

**ENCLAVES RESIDENCIAIS FECHADOS:** privatização territorial e empobrecimento dos tecidos narrativos da cidade

**Alex Oliveira de Souza**

Universidade Estadual do Maranhão (UEMA)

**ENCLAVES RESIDENCIAIS FECHADOS:** privatização territorial e empobrecimento dos tecidos narrativos da cidade

**Resumo:** O presente ensaio pretende apresentar uma análise da produção recente de enclaves residenciais privados na cidade de São Luís como padrão fundador das novas formas de produção do parque residencial da cidade. Esta análise é conduzida em torno de cinco temas centrais: o uso do solo, a mobilidade urbana, o meio ambiente, a gestão urbana e a urbanidade. Ela elenca alguns desafios que devem ser enfrentados em São Luís para estacar o processo de privatização territorial e o empobrecimento dos tecidos narrativos da cidade.

**Palavras-chave:** Enclaves residenciais privados, tecidos narrativos, São Luis

**PRIVATE RESIDENTIAL ENCLAVES:** territorial privatization and impoverishment of the city's narrative tissues

**Abstract:** This essay seeks to review the recent production of private residential enclaves in the city of São Luís as a basic pattern of the new forms of the city's housing production. This analysis is organized around five central themes: land use, urban mobility, the environment, urban management and urbanity. It also presents some challenges that must be faced in São Luis to break the territorial privatization process and the impoverishment of the city's narrative tissues.

**Key words:** Private residential enclaves, Narrative tissues, São Luis.

Recebido em: 11.11.2010. Aprovado em: 16.06.2011.

## 1 INTRODUÇÃO

As cidades têm se notabilizado como um lugar privilegiado para o habitat humano, e esta modificação nos leva a pensar cada vez mais, nas cidades, como nosso lugar de morar. Entendendo o morar não somente como a ocupação de um abrigo fisicamente definido, mas como uma experiência corporal e narrativa em um espaço constantemente em obras e submetido a fluxos de trajetórias infinitas.

Este entendimento está associado ao processo de transformação de tecidos urbanos a partir da produção de condomínios horizontais e verticais que ocupam grandes glebas e tem se constituído enclaves territoriais de dimensões monumentais e provocado um empobrecimento dos tecidos narrativos da cidade. (MONGIN, 2005, p. 49). Estes novos tecidos urbanos ainda que representem partes de seus territórios de pertencimento enquanto unidades administrativas e privadas, (eles) compõem historicamente, também, a própria cidade.

É a esta dupla condição que os enclaves residenciais urbanos são submetidos, ao mesmo tempo em que, enquanto “enclaves” são tratados como uma unidade, um corpo; enquanto cidade, eles devem ser entendidos como “tecido narrativo” contínuo e atemporal. Portanto, é diante desta dupla condição de corpo temporariamente limitado e de narrativa vivida no presente que não cansa de reinventar seu passado e de narrar suas imagens do futuro,

que voltamos nosso olhar para estes enclaves residenciais urbanos.

Estes pressupostos colocam vários desafios para pensarmos a cidade e, sobretudo, as transformações recentes de seus padrões de urbanização. Nós temos pautado nossa preocupação em torno de cinco temas principais: Uso e ocupação do solo urbano: segregação e privatização do espaço público; Redes urbanas e mobilidade: automobilização e generalização das redes; Desenvolvimento urbano sustentável ou a conservação do capital ambiental, social e cultural da cidade; Gestão democrática da cidade: informação, participação e decisão e Urbanidade: a diversidade na construção de um tecido narrativo para a cidade. (PAQUOT, 2006).

Os cinco temas aqui apresentados são utilizados para analisar os padrões recentes de urbanização e a produção de enclaves residenciais em São Luís. Esta análise toma como base os dados produzidos em quatro trabalhos desenvolvidos pelo curso de Arquitetura e Urbanismo da UEMA nos últimos dois anos. Estes trabalhos têm em comum a avaliação da produção de enclaves residenciais privados na cidade, sendo priorizados quatro níveis de abordagem: quanto às relações de bairro<sup>1</sup>, quanto ao redesenho tipo-morfológico da malha urbana<sup>2</sup>, quanto à acessibilidade e transporte e quanto às expectativas dos moradores<sup>3</sup>.

A produção de enclaves residenciais está diretamente relacionada à produção de habitação

Figura 1 – A transformação dos padrões de ocupação pela produção de condomínios verticais e horizontais.



Fonte: Cordeiro (2010, p. 27).

por projetos condominiais multifamiliares, inicialmente produzidos em lotes urbanos individuais e que recentemente vêm se notabilizando pela produção de condomínios urbanos verticais e horizontais. Este tipo de ocupação tem modificado drasticamente a malha e o tecido urbano.

Vejam os exemplos na Figura 1, a seguir, como a porção norte da cidade já foi consideravelmente modificada. Estas modificações já vinham transformando o tamanho dos lotes e provocando uma perda na diversidade do tecido urbano e, por conseguinte, nas suas narrativas. A segunda mudança de padrão ocorre pela substituição de um condomínio por lote urbano, para um condomínio por gleba, aumentando a interferência destes últimos no tecido urbano e nas suas interfaces com o funcionamento da cidade.

Neste ensaio, o que estamos chamando de enclaves residenciais privados são os condomínios horizontais e verticais que são constituídos de várias edificações e que apresentam no seu interior vias multimodais de circulação entre as edificações, espaços de uso coletivo, fechados para o exterior com acesso seletivo e controlado.

## 2 DO LOTE URBANO AOS ENCLAVES RESIDENCIAIS PRIVADOS

O primeiro eixo tratado aqui está voltado para analisar o uso e as formas de ocupação da cidade e quais desafios eles têm nos impostos. A primeira observação que fazemos é sobre a ocupação do corpo urbano, ou seja, o território onde exercemos a nossa experiência corporal cidadã. Esta relação surge, primeiro, pela necessidade de uso dos espaços para a vida humana e para a realização dos fluxos vitais impostos para nossa sobrevivência no ambiente urbano; assim, nos comprometemos com o

direito ao solo, à moradia, ao trabalho e ao lazer como inalienáveis aos cidadãos.

Neste sentido, temos na proliferação de enclaves residenciais na escala urbana um forte elemento de usurpação do direito ao solo urbano, pois tem se permitido que sejam produzidos territórios privados em substituição aos espaços públicos, privatizando não somente o espaço destinado à circulação de todos, como também impondo ao outro um controle social segregador e excludente.

Nestes exemplos mostrados na Foto 1 podemos perceber quanto a proliferação dos enclaves residenciais privados tem causado impactos, que longe de resolverem os problemas de insegurança e descaso com os espaços públicos da cidade que motivam suas escolhas como lugar de moradia, contribuem para aprofundá-los ainda mais.

## 3 REDES, FLUXOS, ENCLAVES E ENTRAVES À MOBILIDADE URBANA

O segundo eixo a ser tratado é a questão das redes e da mobilidade urbana. O zoneamento, a polinucleação e a dispersão das cidades coadunam-se com uma supremacia do automóvel, sem precedentes, e uma completa generalização das redes, não somente das redes de infraestrutura, mas também das redes sociais, comerciais e as próprias cidades em redes.

A supremacia do automóvel tem ocupado de maneira dramática o espaço público, sobretudo na lógica atual de urbanização difusa e fragmentada marcada pelo retorno à produção de tecidos urbanos monofuncionais, espalhando ainda mais a cidade e multiplicando a necessidade de deslocamentos.

Este aumento no número de deslocamentos intensifica-se quando nos defrontamos com a necessidade de pegar o carro para fazermos percursos curtos de 3 ou 4 Km, para comprar o

Foto 1 – Impactos provocados pelos enclaves: desrespeitam as leis de zoneamento, privatizam espaços públicos e entram a permeabilidade da malha urbana.



Fonte: Oliveira (2009).

pão, ir à farmácia, locar um filme, levar uma criança na escola e etc. porém,

A dependência do automóvel não encontra sua origem nas cidades, nem no campo, mas no desenvolvimento de um sistema automobilista que não respeita limites. (DUPUY apud PAQUOT, 2006 p. 81).

Aliás, o poder dominante vai sempre criar espaços que atendam seus interesses; assim, assistimos impotentes à extensão brutal das cidades durante todo o século XX, à expansão da rede urbana aniquilando o meio natural, derrubando moradias e destruindo a memória coletiva, para criar espaços para a circulação dos bens pessoais e ideias que dão sustentação ao sistema hegemônico de produção do espaço.

Quanto às redes urbanas, destacamos a interferência da produção de enclaves residenciais na malha urbana, pois este tipo de empreendimento é marcado pela ocupação de uma grande área urbana, murada e com uma única entrada controlada por uma guarita. Esta configuração é responsável por uma maior congestão na circulação da malha, pois ela favorece o aumento da necessidade de deslocamentos através da redução da porosidade e da permeabilidade dos tecidos urbanos.

Para Secchi (2009, p. 81) uma cidade porosa e permeável é aquela que contrasta com a formação de enclaves de qualquer natureza.

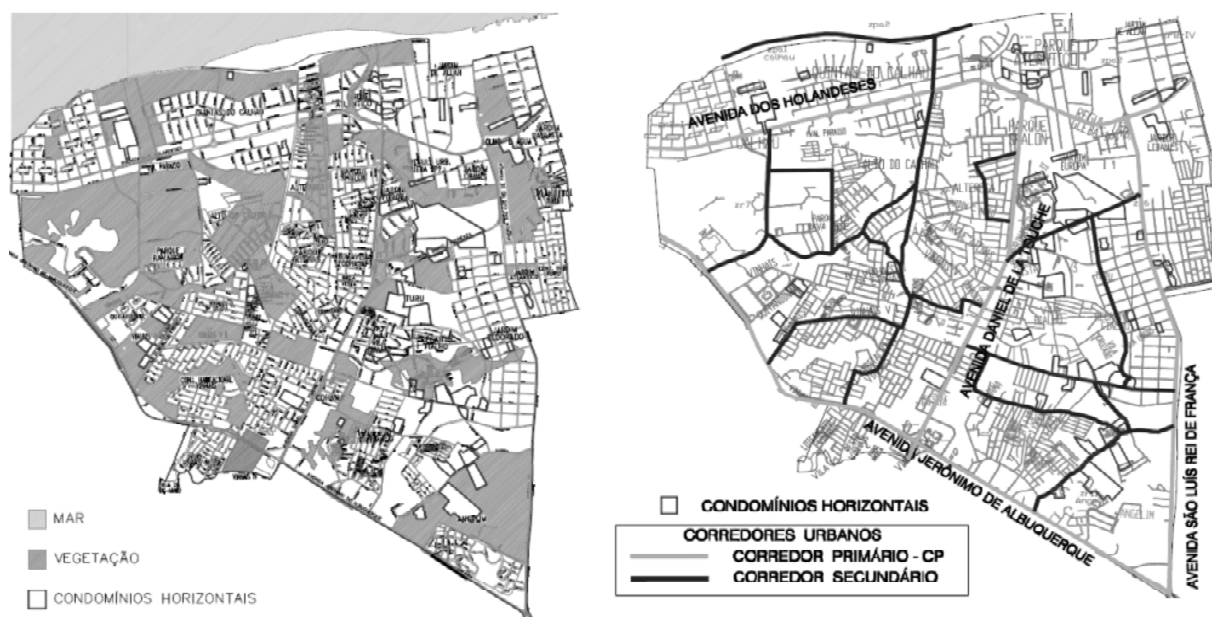
Diante disto, podemos compreender como a cidade de São Luís tem sofrido com a proliferação de enclaves residenciais privados, pois eles funcionam como grandes empecilhos à permeabilidade da cidade (ver Figura 2), principalmente quando pensamos em uma rua com uma tessitura mais diversa, formada por quadras menores e uma diversidade de usos que gerem um número maior de trajetórias possíveis, enriquecendo os tecidos narrativos e as possibilidades de trocas sociais.

#### 4 A PERDA SUBSTANCIAL DE RECURSOS NATURAIS, DO TECIDO SOCIAL E DA DIVERSIDADE CULTURAL

O terceiro eixo de abordagem é o desenvolvimento urbano sustentável ou a conservação do capital ambiental, social e cultural da cidade. A integração da dimensão territorial da sustentabilidade coloca em evidência a noção de espaço e define escalas temporais táticas e estratégicas para o desenvolvimento. A evidente necessidade operacional imposta pela condição limitada do território afasta o debate sobre a sustentabilidade urbana de um “modelo ideal” predefinido e aproxima-o de um processo de desenvolvimento baseado na aprendizagem coletiva, na capacidade de resolução de conflitos e na vontade de redesenho estratégico. (CAMAGNI; GIBELLI, 1997).

Diante disto, algumas práticas têm se notabilizado como indutoras de uma gestão urbana ambientalmente mais equilibrada; assim,

Figura 2 – A substituição do meio natural intraurbano e a perda de porosidade da cidade, provocadas pelos enclaves residenciais fechados.



Fonte: Cordeiro (2010, p. 29, 32).



algumas questões têm sido mais enfatizadas. Para Roth (2001), as boas práticas passam pela:

- a) Proteção do meio ambiente com redução do consumo do meio natural pela aglomeração urbana;
- b) Redução da poluição e a produção de resíduos;
- c) Redução do desperdício de materiais, de energia e de espaço;
- d) Redução do tráfego de automóveis com a promoção de uma mobilidade de baixo impacto ambiental.

Estas premissas quando comparadas à produção dos enclaves residenciais em São Luís, tem feito uma troca extremamente desfavorável para a cidade, pois se tem substituído nosso meio natural intraurbano por estes enclaves. Nesta troca, além da perda irreparável do recurso ambiental, temos um aumento na pressão exercida pelas atividades urbanas que se instalam sem nenhum cuidado com capacidade de carga dos territórios ocupados, fora os outros malefícios apresentados anteriormente.

Estas modificações estão agindo, provocando uma perda substancial do meio natural intraurbano sem que isso represente uma melhoria dos níveis de urbanidade. Mas, ao contrário, a proliferação de enclaves tem reduzido as narrativas sociais da cidade, contribuindo para uma degradação social por exclusão. Da mesma maneira, esta produção tem provocado um entrave à mobilidade urbana, ocasionando não somente a congestão do trânsito, mas também acarretado todo um aumento da poluição e do desperdício de energia e espaço tão caros às perspectivas de sustentabilidade.

## 5 O URBANISMO DE PROJETOS E O CONTROLE SOCIAL SOBRE A CIDADE

O quarto desafio é definido pela Gestão democrática da cidade:

informação, participação e decisão. Este desafio de importância central tem assumido novas formas de organização em função das novas formas de estruturação social fundada na multiplicidade de redes de pertencimento, gerando uma diferenciação social ainda mais complexa, com fortes rebatimentos territoriais e culturais. (ASCHER, 2001, p. 33). Quando tratamos desta multiplicidade de redes sociais,

devemos também pensar na multiplicidade de interesses individuais e de grupos sociais nem sempre convergentes com os interesses do bem-estar coletivo dos moradores de uma cidade.

Esta multiplicidade de interesses de indivíduos e de grupos sociais tem permitido a produção de uma cidade feita por pedaços justapostos sem ressonância entre eles e o tecido da cidade existente, acordes dissonantes na tessitura da cidade, fragmentos desconectados de uma visão mais sistemática da vida. E isto tem sido resultado de uma política urbana fundada no mercado como agente empreendedor de habitação, financiado pelo Estado, através de projetos urbanísticos. Esta aguda fragmentação tem reduzido as possibilidades de intervenção do Estado como agente regulador e do cidadão como sujeito político, capaz de pensar e de influir nos rumos de seu habitat.

No caso de São Luís a especulação urbana tem se aproveitado da legislação urbana que a partir do Decreto de lei nº 28486/2005 surge para legitimar a produção de enclaves residenciais privados de casas autônomas em detrimento da Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1992. Esta legitimação tem permitido, por exemplo, que em zonas residenciais o lote mínimo possa ser reduzido quando o mesmo estiver dentro dos condomínios de casas autônomas. Este mecanismo tem permitido que nas glebas inferiores a 10000m<sup>2</sup> tenhamos reduções de 450m<sup>2</sup> como na ZR6 e de 800m<sup>2</sup> na ZR7 para 120m<sup>2</sup>, o que tem permitido reduções drásticas do tamanho dos lotes, gerando um consequente aumento da especulação imobiliária.

## 6 CONCLUSÃO

Por fim, temos o maior dos desafios, que é a urbanidade, entendida aqui como o conjunto de relações sociais que asseguram uma boa convivência entre os habitantes do território urbano, acesso e direito à cidade para todos. Esta premissa nos remete a uma situação ambígua e a um plano ideal, longe da urbanidade que praticamos, fundada no estranhamento do outro e na afirmação do indivíduo, na proximidade espacial e na distância social, uma urbanidade seletiva. (PAQUOT, 2006).

Por estas razões é preciso que estas práticas sejam revistas, que a cidade seja pensada como habitat humano para todos. Para isso, é imperativo se apoiar os processos de aprendizagem continuada da democracia, para que as escolhas de gestão sejam fundadas em

um amplo debate de ideias sobre os desafios em jogo. Não se trata apenas de conceber uma política urbana fundada no planejamento da cidade, mas, de instaurar um processo decisório mais democrático, mais reflexivo em todas as etapas, na concepção, operacionalização e avaliação. Um processo que seja capaz de atualizar permanentemente seus conhecimentos sobre o contexto, as práticas e as narrativas existentes, modificando o planejamento urbano clássico, com novos modos de gestão, mais reativos, flexíveis e negociados.

## REFERÊNCIA

ASCHER, François. **Les nouveaux principes de l'urbanisme**. Paris: Datar Editions de l'aube, 2001. 109 p.

CAMAGNI, Roberto; GIBELLI, M. Cristina. **Développement urbain durable: quatre métropoles européennes à l'épreuve**. Paris: Datar Editions de L'Aube, 1997. 192 p.

CORDEIRO, José Ricardo de J. P. **Enclaves residenciais urbanos e o redesenho dos padrões tipos morfológicos da cidade de São Luís**. 2010. 95 f. Monografia (Graduação em Arquitetura) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2010.

MONGIN, Olivier. **La condition urbaine: la ville à l'heure de la mondialisation**. Paris: Ed. du Seuil, 2005. 325 p.

OLIVEIRA, Camila Sales. **A Interferência de enclaves privados nas transformações das relações de bairro: o caso do Planalto Vinhais I e II**. 2009. 96 f. Monografia (Graduação em Arquitetura) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2009.

PAQUOT, Thierry. **Terre urbaine: cinq défis pour le devenir urbain de la planète**. Paris: La decouverte, 2006. 222 p.

ROTH, Catherine et al. (Dir.). **Orientations sur la réhabilitation urbaine, document préparé dans le cadre du Programme de Coopération et D'assistance Techniques**. Strasbourg: Ed. Conseil de l'Europe, 2001. 150 p.

SECCHI, Bernado. **A cidade do século vinte**. Tradução e notas Marisa Barda. São Paulo: Perspectiva, 2009. (Coleção debates, 318).

## NOTAS

<sup>1</sup> Trabalho Final de Graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo da UEMA, defendido publicamente em 2009 por Camila Sales Oliveira,

intitulado a *Interferência de enclaves privados nas transformações das relações de bairro: o caso do Planalto Vinhais I e II*.

<sup>2</sup> Trabalho final de graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo da UEMA, defendido publicamente em 2010 por José Ricardo de Jesus Pinto Cordeiro intitulado *Enclaves residenciais urbanos e o redesenho dos padrões tipomorfológicos da cidade de São Luís*.

<sup>3</sup> Estes dois últimos trabalhos são desenvolvidos com a colaboração de duas bolsistas de iniciação científica respectivamente por: Camilla Sousa Costa e Carolina Torres de Oliveira.

## Alex Oliveira de Souza

Arquiteto

Doutor em Urbanismo pela Universidade Paris-Est  
Professor Adjunto do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão - UEMA,

E-mail:alexodes@gmail.com

## Universidade Estadual do Maranhão - UEMA

Cidade Universitária Paulo VI, s/n, Tirirical, Cidade Operária – São Luís/MA  
CEP: 65055-310