

16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
29 e 30 de setembro de 2016



VIOLÊNCIA EM CONDOMÍNIO – uma visão sistêmica do contexto das situações de vizinhança construídas na qualidade de vida urbana brasileira e paulistana.

Michel Rosenthal Wagner

Advogado (USP, 1983), mestre em direitos difusos e coletivos (PUC-SP, 2014), consultor, professor, escritor e participante de entidades nacionais e internacionais. Autor da obra *Situações de vizinhança no condomínio edilício – desenvolvimento sustentável das cidades, solução de conflitos, mediação e paz social*. Sócio diretor da MRW advogados (1994/2016)

Resumo

A região metropolitana de São Paulo é uma das maiores áreas urbanizadas do planeta. A crise de políticas públicas diversas, especialmente falta de investimento em educação e cidadania, e a defasagem do poder de polícia na administração pública brasileira, combinada com o modelo de hiperadensamento urbano adotado nas últimas décadas, têm contribuído para o aumento das tensões urbanas.

A violência urbana interna nos condomínios é um importante termômetro social e ambiental a ser apurado nas cidades.

Sob um olhar sistêmico, este artigo pretende questionar, por meio da análise das edificações, onde projetamos o residir, o trabalhar e o recrear, e por onde passa todo tipo de contato entre as pessoas, as situações de vizinhança e a qualidade de vida resultante do uso da propriedade nesta tipologia urbanística. O tema das áreas comuns nas casas, nas empresas, nas ruas, nos equipamentos urbanos e especialmente nos condomínios (com patrimônio comum interdependente), onde a proximidade e o encontro são obrigatórios, tem aparecido na agenda social na atualidade. O cuidado nestes ambientes é traduzido por educação social, necessária especialmente no ambiente condominial.

Há algumas outras discussões a fazer. Qual é a cultura que permeia o uso e o compartilhamento de áreas privativas e áreas comuns na tipologia condominial? O que nos levaria, individualmente, a ser ou não lenientes ao percebermos, por exemplo, o furto de partes que a todos pertencem? E o que fazer na hipótese de reagir eficazmente e positivamente neste cenário?

Tal realidade se reproduz, semelhantemente, na cidade como um todo. Esta tipologia urbanística, junto com os loteamentos fechados ou bairros planejados, tem tomado conta do “jeito de viver” presente, em pequenas comunidades protegidas – aldeias urbanas.

Assim, trazem-se à análise algumas recomendações estratégicas que norteiem a comunidade. Serão propostos encaminhamentos no sentido de construir democraticamente e participativamente a convivência e a administração dos condomínios.

Palavras-chave: cidades, condomínio, vizinhança, violência, qualidade de vida.

16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
29 e 30 de setembro de 2016



VIOLENCE IN GATED COMMUNITIES – a systemic view of that context on the quality of urban life in Brazil and the City of São Paulo.

Michel Rosenthal Wagner

Lawyer (USP 1983), Master in Diffuse and Collective Law (PUC-SP 2014), consultant, professor, writer and member of national and international organizations. Author of *Situações de Vizinhança no Condomínio Edifício, desenvolvimento sustentável das cidades, solução de conflitos, mediação e paz social*. Owner-director MRW advogados.

Abstract

São Paulo's metropolitan region is one of the world's largest urbanized areas. The crisis affecting a wide range of public policies, especially the lack of investment in both education and civic education, and the weakened power of police inside Brazilian public administration, combined with the urban hyperdensification model adopted in Brazil over the last decades, have contributed to increasing urban tensions. In this context, internal urban violence in gated communities is an important social and environmental gauge that cannot be ignored by the cities.

Based on a systemic point of view and by analyzing the purpose-built structures designed for living, working and leisure where all kinds of contacts between people occur, this article intends to question neighborhood situations and the quality of life that results from the use of property in that urban setting.

The topic of common areas in homes, companies, streets, urban equipment and especially in gated communities (featuring interdependent common property), where proximity and encounters are unavoidable, has become part of the current social agenda. Conservation of all types of common areas results from education, social education, which is especially required in the environment of gated communities. However, some additional questions need to be discussed as well. What kind of culture permeates the use and sharing of private and common areas in gated communities? What would lead us, individually, to be lenient (or not) towards theft of common property? And, what should be done to react effectively and positively in such a scenario?

This reality is reproduced in a similar way throughout the cities. This urban typology, along with walled communities or planned neighborhoods, has turned into the current "way of life": small protected communities – urban villages.

Thus, strategic recommendations that guide communities need to be analyzed as well. To conclude, recommendations are suggested that could help establish communal life and manage gated communities in a democratic and participative manner.

Keywords: cities, gated community, neighborhood, violence, quality of life.

Sumário

Contexto

O condomínio, seus potenciais e suas carências

A vigilância por meio de sistemas de registro dos comportamentos no condomínio

Encaminhamentos

CONTEXTO

O tema das áreas comuns nas casas, nas empresas, nas ruas, nos equipamentos urbanos e especialmente nos condomínios (com patrimônio comum interdependente), onde a proximidade e o encontro são obrigatórios, tem aparecido na agenda social na atualidade. O cuidado com todo tipo de área comum é traduzido por educação social, necessária principalmente no ambiente condominial. Ao analisar o tema proposto, algumas perguntas podem ser feitas. Qual é a cultura que permeia o compartilhamento das áreas comuns na tipologia condominial? O que nos levaria, individualmente, a ser ou não ser lenientes ao percebermos o furto de partes que a todos pertencem? Que tipos de violência e abuso são praticados no ambiente condominial? O que fazer na hipótese de reagirmos eficazmente e positivamente neste contexto? A situação expectada é a de sempre, a pacificação social.

Em São Paulo, vivemos em um ambiente de alta complexidade, com uma urbanização aparentemente caótica e, segundo as estatísticas, atualmente uma das regiões mais violentas na humanidade. Já houve tempos piores na história, mas estamos hoje aqui, sim, em um lugar muito violento. E mais, não temos acesso aos números, ao mapeamento da violência, para saber realmente o que está acontecendo e o que se planeja para reverter esta situação. Com esse saber, a população poderia estar mais próxima da possibilidade de participar colaborativamente, a partir do empreendimento de políticas públicas necessárias para o trato do tema. Esta realidade se reflete sistemicamente na cidade, passando pelos bairros e regiões do município, e adentra também os condomínios.

Esta tipologia urbanística, assemelhadamente com a realidade dos loteamentos fechados e dos bairros planejados, tem tomado conta do jeito de viver presente, em pequenas comunidades

protegidas – aldeias urbanas. Ao se perceber que a proteção ao externo é falha, que os comportamentos ilegais também se reproduzem internamente, que a violência acontece nas áreas comuns do condomínio, o primeiro instinto será proteger seu espaço privativo, e nele se proteger. A violência, já faz alguns anos, tem permeado as comunidades condominiais. Há de pequenos furtos até as maiores agressões físicas, e especialmente morais, em um ambiente ao qual se pode chamar de selvageria protegida.

As câmeras não dão conta da criatividade destas ilicitudes. Será que passaremos a colocá-las em todos os corredores e nas portas de nossos apartamentos e casas, talvez blindadas? Que cultura produzimos com estes encaminhamentos: de inclusão ou de exclusão? A expulsão do condômino antissocial não tem previsão legal em nosso país e coloca limites claros sobre quem faz parte, ou não, da comunidade – todo proprietário faz parte, obrigatoriamente, independentemente do seu comportamento.

Por outro lado, quais remédios poderemos indicar para que outros rumos conduzam as estratégias do síndico e da comunidade? O resgate desta confiança se traduz em um desafio superatual. O condomínio social democrata, participativo na construção de soluções, traduz-se como desafio em todas as comunidades de vizinhança – pensar no empoderamento das pessoas e na organização fundada na participação interativa cotidiana de todas elas. O dever do cuidado tão defendido pelos filósofos, traduzido, no direito, pelo dever de zelo no trato das pessoas e coisas, pode ser aplicado em todos os detalhes deste cotidiano. Valorizar esse cuidado corrobora com o sentimento de pertença e a apreciação das estruturas físicas do condomínio, fato que provoca um círculo virtuoso.

Em geral, no condomínio edilício, as unidades imobiliárias são sobrepostas e servem de residência e/ou trabalho das pessoas, devendo abrigá-las e protegê-las em suas alegrias e dores cotidianas. Esta modalidade especial de moradia, caracterizada pela conjugação de propriedades exclusivas (unidades imobiliárias autônomas) com partes comuns, assumiu relevância socioeconômica por minimizar a crise habitacional, possibilitando a compra de imóvel a um número maior de pessoas, em face do melhor aproveitamento do solo e da diminuição do custo dos materiais de construção pela aquisição em larga escala.¹

Até a década de 1970, os condomínios eram projetados abertos para as ruas e, desde 1980, passaram a nascer fechados. A situação gerada pelo seu fechamento físico é um modelo

¹ SARTORELLI, Renato Sandreschi. “A exclusão do condômino nocivo perante a legislação de condomínio”. In: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.). *Condomínio edilício, aspectos relevantes*. 2ª ed., São Paulo: Método, 2006, p. 221.

urbanístico que tem sido criticado por suas características de enclaves urbanos². Em razão de sua estratificação econômica e social, são apontados como guetos urbanos, hoje em dia destinados a todas as classes econômicas e sociais.

Com a tendência de construção de condomínios cada vez mais complexos, com unidades de várias torres em um só empreendimento, verifica-se o surgimento de “parques temáticos de habitação e/ou trabalho”, também chamados de condomínios de hipercondomínios. O desenho urbanístico está se transformando. Extensas glebas de solo têm sido fechadas e muradas para receber condomínios de grande envergadura territorial e populacional, que têm impactado as cidades e criado situações de vizinhança diferenciadas, difusas e coletivas. Inobstante esta transformação, as pessoas continuam desejando construir uma vida comunitária nos condomínios.

A partição do solo em grandes glebas urbanas estratificadas permitiu a paulatina privatização do espaço público, no andar térreo das cidades, que, somada ao alargamento das vias de tráfego automotivo, relegou à população estreitas faixas de comunicabilidade e estada em áreas coletivas de uso urbano.

Em um olhar dos arquitetos urbanistas da década de 1930, resultado de congressos que reuniram profissionais de vários países, produziu-se um documento intitulado *Carta de Atenas*. Ela afirma que o número inicial do urbanismo é uma célula habitacional (uma moradia). O elemento biológico primordial, a casa, o abrigo de uma família, que constitui a célula social e sua inserção no grupo, deve formar uma unidade habitacional de proporções adequadas.³

A carta, quando trata da circulação, fala das cidades antigas, rodeadas de muralhas, e afirma que suas vias internas urbanas eram estreitas e interrompidas pelos muros. Conta que, com o passar do tempo, as muralhas foram derrubadas e as cidades mais facilmente se interconectaram. Essa realidade traz semelhanças com a estrutura fragmentada urbanística atual,

² Em geografia política, um *enclave* é um território com distinções culturais e sociais cujas fronteiras geográficas ficam inteiramente dentro dos limites de outro território estrangeiro. Pode ser simultaneamente um exclave caso seja um território legal ou politicamente ligado a outro território ao qual não está fisicamente contíguo. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Enclave>>. Acesso em 3 de fevereiro de 2014.

A expressão *enclave urbano*, ou *enclave fortificado*, é de Teresa Pires do Rio Caldeira: “Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os ‘marginalizados’ e os ‘sem-teto’. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito, ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. São espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar” (CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros*. São Paulo: Edusp, 2000, p. 211 e 259).

³ *Carta de Atenas*, item 88.

em que são murados tanto os condomínios como mesmo as casas independentes, e, no caso daqueles, muitos têm sistemas viários e de pedestres para a circulação interna.⁴

Enquanto Rolnik (2012) trata das fronteiras físicas e imaginárias das propriedades, dos muros (visíveis e invisíveis) que dividem a cidade e são essenciais na organização do espaço urbano contemporâneo,⁵ Caldeira (2000) aponta as contradições e ambiguidades da metrópole surgidas com o enclausuramento das moradias que afetou a vida de pobres e ricos e transformou a qualidade das interações públicas na cidade.⁶

Nalini (2011) faz a crítica observando a falta de consciência da população, que rapidamente se acostuma a viver em “gaiolas de ouro”, circunscritas por muros altos, com guaritas em abundância, mais as cercas eletrificadas e os sistemas de câmeras permanentes de TV interna a propiciar contínuo monitoramento.⁷

Na análise da ocupação espacial e da participação das pessoas no cotidiano dos usuários do condomínio, apontam-se três situações de vizinhança: a primeira, aquela ocupada pelos usuários nas unidades privativas de uso exclusivo, cujas interferências afetam os vizinhos de outras unidades; a segunda, desses usuários a partir da unidade privativa para as áreas comuns do condomínio; e a terceira, dos usuários na área comum, cujas interferências reverberam para as unidades privativas. Há ainda mais uma situação paralela a essas três, a da própria coletividade como grupo, identificado condomínio a condomínio, em relação à cidade em si.

As tensões contemporâneas entre os indivíduos, o Estado e a sociedade, além de tratar os dilemas da liberdade, pressionada dentro dos limites cada vez mais confusos entre espaço público e privado e a ordem social, implicaram na superação de uma dinâmica de opção de classes pela criação de uma nova estrutura de castas: de um lado, os incluídos, e, de outro, os excluídos de todos os tipos, tidos também como os “invisíveis”.

Enquanto o mercado internacional se unificou, a autoridade estatal se enfraqueceu. Acentuou-se a fragmentação social, fazendo ressurgir o tribalismo e acelerando a perda do monopólio da violência pelo Estado, que agora compete com grupos armados e com o crime organizado em vários lugares do globo.⁸ Esta realidade em que vive a sociedade brasileira traz reflexos importantes àqueles que vivem em condomínio.

Partindo-se da premissa da carência de espaços e equipamentos públicos nas cidades, fomentadores da conectividade entre os cidadãos – situações saudáveis de vizinhança por

⁴ Idem, itens 51 e 52.

⁵ ROLNIK, Raquel. *O que é a cidade*. 4ª ed., São Paulo: Brasiliense, 2012, p. 47.

⁶ CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Op. cit.*, p. 291.

⁷ NALINI, José Renato. *Direitos que a cidade esqueceu*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 100.

⁸ DUPAS, Gilberto. *Tensões contemporâneas entre o público e o privado*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2003, p. 9, 10 e 13.

excelência, e tendo-se, por outro lado, o muramento das propriedades imobiliárias, as áreas comuns dos condomínios vêm representando locais onde as comunidades expectam um equilíbrio nestas tensões – porém muito aquém do ideário da população, uma liberdade restrita, circumspecta ao seu território e vigiada.

A sociedade paulistana, inserida em uma zona metropolitana de 39 municípios, com 20.820.093 habitantes⁹ vivendo adensadamente, capitaneia recordes de violência no planeta, que ocorrem em vários matizes.

Não é necessário carrear a este trabalho fatos ou estatísticas que justifiquem esta preocupação. Mas é certo que a insegurança vem ocupando a mente dos cidadãos e, por consequência, os orçamentos econômicos de cada um, tornando-se uma prioridade na atenção e nos investimentos em equipamentos cada vez mais sofisticados e custosos.

O CONDOMÍNIO, SEUS POTENCIAIS E SUAS CARÊNCIAS

No tratamento da responsabilidade nas relações de vizinhança na eventualidade do abuso no uso da propriedade e na produção de danos decorrentes da prática de atos ilícitos, emerge o dever de indenizar, tanto ao condomínio como fortuitamente aos condôminos atingidos, cumulado com a aplicação da multa prevista no regramento próprio. Caso seja o desejo de aplicação de penalidades extravagantes ao regramento condominial, a legislação oferece e possibilita a propositura de demanda judicial, cominatória com a expectativa de o Judiciário determinar a paralisação do comportamento inadequado, além de cominação de multa específica por ato, ou por dia, como cada caso inferir a necessidade.

Sob o ponto de vista da utilidade ou função social que justifique a violação a preceitos legais, o critério aplicado para aferir a anormalidade, a intolerância e o valor indenizatório material ou moral é objetivo, atendendo ao local, à situação e à natureza do imóvel. O dano decorrente destes excessos sofrido pelo proprietário vizinho é a consagração de responsabilidade chamada no direito de responsabilidade objetiva, respondendo o agressor independentemente de culpa, não se indagando nem se admitindo a escusa sob o fundamento de que todas as precauções foram tomadas para evitar qualquer lesão do direito alheio.¹⁰ Tal responsabilidade pressupõe o dever de zelar pela propriedade independentemente de quem tenha perpetrado qualquer ato expropriatório de qualidade de vida de seu vizinho.

⁹ Censo IBGE, 2010.

¹⁰ LIMA, Alvino. *Culpa e risco*. 2ª ed., atual. por Ovídio Rocha Barros Sandoval, RT, 1998, p. 167-178 e 310-311, *apud* FESSEL, Regina Vilas Bôas, *op. cit.*, p. 223.

A legitimidade ativa é conferida àquele que pode exigir a adequabilidade do comportamento de outra pessoa no exercício do direito de vizinhança, possibilitando-lhe opor-se à imissão abusiva do vizinho que lhe acarrete prejuízo à segurança, ao sossego e à saúde (Código Civil, arts. 1.278 e 1.336-IV), não só ao proprietário do imóvel em que tais imissões são sentidas, mas alargadamente a todos aqueles que se enquadram na condição de possuidores, que sofram prejuízo com sua ação abusiva.¹¹

Em condomínios, é dever do condômino usar de suas unidades e áreas comuns conforme sua destinação e desde que não exclua a utilização dos demais compossuidores, igualmente. Nas posturas atitudinais, de comportamento, não pode ser prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. Assim nos fala o Código Civil (quando trata dos direitos de vizinhança e condominiais), harmonicamente com o Estatuto das Cidades. A vizinhança deve receber tratamento especializado, com vistas à construção de uma sustentabilidade que considere as dimensões social e ambiental urbanas.

Algumas situações de vizinhança têm relação direta com a qualidade de vida dos moradores da cidade atingidos pelas interferências dos moradores do território condominial. Um exemplo é a acessibilidade interna do condomínio e deste com a cidade, no movimento de entrada e saída. O tratamento dado aos muros e às calçadas é também um fator que cria situações mais ou menos favoráveis à segurança.

Há ainda situações de vizinhança que afetam exclusivamente os ocupantes do condomínio, como, por exemplo, áreas de lazer, salões de festa, academias, quadras esportivas, pequenas reformas nas unidades ou nas áreas comuns, mudanças de móveis e utensílios, espaços de estacionamento de veículos. Há outras que dependem apenas da postura e da atitude dos condôminos, como o ambiente de reuniões e assembleias, o movimento entre as unidades e a rua, e as áreas comuns. Também dependem só do conjunto dos ocupantes situações como o tratamento dado aos animais, as liberdades oferecidas às crianças e os problemas decorrentes do uso de álcool e drogas em geral. Os moradores dados a atos violentos, verbais ou físicos, representam situações de vizinhança que levam à caracterização do condômino antissocial. Esta é uma sucinta exemplificação das potencialidades das comunidades de vizinhança que, se exercidas positivamente, agregam valor à comunidade e, se exercidas desequilibradamente, representam ilícitos definidos pela legislação e podem se tornar violências explícitas ou veladas.

¹¹ ANDRADE, Paulo Celso Ayrosa Monteiro de. Relações condominiais – direito de vizinhança: perturbação sonora. 2ª ed., Método. In: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.). *Op. cit.*, p. 196.

Defesa da intimidade, embaraço no uso das áreas comuns, poluição sonora, festas e reuniões, barulho produzido por crianças, atividades profissionais ruidosas, animais nos edifícios, limpeza e higiene representam uma combinação de situações de vizinhança estruturais do condomínio e do respeito dos ocupantes aos seus vizinhos.

Também o planejamento das estruturas físicas pode colaborar ou não com a proximidade entre as pessoas, com a visibilidade dos contextos condominiais, com a otimização do uso das áreas comuns, com uma estética que favoreça o encontro, o apreço e o cuidado, para o qual a frequência e a ocupação são essenciais. Porém, o que tanto a sociedade pede, o mercado oferece e os arquitetos priorizam nos projetos é justamente o contrário, a estética preocupada com a violência e a insegurança, uma arquitetura também chamada de arquitetura do medo e da intimidação, com a compartimentação dos espaços, a vigília constante e a dificuldade de livre uso.

Nesta seara de potenciais conflitos, a atuação da administração do condomínio, mesmo que parametrada pelas responsabilidades dos síndicos inscritas no artigo 1.388 do Código Civil, varia de acordo com cada condomínio e dependendo da atividade dos condôminos, segundo o disposto no artigo 1.336-IV, além dos demais deveres indicados pela legislação.

O código também dispõe, nos artigos 1.331, *caput*, 1.335-II e 1.336-IV, poder haver em edificações partes de propriedade exclusiva e de propriedade comum dos condôminos, e que é direito destes usar as partes comuns, conforme sua destinação, não as utilizando de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Com base nestes parâmetros, na discussão da segurança pessoal e patrimonial, tem-se a leitura de que é no comportamento interno da comunidade, em cada caso específico, que se podem aferir e dirimir as situações de agravamento de risco.

Diante disso, o ambiente construído para segurança, as guaritas, precisam ter condições suficientes de trabalho, aeração adequada, banheiro, água potável, entre outras. O bom relacionamento entre os moradores e os funcionários destes locais é essencial para garantir a efetividade das estruturas de segurança. Porém, o que se percebe é que a distância justamente entre ambos é cada vez maior, pois os funcionários, enclausurados em guaritas, perdem o contato com aqueles que são seus clientes.

As cidades estão sendo descaracterizadas urbanisticamente. Tanto em condomínios como em loteamentos fechados, como na propriedade imobiliária via de regra, seja justificado pela insegurança, seja pela leniência do poder público, a privatização do uso do espaço público urbano é uma constante. O próprio lote urbano já está descaracterizando a cidade, com muros e cercas cada vez mais altos, com cacos de vidros, arames farpados semelhantes aos usados em

presídios e em áreas militares de segurança máxima, e, acima de tudo, eletrificados, não bastante, grades e câmeras por todos os lados.¹²

A justiça e a legalidade dão guarida a cada comunidade condominial de vizinhança para o exercício de seus direitos. Há, sim, todo um ferramental jurídico excelente para ser aplicado. A receita é simples: no plano interno é registrar, colher elementos que permitam conectar o ato ao dano por meio de um nexo de causalidade – advertir, multar, processar judicialmente por atos ilegais e abuso de direito no uso da propriedade, limitar comportamentos. No plano externo, se assim podemos denominar, chamar a polícia e requerer a abertura de inquérito, neste caso policial, e averiguar a materialidade do crime, os indícios de sua autoria e proceder à judicialização penal, se necessário. Independentemente destas ferramentas legais, o que se deve procurar é apurar com profundidade cada ocorrência para buscar construir uma estratégia personalizada caso a caso, dependente dos fatos e do histórico de cada envolvido e também da própria comunidade.

De modo pontual, foram escolhidas as seguintes situações de vizinhança que podem corroborar com a segurança dos ocupantes.

CALÇAMENTO, ILUMINAÇÃO E PAISAGISMO

Historicamente, o uso das calçadas como ambiente de exposição pública passou por transformações sociais segundo a cultura de cada período. Até os idos do século 19, fora um passeio público mal consolidado, esses espaços eram utilizados somente nas ocasiões de procissão, e as festas cívicas animavam a vida social. Tratava-se do ambiente urbano ainda precário, por ruas mal calçadas sobre as quais era difícil andar, onde homens armados, tropeiros e seus camaradas improvisavam disparadas a cavalo e tiroteios. Rente ao muro das casas, amontoava-se o lixo, e as ruas eram espaço de escravos domésticos buscando água nas fontes, com muito vozerio, às vezes com arruaças e brigas de faca.¹³ Aqueles que permanecessem e fossem usuários frequentadores das ruas eram imediatamente identificados. Era o lugar da escravaria e também da libertinagem e devassidão.

Agora, no século 21, em São Paulo, é relevante se perguntar qual é a função do espaço construído chamado de rua. O que representaria a escravaria, a libertinagem e a devassidão, que

¹² MARTIN, Marcos Rafael. *Boletim Eletrônico do Instituto de Resseguros do Brasil (IRB)*, n. 3791, ano IX, 3 de novembro de 2009.

¹³ DIAS, Maria Odila Leite da Silva. *Quotidiano e poder em São Paulo no século XIX*. São Paulo: Brasiliense, 1984, p. 68, *apud* ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei*, 3ª ed., São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, 1997, p. 33.

o imaginário da sociedade transfere empiricamente aos frequentadores das ruas e à segurança ou insegurança.¹⁴

As ruas e calçadas hoje, absolutamente muradas, limitam, circunscrevem e caracterizam boa parte deste espaço público no andar térreo da cidade e geralmente são construídas como situações de vizinhança impróprias para se permanecer.

As áreas urbanas das calçadas devem ser vistas de forma holística, com um olhar para o verde, inclusivo e responsável, adequado a todos os objetivos que se pretendem com o uso destas. Esta questão toca a relação público-privada na cidade e representa uma importante situação de vizinhança, de onde, na realidade e no imaginário das pessoas, chega a violência.

A mobilidade de pedestres caracteriza o uso destes espaços como situação de vizinhança propícia ao exercício da cidadania – eles podem ser de simples passagem ou lugares de encontro e estada dos cidadãos. Calçadas bem ocupadas pela população melhoram a segurança de forma sistêmica.

A edificação de cercas e muros divisórios entre o condomínio e a cidade emerge com um impacto relevante na construção das cidades, havendo uma responsabilidade ética e moral pelo seu cuidado, seja em relação à arquitetura estética, funcionalidade, comunicação e paisagística, seja no que se refere ao livre fluxo de entrada e saída concentrado através de portas e portões de suas instalações. É por intermédio dos muros e dos aparatos complexos de vigilância neles instalados que o condomínio procura garantir sua segurança e, à medida que cuida e vigia o calçamento externo, influencia a segurança de toda a urbanização.

A segurança nas ruas não depende exclusivamente do policiamento, ou mesmo da punição que a sociedade impinge à criminalidade. Ela é mantida também pelo comportamento da população. A situação do muramento das propriedades retrata uma estética de insegurança, de medo da criminalidade, o que, à medida que há a implantação de equipamentos, confere prestígio e *status* à propriedade. Retrata também a cultura do risco e de medo, informando a ausência de segurança. São com muros que se desenham as paisagens limitadoras dos horizontes, do privado ao público e vice-versa.

Para Gehl (2013), as cidades ideais para encontrar pessoas são fundamentalmente aquelas com boas oportunidades para três atividades humanas básicas: ver, ouvir e falar. Uma das questões específicas correlacionadas com os condomínios e a segurança é a linha de visão de janelas e terraços nos prédios. Nas janelas, a vista é, muitas vezes, bloqueada por grades horizontais, posicionadas bem ao nível dos olhos, impedindo que as pessoas sentadas no interior

¹⁴ ROLNIK, Raquel. *Op. cit.*, p. 34.

das edificações tenham uma visão livre. Ademais, gradis grossos nas sacadas e nos terraços impedem a observação da vida nas ruas de dentro das moradias. Segundo o autor, o segredo é pensar no que pode ser visto no interior da edificação ao projetar esses detalhes e, ao mesmo tempo, garantir que a privacidade das pessoas não seja invadida.¹⁵

Quanto à estética, ela vai dos tijolos sobrepostos com acabamentos diversos até as grades e, mais recentemente, os vidros transparentes, sendo esta, talvez, a tendência que permite “vigiar” as ruas de modo mais amplo e apreciar as edificações e seus jardins. Assim, a utilização do vidro no lugar de grades e muros de alvenaria, que obstruem a visualização externa, dá a sensação de segurança, na medida em que possibilita a vigília pessoal, fator responsável por esta estética e funcionalidade.

Ainda de acordo com Gehl, também a caminhabilidade e a amigabilidade são indicadores de saúde e têm um reflexo direto na questão da segurança. A vida, em toda a sua diversidade, desdobra-se diante de nós quando se está a pé – em cidades vivas e seguras, sustentáveis e saudáveis. Ressaltam-se, assim, a importância da qualidade física do espaço urbano produzido e seu planejamento desde o projeto, objetivando otimizar atividades ao ar livre com proteção, segurança, mobiliário e qualidade visual adequados.¹⁶

Desse modo, sua adequada “ocupação” contribui para minimizar esse mal e, neste sentido, o tema se relaciona complementarmente com a situação apresentada sobre a responsabilidade na construção dos muros em condomínios, por vezes ocupando quadras inteiras.

Outra situação de vizinhança que reverbera e condiciona o adequado uso das calçadas é a iluminação pública. A escuridão assusta e inibe. As luzes induzem as pessoas a contribuir com seus olhos para a manutenção da rua. Isto é, a boa iluminação amplia cada par de olhos – faz com que eles valham mais porque seu alcance é maior.¹⁷

Há uma simbologia evidente na iluminação. Ela reacende a esperança numa etapa mais tranquila, reanima o transeunte a nutrir o sentimento de pertença a uma comunidade. Estimula-o a ser fiscal dos espaços coletivos, a manter os olhos abertos para tudo o que acontece e acresce mais segurança que o olhar das câmaras. Se não existir um par de olhos atentos, pode ocorrer qualquer violência em público. Logo, isto é o que parece faltar à população brasileira, aprender

¹⁵ GEHL, Jan. *Cidades para pessoas*. 2ª ed., São Paulo: Perspectiva, 2013, p. 148 e 149.

¹⁶ *Ibid.*, p. 19 e 21.

¹⁷ JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. 2ª ed., São Paulo: WMF Martins Fontes, 2009. p. 43.

“o princípio fundamental de uma vida urbana próspera: as pessoas devem assumir um pouquinho de responsabilidade pública pelas outras, mesmo que não tenham relações com elas”.¹⁸

As calçadas e igualmente as áreas comuns no condomínio, onde seja adequado e possível, podem ter bancos para descansar, observar e contemplar a vida, ser um lugar de interação, de encontro por excelência. O tema é multidisciplinar e o condomínio tem muito a colaborar com a comunidade de vizinhança nestas questões.

A VIGILÂNCIA POR MEIO DE SISTEMAS DE REGISTRO DOS COMPORTAMENTOS NO CONDOMÍNIO

As ferramentas de monitoramento de presença de pessoas nos ambientes foram se sofisticando com o avanço da tecnologia, e sua produção, massificada a preços mais econômicos, fez com que as máquinas fotográficas e de filmar passassem a ser comuns em todas as casas e empresas. Esta possibilidade de registro vem sendo usada como cadastro de informações, agora via imagens. A captura dessas imagens, que era exclusivamente voluntária, passou a ter sua liberdade dilatada, e culturalmente hoje se aceita que quem frequenta ambientes públicos já não possa resistir ao registro de sua passagem.

O avanço tecnológico promoveu a possibilidade da utilização das câmeras de filmar sem a interação direta da mão humana, por meio de sistemas integrados de imagem, com filmagens automáticas em tempo corrido. O advento do registrar imagens de um ponto remoto invade mais e mais campos de utilidades, como nos radares medidores de velocidade, nas pessoas trabalhando ou em cenas do metrô e das ruas. Esses sistemas têm sido usados nas entradas e saídas dos condomínios e nas áreas comuns de edifícios, tanto residenciais como comerciais. As imagens podem ser acompanhadas em sistemas múltiplos de telas, em suas portarias, assim como em qualquer computador pessoal ou em aparelhos celulares, ficando armazenadas, à disposição para serem utilizadas no futuro.

É neste contexto que surge a instalação de câmeras nos condomínios, por razões ditas de segurança e que avançam a cada dia a vigília nas áreas comuns. Enquanto em um momento anterior as câmeras “olhavam” para quem passava na rua, depois passaram a observar a entrada e saída nas edificações, e agora registram o movimento dos ocupantes. O que antes servia para vigiar o estranho agora serve para vigiar o vizinho, o que tem alterado o comportamento espontâneo nestas áreas.

¹⁸ *Ibid.*, p. 90.

O registro filmado do comportamento tem sido inclusive usado e aceito no Judiciário, para instruir processos indenizatórios, e tem acompanhado as advertências e a aplicação de multas aos condôminos.

O tema deve ser discutido pelas comunidades, para autorregrar-se. Cada comunidade pode pensar e decidir quanta privacidade deseja nas áreas de uso coletivo.

ENCAMINHAMENTOS

O condomínio como uma situação de vizinhança especial deve ser incentivado a combinar solidariedade e tolerância. A diferença humana e cidadã pode ser vista como oportunidade, e a comunicação e o diálogo podem ser efervescidos para que se alcance um denominador comum em um processo de mediação coletiva. Porém, é necessário haver um ponto de partida, que ocorre no presente, dentro da mais objetiva análise da situação atual, com seus regramentos que, na maioria das vezes, precisam ser reformulados, humanizados, buscando-se compatibilizar as expectativas, os desejos e os benefícios de cada um. A alteridade, o ouvir o outro, promove este contato que, por sua vez, possibilita a essência de viver na cidade, que é “viver junto”.

Com a devida vênua, já em sede de conclusão e contextualizando o tema, as relações humanas inspiram a imagem de canal, de fluxo, de conexão, de rede. Sob um olhar sistêmico, nas pontas a ser reunidas, sempre pessoas. Através das edificações onde projetamos viver, residir e trabalhar passa todo tipo de contato entre as pessoas. Pense-se em três. O mais comum deles é o aéreo, contra o que, em caso de abusos, muito se pode fazer – São Paulo traz exemplos recordes de ruído urbano, é um caos sonoro. O seguinte seria a água, símbolo de fluidez, incompressível. E a eletricidade que, junto com os mais diversos sinais, passa pelo fio, e pelo sem fio, e permite interconectar cada um ao todo, todo o tempo, em qualquer lugar – esse é um paradigma a ser considerado.

Mas a principal via de conexão, o olhar, despotencializado na contemporaneidade, é o que pode trazer uma nova visão aos problemas que vivemos. Quando você olha fundo no para o outro e se abre para ser olhado, gerando uma proximidade humanizada, qualquer outro e você mesmo percebem a inadmissibilidade e insuportabilidade da violência dos mais diversos tipos. Assim, nesta hipótese, qual é o diagnóstico? A distância. Qual é o prognóstico? A secura nas relações. Qual é o tratamento? O olhar, a aproximação e, desse conjunto, o diálogo. Já diria algum jargão: “se não funcionar, aumente a dose de proximidade”, um tratamento a ser experimentado pelas comunidades de vizinhança que se norteiem pela paz social.

Referências

- ANDRADE, Paulo Celso Ayrosa Monteiro de. Relações condominiais – direito de vizinhança: perturbação sonora. 2ª ed., Método. In: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.). *Op. cit.*, p. 196.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros*. São Paulo: Edusp, 2000, p. 211 e 259
- DIAS, Maria Odila Leite da Silva. *Quotidiano e poder em São Paulo no século XIX*. São Paulo: Brasiliense, 1984, p. 68, *apud* ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei*, 3ª ed., São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, 1997, p. 33.
- DUPAS, Gilberto. *Tensões contemporâneas entre o público e o privado*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2003, p. 9, 10 e 13.
- GEHL, Jan. *Cidades para pessoas*. 2ª ed., São Paulo: Perspectiva, 2013, p. 148 e 149.
- JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. 2ª ed., São Paulo: WMF Martins Fontes, 2009. p. 43.
- LIMA, Alvino. *Culpa e risco*. 2ª ed., atual. por Ovídio Rocha Barros Sandoval, RT, 1998, p. 167-178 e 310-311, *apud* FESSEL, Regina Vilas Bôas, *op. cit.*, p. 223.
- MARTIN, Marcos Rafael. *Boletim Eletrônico do Instituto de Resseguros do Brasil (IRB)*, n. 3791, ano IX, 3 de novembro de 2009.
- NALINI, José Renato. *Direitos que a cidade esqueceu*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 100.
- ROLNIK, Raquel. *O que é a cidade*. 4ª ed., São Paulo: Brasiliense, 2012, p. 47.
- SARTORELLI, Renato Sandreschi. “A exclusão do condômino nocivo perante a legislação de condomínio”. In: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.). *Condomínio edilício, aspectos relevantes*. 2ª ed., São Paulo: Método, 2006, p. 221.
- WAGNER, Michel Rosenthal. *Situações de vizinhança no condomínio edilício – desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social*. São Paulo: Millennium, 2015.