

ENTRE A RUA E O MURO: A CONSTRUÇÃO DE UMA INTERFACE NOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

BETWEEN THE STREET AND THE WALL: THE CONSTRUCTION OF AN INTERFACE IN GATED COMMUNITIES

Karin Schwabe Meneguetti*
Gislaine Elizete Beloto**

RESUMO

As ruas são espaços livres fundamentais para a vida urbana, e sua paisagem é condicionada pela forma de ocupação e uso dos lotes que as delimitam. Contudo, o processo de urbanização recente tem demonstrado mudanças na relação entre os espaços públicos e privados, entre elas, as derivadas dos grandes condomínios horizontais fechados. Sua implantação resulta em altos e contínuos muros, os quais rejeitam a interface com as ruas adjacentes, afetando, de maneira negativa, a qualidade urbana. Este artigo objetiva apresentar uma possibilidade para construir a interface entre os condomínios fechados e as ruas externas a eles. Para tanto, será relatada a experiência, na cidade de Maringá, da implantação de condomínios cercados por lotes voltados às ruas externas e de usos diversos. A aplicação desse tipo morfológico em vários desses empreendimentos imobiliários tem demonstrado ganho considerável na qualidade da paisagem da via pública.

Palavras-chave: Paisagem urbana. Morfologia urbana. Condomínios horizontais. Maringá.

ABSTRACT

Streets are fundamental open spaces to urban life and their landscape is conditioned by the occupation form and use of lots along it. However, recent urbanization processes have shown changes in the relationship between public and private spaces. Among these changes are the large gated communities within the urban fabric. They result in high and continuous walls, which reject the interface with the neighboring streets, thus negatively affecting urban environment quality. This paper aims to present a possibility to construct the interface between gated communities and outside streets. An experience of gated communities surrounded by multi-purpose lots built in the city of Maringá, Brasil, will be reported. The application of this typomorphology in several of these real estate enterprise has demonstrated significant improvement in the quality of the street landscape.

Keywords: Urban landscape. Urban morphology. Gated communities. Maringá.

* Arquiteta pela Universidade Federal do Paraná (UFPR), doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP) e professora associada da graduação e pós-graduação do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Maringá (UEM). Avenida Colombo, 5.790, bloco 32, 87020-900, Maringá, PR, Brasil.
ksmeneguetti@uem.br

** Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Estadual de Londrina (UEL), doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP) e professora adjunta da graduação do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Maringá (UEM). Avenida Colombo, 5.790, bloco 32, 87020-900, Maringá, PR, Brasil.
gebeloto@uem.br

1 DO PÚBLICO PARA O COLETIVO: NOVOS TECIDOS URBANOS

Jane Jacobs, no clássico *The death and life of great american cities*, publicado originalmente em 1961, estabelece que “as ruas são peças vitais para as cidades”. O livro foi definido pela autora como uma verdadeira ofensiva contra os fundamentos do urbanismo modernista, e sua grande repercussão equivale à simplicidade com que apresenta um novo entendimento sobre a cidade. Nele, a autora defende a diversidade de usos urbanos, a qual reflete a possibilidade de uma série de combinações rua-edifícios e a promoção na interação entre estas e os pedestres.

Elemento abstrato da cidade, a rua ganha significado ao ser tomada como o “local público por excelência”. A concretude desse elemento se faz na interface com os elementos edificados que a delimitam – os próprios edifícios e os muros. Essa interface é resultado da diversidade de usos, e, também, de uma diversidade arquitetônica e paisagística.

Entre outros itens, a qualidade de uma rua é tanto maior quanto maiores as possibilidades de combinações com os edifícios (CARMONA et al., 2010). Com ela, há tendência de aumento da utilização desse espaço público, da circulação de pessoas em períodos diferentes do dia, o que promove sensação de segurança tanto aos pedestres quanto aos moradores.

Paradoxalmente, desde as últimas décadas, a sensação de segurança vinculou-se ao “fechamento” ou “isolamento” das casas em relação às ruas. A descrença numa efetiva segurança pública fomentou a ideia de “proteção atrás dos muros” (TRAMONTANO; SANTOS, 1999). Enquanto isso, as ruas residenciais passaram a ser espaços marginalizados e lugares exclusivos para circulação, sobretudo a circulação do automóvel.

O processo de urbanização recente demonstra mudanças nas relações entre os espaços públicos e privados que se mesclam ao uso privativo de propriedades públicas e ao uso público, porém com acesso controlado, de propriedades privadas. Organizada quase sempre para atividades coletivas ou para viabilizar a adoção de equipamentos e serviços, também de uso coletivo, a apropriação de forma privativa dos espaços públicos ocorre de forma cada vez mais complexa. A organização condominial, seja ela residencial ou comercial, como os *shoppings*, enseja novas formas urbanas ao tecido tradicional. (REIS, 2006).

Nesse sentido, o modelo de expansão das grandes e médias cidades brasileiras, que se destaca a partir da década de 1980, reafirma, em analogia ao que escreve Francesco Indovina (2010), a organização de um território a partir da realização da “condição urbana”, fora da cidade tradicional e compacta, que se configura dispersa pelo território, mas com a presença inexorável dos condomínios horizontais fechados. Estes configuram novo tecido dentro da mancha urbana dispersa, ou com tendência a tal.

Trata-se de um mosaico de formas condominiais, isoladas entre si, em que tende a se transformar o tecido urbano contemporâneo, nas áreas de expansão urbana e periferias, ou mesmo entremeando a malha tradicional, como no caso apresentado neste artigo. Tais formas de “organização coletiva do tecido urbano” (REIS, 2006) são respostas à maior exigência em infraestrutura e qualidade de serviços, especialmente às

que se relacionam à segurança, e que, devido à organização coletiva nos condomínios, é possível que os usuários/proprietários tenham acesso.

No caso dos condomínios horizontais fechados, como o próprio nome diz, os muros são os delimitadores da área beneficiada pela organização coletiva. Entretanto, um dos maiores problemas urbanos causados por esses muros é o comprometimento da qualidade paisagística da rua, externa aos mesmos. O conjunto dessas áreas muradas oferece àqueles que transitam pelas ruas externas aos condomínios uma experiência estéril.

Conforme defende Manuel de Solà-Morales (2001, p. 106), “[...] a cidade é precisamente o lugar onde o particular pode ser – e amiúde é – social: tanto ou mais que o público, a boa cidade é aquela em que os edifícios particulares têm valores sociais que os extrapolam, e nisso está seu modo de ser urbanos”. A total separação, e especificamente a separação visual, nega o espaço público – este que, para Solà-Morales, é o principal responsável por dar condição para que o privado seja urbano. É essa perspectiva, que interpola o privado e o público na constituição do espaço urbano e, também, da paisagem da cidade, que será aqui abordada.

Apesar de o assunto abrir espaço para discussões como processo de urbanização, legislação urbanística, novas infraestruturas, modo de vida urbano, entre outros tantos, o principal objetivo deste artigo é apresentar a experiência da cidade de Maringá naquilo que se refere a novas possibilidades de implantação de condomínios horizontais fechados inseridos na malha urbana existente – de tal forma que permaneça a diversidade de uso e ocupação ao longo das ruas e que a interferência da implantação na paisagem urbana seja tanto menor quanto possível. Para isso, este artigo põe em evidência os tipos morfológicos dos condomínios fechados que compõem parte do tecido da cidade de Maringá e estabelece a narrativa histórica sobre a criação de um novo tipo.

2 A QUASE-LEGALIDADE

Os condomínios ou loteamentos fechados começaram a ser implantados nas grandes cidades brasileiras por volta dos anos 1980. Era a repercussão da implantação Alphaville Barueri, a partir de 1973. Outra fonte de influência para a criação de tais condomínios no Brasil foi a forma de constituição de condomínios norte-americanos, conhecida como *Common Interest Development*, que, a partir dos anos de 1960, seria a nova fórmula encontrada para a viabilização do *sprawl*, por meio do sistema de copropriedade, o mesmo que, mais tarde, viabilizaria a produção das *gated communities*¹, conforme Souza e Silva (2014).

Facilmente, houve a transposição dessa forma de expansão urbana para as cidades médias brasileiras, com a mesma e principal justificativa para sua implantação nas grandes cidades, ou seja, a segurança como qualidade de vida aliada à qualidade paisagística

¹ Sobre *gated community*, ver: LANG, Robert E.; LeFURGY, Jenifer B. **Boomburbs: the rise of the America's accidental cities**. Washington: The Brookings Institution, 2007.

prometida para o intramuros pelo mercado imobiliário. Assim, os condomínios fechados multiplicaram-se em todo o país, destinados às classes média e alta, como parte de um mesmo movimento em que se conjugava o esvaziamento dos centros tradicionais pelo uso residencial sob uma base paradigmática do zoneamento monofuncional.

Sob o ponto de vista normativo, a lei não pressupunha a figura do condomínio horizontal fechado. A lei que regia, e ainda rege, à condição condominial no Brasil – Lei nº 4591/1964 – faz inferências apenas aos condomínios formados por unidades autônomas de casas ou apartamentos com fração ideal do terreno, e cuja gleba, indivisível, não necessita de abertura de novas ruas. Trata-se tão simplesmente dos edifícios verticais ou de casas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, das quais as áreas de circulação são partes integrantes do condomínio.

Sendo assim, na prática, o que se vem fazendo é um “loteamento fechado”, que, por ser um instituto não regular na legislação brasileira e por ferir condições básicas dos loteamentos instituídos pela Lei nº 6766/1979, como propriedades públicas das ruas e praças implantadas, passa a ser nomeado “condomínio horizontal fechado” ou apenas “condomínio horizontal”.

Na descrição de Tramontano e Santos (1999, s/p), os condomínios horizontais fechados são:

[...] os conjuntos de habitações cercados por muros, com entrada única, geralmente controlada por dispositivos como guarita. São conjuntos, como sugere a denominação, não verticalizados, nos quais as unidades habitacionais possuem acessos independentes e geralmente estão dispostas em lotes definidos. Constituem uma modalidade de ocupação do solo na qual verificam-se vários tipos de agrupamentos das unidades habitacionais, desde unidades isoladas até blocos de unidades térreas, de dois pavimentos ou sobrepostas, passando por unidades geminadas por um só lado, podendo ser térreas ou de dois pavimentos.

Não obstante, na grande maioria das vezes, esses condomínios fechados são implantados sem as unidades habitacionais, o que os caracterizariam como loteamentos, no caso, loteamentos fechados. Dentro do Direito Urbanístico Brasileiro, segundo Silva (1995, p. 315), tais “loteamentos fechados” não figuram como modalidade específica de parcelamento do solo urbano, “[...] não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial do espaço e do loteamento ou do desmembramento”. Neles há uma forma dos loteadores se desvencilharem das obrigações e ônus impostos pelas leis federal e municipal. Uma vez que sua instituição não se faz em razão da incorporação imobiliária ao lote, as ruas internas, conforme afirma Grau (1986, p. 199), “[...] não podem ser cercadas ou bloqueadas[...]”, devendo ser de apropriação pública, e não apenas coletiva dos “condôminos”.

A legalidade dessa prática passa pela legislação municipal, que pode discipliná-la como uma modalidade de parcelamento do solo urbano ou, simplesmente, autorizar o uso privativo das vias internas do condomínio para os moradores. (SILVA, 2008).

Ademais, encontra-se em tramitação no Congresso Federal um substitutivo ao Projeto de Lei nº 3057/2000 que revoga a Lei nº 6766/1979, denominada Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, a qual, entre outras providências, institui a modalidade *condomínio urbanístico* – denominado, neste trabalho, condomínio horizontal fechado. O projeto de lei que dá origem a esse substitutivo apenas busca regulamentar os condomínios fechados com a inclusão do §2º no Art. 41 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Com a possibilidade da legalização de uma nova modalidade de parcelamento do solo, o que ainda não foi posto em discussão é, mais uma vez, a qualidade do resto da cidade diante dos condomínios fechados. Com a formação desses enclaves no tecido urbano, como pensar o sistema de circulação, a expansão futura cada vez mais segmentada e a paisagem que, cada vez mais monótona, reduz a experiência visual ao *continuum* murado? Isso sem entrar no mérito das áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários que provêm de doações dos loteadores ao aprovarem novos empreendimentos.

3 CONJUGAÇÃO DA MALHA URBANA E CONDOMÍNIOS FECHADOS: A EXPERIÊNCIA DE MARINGÁ (PR)

Na cidade de Maringá (PR), esse tipo de empreendimento foi coibido em grande parte pelo Plano de Diretrizes Viárias de 1979 (figura 1), que projetava vias configurando quadras de aproximadamente 200 metros de lado, as quais seriam reparceladas conforme o projeto do loteamento. Desse modo, o condomínio urbano ficava restrito às dimensões da quadra máxima, com exceção dos que ocuparam as chácaras em lotes de fundo de vale, de constituição estreita e alongada, o que ocorreu com os primeiros condomínios horizontais até 1995.

Na década de 1990, após o primeiro período de intensa verticalização visto na cidade, a expansão horizontal desta foi retomada e a figura do condomínio fechado apareceu como alternativa de “segurança” para que se pudesse voltar a morar em residências térreas². Em 1995, foi aprovado o loteamento denominado Jardim Imperial, que parcelava boa parte dos lotes ainda rurais no norte da cidade. O interesse do empreendedor era constituir um condomínio horizontal no interior do loteamento, mas a previsão das diretrizes viárias emitidas pela prefeitura não possibilitava esse feito. Após ampla negociação, foi suprimida uma via das diretrizes inicialmente planejadas para que o condomínio fosse aprovado, condicionada a que se resolvesse o problema urbano recorrente desse tipo de ocupação – os muros cegos de frente para as ruas do entorno. A equipe técnica da prefeitura, liderada por Karin Schwabe Meneguetti, considerando a relação com a rua a principal questão a ser resolvida, projetou uma sequência de lotes “abertos” junto aos muros do condomínio, com as testadas voltadas

² Maiores detalhes sobre entrevista feita com moradores de condomínios fechados de Maringá em: GALVÃO, Altair. **Condomínios horizontais fechados: segregadores ou segregados?** Um estudo de caso no Município de Maringá-PR. 2004. 200 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2007.

para as vias urbanas. O condomínio figuraria, então, como uma ocupação de miolo de quadra. Imaginava-se que, com a ocupação desses lotes externos, o muro do condomínio ficaria escondido, e a vida da rua, preservada – o que de fato aconteceu, como pode ser observado nas figuras 2 e 3.



Figura 1 Plano de Diretrizes Viárias, Maringá, 1979. Área escura: malha urbana existente. Área mais clara: diretrizes viárias propostas dentro do perímetro urbano. Fonte: Acervo da Prefeitura do Município de Maringá.



Figura 2 Condomínio Jardim Imperial, Maringá, 2009. Polígono amarelo: muro do condomínio fechado. Externo ao polígono: faixa de lotes não pertencentes ao condomínio (lotes “abertos”), cujo objetivo é manter a mesma paisagem do entorno. Fonte: marcação sobre foto feita pelas autoras. Foto: Oficina Quapá-SEL Maringá, 2009.



Figura 3 Interface entre o condomínio e a rua a ele externa: a paisagem da rua no limite do Condomínio Jardim Imperial.
Foto: Karin Schwabe Meneguetti, 2015.

A partir dessa experiência, as normas urbanísticas da cidade passaram a exigir dos empreendedores a provisão de faixas loteadas contínuas ao longo do perímetro do condomínio, visando à diminuição do impacto causado pelos muros na cidade. Assim, recolhendo-se os muros do condomínio para os fundos dos lotes abertos à rua, e criando uma faixa de edificações ao longo da via, percebe-se uma mudança drástica no impacto que era causado pelos altos muros. Se antes estes criavam uma divisão abrupta entre o privado e o público, agora, os lotes que circundam os muros dos condomínios restauram, além da imagem da cidade, a sensação de segurança da população que trafega pela via. Essa diferença fica clara na comparação entre as figuras 4 e 5: a primeira retratando o muro fechando a rua de um condomínio tradicional; a segunda, com a nova modalidade de condomínio, com a faixa de lotes abertos voltados à rua.



Figura 4 Condomínio fechado tradicional, cujo muro contínuo desenha a interface público-privada.
Foto: Karin Schwabe Meneguetti, 2012.



Figura 5 Condomínio Jardim Imperial, com a faixa de lotes “abertos” entre o muro e a rua.
Foto: Karin Schwabe Meneguetti, 2015.

A regulação dos propósitos do mercado imobiliário é uma constante na história do planejamento de Maringá. (BELOTO, 2004). Diante da pressão pela aprovação dos condomínios fechados dentro e fora do perímetro urbano, a Lei Complementar 334, aprovada em 1999, considera esses empreendimentos imobiliários uma das modalidades possíveis de parcelamento do solo. Adota o termo “condomínio horizontal” definindo-o como “[...] área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação”. Acrescenta que não será permitido interromper o prolongamento das diretrizes de arruamento previsto na Lei do Sistema Viário Básico do Município – aprovada por meio da Lei Complementar 333/99, em conjunto com a Lei de Loteamento – devendo os condomínios fechados serem encaixados nessa malha projetada.

4 OS TIPOS MORFOLÓGICOS INSERIDOS NA MALHA URBANA DE MARINGÁ

A história da implantação e aprovação dos condomínios fechados retrata uma articulação entre as normas urbanísticas e a disposição dos condomínios na malha

urbana de Maringá, a qual deu origem a tipos morfológicos com diferentes relações entre os muros de fechamento e a rua.

A abordagem tipomorfológica aqui adotada refere-se a uma maneira sistemática de classificar porções do tecido urbano quase como “modelos para o projeto” ou “ferramentas normativas” (MOUDON, 1989), e pouco tem a ver com a explicação do processo de construção da cidade. A tipificação a partir da estrutura de parcelamento dos condomínios contribui para a compreensão da paisagem gerada.

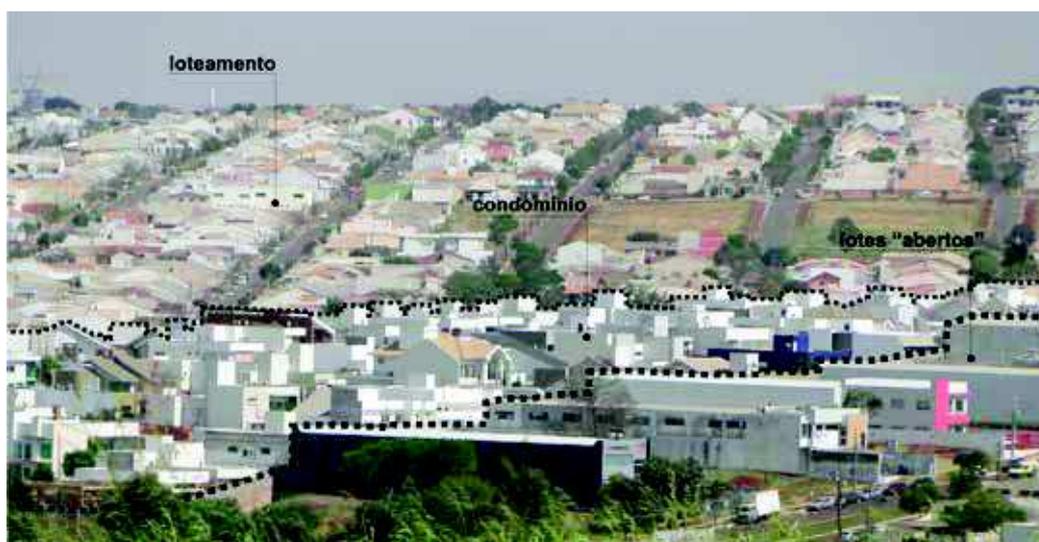


Figura 6 Tecido urbano, Maringá, 2015. Primeiro plano: faixa de lotes “abertos” de uso comercial contígua ao condomínio fechado. Segundo plano: condomínio fechado. Terceiro plano: tecido habitacional resultante de loteamentos.

Fonte: Marcação sobre foto feita por Gislaïne Beloto, 2015. Foto: Gislaïne Beloto, 2015.

4.1 TIPO 1

O primeiro tipo resulta da adaptação dos empreendimentos às diretrizes viárias básicas de 1979, cuja malha aproximada, de 200m x 200m, obrigou que os condomínios não ultrapassassem essa dimensão linear. Se por um lado tal diretriz desenhou, de forma rígida e ortogonal, toda a expansão da cidade, por outro lado colaborou com a implantação de uma série de pequenos condomínios intercalados por quadras de parcelamento “aberto”, em vez de um único empreendimento de grandes dimensões (figura 7). Assim, a experiência do pedestre, ao trafegar por essas ruas, ganha contornos de alguma qualidade urbana com a possibilidade de combinações de formas e espaços abertos e fechados que o lado oposto aos muros dos condomínios permite. Não obstante a garantia de acessibilidade pelo controle das dimensões, um muro contínuo – muitas vezes bastante alto e adornado por equipamentos de segurança – contribui para a sensação de aridez e isolamento do lado do passeio público (figuras 8 e 9).

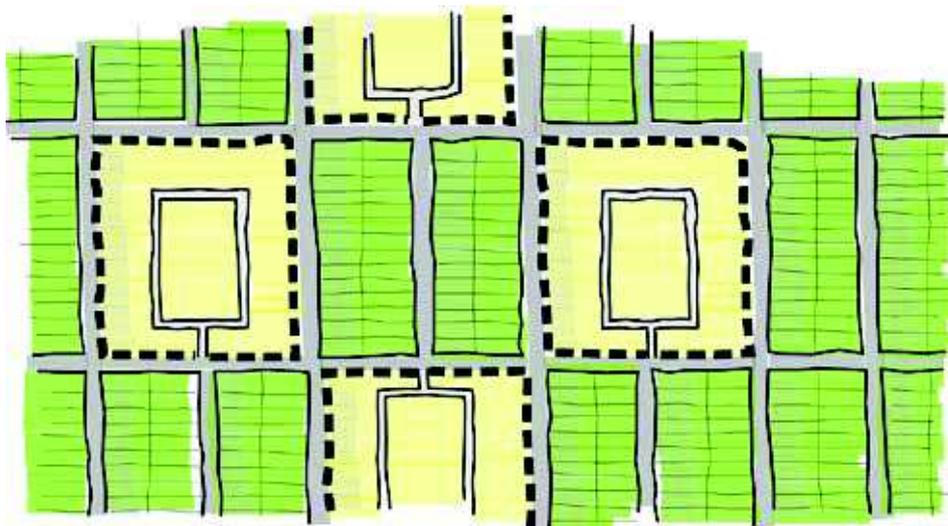


Figura 7 Inserção de condomínios fechados na malha urbana: Tipo 1 – condomínios com áreas reduzidas e dispersos na malha urbana. Em amarelo: condomínios horizontais fechados. Em verde: loteamento. Pontilhado: muro dos condomínios. Desenho de Gislane Beloto, 2015.



Figura 8 Paisagem derivada da dispersão de condomínios fechados na malha urbana: permanência dos muros contínuos. Foto: Gislane Beloto, 2015.



Figura 9 Paisagem derivada da dispersão de condomínios fechados na malha urbana.
Foto: Gislaïne Beloto, 2015.

4.2 TIPO 2

O Tipo 2 se estabelece em áreas de fundo de vale e configura-se pela negação das áreas de proteção ambiental. Essa negação ocorre pela simples separação da área *non aedificandi* da área do condomínio propriamente dito por um muro (figura 10) ou pela construção de uma rua no limiar da mata ciliar, denominada, em Maringá, de “via paisagística”. No primeiro caso, a forma dos lotes rurais possibilitou uma sequência de condomínios sem lotes lindeiros à rua e sem acesso público à área de fundo de vale (figura 11); no segundo, a indiferença pela área de fundo de vale que, em geral, os habitantes

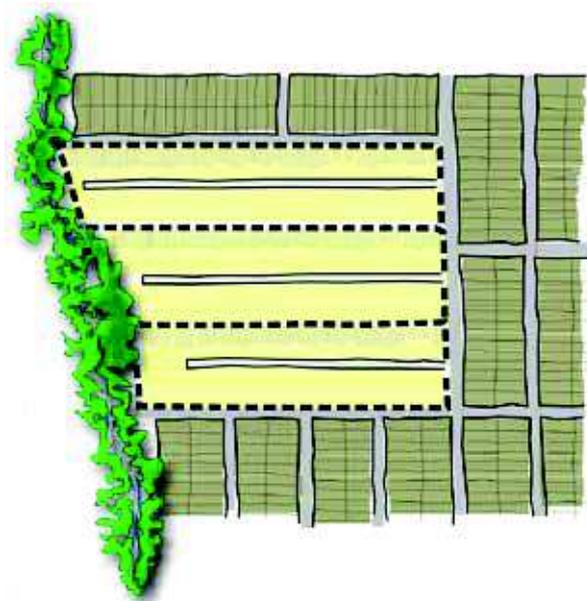


Figura 10 Inserção de condomínios fechados na malha urbana: Tipo 2 – negação das áreas de proteção ambiental. Em amarelo: condomínios horizontais fechados. Em marrom: loteamento. Em verde: mata ciliar. Pontilhado: muro dos condomínios. Desenho de Gislaïne Beloto, 2015.

sentem, é reproduzida num cenário sem pessoas – onde de um lado está o muro do condomínio e, do outro, a mata ciliar (figura 12). Esta, mesmo com potencial para a constituição de parques lineares, é relegada ao acaso do poder público.



Figura 11 Paisagem formada pelo contínuo murado e pela área de proteção ambiental.
Foto: Gislaïne Beloto, 2015.



Figura 12 Paisagem formada pelo contínuo murado, pela via paisagística e pela área de proteção ambiental.
Foto: Gislaïne Beloto, 2015.

4.3 TIPO 3

O terceiro tipo não se encaixa perfeitamente nas diretrizes básicas projetadas no final da década de 1970. Com as dimensões lineares maiores, esses condomínios têm proporções que chegam ao dobro do Tipo 1. São derivados de um único empreendimento (figura 13) ou de um conjunto de condomínios contíguos (figura 14). Em compensação, os muros de fechamento não são totalmente visíveis a partir da rua. Ao longo desses, uma série de lotes de uso comercial e/ou residencial busca formar uma paisagem tal qual o entorno tradicional, como pode ser visto na figura 15. É o tipo descrito anteriormente, a partir da experiência de 1995. Nesses tipos de condomínios, quando da ocupação total dos lotes lindeiros, os muros são completamente escondidos – e a vida da rua, mantida.

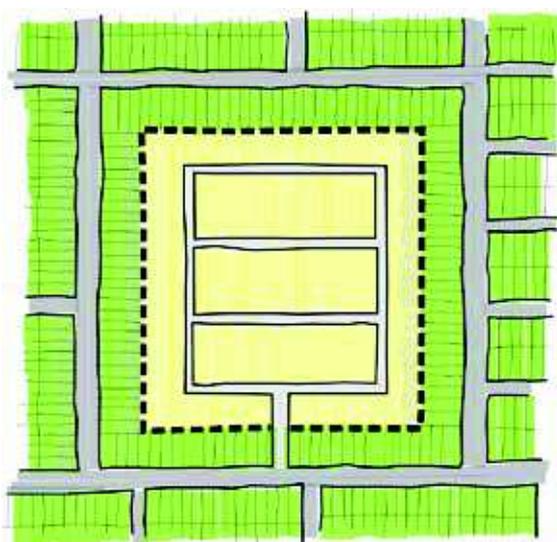


Figura 13 Inserção de condomínios fechados na malha urbana: Tipo 3 – condomínios implantados com uma faixa de lotes “abertos” entre os muros desses empreendimentos e as ruas a eles externas. Variação: um único condomínio. Em amarelo: condomínios horizontais fechados. Em verde: loteamento. Pontilhado: muro dos condomínios. Desenho de Gislaïne Beloto, 2015.

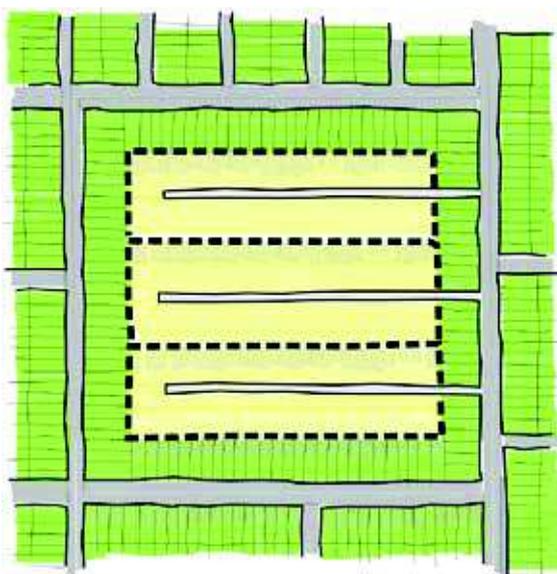


Figura 14 Inserção de condomínios fechados na malha urbana: Tipo 3 – condomínios implantados com uma faixa de lotes “abertos” entre os muros desses empreendimentos e as ruas a eles externas. Variação: uma série de condomínios. Em amarelo: condomínios horizontais fechados. Em verde: loteamento. Pontilhado: muro dos condomínios. Desenho de Gislaïne Beloto, 2015.



Figura 15 Paisagem formada pelos lotes externos e contíguos ao condomínio fechado. Em rosa, pode-se ver o muro do condomínio, com as residências em segundo plano. No primeiro plano, veem-se as edificações de uso comercial. Foto: Gislaïne Beloto, 2015.

As diferentes maneiras com que os condomínios se inserem na malha urbana e as diferentes configurações de seus parcelamentos em relação ao entorno dão forma à interface entre o público e o privado. Por sua vez, é essa interface que qualifica o espaço público, a rua. Há, no caso de Maringá, uma tentativa bem-sucedida de minimizar os impactos negativos desses empreendimentos fechados nas ruas a eles adjacentes. A proposta de “escondê-los” atrás de uma fileira de lotes “abertos” dá condição para formação de uma paisagem mais diversificada e resolve parcialmente a questão da inserção do empreendimento na malha urbana.

5 CONCLUSÃO: IDEIAS E AÇÕES DE PLANEJAMENTO

Os condomínios fechados introduzem uma relação dialética com a paisagem urbana do seu entorno. Não são apenas as intervenções negativas da malha urbana, as quais dificultam a circulação, são, também, as intervenções no desenho da paisagem, que contradizem a ideia de urbanidade conhecida e reconhecida. No entanto, há pressões constantes para a aprovação desse tipo de empreendimento, tanto dos empreendedores, quanto de seus futuros moradores, em busca do novo “modo de vida urbano”.

No intuito de reduzir os impactos dessas intervenções na cidade, e procurando projetar uma paisagem com maior qualidade urbana, buscam-se soluções morfológicas que se apresentem como alternativas viáveis para a produção desses empreendimentos. A qualidade visual, por meio de diversidade de formas, e a sensação de segurança que a complexidade de usos imprime ao espaço público são pontos relevantes que tais soluções devem vislumbrar. É nesse sentido que se apresenta aqui o caso da cidade de Maringá. Contudo, é por meio de diálogos constantes entre o setor público, o setor privado e a sociedade, bem como efetivas ações de planejamento, com estudos específicos para a aprovação de grandes empreendimentos imobiliários – que as boas ideias saem do imaginário para compor a paisagem da cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BELOTO, Gislaine Elizete. **Legislação Urbanística**: instrumento de regulação e exclusão territorial. 2004. 200 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2004.

BRASIL. Governo Federal. Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4595.htm>. Acesso em: 13 jul. 2015.

_____. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Disciplina o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em: 13 jul. 2015.

_____. Projeto de Lei nº 3057/2000. Versa sobre a revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6766/79). Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf>>. Acesso em: 13 jul. 2015.

CARMONA, Matthew; HEATH, Tim; OC, Taner; TIESDELL, Steve. (2003) **Public places urban spaces**: the dimension of urban design. Oxford: Elsevier, 2010. 394 p.

GRAU, Eros Roberto. Condomínio horizontal edificado. **Revista Digital de Direito Público – USP**, vol. 19, nº 79, São Paulo, 1986, p.198-200.

INDOVINA, Francesco. Dispersão da urbanização no território: perspectivas e desafios. **Cidades Comunidades e Territórios**, nº 20/21, 2010, p. 15-25. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>>. Acesso em: 13 jul. 2015.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000. 528 p.

LANG, Robert E.; LeFURGY, Jenifer B. **Boomburbs**: the rise of the America's accidental cities. Washington: The Brookings Institution, 2007. 212 p.

MARINGÁ, Prefeitura do Município. Lei Complementar nº 333, de 23 dezembro de 1999. Dispõe sobre o sistema viário básico. Maringá: PMM, 1999. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/m/maringa/lei-complementar/1999/33/333/lei-complementar-n-333-1999-dispoe-sobre-o-sistema-viario-basico-do-municipio-de-maringa-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 13 jul. 2015.

_____. Lei Complementar nº 334 de 23 dezembro de 1999. Dispõe sobre o parcelamento do solo. Maringá: PMM, 1999. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/m/maringa/lei-complementar/1999/33/334/lei-complementar-n-334-1999-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-no-municipio-de-maringa-revoga-as-leis-complementares-n-44-94-57-94-59-94-60-94-8-8-95-91-95-97-95-149-96-160-96-191-97-202-97-203-97-209-97-216-98-226-98-236-98-e-252-98-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 13 jul. 2015.

MOUDON, Anne Vernez. The role of typomorphological studies in environmental design research. **Changing Paradigms**. Seattle: University of Washington: EDRA, 1989, p. 41-48.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006. 201 p.

SILVA, Bruno Mattos. Legalidade ou ilegalidade dos loteamentos ou condomínios fechados. **Jus Navigandi**, ano 13, nº 1881, 2008. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11636>>. Acesso em: 23 jul. 2015.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 1995. 421 p.

SOLÀ-MORALES, Manuel de. Espaços públicos e espaços coletivos. **Os centros das metrópoles**: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo: Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001, p.101-107.

SOUZA E SILVA, Maria Floresia Pessoa de. Antigos processos e novas tendências da urbanização norte-americana contemporânea. **Cadernos Metrópole**, v. 16, n. 32, 2014, EDUC, São Paulo, p. 365-390. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0365.pdf>>. Acesso em: 19 jul. 2015. DOI <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3204>.

TRAMONTANO, Marcelo; SANTOS, Denise Mônico dos. **Atrás dos muros**: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados. In: CONGRESSO INTERNACIONAL EL HABITAR, 2, Buenos Aires, 1999. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>>. Acesso em 23 jun. 2015.

Nota do editor

Submissão: 27 ago. 2015

Aprovação: 21 jan. 2016