

Olhando a cidade pelos muros: das gated communities aos condomínios-cidade cariocas¹

Looking at the city through walls: from gated communities to Rio's city-condominiums

Rodrigo Agueda

Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, Brasil

RESUMO

A forma urbana condomínio tem sido o principal modelo de desenvolvimento urbano ultimamente nas grandes cidades, sendo também o modelo de moradia que mais tem recebido atenção pública desde os anos 90. Como um modelo global, mas fortemente marcado por agentes e forças locais, os condomínios têm se desenvolvido de maneiras que ainda carecem de uma atenção analítica que lance luz sobre as especificidades locais de cada caso. Nesse artigo, percorro o caminho que o conceito tomou, desde sua origem nas *gated communities* estadunidenses até os “condomínios fechados” brasileiros, na tentativa de propor uma agenda de pesquisa que pense esse objeto tanto como um fenômeno global, quanto como um campo heterogêneo. Trazendo como caso empírico a cidade do Rio de Janeiro e os condomínios da Barra da Tijuca, foco nas possibilidades analíticas que ganhamos ao levar a sério os condomínios enquanto objeto de pesquisa. Argumento que, fazendo esse esforço dual de comparação e individualização, conseguimos focar em diferentes características e heterogêneas especificidades da “vida de condomínio” gerada no interior desses espaços. A partir disso, proponho três dimensões de estudos desse campo: a do desenvolvimento urbano; de pensá-los enquanto “experiências de fechamento”; e de um foco nas associações e instituições intermediárias.

Palavras-chave: Condomínios, *Gated communities*, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, Associações.

¹ Pesquisa financiada pela agência de financiamento CAPEX no âmbito do programa PROEX.

Recebido em 20 de março de 2025.

Avaliador A: 10 de maio de 2025.

Avaliador B: 13 de maio de 2025.

Aceito em 25 de julho de 2025.

ABSTRACT

The urban form of condominiums has been the main model of urban development in large cities lately, and it is also the housing model that has received the most public attention since the 1990s. As a global model, but strongly marked by local agents and forces, condominiums have developed in ways that still lack analytical attention that sheds light on the local specificities of each case. In this article, I trace the path that the concept has taken, from its origins in American gated communities to Brazilian “gated condominiums”, in an attempt to propose a research agenda that considers this object both as a global phenomenon and as a heterogeneous field. Using the city of Rio de Janeiro and the condominiums of Barra da Tijuca as an empirical case, I focus on the analytical possibilities that we gain by taking condominiums seriously as an object of research. I argue that by making this dual effort of comparison and individualization, we are able to focus on different characteristics and heterogeneous specificities of “condominium life” generated within these spaces. From this, I propose three dimensions of studies in this field: urban development; thinking of them as “closure experiences”; and a focus on intermediary associations and institutions.

Keywords: Condominiums, Gated communities, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, Associations.

CONDOMÍNIO ENQUANTO CONCEITO: DAS GATED COMMUNITIES AOS BAIRROS PLANEJADOS

Como considerar este enclave, tendendo a uma autonomia e autossuficiência que, no fim e ao cabo, são insustentáveis? Os moradores dos Condomínios, por sua posição social, podem exercer pressão e reivindicar privilégios. Colocam, portanto, em xeque o poder local, obrigando-o a assumir posições parciais e antipáticas e a aparecer como responsável por processos que, em verdade, o carregam e sobre os quais não tem o menor comando (Santos, 1981, p. 216).

O que se entende por “condomínio” no senso comum brasileiro é muito diferente dos vários sentidos que pode apresentar em outros contextos; ou é um outro nome para uma mesma coisa conhecida por outros termos mundo afora. O termo adquiriu vários significados ao longo das últimas quatro ou cinco décadas, conforme empreendimentos imobiliários de grande porte começaram a aparecer nas grandes cidades brasileiras. Para além do que visualmente representa esse condomínio — que de maneira alguma é unânime ou singular — o termo engloba uma série de noções acerca de um tipo de vida, um cotidiano específico e de um morador específico. Além disso, se anexou ao termo também noções de status, julgamentos de caráter, marcadores sociais e temporais e maneiras de sociabilidade. De fato, tal palavra por vezes é trazida como termo

nativo, como um senso comum. Por outras vezes, o termo vem como denominador comum das discussões da literatura especializada, que parecem transitar entre uma hiper diversificação de um mesmo fenômeno — cada autor com um termo para chamar de seu — e uma generalização de um conceito para tratar de objetos muito diferentes, cujas particularidades acabam por ser esvaziadas.

Não à toa, os condomínios vêm ganhando espaço no Brasil, não só no mercado imobiliário, para diferentes classes sociais, mas também nas mídias, seja nos noticiários ou em filmes e séries. A vida em condomínio, para muito além do seu espaço material em si, se tornou em um grande foco das vidas urbanas; suas entradas, conflitos e reflexos da vida na cidade como um todo. Portanto, ao falarmos de condomínios, precisamos ter esse cuidado: falar de condomínios no Brasil não é simplesmente como falar das *gated communities* dos Estados Unidos, nem é estritamente um tópico pertinente ao urbanismo. Condomínio é, quando levado a sério, muito mais do que um tópico, mas uma agenda, um guarda-chuva de fenômenos sociais com singularidades locais e reflexos globais. Condomínio engloba forma urbana física, em seus muros, grades, câmeras e playgrounds; mas engloba também as reuniões, os barracos e as fofocas; engloba disputa por serviços, contrastes nem sempre claros entre o público e o privado; engloba disputas pela cidade, movimentos de capital nacional e internacional e diretrizes urbanísticas; engloba, antes de tudo, formas específicas de vida, cotidianos e relações sociais que se tornam específicas por se criarem nesses espaços.

Tal desafio, o de levar o condomínio a sério enquanto, não apenas, um objeto, mas também como uma agenda de pesquisa multifacetada e interdisciplinar, é o que move esse artigo, assim como meus interesses de pesquisa da última década. Já muito comum entre pesquisas acadêmicas, há a necessidade de pensar de forma mais ampla sobre esse conceito e seus desdobramentos. Portanto, busco aqui apresentar alguns *insights* e sugestões de como avançar no debate e abrir novos caminhos para as pesquisas sobre condomínios nas ciências humanas como um todo. Ao mesmo tempo que defendo o estabelecimento de um campo de pesquisa em comum a esses objetos de nomenclatura diversa, sigo o esforço de Kostenwein (2021, p. 13), de “contribuir para o processo com perspectiva útil para futuras pesquisas e formulação de políticas, desagregando o conceito das *gated communities* e criando uma tipologia, mostrando que diferentes tipos se inter-relacionam com as ruas circundantes de maneiras muito diferentes”.

Nesse intuito, começo por realizar uma breve revisão de literatura percorrendo o caminho que o conceito foi tomando até chegar nas pautas de pesquisas brasileiras. Sem necessariamente seguir uma ordem cronológica, a ideia não é de simplesmente refazer mais uma de tantas revisões que já foram escritas sobre o tópico, mas sim buscar entender os pontos de convergência e divergência que o conceito mais geral tem com o que proponho levarmos em frente enquanto agenda de pesquisa. Esta revisão e discussão tomaram forma a partir do caso empírico da Barra da Tijuca, que baseia a segunda parte do

artigo.

GATED COMMUNITIES E A FORMA ESTADUNIDENSE

Pelo menos desde a década de 1980, os grandes condomínios residenciais, em suas mais variadas formas, passaram a representar uma importante mudança nas grandes cidades (Blakely; Snyder, 1997). Nas palavras de Vesselinov e Le Goix, “em um contexto de crescente diversidade e falta de meios de controlar as significativas mudanças populacionais, alguns grupos acharam mais uma forma de assegurar uma homogeneidade de bairro: viver em *gated communities*” (2012, p. 2, tradução nossa). O fenômeno das *gated communities*, que emergiu nos Estados Unidos, criou uma nova forma de exclusão e de exacerbação de clivagens sociais já existentes (Low, 2001). Tal termo — *gated communities* — emerge como o principal conceito aglutinador dos fenômenos que giram em torno do que aqui chamamos de “condomínios”; uma primeira forma de nomear, a partir da experiência estadunidense, um conjunto de empreendimentos e formas que se mostrou muito diversa. Todavia, se faz necessário um retorno às origens do conceito, a fim de mapear as discussões em torno do fenômeno.

A discussão acerca da segregação residencial nos Estados Unidos se intensificou no pós-Segunda Guerra Mundial com uma intensificação do processo de urbanização, que gerou comunidades majoritariamente brancas e de classes altas afastadas da cidade, enquanto os bairros centrais ficaram economicamente desfavorecidos e com uma concentração de minorias (Vesselinov; Le Goix, 2012). Esses subúrbios se diferenciavam das áreas centrais da cidade principalmente por uma menor densidade ocupacional, maior percentual de proprietários, maior distância em relação ao local de trabalho e uma distinção quanto à status, classe e raça (Jackson, 1985). Essa “fuga branca” das cidades heterogêneas e densas refletia um crescente sentimento “anti-urbano” associado ao medo da violência e do crime, assim como a uma busca por homogeneidade, status e segurança, fazendo dos subúrbios “enclaves de exclusão” (Low, 2001). Essa divisão cidade-subúrbio, que passou a ser o foco dos cientistas sociais para estudar as cidades, porém, deixou de ser suficiente para se pensar a segregação residencial nos Estados Unidos e talvez nunca tenha sido suficiente para se tratar da América Latina e do Brasil.

A crescente diversificação dos subúrbios americanos, a partir da década de 1970 (Logan; Schneider, 1984), fez com que as elites buscassem novas formas de viver em homogeneidade, recorrendo às *gated communities* como uma “nova camada de suburbanização”. Esse novo modelo residencial, portanto, nasce de uma tentativa de fuga, tanto dos centros urbanos quanto da diversidade e seus reflexos ao redor do mundo aparentam seguir a mesma lógica (Atkinson;

Blandy, 2016; Caldeira, 2000; Roitman, 2010).

Na primeira grande obra sobre as *gated communities*, *Fortress America* (1997), Blakely e Snyder oferecem uma definição do que seria esse novo modelo de moradia:

Gated Communities são áreas residenciais com acesso restrito nas quais normalmente os espaços públicos são privatizados. São empreendimentos de segurança com perímetros designados, geralmente muros ou cercas, e entradas controladas que visam impedir a penetração de não residentes. Incluem novos empreendimentos e áreas antigas reformadas com portões e cercas, e são encontrados desde os centros urbanos até os subúrbios e dos bairros mais ricos até os mais pobres (Blakely; Snyder, 1997, p. 2).

Até pelo que o título da obra sugere, a definição dos autores se baseia em uma ideia de fortificação, que viria a ser uma das principais linhas na literatura especializada. Contudo, esta segue sendo uma definição ampla, que não trata apenas de empreendimentos fechados, mas engloba também áreas mais amplas como bairros. Apesar de a maioria dos autores ter seguido o caminho de estreitar as definições, seja para se tratar apenas de empreendimentos residenciais ou para tratar especificamente de um fenômeno das camadas altas, tal abrangência se mostra interessante para pensar o fenômeno nas cidades do Sul Global atualmente.

Enquanto o conceito se espalhava e tomava novas cores por autores mundo afora, uma das principais contribuições para o debate surgiu em São Paulo, a partir da obra de Teresa Caldeira, *Cidade de Muros* (2000). Pensando a partir dos desdobramentos do fenômeno das *gated communities* no Brasil, Caldeira propõe o conceito de “enclaves fortificados” como uma forma de ampliar ainda mais a ideia trazida pelos estadunidenses. A autora os define enquanto “espaços privatizados, fechados e monitorados, destinados a residência, lazer, trabalho e consumo”, complementando ainda que “Podem ser shopping centers, conjuntos comerciais e empresariais ou condomínios residenciais” (Caldeira, 2000, p. 11-12). Portanto, aqui o conceito se expande para além da moradia, uma forma de tratar para a característica mais geral que as grandes cidades estavam tomando.

Atkinson e Blandy se referem a um termo mais amplo de “enclavismo”, inspirado no conceito de Caldeira. A partir desse prisma, os autores trazem a sua definição de *gated communities* como “empreendimentos residenciais murados ou cercados, em que o acesso público é restrito, caracterizado por acordos legais que vinculam os residentes a um código de conduta comum e (geralmente) responsabilidade coletiva pela gestão.” (Atkinson; Blandy, 2005, p. 178). Tal definição acrescenta à discussão a ideia de uma gestão ou conduta coletiva, o que me parece ser um componente incontornável, o qual voltaremos mais adiante. Todavia, essas noções trazidas seguem se baseando em um modelo como as *common-interest developments* (CID) estadunidenses, no qual vários proprietários compartilham a propriedade de uma área comum, o que viria a ser o caso da maior parte dos condomínios mundo afora.

Sonia Roitman, em uma sucinta e objetiva revisão do conceito (Roitman, 2010), estabelece algumas das principais definições estabelecidas por autores para o fenômeno das *gated communities*. Sem necessariamente separar o conceito do que outros autores trazem enquanto “condomínios”, a autora trabalha o fenômeno de forma mais ampla, identificando na literatura as principais vertentes sobre causa e consequência do fenômeno, salientando as características que cada autor procura destacar em suas análises. Blandy (2013), em uma revisão de um livro importante nessa discussão, resumiu esses diferentes olhares em três principais correntes: a sociológica/antropológica/sócio-legal, cujas “preocupações tendem a concentrar-se nas relações dentro de tais desenvolvimentos e nas suas implicações para o tecido mais amplo da sociedade”; a econômica neoclássica, que “procura explicar a ascensão de tais desenvolvimentos em termos da provisão privada de bens até então públicos”; e a dos arquitetos, designers e planejadores, que “enfatizam as implicações para o tecido físico da vida urbana” (Blandy, 2013, p. 2). Roitman acaba por identificar que, apesar do esforço para se encontrar uma melhor definição para o conceito, com cada vertente destacando aquilo que lhe interessa no fenômeno, houve uma grande diversificação das *gated communities* em objetos de estudo específicos, diferentes para cada contexto geográfico. A autora, porém, também acaba por elencar elementos que são comuns à maioria das definições ao redor do conceito, como:

[...] muros e grades que circundam as áreas residenciais, barreiras ou guardas de segurança que restringe o acesso e controlam o acesso de moradores, trabalhadores e não-moradores [...] Há um código de construção e um código de convivência que regem a vida diária e são implementados pela associação de moradores que atua como órgão regulador do bairro. Em muitos casos, há também a figura do administrador do empreendimento, que é responsável pelas responsabilidades de um prefeito com jurisdição sobre um território relativamente pequeno. Os moradores devem pagar uma taxa de manutenção mensal ou anual que inclui segurança, jardinagem e manutenção das áreas comuns (Roitman, 2010, p. 24).

Assim como Blakely e Snyder, em 1997, destacaram os três principais tipos dentro do contexto norte-americano (comunidades de estilo de vida; comunidades de prestígio; e comunidades de zona de segurança), Svampa e Roitman tentaram fazer o mesmo para o caso argentino. E é precisamente algo nesse sentido que proponho neste artigo, para o caso brasileiro. Os tipos argentinos (como os ‘clubes de campo’, ‘gardentowers’ ou ‘mega-projects’) têm algumas semelhanças e diferenças que não nos permitem simplesmente adotá-los aqui, até porque geraria dificuldades de classificação. Como a própria Roitman (2010, p.4) nota, os “condominiums” argentinos não teriam o mesmo sentido que os casos brasileiros. O que seriam, então, os condomínios brasileiros?

CONDOMÍNIOS FECHADOS E O CASO BRASILEIRO

A literatura das *gated communities* nos oferece um bom panorama para pensar formas de moradia “fechadas” em diferentes contextos. Já bastante estabelecida, ela destaca diversas características desses modelos que vemos ao nosso redor, assim como conceitos e categorizações que nos ajudam a delinear melhor um objeto de pesquisa. Contudo, as conceituações genéricas trazidas a partir de casos internacionais podem acabar por ocultar determinadas dinâmicas e singularidades locais, as quais acredito ter grande potencial analítico. Sendo os condomínios e seus tipos de vida extremamente relevantes para a vida urbana, nas grandes cidades brasileiras, atualmente, muito se perde se nos contentamos em usar conceitos não estruturados a partir dos casos locais. Em cada pequena diferença do que estamos analisando com o conceito mais amplo, diversas dinâmicas, subjetividades e significados podem se perder. É necessário levar a sério os condomínios enquanto objetos incontornáveis para compreender a vida urbana. E para levá-los a sério, temos que tratar o conceito de uma forma que abra caminhos de análise e não nos converta a um mesmo denominador comum.

No Brasil, quando falamos em “condomínio” geralmente é no sentido do senso comum. Fora de contexto, ninguém dirá que significa a posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto, como indica a definição do termo, geralmente associado ao direito ou ao entendimento norte americano. A própria etimologia da palavra sugere o mesmo, já que a palavra original do latim significa “copropriedade”. Ninguém também olhará para uma casa ou um prédio em um logradouro público e dizer que se trata de um condomínio, por mais que o termo em inglês, *condominium*, se refira não necessariamente ao local e sim ao regime de propriedade.

Segundo a Lei nº 4951/64, condomínios residenciais seriam “edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais” (Sánchez, 2009, p. X), o que também não condiz com o senso comum. Eu argumentaria que, no senso comum brasileiro, “condomínios são mais bem compreendidos enquanto empreendimentos residenciais com duas ou mais habitações unifamiliares, que compartilham de espaços e serviços comuns, fechados do restante da cidade” (Agueda, 2021, p. 165). A meu ver, o brasileiro considera um condomínio quando mais de uma família compartilha de espaços comuns relevantes e “fechados”, sejam eles ruas, praças, quadras poliesportivas, salões de festas, mercados e até colégios. Quando de prédios, seriam necessárias mais de uma torre para entrar nesse entendimento. Tratando de casas, não sei ao certo se duas casas já formariam um condomínio, já que nunca vi um assim. O importante é que, para o brasileiro comum, não se trata necessariamente do tamanho, contanto que compartilhem

espaços e/ou serviços comuns fechados do restante da cidade. Partindo desse ponto, podemos pensar caminhos a percorrer.

A empreitada de “levar condomínios a sério” não é nova e já ocupou o interesse de grandes autores dos estudos urbanos brasileiros. A mais conhecida no campo, Teresa Caldeira, ao mesmo tempo em que contribuía para o entendimento mais amplo ao redor do campo das *gated communities*, fez o esforço de categorizar um conceito mais próximo para a realidade brasileira. Dentro da sua ideia mais ampla de “enclaves fortificados”, Caldeira (2000, p. 243) define a sua versão residencial, os “condomínios fechados”, como “[...] um tipo de empreendimento de múltiplas residências, sobretudo edifícios, invariavelmente fortificados, com entradas controladas por sistemas de segurança, normalmente ocupando um grande terreno com áreas verdes e incluindo todo o tipo de instalações para o uso coletivo”.

A definição de Caldeira e a ideia dos “condomínios fechados” aproximaram o debate do fenômeno que vemos no Brasil e em outras partes do mundo, que não são necessariamente aqueles *cookie cutters-cul-des-sacs-gated communities* dos subúrbios americanos. O próprio afastamento de uma imagem de casas e moradias unifamiliares, comum ao imaginário do american dream, aproxima o conceito da nossa realidade, na qual condomínios mistos ou até só de prédios são mais comuns do que aqueles exclusivamente de casas.

Outra autora importante no campo, Cristina Patriota de Moura, foca nos condomínios de casas, mas os diferenciando dos outros. Tratando-os enquanto “condomínios horizontais”, Moura (2012) explora como um fenômeno parecido com o das *gated communities* se instalou no Brasil, criando espaços de moradia horizontais, unifamiliares, fechados e com espaços comuns privatizados, aos arredores das grandes cidades. A proposta de identificar, contudo, que são um dos tipos de condomínio, e não uma generalização de um mesmo fenômeno, é uma das principais contribuições da autora para o estabelecimento de uma agenda de pesquisa sobre condomínios no Brasil. Não só a autora reforça a ideia de ir além dos espaços físicos e “pensar os processos de constituição dos condomínios [...] para além dos espaços residenciais circunscritos por muros perimetrais” (Moura, 2012, p. 17), como ela reivindica a necessidade de “problematizar a utilização de conceitos e modelos construídos a partir de casos específicos para compreender outros processos também específicos” (Moura, 2010, p. 209).

Nesse sentido, outros autores brasileiros também fizeram o esforço de pensar em termos próprios que melhor definissem seus objetos locais. Rafael Arantes, por exemplo, tratou dos condomínios de Salvador enquanto “minicidades”, de forma a evidenciar o seu caráter de “agregar as funções de moradia, trabalho, lazer e consumo” (Arantes, 2011, p. 3). O conceito faz mais sentido para o autor do que enquadrar seus objetos em termos como *gated communities* ou simplesmente enquanto condomínios, termo que se perde entre senso comum, termo jurídico ou propaganda midiática. Enquanto “minicidades”, Arantes consegue trabalhar um objeto que

traz para dentro de si os serviços de um centro urbano, sem se desconectar da cidade. Não se enquadram na ideia de “condomínios horizontais”, nem são simplesmente um retrato dos “enclaves fortificados” por serem focados em moradia. Enquanto “condomínios fechados”, talvez a ênfase no fechamento encobriria os vários serviços oferecidos, caráter não comum a todos os empreendimentos compreendidos pelo conceito. Enquanto “minicidades”, eles lançam luz para aquelas características que melhor ilustram as dinâmicas daqueles locais, que são “alvo de urbanização planejada, que tem como proposta buscar a autossuficiência” (Toledo, 2003 *apud* Arantes, 2011).

Assim como estes, inúmeros outros autores estudam tal objeto, que é amplo e heterogêneo, por vezes buscando individualizá-los, correndo o risco de perder aspectos de generalização, e por vezes buscando os enquadrar em outros termos, sob o risco de deixar escapar as dinâmicas únicas daqueles espaços. Alguns buscam tratar de todos os diferentes tipos de condomínios sob um mesmo termo, mas de forma a evidenciar aquilo que há de comum entre eles e que mais interessa ao autor. Entre vários possíveis exemplos, talvez o que mais valha à pena trazer seja o do Carlos Nelson Ferreira dos Santos, urbanista e arquiteto que foi provavelmente um dos primeiros a tratar de tal objeto no Brasil. Santos utiliza o conceito de “condomínios exclusivos”, termo que foca em um dos principais fatores desses empreendimentos, que é a exclusividade e a homogeneidade. De acordo com o autor, nesses espaços, “o que é público (ruas, praças, parques) é privado, porque exclui e separa”, onde “junto ao espaço, é vendida uma fórmula de vida urbana” (Santos, 1981, p. 210). Ainda de acordo com Santos, esses espaços criam uma “microutopia individualista e mesquinha”, que existe em função — é produzido e sustentado — do sistema urbano em que está inserido, mesmo que tente anular a tensão inerente ao urbano e que se sustente sobre uma promessa de fuga e ele (Santos, 1981, p. 212). Como é possível identificar, o interesse do autor está no caráter desigual desses empreendimentos e na relação nociva que estabelecem com a cidade.

No Brasil, temos ainda outros fatores locais a considerar. Aqui, os condomínios deixaram de ser exclusivamente um modelo de moradia das classes altas. Modelo bem-sucedido comercialmente, os condomínios passaram também a se voltar para as camadas mais baixas, especialmente em função de programas governamentais como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o Minha Casa Minha Vida (MCMV), que têm adotado tal modelo como suas principais estruturas de moradia popular. Nesse sentido, o Brasil acumula ainda mais camadas de fenômenos sobre a “vida em condomínio” que merecem uma atenção sociológica. Seja pelos conflitos e adaptações de tais camadas aos parâmetros e costumes de tal vida, seja pela introdução de uma sociabilidade mais específica sobre famílias de outros contextos econômicos, ou pela transformação que esses condomínios geram em locais menos valorizados da cidade. Aqui, condomínios passaram a representar modelos de vida ainda mais distintos

e heterogêneos; passaram a criar pontos comuns de cotidiano entre classes sociais distintas, assim como passaram a delinear diferentes tipos de “vida de condomínio”. Por essas e outras, é necessário pensar tais espaços sob lentes locais. De todas essas formas, a que se torna o maior exemplo é a que teve como principal locus de desenvolvimento o bairro da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro.

CONSTRUÇÕES LOCAIS: ADAPTANDO O CONCEITO

Seguindo esses autores, busco aqui traçar uma agenda de pesquisa sobre condomínios em que os objetos de estudos sejam diversos e seus devidos conceitos moldados para suas singularidades e/ou interesses analíticos. Nessa tarefa, talvez aparentemente contraditória, algumas considerações devem ser feitas sobre esse grande fenômeno de moradias “fechadas”, de modo a estabelecer uma agenda comum para objetos heterogêneos. Antes de trazer o caso empírico do qual utilizei para a forma com a qual busquei tratar tais espaços em minhas pesquisas, cabe enumerar o que considero como os principais aspectos a serem considerados quando pensando em conceitualizar esses vários tipos de “condomínios”.

Uma das grandes questões que devemos ter em mente ao pensarmos em condomínios é a sua relação com a cidade. Caldeira (2000, p. 267) já traz tal relação dos “condomínios fechados” quando diz que “além de serem distantes, segregados e seguros, supõe-se que os condomínios fechados sejam universos autocontidos” e que os moradores devem ter tudo para “evitar a vida pública da cidade”. Essa reclusão e auto contenção são um dos principais fatores das “*gated communities*” e seus desdobramentos, principalmente porque, no caso estadunidense, elas emergem a partir de uma distância física da cidade. Característica tida como óbvia, ela acaba sendo uma armadilha, levando autores a pensar esses espaços enquanto “anticidades” (Sánchez, 2009). De acordo com essa ideia, os condomínios seriam “megaestruturas descontextualizadas da cidade, avessas à continuidade e criadoras deliberadas de “fossos feudais””. Segundo Sánchez (2009), os condomínios seriam como “ilhas isoladas da cidade tradicional”, quase que uma antítese dela. De fato, muitos autores concordam que a fuga dos grandes centros urbanos seria sim um dos principais fatores da busca por esses espaços, e muitos condomínios se vendem enquanto uma opção em meio à natureza, à tranquilidade e ao isolamento. Contudo, enquanto produto da cidade, e pensando enquanto uma proposta de vida urbana, a separação deles das cidades não é possível, nem materialmente, nem analiticamente.

Amin e Graham (1999) advogam contra essa separação, já que nenhum desses espaços — nem mesmo prisões — conseguem ser completamente isolados de seus arredores. Roitman

(2010), apesar de usar o conceito de “*islands urbanas*” — que também consideram equipamentos e empreendimentos que não são apenas de moradia —, salienta que, apesar de fazerem as cidades parecerem desmembradas, elas são parte inerente da expansão da área urbana e do crescimento das cidades, especialmente as latino-americanas. Svampa (2001) vai no mesmo sentido de afirmar que esses espaços estabelecem configurações de segmentação social, criando fronteiras sociais dentro do espaço urbano. O cuidado de separar o que aparece como imaginário por trás desses empreendimentos daquelas relações que, de fato, estabelecem é essencial para trazer os condomínios como objeto central para a compreensão sobre as cidades.

A ideia de uma autocontenção é também importante para colocar em pauta. De fato, os diversos tipos de condomínios brasileiros têm como foco a oferta de grande quantidade de serviços em seus interiores. A possibilidade de manter os seus cotidianos dentro desses espaços é um dos grandes atrativos, seja pela aversão ao caos urbano, pelo problema de locomoção das cidades, ou simplesmente pela garantia de estar entre semelhantes, essa “*search for semeness*” que Low (2003) chamou a atenção para. Contudo, é problemático fazer disso uma das categorias gerais para os “condomínios” brasileiros, já que são muitos os casos daqueles que possuem apenas alguns poucos serviços e a necessidade de sair de seus perímetros para realizar atividades do cotidiano é constante. Como tratar sob uma mesma égide de autocontenção ou autossegregação pequenos condomínios no meio da cidade e condomínios imensos, longe dos centros urbanos e com todo tipo de serviço em seu interior? O conceito de “minicidades” (Arantes, 2011) é um exemplo de como conceituar um condomínio cuja autocontenção é parte integrante do empreendimento. Condomínios como os horizontais, analisados por Moura (2012), muitas vezes não possuem diversos serviços, como é o caso de muitas *gated communities* estadunidenses também. Muitos condomínios se intitulam enquanto “bairros planejados” ou “condomínios-clube”, no sentido de dar destaque ao grau de autossuficiência que possibilitam. Esses casos, mais do que apenas diferenças de magnitude, representam experiências de vida e cotidianos totalmente diferentes, e enquadrá-los sob uma mesma lógica achata essas particularidades.

Outra questão a levar em consideração quando pensamos em nossos condomínios específicos é em relação aos seus imaginários. Aquilo que é trazido pelas propagandas do empreendimento não necessariamente condiz com a experiência vivida por seus moradores que, por sua vez, pode também não condizer com o imaginário social que “os de fora” têm sobre o condomínio e seus moradores. Todos estes, porém, são de importância quando pensamos sobre o objeto em questão. Como trarei em seguida, a partir de um caso empírico do Rio de Janeiro, o papel que cada empreendimento ocupa no imaginário urbano da cidade, ou seja, de seus moradores, muito interfere — ou deveria interferir — em nossa abordagem analítica sobre o mesmo. Caldeira traz alguns exemplos de propagandas como “Aqui todo dia é domingo [...] Playground, quadras, centro médico. Passeio ao ar livre a qualquer hora do dia e da noite...”

(2000, p. 266), que exaltam os imaginários que as construtoras buscam vender. Nesse caso, as ideias se ligam ao medo do crime, aliado com uma fuga do cotidiano das metrópoles simmelianas. Exemplos do Rio de Janeiro comparam os “nobres apartamentos” às “casas-grandes de antigamente” (Agueda, 2021), na tentativa de invocar um ar aristocrático, uma questão de status acima da questão da segurança, por exemplo. Alguns empreendimentos trazem imaginários de natureza, enquanto outros focam em proximidade e infraestruturas urbanas. Alguns tentam conciliar ambos. O importante é saber que tais elementos são constitutivos do que são esses condomínios. E, mais uma vez, são aspectos que não podem ser esvaziados por uma tentativa de enquadramento em conceitos mais amplos.

Como os cidadãos veem os condomínios, qual o papel deles no planejamento urbanístico e no mercado imobiliário e quais os seus papéis na “cartografia simbólica da cidade” (O’Donnell, 2013) são todos aspectos constitutivos desses empreendimentos. Condomínios representam interesses de classe, mas também hábitos de consumo e tendências urbanísticas. O caso brasileiro, tendo em vista o período histórico do “milagre econômico” e a grande oferta de crédito imobiliário, que ocorreram junto com a ênfase na arquitetura modernista e na primeira grande onda de condomínios residenciais, criou um contexto em que o morar em condomínio é muito associado à ascensão de classe. Em muitas cidades, não sendo exclusivas das classes altas, mas atingindo muito as classes médias, eles podem ser associados aos tidos “novos ricos”, já que condomínios costumam aparecer em áreas que não eram onde as famílias tradicionalmente ricas moravam. O próprio papel da vida de condomínio, ou uma “condominialização da vida”, com sua “hipertrofia das regulamentações” (Dunker, 2013), cria no imaginário social um novo cotidiano e uma nova representação social. Microcosmos de política administrativa, a fofoca e a intriga, as brigas e os conflitos da convivência fechada, são todos fatores que constituem esses espaços para além da sua construção material. Esse contexto não se repete em outras regiões do mundo, fazendo com que condomínios fisicamente muito similares talvez não representem os mesmos fenômenos sociais.

Levar o conceito de condomínio a sério é pensá-los em sua totalidade: sua construção material, sua construção simbólica, seu papel urbanístico e social e os imaginários que os constituem e que ele molda. Além de pensar cada condomínio como singular por suas próprias características, é preciso entendê-los enquanto seus vários elementos combinados. Nesse sentido, interessa-me pensar “condomínios” a partir de um conceito mais geral, mas compreendendo-os enquanto “composições multiescalares” (Moura, 2010), uma combinação de elementos heterogêneos que atuam em diferentes escalas e dimensões, influenciados por contextos globais e locais, centrados em modelos “de fora” e, ao mesmo tempo, processos únicos e específicos. Pensar os condomínios por escalas nos permite investigar cada uma delas, desde uma mais geral, pensando uma lógica de urbanização e o que Dunker (2015) chama

de “condominalização da vida”, até escalas mais micro, como as formas de sociabilidade, o cotidiano, os imaginários e as perspectivas nativas que formam esses espaços.

O RIO DE JANEIRO E AS POSSIBILIDADES DE UMA AGENDA DE PESQUISA

A expansão ao Oeste e o bairro de condomínios

A cidade do Rio de Janeiro se desenvolveu em etapas, circulando e subindo as montanhas e beirando a baía e o mar, ao mesmo tempo em que repetiu ciclos, usando táticas antigas para criar espaços novos. Entre projetos e reformas, remoções e deslocamentos, aterramentos e demolições, a expansão urbana da cidade se deu de forma complexa e desigual. Nesta seção, percorro o caso empírico da Barra da Tijuca e seu lugar na expansão da cidade, conectando relatos de campo e trechos de entrevistas com aspectos teóricos das construções analíticas que venho propondo.

Para além da abertura de largas avenidas, estruturas de saneamento básico e a derrubada dos cortiços do Centro, a reforma do “Bota-Abaixo” acelerou e consolidou um padrão de segregação socioespacial. Atrelado a essas mudanças, o imaginário social de aversão ao centro também se expandia entre as elites, cuja “ideologia da higiene” e a mudança de passar a ver as “classes pobres” como “classes perigosas” criava a demanda por uma “profunda e urgente remodelação da cidade” (O’Donnell, 2013, p. 20). É nesse cenário que começa o processo de intensa ocupação do bairro de Copacabana. A partir da abertura do Túnel Real Grandeza, em 1892, a expansão urbana das classes altas no Rio de Janeiro se deu em direção ao mar e, depois, seguindo a sua orla em direção ao Oeste. Com essa expansão, um ethos específico da Zona Sul carioca foi se desenvolvendo, em contraponto às zonas norte e central, das classes mais baixas. Contudo, junto com essa ocupação das camadas altas, a demanda por trabalhadores trouxe também camadas mais baixas, que se estabeleceram principalmente nos morros que circundam os bairros ricos da Zona Sul, criando as favelas da região.

A Zona Sul passou a ser o lar das classes altas cariocas. A falta de planejamento, contudo, levou alguns bairros a experimentarem um crescimento desenfreado, que chegou a inclusive intitular Copacabana enquanto um “caos urbano” (Velho, 1973). Assim como ocorreu nos Estados Unidos, essas regiões passaram a experimentar uma certa heterogeneidade, e a mesma “*search for sameness*” (Low, 2001) fez surgir entre os ricos uma certa demanda por alternativas. Para além de algumas favelas que foram removidas para criar espaços para o mercado imobiliário, as alternativas a partir da década de 1960 foram buscar novos territórios.

A expansão da cidade, então, seguiu a orla do mar no sentido da Zona Oeste, para onde ainda havia terrenos abundantes para as construtoras. A Barra da Tijuca, então, acabou sendo o principal destino dessa expansão.

Entre os bairros de classes médias e altas da Zona Oeste do Rio de Janeiro (RJ), a Barra da Tijuca emerge na segunda metade do século XX como protagonista do crescimento urbano da cidade. Acompanhado de promessas e expectativas, o projeto modernista de Lúcio Costa para a região, até então conhecida como o “sertão carioca”, resultou em um bairro com muitas peculiaridades, um subúrbio global (Herzog, 2013) no meio de um território de milícias, uma região de grandes condomínios, shopping centers e largas avenidas onde o elitismo tradicional se confronta com um *ethos* emergente (Lima, 2003). Pensado em grande medida em oposição aos bairros tradicionalmente de elite da Zona Sul carioca, a Barra da Tijuca e sua configuração espacial surgem acompanhadas de um estilo de vida específico, resultante de uma amálgama de tendências urbanísticas e econômicas mundiais, contextos políticos nacionais e práticas e relações locais. O estilo de vida “barrense” está, em grande medida, associado aos grandes condomínios do bairro, que concentram os mais variados serviços e possibilidades em seu interior, em uma tentativa de se contrapor ao cotidiano nas ruas heterogêneas das grandes metrópoles. Com essa nova forma de urbanização baseada nesses grandes condomínios, uma nova vida emerge, novos cotidianos, novas relações com a cidade, novos modos de sociabilidade e novas formas de articulação política e de se disputar o espaço público que se espreme por entre os espaços privados do bairro.

Em um terreno amplo, um período de oferta de crédito imobiliário e de busca por novas opções de moradia que oferecem certo status, os condomínios da Barra da Tijuca se estabeleceram de uma maneira única. Intitulados enquanto “bairros planejados”, esses grandes condomínios buscavam oferecer todos os serviços necessários em seus interiores. O fato de terem se originado a partir de um grande plano urbanístico do maior nome do urbanismo da época, financiado pelo Estado, abriu caminho para que esses empreendimentos tomassem proporções muito grandes, mas características muito específicas. Originalmente pensados enquanto “núcleos urbanizados”, a maior parte desses condomínios tem, para além de moradias dos mais variados preços — desde apartamentos de 2 quartos a mansões com elevadores e quadras de futebol —, escolas, clubes esportivos completos, shopping centers e diversas praças. Se estabelecem em um limbo entre o público e o privado, restringindo e controlando o acesso aos seus interiores, mesmo sendo constituídos de logradouros públicos e oferecendo serviços públicos. Prometem tranquilidade, natureza e fechamento, ao mesmo tempo em que apenas se mantêm sob uma ideia de proximidade com o restante da cidade. Tais condomínios, apesar de não serem bairros, são simbolicamente construídos sob imaginários contraditórios, de natureza e cidade; de afastado e próximo, de status e heterogêneo, de autossuficientes e conectados, de

passado(s) e futuro(s).

O caso da Barra da Tijuca é único. Apesar de, em muitos aspectos, lembrar cenários dos subúrbios norte-americanos, ele se apresenta como seu oposto. É um bairro de condomínios, mas que representa um grande centro urbano. É um bairro que, ao mesmo tempo em que foi alvo de uma proposta oficial de independência do resto da cidade e de protestos contra a sua inclusão no percurso das linhas de metrô, continua crescendo em termos de serviços e empreendimentos, se conectando cada vez mais com o restante da cidade. Pensar os condomínios da Barra apenas enquanto *gated communities* ou enquanto condomínios fechados, mascara toda a construção simbólica e material do bairro e de seus condomínios desde os anos 1970, achata a relação que o bairro e seus condomínios têm com o resto da cidade; os conflitos de status entre “emergentes” e os ricos tradicionais escondem o papel que esses espaços têm para se compreender a vida urbana do Rio de Janeiro.

Por isso, proponho pensar nesses grandes condomínios residenciais da Barra da Tijuca em termos de sua abordagem da ideia de cidade, e não o contrário. Em vez de “anticidade”, proponho que os pensemos como uma “condomínio-cidade”, de modo a enquadrá-los dentro da categoria mais ampla de condomínio, como esses enclaves habitacionais, mas diferenciando-os como um fenômeno específico, que incorpora outros serviços e infraestruturas, criando a ideia de exclusividade. Categorizando-os assim, podemos elevá-los de um caso único a um modelo de forma urbana, que alavancou a expansão imobiliária no restante da região. Esse conjunto de condomínios que começou a surgir nas décadas de 1970 e 1980, e que se tornou o modelo de expansão do mercado imobiliário até os dias atuais, é um modelo que surge na Barra da Tijuca, a partir da ideia de “centros urbanizados” presente no plano de Lúcio Costa, porém, fortemente moldados pelos interesses do mercado imobiliário. São enclaves autossegregados que se apresentam como autossuficientes, originalmente voltados para as classes média-alta e alta, mas que também se voltariam para grupos de menor poder aquisitivo. São necessariamente condomínios “mistos” — destinados à construção de edifícios unifamiliares e multifamiliares (Sánchez, 2009) — englobando possibilidades de moradia, lazer, trabalho e consumo, além de apresentarem simultaneamente espaços públicos e privados. Possuem necessariamente escalas de fechamento e uma delimitação clara entre um “fora” e um “dentro”, pautados em limites materiais e simbólicos, além de serem amplos. A relação dialética que esse tipo de condomínio estabelece com a cidade — tanto em seu sentido abstrato quanto em relação à cidade do Rio de Janeiro —, onde é constituído por sentimentos “antiurbanos”, de fechamento e oposição à experiência negativa das “cidades modernas” simmelianas, ao mesmo tempo em que são parte constitutiva da cidade, motores de sua produção e possibilitados justamente pela oferta de um espaço “cidade” em seu interior — onde seria possível ter uma vida plena —, teriam como síntese a produção de um novo modo de vida.

Condomínios enquanto experiência de fechamento

Você já entrou na Península? Quem vive melhor do que viver ali? O Novo Leblon (...). Espetacular, camarada! Você tá ali, vai lá na academia, no clube porra, joga futebol, ai sai, faz caminhada (...). Tudo isso ali dentro! (Ademir, presidente de uma associação da Barra da Tijuca).

Ao pensar nos grandes condomínios da Barra da Tijuca sob uma ótica específica a eles — no caso, sob a proposta do conceito de “condomínios-cidade” — abrimos diversas possibilidades analíticas. No caso do Rio de Janeiro, olhar para os condomínios da Barra muito nos diz sobre o processo de expansão urbana da cidade e da sociabilidade das camadas médias urbanas. As propagandas, as assembléias, a história e as opiniões sobre os condomínios, aliados às suas características físicas, apontam para um antes e um depois do empreendimento, assim como para um interior e um exterior de seus muros. A partir do material empírico sobre um condomínio específico, pude investigar o processo de produção desses empreendimentos dentro da lógica urbana da cidade.

A pesquisa em acervos de jornais pelo nome de um condomínio específico da Barra da Tijuca, o Novo Leblon, me levou a notícias anteriores sobre o condomínio pensar em existir. Na realidade, o primeiro empreendimento que se intitulou “Novo Leblon” foi um conjunto de prédios no meio do próprio bairro do Leblon, um dos mais caros bairros da cidade. No local onde existia a favela Praia do Pinto, que acabou destruída por um incêndio misterioso, foi anunciado, em 1970, um conjunto de 40 novos prédios, rodeando uma praça e adjacentes a um novo centro comercial. Depois conhecido como Selva de Pedra, o então Parque Residencial Novo Leblon foi uma das primeiras oportunidades do mercado imobiliário de abrir novas possibilidades de moradia, dentro do próprio bairro. Já com as demandas de certas camadas da população de uma busca por certa homogeneidade e espaços de convivência fechados do resto da cidade, esse empreendimento conseguiu oferecer algo nesse sentido. Os prédios todos são voltados para o interior, onde uma praça é um espaço de convívio interno. Apesar de ser pública e apesar de não ter grades ao redor do empreendimento, ele já representava uma tentativa de apresentar um dos aspectos que os condomínios passariam a ter, um “fechamento” de outras classes, a garantia de convívio entre iguais. O fechamento aqui não é físico, mas oferece uma camada de reclusão e de garantia de uma certa convivência específica.

Partindo desse exemplo, pude identificar que a construção material e simbólica dos que viriam a ser os “condomínios-cidade” da Barra da Tijuca se deu por um processo amplo. O que Balthazar (2020) chamou de uma “ordem temporal de sucessivas repetições”, pela qual o Estado reproduz os mesmos mecanismos em ciclos para viabilizar a expansão urbana, fez com que as mesmas promessas que antes foram feitas para a Zona Sul carioca, especialmente Copacabana, se repetissem em direção ao Oeste, no bairro de São Conrado, e depois, na Barra

da Tijuca. A promessa de fuga do caos da cidade, de proximidade com a natureza e de status, agora se materializa em empreendimentos residenciais que poderiam oferecer tais atributos em uma cidade já tomada por uma urbanização densa e pela heterogeneidade que a acompanha. Esse mesmo mecanismo, então, se mostra muito mais uma acumulação progressiva do que uma repetição. Apesar de se utilizar de uma volta a um passado para construir uma promessa de futuro, o passado utilizado na ocupação de Copacabana — um a-histórico, de uma volta a um estado de natureza rousseauiano (Balthazar, 2020) — não é o mesmo utilizado em São Conrado e na Barra, que focam mais em experiências históricas para evocar memórias no público-alvo. Nesses últimos, tanto um passado recente de urbanização caótica da Zona Sul quanto um passado anterior, nostálgico e idealizado, de uma cidade tranquila e organizada, pré-ocupação densa, ganha destaque, acumulando as experiências de Copacabana, do Leblon e de São Conrado, progressivamente. A partir de continuidades e rupturas, assim como ligada aos “ciclos do capital” (Fernandes, 2008) na cidade e a contextos específicos, o processo de transformações urbanas no Rio de Janeiro apresenta uma repetição de mecanismos de produção de promessas e demandas, mas que produz formas diferentes.

O que se repete sucessivamente, então, é a constante manipulação de temporalidades pela mídia, mas que progressivamente acumula novos valores, experiências e demandas. A trajetória, no espaço e no tempo, das experiências de fechamento nos mostra como as transformações urbanas de Copacabana à Barra se caracterizam, na realidade, por uma “ordem processual de sucessivas acumulações”, tanto materiais quanto simbólicas, que são também dependentes dos contextos políticos e sociais que as acompanham. Nesse processo, as formas urbanas de moradia vão se construindo a partir da acumulação de camadas de fechamento, imaginários e desenvolvimentos urbanísticos, desenvolvendo alternativas cada vez mais moldadas aos interesses do mercado imobiliário, do Estado e de camadas da população.

Os condomínios que se estabeleceram em São Conrado, bairro seguinte do Leblon em direção ao Oeste, acumularam outras camadas de fechamento. Nele, a imagem aristocrática e as grades já fizeram dos condomínios maiores e mais luxuosos. Contudo, continuavam sem poder ofertar todos os serviços em seus interiores e continuavam vizinhos de uma grande favela. Os espaços de convívio já passaram a ser privados e a vigilância se tornou um fator importante. Enquanto essa “composição multiescalar”, tais condomínios já estabeleciam camadas de fechamento suficientes para serem considerados, pelo menos pelo senso comum, enquanto condomínios. Mas ainda assim eram muito diferentes daqueles que estavam surgindo no bairro recémconstruído.

Detentora de um grande projeto urbanístico, a Barra da Tijuca pôde acumular em seus condomínios ainda mais camadas de fechamento. Lá, como os anúncios de muitos empreendimentos faziam questão de trazer, o planejamento era importante. Era ele que evitaria

o adensamento, o caos, os problemas que antes tomavam conta de outros bairros. Tidos como “bairro planejados”, esses condomínios passaram a oferecer em seus interiores todos os tipos de serviços, alguns deles possuindo até três escolas diferentes dentro de seus muros. Shopping centers completos, clubes poliesportivos, fazendas e parques, fazem parte do ambiente que pôde se erguer naquela parte da cidade. Aos fechamentos das grades, da segurança e da homogeneidade do convívio, se acumularam também o fechamento do cotidiano e da autossuficiência. Isso tudo, porém, em condomínios cujas ruas e praças são públicas. São logradouros de — teoricamente — acesso irrestrito, cercados por muros e com entradas controladas. São o exemplo mais ilustrativo de uma “gestão privada dos espaços públicos” (Firmino, 2017), com interesses privados, dentro de uma lógica de vida comunitária.

Nesses novos espaços, a relação com a cidade era outra: neles, é como se toda uma cidade existisse em seu interior, não só pelos serviços, mas por algumas das suas dinâmicas. Assembléias e manifestações de centenas de pessoas, eventos de grande porte, convívio de alunos de escola pública e de escolas particulares de elite, trânsito e inadimplência, carreiras políticas e conflitos de grupos de interesse. Aqui, o sentimento “anti-urbano” se mistura com uma busca por equipamentos urbanos e proximidade com a cidade. A relação com o meio urbano e com o que isso representa no imaginário social é diferente de outros condomínios ou enclaves residenciais.

Os condomínios e seus muros se formam nessa tensão entre um dentro e um fora que se choca com as delimitações legais entre o que é público e o que é privado. De fato, a questão do acesso exclusivo é central, mas a exclusividade se dá mesmo quando o acesso não pode ser totalmente limitado. Essas tentativas de criar espaços fechados e exclusivos em meios públicos são feitas a partir de uma sobreposição de camadas de fechamentos tanto materiais quanto simbólicos. O processo histórico de expansão urbana para a Barra da Tijuca nos anos 1960 e 1970 nos ajuda a compreender tal construção. Quando a linha é tênue entre o que é público e o que é privado, o que é considerado um condomínio e o que não é, cabe pensar nesses espaços em termos dos elementos que os constituem. Olhando para essa história específica do surgimento dos grandes condomínios residenciais da Barra, acabei por, analiticamente, entendê-los, e entendi também os seus predecessores quanto “experiências de fechamento” (Agueda, 2021).

As *gated communities* e outras formas de enclaves habitacionais são, além de construções materiais, formas urbanísticas e um produto imobiliário, acúmulos de projetos de vida e imaginários urbanos. Como todas as infraestruturas, são compostas por uma componente física e uma componente metafísica (Larkin, 2013), e as ideias, promessas e imaginários que as rodeiam são tão importantes como os materiais que as constroem e sustentam. São construídas antes de serem implementadas, pelos desejos dos moradores, pelos motivos dos atores privados e estatais e pelas propagandas que criam uma ideia específica de vida.

Os grandes condomínios residenciais da Barra vão muito além de um “novo conceito de habitação” (Caldeira, 2000) e devem ser pensados em função da complexidade que os envolve. Procuro compreender o seu espaço como um “conjunto inseparável, solidário e também contraditório de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único em que a história se desenrola”, como uma materialidade e também “a vida que o anima” (Santos, 2012, p. 62-63). Nesse sentido, as matérias dos jornais, a propaganda e os desejos das classes altas são ainda mais cruciais para a construção dos condomínios da Barra da Tijuca do que o concreto e os tijolos que os construíram fisicamente, produzindo escalas de fechamento para além daquelas visíveis.

O que diferencia essas formas de habitação segregada de qualquer outro tipo de habitação é o seu fechamento, que é mais uma experiência do que um conjunto de muros e barreiras. Os condomínios da Barra desafiam a noção de fechamento, pois geralmente são compostos por vias públicas, onde — oficialmente — a entrada seria permitida a todos. No entanto, eles são tão fechados para estranhos quanto qualquer outro condomínio legalmente fechado. O fechamento, então, mostrou-se mais uma experiência, uma forma de perceber uma separação, do que uma barreira física propriamente dita. A forma de compreender essas experiências de fechamento é mergulhar nos discursos dos moradores e das próprias imobiliárias. Ao fazer isso, percebemos que, ao longo da ocupação da Zona Sul da cidade, diferentes fechamentos foram sendo exigidos e prometidos, acumulando-se à medida que se materializavam em condomínios rumo à expansão para o oeste.

As associações e as instituições intermediárias

Nós somos voluntários, não recebemos nada, nenhum apoio, nem para me contar o café da manhã, tá? É uma coisa que a gente faz porque a gente acha que é necessário, porque é um local onde a gente pode trocar, falar direto com os gestores de segurança pública [...] Na verdade a gente mantém nós mesmos da comunidade, né? Que mantemos ele em pé, né? Porque se a gente não quiser, não tiver mais uma diretoria, o conselho acaba, entendeu? (Solange, presidente de uma associação de moradores da Barra).

O viver em condomínio é muito mais do que compartilhar espaços de convivência no interior de muros e um perímetro protegido. As propostas de pensar essa agenda de pesquisa enquanto “composições multiescalares” e “experiências de fechamento” abrem espaço para uma investigação da vida nesses condomínios, uma escala inerente às suas formações e que produz experiências diversas em cada um dos exemplares dessas formas urbanas fechadas. Mais importante do que aquilo que criam enquanto opções de moradia é o cotidiano que produzem, uma específica e complexa vida de condomínio. O relato de Solange — uma de minhas interlocutoras de pesquisa na Barra da Tijuca — ilustra o papel que certas associações

têm enquanto escala do cotidiano desses espaços.

Dentro desse amplo espectro que compõe o que seria uma “vida de condomínio”, algumas entradas se mostram particularmente relevantes nos estudos sobre vidas urbanas. Por um lado, as associações e a política interna dos moradores é objeto antigo nos estudos urbanos, provavelmente antecedendo os próprios estudos sobre condomínios, já que vêm sendo estudados desde a formação dos subúrbios norte-americanos. Por outro lado, a maneira particular de busca por uma vida comunitária nesses espaços se mostra um campo muito inexplorado, pelo menos se tratando do Brasil. Parte pela dificuldade de acessar etnograficamente esses espaços (Khan, 2012; Low, 2001), mas parte também pelo atraso no interesse em pensar sociabilidades urbanas específicas das camadas médias e altas.

M.P. Baumgartner mostrou em sua obra *The Moral Order of a Suburb* (1988) como a vida nos subúrbios americanos se sustenta enquanto uma narrativa e um imaginário de tranquilidade por meio de uma ordem moral específica. A autora argumenta que a vida dentro desses espaços — que são inspiração dos grandes condomínios residenciais da Barra — se cria sob um “minimalismo moral”, uma constante evitação de conflito e de enfraquecimento dos laços comunitários. Esse tipo de organização urbana, que “se assemelha a cidades em alguns aspectos e a comunidades menores e mais tradicionais em outros, mas no geral não é exatamente como nenhum” (Baumgartner, 1988, p. 9), geraria um “padrão distinto de relações interpessoais baseado em uma “fluidez das relações, falta de integração social e relativa indiferença entre as pessoas” (Baumgartner, 1988, p. 3). A tese da autora é que, em um lugar com menos densidade social, existiria menos controle social, sendo a fuga da cidade para esses espaços um meio de criar ambientes de evitação de conflito e controle. Talvez por se tratar de um estudo que data o início da proliferação desse modelo de moradia, muito do que é descrito pela autora não se reflete em condomínios e subúrbios de hoje. Ao contrário, a ordem moral desses espaços, pelo que a pesquisa me mostra, se dá por uma sociabilidade forte, demanda de participação e até uma valorização dos conflitos. “Todo o meu grupo de amigas é daqui do condomínio [...] criei amizades pra vida toda, fazemos tudo juntas”, me conta Neide, em um banco de uma das muitas praças arborizadas do condomínio onde mora. Aspectos como o ethos praiano das classes altas cariocas, o fenômeno das classes médias emergentes, o fenômeno da violência urbana no Rio de Janeiro, ou da “fala do crime”, a partir dos anos 1970 e 1980, são elementos constitutivos da criação de uma vida comunitária “barrense”, que não condiz com o contexto estadunidense.

Eric Charmes, por outro lado, aponta para uma sociabilidade forte dentro desse tipo de espaço. De acordo com o autor, cujo estudo se baseia na França, nesses espaços existe um processo de “clubização”, ou um “efeito clube”, uma sociabilidade forte gerada por uma busca por semelhantes (Charmes, 2009), parecido com o que Setha Low (2001) identificou em *gated communities* nos Estados Unidos. O francês identificou que esses espaços fechados de moradia

acabam por se tornar grandes clubes residenciais, onde o morar passa a se tornar uma entrada em um clube social distinto, e que essa tendência tem se expandido para espaços não fechados de moradia, como bairros. Nos grandes condomínios da Barra, a compra de um imóvel significa também a certeza de pertencimento e vivência junto a um determinado grupo, e apenas ele, assim como a certeza de uma vivência específica para os filhos, cuja escola, lazer e clube estão todos dentro daquele espaço fechado. Fazer parte do grupo da pelada aos sábados, do chopp no restaurante do clube de final de tarde ou da aula de hidroginástica pela manhã. Morar em um desses condomínios significa adquirir um laço mais estreito com aquela comunidade, o que certas classes parecem sentir dificuldade em meio ao espaço heterogêneo da cidade.

Esse exemplo, que de forma alguma se mostrou ser uma exceção, ilustrou um pouco do caráter dessa vida em condomínio, dessa “ordem moral” produzida por esses espaços e como os moradores vivem seus cotidianos dentro daqueles muros. As relações de vizinhança e proximidade se misturam com uma ativa e enfática participação na vida pública do condomínio. As diversas dinâmicas políticas, discussões acaloradas e formação de grupos de amizade íntimos ilustra como a sociabilidade é tudo menos rasa naquele ambiente. Uma “materialização da atenção” (Patrício, 2016) que tem uma eficácia simbólica já que, de acordo com uma interlocutora de pesquisa, “as pessoas vão lá pra serem ouvidas, brigar... pra se sentir importantes!”. A sociabilidade forte, atrelada a uma tendência de participação ativa, faz com que a vida nesses condomínios e em suas instâncias deliberativas seja mais uma acentuação das dinâmicas da vida urbana do que um oposto dela, por mais que sejam geográfica e socialmente delimitados.

Nesses grandes condomínios, o que se forma são espécies de “simulacros urbanos”, tendo em vista que eles “promovem a criação de ambientes urbanos que filtram e simplificam a realidade da cidade” (Silva, 2013, p. 16). Neles, as relações, articulações e serviços da cidade são oferecidos, em uma menor e controlada escala, dentro de um espaço autossegregado do resto da cidade. Christian Dunker (2015) identifica que isso possibilita a criação de um espaço hiper-regulamentado, o que é exatamente o que as classes altas buscam. Um cotidiano com extensiva vigilância, regras de conduta e administração minuciosa é aquilo que separa a vida de condomínio — ou a “condominialização da vida” — da vida urbana da cidade, por mais que a primeira recrie uma variação da segunda. Nesses simulacros da vida urbana, o distanciamento com os de fora se dá simultaneamente a uma aproximação com os de dentro, em uma intensificação das articulações e conflitos. Não à toa, a vida em condomínio tem sido objeto de séries de tv, que focam nas fofocas e brigas internas desses espaços. Fábio, um dos meus interlocutores e chefe de uma grande empresa de vigilância, ao me contar sobre a infraestrutura de vigilância que estava colocando em um desses grandes condomínios, disse que “ela ajuda a socializar as pessoas”, já que eles podem viver seu dia a dia sem se preocupar, já que está tudo

sob controle.

Assim como para Charmes, acredito que esse modelo de cotidiano dos condomínios tem perpassado os muros dos condomínios e se estendido, em grande parte, ao bairro em si. É o que Petrella (2021) vem chamando de um processo de “condominialização da cidade”, uma extensão da lógica desses condomínios para espaço além de seus muros. O caso da Barra representa bem isso, um “bairro de condomínios”, cada um se autointitulando “bairros planejados”, onde a lógica de urbanização e de cotidiano segue a dos subúrbios estadunidenses, como grandes *gated communities* em meio ao espaço público. Não à toa, moradores têm separado o bairro em blocos, cada qual se organizando enquanto condomínios em si, como o Jardim Oceânico, o Bosque Marapendi e o Parque das Rosas. A mesma vigilância privada ostensiva se mantém sobre as ruas públicas, os espaços de convívio sendo majoritariamente ambientes privados, o fechamento de ruas por cancelas e uma constante delimitação social diante de outros grupos faz da Barra da Tijuca um bairro com uma lógica de condomínio. Como aponta Charmes, “[...] a privatização não dá conta de explicar as mudanças nas questões relativas às modalidades de territorialização residencial nos subúrbios” (2009, p. 203) e os moradores passam a enxergar o seu bairro quase como um grande condomínio.

Um espaço urbano geográfica e socialmente delimitado, cercado por grades, muros e outras barreiras simbólicas, que tenta manter — ou vender — uma certa homogeneidade e vida comunitária tranquila, acaba por produzir uma lógica interna de funcionamento e uma ordem moral própria. Isso descreve tanto os condomínios fechados, sejam os com ruas privadas ou aqueles onde as ruas são públicas, mas também bairros e regiões que seguem sua lógica de urbanização. Essas formas urbanas unem ideais de fortaleza e proteção com imaginários e narrativas de tranquilidade e sossego, a fim de criar promessas de uma nova maneira de viver para as camadas médias. Para entendermos a vida comunitária e as articulações que se dão nesses espaços, é necessário se atentar para todas essas instâncias ou camadas: as narrativas nativas, os entendimentos analíticos da literatura, a conexão com o contexto local e a representação de um fenômeno global.

REFERÊNCIAS

1. AGUEDA, Rodrigo. **Do Leblon ao Novo Leblon**: experiências de fechamento e o processo de expansão urbana em direção à Barra da Tijuca (RJ). 2021. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Instituto de Filosofia e Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2021.
2. AMIN, Ash; GRAHAM, Stephen. Cities of Connection and Disconnection. In: ALLEN,

- John; MASSEY, Doreen (ed.). **City Worlds**. London: Routledge, 1999. p. 7-54.
3. ARANTES, Rafael de Aguiar. **Fugindo dos “males” da cidade**: os condomínios fechados na grande Salvador. 2011. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2011.
 4. ATKINSON, Roland; BLANDY, Sarah. Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities. **Housing Studies**, [s. l.], v. 20, n. 2, p. 177-186, 2005.
 5. ATKINSON, Roland; BLANDY, Sarah. **Domestic Fortress**: Fear and the New Home Front. Manchester: Manchester University Press, 2016.
 6. BALTHAZAR, Ana Carolina. O tempo da Barra da Tijuca: Concepções de passado, presente e futuro na narrativa midiática sobre o bairro. **Dilemas - Revista de Estudos de Conflito e Controle Social**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 1, p. 77-94, 2020. Disponível em: <https://revistas.ufrj.br/index.php/dilemas/article/view/25419>. Acesso em: 18 mar. 2025.
 7. BAUMGARTNER, Mary Patricia. **The Moral Order of a Suburb**. New York: Oxford University Press, 1988.
 8. BLAKELY, Edward.; SNYDER, Mary Gail. **Fortress America**: Gated Communities in the United States. Washington, D.C.: Brookings Institution Press, 1997.
 9. BLANDY, Sarah. Beyond Privatopia: Rethinking Private Residential Government. **Housing Studies**, [s. l.], v. 28, n. 3, p. 520-522, 2013. Disponível em: [10.1080/02673037.2011.644104](https://doi.org/10.1080/02673037.2011.644104). Acesso em: 18 mar. 2025.
 10. CALDEIRA, Teresa. **Cidade de Muros**: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34, 2000.
 11. CHARMES, Eric. On the Residential ‘Clubbisation’ of French Periurban Municipalities. **Urban Studies**, [s. l.], v. 46, n. 1, p. 189–212, 2009. Disponível em: <http://www.jstor.org/stable/43198466>. Acesso em: 20 mar. 2025.
 12. DUNKER, Christian. **Mal-Estar, Sofrimento e Sintoma**: uma psicopatologia do Brasil entre muros. São Paulo: Boitempo, 2015.
 13. FIRMINO, Rodrigo José. Securitização, vigilância e territorialização em espaços públicos na cidade neoliberal. **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, São Carlos, v. 15, n. 1, p. 23–35, 2017. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/134313>. Acesso em: 27 mar. 2025.
 14. HERZOG, Laurence. The Political Economy of a Global Suburb in Rio de Janeiro, Brazil. **Latin American Perspectives**, [s. l.], v. 40, n. 2, p. 118-134, 2013. Disponível em: <http://www.jstor.org/stable/23466026>. Acesso em: 19 mar. 2025.
 15. JACKSON, Kenneth. **Crabgrass Frontier**: The Suburbanization of the United States. New York: Oxford University Press, 1985.

16. KHAN, Shamus. The Sociology of Elites. *Annual Review of Sociology*. 2012. 38:361–77, 2012.
17. KOSTENWEIN, David. Between Walls and Fences: How Different Types of Gated Communities Shape the Streets Around Them. *Urban Studies*, [s. l.], v. 58, n. 16, p. 3230-3246, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/0042098020984320>. Acesso em: 10 abr. 2025.
18. LARKIN, Brian. The Politics and Poetics of Infrastructure. *Annual Review of Anthropology*, [s. l.], v. 42, p. 327-343, 2013. Disponível em: <https://doi.org/10.1146/annurev-anthro-092412-155522>. Acesso em: 18 mar. 2025.
19. LOGAN, John; SCHNEIDER, Mark. Racial Segregation and Racial Change in American Suburbs, 1970-1980. *American Journal of Sociology*, [s. l.], v. 89, n. 4, p. 874-888, 1984.
20. LOW, Setha. The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear. *American Anthropologist*, [s. l.], v. 103, n. 1, p. 45-58, 2001.
21. LOW, Setha. **Behind the gates**: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America. New York: Routledge, 2003.
22. MOURA, Cristina Patriota de. Condomínios e Gated Communities: por uma antropologia das novas composições urbanas. *Anuário Antropológico*, Brasília, DF, v. 35, n. 2, p. 209-233, 2010. Disponível em: <https://doi.org/10.4000/aa.970>. Acesso em: 20 dez. 2024.
23. MOURA, Cristina Patriota de. **Condomínios no Brasil Central**: Expansão urbana e antropologia. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2012.
24. O'DONNELL, Julia. **A invenção de Copacabana**: culturas urbanas e estilos de vida no Rio de Janeiro (1890-1940). Rio de Janeiro: Zahar, 2013.
25. PATERMAN, Rachel. Construindo a paisagem: arquitetura, meio ambiente e poder em um Rio de Janeiro em expansão. *Interseções*, Rio de Janeiro, v. 22, n. 3, p. 362-387, dez. 2020. Disponível em: [10.12957/irei.2020.56788](https://doi.org/10.12957/irei.2020.56788). Acesso em: 20 mar. 2025.
26. PETRELLA, Guilherme Moreira. Renda Imobiliária e propriedade: Estrutura da renovação urbana. *Revista Direito e Práxis*, Rio de Janeiro, v. 12, n. 3, p. 1777–1804, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2179-8966/2020/49986>. Acesso em: 18 mar. 2025.
27. ROITMAN, Sonia. Gated Communities: Definitions, Causes and Consequences. *Urban Studies*, [s. l.], v. 47, n. 2, p. 403-425, 2010. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/0042098009349272>. Acesso em: 18 mar. 2025.
28. SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. **Sementes Urbanas 1**. Niterói: EdUFF, 2017 [1981].
29. SILVA, Leonardo Fireman de Castro. **Sobre os simulacros urbanos e a percepção da**

cidade: um estudo de caso. 2013. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2013.

30. SVAMPA, Maristella. **Los que Ganaron:** La Vida en los Countries y Barrios Privados. Buenos Aires: Editorial Biblos, 2001.
31. VELHO, Gilberto. **A Utopia Urbana:** um estudo de antropologia social. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1973.
32. VESSELINOV, Elena; LE GOIX, Renaud. From Picket Fences to Iron Gates: Suburbanization and Gated Communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle. **GeoJournal**, [s. l.], v. 77, n. 2, p. 203-222, 2012. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1007/s10708-009-9325-2>. Acesso em: 25 set. 2025.

Rodrigo Agueda

Doutorando em Sociologia pelo Instituto de Estudos Sociais e Políticos da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. ID ORCID <https://orcid.org/0000-0002-0614-5927>. E-mail: rodrigoagueda@iesp.uerj.br