grupos homogêneos, o que complexifica o debate do tema (MOTTA, 2017, p.3).

Aqueles indivíduos que possuem o poder de decidir o lugar de morar fazem parte de um processo chamado de autosegregação, há uma escolha, uma decisão por habitar em áreas da cidade mais distantes do convívio com os diversos grupos de moradores. Souza (2005) aborda o fenômeno da autosegregação protagonizado pelas elites urbanas e atribui a diversos fatores: uma paisagem urbana crescentemente marcada pela pobreza e pela informalidade; a deterioração das condições gerais de habitabilidade e qualidade ambiental nos bairros residenciais privilegiados tradicionais devido a congestionamentos, poluição do ar e etc.; a busca de uma maior exclusividade social; eventualmente a busca de novos espaços residenciais que apresentem amenidades naturais, etc.

A autosegregação se assemelha ao modelo de segregação voluntária, Negri (2008, p.132) identifica: “dois modelos de segregação: a ‘voluntária’ e a ‘involuntária’. A voluntária se dava quando o indivíduo iria habitar um determinado local da cidade por sua própria iniciativa; a involuntária quando por forças externas ele era obrigado a habitar ou deslocar-se de determinados espaços”. A tendência a procurar por lugares considerados protegidos e seguros demonstra a desconfiança dos espaços frequentados por todos, sem restrição, pois há uma preocupação com o outro, aquele que não se pode controlar as ações, nem se sabe ao certo de onde veio, os estranhos.

O clima de insegurança e medo reinante hoje nas cidades participa do processo de desconexão das altas classes médias das funções de mediação, uma vez que incentiva a adoção de comportamentos auto defensivos e individualistas, que são, em último caso, de dessolidarização com os destinos da cidade (RIBEIRO ORG, 2004, p.31).

O sentimento de incerteza, de temor e de insegurança, são marcas de um novo estilo de vida, e não se tornam necessariamente obsessivos, mas despertam: “uma atitude constante de vigília e de alerta, na verdade, uma ampla família de atitudes de reticência permanente e um conjunto de estratégias de refúgio e privatização” (SORJ; MARTUCCELLI, 2008, p.72). O refúgio é buscado na cidade dentro de espaços delimitados e exclusivos, lugar onde há uma restrição de acesso, pois nem todos são bem vindos.

Os núcleos urbanos fechados (SCIOTA, 2016) possibilitam ao habitante ter a sensação de segurança, é uma maneira de ficar longe de estranhos, pessoas de estilos de vida diferentes do seu, pois o controle e a autorização define aqueles que podem compartilhar daquele espaço. Não apenas moradores com condições econômicas satisfatórias desejam habitar nos enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000), a classe média e baixa se torna moradora destes espaços ao longo dos anos. Este estilo de morar se torna comum nas diferentes faixas de

renda da população que desejam habitar espaços que consideram seguros e que possuam à disposição diversos equipamentos de lazer e possam conviver com pessoas selecionadas e longe de interações indesejadas.

De acordo com Caldeira (2000, p.258-259) todos os tipos de enclaves (uso residencial, comercial ou de serviço) partilham algumas características básicas: 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 impõe as regras de inclusão aos que fazem parte do lugar e exclusão dos estranhos e diferentes.

Para proteger os empreendimentos residenciais, vários mecanismos são utilizados para delimitar e criar o ambiente considerado mais seguro. Delimita-se um empreendimento através de diversos elementos físicos (cercas, muros, grades, etc.) há a intenção de limitar o acesso de pessoas neste lugar, somente proprietários e aqueles que eles autorizam poderão adentrar o espaço. Restrição e permissão são palavras-chaves para o funcionamento dos empreendimentos fechados, restrição ao público em geral e permissão aos convidados. “Os novos sistemas de segurança não só oferecem proteção contra o crime, mas também criam espaços segregados nos quais a exclusão é cuidadosa e rigorosamente praticada” (CALDEIRA, 2000, p. 267).

As principais consequências do loteamento fechado de acordo com Freitas (2008) são: mudança na escala da segregação e aumento dos custos sociais, degradação do meio ambiente, morte da rua e da cidade, diminuição do contato social, dentre outros. Ainda que perceptível tais impactos negativos, esses empreendimentos são cada vez mais comuns nos dias atuais em diferentes perfis de cidades e refletem as mudanças pelas quais o indivíduo e o espaço urbano tem passado.

A legislação urbanística aprovada ao longo dos anos possibilita uma melhor compreensão sobre essa realidade, esclarecendo questões sobre a legalidade deste tipo de empreendimento, portanto percebe-se a importância de realizar um breve levantamento das leis no âmbito nacional para esclarecer as nomenclaturas. Serão apresentadas leis vigentes de 1964 até 2017, algumas delas sofreram alterações para auxiliar na compreensão dos tipos de empreendimento.

BREVE ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

O projeto de aglomerados de edificações de uso residencial surge ao longo dos anos em duas principais modalidades: condomínio e loteamento. O primeiro modelo é o estabelecido inicialmente pela lei 4.591 de 1964 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Quando o proprietário de um terreno decide construir um condomínio de edificações para uso residencial ou comercial, serão edificadas unidades autônomas, o proprietário de cada unidade autônoma (casa, apartamento, sala

comercial) é coproprietário das áreas comuns (vias, áreas verdes, equipamentos). Na lei 4.591 de 1964 consta “a cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária” (BRASIL, 1964).

O projeto urbano de loteamento, segundo a lei nº 6.766 de 1979, exige a divisão de uma gleba em parcelas e a apresentação da implantação de vias, drenagem de águas pluviais, iluminação urbana, abastecimento de água, esgotamento sanitário, locais para a construção de equipamento comunitário (voltado para educação, saúde, cultura) e espaços livres (praça, parque). As vias, equipamentos comunitários e áreas de lazer são de uso público, qualquer indivíduo pode usufruir, informação que já constava na lei 271 de 1967: “desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público de Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo” (BRASIL, 1967).

O loteamento residencial que deveria ser aberto para livre circulação, de moradores ou não, passou a ser delimitado por muros e com implantação de guarita com porteiro, câmeras e controle de acesso, permitindo a entrada dos moradores, visitantes e funcionários com autorização. O loteamento delimitado por muros difere do parcelamento do solo para fins de loteamento conforme lei 6.766/1979, o primeiro aspecto que marca a diferença é que no primeiro as áreas públicas, como as vias de circulação, praças e equipamentos comunitários que deveriam ser de uso público de toda a cidade se tornam privatizadas, ainda que sejam registradas como de propriedade do município. Os moradores passam a administrar as áreas públicas, através da concessão real de uso, ocupando-se de sua manutenção e o uso é restrito pelos proprietários e aqueles que por eles são autorizados.

A diferença entre o loteamento e o condomínio fechado é que enquanto no loteamento os proprietários são donos apenas de seu terreno e moradia, sendo os espaços comuns de propriedade do município (ainda que cercados e cedidos ao uso para os moradores), no condomínio os proprietários são donos de uma fração ideal de todo o terreno, incluindo as áreas comuns. Uma questão comum que faz parte da realidade do loteamento murado e condomínio de edificação é a elaboração de um regimento interno com permissões e proibições a serem levadas em consideração na vida dentro dos muros.

Diante da situação de questionamentos surgidos para caracterizar os loteamentos e condomínios murados e a insegurança vivida pelos empreendedores no momento de propor este tipo de empreendimento e da administração municipal no ato de aprovação, pois existiam questões que geravam condições de ilegalidade. Os empreendimentos não seguiam em total conformidade a lei 4.591 de 1964 e também não obedeciam todas as exigências da lei 6.766 de 1979, assim foi aprovada a lei 13.465 de 2017. Com esta lei foram incluídos os parágrafos 7º e 8º no artigo 2º na lei 6.766 de 1979:

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo

vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados (BRASIL, 2017).

Esta lei constitui o loteamento de acesso controlado (LAC) fruto de parcelamento do solo e com delimitação física (muros, cercas) de seu entorno para que seja possível controlar a entrada e saída de pessoas, veículos e mercadorias. A compreensão do parágrafo 8º do artigo 2 é que o loteamento delimitado por muros poder ter seu acesso controlado, desde que este controle seja regulamentado por decreto ou lei aprovado pelo poder público municipal. Ainda consta no mesmo parágrafo que os responsáveis por controlar o acesso não podem impedir a entrada de pedestres e condutores de veículos, que não moram no loteamento, caso estes indivíduos possuam identificação ou estejam cadastrados.

A questão que surge ao analisar este trecho da lei é que não aborda sobre a autorização, atualmente para entrar em um loteamento de acesso controlado o visitante (pedestre ou condutor de veículo), ainda que mostre uma identificação ou cadastro em alguma lista, necessita de uma autorização para ter acesso ao interior do empreendimento. Pela compreensão da lei, basta que o indivíduo se identifique ou esteja cadastrado em uma lista de visitante para adentrar o LAC, não exige uma autorização pelo morador. Logo se em algum empreendimento for exigido autorização para a entrada de algum visitante, além de sua identificação ou cadastro, pode-se compreender que a lei está sendo infringida.

Através da lei 13.465 de 2017, a Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescida da Seção IV: “Do Condomínio de Lotes”. Na lei 4.591/64, já citada anteriormente, o condomínio em edificações ou edifício (o de casas) não cria lotes, e sim unidades autônomas, vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns. O artigo 1.358-A que consta na lei 13.465 de 2017 permite a criação de um condomínio de lotes, estes estarão vinculados a uma fração ideal das áreas comuns. As áreas comuns, todos os espaços de uso de todos os moradores: ruas, praças, equipamentos de lazer, não são transferidas para o município, são propriedade privada pertencentes aos proprietários dos lotes.

Após definir o loteamento de acesso controlado para que não haja dúvidas em comparação com o loteamento de fato e o condomínio de lotes, é importante aplicar os conceitos vistos ao longo do texto, coesão social e eficácia coletiva, no objeto de estudo definido e relacioná-los com o fenômeno da segregação socioespacial para compreender as relações existentes para fora e dentro do empreendimento residencial fechado.

RELAÇÕES DO LAC NO SEU INTERIOR E COM O EXTERIOR

Neste momento apresenta-se duas formas de observar o loteamento de acesso controlado (LAC) de uso residencial e horizontal: sua relação com o exterior, com o entorno e a relação no seu interior, os efeitos de vizinhança.

Ao relacionar o espaço do LAC e o seu entorno, as construções e indivíduos que percorrem os espaços, percebe-se que há uma diferenciação do espaço, o primeiro é privado e homogêneo e o segundo é público e heterogêneo. A constatação da heterogeneidade do LAC e seu entorno se apresenta devido a diversidade de grupos sociais e seus potenciais

econômicos, os diferentes espaços de moradia, distribuição dos benefícios e prejuízos frutos do uso e ocupação de maneira desigual, liberdade de circulação de pessoas, veículos e moradias. A definição de espaço homogêneo se dá, pois as moradias do LAC são vendidas para um determinado grupo incluído em uma faixa de renda estabelecida, há um compromisso desse grupo em seguir normas e regras acordadas pelos moradores, estes possuem nível de escolaridade, hábitos e características culturais similares.

Morar em um loteamento de acesso controlado, considerado lugar de qualidade, é ocupar uma posição importante na sociedade e estabelecer um poder econômico e social superior aos outros grupos de indivíduos que não habitam no mesmo espaço. Aqueles que detêm o poder, na sociedade capitalista, acumulam capital econômico, consomem o espaço e neles inserem as melhores condições de moradia e infraestrutura e ainda atraindo investimentos por parte do poder público diante de sua importância no apoio político e investimento econômico no comércio, serviços e indústria. Habitar nesse tipo de empreendimento é escolher distanciar-se daqueles que não possuem as mesmas condições de vida e só se aproximam conforme necessidade específica.

Os efeitos da segregação socioespacial na cidade é a criação de ilhas isoladas onde os moradores estão preocupados com os benefícios ali situados e pouco importante com os problemas encontrados para fora dos muros, desde que não atinjam diretamente sua vida privada. Os moradores dos loteamentos de acesso controlado tendem a um individualismo e egoísmo ao estabelecer que as necessidades individuais devem se sobrepor ao coletivo, surgindo uma massa de moradores que não encontram-se engajados em mudar a cidade e lutar para que benefícios e prejuízos sejam distribuídos de maneira igualitária.

Do mesmo modo que o loteamento de acesso controlado materializa a segregação socioespacial no espaço da cidade marcando sua relação com o exterior, também materializa a coesão social e a eficácia coletiva, relação interna ao loteamento resultado dos efeitos de vizinhança.

Os moradores do LAC possuem características em comum desde o momento em que selecionam o lugar de morar, dependendo da renda familiar mensal e forma de pagamento da propriedade, escolhem a localização do loteamento, dimensões do terreno, as amenidades oferecidas pelo empreendimento, piscinas, quadras de esporte, salão de festas, praças, dentre outros. A renda familiar, a formação educacional, os hábitos culturais, os tipos de empregos integram os indivíduos que moram nos empreendimentos. Também há a busca por espaços protegidos e controlados, onde os considerados estranhos não podem ter livre acesso a menos que se identifique e seja autorizado por algum morador. A desconfiança é praticada diariamente como maneira de defender a segurança e a proteção contra o perigo que vem de fora.

As características similares entre os indivíduos despertam uma sensação de confiança uns nos outros, aproximando-os e acreditando que estão em segurança diante da homogeneidade dos aspectos presentes na comunidade. O convívio nas áreas de uso comum, caminhadas nas vias, festas do condomínio no salão de festas, atividades físicas na academia, encontro das crianças no parque, piscinas e quadras, possuem o potencial de ampliar os laços de confiança e de afeto entre os moradores. A integração em prol do bem estar de suas

famílias acontece desde que haja disposição dos membros da comunidade, é esta integração e relação de confiança que gera a coesão social. Há níveis de coesão, pode ser desde fraca até forte, a depender da frequência e intensidade dos laços formados, estes podem ser medidos em procedimentos empíricos em cada loteamento a ser estudado.

Os principais aspectos que fortalecem a coesão social dentro dos loteamentos de acesso controlado são, a ausência de conflitos, pois os moradores estabelecem regras a serem seguidas em prol da ordem interna; o compartilhamento de valores sociais, aquilo em que os indivíduos acreditam e defendem na sociedade. Outro aspecto é o entrosamento entre indivíduos através das conversas, encontros e identificação de afinidades; o controle informal em que os próprios moradores controlam atitudes desviantes sem a necessidade de intervenção externa e formal; redes de interação com a criação de eventos para possibilitar o contato entre os grupos. A estabilidade residencial e propriedade da residência, evitando mudanças constantes de moradias, favorecem uma relação de vizinhança duradoura e confiável.

A coesão social é um dos efeitos da vizinhança e dependendo de sua intensidade pode gerar a eficácia coletiva. Quando um determinado grupo se une em busca de benefícios coletivos surge a eficácia, nos loteamentos de acesso controlado os moradores impõe suas demandas para o lugar onde moram e para isso há uma mobilização para alcançar aquilo que desejam para o coletivo. Ao reunir disposição, habilidade e competência o grupo estabelece os bens que se pretende conseguir e assim a eficácia coletiva acontece. Dentre os benefícios a serem alcançados pode ser o conserto em um equipamento da área de lazer, definição de horários para a realização de eventos no salão de festas, regras de uso da quadra de esportes, definição de punição para mal comportamento de moradores, elaboração do regimento interno, podendo existir outros exemplos.

O importante para a eficácia coletiva é a predisposição dos indivíduos em prol do bem comum e assim será possível manter o controle social interno através de normas, regras que facilitem o convívio e evitem conflitos. Os moradores podem ter lugares específicos dentro do loteamento onde podem sentir-se mais coesos e onde poderão definir os bens a serem buscados para a melhoria do lugar, sendo a reunião de condomínio um momento de estímulo à coesão e à eficácia ou conflitos. Da mesma forma que acontece com a coesão social, a eficácia coletiva pode ser mensurada através da maneira como a mobilização para alcançar determinado benefício acontece, a intensidade da rede de cooperação e se o benefício foi parcialmente ou plenamente alcançado.

Assim é possível afirmar que há relações do loteamento de acesso controlado com o exterior, o fenômeno da segregação socioespacial materializa uma relação marcante que distancia o empreendimento de seu entorno. Há relações no interior do loteamento, entre moradores, resultado dos efeitos de vizinhança, a coesão social e a eficácia coletiva são exemplos aqui citados. Cada loteamento apresentará resultados diferentes devido o procedimento a ser aplicado para medir a intensidade de coesão social e eficácia coletiva o que permite alcançar resultados capazes de explicar a maneira como a coesão e a eficácia acontecem no interior do loteamento, em quais espaços e a partir de quais ações.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O fato de um grupo de moradores decidir morar em loteamento de acesso controlado já demonstra objetivos comuns, a necessidade de distinção social, a vontade de viver em um espaço protegido e tranquilo, a procura por equipamentos de lazer privativos, a distância do turbulento centro da cidade, a fuga da violência em crescimento e etc. Se há objetivos, interesses e valores comuns, acredita-se que os indivíduos que moram num mesmo empreendimento tendem a identificar as características em comum e assim surge uma integração baseada na confiança e nas expectativas compartilhadas capazes de gerar a coesão social. A coesão se dá em diferentes níveis de intensidade podendo se materializar ou não em eficácia coletiva que é a capacidade de alcançar benefícios coletivos. Esses conceitos são analisados internamente ao empreendimento analisando o convívio entre os moradores para desvendar os impactos dessa forma de morar nas cidades brasileiras.

É frequente encontrar estudos que abordam os impactos negativos da implantação de loteamentos de acesso controlado, tais como: prejuízo na mobilidade por haver a interrupção de ruas e a restrição da circulação de pessoas no espaço; criação de áreas isoladas do resto da cidade que não dialogam com o entorno. Dentre outros aspectos estão a existência do fenômeno da segregação socioespacial; privatização do espaço público; ampliação do perímetro urbano com a localização dos empreendimentos na periferia das cidades exigindo investimento alto na área de infraestrutura, etc. Conhecendo as consequências dos empreendimentos no espaço urbano, é importante desvendar se também há prejuízos (conflitos por exemplo) na relação interpessoal que acontece intramuros dos loteamentos residenciais.

O modo de morar em um LAC cria a oportunidade para os moradores obter um estilo de vida exclusivo, onde as pessoas que o possui condições econômicas, valores, educação, cultura e hábitos similares, proporcionando relações de confiança, solidariedade e laços fortes. Essas relações são possíveis, pois há um compartilhamento de espaço e de expectativas de vida entre os indivíduos que habitam o loteamento, que gera a coesão social em diferentes níveis. Quanto mais intensa for a coesão mais chances de transformar-se em eficácia coletiva. A eficácia coletiva é o alcance de benefícios coletivos por um determinado grupo social, acontece quando indivíduos que estão integrados por laços de confiança e valores compartilhados (coesão social) se unem para alcançar um determinado objetivo que beneficiará a todos (eficácia coletiva).

Nos loteamentos residenciais quando há eficácia coletiva é importante descobrir de que maneira acontece, a partir de quais atitudes, quais espaços dentro do loteamento favorecem e quais benefícios são pretendidos e quais são alcançados. Exemplos gerais de eficácia coletiva podem ser destacados, no que se refere à realidade dos LAC's, como a elaboração de regimento interno, acontece a partir de reuniões entre os moradores, as áreas comuns dentro do loteamento (praças, salão de festas, etc.) favorecem os encontros, benefício pretendido é a implantação de um novo sistema de segurança e o objetivo alcançado um lugar mais seguro para viver.

Como palavras finais sobre o tema, é possível observar na realidade das cidades brasileiras uma necessidade, por parte de diversos agentes urbanos, de intensificar a coesão interna no loteamento visando a organização e controle do espaço evitando conflitos entre moradores, o que resulta em uma incoesão com o exterior, com os moradores de fora dos muros. Desvendar aspectos particulares são possíveis através de uma observação e investigação mais próxima de um loteamento de acesso controlado específico, pois cada um possui níveis de coesão e eficácia de acordo com a realidade vivida.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 4.591, 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm. Acesso em 10 de abril de 2018.

BRASIL. Lei n. 271, 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre o loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e da outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0271.htm. Acesso em 10 de abril de 2018.

BRASIL. Lei n. 6.766, 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/l6766.htm. Acesso em 10 de abril de 2018.

BRASIL. Lei n. 13.465, 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar no 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 10 de abril de 2018.

CALDEIRA, Teresa. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Ed. 34/EDUSP, 2000.

- CRUZ, Wilson Jose Antônio. *Os entraves para o surgimento da eficácia coletiva: um estudo de casos em um aglomerado de Belo Horizonte*. Tese (Doutorado em Sociologia) Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2010.
- FREITAS, E. L. H. de. *Loteamentos Fechados*. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração Habitat). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2008.
- HUNTER, Albert. *Private, Parochial and Public School Orders: The Problem of Crime and Incivility in Urban Communities*. In: *The Challenge of Social Control: Citizenship and Institution Building in Modern Societ*, ed. G. D. Suttles and N. Z. Mayer. Norwood, NJ: Ablex, p. 230-42, 1985.
- MOTTA, Eduardo Marchetti. *Fragmentação socioespacial: reflexões a partir de condomínios fechados e shopping centers em Belo Horizonte*. In: *XVII ENANPUR*, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAUUSP, 2017, São Paulo. Anais... São Paulo: 2017, p.1-15.
- NEGRI, Sílvio Moisés. *Segregação Sócio-Espacial: Alguns Conceitos e Análises*. *Coletâneas do Nosso Tempo*. Mato Grosso. V.8, n.8, p. 129-153, 2008.
- PRATES, Antônio Augusto Pereira. *Redes sociais em comunidades de baixa renda: os efeitos diferenciais dos laços fracos e dos laços fortes*. *Revista de Administração Pública*, v. 43, n. 5, p. 1117-1146, 2009.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Q. (org.) *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo, Fundação Perseu Abramo/Fase/Observatório das Metrópoles, 2004.
- SAMPSON, R. J.; STEPHEN, S. R.; EARLS, F. *Neighborhoods and violent crime: a multilevel study of Collective Efficacy*. *Science*, v. 277, p. 918-924, 1997.
- SAMPSON, Robert J. *Great American city: Chicago and the enduring neighborhood effect*. Chicago; London: The University of Chicago Press, 2011.
- SCIOTA, Alessandra A. *Critérios de Avaliação de Morfologia Urbana em Modelos de Segregação Residencial*. Tese (doutorado em Urbanismo). Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologia. Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2016.
- SORJ, Bernardo; MARTUCELLI, Danilo. *O Desafio Latino-Americano: coesão social e democracia*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. *O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileira*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.
- ZALUAR, Alba; RIBEIRO, Ana Paula Alves. *Teoria da eficácia coletiva e violência: o paradoxo do subúrbio carioca*. *Novos Estudos-CEBRAP*, n. 84, p. 175-196, 2009.