

## UIA 2020 RIO

### 27º CONGRESSO MUNDIAL DE ARQUITETOS.

#### **Condomínios fechados: Critérios de decisão na escolha da moradia.**

**Cindy Rebouças Palmeira<sup>1</sup>.**  
**Fernanda Girão Lopes<sup>2</sup>.**

*1 Mestranda Profissional em Ciências da Cidade, Universidade de Fortaleza, Fortaleza-CE;*

*2 Pós Graduada em Arquitetura de Interiores*

*Mestranda Profissional em Ciências da Cidade, Universidade de Fortaleza, Fortaleza-CE;*

E-mail: *cindyarquitetura@yahoo.com.br*

*fernandagirao@gmail.com*

*Palavras-chave: Condomínios fechados; Critérios de escolha; Preferência habitacional.*

#### **Resumo**

No meio urbano, a escolha por condomínios residenciais fechados são constantemente a preferência de potenciais compradores com diversas justificativas e razões que fundamentam essa decisão, tais como, segurança, lazer, privacidade, entre outros. Com isso, o setor imobiliário explorou este tipo de moradia para disseminá-la no tecido urbano de várias cidades, promovendo consequências para o tecido urbano e para a população. Diversas pesquisas têm incorporado justificativas e hipóteses das motivações das preferências habitacionais. Neste artigo, objetiva-se discutir os critérios mais relevantes para subsidiar o modelo de avaliação da preferência habitacional desses referidos condomínios. Desenvolveu-se uma pesquisa bibliográfica de produção científica, utilizou-se o método de análise para as informações coletadas no material bibliográfico e método reflexivo e interpretativo. Após a interpretação e análise das informações coletadas, foram-se realizadas duas perguntas diretas para 20 (vinte) moradores de condomínios fechados de faixas etárias distintas para fundamentar os resultados interpretados. Esses resultados apontaram que os aspectos mais relevantes para tomada de decisão dos moradores de condomínios residenciais fechados estão vinculadas a motivações de busca por segurança, área de lazer, localização e poder de compra, critérios estes que estão ligados a questão social.

## Introdução

No final do século XX houve uma expansão dos condomínios residenciais fechados que valorizou esse tipo de propriedade, aumentando assim, a procura do mesmo. Houveram algumas transformações ao longo dos anos, porém atualmente, na sociedade contemporânea, permanecem as características originais desses condomínios que ganham constantemente a preferência de uma parcela da população (RAPOSO, 2012).

Os condomínios fechados podem ter diversas morfologias, como conjunto de casas, edifícios e ambos em um perímetro cercado e isolado do meio exterior. Esses condomínios na grande maioria, contém um grande agrupamento de funções espaciais. Podem reunir equipamentos de lazer, segurança privada, controle de acesso e manutenção de áreas internas limpas, estabelecendo um ambiente particular longe do alcance dos desconhecidos.

O mercado imobiliário tomou proveito de uma parcela da sociedade que anseia desfrutar de espaços privatizados no dia a dia, que se estendem além da habitação. Em resposta desses novos desejos e necessidades, atualmente os condomínios fechados são as formas urbanas que mais movimentam o setor imobiliário. (MELGAÇO, 2012)

Esse artigo tem como objetivo identificar e registrar os aspectos mais relevantes das possíveis razões de escolha de moradia dos condomínios fechados. Tendo o enfoque desse estudo, direcionado às motivações gerais dessa referida população levando em conta os benefícios e prejuízos que essas escolhas podem afetar na vida dos indivíduos e no solo urbano.

Com a grande ascensão e aceitação desses empreendimentos imobiliários nas últimas décadas, ocorreram transformações significativas sociais e espaciais para bastante as cidades, as quais são compostas por esse tipo de construção. (RAPOSO, 2008).

A problemática dá-se, pois segundo Koch (2008), o elevado número de construções como esta geram para o espaço urbano uma série de impactos, como, a segregação e exclusão sócio espacial; através da homogeneidade social e das barreiras físicas impostas em suas fachadas e perímetro; a fragmentação do tecido urbano, com a implantação de unidades autônomas descontínuas na malha urbana; a desvalorização e privatização do espaço público, entre outros.

Diante disso, justifica-se esse estudo, pela influência que essas referidas preferências habitacionais exercem no processo de estruturação urbana, através da relevância que executa nos impactos decorrentes das dinâmicas das cidades. Sendo

assim, a propôs-se a presente investigação para contribuir com as pesquisas acadêmicas, com o objetivo de investigar e elencar as motivações mais pertinentes disponíveis na literatura acerca do assunto.

Portanto, notou-se, a necessidade de aprofundar os conhecimentos acerca desses aspectos, utilizando-se da produção de artigos científicos e obtendo assim ferramentas para discutir as principais motivações gerais do comportamento do assunto proposto, demonstrando a relevância do presente estudo.

## **Metodologia**

A fim de atender aos objetivos desse trabalho de pesquisa foi necessário realizar uma pesquisa de natureza qualitativa e de caráter exploratório bibliográfico. Elegeu-se referências básicas sobre a temática para serem analisadas e estudadas com maior profundidade para a elaboração do presente trabalho.

Foram analisadas e discutidas as relações das preferências habitacionais gerais da sociedade e logo após as motivações dos moradores de condomínios fechados. Diante disso houve uma síntese, análise e discussão de resultados correlacionados e apresentação dos mesmos.

Partindo dos conceitos apresentados pelos autores, o trabalho analisará através de uma pesquisa documental e ocasionalmente, entrevistas com os moradores de condomínios fechados para confirmar e elencar os critérios de decisão na escolha da moradia de acordo com perguntas elaboradas baseadas nos principais resultados encontrados na bibliografia.

## **Resultados e Discussão**

A globalização mundial trouxe consigo, reestruturação econômica de muitos centros urbanos e o novo arranjo social (RAPOSO, 2008). Essas transformações ocorridas na sociedade, aliada a expansão urbana e ao aumento demográfico repercutiram no surgimento de novas necessidades da vida urbana.

De acordo com Freitas (2011), a elevada procura habitacional está diretamente ligada a produção do solo, uma vez que a mesma conduz a expansão urbana. Um dos fatores influenciadores de grande relevância nessa produção é o mercado imobiliário que determina quais áreas urbanas recebem os melhores empreendimentos privados.

As proliferações do setor imobiliário, nos condomínios residenciais fechados, repercutiram vários estudos e pesquisas sobre a falta de convívio desses residentes com o espaço público, transbordando nessa temática, uma interpretação coesa de grupos sociais, que se auto-segregam através da escolha de habitação em condomínios privilegiados, os quais concentram vizinhos de mesma classe social, ou seja, espaços homogeneizados socialmente.

Raposo (2008) considera os condomínios fechados uma tipologia de segregação singular, pois há em sua estrutura uma barreira física que segrega os demais e auto-segrega aqueles que ali habitam de maneira voluntária, em busca de segurança.

Na maioria dos condomínios fechados, o perfil social dos residentes é um fator influenciador na determinação a escolha dos mesmos (RAPOSO, 2008). Esse perfil é traduzido, excluindo, nas maiorias dos casos, uma população menos favorecida economicamente, aonde os que tem maior poder de compra podem usufruir dos inúmeros benefícios que esse tipo de moradia os provêm, sendo esses benefícios elencados como critérios de escolha.

As características desses condomínios são tipicamente grandes ou pequenas áreas privatizadas, com casas ou apartamentos residências, isoladas do meio externo através de muros ou cercas em volta de seu perímetro. Em condomínios residências de casas, em sua maioria, apresenta baixa densidade populacional diferentemente de condomínios residências de apartamentos. Ambos agregam em sua propriedade áreas com equipamentos de lazer de uso coletivo, infraestrutura básica, áreas verdes e arborizadas e segurança privada.

As preferências habitacionais dos indivíduos são particulares e distintas. Elas estão sob a influência de fatores sociais, demográficos, etários, escolares, profissionais, ambientais e urbanos. Os critérios de decisão na escolha da moradia de condomínios fechados desse artigo, estão baseados nas informações gerais dos grupos que predominantemente que residem nessas referidas habitações.

De acordo com a base do ciclo de vida familiar, a escolha habitacional passa por diferentes fases motivadoras de mobilidade. Segundo, Clark e Onaka (1983 apud OLIVEIRA; FREITAS; HEINECK, 2000) a primeira fase da mobilidade habitacional está relacionada aos custos financeiros do imóvel. Na segunda desse ciclo, ou seja, na metade as razões para escolha de um novo lar, ocorre por adaptação de tamanho, qualidade e aluguel. Nas fases que finalizam, as motivações de características de vizinhança e localizações prevalecem nos critérios mais importantes.

Nos estudos de preferência habitacional realizados por Freitas, Marques e Silva (2010), a estrutura física e social influenciam fortemente na escolha da moradia. Ou seja, os critérios de escolha habitacional dependem bastante das características que a residência possui e a localização que a mesma está situada.

Essa escolha da localização define o nível da vizinhança, o grau de proximidade, a facilidade do acesso à serviços e equipamentos. Quando definida, a habitação tem contribuição nas relações de socialização e integração social (FREITAS, 2011).

Na maioria do material analisado, as possíveis motivações para a escolha habitacional de condomínios fechados, está direcionada aos benefícios adquiridos com a escolha dessa referida moradia, sendo eles, de forma ordenada, a questão social ligada a homogeneidade, a localização privilegiada, a segurança e infraestrutura privatizada.

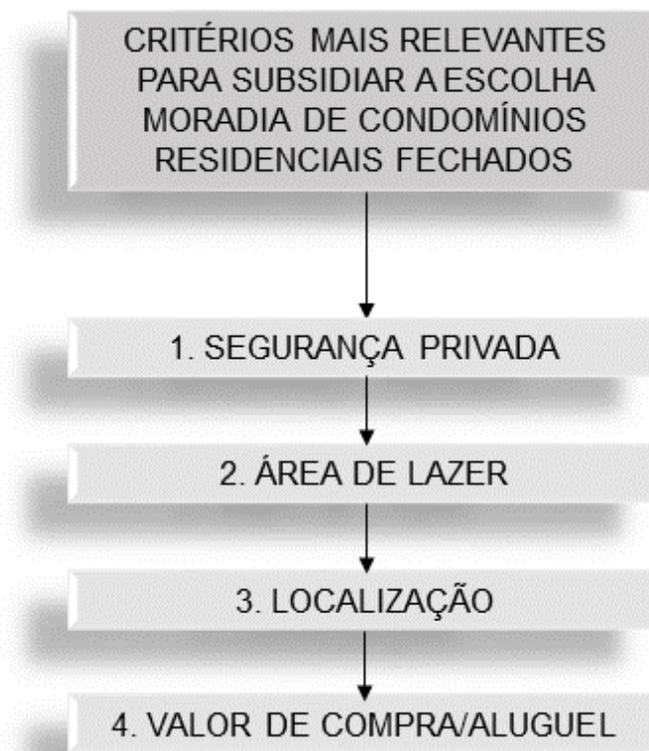
Nas entrevistas, foram feitas duas questões norteadoras, na primeira foi pedido que os entrevistados listassem na ordem de relevância os critérios de escolha de suas moradias. Segurança foi o item com maior destaque, seguindo, lazer privatizado, localização e valor de compra/aluguel.

No segundo item da entrevista foi perguntado se nessas mesmas condições dos atuais condomínios, os entrevistados, morariam em condomínios residências de classe social inferior, e a resposta unanime foi negativa, com suas referidas justificativas, comprovando que as escolhas baseadas na classe social são verídicas, conforme a literatura, mesmo que sendo um fator de critério indireto nas respostas dos entrevistados.

Pode-se também analisar os impactos socioeconômicos, visto que é um fator que influencia na determinação da aquisição da compra, pois as rendas dos moradores variam de 15 (quinze) a 30 (trinta) salários mínimos. Determinando dessa forma, que os moradores que compõem os condomínios fechados estão classificados em classe média a alta.

Percebeu-se também que a faixa etária dos entrevistados formou grupos com respostas semelhantes, confirmando assim os critérios baseados no ciclo de vida familiar tradicional. Os entrevistados com mais de 60 anos de idade definiram como segundo aspecto mais importante a vizinhança, subcritério de localização, enquanto os mais jovens pertencendo a primeira fase do ciclo de vida elencaram como segundo critério o espaço de lazer privatizado.

Portanto, os critérios mais relevantes ficam ordenados como ilustra a figura 1.



Identificação da seleção dos critérios mais relevantes para subsidiar a escolha da moradia de condomínios fechados. Fortaleza, CE, Brasil, 2018. (Figura 1)  
 Fonte: Desenvolvido pela autora (2018)

Os aspectos de segurança são elencados de acordo com o nível de segurança que os condomínios fechados possuem, como por exemplo, portaria 24h (vinte e quatro horas), estacionamento em local privatizado, vigilância e restrição do acesso de desconhecidos.

No item área de lazer, contempla a infraestrutura local, com áreas verdes, equipamentos de uso coletivo e com isso restringe essas áreas para uso dos proprietários residenciais, suprimindo na maioria dos casos, as necessidades básicas de lazer, minimizando assim o uso com o espaço público, o que afeta diretamente o uso urbano e a integração social da sociedade.

A localização desses empreendimentos, é um critério que filtra a escolha da decisão e refina mais os resultados, por um lado está diretamente ligada com o valor do imóvel, uma vez que as localizações próximas às centralidades de comércios e serviços urbanos, tem sua valorização imobiliária mais acentuada. Por outro lado, quando grandes condomínios fechados de alto luxo se situam em localizações mais periféricas, atraem para seu entorno uma grande oferta de serviços.

Sendo assim, o critério localização, possui subcritérios que são elencados particularmente pelos indivíduos, sendo eles, localização próxima a rotina diária ou localização distante da conturbação dos centros comerciais.

Finalmente, o poder de compra de cada indivíduo finaliza a decisão, tendo em vista que os mesmos refinam suas escolhas com critérios anteriores e então compram ou alugam o empreendimento que está mais próximo do seu poder aquisitivo, com a justificativa de maior conforto.

## **Conclusão**

Dessa forma, o estudo auxilia na contribuição a fim de, minimizar impactos urbanos e sociais, que ocasionam a segregação espacial, influenciando diretamente a estimular a equidade no país, pois a sociedade vive numa mesma era, num mesmo local. Dessa forma, torna-se importante estudos como este a fim de, buscar soluções ao meio urbano e ambiental, influenciando diretamente nas futuras gerações e minimizando segregações.

A procura habitacional dos condomínios fechados tem aumentado, com a disseminação desse tipo de empreendimento nas cidades. Os grandes condomínios habitacionais espalhados pelo solo urbano geram grandes consequências para a dinâmica urbana e para a vida da população.

Diante disso, torna-se importante a realização de desenvolver meios a fim de minimizar a segregação espacial ocasionadas muitas vezes pela presença de condomínios fechados. Pois parte dos condomínios são compostos pela presença de muros altos para gerar segurança internamente aos moradores, porém externamente a população se torna mais vulnerável as violências urbanas.

Os impactos segregacionistas causados por esse tipo de construção, são físicos através das barreiras impostas na cidade e sociais com a minimização de integração social pelos residentes desses enclaves, que usufruem dos benefícios ofertados dentro dos condomínios se auto segragando do meio exterior.

O presente trabalho consegue alcançar os critérios de escolhas mais relevantes citados pelos moradores, sendo esses benefícios os quais compõem os condomínios fechados. A segurança privatizada é o mais importante aspecto direcionador na escolha, gerando um espaço tranquilo e sem preocupações com a entrada de desconhecido em seu perímetro fortificado. Logo após, seguem recursos da área de lazer interna,

localização e poder de compra do indivíduo que estruturam o modelo de decisão. Essas diretrizes estão intimamente relacionadas com os aspectos sociais do local, uma vez que filtram os subcritérios escolhidos.

Além do que já foi citado, o presente trabalho poderá auxiliar em posteriores estudos relacionados a segregação, condomínios fechados e setor imobiliário, ou até mesmo pesquisas que influenciam meios para a minimização da auto segregação.

## Referências

FREITAS, Ângela; MARQUES, Teresa Sá; SILVA, Filipe Batista. As preferências declaradas na construção de um modelo explicativo da escolha do local da habitação. In: XII COLÓQUIO IBÉRICO DE GEOGRAFIA, 7., 2010, Porto. **Actas do XII Colóquio Ibérico de Geografia**. Porto: Universidade do Porto. Faculdade de Letras, 2010. p. 1 - 16.

FREITAS, Ângela Mendes. **PERFIS DE PROCURA E LOCALIZAÇÃO RESIDENCIAL**. 2011. 193 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Sistemas de Informação Geográfica e Ordenamento do Território, Ciência e Tecnologia, Universidade do Porto, Porto, 2011. Cap. 3.

MELGAÇO, Lucas. A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. **Boletim Campineiro de Geografia**, Campinas, SP, v. 2, n. 1, p.81-105, 2012. Semestral

MOREIRA, M. S. (2000) **A dinâmica pública local e o valor da habitação**. Uma aplicação à Área Metropolitana do Porto. Dissertação de Mestrado, Universidade do Porto, Porto.

OLIVEIRA, M. C. G. Oliveira; FREITAS, A. A. F.; HEINECK, L. F. M. Explicação da formação de preferências habitacionais utilizando o conceito de ciclo de vida. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 8., 2000, Salvador. **Anais**. Salvador: ANTAC, 2000. p. 83 - 90.

KOCH, Mirian Regina. Condomínios fechados: as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária. **Indicadores Econômicos Fee**, Porto Alegre, Rs, p.99-116, Fev. 2008. Trimestral.

RAPOSO, RITA. Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem. **Análise Social**. Lisboa. v. 43, n. 1, p. 109-131. 2008

RAPOSO, RITA. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. Cadernos Metrópole [en línea] 2012, 14 (Enero-Junio) : [Fecha de consulta: 13 de agosto de 2018] Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=402837817008> ISSN 1517-2422