

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO DINÂMICAS DO ESPAÇO HABITADO
MESTRADO EM DINÂMICAS DO ESPAÇO HABITADO
DEHA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

**Privatização do Espaço Público em Loteamentos
Residenciais em Maceió-AL.**

Andreia Lopes Muniz Corrêa

Maceió
2010.

Andreia Lopes Muniz Corrêa

**Privatização do Espaço Público em Loteamentos
Residenciais em Maceió-AL.**

Dissertação de mestrado apresentada na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, como requisito final para a obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Flávio Antonio Miranda de Souza

Maceió

2010.

Catálogo na fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central
Divisão de Tratamento Técnico
Bibliotecária Responsável: Helena Cristina Pimentel do Vale

C824p Corrêa, Andreia Lopes Muniz.
 Privatização do espaço público em loteamentos residenciais em Maceió-AL /
 Andreia Lopes Muniz Corrêa. – 2010.
 185 f. : il. fots.

Orientador: Flávio Antonio Miranda de Souza.
Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo : Dinâmicas do Espaço
Habitado) – Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo. Maceió, 2010.

Bibliografia: f. 120-126.
Apêndices: f. [127]-169.
Anexos: f. [170]-185.

1. Espaço público – Maceió (AL) – Privatização. 2. Loteamento fechado –
Maceió (AL). I. Título.

CDU: 711.61(813.5)

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO DINÂMICAS DO ESPAÇO HABITADO
MESTRADO EM DINÂMICAS DO ESPAÇO HABITADO - DEHA

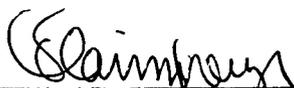
Andreia Lopes Muniz Corrêa

**Privatização do Espaço Público em Loteamentos
Residenciais em Maceió-AL.**

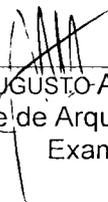
Dissertação de mestrado apresentada na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, como requisito para a obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovada em: 28/10/2010.

BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. FLÁVIO ANTONIO MIRANDA DE SOUZA
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL
Orientador



Prof. Dr. AUGUSTO ARAGÃO DE ALBUQUERQUE (UFAL)
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL
Examinador Interno



Prof^a. Dr^a. GIANNA MELO BARBIRATO (UFAL)
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL
Examinadora Interna



Prof^a. Dr^a. CIRCE MARIA GAMA MONTEIRO (UFPE)
Universidade Federal de Pernambuco UFPE
Examinadora Externa

Agradecimentos

Agradeço a Deus pela oportunidade de aprender, pelas vitórias alcançadas e pela minha maior e mais linda realização, meu bebê Lucas. À minha mãe e irmã, pelo apoio e incentivo durante todo esse trabalho. À minha vó e minha dinha, por serem as melhores babás do mundo, essenciais para a finalização desta dissertação. Aos amigos Carlos Eduardo, Zaíra e Lucylene, e ao meu marido Odair, pela importante ajuda nos intermináveis levantamentos. Aos professores Augusto, Circe e Gianna, pelas contribuições dadas na qualificação e na defesa. Por fim, ao meu orientador Flávio, por sempre se mostrar disponível, compreender as ausências e ajudar de todas as formas possíveis, mesmo com meus atrasos. Mais que um orientador, ganhei um grande amigo.

Segurança

“O ponto de venda mais forte do condomínio era a sua segurança. Havia as belas casas, os jardins, os playgrounds, as piscinas, mas havia, acima de tudo, segurança.

Toda a área era cercada por um muro alto.

Havia um portão principal com muitos guardas que controlavam tudo por um circuito fechado de TV. Só entravam no condomínio os proprietários e visitantes devidamente identificados e crachados.

Mas os assaltos começaram assim mesmo.

Ladrões pulavam os muros e assaltavam as casas.

Os condôminos decidiram colocar torres com guardas ao longo do muro alto.

Nos quatro lados. As inspeções tornaram-se mais rigorosas no portão de entrada.

Agora não só os visitantes eram obrigados a usar crachá.

Os proprietários e seus familiares também.

Não passava ninguém pelo portão sem se identificar para a guarda.

Nem as babás. Nem os bebês. Mas os assaltos continuaram.

Decidiram eletrificar os muros.

Houve protestos, mas no fim todos concordaram. O mais importante era a segurança.

Quem tocasse no fio de alta tensão em cima do muro morreria eletrocutado.

Se não morresse, atrairia para o local um batalhão de guardas com ordens de atirar para matar.

Mas os assaltos continuaram.

Grades nas janelas de todas as casas. Era o jeito.

Mesmo se os ladrões ultrapassassem os altos muros, e o fio de alta tensão, e as patrulhas, e os cachorros, e a segunda cerca, de arame farpado, erguida dentro do perímetro, não conseguiriam entrar nas casas. Todas as janelas foram engradadas. Mas os assaltos continuaram.

Foi feito um apelo para que as pessoas saíssem de casa o mínimo possível.

Dois assaltantes tinham entrado no condomínio no banco de trás do carro de um proprietário, com um revólver apontado para a sua nuca. Assaltaram a casa, depois saíram no carro roubado, com crachás roubados. Além do controle das entradas, passou a ser feito um rigoroso controle das saídas.

Para sair, só com um exame demorado do crachá e com autorização expressa da guarda, que não queria conversa nem aceitava suborno. Mas os assaltos continuaram.

Foi reforçada a guarda. Construíram uma terceira cerca.

As famílias de mais posses, com mais coisas para serem roubadas, mudaram-se para uma chamada área de segurança máxima. E foi tomada uma medida extrema.

Ninguém pode entrar no condomínio. Ninguém.

Visitas, só num local predeterminado pela guarda, sob sua severa vigilância e por curtos períodos.

E ninguém pode sair. Agora, a segurança é completa. Não tem havido mais assaltos.

Ninguém precisa temer pelo seu patrimônio. Os ladrões que passam pela calçada só conseguem espiar através do grande portão de ferro e talvez avistar um ou outro condômino agarrado às grades da sua casa, olhando melancolicamente para a rua. Mas surgiu outro problema.

As tentativas de fuga.

E há motins constantes de condôminos que tentam de qualquer maneira atingir a liberdade.

A guarda tem sido obrigada a agir com energia.”

Luis Fernando Veríssimo

Crônica do livro – Comédias para se ler na escola.

RESUMO

A segregação sócio-espacial sempre esteve presente nas cidades brasileiras. O padrão histórico chamado de centro-periferia, com centro rico e periferia pobre, ainda é presente, mas vem sendo sobreposto por um novo modelo. Em busca de maiores espaços, áreas verdes e equipamentos de lazer, em especial as classes mais altas garantem o sucesso dos chamados loteamentos fechados. Esses empreendimentos estão inseridos, em geral, em bairros pobres historicamente, seja na periferia da própria cidade ou na cidade adjacente. Para “proteger” os novos moradores são indispensáveis fechamentos em todo o perímetro e sistemas de segurança. A questão central é que esse fechamento privatiza o espaço público proveniente do parcelamento, ferindo o direito de toda a sociedade usufruir aquela área. A segregação histórica que excluía os pobres se altera, e agora os ricos excluem a si mesmo da vida na cidade. O objetivo dessa dissertação é investigar a perda do patrimônio público que ocorre a partir do fechamento de áreas públicas em loteamentos residenciais, além de caracterizar, dimensionar e discutir as implicações dessa prática. Para demonstrar empiricamente esse fenômeno, a cidade de Maceió foi escolhida como estudo de caso, onde as principais especificidades são: o atual fechamento de loteamentos antigos ou ruas isoladas por iniciativa dos próprios moradores; a existência significativa de casos de áreas pobres fechadas; e a ilegalidade da grande maioria dos fechamentos, em áreas antigas ou novas, apesar da previsão dessa prática no Código de Urbanismo e Edificações da cidade, que define os requisitos para “loteamentos com controle de acesso”.

Palavras-chave: Espaço público. Loteamento fechado. Maceió.

ABSTRACT

The socio-spatial segregation has always been present in Brazilian cities. The historical pattern referred as center-periphery, with rich center and poor suburbs, is still present. However, it has been overlapped by a new model. Looking for bigger spaces, green areas and leisure facilities, especially the highest classes ensure the success of the so-called gated-communities. These land developments are located, in general, in historically poor neighborhoods either in the city suburbs, or in an adjacent cities. In order to protect the new residents, it is indispensable to close the whole area and to use security systems. The main question is that this closure makes private the public space originated from the land parcel, violating the society rights to enjoy that zone. The historical segregation that excluded poor people changes, and now rich people exclude themselves from the city life. The objective of this dissertation is to investigate the loss of public property that occurs from the closure of public areas in residential communities, and to characterize, measure and discuss the implications of this practice. To empirically demonstrate this phenomenon, the city of Maceió city was chosen as a case study, where the main characteristics are: the current closure of existing housing settlements, or isolated streets by the initiative of their own residents; the significant existence of cases of poor closed areas; and the illegality of the great majority of those closures, in old and new areas, despite of the anticipation of this practice in the city's Code of Urbanism and Edification, which defines the requirements to "housing settlements with controlled access".

Keywords: Public space. Gated-communities. Maceio.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1, 2 e 3: Exemplo de parque público de grande visibilidade- Jardim dos Namorados, BA	24
Figura 4: Exemplo do sucesso de um novo produto imobiliário, o apartamento- verticalização na orla de Copacabana, no Rio de Janeiro	39
Figuras 5 e 6: Mais recente produto imobiliário carioca: a Barra da Tijuca- condomínios de grande porte com área de lazer e vista aérea do bairro	41
Figura 7: Esquema de segurança no entorno de um condomínio.....	50
Figura 8: Condomínios horizontais e centros comerciais Alphaville – distribuição no país.....	51
Figura 9 e 10: Empobrecimento da paisagem em ruas externas a condomínios fechados.....	69
Figura 11 e 12: Evolução urbana da cidade de Maceió: 1600/1800 e 1816/1850.....	74
Figura 13: Evolução urbana da cidade de Maceió: 1960	75
Figura 14 e 15: Evolução urbana da cidade de Maceió: 1980 e 2000	76
Figura 16: Bairros e vias principais de Maceió	77
Figura 17: Áreas de encosta em Maceió	79
Figuras 18 e 19: Condomínio Alto das Alamedas, localizado no Jacintinho: perspectiva do condomínio e paisagem	79
Figura 20: Localização do Benedito Bentes e Centro	80
Figura 21: Mapa geomorfológico do município de Maceió.....	81
Figura 22: Distribuição por bairros do Rendimento Nominal Mensal dos Chefes de Família.....	83
Figura 23: Comparativo de áreas públicas do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió.....	85
Figura 24: Comparativo da iniciativa do fechamento	94
Figura 25: Exemplo de áreas livres fechadas - Loteamento Jardim Europa	94
Figuras 26 e 27: Comparativo da presença de áreas livres fechadas	95

Figuras 28 e 29: Exemplos de loteamentos fechados desde o lançamento	95
Figuras 30 à 34: Exemplos de loteamentos fechados posteriormente pelos moradores	96
Figura 35: Espacialização das áreas residenciais fechadas por bairro- número de casos	97
Figuras 36 à 38: exemplos de ruas isoladas fechadas apenas com portão.....	98
Figuras 39 e 40: exemplos de loteamentos fechados pelos moradores	98
Figuras 41 e 42: exemplos de loteamentos fechados inicialmente.....	98
Figura 43: Espacialização das áreas residenciais fechadas por bairro- área total....	99
Figura 44: Áreas residenciais fechadas no bairro Jardim Petrópolis.....	100
Figura 45: Espacialização das áreas residenciais fechadas por bairro- comparativo de casos fechados inicialmente ou posteriormente	101
Figura 46: Espacialização das áreas residenciais fechadas por bairro- distribuição em relação à renda dos bairros	102
Figura 47 e 48: Relação da faixa de renda do bairro com a presença de áreas residenciais fechadas	103
Figura 49: Espacialização das áreas residenciais fechadas inicialmente- evolução temporal	104
Figura 50: Comparativo da evolução temporal em relação à iniciativa do fechamento.....	105
Figura 51: Espacialização das áreas residenciais fechadas posteriormente- evolução temporal	105
Figura 52: Exemplos de empreendimentos contíguos	106
Figura 53: Loteamentos Fechados contornados por grotas.....	107
Figura 54: Av. Leste-Oeste cruzando grota do Vale do Reginaldo	108
Figura 55: Av. Emp. Vatentim dos Santos Diniz cruzando grota.....	108
Figuras 56 à 59: Áreas pouco adensadas no Litoral Norte	109
Figura 60 e 61: Loteamento Horizonte Fenix, com platôs na encosta	110
Figura 62: Morada da Garça: fechamento até a areia da praia – litoral norte	110

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS

INTRODUÇÃO	11
CAPÍTULO 1- O ESPAÇO PÚBLICO: SIGNIFICADOS, USOS E TRANSFORMAÇÕES	16
1.1.A importância do espaço	06
1.2.O espaço público: definição	18
1.3.O uso do espaço público	22
1.4.Violência: transformando o uso do espaço público	25
1.5.Conclusão.....	30
CAPÍTULO 2- URBANIZAÇÃO E PADRÕES DE SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL	32
2.1.O início da separação: primeiras reformas urbanas e padrão centro-periferia	32
2.2.Lançamentos imobiliários: novos símbolos de bem viver	38
2.3.O papel do Estado na produção de áreas desiguais	43
2.4.Conclusão.....	46
CAPÍTULO 3- ÁREAS RESIDENCIAIS FECHADAS	48
3.1.Empreendimentos residenciais fechados: mudança no padrão centro-periferia	48
3.2.Áreas consolidadas fechadas posteriormente.....	54
3.3. <i>Gated Communities</i>	57
3.4.Áreas residenciais fechadas sob o foco jurídico	59
3.5.Conseqüências da reprodução de áreas fisicamente segregadas	67
3.6.Conclusão.....	71
CAPÍTULO 4- ÁREA DE ESTUDO: MACEIÓ	73
4.1.Evolução urbana da cidade de Maceió	73
4.2.Caracterização da cidade de Maceió	76
4.3.As áreas residenciais fechadas na legislação municipal.....	84
4.4.Conclusão.....	88
CAPÍTULO 5- ANÁLISE DOS RESULTADOS	89
5.1.Métodos da pesquisa empírica	89

5.2.As áreas residenciais fechadas em Maceió	90
5.3.Iniciativa do fechamento: Áreas Fechadas pelos construtores X Áreas Fechadas pelos moradores	93
5.4.Características dos empreendimentos.....	95
5.5.Localização dos empreendimentos.....	96
5.6.Nível de renda dos bairros.....	102
5.7.Evolução temporal.....	103
5.8.Contiguidade e Relevô	106
5.9.Praia exclusiva	109
5.10.Conclusão.....	111
CAPÍTULO 6- CONSIDERAÇÕES FINAIS	113
6.1.Considerações finais	113
6.2.Limitações do estudo e sugestões.....	116
6.3.Conclusão.....	117
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	120
APÊNDICE A: Tabela 01: Áreas Residenciais Fechadas em Maceió.....	127
APÊNDICE B: Locação da Áreas Residenciais Fechadas em Maceió	129
APÊNDICE C: Detalhamento: Áreas Residenciais Fechadas Inicialmente pelos Construtores	131
APÊNDICE D: Detalhamento: Áreas Residenciais Fechadas Posteriormente pelos Moradores	143
ANEXO A: Substitutivo ao Projeto de Lei Federal nº 3057/00: artigos referentes a condomínios urbanísticos e loteamentos com controle de acesso.....	170
ANEXO B: Lei Municipal nº5593/07: artigos referentes a parcelamentos, condomínios urbanísticos e loteamentos com controle de acesso.....	175
ANEXO C: Exemplos de alvarás de autorizações	181

INTRODUÇÃO

Ao observar as cidades contemporâneas, em especial as brasileiras, identifica-se que a violência urbana é uma preocupação de toda a sociedade. Diferente de outros problemas urbanos – como a fome, o desemprego, o déficit habitacional – a violência afeta todas as classes sociais, e altera o cotidiano e a configuração dos espaços.

Diversas são as explicações para o aumento da violência nas cidades brasileiras, sendo por vezes erroneamente associada unicamente à pobreza, quando o mais correto seria associá-la às desigualdades sociais e ao desemprego (MARICATO, 2001). Pedrazzini (2006) indica que a violência urbana é, em grande parte, consequência da “violência da urbanização”, onde o próprio sistema de acumulação impõe aos mais pobres péssimas condições de vida, combinadas a mínimas chances de ascensão.

O Estado é o responsável por garantir a segurança dos indivíduos, porém, as atuais ações do setor público nesta área estão aquém das necessidades da população. Buscando a segurança de forma individualizada, os indivíduos incorporam aparatos de segurança em suas residências e automóveis, e ao mesmo tempo procuram freqüentar locais onde esses “cuidados” se repitam. Nesse contexto, ocorre uma recente transformação no uso e apropriação dos espaços públicos da cidade, onde há tanto uma subutilização dos locais públicos, evitados principalmente por questões de segurança, como uma crescente privatização destes locais. Ruas e praças são apropriadas de forma privada, restringindo o acesso a espaços pertencentes ao patrimônio público. Perde-se, portanto, territórios onde seriam possíveis encontros e interações socialmente heterogêneas.

Nas cidades é comum ter uma divisão invisível dos espaços, com bairros historicamente apropriados por determinada classe social. Esse padrão histórico constituiu-se de áreas centrais ou ambientalmente atrativas com população de maior renda, em contraponto a áreas periféricas apropriadas pela população de menor renda. Ao logo do tempo essa apropriação sofre modificações, seja pelo abandono

da elite a certos bairros, ou a constituição de novas centralidades, que valorizam novas áreas. Atualmente é comum observar uma alteração na espacialização das classes sociais no tecido urbano quando novas áreas residenciais voltadas para população de maior renda instalam-se em periferias originalmente pobres e são, em sua maioria, fechadas por muros e guaritas, contando com segurança privada. Grande parte dos loteamentos destinados a grupos com renda elevada atualmente são projetados sob essa nova perspectiva, porém, não é uma exclusividade de empreendimentos de alto padrão, pois áreas residenciais com perímetro fechado e acesso restrito podem ser vistas também em loteamentos mais populares. Em loteamentos mais antigos, implantados de forma tradicional – abertos, com suas ruas integradas às demais ruas do entorno – o fechamento também ocorre, por iniciativa dos próprios moradores. Percebe-se a falta de integração física entre espaços contíguos das cidades, ou seja, empreendimentos fechados fisicamente isolados de seu entorno imediato, além da apropriação dos espaços públicos por grupos de moradores.

Segundo a Lei 6766/69, que dispõe sobre Parcelamento do Solo, para ter o direito de parcelar uma gleba, o proprietário cede parte do terreno ao poder público, que é utilizado para circulação e instalação de equipamentos públicos, cujo percentual é definido por leis municipais. Em Maceió, o Código de Urbanismo e Edificações (MACEIÓ, 2007) determina essa área como 35% do total da área loteável da gleba. A porção de terra que deveria integrar-se ao patrimônio público é indevidamente apropriada por pequenos grupos quando loteamentos são fechados, seja pelos próprios construtores, seja pelos moradores.

Porém, algumas legislações municipais já legalizam essa prática, que será uniformizada no território nacional com a aprovação do Projeto de Lei 3057/00, – Lei de Responsabilidade Territorial Urbana – o que garantirá a validade jurídica desses fechamentos, mas não encerrará reflexões sobre o resultado da reprodução indiscriminada destes. Estudos sistemáticos sobre loteamentos fechados ou condomínios horizontais têm sido feitos, em especial sobre a área metropolitana de São Paulo (CALDEIRA, 2000; YÁZIGI, 2000), mas pesquisadores de cidades de

todas as regiões brasileiras analisam empiricamente o fenômeno, demonstrando as especificidades locais como, por exemplo, Souza (1996), que aborda o caso do Rio de Janeiro, Costa e Monte-Mór (2007), que falam sobre a região metropolitana de Belo Horizonte, Moura (2003), que trata de um exemplo em Goiânia, Barcellos e Mammarella (2007), pesquisadores da área metropolitana de Porto Alegre, entre outros.

O objetivo geral desta dissertação é investigar a perda do patrimônio público que ocorre a partir do fechamento de áreas públicas em loteamentos residenciais em Maceió. Como objetivos específicos, espera-se conhecer as características dessa prática e dimensioná-la fisicamente a partir do estudo da cidade de Maceió, além de discutir as implicações desse fenômeno.

Metodologia

Este estudo utiliza o método de pesquisa hipotético-dedutivo, desenvolvido por Popper¹, que busca solucionar as limitações do método indutivo – do particular para o geral – e do método dedutivo – do geral para o particular – quando usados separadamente (VIEGAS, 2007). Popper defende a complementação dos dois métodos, o que foi considerado mais adequado para esta pesquisa. No método hipotético-dedutivo “parte-se de uma observação da realidade, chega-se a uma abstração por meio de um modelo lógico: é a fase dedutiva. A partir daí, na fase seguinte, o modelo é submetido à comprovação empírica [...]” (VIEGAS, 2007, p.105).

O procedimento metodológico utilizado é o estudo de caso, indicado para estudos onde “faz-se uma questão do tipo “como” ou “por que” sobre um conjunto contemporâneo de acontecimentos sobre o qual o pesquisador tem pouco ou nenhum controle”, (YIN, 2001, p.28). Por se tratar de um estudo sobre a apropriação dos espaços públicos e ser em uma escala ampla, adéqua-se na descrição acima, justificando a escolha do estudo de caso para o desenvolvimento do tema.

¹ POPPER, Karl. *A lógica da investigação científica*. São Paulo: Abril, 1975.

A escolha da cidade de Maceió para o estudo de caso se deu por algumas razões. A primeira foi a reprodução acelerada de empreendimentos residenciais fechados dentro da área urbana, que chamou atenção devido a grandes áreas da cidade tornadas “impermeáveis”, dificultando o deslocamento. Isso levou a outra questão, da inexistência de algum estudo que traga a dimensão real deste fenômeno, caracterizando-o fisicamente. Alguns Trabalhos Finais de Graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas tratam do tema a partir de exemplos específicos, se limitando a dois empreendimentos (Aldebaram e Jardim Petrópolis). Estes trabalhos buscaram o aprofundamento no cotidiano de um local específico, objetivo que difere do atual estudo. Aqui se busca a dimensão do fenômeno em Maceió, para que seja possível debater de forma mais ampla o que isso representa para a cidade. Por fim, a ilegalidade desses fechamentos de áreas públicas também foi uma questão instigadora, que chamou atenção tanto pela naturalidade de quem fecha, quanto pela permissividade do poder público e da sociedade em geral, principalmente devido à perda do patrimônio público que resulta de tais permissões/tolerâncias.

Para embasar as discussões propostas, as técnicas de pesquisa utilizadas são coleta de dados secundários e primários. Foram levantados os seguintes dados secundários: literatura sobre o tema, mapas da cidade e dos exemplares estudados, documentos pertinentes ao estudo, dados de pesquisas do IBGE.

A partir da coleta de dados primários, foi desenvolvida a parte empírica do trabalho, com pesquisa de campo, que resultou na caracterização de cada empreendimento, registro fotográfico e elaboração de mapas. O detalhamento da pesquisa empírica encontra-se no Capítulo 4.

Estrutura da dissertação

Esta dissertação encontra-se dividida em 6 capítulos. No primeiro capítulo encontra-se uma discussão sobre o espaço público, abordando seu significado e sua importância para a cidade. É tratado o fenômeno do relativo abandono desses locais por parte da população de renda média e alta, justificado pela crescente violência

urbana. Desenvolve-se uma discussão sobre essa violência, associando-a aos níveis de desigualdade e pobreza existentes nas cidades brasileiras, e refletindo sobre a ideologia do medo.

No segundo capítulo é abordado o processo de urbanização, em especial a brasileira, com foco na segregação de áreas residenciais, demonstrando um padrão histórico que resultou nas tradicionais áreas nobres e áreas pobres. É discutido como lançamentos do mercado imobiliário criam novos símbolos de status e qualidade de vida, e como o poder público e as legislações urbanísticas contribuem para a configuração de cidades desiguais e segregadas.

As áreas residenciais fechadas são tratadas no terceiro capítulo, descrevendo seu surgimento no país e algumas características dessa tipologia, além de uma comparação com as *gated communities*. São discutidas as questões jurídicas específicas desses empreendimentos, abordando leis que tratam do tema. Por fim, discute-se as possíveis conseqüências que o avanço desse fenômeno pode trazer à sociedade.

O quarto capítulo traz a cidade de Maceió, sendo iniciado com uma síntese da evolução urbana da cidade e a descrição da espacialização das classes sociais no tecido urbano. É abordado o surgimento dos loteamentos fechados na cidade e como o tema é tratado na legislação municipal.

O quinto capítulo traz o estudo de caso em si, com o detalhamento dos procedimentos utilizados na coleta de dados e a caracterização do fenômeno em Maceió, além da análise de alguns tópicos, com a quantificação dos dados pesquisados.

Por fim, o sexto capítulo traz as considerações finais da pesquisa, onde estão as conclusões do estudo, suas limitações e possíveis desdobramentos.

CAPÍTULO 1- O ESPAÇO PÚBLICO: SIGNIFICADOS, USOS E TRANSFORMAÇÕES

As transformações no uso dos espaços públicos e seu relativo abandono são visíveis nas cidades brasileiras, onde busca-se locais privados e “seguros” para a maior parte das atividades diárias. Neste capítulo, serão abordados processos de transformação que ocorreram neste espaço, em especial os que ocorrem hoje, abordando uma das principais justificativas dos não-usuários desse espaço – a busca pela segurança urbana – e as abordagens de alguns autores sobre a questão.

1.1. A importância do espaço

A busca por áreas residenciais fechadas nas cidades é recorrente, em especial no Brasil. Com isso, o território é alterado, novas fronteiras são erguidas, concretamente, e podem ser relacionadas com transformações na própria sociedade. Estudos que abordam a dimensão espacial da urbanização ajudam a compreender como se dá a inserção de áreas residenciais fechadas na cidade e suas possíveis conseqüências

Até a década de 1970, o espaço era visto como reflexo das relações sociais e de produção, um agente passivo na dinâmica urbana. Trabalhos de cunho historicista ignoravam a dinâmica espacial, centrando-se na temporal. Lefebvre introduz a importância da dimensão espacial ao entender que

a urbanização seria uma condensação dos processos sociais e espaciais que haviam permitido ao capitalismo se manter e reproduzir suas relações essenciais de produção [...]e o espaço socialmente produzido assume um papel interativo com as relações sociais de produção (Lefebvre, 1976 *apud* LIMONAD, 1999. p.72-73).

Essa dimensão espacial, ao assumir papel relevante nos estudos urbanos, traz a necessidade de entender o que seria então o espaço, qual sua importância na reprodução da sociedade, e como seu uso e transformações poderiam interferir nas relações existentes. Milton Santos (1997) unifica no conceito “espaço” dois elementos, sendo estes a configuração territorial e a dinâmica social, defendendo uma relação entre estes, onde a dimensão física e a social influenciam-se

mutuamente. “O espaço, por conseguinte, é isto: um conjunto de formas contendo cada qual frações da sociedade em movimento. As formas, pois, têm um papel na realização social” (SANTOS, 1997, p.27). Portanto, “a estrutura territorial é socialmente produzida e ao mesmo tempo reage sobre o social” (VILLAÇA, 2001, p.12). “Dialeticamente, forma e conteúdo são a um só tempo produtos e processos: são auto-condicionantes, auto-referentes e historicamente determinados” (SERPA, 2007, p.15).

Quais são as consequências de determinada ordem espacial? Esta é uma questão fundamental, ainda pouco explorada no Brasil. Não existe, porém, uma relação mecânica de causa e efeito, o que torna esse tipo de estudo bastante complexo. A dimensão física do espaço não explica completamente as práticas sociais, e esse espaço também não é um simples reflexo da sociedade.

Ao estudar as cidades, deve-se considerar que elas não são apenas um conjunto de moradias, ou adensamento populacional. Podem ser compreendidas como um tipo de associação entre as pessoas, que é constituída de forma física e conteúdo. Para cada associação entre pessoas existe uma disposição morfológica própria, que é historicamente determinada e se transforma dialeticamente, ou seja, a sociedade transforma o espaço físico e é transformada por ele. Por isso, uma análise do espaço urbano “deve imperativamente ser nutrida da disposição locacional dos objetos espaciais confrontados com o comportamento social que aí tem lugar” (GOMES, 2006, p.20).

O autor confirma esta questão ao descrever outros momentos históricos, onde cada um produziu diferentes formas, tais como polis, urbes, burgo, cidade e metrópole, e cada forma abrigava um tipo de sociedade. Apesar de terem pontos em comum, essas denominações se referem a diferentes coisas; são morfologias específicas que interagiram com conteúdos comportamentais específicos. “O território é o limite dessas práticas [sociais], o terreno onde elas se concretizam e, muitas vezes, a condição para que elas existam” (GOMES, 2006, p.136). Para ilustrar essa integração entre a dimensão espacial e práticas sociais, o autor aborda

uma pesquisa de Quiróz¹ sobre as transformações no padrão de sociabilidade e na idéia de nação argentina no século XIX. Segundo a pesquisadora, a partir da criação de novos bulevares, praças, cafés, dentre outros, na cidade de Buenos Aires, surgiu uma nova idéia de nação Argentina, e se desenvolveu uma nova sociabilidade.

Além da interação existente entre espaço físico e conteúdo comportamental, existe uma forte relação entre o controle do território e o poder (GOMES, 2006). A divisão espacial é uma forma de classificação das coisas, e a apropriação diferenciada do território reflete relações de poder da sociedade. Nesse sentido, locais onde existe o controle do território, impondo regras de acesso, normatização de comportamentos, entre outras, são uma expressão de poder, uma forma de exercer o controle sobre outrem. Segundo Gomes (2006), as práticas e representações de poder na cidade estão ligadas a uma dimensão espacial.

Nesse sentido, a possibilidade de habitar uma área exclusiva, que veda o livre acesso, é uma forma de demonstração do poder de um grupo. O espaço público ocupa papel central nessa questão, seja quando é abandonado pelas classes mais abastadas, e principalmente quando ocorre uma privatização indevida com o fechamento dessas áreas, ferindo o direito de ir e vir de todos. É importante, portanto, entender o significado desses espaços, e as transformações que ocorrem na contemporaneidade, para perceber como a perda desses espaços, ou seu abandono, podem interferir na sociedade.

1.2. O espaço público: definição

Para abordar o espaço público, é necessário entender o sentido da palavra público. O conceito de público é estudado por Sennett (1988), que afirma que as primeiras ocorrências da palavra “público” em inglês identificavam o público com o bem comum na sociedade. Mais tarde, se acrescenta ao sentido de público aquilo que é manifesto e está aberto à observação geral. Ao mesmo tempo, privado foi empregado para significar privilegiado, um alto escalão do governo. No século XVII a oposição entre público e privado era mais semelhante ao que se entende hoje:

¹ QUIRÓZ, Pilar Gonzales Bernaldo de. *Civilité et politique: Aux origines de la Nation Argentine – Les*

público significava aberto à observação de qualquer pessoa, enquanto privado significava uma região protegida da vida, definida pela família e pelos amigos. No início do século XVIII a palavra público já havia adquirido seu significado moderno, portanto, “ela significava não apenas uma região da vida social localizada em separado do âmbito da família e dos amigos íntimos, mas também que esse domínio público dos conhecidos e dos estranhos incluía uma diversidade relativamente grande de pessoas” (SENNETT, 1988, p.31). Arendt (1958) define a esfera pública como a esfera da ação, que se concretiza no espaço público. Nesse sentido, o espaço público é o espaço onde existe a possibilidade da ação, e deve conter o público, o indivíduo interagindo com outros cidadãos, mostrando-se para a sociedade.

O espaço público surge, historicamente, com a democracia. O nascimento da democracia é considerado quando a representação política na Antiguidade Clássica se estabeleceu a partir de uma divisão territorial, e não mais de divisões baseadas em laços sanguíneos e de afinidade. O direito do cidadão, a partir deste momento, foi vinculado à dimensão espacial, e só na sua polis o indivíduo era um cidadão, ou seja, um homem livre. O espaço público surge como local dessa nova ordem social, onde o cidadão exercia sua liberdade e seu poder de decisão em relação à polis. Atualmente, o regime político democrático adotado pela maioria dos países, baseado na isonomia entre as pessoas, exige a concepção do espaço público, que seria “a idéia de cidadania transportada para uma dimensão física cotidiana” (GOMES, 2006, p.159).

O espaço público, por sua própria natureza de ser “de todos e para todos”, possui grande importância nas cidades e as ações nele ocorridas trazem consequências coletivas. Mas muitas vezes o público é definido como aquilo que não é privado, incluindo uma conotação negativa ao conceito (GOMES, 2006). Essa definição simplista influencia a prática atual dos projetos desses espaços. É comum os espaços públicos serem fisicamente espaços residuais, o que sobra entre os

sociabilités à Buenos Aires, 1829-1862. Publications de La Sorbonne, Paris, 1999.

espaços privados, sem forma definida, sem nome, sem valor simbólico, e conseqüentemente sem uso (HUET, 2001).

A transformação do espaço público, fisicamente e na sua significação, demonstra mudanças também na idéia e no exercício da cidadania praticada no cotidiano, que se define pelo pacto social concretamente vivenciado nos espaços públicos da cidade. Segundo Gomes (2006) conteúdos da vida social urbana podem ser apreendidos na observação do espaço público, que é um lócus da comunicação social. Até mesmo uma atitude de negação deste local, como acontece atualmente, comunica algo da sociedade atual.

O espaço público contemporâneo é definido como o espaço da possibilidade da ação política (SERPA, 2007). Habermas (1962, *apud* GOMES, 2006, p.160) o define como o lugar do discurso político, onde a co-presença de indivíduos é a primeira condição. Nesse sentido, o espaço público é o lugar onde os problemas são apresentados, ganhando uma dimensão pública, e também onde são resolvidos, simultaneamente. Seria, portanto, o local onde surge a possibilidade do diálogo com o outro, do encontro inesperado, do conflito. Esse “diálogo” vai além de uma discussão verbal, e na maioria das vezes prescinde dela.

Segundo Gomes (2006), o diálogo público pode ser percebido pelas práticas sociais, interpretadas de acordo com o contexto onde acontecem, onde os lugares modificam o sentido dessas práticas, e são modificados por elas, conforme a relação dialética entre espaço físico e conteúdo comportamental descrito anteriormente. Essa interação é a grande complexidade no entendimento do espaço público contemporâneo, que deve ser visto como um conjunto indissociável das formas com as práticas sociais.

“[...] não pode haver cidadania sem espaços públicos, e o espaço público não pode existir sem uma dimensão física” (GOMES, 2006, p.168). Fisicamente, o espaço público é definido como aquele onde não existam obstáculos ao acesso e participação de qualquer pessoa. Não pode ser confundido, portanto, com espaços coletivos, comuns ou comunitários pois, na verdade, esses dois conceitos se opõem. O espaço coletivo supõe uma identidade, uma afinidade entre os usuários que

justifica a apropriação de determinado território, onde se exerce um controle em nome dessa identidade, reforçando a distinção do grupo em relação ao restante da sociedade. O espaço público é, ao contrário, o local da coabitação dos diferentes, dos interesses divergentes, e por isso de tensões, onde não são constituídos territórios identitários (GOMES, 2006).

Para exemplificar, o autor cita a praça, a rua, a praia e o *shopping center*, sendo o último o mais importante e frequentado atualmente. Porém nesse estudo o *shopping center* não será considerado um espaço público, pois não é um local de acesso irrestrito. Para observar esse fenômeno, basta perceber que a população de menor renda – que mora em favelas ou nas ruas, por exemplo – não costuma ser vista nesses locais, mesmo estes não sendo mais tão elitizados. A seletividade existente, que pode ser considerada irrelevante em países desenvolvidos, torna o espaço do *shopping center* inacessível a um grande número de pessoas nos países em desenvolvimento, sendo, portanto, locais onde a diversidade dos frequentadores é limitada.

Pedrazzini (2006) afirma que hoje as pessoas se dividem em dois grupos, os que têm acesso aos novos “espaços públicos” e os que vagam entre as muralhas, referindo-se exatamente aos *shopping centers*, ressaltando que a definição desse espaço como público pode não ser adequada. Frúgoli Jr. (1995) indica que, apesar do *shopping center* ser um local com acessibilidade maior que os condomínios fechados e que deixou de ser frequentado apenas pelas elites, ainda conta com certa seletividade. “Os shoppings criam espaços de “acesso público”, mas não são efetivamente públicos, o que fica claro se averiguarmos os tipos de práticas permitidas, toleradas ou proibidas pelas respectivas administrações [...]” (FRÚGOLI Jr., 1995, p. 95).

Como esta dissertação foca-se na perda de locais de livre acesso, são considerados exemplos de espaços públicos as ruas, calçadas, praças e praias, definidos como espaços livres de edificação, de propriedade do poder público e acessíveis à qualquer pessoa, sem nenhum tipo de restrição. Esses locais são de interesse à pesquisa quando passam a contar com controle de acesso, a partir da

apropriação de grupos de moradores, seja essa restrição de uso prevista desde a idealização do projeto, ou definida posteriormente.

1.3. O uso do espaço público

A forma como o espaço público é utilizado sofre constantes transformações ao longo do tempo, e é possível perceber mudanças que ocorrem nas práticas sociais contemporâneas. Atualmente, a vida se dá em lugares cada vez mais confinados, a cidade é concebida de forma fragmentada e o espaço público, aberto à todos, é menos procurado. Práticas de lazer, antes vistas em praças ou mesmo nas ruas, acontecem agora em locais privados; encontros inesperados são evitados freqüentando apenas locais onde exista uma seleção no acesso.

Com isso, o espaço público muda de significação para as gerações atuais, sendo muitas vezes apenas um espaço residual, usado como passagem. Essa nova dinâmica da cidade é abordada por Gomes (2006) a partir de seus aspectos mais diretos, concretos e físicos, onde o autor aponta quatro processos principais, que se sobrepõem e se complementam:

- a) A apropriação privada de espaços comuns, fenômeno heterogêneo, exemplificado desde a ocupação de uma calçada até o fechamento de bairros.
- b) A progressão de identidades territoriais, também conhecido como tribalização, onde se estabelece que certo território seja de domínio de um grupo, que se opõe aos demais.
- c) O emuralhamento da vida social, com o advento de equipamentos e serviços específicos, possibilitando que muitas atividades, antes feitas em locais públicos, aconteçam agora em casa ou em lugares fechados. Gomes (1996) identifica duas consequências desse processo:
 - i) cada vez menos vivência no espaço da cidade;
 - ii) apropriação dos espaços públicos apenas pela população mais pobre, que não tem escolha, o que contribui para estigmatização desses espaços.

d) Crescimento das ilhas utópicas, onde condomínios exclusivos vendem um estilo de vida alternativo, de alto padrão, caracterizado pela calma, segurança, lazer e prestígio.

O autor denomina essa transformação da sociedade contemporânea, descrita nos processos acima, juntamente com processos políticos, formas de urbanização, sistemas econômicos e outros macro-processos relacionados, como “recoo da cidadania”, que é acompanhado pelo “recoo do espaço público”. Percebe-se essa dinâmica presente no cotidiano das cidades brasileiras, em geral com mais de um dos processos ocorrendo de uma forma simultânea. Nesse sentido, áreas com acesso restrito tendem, hoje, a ser o cenário das relações sociais, que são os espaços de uso comunitário, onde existe uma determinada comunidade que pode usufruí-lo. Neles a restrição de acesso opera uma seleção dos agentes que se relacionarão.

A diversidade social das antigas áreas de convivência (públicas) diminui ou se anula com a reprodução ampliada de áreas comuns de acesso restrito, o que hoje em áreas residenciais é entendido como qualidade de vida. O critério para definição de qualidade de vida está intimamente ligado à garantia de segurança. Porém, isto mostra que um desejo de ausência de conflitos e heterogeneidades sociais também se vincula à idéia de qualidade de vida para a maioria dos cidadãos. A rua deixa de ser uma extensão da casa para ser seu contraponto (CARLOS, 1996). A busca da preservação da individualidade se mostra em um cotidiano que se passa cada vez mais em espaços fechados.

Walter Benjamim, analisando a figura do *flâneur*², mostra como ele vai perdendo lugar na cidade diante da imposição de uma disciplina rigorosa que limita a rua a lugar de circulação e consumo, não mais de encontro. O *flâneur* é substituído pelo consumidor (PECHMAN, 1991, p.128).

² O *Flâneur* é definido como “uma figura nascida na modernidade. Ele apareceu como o contraponto do burguês, que dedicava grande parte do seu tempo ao mundo dos negócios. A *flânerie* conseguiu solidificar-se como a experiência própria daquele que gostava de perambular pelas ruas pelo simples prazer de observar ao seu redor; que não devia satisfações ao tempo e tinha a rua como matéria prima e fonte de inspiração” (PASSOS et AL, 2003).

As observações feitas não defendem que todos os espaços públicos das cidades brasileiras estão abandonados pelas classes média e alta. Consta-se que em grande parte das cidades grandes e médias, em especial as turísticas, existem grandes investimentos em revitalizações e construções de novos parques públicos, sendo espaços públicos de grande visibilidade. São espaços públicos diferenciados, sempre implantados em áreas de grande visibilidade, contando com projetos monumentais, que tornam-se símbolos das cidades onde se inserem e propagandas de administradores públicos.

À respeito desses espaços públicos diferenciados, Serpa (2007) conclui que não são direcionados à população de menor renda, e visam a multiplicação do consumo e a valorização do entorno, local de moradia da classe média. Com isso, ocorre a valorização de bairros já considerados áreas nobres, priorizando também áreas com algum interesse turístico, sendo os novos parques importantes instrumentos de valorização imobiliária. Essa localização em detrimento de áreas populares periféricas demonstra a discriminação do poder público, que deixa de atender uma população com maiores dificuldades de deslocamento e menos opções de lazer para favorecer a elite local e os turistas.

Os parques são então projetados de acordo com um modo de vida da classe média, onde o consumo é atividade importante, que somado às dificuldades de acesso a esses locais faz com que geralmente não sejam frequentados pelas camadas populares (SERPA, 2007, p.36). Como exemplo nacional dos espaços públicos de grande visibilidade, o autor cita o Jardim dos Namorados, localizado na orla de Salvador (Fig. 1, 2 e 3).



Figuras 1, 2 e 3: Exemplo de parque público de grande visibilidade-Jardim dos Namorados, BA.
Fonte: arquetetandonanet.blogspot., acesso em junho de 2010.

Portanto, a idéia de abandono do espaço público por parte das classes média e alta é verdadeira em grande parte, mas podem ser identificados ainda locais públicos freqüentados por essa população, “contanto que próximos a regiões valorizadas ou devidamente dotados de certos códigos seletivos” (FRÚGOLI Jr., 1995, p.92). São espaços diferenciados da “pracinha do bairro”, sendo na maioria de grandes proporções, inseridos em áreas nobres e com apelo turístico. Recebem grandes investimentos públicos, possibilitando variados equipamentos que costumam atrair muito além dos moradores do entorno.

Esses espaços estão fora do fenômeno do esvaziamento do espaço público, sendo importante identificar o porquê dessa diferença. Qual o caminho para tornar áreas públicas mais atraentes? Em especial, nos bairros mais pobres, a carência de opções de lazer poderia ser superada criando espaços públicos diferentes. Ao buscar motivar a interação social e atender à população, tentando estimular a co-presença de variadas classes sociais, ao invés de focar no embelezamento de áreas nobres e valorização imobiliária, inibiriam o fenômeno do fechamento de áreas residenciais. Essa prática ocorre como se os espaços fechados não fossem de interesse dos demais cidadãos, e a aparente aceitação destes confirma esse pensamento. Nesse sentido, parece justo subtrair áreas do patrimônio público, justificado pelo não uso destas áreas, que as tornariam perigosas. A busca pela segurança serve como argumento para um cotidiano que se passa cada vez mais em locais privados, e a tentativa de privatizar os locais públicos.

1.4. Violência: transformando o uso do espaço público

O relativo abandono dos espaços públicos pelas classes alta e média é sempre justificado com o mesmo argumento: a violência. Entendendo violência como violação do direito de outros a partir do uso da força ou abuso de poder, Vieira (1986) percebe relações de exploração, falta de condições dignas de sobrevivência e privilégios de pequenos grupos como atos de violência. Pedrazzini (2006) corrobora com esse conceito, quando afirma que a pobreza é a mais terrível violência nas sociedades democráticas, praticadas pela classe dominante, chamada pelo autor de “violência da urbanização”. Seria, portanto, um tipo de violência onde o próprio

sistema mundial de produção e acumulação de bens e capital seria o verdadeiro bandido. Vieira vai mais além:

[...] não somente as áreas de subhabitação ou de moradia popular são expressões de violência, como também o são as formações que caracterizam exatamente o seu oposto, os chamados condomínios fechados, considerados como o último reduto de segurança para a burguesia que se instala em conjuntos fechados de área privada pretensamente protegida do “risco da violência” que as outras classes, notadamente a classe baixa, representam. Neste momento, tentam ignorar a violenta relação explorador/explorado da qual são agentes (VIEIRA, 1986, p.28). [grifo do autor]

A violência urbana é uma resposta à “violência da urbanização”, que, em grande parte das cidades, impõe a milhões de pessoas má qualidade de vida e falta de perspectiva de melhora, sendo, portanto, todo crime cometido pela sociedade civil contextualizado, não gratuito (exceto os de psicopatas). Com esse argumento então se defende a “legitimidade social da violência como uma forma de superar as contradições econômicas da metrópole” (PEDRAZZINI, 2006, p.75). Não se trata de uma apologia à violência, mas de uma proposta de abordar o assunto buscando as verdadeiras causas, e não apenas divulgando as consequências.

A violência urbana está contextualizada em um sistema geral, onde a economia liberal global e a cidade como modelo de aglomeração seriam os elementos estruturantes. Somados a estes estão os elementos sociais (crescimento das desigualdades), políticos (criminalidade da pobreza), espaciais (fragmentação do território) ou ideológicos (sujeição da democracia à segurança), que formam então o cenário onde a violência urbana se justifica (PEDRAZZINI, 2006). Os pobres, que estão mais expostos à violência da urbanização, respondem violentamente como um mecanismo de sobrevivência.

A “violência da urbanização” só começou a ser uma preocupação geral quando os problemas das classes populares “democratizaram-se”, ou seja, quando o ônus da má distribuição de renda atingiu as classes mais favorecidas através da violência e da degradação dos excluídos (FRIDMAN, 1991). Essa violência cotidiana é um processo social complexo, profundamente influenciado pela enorme

desigualdade social brasileira. É a desigualdade, e não a pobreza, o maior fator para o aumento da criminalidade (MISSE, 2006; SOUZA, 2005).

[...] entre o ser pobre e o pegar em armas para assaltar, há toda uma mediação de valores culturais (percepção disso como uma injustiça social, e não como uma fatalidade ou um “karma”) e fatores político institucionais (maior ou menor capacidade do aparato repressivo e judiciário do Estado em desestimular a prática de crimes) (SOUZA, 2005, p.105).

Uma transformação radical acontece nas cidades com o fenômeno da violência e do sentimento de insegurança. Porém, na maioria dos casos, a violência afeta principalmente os mais pobres, que moram em áreas carentes, muitas vezes dominadas por traficantes. Mas os dados da violência são divulgados como um número, sem nenhuma especificação, como se atingissem igualmente toda a cidade.

Alagoas é o estado com maior número de homicídios por habitantes do país, e Maceió lidera a lista das capitais, com o índice de 97,4 homicídios por 100mil habitantes em 2007 (WAISELFISZ, 2010). Isso revela um grave problema na cidade e merece profunda atenção do poder público. Porém, a maior parte desses crimes é fruto de disputas pelo comando do tráfico de drogas nas regiões mais carentes da capital, demonstrando ser um caso que vai além da segurança pública, onde são necessárias ações sociais.

Sem conhecer o verdadeiro conteúdo por trás dessas estatísticas, o alto número de homicídios pode ser usado nos discursos mais variados, já que é uma questão com forte apelo. Percebe-se, portanto, que o medo que une a sociedade é por vezes fabricado, e a partir de análises simplistas chegam-se a respostas simplistas, classificando determinados bairros e grupos de habitantes como perigosos, baseado em um conhecimento superficial da cidade (PEDRAZZINI, 2006).

Pedrazzini (2006) põe em dúvida se essa insegurança amplamente difundida é real, visto que mesmo em cidades de menor porte, onde não ocorreram episódios violentos recentes, a sensação de perigo está presente. “As pesquisas revelam que o medo de ser vítima de uma agressão violenta é tão forte nas periferias tranquilas de Milwaukee quanto no centro de Washington, embora este último seja muito mais perigoso” (DAVIS, 1997; *apud* PEDRAZZINI, 2006, p.102). O que está presente nas

metrópoles globalizadas é a construção ideológica da insegurança, que muitas vezes não condiz com a violência real.

Mas mesmo sendo, por vezes, superdimensionada, a violência nas cidades brasileiras é um fato, e o que afeta as pessoas é mais o “sentir-se inseguro” do que realmente estar. Assustados, os indivíduos buscam sua proteção particular e esquecem-se de discutir de forma ampla como tornar as cidades menos violentas. Com a busca de uma segurança individual, surge um mercado atrativo, que não tem interesse que esse “pânico coletivo” acabe. Para vender o sentimento de segurança, torna-se então necessário manter o sentimento de insegurança presente, fazendo esse produto ser cada vez mais valorizado. Por isso, a cidade não pode estar totalmente em segurança (PEDRAZZINI, 2006). É interesse de muitos que certas regiões, decerto as mais pobres, tenham uma segurança pública precária, para que empresas privadas possam vender territórios “a salvo”. Assim, o medo é mercantilizado, e ajuda a vender condomínios, carros blindados, seguranças pessoais, shoppings, entre outros (BARCELLOS e MAMMARELLA, 2007).

A segurança passou a ser um serviço oferecido como artigo de luxo aos que possam pagar por isso, e se traduz também por uma estética específica, como câmeras e cercas elétricas, sinalizando status e riqueza (PEDRAZZINI, 2006; CALDEIRA, 2000). Vale ressaltar que os aparatos de segurança, inicialmente vistos apenas em habitações mais luxuosas, estão atualmente presentes em habitações de padrões variados. A busca pela segurança pessoal, incorporando elementos à moradia que ofereçam mais proteção, é uma atitude presente em qualquer faixa de renda.

A fragmentação territorial presente na maioria das cidades brasileiras dificulta o controle do território, que perde sua unidade. Essa dificuldade em garantir a segurança justificaria a privatização de áreas públicas, que é divulgada como a única forma de manter estas áreas seguras, e possui o consentimento de grande parte da população, se não no papel, pelo menos na prática. O princípio da segurança buscado atualmente parece só ser alcançado com a privatização dos locais “potencialmente perigosos”. A privatização dos espaços vem acompanhada,

ou é provocada, pela privatização da gestão da segurança. Não é trazida nenhuma melhoria para a segurança da cidade, pois

[...]o cercamento de grandes áreas urbanas e, principalmente, a contratação de números cada vez maiores de serviços de segurança privados, apresentam tentativas por parte de segmentos restritos das populações urbanas de resolver diretamente o problema que os aflige, deixando o problema “urbano” para os “outros” fora dos muros e criando, assim, novas concepções acerca dos espaços compartilhados (MOURA, 2005, p.2).

A cidade passa a ser percebida como perigosa e seus espaços públicos tradicionais são evitados, sendo o *shopping center* o novo local considerado “público” e seguro. Esses novos locais são uma resposta à demanda da população, visto que espaços públicos tradicionais são geralmente mal conservados, e sua degradação material os deixam incapacitados de funcionar como local de sociabilidade.

É nesse cenário que o condomínio fechado aparece como opção da moradia segura. Quem não se muda para um imóvel em área fechada, busca fechar onde está, prática consentida em várias cidades³. O paradoxo é que toda a segurança privada que cerca a vida dos mais abastados não consegue impedir totalmente os casos de violência.

Os investimentos em aparatos e empresas de segurança não garantem que nada acontecerá na área, mas o sentimento dos moradores é que estão mais seguros. Vende-se então o sentimento de segurança, visto que o medo vem também de um sentimento, por vezes não correspondido por uma insegurança real. Acompanhando noticiários nacionais percebe-se que, principalmente em São Paulo, é crescente a frequência de ocorrências criminosas dentro de condomínios horizontais e verticais, principal alvo de quadrilhas “especializadas”, preparadas para passar por todo o aparato de segurança existente. As quadrilhas visam, quase sempre, o roubo de jóias e dinheiro de várias casas ou apartamentos de uma vez, motivo pelo qual a imprensa se refere aos roubos como “arrastão”. Mesmo assim, as áreas residenciais fechadas se reproduzem de forma acelerada, garantindo pelo menos a sensação de estar menos vulnerável.

³ Ver discussões sobre a questão jurídica desta prática no Capítulo 3.

O fechamento de áreas públicas em busca da segurança gera a perda do direito de ir e vir e a impossibilidade de utilizar um espaço legalmente público pelos demais habitantes da cidade. A partir do conceito de Vieira (pag.15) o fechamento em si pode ser entendido como um ato de violência, pois viola os direitos de um(s) em benefício de outro(s). Nesse caso, viola o direito de toda a população em benefício dos moradores da área fechada. Segundo Pedrazzini (2006), a privatização dos espaços públicos, somada à urbanização perversa, considerada uma consequência da violência, transforma-se em sua causa.

A busca por soluções individuais é compreensível, pois o indivíduo comum não tem instrumentos para resolver a questão da segurança pública das cidades brasileiras. Mas é necessário que seja entendido que esta não é a solução, que é preciso debater como o poder público pode combater as verdadeiras causas de índices de violência tão altos, e não apenas repreender as consequências. É necessário também que os integrantes do poder público tenham um compromisso coletivo, para que não aceitem todas as práticas individuais tomadas sob o argumento do medo.

O medo da violência afeta a sociabilidade heterogênea nas cidades, porque diminui a circulação nos espaços públicos e aumenta a desconfiança nas relações, alimentando um imaginário coletivo que associa o pobre ao bandido (MISSE, 2006; PEDRAZZINI, 2006). O medo em excesso está produzindo um novo modelo de sociedade, “um complexo democrático-penitenciário, uma sociedade perdida entre Disneylândia e Guantánamo” (PEDRAZZINI, 2006, p.126).

1.5. Conclusão

O espaço público, importante elemento no nascimento da democracia, vem sendo utilizado de formas variadas ao longo da história, e modifica-se fisicamente. Porém, esse espaço não é apenas cenário, e sim elemento ativo, influenciando também a sociedade que o modifica. Hoje assiste-se a um abandono dos espaços públicos e a uma rotina das classes média e alta que se dá em espaços privatizados. A busca pela segurança torna o ideal de estilo de vida morar em condomínios

fechados, trabalhar em centros empresariais, divertir-se em parques temáticos e consumir em *shopping centers*.

A violência, real ou imaginária, estimula o abandono dos espaços públicos ou privatização dos mesmos pelas pessoas de maior renda. Essa prática afasta ainda mais as pessoas de locais onde exista a possibilidade de encontros entre indivíduos socialmente heterogêneos, o que reforça o preconceito entre classes. Nesse contexto, a população de menor renda é estigmatizada e associada ao crime pelo imaginário coletivo, o que reforça as desigualdades nas cidades brasileiras.

O aumento das desigualdades, somado ao abandono ou privatização do espaço público, aumentam a violência da urbanização – que impõe aos mais pobres péssimas condições de vida e poucas oportunidades de ascensão – tendendo a aumentar a violência urbana.

Esse ciclo vicioso não será quebrado enquanto todos só buscarem soluções individuais, incorporando ao cotidiano medidas de segurança privada e recusando-se a uma discussão ampla do tema. É necessário mudar o foco da discussão, buscar soluções para a cidade como um todo, de modo a torná-la verdadeiramente mais segura.

CAPÍTULO 2- URBANIZAÇÃO E PADRÕES DE SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL

No capítulo anterior, além de abordar a importância da dimensão espacial no entendimento da sociedade, constatou-se que o espaço público vem sofrendo transformações no seu uso. Tanto o seu relativo abandono, quanto a sua privatização, são processos constantemente justificados pela busca pela segurança. Com isso, grupos restritos fecham-se em locais exclusivos, aumentando a segregação existente. Nesse sentido, é relevante explorar o tema dos padrões de segregação existentes, culminando no cenário atual, que mostra uma sobreposição no arranjo sócio-espacial historicamente consolidado, devido à novas localizações de áreas residenciais fechadas.

2.1. O início da separação: primeiras reformas urbanas e padrão centro-periferia

A segregação sócio-espacial está historicamente presente nas cidades brasileiras. Mas essa segregação não significa que existam áreas homogêneas, nem que determinada classe é maioria naquela região. Ela pode ser definida como a tendência de diferentes classes sociais se concentrarem em regiões específicas (VILLAÇA, 2001; MARCUSE, 2004). A origem da segregação sócio-espacial equivale à origem das próprias classes sociais (SOUZA, 2005). Porém, a materialização dessa apropriação diferenciada do espaço pelas classes ocorre de diversas formas, sempre suscetíveis a transformações.

No período anterior à industrialização dos países desenvolvidos, quando a concentração de pessoas nas cidades aumentou consideravelmente, existia uma grande proximidade entre classes sociais. A classe burguesa emergente e a classe operária habitavam bairros em comum, principalmente nos centros e arredores. Encontramos exemplos nas cidades européias que tinham em seu núcleo urbano habitações de alguns andares, onde quanto mais alto o andar menor o poder aquisitivo dos moradores (SOUZA, 2005). Portanto, apesar de não ser apenas essa

a tipologia habitacional existente na época, alguns mais afortunados moravam no mesmo edifício que outros com menos posses.

No Brasil colonial, a diferença estava principalmente nas dimensões e acabamentos das edificações, que identificavam o poder aquisitivo de seus moradores. A área urbana de São Paulo, por exemplo, no período escravista era pouco segregada, com sobrados que abrigavam a família, os agregados e os escravos domésticos, na mesma edificação, que se diferenciavam pelo material de construção empregado (ROLNIK, 2003). As diferenças entre o senhor e o escravo eram presentes de outras formas, como a vestimenta, o que não impedia uma relação rígida de dominação e dominado.

Esse quadro muda com as primeiras reformas urbanas, influenciadas pelo higienismo europeu. “As intervenções urbanas com pretensões científicas se iniciaram ao final do século XIX nas grandes metrópoles européias, com desdobramentos nas colônias e ex-colônias no resto do mundo” (MONTE-MÓR, 2006, p.62). Nelas o centro era valorizado como pólo econômico e político, ressaltando em especial o poder do Estado. Os bairros operários foram então transferidos para locais mais afastados, respeitando os novos padrões de habitabilidade; ao mesmo tempo foram instalados serviços de infra-estrutura na cidade, entre os quais se destacam os de coleta de esgoto e fornecimento de água, iniciando uma nova forma de morar na cidade (BEGUIN, 1991; RIBEIRO, 2001; PECHMAN, 1996; SOUZA, 2000). As áreas mais pobres dos bairros centrais eram formadas por cortiços ou mocambos, ambientes considerados prejudiciais à saúde e à moralidade, que foram alvo de freqüentes demolições na higienização das cidades.

A crítica que se faz a essa fase do urbanismo é sua ideologia elitista, pois apesar do enorme desenvolvimento urbano trazido pelas reformas, elas sempre vinham acompanhadas de demolição de cortiços, expulsão dos pobres das áreas centrais, e grande investimento no embelezamento das áreas apropriadas pelas classes dominantes. Nesse sentido, “o estabelecimento da legislação (urbanística), desde os seus primórdios, em nome da questão higiênica, não necessariamente implicou a garantia de melhores condições de habitabilidade” (SOUZA, 2000, p.42).

O caso mais emblemático dessa prática foi a reforma de Paris feita por Haussmann, que consistiu em um

[...]esquema geral de racionalidade urbanística imposto a Paris, demolindo e construindo milhares de casas, implantando infra-estrutura e parques, abrindo grandes avenidas e dando à área central da cidade o sentido majestoso e a organização administrativa em vinte *arrondissements* que perdura até hoje. Visto de hoje, o plano Haussmann expressou a forte intervenção do Estado sobre a parte central de uma metrópole industrial [...] Incorporava as preocupações higienistas que caracterizavam a cidade moderna: reforma e demolição de áreas e edificações degradadas em condições sanitárias precárias, além da ampliação e redefinição dos limites da cidade (MONTE-MÓR, 2006, p.62-63).

As idéias dos urbanistas franceses foram difundidas tanto na Europa quanto na América. A partir daí é observada a primeira mudança do padrão de segregação nas cidades brasileiras, chamado de padrão centro-periferia, no qual apenas as áreas centrais possuíam boa infra-estrutura e diversidade de serviços urbanos, sendo portanto a localização mais cara e por isso apropriada pelas elites. No outro extremo tem-se a periferia carente de infra-estrutura e serviços, que obrigavam seus moradores a percorrerem longas distâncias diariamente, apropriadas pelas camadas populares. Esse padrão locacional – centro e periferia – não se confirma em algumas cidades brasileiras, onde, por exemplo, aglomerações no entorno de estações ferroviárias recebem boa infra-estrutura. Mas mesmo assim, podemos afirmar que no Brasil existiu esse padrão, pois pequenas áreas, consideradas de maior importância, receberam maiores investimentos públicos, e abrigaram a menor parte da população – a elite – enquanto a maior parte da cidade cresceu sem receber infra-estrutura básica.

A importação das idéias higienistas européias não continha a mesma questão social existente na Europa, que realizou intervenções urbanísticas para a manutenção da indústria (RIBEIRO, 2001). No Brasil, as intervenções chegaram antes da completa industrialização do país e, por isso, o que se viu no país foram reformas pontuais, em geral apenas nas áreas centrais, e a grande maioria do território das cidades continuava a crescer sem qualquer intervenção pública, incorporando o padrão centro-periferia, mas com desigualdades maiores que as européias. O mais significativo exemplo brasileiro de reforma urbana foi a que ocorreu no Rio de Janeiro, durante a administração do prefeito Pereira Passos

(1902/1906), na qual o centro da cidade foi reformado a partir de idéias higienistas e de embelezamento. Muitos cortiços da região central do Rio foram destruídos e os mais pobres expulsos para a periferia, que continuou a crescer com péssimas condições de habitabilidade, agravando a crise habitacional existente.

O Rio, com seu centro renovado “à la Paris”, era a prova de quanto a inspiração urbanística ajudara a “civilizar” o país. O único problema era que o Centro do Rio ficava na cidade do Rio e não em Paris, e mais do que isso, ficava no Brasil e não na Europa (PECHMAN, 1996, p.334).

Entre 1928 e 1930, é elaborado para a cidade do Rio de Janeiro o Plano Agache, considerado um marco do urbanismo brasileiro, que seguia os padrões franceses. “Seu objetivo era resolver os problemas funcionais do Rio de Janeiro, dar-lhe uma feição de capital e incutir na mente de seus habitantes um ideal social de vida moderna, sem descurar de requerimentos funcionais, como zoneamento e tráfego” (MOREIRA, 2007, p.95). Várias cidades brasileiras contaram com intervenções urbanísticas em especial nas áreas centrais. Um exemplo no Nordeste é a cidade de Recife, que contou com obras de infra-estrutura e embelezamento desenvolvidas por Saturnino Brito, engenheiro que também trabalhou para as cidades de Vitória, Ouro Preto, Florianópolis, Campinas e cidades fluminense (CORDOVIL, 2009). Como no Rio de Janeiro, em alguns bairros de Recife as habitações consideradas insalubres, chamadas de mocambos, foram destruídas nas áreas que contaram com reformas, e legislações específicas proibiram a construção de novos mocambos nessas regiões (LIMA, 2004).

A justificativa de regulamentar as edificações para buscar melhores condições de higiene pode ser relativizada, já que no século XIX havia casas de famílias mais abastadas com quartos sem janelas, comum na época, e estes não foram alvo das novas regras (ROLNIK, 2003). Em São Paulo, apenas as casas dos mais pobres, que não tinham como atender tais exigências, foram consideradas impróprias e demolidas nas áreas mais valorizadas. Constata-se então que o higienismo no Brasil foi marcado por um forte componente ideológico, onde as preocupações se deslocaram do meio físico para o meio social.

Com essas reformas inicia-se uma nova forma de apropriação da cidade, com bairros de ricos e outros de pobres, separadamente. A escala das reformas não

foi homogênea, mas na maioria das cidades brasileiras encontra-se um padrão inicial de apropriação dos centros pelas elites, apoiada em grandes ações do poder público. As desigualdades sociais se materializavam, portanto, em diferentes apropriações do espaço urbano, pois os mais ricos traziam consigo os serviços públicos, inexistentes em grande parte das cidades. Mesmo com especificidades locais, como no Rio de Janeiro, onde favelas ficam próximas ao centro, o padrão não se altera, pois essa proximidade não garante o investimento público nessas áreas.

Ao mesmo tempo que investimentos públicos renovavam áreas centrais, a construção de novos bairros voltados para as elites – próximos ao centro e/ou em áreas ambientalmente mais atrativas – começou a ser explorada pelo mercado imobiliário. Segundo Rolnik (2003) em São Paulo, legislações urbanísticas específicas foram criadas para esses novos loteamentos, somando investimentos de empreendedores privados – principalmente ingleses – com outros do poder público e de concessionárias de serviços públicos. Bairros novos então eram totalmente servidos de infra-estrutura e serviços, em detrimento de bairros já densamente ocupados, e uma legislação restritiva garantia a inacessibilidade daquele local à maior parte da população.

A chave da eficácia em demarcar um território social preciso reside evidentemente no preço. Lotes grandes, grandes recuos, nenhuma coabitação é fórmula para quem pode pagar. A lei, ao definir que num determinado espaço pode ocorrer somente um certo padrão, opera o milagre de desenhar uma muralha invisível e, ao mesmo tempo, criar uma mercadoria exclusiva no mercado de terras e de imóveis (ROLNIK, 2003, p.47).

A construção de vilas operárias em São Paulo, ou qualquer outra construção que não seguisse recuos, tamanhos de lotes, e demais regras, deveriam obrigatoriamente ser instaladas fora do perímetro urbano. Incentivos fiscais eram oferecidos a quem construísse casas populares fora da área urbana, onde as leis não precisavam ser seguidas, mas também não havia nenhum investimento público (ROLNIK, 2003). Dessa forma, a legislação urbana garantiu áreas exclusivas das elites com padrões urbanísticos rigorosos, constituindo o modelo centro-periferia, sendo o caso de São Paulo útil para demonstrar práticas presentes na maioria das cidades brasileiras.

O modelo centro-periferia começa a sofrer alterações a partir da década de 1980, com superposição de um padrão diferenciado na malha urbana existente. A alteração se torna possível com avanços tecnológicos e em comunicação, além da proliferação do automóvel, que permite que a proximidade com o centro se torne um condicionante menos importante. Nesse sentido, as classes mais altas buscam amenidades climáticas, qualidades ambientais e locais mais calmos, formando as tradicionais “áreas nobres”. A localização do restante da população depende dessa escolha das elites, que buscam qualidades físicas para a apropriação das melhores áreas (VILLAÇA, 2001). Primeiramente áreas altas, ainda próximas ao centro, eram as mais buscadas pelas elites, que consideravam a altitude e o clima mais ameno importantes para a saúde, preservando sempre a distância em relação à praia, tida como insalubre

No final do século XVIII, a imagem da praia como local de despejo de dejetos, de transmissão de doenças, de mau cheiro, é substituída pela imagem da saúde, a partir do discurso sobre as qualidades terapêuticas desse local. No Rio de Janeiro, antes do século XX as áreas nobres situavam-se em locais altos, distantes da praia, e as casas da orla eram construídas de costas para o mar.

Os balneários franceses são responsáveis por mudar esse conceito, e transformar a praia em um local próprio para um banho de mar terapêutico, para o lazer, práticas esportivas, enfim, um local de encontro. No Rio de Janeiro os bairros litorâneos da atual Zona Sul passam a ser procurados pela classe média e alta no final do século XIX, e apesar da baixa densidade populacional, grandes investimentos públicos são feitos na região, construindo a imagem do bairro de luxo (GOMES, 2006).

Corrêa (1993) mostra esse deslocamento das elites para áreas ambientalmente mais atrativas como um padrão presente em várias cidades do mundo. A partir de seu estudo sobre o Rio de Janeiro, Fridman (1991) demonstra que a ocupação de áreas “nobres” por classes sociais definidas, através de investimentos do capital imobiliário e do poder público, valorizou ainda mais essas áreas, mantendo fora delas uma ampla parcela da população carioca.

A população de menor renda vai para a periferia, onde o valor da terra é menor. Porém o custo social é maior, e a população tem que arcar com o custo do transporte para as áreas centrais, além de reivindicar melhorias nas condições de vida: transporte, água, luz, esgoto. Com o atendimento às solicitações, o custo social diminui, mas o econômico aumenta, e por vezes a população é gradualmente substituída por outra de maior poder aquisitivo.

No caso do Brasil é necessário destacar o papel que o Estado tem desempenhado, que vai desde a convivência consentida até a política de reforço destes processos que se escondem por trás de uma capa demagógica de “promover a urbanização de habitações insalubres” (ALENCASTRO, 1986, p.17).

No estudo de 22 áreas urbanas de São Paulo feito por Spósito (2007) demonstra-se a descontinuidade dos tecidos urbanos como ponto em comum. Essa é uma realidade nacional, marcada inicialmente pelos grandes conjuntos habitacionais dos anos 70. Segundo a autora, a instalação de grandes conjuntos habitacionais tem sido uma das formas de produção do espaço urbano que mais alterou a morfologia urbana, pois a localização deles é periférica e dispersa ao tecido urbano já constituído. A partir daí, todos os terrenos sem uso localizados entre esses dois pontos (centro e conjuntos populares periféricos) valorizaram-se, devido à melhoria de sua acessibilidade arcada pelo poder público, sendo a primeira consequência dessa implantação (VILLAÇA, 2001). Vários loteamentos então foram feitos nos vazios urbanos periféricos, pelo poder público ou não, de forma legal ou não, mas até poucas décadas ainda destinado a população de baixo poder aquisitivo.

2.2 Lançamentos imobiliários: novos símbolos de bem viver

A partir da década de 1920, principalmente em Copacabana, as casas são substituídas gradativamente por edifícios, e nas décadas de 1950 e 1960 as praias da Zona Sul são consideradas a imagem da vida pública carioca. Literatura, música e cinema, todos remetiam a essa paisagem. O surgimento do capital de incorporação a partir da década de 1940, com uma produção residencial para a classe média vendia um “novo estilo de vida” (RIBEIRO, 1997). Estudando o caso do Rio de Janeiro, Vaz (1991) relata que o edifício de apartamentos surge como símbolo do luxo, do bom

gosto, do conforto, da distinção e do moderno, ao contrário do que ocorreu em outros países, onde a verticalização surgiu como solução técnica necessária para o problema da moradia.

O surgimento do novo produto “Copacabana-apartamento” (Fig. 4) decorre de uma nova simbologia, que o associa a um novo estilo de vida, com costumes e hábitos modernos. Este lançamento só foi possível a partir de obras, principalmente viárias, feitas pelo poder municipal no início da década de 1940. A partir da divulgação na imprensa, a dualidade até hoje existente entre zona norte e zona sul começa a se desenhar. Essa diferenciação presente no imaginário carioca se consolida na década de 1950, e em conjunto com obras urbanas na zona sul, define um valor diferenciado aos imóveis deste local e conduz a outros *booms* imobiliários. “Copacabana-apartamento” traduz a idéia de liberdade e individualidade, e a mulher moderna, que transita desacompanhada da figura patriarcal, é um importante símbolo. Como um ideal de modernidade da recente classe média, estabelece-se uma diferenciação social, possibilitando o sobre lucro da localização (RIBEIRO, 1997).



Figura 4: Exemplo do sucesso de um novo produto imobiliário, o apartamento- verticalização na orla de Copacabana, no Rio de Janeiro.

Fonte: avenidac.files.wordpress.com acesso em julho de 2009.

Esse processo de criação de um novo produto imobiliário associado à idéia de um novo estilo de vida é visto em várias capitais brasileiras e contribui ainda mais para o aumento do preço dos novos lançamentos. Essa estratégia de marketing, que cria um novo objeto de desejo, é usada em todos os lançamentos a partir de então.

Para cada novo produto, as campanhas publicitárias “criavam a necessidade”. A partir da atuação de grandes empresas incorporadoras desde a década de 1960, a transformação no uso do solo gera um sobre preço que garante altos lucros, seja devido a inovações do produto, localização escassa ou valorizada, transformações atuais ou previstas no entorno, mudanças na legislação, etc. Essa lógica de produção do ambiente construído reproduz permanentemente as desigualdades materiais e simbólicas do espaço (LAGO, 2000).

A popularização e mistura que acontece em Copacabana contribui para a relativa decadência desse bairro, e a partir da década de 1960, Ipanema é o novo bairro de prestígio, da vanguarda. O apelo da praia como local de lazer faz com que estas sejam freqüentadas não apenas pelos moradores dos novos prédios da orla, mas também pela população mais pobre da periferia e das favelas do próprio bairro, o que não era bem visto pelos primeiros usuários. Observando as praias da Zona Sul carioca percebe-se que, apesar de ser um local público, de acesso irrestrito, as “turmas” não se misturam. Gomes (2006) identifica dias, horários e locais específicos de uso da praia por cada grupo: moradores do bairro “formal”, moradores das favelas do bairro, moradores da periferia, grupos de homossexuais, jovens, idosos, famílias, bebês com suas babás, e assim por diante, cada qual com seu espaço delimitado por fronteiras invisíveis. Mesmo assim, é um tipo de espaço evitado por muitos devido à presença de pessoas economicamente heterogêneas.

A instabilidade no crédito, que diminui a oferta de financiamento e aumenta os juros e o encarecimento da terra, decorrente da ação do próprio capital de incorporação, gera uma crise na incorporação imobiliária. Diminui então a quantidade de imóveis em construção em Copacabana, enquanto aumentam a quantidade de imóveis prontos para a venda e o aluguel. Com o Plano Cruzado, o setor imobiliário volta a crescer, adotando novas estratégias. Nos anos de 1980, investimentos do setor produtivo começam a ser transferidos para os setores financeiro e imobiliário, e a construção de edifícios comerciais em áreas centrais surgem como uma opção de investimento, independente de uma demanda prévia (LAGO, 2000). A participação do setor financeiro na economia eleva-se significativamente e ocorre o *boom* de

shopping centers e edifícios de escritórios nos grandes centros (LAGO, 2000; FRÚGOLLI Jr., 1995).

No setor residencial, a estratégia foi a produção em menor quantidade, mas de imóveis de maior valor unitário, e inovação no produto e na localização, surgindo assim os condomínios fechados com serviços associados à moradia. Os apartamentos lançados agora são destinados a grandes famílias, contam com áreas de lazer e serviços e são localizados na Barra da Tijuca, longe da “mistura” presente nos tradicionais bairros da Zona Sul (Fig. 5 e 6).



Figuras 5 e 6: Mais recente produto imobiliário carioca: a Barra da Tijuca- condomínios de grande porte com área de lazer e vista aérea do bairro.

Fonte: <http://pt.wikipedia.org> acesso em julho de 2009.

O bairro começa a ser densamente ocupado a partir de 1974, e a população residente possui renda bastante diferenciada do restante da cidade. Nele, 40% dos moradores recebiam mais que 20 salários mínimos em 1980, enquanto no resto da cidade esta população correspondia a 9% do total, e na zona sul, que já era uma região diferenciada, esse percentual era de 31%. Na década de 1970 importantes obras viárias melhoram a ligação do bairro ao restante da cidade, valorizando a área. No final da década de 1960, grande parte dos terrenos da Barra eram de quatro proprietários, o que resultou em construções em grande escala, lançadas em sua maioria por empresas de grande porte. A Barra da Tijuca é o produto mais recente do mercado imobiliário, assim como Copacabana foi na década de 1940, com áreas simbolicamente valorizadas, e com grande influência do poder público, permitindo a prática de preços diferenciados acessíveis a poucos (RIBEIRO, 1997).

O que diferencia os edifícios de Copacabana dos condomínios verticais da Barra da Tijuca são as ofertas de serviço e lazer oferecidos no último. Constitui-se portanto locais para viver, socializar, ter lazer e consumir em um tipo de comércio diferenciado e exclusivo (LOPES e MONTEIRO, 2007). “Não se consome apenas a moradia e os serviços urbanos aos quais se tem acesso pela sua inserção no meio urbano, mas também se utilizam os símbolos sociais que sustentam estilos de vida singulares” (RIBEIRO, 1997, p.337). É um modelo de morar que rejeita a cidade e abandona seus espaços públicos (SARAIVA, 2007).

Apesar de descrever a realidade do Rio de Janeiro, demonstra um processo de construção de símbolos de status pelo marketing imobiliário existente na maioria das cidades grandes e médias do Brasil, que garante o sucesso dos novos lançamentos imobiliários: o apartamento, o condomínio vertical, e recentemente o condomínio horizontal. A moderna incorporação imobiliária inclui em seus produtos uma ideologia de novos estilos de vida e hábitos de morar, que favorece a segregação, o isolamento, e o abandono do espaço público, vendendo um estilo de vida tranqüilo, com contato com a natureza e aspectos de uma vida bucólica (MOURA, 2003; CALDEIRA, 2000).

Os condomínios horizontais, ou loteamentos fechados, surgem em princípio como residência de veraneio em regiões afastadas, e com o tempo se tornam uma opção bastante procurada para primeira moradia. Constituem-se um símbolo de status, e é o modelo de moradia mais procurado para manutenção de um estilo de vida que congrega os serviços dos condomínios verticais, com a liberdade e privacidade de se morar em uma casa. A esses fatores se somou recentemente a busca por segurança, que parece se sobrepôr aos demais condicionantes e ser o principal elemento que garante o sucesso dos condomínios fechados tanto verticais quanto horizontais (LOPES e MONTEIRO, 2007). Porém vários autores defendem que a busca pela segurança não é tão importante quanto a busca pela homogeneidade social garantida por esses empreendimentos. A partir de pesquisa feita no Alphaville de Fortaleza, Saraiva (2007) conclui que a busca por um novo estilo de vida influencia mais a escolha por condomínios fechados que a própria violência urbana.

Não se culpe a violência – que inegavelmente existe – como principal causa do isolamento em que se encerram os moradores dos modernos condomínios fechados, sejam verticais ou horizontais. Mesmo sem violência, certamente a incorporação imobiliária apareceria para “salvar” nossas burguesias de “desastres” como o de Copacabana [que promoveu a mistura social e intenso uso do espaço público] (VILLAÇA, 1998, pp.191-192).

A busca pelo novo estilo de vida, caracterizado pelos condomínios fechados, deixou de ser um privilégio das elites. Em Brasília, no ano de 2006, 69% dos moradores de condomínios fechados tinham renda inferior a 5 salários mínimos (Correio Brasiliense, 22/08/2006, *apud* MOURA, 2007). O modelo do condomínio fechado configura-se, portanto, como um ideal para todas as classes sociais. Tanaka (2007) relata que em São José dos Campos alguns lançamentos imobiliários mais recentes destinados a classes mais baixas já incorporam, de forma simplificada, as formas dos modelos condominiais de luxo.

Atualmente, os conjuntos habitacionais populares produzidos pelo poder público também seguem o padrão do condomínio fechado, inclusive em casos de conjuntos horizontais, demonstrando que a tipologia de áreas residenciais fechadas, com guarita e área de lazer interna, está presente em várias camadas de renda.

2.3. O papel do Estado na produção de áreas desiguais

Marcuse (2001) aborda o tema da responsabilidade do poder público na produção de cidades segregadas, separando os tipos de segregação presentes em áreas urbanas em voluntárias e involuntárias, enfocando o caráter negativo da última. As áreas residenciais fechadas configuram-se, à primeira vista, como segregação voluntária, muitas vezes chamada de auto-segregação. Porém, esse fenômeno engloba a segregação dos “outros” fora de algumas áreas da cidade, muitas vezes áreas públicas de direito, sendo também uma segregação involuntária.

“Divisões, aglomerações por status, refletindo e reforçando relações hierárquicas de poder são inaceitáveis do ponto de vista das políticas públicas e se constituem em alvos apropriados de proibição por parte do Estado [...]” (MARCUSE, 2001, p.27). Nesse sentido, o investimento público em áreas já bem estruturadas ocupadas por população de alta renda, em detrimento de investimentos em áreas carentes, é uma ação concreta do Estado no sentido de reforçar a diferenciação de

certas regiões. Para o autor, se uma cidade é mais ou menos segregada, é resultado de ações do poder público.

Vitte (2003) afirma que o Estado é importante agente produtor do espaço a partir das políticas públicas implementadas, e por isso sua autonomia seria maior do que usualmente defendido. Porém, no caso brasileiro e em especial maceioense, a autonomia do Estado é profundamente afetada por interesses externos, pois é comum que agentes públicos estejam diretamente envolvidos com atividades econômicas privadas. Aqueles que estão ligados tanto ao setor público quanto ao privado, possuem grandes possibilidades de incluir nas pautas do governo questões de interesses privados e influenciar de maneira significativa as decisões. Essa forte interferência do setor privado nas decisões de governo está presente em muitas cidades brasileiras e nem sempre é possível a “proibição da segregação” defendida por Marcuse (2001). Por outro lado, a maioria das atividades ainda sofre regulamentações do poder público, que com ou sem influência externa é o agente que toma a decisão. Isso torna a discussão complexa, que vai muito além do questionamento de “de quem é a culpa?”.

No caso do fechamento de áreas residenciais, pode-se refletir que se toda a estrutura legal que possibilita esses empreendimentos baseia-se em leis, nenhum mercado privado funciona sem sanções de contratos feitas pelo Estado, e a definição de quais direitos individuais devem ser protegidos também é feita pelo Estado, sua influência na produção de tais áreas é muito relevante. A seguinte afirmação corrobora com esse caráter definidor do Estado:

Está, pois, claramente, no âmbito dos poderes mais abrangentes do Estado a permissão ou a proibição da segregação. Assim, se em qualquer sociedade houver segregação ela ocorrerá com a sanção tácita, quando não explícita, por parte do Estado (MARCUSE, 2001, p.30).

Nesse sentido, o autor descreve exemplos e propostas de políticas públicas contra a segregação, tais como:

-Provisão de moradia social em diversas áreas, inclusive nas que ainda serão urbanizadas (ex: na Holanda, 30% das moradias de uma gleba nos arredores da cidade são econômicas);

- Promoção do desenvolvimento econômico local, com geração de empregos
- Localização de instalações e serviços públicos nas divisas entre bairros distintos, buscando a interação de classes sociais diversas;
- Ampla provisão de espaço público e de oportunidade para a comunicação pública;
- Redistribuição dos recursos nacionais.

Seguindo este mesmo conceito, Souza (2003) aborda o papel do planejamento urbano em cidades onde a fragmentação espacial ainda não se encontra plenamente instalada:

[...] o planejamento urbano pode contribuir bastante ao intervir no sentido de desestimular a auto-segregação e estimular a manutenção e o incremento da vitalidade de logradouros públicos e espaços de encontro e troca como praças, centros históricos e CDBs [Central Business District] e os seus arredores. Necessárias são, aqui, mais do que ações propriamente urbanísticas (remodelações do substrato espacial), programas e ações de mobilização social e “recriação” de imagens espaciais (SOUZA, M. L., 2003, p.273).

É necessário salientar que os estudos de Marcuse (2001) foram feitos em cidades norte-americanas e européias, e no caso brasileiro essa questão parece ser mais complexa, envolvendo possíveis fragilidades do poder público local.

Fernandes (2006) aborda a falta de estudos interdisciplinares sobre o papel do Direito na urbanização, pois o caráter conservador da maioria dos estudos jurídicos vê a cidade a partir do direito da propriedade privada. Em geral, o Direito é considerado apenas um instrumento técnico, objetivo e neutro. Apenas nos últimos trinta anos estudos tentam vincular os estudos urbanos e os estudos jurídicos, de modo a entender o Direito como importante fator na conformação das cidades e de seus problemas. A natureza elitista e rígida observada em grande parte da legislação urbanística vem sendo criticada por diversos autores, que apontam para novas direções.

Planos diretores e propostas de zoneamento geralmente beneficiam pequena parcela da população, que já possui situação privilegiada e maior poder de influência nas decisões do poder público baseadas em debates fechados. Esse quadro só poderá ser alterado quando houver intenção de beneficiar quem mais

necessita, e for garantida a participação dessas pessoas no processo decisório (DEBIAGGI, 1986). No Brasil, os novos horizontes são ilustrados especialmente pela aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, que busca alcançar maior justiça social a partir de novos instrumentos jurídicos (FERNANDES, 2006).

A recente disciplina do Direito Urbanístico é definida por MUKAI (2004) como uma série de normas que possibilitam equilibrar interesses da administração, que defende a utilidade pública, e interesses dos proprietários de terras urbanas, que defendem interesses privados, buscando a ordenação do território. Porém, as legislações urbanísticas, em muitos casos, não compartilham essa definição de equilíbrio entre o interesse público e o interesse privado. “Mais além do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular a produção da cidade, a legislação urbana age como marco delimitador de fronteiras de poder” (ROLNIK, 2003, p.13).

2.4. Conclusão

A segregação sócio-espacial não é um fenômeno recente ou específico das cidades brasileiras. Práticas iniciadas na Europa chegaram ao Brasil, e quando implantadas produziram cidades mais segregadas que suas inspiradoras, devido à maior desigualdade social existente no país. Constituiu-se o centro rico e a periferia pobre como o padrão histórico brasileiro, reforçado pela ação de agentes públicos.

Esse padrão se altera quando símbolos de status e bem viver são lançados pelo mercado imobiliário como produtos de luxo, e modificam padrões históricos com a “invenção” dos condomínios e loteamentos exclusivos, onde a população de alta renda ocupa a periferia pobre. O discurso do medo é apropriado para justificar a busca por um novo estilo de vida e pela seletividade nas relações sociais cotidianas.

A segregação sócio-espacial, sempre presente nas cidades brasileiras, mostra-se atualmente de uma forma mais visível, onde barreiras simbólicas são substituídas por barreiras físicas. O poder público, por sua vez, reforça a desigualdade das cidades ao continuar investindo mais em áreas nobres, já bem equipadas, em detrimento de áreas carentes. Além disso, parte das legislações

urbanísticas desvirtuam-se do seu papel de regular o uso do espaço, e garantem a elitização de certas áreas, reproduzindo práticas segregacionistas que motivam novas legislações supostamente inclusivas.

CAPÍTULO 3- ÁREAS RESIDENCIAIS FECHADAS

O padrão centro-periferia é sobreposto por um novo modelo urbano, a partir da instalação de áreas residenciais fechadas nas periferias das cidades. Será abordado o surgimento dessas áreas e suas características, ressaltando que essa tipologia já não é exclusiva das elites. Além de novos empreendimentos menos luxuosos, áreas da cidade bastante heterogêneas, já consolidadas, são fechadas por iniciativa dos próprios moradores. Também será tratado neste capítulo a questão jurídica relativa ao tema, algumas conseqüências da reprodução indiscriminada desses empreendimentos e propostas de políticas públicas sobre o assunto.

3.1. Empreendimentos residenciais fechados

No Brasil, até os anos de 1980 percebia-se, em grande parte das cidades, o padrão centro periferia, que vem sendo sobreposto por um novo tipo de ocupação. A grande quantidade de investimentos imobiliários de alto padrão em bairros periféricos a partir desta década demonstra a mudança no paradigma da concentração de investimentos em áreas centrais (VILLAÇA, 2001).

Com a tendência de dispersão dos serviços urbanos, os antigos bairros residenciais da elite são atualmente ocupados por comércio e serviço, geralmente direcionados à população de alta renda, mas que acabam com a “tranqüilidade” inicialmente presente (ROLNIK, 2003). O “caos” da cidade, que chegou até a áreas mais valorizadas, está incentivando uma fuga das pessoas de maior renda para lugares mais afastados, onde novos empreendimentos imobiliários oferecem tranqüilidade, silêncio e contato com a natureza. Para suceder os antigos bairros exclusivos, que constituem as áreas nobres tradicionais das cidades, surgem então os condomínios e loteamentos fechados, que materializam as muralhas presentes nas leis e no imaginário urbano, deixando de fora qualquer “estranho”.

Nas metrópoles, a periferização da pobreza nas décadas anteriores dá lugar a uma periferização crescente das populações ricas e médias, fechando-se em condomínios, buscando simulacros do campo e mesmo da cidade, em unidades semi-autônomas [...]” (MONTE-MÓR, 2006, p.83).

Enquanto os loteamentos periféricos populares e os assentamentos subnormais em áreas centrais são a demonstração de uma “segregação induzida”, onde a população de menor renda se vê obrigada a morar em locais desprovidos de infra-estrutura e/ou mal localizados, os condomínios e loteamentos exclusivos representam a mais clara demonstração de “auto-segregação” (SOUZA, 1996). Essa auto-segregação das elites constitui o mais importante elemento intra-urbano da estruturação das cidades (VILLAÇA, 2001).

Nas cidades brasileiras, “a produção imobiliária voltada aos segmentos de médio e alto poder aquisitivo foi a que mais se alterou, em termo de estratégias locacionais, nas últimas décadas” (SPÓSITO, 2007, p.22). Os empreendimentos brasileiros de grande porte se localizam em áreas periféricas, onde ainda existe oferta de grandes glebas. Porém, o acesso não é difícil, visto que uma nova lógica de acessibilidade existente nas cidades brasileiras garante vias de circulação rápidas e eficazes, em especial para automóveis particulares (LOPES e MONTEIRO, 2007).

As periferias, que antes eram áreas carentes de infra-estrutura, ocupadas apenas pela população que não tinha possibilidades financeiras de morar em áreas mais centrais, vêm sendo então procuradas nas últimas décadas para instalação de loteamentos de alto padrão e equipamentos de serviço de grande porte, como *shopping centers* e supermercados (COSTA e MONTE-MÓR, 2007; CALDEIRA, 2000; FRÚGOLLI Jr., 1995). São comuns bolsões altamente valorizados no interior de grandes áreas pobres. Nesse cenário os muros e sistemas de segurança presentes nos condomínios horizontais se tornam indispensáveis para manter o “oásis de riqueza” a salvo de invasores indesejáveis – os vizinhos.

Portanto, os condomínios exclusivos incorporam complexos sistemas de segurança, podendo monitorar além dos muros. Souza (1996) mostra um esquema da segurança utilizada em um condomínio da Barra da Tijuca (Fig.7), que exemplifica essa segurança externa. Postos de segurança são então instalados no entorno do condomínio, garantindo assim o monitoramento das ruas adjacentes ao conjunto, além da segurança interna.

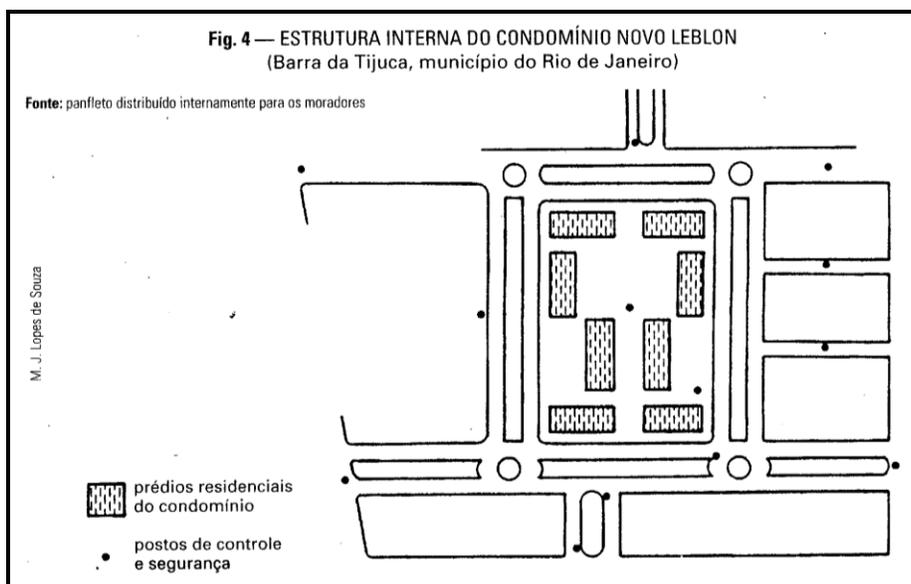


Figura 7: Esquema de segurança no entorno de um condomínio.

Fonte: SOUZA, 1996, p.58.

A obseção de construir muros e cercas fechando os bairros dos mais ricos ocorre não só num momento de incerteza econômica e de medo da criminalidade, mas também quando os mais ricos começam a ficar mais próximos dos pobres e miseráveis excluídos, ou seja, quando os ricos começam a ir para a periferia (VILLAÇA, 2001, p.152).

Além dos sistemas de segurança, os mais recentes empreendimentos que já prevêm o fechamento incorporam diversos equipamentos de lazer de uso exclusivo dos moradores, assemelhando-se a estruturas de clubes sofisticados. Essas áreas são chamadas na maior parte da literatura de condomínios verticais e condomínios horizontais, apesar do segundo ser, em muitos casos, loteamentos fechados (a questão jurídica desse tema será tratada no próximo capítulo). Nas metrópoles, os empreendimentos horizontais de maior porte, se instalam em sua maioria fora das cidades-pólo. Isso se dá primeiramente pela necessidade de áreas amplas, com qualidades ambientais e financeiramente viáveis, muitas vezes não disponíveis nas capitais metropolitanas. Outro motivo é a legislação urbanística dessas cidades vizinhas, que é apontada como sendo mais permissiva.

As áreas residenciais fechadas horizontais são o foco desta dissertação, e possuem algumas diferenças em relação aos modelos verticais, principalmente por serem, em muitas cidades (inclusive em Maceió), loteamentos fechados de grandes áreas, com ruas e praças públicas usadas privativamente. No fim dos anos de 1920

surge o que é considerado o primeiro loteamento fechado de São Paulo, chamado de Chácara Flora, que abrigava diretores de empresas internacionais. Em 1974 é construído na região metropolitana o Alphaville, empreendimento supervalorizado pela mídia, mas criticado por diversos autores, dentre eles Yázigi (2000) e Caldeira (2000), devido à exclusão existente nessas áreas. Atualmente o complexo Alphaville de São Paulo, localizado em dois municípios da Região Metropolitana, conta com 12 condomínios residenciais fechados e um centro comercial comum. O fato desse comércio não estar cercado por muros não significa a possibilidade de diversidade social. O difícil acesso garante que apenas os moradores, ou quem possua automóvel particular e esteja disposto a percorrer grandes distâncias, circule no local, permanecendo a “exclusividade” buscada pelos moradores. O sucesso desse empreendimento contribuiu para o reconhecimento da marca “Alphaville”, que possui empreendimentos em todo o país, sendo na maioria condomínios horizontais, além de clubes e centros comerciais¹. Ao todo são 44 empreendimentos da marca, distribuídos em vários estados, em todas as regiões, conforme mostrado no mapa (Fig.8). Atualmente, existem 16 empreendimentos totalmente vendidos, 15 empreendimentos à venda e 13 lançamentos, onde praticamente todos contam com áreas residenciais fechadas.



Figura 8: Condomínios horizontais e centros comerciais Alphaville – distribuição no país.

¹ -www.alphaville.com.br, acesso em maio de 2009.

A reprodução crescente desse tipo de empreendimento é amplamente justificada pela explosão da violência nas cidades brasileiras ocorrida nas últimas décadas, que revela a desigualdade, o desemprego e a escassez de perspectiva de mobilidade social ascensional (CAMPOS, 2003). Segundo Souza (1996), o fator segurança começou a ser um grande atrativo desses empreendimentos no início da década de 1980, justificado em um crescimento real dos índices de criminalidade. Porém, a indicação da segurança como principal condicionante para a reprodução desse padrão de moradia é contestada pelo fato de várias cidades interioranas, que não apresentam problemas de criminalidade, serem sedes de luxuosos condomínios horizontais fechados. Nesse sentido, vários autores atrelam a escolha por esses empreendimentos principalmente à busca por status e ostentação de poder, além do desejo de seletividade social (CALDEIRA, 2000; FRÚGOLI JR, 1995; KOWARICK, 2001; VILLAÇA, 2001; LOPES e MONTEIRO, 2007). Esse constitui o modelo mais desejado de morar, e a estratégia de marketing investida nesses empreendimentos com frequência vende a própria felicidade.

A homogeneidade buscada por quem procura por áreas residenciais fechadas se dá na distinção entre “nós”, moradores do condomínio, e “eles”, todos os demais (SARAIVA, 2007). Nessas áreas, indivíduos de menor renda só têm acesso como empregados do condomínio ou dos moradores, intermediados por regras de subserviência (LOPES e MONTEIRO, 2007). Moura (2003), em sua pesquisa sobre o loteamento Aldeia do Vale em Goiânia, relata que as empregadas domésticas que trabalham nas residências do conjunto têm suas bolsas revistadas ao entrar e sair do condomínio. O que é uma forma de prevenção para uns, visto como mais um cuidado com a segurança, pode ser considerado altamente grosseiro por outros, e como uma ofensa a quem tem que passar pela revista diária.

A partir desse novo padrão de urbanização, com condomínios, *shopping centers*, clubes, e demais empreendimentos destinados às elites sendo implantados em áreas periféricas, o padrão centro-periferia mescla-se com essa nova configuração, com “justaposições de ilhas urbanas muradas e independentes” (TANAKA, 2007) e o modo de vida dos habitantes da cidade também se modifica. A metrópole dos anos 1990 se mostra mais fragmentada, e os enclaves são a maior

expressão desse fato, tendo como principais exemplos o *shopping centers* e o condomínio fechado.

Essa fragmentação não é apenas territorial, mas inclui novas práticas sociais onde a livre circulação é impedida (LAGO, 2000; CALDEIRA, 2000). Todo o cotidiano das camadas de maior renda se desenvolve dentro de certos circuitos formados por “moradias fechadas”, complexos empresariais como locais de trabalho, parques temáticos para o lazer, supermercados e *shopping centers* para o consumo, e circulação em veículos particulares (SERPA, 2007; GOMES, 2006; VILLAÇA, 2001; FRÚGOLI Jr., 1995; CALDEIRA, 2000). Constitui-se um modo de vida distinto, segregado e diferenciado, evitando o máximo possível o contato com espaços públicos e outros grupos sociais. Apesar disso, há autores que defendem essa forma de habitação:

A forma condominial de organização é, sem sombra de dúvidas, a que melhor se adaptou ao novo modelo de urbanização, acompanhada pela privatização dos espaços de uso coletivo. Se antes os particulares reuniam-se em praças, hoje o fazem nos *shoppings center*. Se anteriormente freqüentavam os parques, lagos e rios, os particulares, agora, reúnem-se nos clubes particulares, onde desfrutam de grande infra-estrutura (BICUDO, 2007, p.379).

Nota-se que o autor não vê negativamente esse fechamento da vida pública que ele próprio descreve. Essa defesa aos condomínios fechados é um senso comum nas cidades brasileiras, em especial por quem já optou por essa tipologia. Não é considerado negativo o afastamento da dinâmica cotidiana da cidade, pelo contrário. Os moradores sentem-se privilegiados por trocarem a poluição pelo verde, o barulho pelo silêncio, o risco pela confiança, entre outros (CALDEIRA, 2000). Busca-se, portanto, em um modelo habitacional, a solução para os problemas urbanos.

Em cidades turísticas grandes *resorts* e condomínios são construídos à beira mar, e a falta de acessos públicos torna possível o sonho da praia privada. Cidades disputam para serem sede desses empreendimentos, visando os empregos, impostos e maior número de turistas no local, ignorando a apropriação privada de áreas que deveriam ser de todos.

Nas cidades brasileiras, marcadas pelo aumento da pobreza, da miséria e também da violência, surge uma tendência à intolerância, com ideologias que justificam a estigmatização dos pobres, considerados ameaçadores (LESBAUPIN, 2000). O discurso do medo embasa essa atitude de fechar-se para o outro, e os altos índices da violência, que são crescentes nas capitais brasileiras, alimentam o imaginário coletivo. Em algumas cidades, esses índices considerados altos se referem em sua maioria a crimes que afetam apenas às camadas mais populares, mas mesmo assim esses números são apropriados nos discursos dos defensores e publicitários desses empreendimentos, e influenciam a opinião de muitas pessoas.

3.2. Áreas consolidadas fechadas posteriormente pelos moradores

Apesar de ser pouco comentado, as descrições pontuais que aparecem na literatura apontam para um comum desdobramento do fenômeno da auto-segregação: o fechamento de áreas residenciais implantadas há anos e totalmente consolidadas, que incorporam as barreiras por iniciativa dos próprios moradores. Essa prática é mais comum, e passa mais despercebida, em pequenas vias sem saída, que são apropriadas pelos moradores como um espaço privado. No extremo da rua é então construído portão e guarita, onde um funcionário restringe o acesso à rua apenas aos moradores ou aos autorizados por estes, funcionando como um condomínio fechado (GOMES, 2006).

Esse fenômeno não é recente, e não ocorre apenas em regiões formadas por casas. Em uma pesquisa realizada no Rio de Janeiro na década de 1970, o Centro de Pesquisas Urbanas do IBAM estudou apropriações de espaços públicos no Rio de Janeiro, abordando o Conjunto Selva de Pedra, formado por torres e destinado à classe média carioca; e seu vizinho, o Conjunto Cruzada São Sebastião, destinado em parte a antigos moradores de uma favela. Observou-se que os moradores do Conjunto chamado Selva de Pedra se sentiam incomodados pela freqüência nos espaços públicos entre seus prédios de seus vizinhos do Conjunto Cruzada São Sebastião. A tentativa dos moradores era o fechamento do conjunto, transformando-o em um condomínio exclusivo, alegando atos de vandalismo e delitos atribuídos aos vizinhos pobres (SANTOS e VOGEL, 1981).

Serpa (2007) também trata de uma situação de fechamento posterior, abordando além dessa apropriação, a intenção de camadas populares seguirem modelos ditados pela elite. O autor traz o caso do Conjunto Habitacional José Bonifácio, formado por blocos de apartamentos dispostos em áreas abertas, sem a separação da área de cada prédio por muros, seguindo o padrão do BNH (Banco Nacional de Habitação). Nesse conjunto, posteriormente os moradores de cada prédio fecharam o entorno, transformando toda a área livre em um labirinto. Esse tipo de disposição em conjuntos de edifícios populares foi bastante comum; neles os edifícios são implantados e as áreas comuns pertencentes a cada prédio são deixadas livres, sem qualquer demarcação, porém juridicamente não são áreas públicas. São comuns as demarcações físicas posteriores delimitando cada bloco com o fechamento de seu entorno imediato, mas nesses casos, porém, ocorre o fechamento de um espaço que já pertence a determinado prédio, e não uma apropriação de área pública. Por ser uma prática bastante freqüente nesse tipo de conjunto, esse pode ter sido o motivo pelo qual o padrão foi alterado. Atualmente, as construções de conjuntos de prédios populares, e por vezes de casas, seguem a tipologia do condomínio fechado, ou seja, um conjunto de prédios, ou casas, e áreas comuns circundados por muros e guarita na entrada, com acesso restrito.

No caso de áreas horizontais resultantes de loteamentos, invariavelmente o fechamento inclui áreas públicas no seu fechamento. As ruas sem saída fechadas são a maioria, mas é crescente o número de ruas integradas ao sistema viário que se fecham. Nesses casos, barreiras são erguidas em todas as “saídas” desse conjunto de ruas, abrangendo grandes áreas. Em São Paulo, a questão de loteamentos fechados posteriormente pode ser acompanhada a partir de *sites* das associações a favor e contra a questão. A principal discordância está na cobrança da contribuição mensal que mantém serviços internos. Os moradores contrários ao fechamento não aceitam essa cobrança, e por vezes não podem pagar. Em geral, a questão acaba em uma disputa jurídica, e na maioria dos casos o morador é obrigado a pagar, sendo acusado de enriquecimento ilícito visto que seu imóvel foi valorizado com o fechamento. As disputas jurídicas só acontecem porque, em São

Paulo, esses fechamentos são autorizados pela prefeitura, o que possibilita a cobrança judicial da chamada “taxa de rateio”.

Em São Paulo, o loteamento Jardim Apolo, criado nos anos de 1960, foi fechado com autorização da prefeitura, a partir de um decreto de 2004 amparado na Lei Municipal 5441/99. Segundo a Associação de Moradores e Amigos do Apolo², importantes vias foram fechadas e sentidos de ruas invertidos, afetando o cotidiano dos moradores do entorno. Com o fechamento, ficou instituída a taxa de rateio para as despesas comuns, independente do morador ter sido a favor ou contra o fechamento.

Longe de ser um objeto de desejo, como parece ser no imaginário coletivo, nesse caso o fechamento mostra-se como objeto de conflito entre os moradores. Os que discordam e não pagam a taxa foram acionados na justiça, e na maioria dos casos obrigados a pagar, havendo em 2006 um total de 27 processos em andamento. Decisões contrárias à cobrança das taxas também ocorrem, como no caso do loteamento Vale do Eldorado, no Rio de Janeiro, onde a questão foi levada ao Superior Tribunal Federal, que decidiu contra a Associação cobradora das taxas³.

Segundo a Associação de Condomínios Horizontais⁴, a aprovação desses fechamentos conta com mais de 80% dos moradores. A Associação de Vítimas dos Loteamentos Fechados de São Paulo⁵ denuncia diversos casos de fechamentos e cobrança de taxas por associações de moradores, demonstrando um lucrativo mercado que cresce com esses fechamentos, apoiados por novos Planos Diretores ou Códigos de Edificações que legalizam tal prática.

O Substitutivo ao Projeto de Lei 3057 (BRASIL, 2000), atualmente em trâmite na Câmara dos Deputados Federais, que deverá substituir a atual Lei de Parcelamento do Solo 6766 (BRASIL, 1979), pretende legalizar as duas práticas polêmicas abordadas neste capítulo: os loteamentos fechados, que são chamados de “condomínios urbanísticos”; e o fechamento de áreas consolidadas. Isso garantirá

² - www.amaapolo.com.br, acesso em março de 2009.

³ - licitamais.com.br, acesso em março de 2009.

⁴ - www.asconh.com.br, acesso em março de 2009.

⁵ - aviles.com.br, acesso em março de 2009.

que, mesmo em cidades onde a legislação municipal ainda não contempla essas tipologias, elas sejam legalizadas pela nova lei federal.

3.3. GATED COMMUNITIES

Em 1997, os autores americanos Edward Blakely e Gail Snyder lançaram o termo *gated community*, designando conjuntos de residências com perímetro fechado e segurança privada, anunciando que 3 milhões de habitações nos Estados Unidos estavam dentro dessas áreas (MOURA, 2007). A característica essencial dessa nova tipologia é o bloqueio ao livre acesso em locais juridicamente públicos, tais como ruas, praças, parques, etc. O fenômeno aparece como um desdobramento dos antigos subúrbios norte-americanos, destinados a classe média, agora incorporando muros, e que trazem uma forte idéia de comunidade. Diversos autores chamam o fenômeno de áreas residenciais fechadas que acontece em diversos países de *gated communities*. Entretanto, Moura (2007) critica essa definição unificada, pois a generalização, neste caso, denota uma falsa idéia de que se referem ao mesmo processo.

A maioria das *gated communities* surgiu a partir de um loteamento tradicional consolidado, e incorporou os muros por iniciativa dos moradores privatizando áreas públicas. Lopes e Monteiro (2007) indicam que essa é uma diferença significativa em relação aos casos brasileiros, que teriam seus condomínios (verticais e horizontais) construídos em terrenos privados.

No Brasil, os condomínios residenciais, diversamente do caso anterior [as *gated communities*], são construídos em área privada, isto é, não há no processo de construção e instalação, nenhum tipo de apropriação de área pública. Mesmo no caso dos condomínios residenciais horizontais que possuem áreas coletivas como ruas, praças e parques, estes já são construídos em áreas privadas (LOPES e MONTEIRO, 2007, p.7).

Em Maceió, essa afirmação se confirma apenas nos casos dos condomínios, verticais ou horizontais regularmente constituídos. Porém, na grande maioria dos casos observados na cidade, os chamados condomínios horizontais recentes são na verdade loteamentos, que são fechados pelos incorporadores imediatamente após a aprovação do *habite-se*. Outros, em loteamentos mais antigos, são fechados exatamente como as *gated communities*, após sua consolidação por iniciativa dos

moradores. Portanto, a indevida apropriação privada de áreas públicas, que segundo as autoras não ocorreria no Brasil, acontece de forma significativa em Maceió (Ver discussão detalhada no Capítulo 4).

Alguns casos sobre impasses jurídicos desses fechamentos em São Paulo indicam que também nesta cidade o fechamento de espaços públicos acontece, como é o caso do Jardim Apolo, com fechamento amparado em legislação municipal, Lei 5441 (SÃO PAULO, 1999). Essa questão é tratada também na proposta de lei substitutiva à Lei Federal 6766 (BRASIL, 1969), que prevê novos loteamentos com controle de acesso e regularização desse controle onde já exista. A presença deste artigo indica que essa prática é comum no país, e que existe a intenção de regularizá-la. Portanto, na questão da apropriação de áreas públicas, comparando ao caso brasileiro, as *gated communities* e os loteamentos fechados são semelhantes.

A diferença mais marcante está na localização desses empreendimentos. Enquanto as *gated communities* estão inseridas em um subúrbio tipicamente norte-americano, bem estruturado e voltado para classes média e alta, os condomínios horizontais estão em um subúrbio tipicamente brasileiro, carente de infra-estrutura e historicamente ocupado pela população de menor renda. Nos EUA, mesmo com subúrbios ricos os fechamentos são presentes, mas são significativamente maiores onde existe a recente aproximação de comunidades latinas (LOPES e MONTEIRO, 2007). No Brasil é comum que os novos empreendimentos fechados tenham como vizinhos habitações populares e até favelas, onde a privatização, vista como resolução de problemas, e a venda de um novo estilo de vida são semelhanças nos dois países.

A idéia de comunidade, muito difundida nos Estados Unidos, não é buscada no Brasil. O isolamento é característica marcante no desejo de quem busca áreas fechadas para moradia. Mais uma diferença é a padronização das casas, comum nos subúrbios americanos, porém tida como negativa no Brasil. Por isso, casas padronizadas estão presentes na sua maioria em empreendimentos menos sofisticados. Porém, existe uma tendência recente de condomínios de casas

seriadas que contam com áreas de lazer e imóveis mais amplos, demonstrando um aumento no padrão desses condomínios.

3.4. Áreas residenciais fechadas sob o foco jurídico

Algumas definições jurídicas sobre o tema são de extrema importância para a análise do fenômeno. O termo condomínio, usado frequentemente para definir qualquer área residencial fechada, na verdade não define uma tipologia, e sim uma forma de propriedade. A Lei Federal nº 4591 (BRASIL, 1964), que dispõe sobre condomínios, foi criada na intenção de regulamentar as vielas, habitações de interesse social em lotes pequenos, e é usada abusivamente para fundamentar condomínios de luxo. O termo “condomínio” significa um sistema de co-propriedade de um espaço físico indivisível, onde as despesas com o local são rateadas entre os condôminos. Nesse sentido, para uma área residencial ser considerada um condomínio, seja formada por prédio(s) ou casas, é necessário que a propriedade de cada comprador seja de uma fração ideal do terreno, obrigatoriamente vinculada a uma unidade habitacional. Além disso, esta não é uma forma de parcelamento do solo, devendo, portanto, estar inserida em área já parcelada, onde o percentual de área do poder público já foi repassado.

Isso vai de encontro à maioria dos chamados condomínios horizontais de luxo, que parcelam grandes glebas, vendem os terrenos onde cada proprietário constrói sua unidade habitacional e fecham o perímetro, sem destinar a área prevista em lei para o poder público. Seriam, portanto, loteamentos fechados, que eram vistos, inicialmente, somente em áreas afastadas, com casas de veraneio. Pela pouca incidência e pelo distanciamento dos centros urbanos, essa prática não aparecia nas discussões sobre os problemas da cidade. Porém, nas últimas décadas, a implantação desse tipo de empreendimento em áreas urbanas, fechando espaços genuinamente públicos, levaram a calorosas discussões acadêmicas em tom de denúncia.

Segundo a Lei Federal nº 6766 (BRASIL, 1979), que dispõe sobre as normas de parcelamento do solo, um parcelamento só pode ser feito de duas formas: loteamento e desmembramento.

Art.2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1 - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2 - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (Lei 6766, BRASIL, 1979).

Os chamados “condomínios horizontais” são, na maioria, um loteamento, que obrigatoriamente deveria ter suas vias de circulação e de equipamentos coletivos cedidos ao poder municipal. O termo “loteamento fechado” é impossível juridicamente até o momento, pois todo parcelamento é ainda regulamentado pela Lei 6766/69, que define a invariável doação das vias e praças de novos loteamentos para o município.

Art.4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1 deste artigo;

§ 1 - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida. (Lei 6766, BRASIL, 1979).

A Lei Federal nº 9785 (BRASIL, 1999) altera a Lei 6766 (BRASIL, 1979) dando maior autonomia aos municípios. A partir dessa lei, as áreas destinadas ao poder público são proporcionais à densidade prevista no plano diretor e aprovada por lei municipal. Com essa legislação que repassa para cada município a função de definir as normas de parcelamento do solo, muitas cidades já incluíram os loteamentos fechados em legislações municipais, o que legaliza a prática em diversas regiões (sobre a legislação de Maceió, ver Capítulo 4).

Os loteamentos fechados, recentemente produzidos em áreas urbanas, foram rapidamente contemplados em legislações municipais, antes mesmo da federal. Historicamente, legislações urbanísticas garantiram áreas inacessíveis aos mais pobres. Atualmente a população mais rica visa o local apropriado pelos pobres

e incorpora fechamentos ilegais, mantendo uma separação. Quando os questionamentos sobre a perda do direito de ir e vir do restante da população começam a ter visibilidade, diversas leis municipais são mudadas, legalizando a prática. A legalidade, porém, não encerra a discussão sobre quais conseqüências essa prática poderá acarretar.

Nem todos os municípios incorporaram essa nova tipologia em seus códigos, mas um Substitutivo ao Projeto de Lei 3057 (BRASIL, 2000) visa legalizá-la em todo território nacional. Percebe-se que o padrão brasileiro, de uma legislação que historicamente prioriza o atendimento às elites, não foi alterado. Como forma de ilustrar essa discussão, basta lembrar que após a aprovação da Constituição Federal de 1988, a regulamentação da função social da propriedade precisou de mais de 12 anos para ser aprovada, que é o atual Estatuto da Cidade, Lei 10.257 (BRASIL, 2001).

A nova lei que regulará o uso do território está em trâmite na câmara: projeto de Lei 3057 (BRASIL, 2000), que visa substituir a Lei 6766 (BRASIL, 1979). As várias discussões ocorridas na câmara, com audiências públicas realizadas, resultaram em diversas alterações no projeto, que já conta com um substitutivo (Apêndice D). Chamada de “Lei de Responsabilidade Territorial” traz importantes inovações, como regularização de loteamentos populares e a inclusão do condomínio urbanístico como mais uma forma de parcelamento do solo. Mas os critérios não são os mesmos: para regularizar o uso privado de espaços públicos em áreas residenciais, será necessária apenas a iniciativa dos interessados; já para regularizar ocupações populares, atendendo uma necessidade básica de moradia, será necessária a iniciativa das prefeituras, e se estas não o fizerem, será impossível a regularização (REIS, 2007).

A lei traz, portanto, a definição de condomínios urbanísticos, que já foi inserido em várias legislações municipais, como por exemplo em Maceió, Goiânia, Campinas, Belo Horizonte e São Paulo.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

XI – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado

e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro (Substitutivo ao Projeto de Lei Federal nº3057, BRASIL, 2000).

Na nova lei, os condomínios urbanísticos deverão ter os 15% da gleba destinados a áreas de uso público, exceto o sistema viário, fora do perímetro do condomínio, e mediante autorização em outro local, dentro do perímetro urbano (Apêndice E, artigo 8).

Apesar de pretender uniformizar a questão, continuará a ser de responsabilidade municipal a definição de pontos importantes, como a distância mínima entre empreendimentos ou conjunto contíguo destes, as formas de fechamento, a extensão máxima da murada, além de normas que visem a integração com o sistema viário existente, a mobilidade urbana e o acesso a equipamentos comunitários (Apêndice E, artigo 12). O ponto positivo é que cada município fará as normas de acordo com as necessidades locais, porém, será mais fácil a influência de interesses privados nessas definições. É provável que sejam atendidas as pressões do setor imobiliário, devido à fragilidade política da maioria dos municípios brasileiros.

Saboya (2007) vê nesse projeto de lei uma tendência à melhora, principalmente devido às áreas de uso público que devem ficar fora do perímetro fechado. Com isso, têm-se duas implicações: aumenta a acessibilidade a essas áreas, que seriam permeadas por espaços abertos; e aumenta o custo para o loteador, que deverá deixar áreas comunitárias internamente também para manter a atratividade do produto, o que poderá diminuir a produção desses empreendimentos.

Porém, essa visão de melhora com a aprovação do projeto de lei deixa algumas dúvidas. Observando o primeiro ponto que o autor trata, a destinação de áreas de uso público fora dos condomínios não precisam necessariamente ser no mesmo local do empreendimento. Isso permite, por exemplo, um bairro completamente formado por condomínios fechados, e todos os locais públicos proveniente deles localizados em outros bairros, mantendo a “exclusividade” da região sem deixar de atender a lei. Mesmo assim, não necessariamente cumprirão essa norma, já que a reserva de área pode ser convertida em dinheiro.

Nas ruas ou loteamentos que se fecharam posteriormente, a reserva da área é mais difícil e a faixa de renda é variada. Como o valor que substitui a área externa não está definido, ainda é difícil saber se a medida atenderá a ruas e loteamentos mais simples que incorporaram o fechamento. Seguindo o padrão histórico, os de maior renda cumprirão a regra facilmente.

A segunda melhora levantada por Saboya (2007), do aumento do custo, merece considerações: os empreendimentos poderão, por isso, serem mais luxuosos, mais exclusivos, um sonho de consumo que antes já estava acessível a classes menos abastadas e agora deixaria de ser, atendendo apenas às elites. E os empreendimentos para as classes menos abastadas eliminariam esses espaços internos, visto que o apelo pela segurança é mais utilizado como atrativo que as áreas coletivas. Então, a tendência seria condomínios cada vez mais direcionados ao público de maior poder aquisitivo e diminuição da qualidade dos menos luxuosos.

Um ponto ainda polêmico da Lei 3057 (BRASIL, 2000) é a definição do “loteamento com controle de acesso”, que regularizaria a maioria dos casos atuais, de forma semelhante à “permissão de uso de áreas públicas em loteamentos”, já regulamentada por diversos códigos municipais. É interessante observar que, apesar dessa questão ter sido regulamentada em várias cidades visando legalizar práticas já consolidadas, há uma condição que vai de encontro à principal intenção de quem busca áreas fechadas: tanto nos códigos municipais, quanto na legislação federal em projeto, o “controle de acesso” não autoriza o “impedimento do acesso” a nenhum cidadão, bem como a utilização dos equipamentos comunitários internos. Porém, enquanto o projeto de lei garantia o “acesso da população em geral aos equipamentos comunitários. e às áreas de uso público internas e limítrofes”, no seu substitutivo o texto ficou foi reduzido, exigindo apenas o “acesso da população em geral aos equipamentos comunitários”. Nas demais áreas públicas internas, portanto, poderá ser impedido o acesso dos não moradores. No projeto de lei 3057 (BRASIL, 2000) existia, inclusive, a obrigatoriedade de deixar clara essa “autorização” aos não moradores, o que foi não conta no substitutivo em trâmite.

Art. 124. Observadas as disposições desta Lei, admite-se a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, desde que:

§ 8º No local de acesso aos loteamentos de que trata este artigo deve estar afixado, de forma visível ao público, aviso de que o controle de acesso não impede a circulação de pessoas e o acesso às áreas de uso público (Projeto de Lei 3057, BRASIL, 2000).

Outra alteração importante entre o projeto de lei e seu substitutivo, é a inclusão da obrigatoriedade do pagamento da taxa de rateio pelos moradores de áreas fechadas, o que encerraria diversos processos judiciais que cobram ou contestam essa taxa.

Art. 127, § 5º II – o adquirente de lote em loteamento com controle de acesso, que for beneficiado com quaisquer serviços prestados pela associação referida no inciso II do *caput*, em decorrência da concessão ou permissão de uso, não pode se negar a pagar a sua cota parte nas respectivas despesas;
III – a forma de rateio das despesas referidas no inciso II deve ser prevista no estatuto da associação. (Substitutivo ao Projeto de Lei 3057, BRASIL, 2000).

Atualmente vê-se que o foco das discussões se alterou: ao invés de questionar porque estão sendo reproduzidos modelos ilegais, questiona-se porque a lei atual proíbe essa prática. É uma interessante discussão, visto que a lei serve ao povo, mas nesse debate é esquecida uma premissa fundamental do direito, presente na nossa Constituição Federal: os interesses privados nunca se sobreporão aos interesses coletivos. Apesar da maioria dos autores ainda ser contra esse tipo de apropriação de áreas públicas, algumas interessantes argumentações defendem esses empreendimentos.

Bicudo (2007) critica a postura da maioria dos autores do tema, que defendem a total proibição dos loteamentos fechados, ignorando a existência destes na cidade. “[...] o fato de a legislação aplicável não ter tratado de tal forma de aproveitamento do solo urbano deve ser encarado como uma verdadeira lacuna jurídica [...]” (BICUDO, 2007: 371). De fato essa “lacuna” já vem sendo fechada em diversas cidades, como dito. Bicudo (2007) traz as argumentações de diversos autores de direito sobre o tema, e destaca a quase unanimidade do Direito Administrativo em reconhecer a legalidade da permissão de uso de áreas municipais

dadas a particulares para uso exclusivo⁶. O autor vê nos loteamentos e condomínios fechados a forma de organização mais adequada à cidade contemporânea, que tem seus espaços de uso coletivo cada vez mais privativos. Essa privatização não é considerada negativa, e essa prática é mencionada como forma de demonstrar a diferença entre o contexto atual e o contexto no qual foi desenvolvida a Lei 6766 (BRASIL, 1979), reforçando a inadequação desta lei.

O referido autor defende que o interesse privado não precisa ser antagônico ao público, podendo por vezes coincidir. Defende, inclusive, que a regulamentação das áreas fechadas atenderia à função social da propriedade:

Questiona-se: o que melhor atenderia aos princípios constitucionais da função social das cidades e da propriedade, a simples determinação de que passem todos os empreendimentos fechados a ser abertos ou, então, a aceitação de que são eles uma realidade como forma de organização urbana, como forma de organização de espaços coletivos e, como tal, dignos de regulamentação jurídica adequada? A argumentação aqui desenvolvida leva, necessariamente, à conclusão pela segunda opção (BICUDO, 2007, p.383).

A argumentação desenvolvida nesta dissertação defende o inverso. A função social de um local público é servir à coletividade, e estando os empreendimentos de maior luxo entranhados em bairros de baixa renda, a abertura destes poderia beneficiar uma parcela muito maior da população. Isso porque os moradores de loteamentos fechados comumente subutilizam suas áreas comuns, e ao mesmo tempo na parte do bairro que é popular e “aberta” existem poucas opções de áreas de lazer. Quantos espaços públicos, de ótima qualidade, seriam oferecidos a uma população tão carente por locais de lazer, caso esses loteamentos fossem abertos? Seria uma otimização da função do espaço público, que além de servir a todos, poderia ser aproveitado por quem mais precisa devido à freqüente localização desses empreendimentos em bairros populares.

Outro argumento de Bicudo (2007) é que a autorização para o uso privativo de espaços públicos nesses empreendimentos só deveria ser recusada em caso de prejuízo à circulação de veículos ou ao crescimento da cidade. Portanto, excetuando

⁶ Como exemplo Bicudo (2007) referencia os seguintes autores: Celso Antônio Bandeira Melo, Maria Sylvia Zanella di Pietro, Diógenes Gasparini e Lúcia Valle Figueiredo, todos autores de livros de Direito Administrativo.

essas duas hipóteses, o autor defende que deve prevalecer o princípio da segurança, em detrimento do livre circulação. Outros pontos importantes são simplesmente ignorados, tais como o direito à paisagem, negado pela implantação de empreendimentos fechados em áreas de interesse paisagístico, o direito ao meio ambiente, negado quando áreas de preservação estão dentro dos muros, entre outros. Mas o mais objetivo dos direitos negados é a circulação dos pedestres, que não é importante apenas para a população de maior renda. Segundo Fernandes (2006), 50 milhões de brasileiros vão ao trabalho a pé por não poderem custear o transporte coletivo. O fechamento de uma grande área em um bairro popular, mesmo que não atrapalhe a circulação de veículos, pode aumentar significativamente a distância de trajetos a pé.

Bicudo (2007) afirma, sem exemplificar, que a maioria dos moradores do entorno de loteamentos fechados não tem interesse na abertura do mesmo. Uma dissertação de mestrado sobre um empreendimento em Natal desenvolveu uma pesquisa com os moradores do entorno, aplicando entrevistas em 60% das casas com testada voltada para o condomínio. Neste trabalho, Silva (2004) comprovou empiricamente que somente os moradores próximos a entrada do condomínio, na rua principal, consideraram positiva a implantação do condomínio, devido à valorização de seus imóveis e à maior opção de transportes coletivos. Nas outras três ruas do entorno – duas laterais e uma nos fundos do condomínio – o sentimento foi inverso: a fachada cega do muro não é apreciada, não houve nenhuma melhoria nas ruas e o trajeto para a via principal aumentou consideravelmente. Além disso, postos de seguranças dentro do condomínio com holofotes voltados para as ruas lindeiras causaram grande desconforto na população, que se sente vigiada.

Não foi encontrada outra pesquisa que tratasse tão minuciosamente os moradores do entorno, mas essa já indica que nem sempre os moradores do entorno de empreendimentos fechados não gostariam que as barreiras fossem retiradas. É importante destacar que, apesar da discordância com as idéias defendidas por Bicudo (2007), seu artigo está amplamente embasado em diversos autores, quase todos juristas, o que deixa claro que se trata de uma linha de argumentação bastante defendida.

O embate de opiniões parece ser muito enriquecedor, visto que pouco adiantou as extensas críticas totalmente contra essa forma de moradia. Ao termos estudiosos defendendo, e não só criticando os empreendimentos residenciais fechados, pode-se perceber, no âmbito acadêmico, a ambigüidade que a questão já possui na realidade urbana. No desenvolvimento desta dissertação, ocorre uma relativização de uma visão inicialmente contra, apesar de, até o momento, manter-se a idéia de que essa não é uma tipologia “saudável” para a cidade, mesmo com sua legalização em diversos municípios e na futura legislação federal.

3.5. Conseqüências da reprodução de áreas fisicamente segregadas

A cidadania é vista como um pacto social, onde a relação de pertencimento a um território ou grupo assegura os direitos e deveres (GOMES, 2006). Os moradores as áreas fechadas perdem esse sentimento de pertencimento em relação à cidade, e por vezes não se sentem obrigados a certos deveres. Ao contarem com seus próprios fornecedores de serviços tradicionalmente públicos, retiram-se do espaço público e da vida democrática da cidade (ROLNIK, 2003). O discurso que balisa tal prática se apóia na má qualidade dos serviços públicos, o que na maioria das vezes é verdade, mas o que se busca mais uma vez não é a resolução do problema, mas uma saída individual, para quem puder pagar por ela. Percebe-se uma crescente falta de comprometimento com a cidade como um todo, enfraquecendo ideais de cidadania.

Aqui não se está pensando apenas no colapso institucional da frágil e limitadíssima democracia representativa hoje existente no Brasil, mas igualmente no comprometimento lento da convivência democrática no cotidiano. A insegurança, a violência, a deterioração do “clima social” tendem a minar as bases do exercício da cidadania, afastando-nos mais ainda da concretização de nosso direito à cidade, dificultando inclusive o exercício do inalienável direito de ir e vir (SOUZA, 1996, p.51).

Os moradores de condomínios nutrem um sentimento de estarem acima da lei, de tal forma que sentem-se no direito de fechar áreas públicas para uso exclusivo, ignorando as leis existentes, quando não há sua alteração, e privando direitos dos demais cidadãos. Nesse contexto, as transgressões dentro desses locais não são raras, sendo bem toleradas pelos demais moradores na maioria dos casos (CALDEIRA, 2000; LOPES e MONTEIRO, 2007). No caso do Alphaville em São

Paulo, comportamentos agressivos de adolescentes tornaram-se um problema crônico (CALDEIRA, 2000).

Uma das razões para essa transgressão acentuada nos condomínios é que neles os responsáveis pela fiscalização do cumprimento das normas são os funcionários, que não tem legitimação social para essa função (LOPES e MONTEIRO, 2007). Segundo as autoras, a análise desses desvios comportamentais comuns em condomínios fechados é de extrema importância, visto que tanto os delitos quanto a convivência em relação a eles tendem a se refletir fora dos muros, consolidando uma “cultura transgressora e leniente às leis e regras sociais”. Assim, toda a geração que cresce nesses locais sente-se no direito de burlar regras impunemente.

Bauzer(1983) relata uma pesquisa feita com adolescentes do bairro do Leblon, e se aprofunda na dinâmica dos prédios de classe média e alta do bairro, demonstrando as atividades recreativas e interações principalmente entre crianças e adolescentes. Percebe-se no discurso do autor uma defesa dos espaços comunitários dos prédios, justificada em vários sentidos. A participação nas atividades coletivas destes locais exclusivos são tidas como úteis “para preparar as pessoas para a vida “lá fora”, ajudando até a aprender a lidar com a “rua perigosa”[...]” (BAUZER, 1983, p.187). Porém essa idéia não se confirma quando observamos uma nova geração, criada dentro de condomínios fechados, bem menos preparada para a “rua perigosa”, e principalmente menos comprometida com a cidade e os demais indivíduos, como descrito acima.

As desigualdades socioeconômicas e sócio-espaciais, que são a causa da “violência estrutural”, é o que deve ser combatido. O foco na repressão por parte do Estado, e na auto-exclusão por parte da população, em especial da elite, contribuem para o aumento da discriminação e estigmatização dos mais pobres, o que pode alimentar ainda mais o quadro de violência atual. Esse tipo de reação causada pela crescente sensação de insegurança irá resultar em maiores tensões sociais, em um ciclo vicioso, presente nas últimas décadas nas metrópoles brasileiras (SOUZA, 1996).

A tendência com a proliferação de condomínios fechados é a criação de descontinuidades territoriais e de intensificação da segregação social (BARCELLOS e MAMMARELLA, 2007; SABOYA, 2007). Ao se multiplicarem iniciativas desse gênero, fechando grandes áreas sem um planejamento mais amplo, será cada vez mais difícil a circulação e a interação dos bairros ao sistema viário em geral, além de dificultar o cruzamento dessas áreas pelos demais habitantes da cidade (REIS, 2007; SABOYA, 2007). A reprodução indiscriminada traz novas paisagens para nossas cidades, com ruas sem qualquer atrativo, que aumentam o sentimento de insegurança (Fig.9 e 10).



Figura 9 e 10: Empobrecimento da paisagem em ruas externas a condomínios fechados.
Fonte: SABOYA, 2007.

Processos sociais excludentes não são recentes, mas atualmente as metrópoles perdem a idéia de unidade, onde multiplicam-se os espaços coletivos com normas de uso próprias e critérios particulares de acesso e vigilância. Privilegia-se uma esfera privatizada em detrimento da pública, e grupos sociais de maior poder aquisitivo em detrimento dos populares, formando ilhas de riqueza em cidades onde a pobreza e a má qualidade de vida são marcantes (FRÚGOLI Jr., 1995; GOMES, 2006)

Os enclaves fortificados vão de encontro aos ideais urbanos modernos, materializados em espaços abertos, de livre circulação e possibilidade de encontros heterogêneos (CALDEIRA, 2000).

[...] a proliferação de amplas áreas condominiais indica, sim, uma crise na representação tradicional das cidades como espaços de integração e convivência de diferenças ainda que, na América Latina, esses espaços não

tenham necessariamente se consolidado como espaços democráticos e igualitários (MOURA, 2005, p.3).

Nesse sentido, “o cotidiano hoje se empobrece no sentido em que cada vez mais ele está subordinado ao mundo das mercadorias, em que sinais de status permeiam as relações [...]” (CARLOS, 1996: 92). A pobreza nas relações sociais também é abordada por Saboya (2007), que aponta este como um problema trazido com implantação de condomínios fechados, onde os moradores interagem apenas entre si. Com isso, os espaços públicos tornam-se também empobrecidos, pois não há relação entre estes e os empreendimentos fechados. A aparente homogeneidade conseguida ao escolher morar em condomínios fechados causa um estranhamento em relação aos que fogem deste padrão, fomentando o medo e o preconceito (LOPES e MONTEIRO, 2007).

A fragmentação social crescente é acompanhada de uma fragmentação territorial, e os espaços comuns, públicos transformam-se em objeto de disputa ou simplesmente são vistos como espaços instrumentais para o deslocamento. Desaparecendo o terreno da vida em comum, desaparecem também as formas de sociabilidade que unem os diferentes segmentos sociais (GOMES, 2006, p.189).

Para atenuar alguns aspectos negativos trazidos pela implantação de áreas horizontais fechadas, ou possibilitar uma solução futura, Reis (2007) traz propostas interessantes, onde destacam-se:

- Previsão da possibilidade de futura abertura do perímetro fechado, a partir de um projeto integrado com a área externa;
- Exigência de um sistema de abertura visual e tratamento paisagístico junto ao perímetro fechado.

Apesar das conseqüências negativas serem mais abordadas na literatura sobre o tema, há vantagens que podem ser apontadas. A nova ocupação da periferia por empreendimentos de alto padrão, dotados de infra-estrutura, contribuem para levar essas melhorias à população mais carente da área, pelo menos em relação a ligações viárias. Porém isso só se traduz em um ganho real para a população mais pobre se houver uma melhora também no transporte público.

Outro ponto que tende a ser positivo é uma oferta de empregos gerada com o empreendimento, para serviços de baixa qualificação, como empregados domésticos e jardineiros. Não é possível, porém, saber se essas novas vagas são preenchidas com a população local, o que teria grande impacto na renda dos antigos moradores. Para responder essa questão é necessária uma pesquisa específica nesse tema.

A desoneração dos cofres públicos é mais uma vantagem, pois os moradores de condomínios exclusivos assumem a responsabilidade financeira e operacional pela gestão de parcelas do espaço urbano (REIS, 2007). Da mesma forma, ao incorporarem áreas de proteção ambiental no seu perímetro, garantiriam a preservação da área, tarefa que não vem sendo bem desempenhada pelo poder público. Mas essa preservação vem acompanhada do acesso exclusivo a essas paisagens, o que relativiza bastante a valoração dessa característica como positiva.

Outras questões também ficam sem resposta, devido à ambigüidade do tema. Fridman (1991) aponta que no Rio de Janeiro, a histórica localização dos mais favorecidos em bairros específicos, com investimentos públicos e privados nestes, contribuiu para reforçar a segregação existente. A mudança dessa localização das elites pode minorar essa diferenciação na cidade. Porém, isso eleva o valor das terras que serviam aos mais pobres, podendo afastá-los ainda mais. Ao mesmo tempo, enquanto moradores “antigos” permanecerem, o bairro será mais heterogêneo, mas no que isso contribui para uma mudar a realidade? Em geral não há qualquer sociabilidade entre os “de dentro” e os do entorno, então da forma como vem ocorrendo, essa mudança da elite para a periferia parece não interferir de forma significativa na qualidade de vida dos antigos moradores desta área “recém-descoberta” pelo mercado imobiliário.

3.6. Conclusão

Atualmente percebe-se que o padrão centro-periferia é sobreposto por uma nova lógica, com a instalação de áreas residenciais de alta renda na periferia. Essa heterogeneidade, porém, não implica em uma interação entre classes sociais, visto que esse deslocamento das elites ocorre, sempre que possível, em áreas cujo

acesso á restrito e que contém vários outros aparatos de segurança. O discurso do medo é apropriado para justificar a busca por um novo estilo de vida e pela seletividade nas relações sociais cotidianas. Com isso, enclaves são amplamente reproduzidos, muitas vezes a partir da apropriação privada de locais públicos, e reforçam ainda mais a polarização ricos e pobres.

Novos loteamentos, com fechamento perimetral e controle de acesso, são instalados na periferia, destinados em sua maioria à população de maior renda. Essa tipologia, associada a status e qualidade de vida, é “copiada” em áreas já consolidadas, onde o fechamento de ruas é justificado pelos moradores devido à falta de segurança pública. Nos dois casos o espaço público é apropriado de forma privada, sem qualquer reação significativa por parte da sociedade ou poder público.

Legislações municipais já adéquam-se ao novo modelo, legalizando essa apropriação, e uma lei federal em fase de aprovação busca unificar a questão no país, garantindo o direito ao fechamento de áreas públicas e ao seu uso privativo.

Essa apropriação de áreas públicas é tida como prejudicial à cidade, por subtrair porções de seu patrimônio público sem que haja uma compensação adequada por tal perda. Mesmo com esse importante “prejuízo” trazido com a implantação desses empreendimentos fechados, também são apontados pontos positivos desse tipo de arranjo, demonstrando que o tema está longe de ser um consenso.

CAPÍTULO 4- ÁREA DE ESTUDO: MACEIÓ

Este capítulo traz a caracterização da cidade escolhida para o aprofundamento do tema, a cidade de Maceió. Inicia-se com uma breve descrição da evolução histórica da cidade, focando a apropriação diferenciada de regiões de Maceió de acordo com a faixa de renda do morador, buscando demonstrar de forma simplificada a distribuição sócio-espacial resultante. Nesse contexto, as áreas residenciais fechadas surgem sobrepondo-se a um padrão historicamente determinado, tornando mais complexa e heterogênea a estrutura urbana. São abordadas também as legislações urbanísticas incidentes na cidade, que tratam especificamente de áreas residenciais fechadas.

4.1. Evolução urbana da cidade de Maceió

Maceió é a capital de Alagoas, estado que possui economia baseada principalmente em monocultura de latifúndios, em especial de cana de açúcar. Até meados do século XVIII Maceió era um pequeno povoado ao redor de um engenho de açúcar. Com a produção agrícola dos vales do Mundaú e do Paraíba, surgiu a necessidade de escoamento da produção, que passou a ser feita pelo porto de Jaraguá, o que transformou a cidade em um pólo econômico e administrativo. Em 1817 Alagoas se separou de Pernambuco e, somente no ano de 1839, Maceió substituiu Marechal Deodoro como capital do estado (TENÓRIO, 2007; BRANDÃO, 2004).

A primeira área ocupada foi próxima ao porto, e até hoje ali se localiza um tradicional centro comercial e administrativo da cidade. Até a primeira metade do século XIX, a aglomeração abrangia apenas os bairros do Centro e Jaraguá, e na segunda metade consolidavam-se como áreas urbanas também os bairros do Trapiche, Poço, Bebedouro e Mangabeiras (ORGANIZAÇÃO ARNON DE MELLO, 2007) (Fig. 11 e 12).

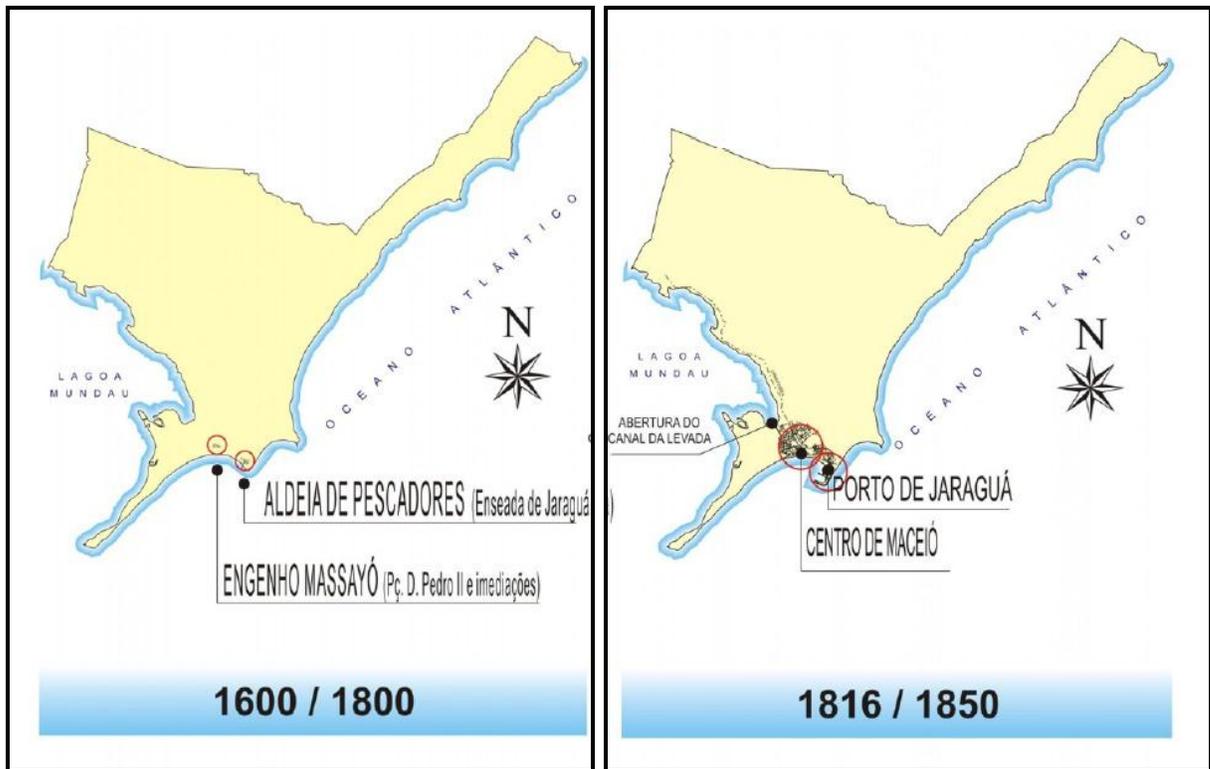


Figura 11 e 12: Evolução urbana da cidade de Maceió: 1600/1800 e 1816/1850.

Fonte: Melo et al.(2003). Modificada por Alencar, apud ALENCAR, 2007, p.79.

As reformas urbanas que direcionavam altos investimentos na construção de áreas nobres, já descritas no contexto brasileiro, também puderam ser vistas em Maceió. No final do século XIX, a cidade contava com ruas mais largas, praças suntuosas, prédios públicos monumentais, hipódromo, cinema, sociedades recreativas e clubes de futebol, configurando a inserção de Maceió na *belle époque*. Mas, seguindo o padrão brasileiro, a maioria da população não usufruía desses novos equipamentos, e não podia ao menos ter uma casa de tijolos (TENÓRIO, 2007).

Como dito, Corrêa (1993) mostra o deslocamento das elites para áreas ambientalmente mais atrativas como um padrão presente em várias cidades do mundo. Em Maceió, a apropriação da cidade pela elite local se dá de forma similar a maioria das cidades litorâneas do país. Saindo da praia da Avenida, mais próxima do Centro e do Porto, ocorreu a procura por locais quase exclusivamente residenciais. Bairros tradicionais no entorno do Centro, como Trapiche e Bebedouro, foram

abandonados pela elite a partir de 1940. A parte alta da cidade começou a ser ocupada no início do século XX pelas famílias mais abastadas, devido à altitude e ao clima seco, considerados importantes requisitos para a saúde. O bairro do Farol foi o primeiro do planalto a ser ocupado, devido sua proximidade com o Centro, e sua via principal – atual Avenida Fernandes Lima – tornou-se o mais importante eixo indutor da expansão em direção ao interior.

Em 1960, já pode ser verificada uma ocupação até o Tabuleiro dos Martins. Com a popularização do banho de mar, e sua dissociação a doenças e sujeira, a orla tornou-se uma localização bastante valorizada na cidade. A implantação de uma indústria petroquímica à beira-mar no bairro do Pontal da Barra nos anos de 1970 inverteu a direção da expansão na planície litorânea, que começou a ter os bairros ao norte ocupados – Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca. Neste período, observa-se os seguintes eixos de crescimento: vias da orla marítima e lagunar, Av. Fernandes Lima e Av. Gustavo Paiva (Fig.13).

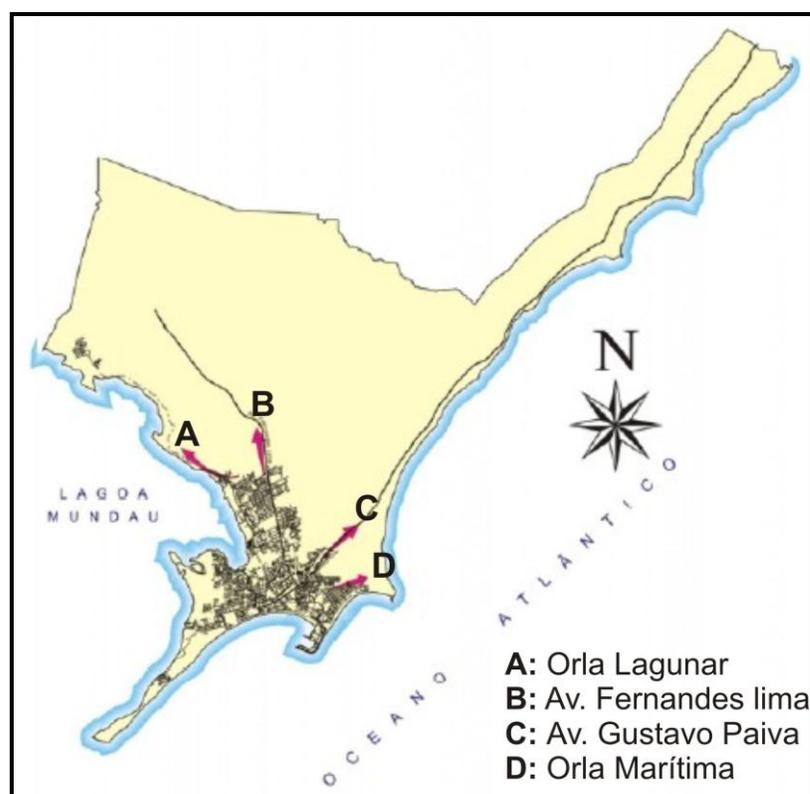


Figura 13: Evolução urbana da cidade de Maceió: 1960.

Fonte: Melo et al.(2003). Modificada por Alencar, apud ALENCAR, 2007,p.79.

Entre 1960 e 2000, a população de Maceió aumentou 375%, passando de 168.055 para 797.759 habitantes (IBGE, 2001). A falta de oportunidades no interior do estado impulsionou uma forte migração para a capital, em especial no período citado, sendo o principal motivo para o aumento populacional. Nos últimos 20 anos do século XX a população dobrou em quantidade, o que pode ser observado no aumento da mancha de ocupação da cidade (Fig. 14 e 15).

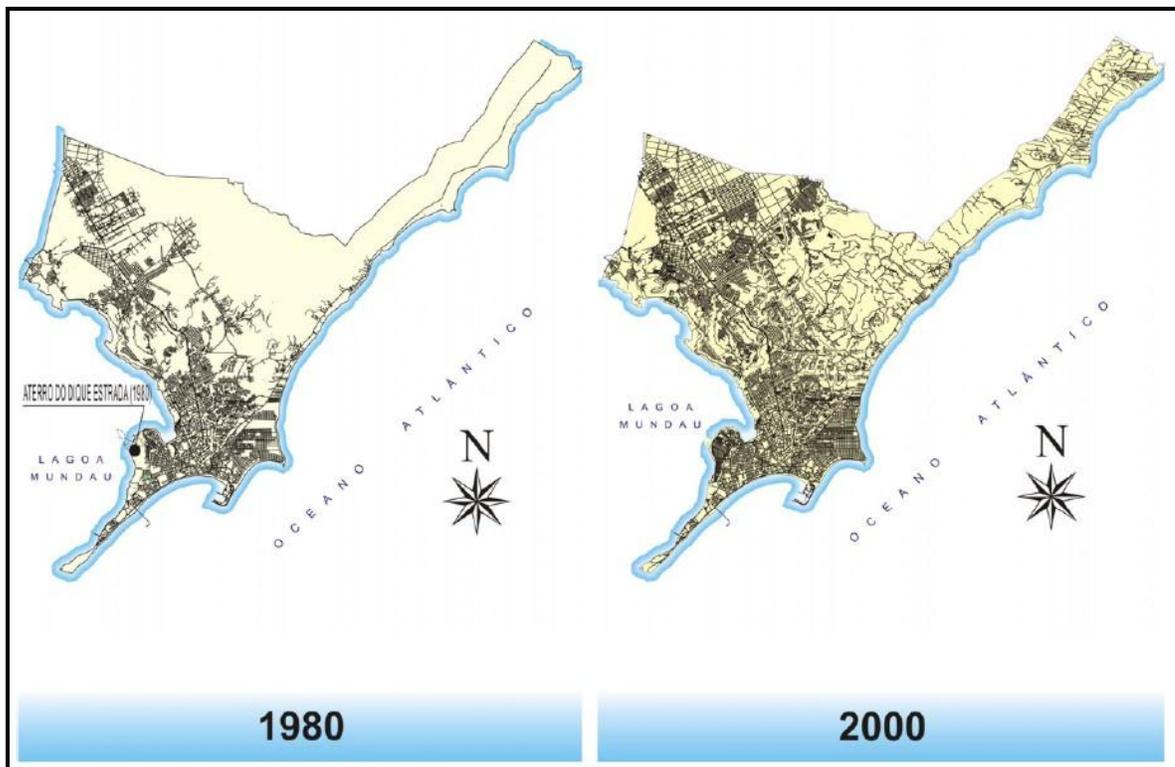


Figura 14 e 15: Evolução urbana da cidade de Maceió: 1980 e 2000.
 Fonte: Melo et al.(2003). Modificada por Alencar, apud ALENCAR, 2007, p.79.

4.2. Caracterização da cidade de Maceió

Atualmente, a cidade de Maceió possui uma população demais de 936 mil habitantes¹ e conta com 50 bairros em sua área urbana, conforme o mapa a seguir (Fig. 16), onde estão representadas as principais vias existentes.

¹ População estimada para 2009, IBGE. Disponível em www.ibge.gov.br, acesso em julho de 2010.

também em sua capital, demonstrado pelo menor IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) das capitais brasileiras no ano de 2000. A cidade de Maceió possui poucas indústrias e sua economia é baseada principalmente em comércio e serviços. Por ser sede de quase todos os órgãos federais e estaduais de Alagoas desde o século XIX, a renda gerada pelo funcionalismo público na cidade é bastante relevante para a economia local (ORGANIZAÇÃO ARNON DE MELLO, 2007).

O turismo é uma importante atividade econômica, possibilitado pelas belezas naturais da região. Os investimentos públicos na cidade historicamente se concentram nos bairros “nobres”, onde o embelezamento de áreas já bem estruturadas é visto como prioridade enquanto muitas famílias vivem em condições sub-humanas. Essa prática é aceita pela maioria da população, pois se apóia no discurso de tornar a cidade mais competitiva, e no caso de Maceió, mais atraente ao turismo, o que teoricamente beneficiaria toda a população.

Seguindo o padrão da maioria das cidades brasileiras, os investimentos do poder público local em Maceió foram direcionados para as áreas “nobres”, e instalou-se principalmente nos bairros da orla marítima um variado comércio destinado às classes mais altas. O *Maceió Shopping* (antigo Iguatemi) se localiza na planície litorânea, e é o comércio mais procurado pelos residentes da região. Desse modo, o afastamento do centro não é tido como um problema para os moradores, visto que são atendidos por um comércio local e direcionado, e o centro passa a ser uma área comercial mais freqüentada pelas classes mais baixas. Outras áreas comerciais também consolidam-se no entorno dos principais eixos viários existentes (Fig. 16), e o mais novo centro de compras da cidade – *Shopping Pátio Maceió* – acompanha a valorização de bairros tradicionalmente de baixa renda, o que será tratado posteriormente.

Na planície litorânea, a faixa dos prédios da orla é a mais valorizada pela sua “vista para o mar”. Para maximizar o potencial de valorização que pode ser trazido por essa paisagem, novos empreendimentos de luxo estão sendo feitos no mirante natural existente no início do tabuleiro. Essas áreas são formadas por bairros

populares, exceto os bairros de Cruz das Almas e do Farol, que já eram áreas com população de maior poder aquisitivo.



Figura 17: Áreas de encosta que formam um mirante natural em Maceió- surgimento de novos empreendimentos imobiliários.

Fonte: Base cartográfica de Maceió, modificado pela autora.

O potencial dessa região (no início do tabuleiro) para o setor imobiliário faz com que o processo de gentrificação nesses bairros populares seja muito provável. Agora o que é explorado pelo *marketing* imobiliário não é apenas a vista para o mar, e sim a vista panorâmica, que inclui a planície litorânea e o mar (Fig.18 e 19).



Figuras 18 e 19: Exemplo de recente empreendimento na encosta, valorizado pela vista panorâmica- perspectiva e vista do Condomínio Alto das Alamedas, localizado no Jacintinho.

Fonte: imagens publicitárias em www.jcconsultoriaimobiliaria.com.br, acesso em julho de 2009.

A população de menor renda ocupa bairros da periferia onde o valor da terra é mais baixo, porém, ou por isso, a infra-estrutura está aquém das necessidades locais. Nesse sentido, o custo adicional do transporte para as áreas centrais é repassado aos moradores, que em geral possuem baixos salários e muito pouco contribuem para a economia do bairro onde moram. Seguindo o padrão da maioria das cidades brasileiras, empreendimentos populares produzidos ou financiados pelo poder público também foram implantados em regiões periféricas, que precisaram então ser ligadas ao centro, com vias e transporte coletivo. Um exemplo dessa prática que se repetiu em Maceió foi a instalação do conjunto residencial popular Benedito Bentes (Fig. 20) construído na década de 1980, em área que na época era rural e demandou importantes obras viárias e de infra-estrutura atravessando grandes áreas não ocupadas. Até hoje existem grandes áreas desocupadas entre a aglomeração principal e este conjunto.

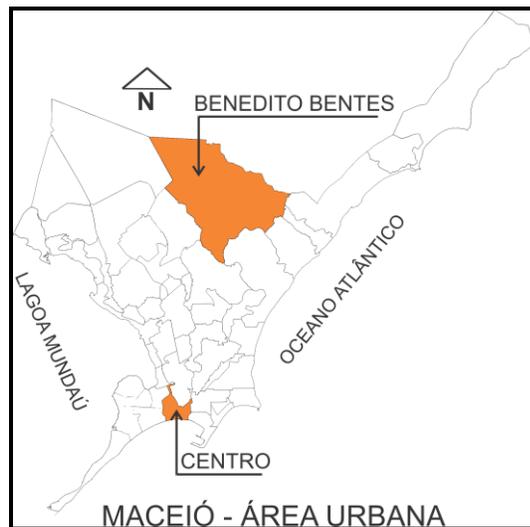


Figura 20: Localização periférica de conjuntos habitacionais populares financiados pelo poder público no bairro do Benedito Bentes.

Fonte: Base cartográfica de Maceió, modificado pela autora.

As áreas “abandonadas” pela elite também abrigam moradores mais pobres, além de áreas não comercializáveis no mercado formal, como grotas, encostas e margens de lagoa. O relevo acidentado de Maceió permite a localização de conjuntos de moradias subnormais em diversos bairros (Fig.21). Isso porque na maior parte da cidade é comum encontrar grotas, cuja inclinação não permite a

construção legal, além de se constituírem muitas vezes em margens de cursos de água. Por essas características são terras que não entram no mercado formal e são constantemente procuradas por quem não tem condições de arcar com sua moradia. Os limites dos bairros às margens da Av. Fernandes Lima são em sua maioria grotas, e estão densamente ocupadas. Nota-se nesse caso uma proximidade espacial entre bairros com população de maior poder aquisitivo, como o Farol, com assentamentos subnormais em grotas, o que não significa interação. Em pesquisa no bairro da Gruta de Lourdes (CARVALHO, 2007), uma antiga moradora da área formal associa o início da criminalidade no bairro com a ocupação da gruta existente pela população carente, evidenciando a falta de interação entre os moradores dos dois locais, além da associação direta da pobreza com a criminalidade.

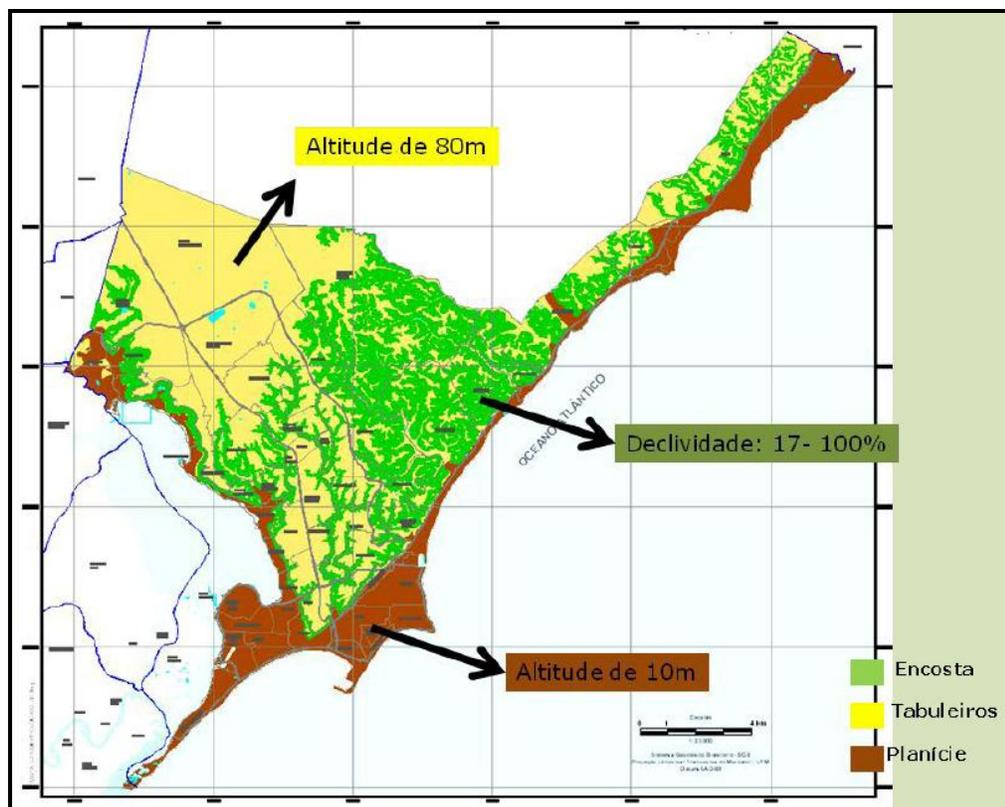


Figura 21: Mapa geomorfológico do município de Maceió demonstrando grande quantidade de encostas/grotas.

Fonte: MELO, 2009. p.74.

A incorporação de aparatos de segurança já era vista nos prédios da faixa litorânea, desde os primeiros exemplares. Diferente do ocorrido no Rio de Janeiro, em Maceió a verticalização já foi iniciada com imóveis direcionados a famílias maiores, sendo bastante incomum os edifícios de pequenos e numerosos apartamentos com comércio no térreo, tipologia freqüente nos edifícios cariocas mais antigos. O atendimento a um público mais jovem, com unidades menores, torna-se mais numeroso recentemente, com empreendimentos residenciais equipados como clubes, de forma similar ao exemplo da Barra da Tijuca, em menores proporções.

Até algumas décadas atrás, poderia se estabelecer uma divisão simplificada da cidade, de acordo com a apropriação majoritária de determinada faixa de renda, da seguinte forma: na orla da Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca estaria a população de maior renda; no interior dos bairros citados, somados à Mangabeiras e bairros adjacentes à Av. Fernandes Lima, localiza-se a população de renda média; nas terras não comercializáveis dessas áreas e nos demais bairros da cidade estariam a população de menor renda e grandes vazios urbanos.

A procura da população de maior renda por habitações em áreas periféricas ocorre em Maceió a partir década de 1980, seguindo o eixo de crescimento existente, que era a Av. Fernandes Lima (Fig.16). Com essa nova localização não ocorreu um abandono das áreas anteriormente ocupadas, que continuam sendo bairros “nobres”, com moradores de alta renda. A aceleração dessa busca pela periferia como local de moradia pelos mais abastados chama atenção nos últimos anos, em especial pela reprodução indiscriminada de loteamentos fechados, que inserem-se principalmente ao redor do segundo eixo indutor da cidade, a Av. Menino Marcelo, mais conhecida como Via Expressa (Fig.16). Esta via corta vários bairros da parte alta de Maceió, tais como Barro Duro, Serraria e Antares, que possuem grandes glebas desocupadas servidas de infra-estrutura.

Com o sucesso dos loteamentos fechados, percebe-se uma forma eficiente de valorizar terrenos que, sem esse novo produto, não seriam atrativos à população de maior poder aquisitivo e conseqüentemente só seriam comercializáveis a preços

mais baixos. Essa nova localização das elites pode ser observada a partir do mapa de renda por bairro, que demonstra renda acima de 5 salários mínimos tanto nas áreas tradicionalmente ocupadas pelas elites – bairros litorâneos e adjacentes à Av. Fernandes Lima – quanto em bairros adjacentes à Av. Menino Marcelo, já no ano de 2000 (Fig.22).

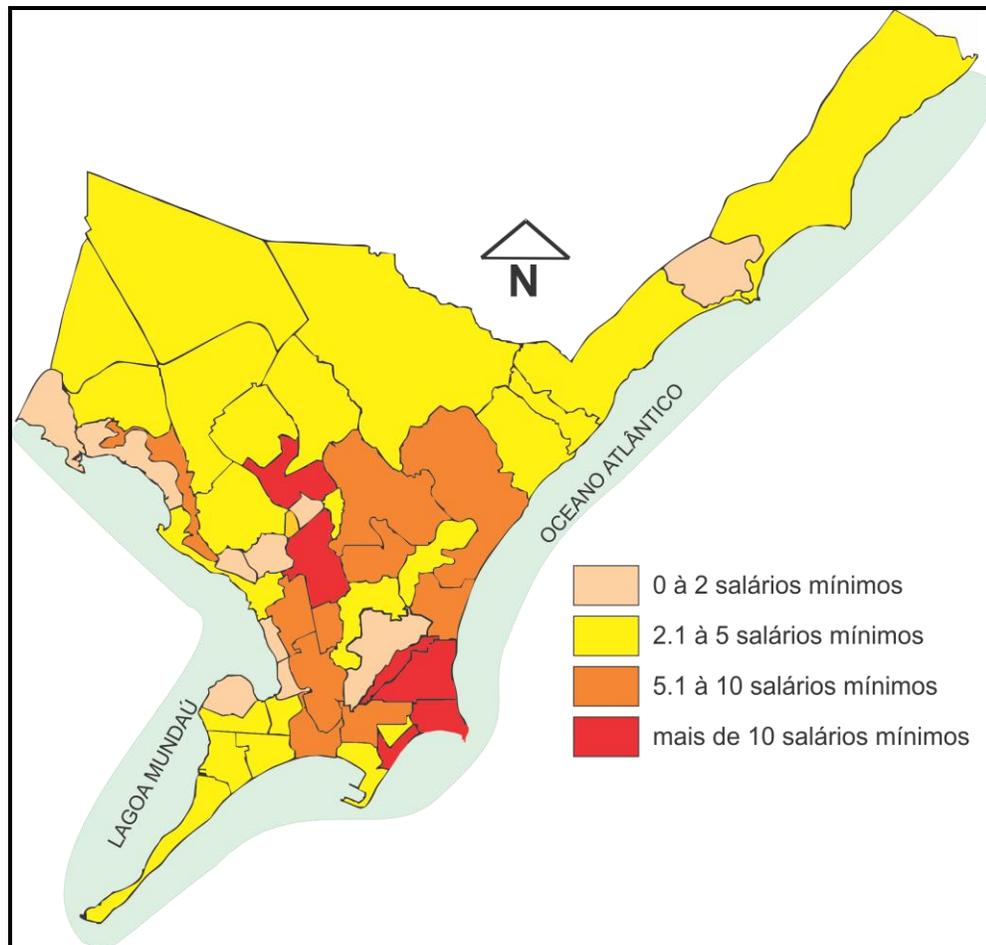


Figura 22: Distribuição por bairros do Rendimento Nominal Mensal dos Chefes de Família de Maceió

Fonte: dados IBGE, 2000.

Outro local recentemente procurado por grandes empreendedores é o conjunto de bairros litorâneos ao norte, que vão de Jacarecica à Ipioca, seguindo a rodovia AL 101-Norte (Fig.16). Nestes, a legislação urbanística limitava bastante o potencial construtivo, o que mudou com a aprovação do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, em 2007. Vários empreendimentos de grande porte estão

previstos, como conjunto de torres residenciais, *resorts* e loteamentos fechados. Estes últimos já podem ser vistos na região, alguns mais antigos e distantes utilizados como segunda residência, e alguns em área mais próxima, destinados a primeira residência, que estão em construção.

4.3. As áreas residenciais fechadas na legislação municipal

Em Maceió, o novo Código de Urbanismo e Edificações (Anexo B) aprovado em 2007 conserva alguns padrões da Lei 6766 (BRASIL, 1979): define que as modalidades de parcelamento são o loteamento e o desmembramento, e que em novos loteamentos a transferência de área para o município será de 35% do total da área loteável. Em Maceió a maior parte das áreas residenciais fechadas são loteamentos novos ou já consolidados, feitos de forma tradicional, que se fecham. O problema acrescentado nesse caso é a apropriação restritiva do patrimônio público, como ruas e praças, por grupos de moradores. Lima (2002) expõe que, segundo a Constituição Federal de 1988, é dever do Estado salvaguardar o patrimônio público (artigo 23, inciso I). Portanto, essa é uma questão social relevante, pois demonstra que o papel do Estado nessa questão não vem sendo cumprido, nem tampouco aparenta estar sendo amplamente discutido.

O novo Código de Urbanismo e Edificações, ao mesmo tempo que segue a Lei 6766 (BRASIL, 1979) nos itens citados, regulamenta um novo padrão residencial chamado de condomínio urbanístico, onde o que possuir mais de 1Ha deverá deixar na área externa 12,5% da área total utilizável do terreno, que será transferida ao domínio do município. Os menores que 1Ha em glebas confinadas; ou que correspondam a até uma quadra de loteamento aprovado, são dispensados de reserva de área pública. O código regulamenta também a permissão de uso de áreas públicas em loteamentos, que permite o fechamento de loteamentos novos e antigos, em caráter precário, respeitando as mesmas normas dos condomínios urbanísticos. Percebe-se uma perda significativa no patrimônio público, que pode deixar de receber 35% de uma gleba loteada até 1Ha, e 22,5% no caso de glebas maiores (Fig. 23).

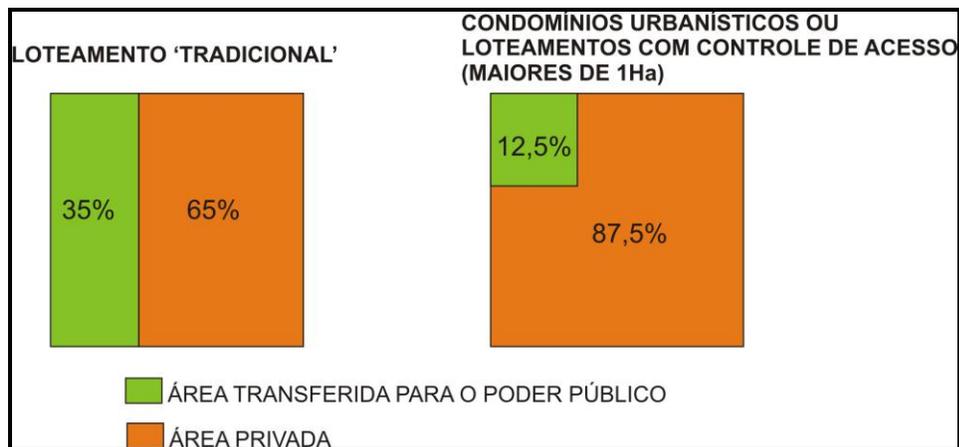


Figura 23: Comparativo de áreas públicas do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió.

Após aprovação do novo código, previa-se uma mudança por parte dos empreendedores, visando à total legalidade dos fechamentos. Porém, isso não ocorreu na maioria dos empreendimentos. Atualmente, existem mais pedidos de aprovação de condomínios do que de loteamentos, garantindo o fechamento em caráter definitivo. Como o condomínio deve ter as unidades habitacionais, alguns projetos trazem uma “casa-embrião”, podendo posteriormente ser “reformada” por cada morador. Percebe-se uma clara intenção de burlar a legislação urbanística, garantindo áreas coletivas dentro de um condomínio de casas seriadas legalmente constituído, onde as áreas livres internas jamais poderiam ser retomadas pelo poder público. Dessa forma escapam da falta de segurança jurídica presente nos loteamentos com controle de acesso, onde a permissão para o fechamento tem caráter precário e pode ser revogada a qualquer tempo, se necessário ao interesse público. Essa tentativa de garantir um fechamento definitivo, e não em caráter precário, traz problemas em relação à aprovação das reformas, pois irá alterar a área construída do condomínio. O primeiro caso desse tipo na cidade, o condomínio Ocean View, tem seu projeto aprovado em 2000, mas não está totalmente regularizado. As casas-embriões não chegaram a ser construídas, e cada comprador pôde executar sua residência. O Habite-se do “condomínio” não foi concedido, e moradores tentam conseguir o habite-se das residências individualmente, tal como é feito em um loteamento.

Percebe-se que esse artifício de fazer um condomínio, quando na verdade serão vendidos lotes, além de trazer problemas em relação a documentação, como no caso citado, devem prever desde o projeto as áreas externas, correspondentes à 12,5% da área loteável. Por isso muitos empreendedores preferem aprovar loteamentos, pois executam o fechamento posterior de toda a área. Estes aprovam na prefeitura projetos de parcelamento do solo tradicionais, criando assim loteamentos “abertos”, e após a obtenção da Carta de Habite-se constroem o muro de fechamento e a guarita, alguns com pedido de autorização. Se o pedido for aceito, tem-se um alvará de autorização, de caráter precário, permitindo o uso das áreas públicas, mas mesmo quando é negado o fechamento é executado. Em outros casos não há nenhuma tentativa de autorização junto à prefeitura. Essa autorização é expedida tanto para loteamentos novos, quanto antigos, incluindo casos de ruas isoladas.

Apesar de serem expedidos alvarás permitindo o fechamento, o setor técnico da Superintendência Municipal de Controle e Convívio Urbano- SMCCU nem sempre é consultado. Alguns casos de maior porte são analisados, e o parecer técnico aponta as exigências previstas no Código de Urbanismo e Edificações, ou seja, reserva de áreas externas conforme os condomínios urbanísticos. Não sendo atendidas as exigências, o parecer técnico é desfavorável ao fechamento, mas como o alvará é expedido por outro setor, esse parecer não é a decisão final.

O pedido de autorização de fechamento de ruas e loteamentos é bastante controverso. Qualquer alteração em empreendimentos maiores que 1,5Ha deve ser autorizada por decreto do prefeito. Portanto, a autorização concedida pela Superintendência Municipal de Controle e Convívio Urbano- SMCCU não teria valor legal. Mesmo nos casos menores, há divergências de opiniões no órgão quanto à validade dessas autorizações. Atualmente, foram encaminhadas cópias dos alvarás para o Ministério Público, que analisará a questão.

Ao todo foram concedidos 16 alvarás, mas a maioria – 12 casos – não fala em fechamentos, e sim em autorização para construção de guarita (Anexo C). Nos

demais casos são citados muros, portões e grades, caracterizando o fechamento em si. Todos os alvarás indicam que a autorização tem caráter precário, podendo ser revogada a qualquer tempo, e algumas indicam que a permissão é válida por 1 ano. A obrigação de conservar as áreas públicas, devendo ressarcir qualquer dano causado ao patrimônio municipal, é citado em apenas 2 alvarás. A maioria dos pedidos foi feito por associações de moradores, sendo 2 pedidos feitos por construtores.

Os fechamentos que possuem autorização, que já é controversa, são minoria. Na maior parte dos casos o fechamento é feito sem qualquer comunicação ao poder público, mas percebe-se uma tolerância, visto que os empreendimentos de maior porte são facilmente identificados na cidade. Com a aprovação da regulamentação federal descrita no capítulo anterior – Substitutivo ao Projeto de Lei 3057(BRASIL, 2000) – será legalizado o controle de acesso sem muita diferença do que já está previsto na legislação municipal. A mais expressiva novidade será a proibição do impedimento do acesso de qualquer cidadão a áreas comuns, ou seja, ninguém será proibido de entrar nas áreas públicas apropriadas. Porém, sabe-se que a intenção dos fechamentos é exatamente impedir esse acesso, restringindo-o aos moradores ou por eles autorizados.

A nova lei federal traz outros pontos que deverão ser regulados pelo município que não estão contemplados na legislação atual de Maceió. São eles: os locais da área urbana onde essa implantação é permitida; a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos; os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos; a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV); outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

O que significa a falta de interesse do Estado em preservar o espaço público cotidiano da cidade? E a falta de interesse em preservar direitos dos cidadãos, como o da livre circulação em áreas públicas? São apontados aspectos negativos

desse auto-enclausuramento, como o empobrecimento nas relações sociais (SABOYA, 2007; GOMES, 2006), além de um possível agravamento do medo e do preconceito entre classes, fomentado pela aparente homogeneidade buscada (LOPES e MONTEIRO, 2007). A falta de ação nessa questão pode ser associada ao aspecto subjetivo de suas possíveis conseqüências e a falta de tempo para que seus impactos negativos se mostrem de maneira clara.

4.4. Conclusão

A formação da cidade de Maceió pode ser comparada à várias cidades brasileiras. Um povoado inicial constitui-se o primeiro centro da cidade, e bairros adjacentes abrigam a elite. Buscando mais salubridade, bairros nobres formam-se em áreas de maior altitude e clima mais ameno. Quando desvincula-se a praia da idéia de sujeira e doenças, populariza-se o banho de mar e esse local torna-se a área nobre. Bairros à beira-mar são atualmente a área nobre tradicional da cidade.

Os loteamentos fechados surgem como forma de supervalorização de terrenos inicialmente desvalorizados, localizados em áreas periféricas. Com a implantação desses empreendimentos, a população de alta renda passa a ocupar também bairros tradicionalmente pobres.

Em Maceió, esses empreendimentos legalmente são loteamentos, e a grande maioria não possui qualquer autorização para o fechamento. A busca pela segurança e/ou seletividade social reflete-se tanto no sucesso dos loteamentos fechados, quando no fechamento de áreas consolidadas por iniciativa dos moradores.

Apesar da legislação municipal prever o loteamento com controle de acesso, na grande maioria dos casos o fechamento é feito sem qualquer comunicação ao poder público, e as autorizações existentes parecem não ter validade jurídica para legalizar tal prática. Mesmo assim, a cidade conta com um número cada vez maior de áreas residenciais fechadas.

CAPÍTULO 5- ANÁLISE DOS RESULTADOS

Este capítulo expõe o resultado da pesquisa empírica realizada. A partir dos levantamentos, obteve-se uma visão global do fenômeno do fechamento de áreas residenciais em Maceió. Com a localização e quantitativos de vários aspectos considerados relevantes, é exposto como as áreas residenciais fechadas se distribuem no território e com que características.

5.1. Métodos da pesquisa empírica

Para buscar a realidade do fenômeno estudado, dados secundários como a pesquisa bibliográfica e documental embasam a reflexão proposta. Sobre o caso específico de Maceió, cidade escolhida para o estudo, o primeiro obstáculo para o conhecimento do fenômeno foi a falta de regularização dos fechamentos, tratada a seguir, que resulta na inexistência de documentação em órgãos públicos que contabilize esses empreendimentos, informando quais, quantos e onde são.

Apesar de não haver o registro dos fechamentos em si, algumas características dos projetos de loteamentos permitem identificar um provável fechamento, como, por exemplo, um loteamento recente onde a ligação com o entorno é feita por uma única via. Com isso iniciou-se a identificação dos empreendimentos de maior porte, que já eram conhecidos previamente ou foram identificados em mapas, com conferência *in loco*.

A coleta de dados primários iniciou-se com a procura dos casos a serem estudados não identificados a partir de mapas ou documentos. Para isso, foram necessárias várias incursões na cidade em busca de áreas residenciais fechadas, percorrendo todas as vias possíveis. Com esse levantamento foi possível identificar principalmente os casos menores, que são mais numerosos, e ter uma visão global do fenômeno na cidade.

Os quantitativos resultantes do levantamento estão expostos na tabela 01 (Apêndice A) e as áreas encontradas estão locadas no mapa da cidade (Apêndice B). O quantitativo de lotes e áreas presente na tabela foram feitos a partir da

contagem e medição na base cartográfica da cidade de Maceió (MACEIÓ, 2000). As áreas públicas fechadas foram contabilizadas de duas formas: nos loteamentos fechados inteiros, calculou-se 35% da área total, que é o mínimo exigido pela prefeitura; onde foram fechados parte de loteamentos ou ruas isoladas, foi feita a medição no mapa das vias e praças internas. Na identificação dos casos, estes foram localizados no mapa, contabilizando lotes e áreas, além de ser feito o registro fotográfico externo. Este registro possibilitou perceber as diferenças entre os vários exemplos, tanto de configuração, a partir do mapa, quanto de proporção e nível econômico, através da apresentação das fotografias das entradas, o que pode ser acompanhado nos Apêndices C e D, onde especifica-se cada empreendimento encontrado.

Para traçar a evolução temporal do fenômeno voltou-se aos casos identificados, abordando porteiros ou moradores, para identificar o período no qual foram implantados loteamentos fechados, ou quando os moradores executaram o fechamento de loteamentos/ruas abertos. Nos loteamentos fechados desde o início, foi informado o ano de implantação em 83% dos casos, adotando-se o ano de 2010 para os empreendimentos em construção. Nos casos fechados pelos moradores, foram selecionados 7 bairros para esse levantamento, que contém 43 casos, correspondendo metade dos exemplos encontrados. Os bairros escolhidos foram Antares, Barro Duro, Feitosa, Jardim Petrópolis, Petrópolis, Serraria e Tabuleiro dos Martins, e obteve-se resposta em 72% dos casos.

Ao todo foram identificados 114 casos, e desenvolvidas tabelas e mapas temáticos que possibilitaram as análises.

5.2. As áreas residenciais fechadas em Maceió

Foram identificadas em Maceió as seguintes tipologias de áreas residenciais fechadas:

- a) O loteamento fechado inicialmente, que é aprovado como um loteamento “aberto”, mas é fechado antes de sua ocupação, pela construtora

responsável pelo empreendimento. A campanha publicitária desses loteamentos já enfatiza a característica de ser fechado, indicando que na fase projetual esse fechamento já é previsto;

b) O loteamento ou rua consolidados, fechados posteriormente a sua ocupação por iniciativa dos moradores.

c) O condomínio horizontal, que possui casas seriadas e a venda é de uma fração ideal do terreno total vinculada a uma unidade habitacional;

d) O conjunto de edifícios verticais com área comum fechada.

Para este estudo, não serão abordados os dois últimos casos, que em geral são implantados em área já loteada, ocupando no máximo uma quadra, não havendo, portanto, apropriação do espaço público. Logo, o presente trabalho aborda as duas primeiras tipologias, pois são empreendimentos que fecham áreas maiores, além de serem na grande maioria apropriações ilegais do patrimônio público, apesar de passíveis de legalização. Condomínios horizontais em grandes glebas também foram considerados, sendo 3 casos, que seguem a mesma lógica dos loteamentos fechados inicialmente. A partir deste ponto, quando for citada a expressão “áreas residenciais fechadas” deverá ser entendido as áreas que serão estudadas, correspondentes aos itens “a” e “b”.

Em Maceió, devido às diferentes proporções em comparação a grandes metrópoles, os empreendimentos de maior porte são implantados na capital, mas em áreas periféricas e inicialmente pouco valorizadas. Loteamentos fechados são o modelo mais desejado de morar, e o *marketing* investido nesses empreendimentos vende a própria felicidade, seguindo o padrão das outras cidades abordadas em capítulos anteriores. Porém, a proximidade com a natureza não se constitui uma regra nos casos observados, sendo bem mais comuns loteamentos que diferem apenas pela guarita e muro perimetral.

O primeiro loteamento fechado da cidade foi o Aldebaran, construído entre 1985 e 1988. Na ocasião foi frisado o aspecto de incorporação de área de lazer e contato com a natureza existente no loteamento, sendo este o único

empreendimento em que foi previsto uma área comercial externa para atender a nova demanda. Seguindo o modelo “Alphaville”, o Aldebaran também se tornou uma marca, e conta com mais 6 empreendimentos desse tipo, em estudos ou construídos, em Maceió, Santa Catarina e Rio Grande do Sul¹.

Foram identificados 33 empreendimentos como o Aldebaran até o momento, que se caracterizam por preverem seu fechamento inicialmente, apesar de serem aprovados como loteamentos. O total levantado abrange uma área de 485Ha, e conta com 3.828 lotes. Considerando que são loteamentos inteiros fechados, pode-se quantificar que no mínimo 35% desse total deveriam ser áreas públicas, tais como ruas e praças, tendo um total de 137Ha de áreas públicas dentro desses empreendimentos fechados.

Atualmente, além da crescente reprodução desse padrão em loteamentos novos, o fechamento de áreas residenciais está sendo incorporado em loteamentos já consolidados. Têm-se 79 casos de áreas que foram fechadas após sua consolidação, por iniciativa dos próprios moradores, com 3.889 lotes. O total de área fechada é 228Ha, e as áreas públicas apropriadas nesses casos, contabilizadas de forma aproximada a partir do mapa da cidade, somam 64Ha.

Ao todo, foram identificadas 112 áreas residenciais horizontais que são fechadas, seja antes do lançamento pelos empreendedores, seja após consolidação por iniciativa dos moradores. Todos os casos levantados até o momento referem-se a uma área total de 713Ha, com mais de 7.700 lotes dentro desses locais, e pouco mais de **200Ha de áreas públicas apropriadas**, com acesso restrito aos moradores ou por eles autorizados. Para perceber a dimensão desse fenômeno, demonstrando concretamente o que a cidade perde em espaço público, temos como exemplo as áreas do Parque Municipal de Maceió, com 82Ha, o Jardim Botânico no Rio de Janeiro, com 54Ha de área cultivada, e o Parque Ibirapuera em São Paulo, constituído por 158Ha.

¹ -www.aldebaranurbanismo.com.br, acesso em dezembro de 2009.

O resultado detalhado do levantamento realizado pode ser observado na Tabela 1, seguido do mapeamento dos casos encontrados e do levantamento cartográfico e fotográfico, que evidenciam a heterogeneidade dos casos. Os mapas de cada empreendimento com suas respectivas fotografias foram separados em dois grupos: primeiro as áreas residenciais que foram fechadas desde o lançamento, e segundo as que foram fechadas por iniciativa dos próprios moradores. A partir dos dados encontrados faz-se uma análise dos pontos considerados mais relevantes para o entendimento do fenômeno.

5.3. Iniciativa do fechamento: Áreas Fechadas pelos construtores X Áreas Fechadas pelos moradores

Apesar do loteamento fechado ser o mais recente tipo de empreendimento imobiliário, havendo muitos lançamentos desse tipo na cidade, ainda representam a minoria dos casos.

Dos 112 exemplos de áreas residenciais fechadas encontrados, apenas 33 (29% do total) foram fechados desde o lançamento, ou seja, pelos construtores. A maioria, 79 casos (71% do total), foi construída e entregue como loteamentos “tradicionais”, ou seja, abertos, e posteriormente, os moradores realizaram o fechamento por conta própria.

Apesar do exposto, em todos os demais parâmetros essa proporção se inverte. A quantidade total de área fechada é substancialmente maior nos loteamentos fechados pelos construtores, assim como a quantidade de área pública no interior desses empreendimentos (Fig. 24). Os loteamentos fechados inicialmente, que correspondem a apenas 33% dos casos encontrados, somam 68% da área total pesquisada (485Ha), e a 68% das áreas públicas encontradas fechadas (137Ha). Ou seja, são poucos exemplos, se comparados aos casos fechados posteriormente, mas a maioria de grandes extensões, o que faz com que o conjunto de 33 casos corresponda a uma área maior que os 79 exemplos restantes. O fechamento feito por iniciativa dos moradores, encontrado em 79 exemplos (71%), somam apenas 32% da área total, e 32% das áreas públicas encontradas fechadas. Isso demonstra

que são casos numerosos, porém pequenos se comparados aos exemplos fechados desde o início. Porém, não se mostra irrelevante, pois somam 228Ha de área total fechada, sendo 64Ha área pública.

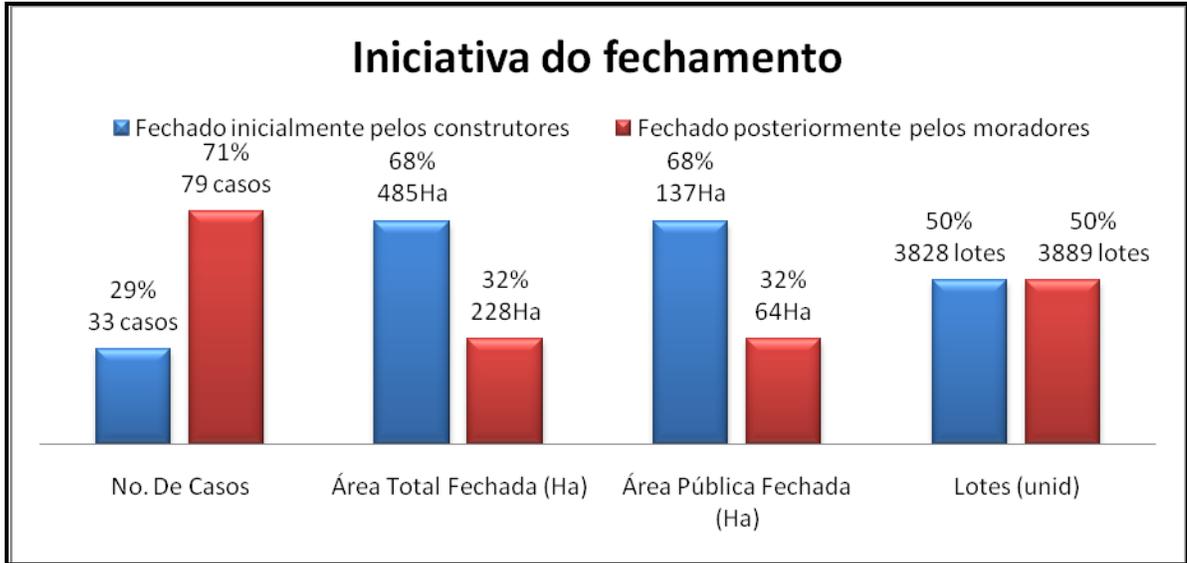


Figura 24: Comparativo da iniciativa do fechamento

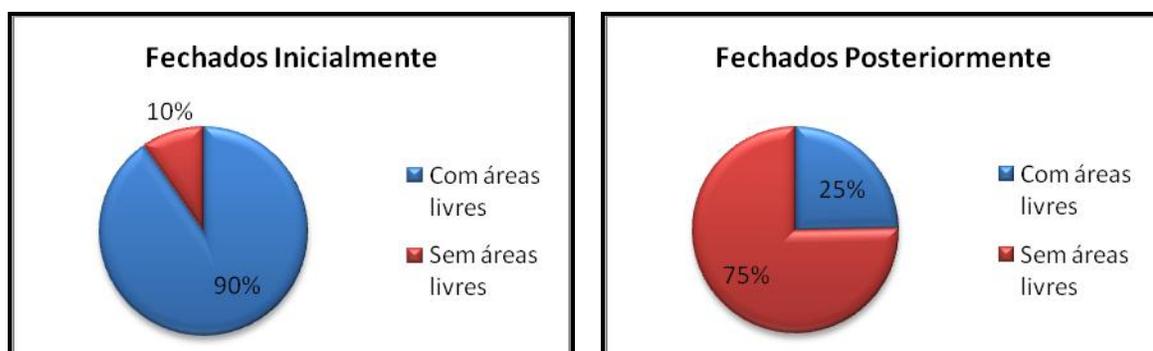
Isso demonstra que, apesar de serem menos exemplos encontrados, os loteamentos que são lançados como fechados produzem um impacto maior na cidade, tornando grandes áreas no tecido urbano inacessíveis à população em geral.

A partir dos mapas foram identificadas áreas livres no interior dos empreendimentos, tirando ruas e calçadas (Fig. 25). Seriam espaços como praças, áreas verdes, áreas para equipamento comunitário, quadras, ou, se vazios, com potencial para áreas de convivência.



Figuras 25: Exemplo de áreas livres fechadas - Loteamento Jardim Europa

Essas são as áreas públicas mais significativas no que diz respeito à espaços para convívio entre diferentes. Ruas fechadas influem em especial a mobilidade no tecido urbano, que fica restrita, mas áreas livres no interior de empreendimentos fechados retiram da cidade espaços que poderiam se importantes pontos de encontro e lazer, além de áreas para possíveis equipamentos públicos que atenderiam a todos. A partir da distribuição de casos com áreas livres fechadas, percebe-se que, também nessa questão, os loteamentos lançados fechados trazem um prejuízo muito maior à cidade, pois a grande maioria possui áreas livres no interior dos empreendimentos (Fig. 26 e 27).



Figuras 26 e 27: Comparativo da presença de áreas livres fechadas.

5.4. Características dos empreendimentos

Os loteamentos fechados desde o lançamento pelos construtores se caracterizam por serem, em sua maioria, de grande porte, contando com uma estrutura que inclui praças, salões de festas, quadras e outros equipamentos coletivos, com área média de 15Ha, sendo 3 empreendimentos maiores que 50Ha. São, na sua maioria, direcionados à população de alto poder aquisitivo, evidenciado pelo padrão das casas construídas posteriormente, além de guaritas na entradas (Fig. 28 e 29) e funcionários em tempo integral garantindo o controle no acesso.



Figuras 28 e 29: Exemplos de loteamentos fechados desde o lançamento.

No fechamento de áreas residenciais já consolidadas, feito por iniciativa dos moradores, a diversidade é marcante entre um empreendimento e outro (Fig. 30 à 34). O nível de renda da população, observado através do padrão construtivo existente, varia desde exemplos similares aos empreendimentos de grande porte acima descritos, habitados por população de alto poder aquisitivo, até ruas fechadas em bairros populares, cujo padrão não se diferencia do restante do bairro. Em vários casos, o fechamento é feito apenas pelo portão, dispensando a guarita, o funcionário e o interfone. Em outros casos o portão permanece aberto durante o dia, permitindo o acesso de todos, e apenas no período noturno conta-se com um funcionário para restringir a entrada. Demonstra-se, portanto, que devido à variedade de faixas de renda de pessoas que buscam esse novo modelo residencial, são necessárias adaptações dos novos conceitos à cada realidade.

Estudos sobre áreas residenciais fechadas demonstram que a questão do *status* parece ser até mais importante que a segurança, mas pela simplicidade de várias áreas encontradas, essa afirmação parece não se confirmar em muitos casos.



Figuras 30 à 34: Exemplos de loteamentos fechados posteriormente pelos moradores

5.5. Localização dos empreendimentos

Na distribuição espacial dos exemplos encontrados, nota-se que o fenômeno está distribuído por grande parte do território, excluindo alguns bairros periféricos de

baixa renda e a região de ocupação mais antiga (Fig. 35). Nesta última, é improvável que futuramente apareça algum caso, por ser uma área densamente ocupada, com tráfego intenso e comércio bastante presente nas vias locais. Essas características, portanto, inviabilizam o fechamento de vias por iniciativa dos moradores, e não há disponibilidade de glebas desocupadas para implantação de novos empreendimentos.

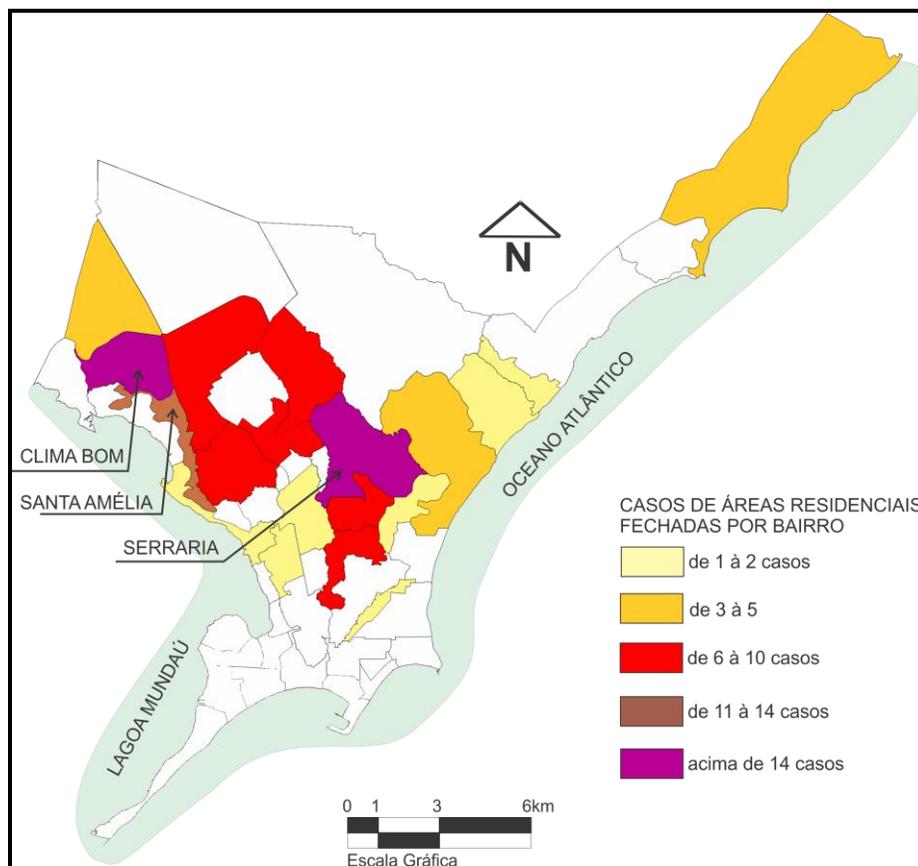


Figura 35: Espacialização das áreas residenciais fechadas por bairro- número de casos

Clima Bom e Serra são os bairros com maior quantidade de casos, seguidos do bairro de Santa Amélia, mas apresentam realidades bastante distintas. No primeiro bairro, são inúmeros casos de ruas isoladas, onde os moradores instalaram um portão restringindo o acesso, sem qualquer funcionário (Fig. 36 à 38). Na Serra e Santa Amélia encontram-se alguns poucos casos como o descrito, outros onde loteamentos inteiros foram fechados pelos moradores, contando na maioria com funcionários (Fig.39 e 40), e casos que sempre foram fechados,

maior porte, com mais aparatos de segurança e lazer (Fig. 41 e 42). No último bairro, Santa Amélia, observa-se loteamentos de grande porte lançados fechados, loteamentos inteiros fechados pelos moradores, e ruas isoladas fechadas apenas com portão, mas nota-se o nível de renda superior aos casos do Clima Bom.

Ruas isoladas fechadas apenas com portão:



Clima Bom

Serraria

Santa Amélia

Figuras 36 à 38: exemplos de ruas isoladas fechadas apenas com portão

Loteamentos fechados pelos moradores:



Bosque das Bromélias- Serraria

Freire Ribeiro- Pinheiro

Figuras 39 e 40: exemplos de loteamentos fechados pelos moradores

Loteamentos fechados inicialmente



San Nicolas- Serraria

Jardins de La Reina- Santa Amélia

Figuras 41 e 42: exemplos de loteamentos fechados inicialmente

Observando a distribuição espacial de acordo com a quantidade de área fechada, percebe-se um cenário distinto. O Clima Bom mostra-se irrelevante, pois apesar de muitos casos, somam menos de 3 Ha. Serraria e Santa Amélia já apresentam maiores quantidades de áreas fechadas, assim como Ipioca. Destaca-se Jardim Petrópolis e Guachuma, que apresentam mais de 100Ha de área fechada

(Fig. 43). Em Guachuma, 123Ha com acesso restrito correspondem a apenas 2 empreendimentos em fase de construção.

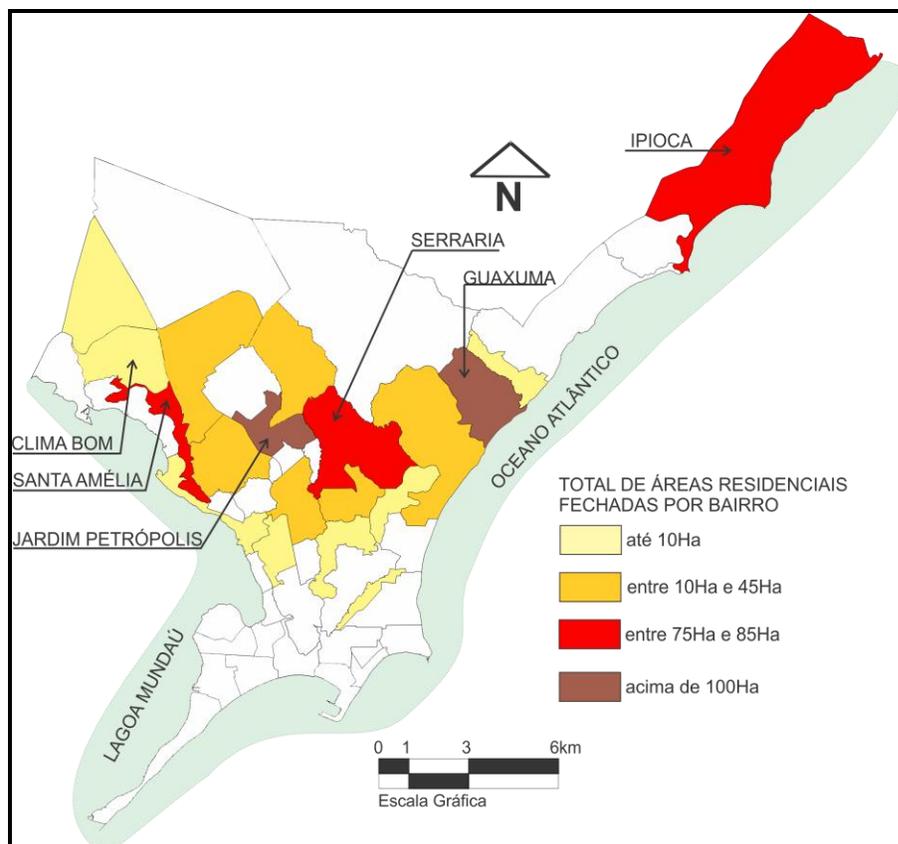


Figura 43: Espacialização das áreas residenciais fechadas por bairro- área total

O caso mais emblemático, porém, é o do Jardim Petrópolis, bairro com 267Ha, onde 171Ha são fechados. Isso corresponde à 64% da área do bairro, mas é a maioria do bairro se considerarmos a área loteável (retirando as grotas). Ou seja, quase todo o bairro é inacessível aos não moradores, (Fig. 44). No Jardim Petrópolis encontram-se 3 loteamentos que sempre foram fechados – Aldebaram Alfa, Beta e Omega – e 6 que foram fechados pelos moradores – Jardim Petrópolis A, B, D, E e F.



Figura 44: Áreas residenciais fechadas no bairro Jardim Petrópolis

A distribuição de casos na cidade dá-se, portanto, de forma bastante heterogênea e espalhada, tanto nos bairros da parte alta da cidade, quanto nos bairros do litoral norte. Quando separa-se os casos fechados desde o início dos que foram fechados pelos moradores, percebe-se algumas variações em relação à localização (Fig. 45).

5.6. Nível de renda dos bairros

Sobrepondo a localização dos empreendimentos no mapa de distribuição de renda da cidade nota-se um cenário bastante diversificado. Com exceção da primeira faixa de renda – 0 à 2 salários mínimos – há empreendimentos nas outras 3 subdivisões (Fig.46).

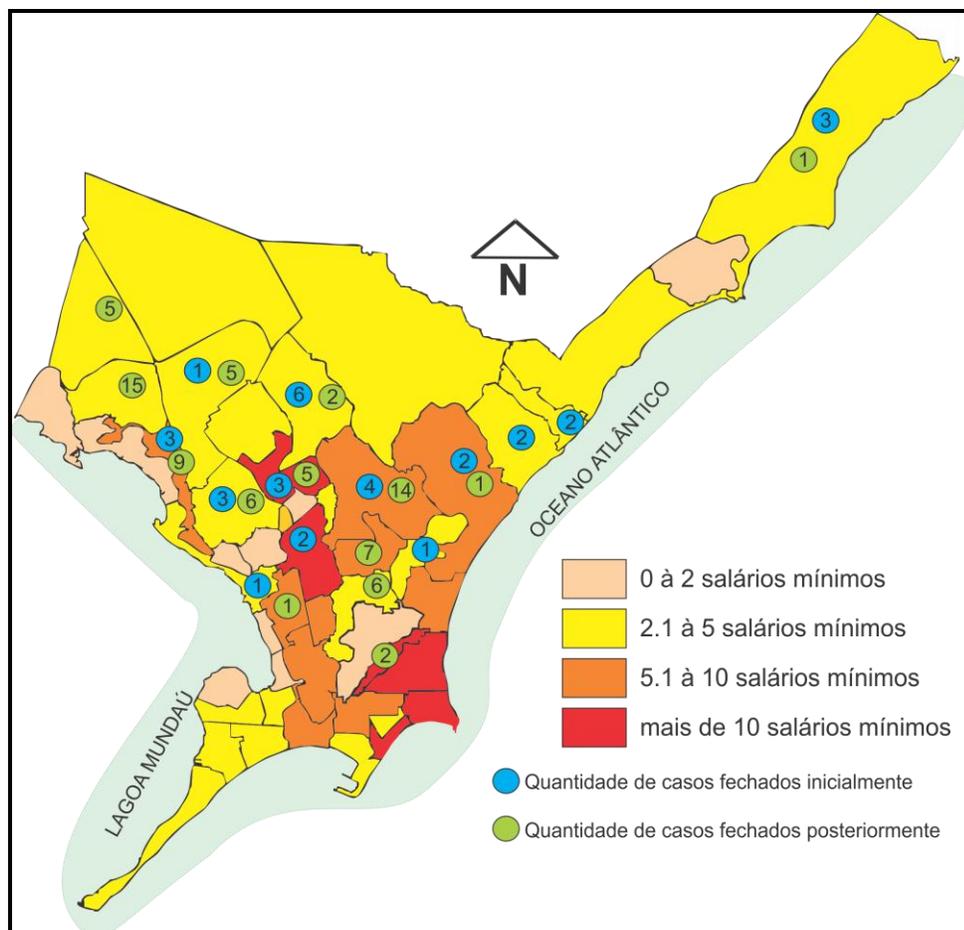


Figura 46: Espacialização das áreas residenciais fechadas por bairro- distribuição em relação à renda dos bairros

Não foram identificadas diferenças no padrão de localização dos loteamentos fechados inicialmente ou posteriormente, no que diz respeito à renda dos bairros. Percebe-se que, nos dois casos, há uma maior concentração de casos em bairros com renda de 2.1 à 5 salários mínimos (Fig. 47 e 48). Como essa faixa de renda corresponde a quase metade dos bairros, a distribuição de casos acompanha a

distribuição das rendas, não sendo constatada uma preferência na instalação dos novos empreendimentos em bairros mais pobres ou mais ricos.

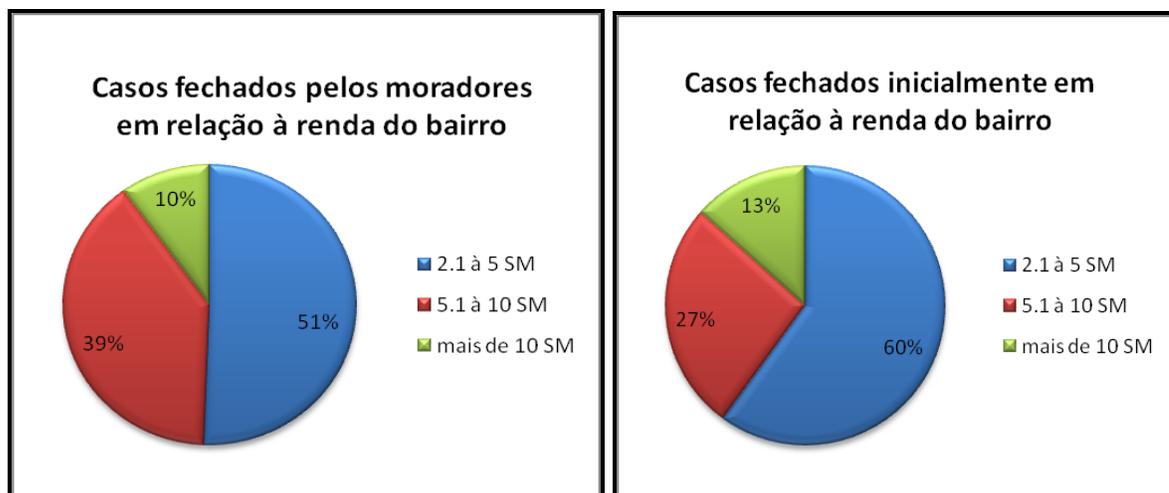


Figura 47 e 48: Relação da faixa de renda do bairro com a presença de áreas residenciais fechadas.

Os casos dos loteamentos fechados após sua consolidação não afetam o nível de renda do bairro, pois permanecem os mesmos moradores. Porém os demais casos, lançados como fechados, podem afetar significativamente o padrão do bairro. O fato de haver 2 bairros de alta renda na parte alta da cidade – Gruta de Lourdes e Jardim Petrópolis – pode ser um indicativo de aumento da renda média a partir da instalação dos empreendimentos lançados como fechados. Nos demais bairros, não é possível confirmar essa questão pois os lançamentos de loteamentos fechados ocorreram após o ano 2000, último ano da pesquisa da pesquisa de renda do IBGE. Com a próxima pesquisa, será possível a comparação da renda dos bairros antes e após a instalação dos empreendimentos.

5.7. Evolução temporal

As áreas residenciais fechadas inicialmente pelos construtores surgiram na cidade de Maceió a partir da construção dos loteamentos Aldebaran, que trouxeram uma nova proposta de área residencial, voltada para população de alta renda, bem estruturada e com acesso restrito. Antes do ano 2000, além do Aldebaran Alfa, Beta e Ômega, foram lançados outros 4 loteamentos fechados, mas com padrão inferior

ao descrito. Todos os casos estavam localizados em bairros periféricos, mas com empreendimentos adjacentes às vias estruturais – Av. Durval de Goes Monteiro e Av. Menino Marcelo (Fig. 49).

Entre os anos 2000 e 2002 são lançados 3 empreendimentos que trazem uma nova característica: a vista panorâmica. No bairro Santa Amélia é explorada a vista para a Lagoa Mundaú, e em Jacarecica, além da vista panorâmica para o mar, inova-se também na localização na encosta adjacente à planície litorânea.

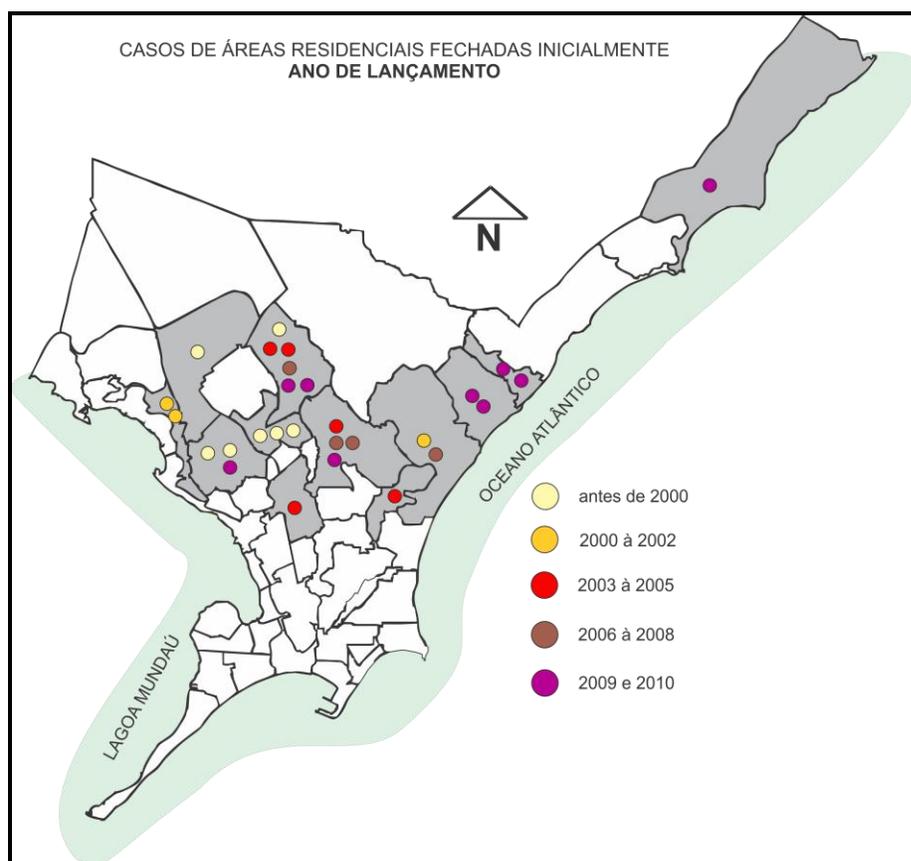


Figura 49: Espacialização das áreas residenciais fechadas inicialmente- evolução temporal

A partir do ano de 2003 aparecem exemplos em bairros mais próximos ao Centro – Serraria, Gruta de Lourdes e São Jorge. Nos anos de 2009 e 2010 estão concentrados a maior parte dos lançamentos, demonstrando que uma tendência de aumento do número de áreas residenciais fechadas nos próximos anos. Outra tendência recente é a localização no litoral norte, seja na encosta, seja à beira mar.

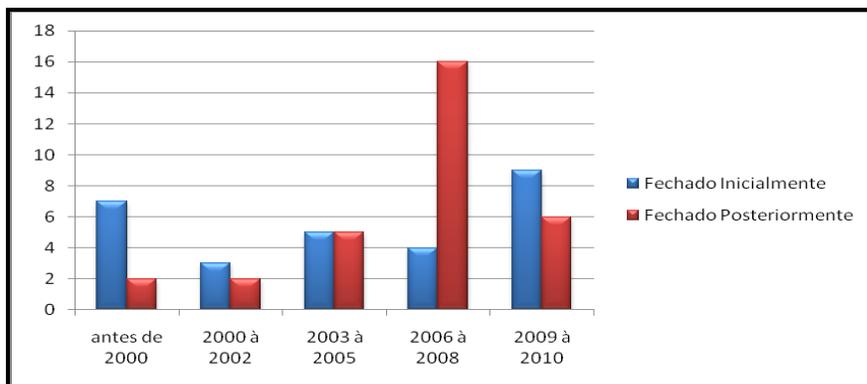


Figura 50: Comparativo da evolução temporal em relação à iniciativa do fechamento

Para a datação das áreas residenciais fechadas pelos moradores foram pesquisados sete bairros: Antares, Barro Duro, Feitosa, Jardim Petrópolis, Petrópolis, Serraria e Tabuleiro dos Martins.

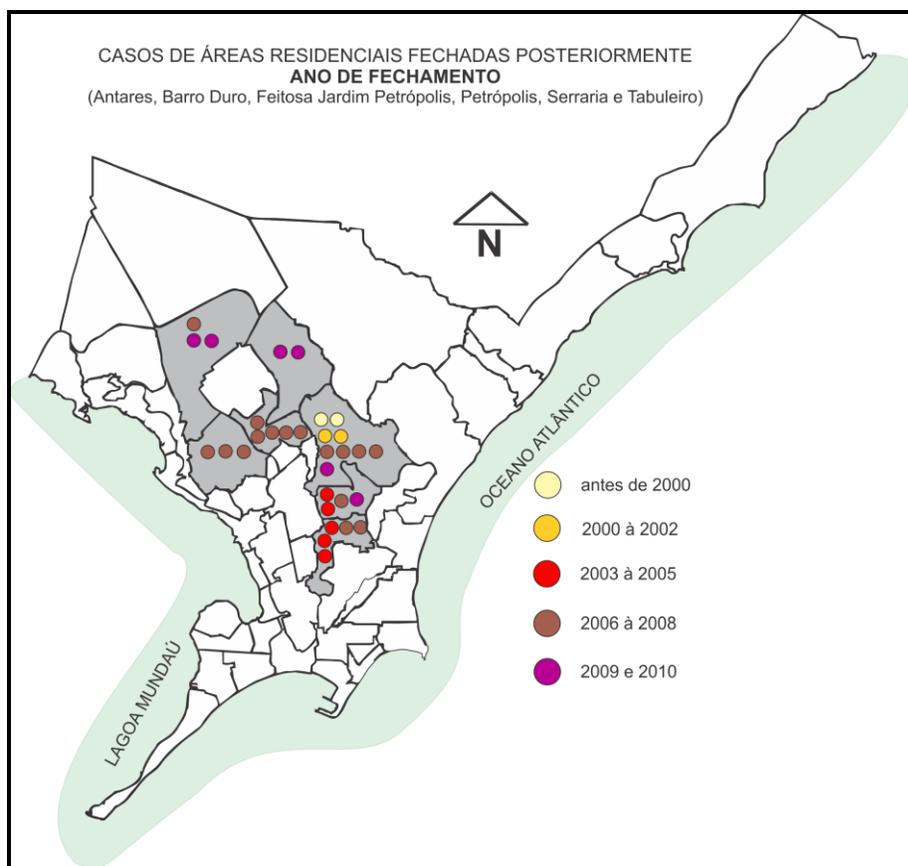


Figura 51: Espacialização das áreas residenciais fechadas posteriormente- evolução temporal

Nesses bairros, apenas 4 áreas foram fechadas antes do ano de 2003, todas no bairro da Serraria (Fig. 51). A partir daí, a quantidade de áreas fechadas cresce substancialmente, indicando a tendência do aumento dessa prática. A diminuição no número de casos dos anos de 2009 e 2010 pode ser explicada pela duração dos levantamentos, que ocorreram desde 2008. Por isso, nos bairros percorridos antes não foram identificados os casos mais recentes, e mesmo os percorridos em 2010 foram mapeados até o mês de maio. Acredita-se, portanto, que essa prática não vem diminuindo nos últimos dois anos.

5.8. Contiguidade e Relevô

Ocupando áreas cada vez maiores, em alguns casos com mais de um empreendimento contíguo, as áreas residenciais fechadas geram grandes regiões impermeáveis na malha urbana, ignorando a recomendação de integração à estrutura viária existente contida em legislação específica. Nos exemplos observados, duas áreas apresentam os principais casos de contigüidade, uma no Jardim Petrópolis e outra em Guaxuma (Fig. 52). Existem outros casos de áreas contíguas, que podem ser observadas no apêndice B.

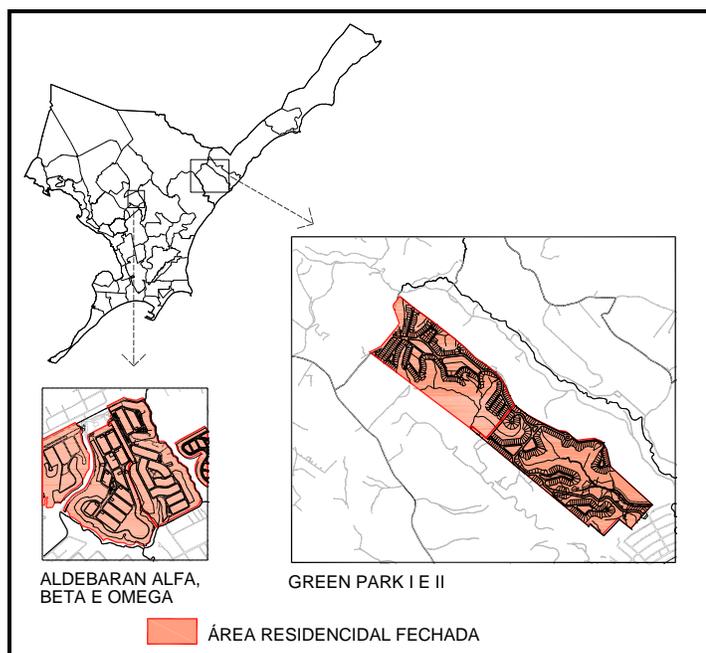


Figura 52: Exemplos de empreendimentos contíguos

Em Maceió, o relevo formado por diversas grotas parece ser mais propício à instalação de áreas fechadas do que em cidades mais planas. Isso porque diversos loteamentos são contornados por grotas, entre eles vários empreendimentos fechados. As grotas, consideradas barreiras naturais, impedem conexões ao sistema viário existente, o que faz com que a região seja ligada ao entorno por apenas uma rua. Visto isso, a geografia do sítio é usada como argumento para questionar a desvantagem das áreas fechadas e contíguas, pois com ou sem o fechamento não existiriam ligações com o sistema viário existente, além da via de acesso. Esse é o caso do Aldebaran (Fig.53), e de vários outros empreendimentos, que fecham grandes áreas de forma quase despercebida, também pelas características do relevo. Nesses casos, quando percorre-se a cidade, não são visualizados grandes muros ou cercas, pois os mesmos estão nas grotas, e nota-se apenas as guaritas.



Figura 53: Loteamentos Fechados contornados por grotas.
 Fonte: Foto de satélite GoogleEarth, modificado pela autora.

Porém, como todo o terreno da cidade apresenta-se bastante acidentado, é provável que com o crescimento demográfico e adensamento populacional futuramente sejam necessárias ligações viárias cruzando essas áreas. Isso já acontece na Avenida Leste Oeste, que cruza o Vale do Reginaldo (Fig.54), e em recente obra viária da cidade, a Avenida Empresário Valentim dos Santos Diniz, que

aterrou parte da grota para ligar a Av. Durval de Goes Monteiro à Av. Menino Marcelo (Fig. 55).



Figura 54: Av. Leste-Oeste cruzando grota do Vale do Reginaldo.
 Fonte: Foto de satélite GoogleEarth, modificado pela autora.



Figura 55: Av. Emp. Valentim dos Santos Diniz cruzando grota.
 Fonte: Foto de satélite GoogleEarth, modificado pela autora.

Portanto, é necessário observar com cuidado a diminuição da mobilidade no tecido urbano, mesmo em áreas tidas como confinadas, pois grandes empreendimentos fechados e contíguos podem impossibilitar futuras ligações viárias.

5.9. Praia exclusiva

Em áreas litorâneas pouco adensadas, onde ainda não existe avenida à beira-mar, observa-se com freqüência a implantação de loteamentos fechados, ocupando grandes faixas e dificultando o acesso público a esse importante local de lazer. No litoral sul esses empreendimentos são mais freqüentes, estando no município de Marechal Deodoro, a 20 minutos do centro de Maceió.

No litoral norte ainda há grandes glebas sem uso, devido à antiga legislação altamente restritiva, como pode ser observado a partir de imagens de satélite (Figuras 56 à 59).



Figuras 56 à 59: Áreas pouco adensadas no Litoral Norte.

Fonte: Google Earth

A recente mudança nessa legislação já define significativas mudanças na região, onde são previstos prédios residenciais de alto padrão e empreendimentos turísticos na faixa litorânea, além de loteamentos fechados de luxo nas encostas (Fig.60 e 61), estes com unidades já implantadas.



Figura 60 e 61: Loteamento Horizonte Fenix, com platôs na encosta – litoral norte.
Fonte: www.horizontefenix.com.br, acesso em julho de 2009.

A avenida à beira-mar ao norte, que atualmente acaba no bairro de Cruz das Almas, será estendida no bairro seguinte, Jacarecica. Nesse bairro, portanto, o acesso à praia será garantido, e como dito os loteamentos fechados estarão localizados no início do tabuleiro. A partir desse bairro, porém, alguns empreendimentos já estão sendo construídos, como o Morada da Garça (Fig.62), seguindo o mesmo padrão dos empreendimentos do litoral sul, que dificultam o acesso à praia.



Figura 62: Morada da Garça: fechamento até a areia da praia – litoral norte.
Fonte: www.moradadagarca.com.br, acesso junho de 2009.

Estes empreendimentos utilizam a dificuldade de acesso criada como um diferencial, onde as praias do local terão seus freqüentadores selecionados. Mesmo sem poder fechar totalmente as praias, a falta de acessos públicos em uma extensão grande realmente seleciona o público externo, que irá se concentrar no máximo nas extremidades desses empreendimentos.

A praia do Sonho Verde, localizada na cidade de Paripueira, já conta com uma série de condomínios de veraneio fechados, já consolidados, por vezes contíguos. Com isso, as ruas de acesso à praia são limitadas, e o número reduzido faz com que nos finais de semana falte espaço nas ruas para estacionamentos, além de superlotação nos poucos bares que existem entre um condomínio e outro. A diferença desse quadro para o que acontece mais recentemente no litoral de Maceió e cidades vizinhas é que agora esses empreendimentos estão muito próximos a áreas urbanas, que demandam ainda mais por locais de lazer. Outra diferença é que esses novos condomínios são buscados não só como casa de veraneio, mas também como primeira moradia, possibilitada pela proximidade dos serviços urbanos.

5.10. Conclusão

O fechamento de áreas residenciais em Maceió acontece de forma bastante diversificada, seja em relação às características dos casos, ou à sua distribuição no território. Em especial nos casos fechados por iniciativa dos moradores, foram encontrados exemplos em várias faixas de renda, observadas a partir do padrão construtivo das construções. Isso demonstra que as áreas residenciais fechadas não são uma exclusividade das elites, apesar dos empreendimentos novos serem, em geral, voltados para essa população.

Ao expor os resultados encontrados, percebe-se que os casos lançados como fechados, apesar de menos numerosos, trazem um impacto maior para a cidade, pois correspondem às maiores áreas. Tanto a mobilidade, quanto o acesso à espaços públicos, são mais afetados com a instalação desses empreendimentos de maior porte.

O mercado imobiliário da cidade vem lançando cada vez mais loteamentos desse tipo, e o fechamento de áreas residenciais pelos próprios moradores também aumenta. Demonstra-se, portanto, que esse é um fenômeno relevante na dinâmica urbana da cidade de Maceió.

CAPÍTULO 6- CONCLUSÕES

Para finalizar o estudo proposto, esse capítulo traz as considerações finais do tema, onde a partir dos resultados obtidos retoma-se as discussões dos capítulos anteriores. Serão abordadas também as limitações da pesquisa e as sugestões para futuros trabalhos possíveis a partir deste, encerrando-se com as conclusões finais.

6.1. Considerações finais

Para ter o direito de lotear, o empreendedor deve destinar parte da área da gleba ao poder municipal para equipamentos coletivos, áreas verdes e vias. Porém cada vez menos essas áreas se integram ao patrimônio público, e até as legislações urbanísticas vêm sendo alteradas para permitir tal prática. Com isso, a reprodução indiscriminada de áreas residenciais fechadas está marcando as cidades do país significativamente, sendo relevante entender esse processo, além de identificar especificidades locais.

No primeiro capítulo, percebeu-se a dimensão espacial como importante agente na dinâmica urbana, sendo elemento ativo na sociedade. Nesse sentido, alterações no território interagem com a sociedade, alterando-a. O fechamento de áreas residenciais discutido nesta dissertação é uma ação direta de certos grupos no território, criando barreiras cada vez mais freqüentes. Essa nova lógica no tecido urbano, com o espaço público abandonado ou privatizado, também trará conseqüências ao comportamento social. Como resposta à violência, real ou não, o cotidiano se dá em locais privados, e o encontro entre diferentes torna-se raro.

Buscando soluções individuais, o problema da violência urbana não é resolvido, visto que é fruto de um cenário de desigualdades sociais e falta de oportunidades para os mais pobres (PEDRAZZINI, 2006). Locais de acesso controlado são buscados para todas as ações possíveis: o trabalho em centros empresariais, o consumo em *shopping centers*, a moradia em condomínios e loteamentos fechados. Com isso, tem-se uma segregação espacial que difere do padrão histórico brasileiro, abordado no capítulo 2.

A partir de investimentos públicos e reformas urbanas que remodelaram grandes áreas, construiu-se o padrão centro-periferia, onde os investimentos concentravam-se nas áreas centrais. Com isso, essas áreas foram apropriadas pelas elites, enquanto os mais pobres habitavam a periferia. Mesmo em cidades onde esse padrão não se confirma territorialmente, com população pobre morando em áreas centrais, ele pode ser visto observando que esses locais dos mais pobres, mesmo em áreas centrais, não contam com a infra estrutura do entorno. A localização privilegiada é conseguida por ocupações de terrenos fora do mercado formal, onde a construção é proibida, e por isso não conta com diversos serviços e equipamentos públicos.

Conforme visto no capítulo 2, as legislações urbanísticas, em geral, reforçam o padrão centro-periferia, criando normas para certas áreas que inviabilizam construções de baixo custo. Ao mesmo tempo, os repetidos investimentos em áreas que já contam com boa infra-estrutura aumenta a desigualdade de bairros ricos e pobres.

O mercado imobiliário destinado à alta renda investe nas áreas que contam com os maiores investimentos públicos, e assim são formadas as tradicionais áreas nobres das cidades brasileiras. Em cidades litorâneas, a orla foi um importante local para implantação de construções de luxo, e em geral a primeira região verticalizada da cidade.

Atualmente, os empreendedores contam com um novo produto, abordado no terceiro capítulo, onde áreas residenciais são previstas com áreas de lazer exclusivas dos moradores. São os condomínios horizontais ou loteamentos fechados, implantados em regiões periféricas, em geral em cidades vizinhas à principal. Essa nova localização das elites se sobrepõe ao padrão histórico, que ainda se mantém, gerando uma nova distribuição da riqueza no território. Essa nova localização é acompanhada por sistemas de segurança privados, e garante aos moradores o isolamento do entorno, em geral pobre. Buscando esse modelo exclusivo, moradores de áreas já consolidadas incorporam os muros perimetrais. O

patrimônio público é privatizado indevidamente tanto em empreendimentos antigos, quanto nos novos que são aprovados como loteamentos, e não como condomínios.

Conforme pode ser evidenciado no capítulo 3, as legislações urbanísticas federais ainda não contam com esse novo modelo de ocupação, mas várias leis municipais prevêm a legalização dos fechamentos. Atualmente, está em trâmite a lei federal que uniformizará a questão, tratando dos condomínios e loteamentos fechados, atendendo novamente à demanda das elites.

Percebe-se a polêmica do tema, pois ao mesmo tempo que reduz o patrimônio do município, afeta a mobilidade urbana e reforça o isolamento de classes sociais, desonera-se o estado em relação à essas áreas e garante-se a preservação de áreas verdes.

O capítulo 4 traz a cidade de Maceió como área de estudo. Seguindo o padrão brasileiro, Maceió conta com áreas centrais com boa infra-estrutura, apropriadas pelas classes mais altas. Os bairros nobres estão na orla, conforme a maioria das cidades litorâneas, e novos empreendimentos fechados são implantados em bairros afastados, tanto na parte alta da cidade quanto no litoral norte. A legislação municipal prevê o loteamento com controle de acesso, mas empreendedores continuam a aprovar loteamentos “tradicionais” e fechar o perímetro posteriormente.

Além dos casos acima citados, o fechamento de áreas consolidadas por iniciativa dos moradores é recorrente, sendo superior aos loteamentos fechados pelos construtores em número de casos, conforme descrito no quinto capítulo. Porém, a área total fechada e a área pública apropriada é significativamente menor. Nesses casos, a diversidade social é marcante, desde áreas com habitações de luxo até áreas carentes, com habitações precárias.

Os loteamentos que foram previstos como fechados tem uma relativa homogeneidade, atendendo às camadas de renda mais alta e contando com áreas internas bem equipadas. Nesses casos, loteamentos inteiros são fechados, incluindo áreas reservadas à equipamentos comunitários. Tanto a implantação desses novos

loteamentos, quanto o fechamento de áreas antigas, ocorrem com mais frequência a partir do ano de 2002, e vem aumentando a frequência. Isso indica que essa prática irá marcar cada vez mais a cidade, visto que mesmo ilegal, não há nenhuma ação punitiva do poder público.

6.2. Limitações do estudo e Sugestões

Uma importante limitação do trabalho foi o tratamento dos dados obtidos. O conhecimento e aplicação de ferramentas tanto de análises estatísticas quanto de georreferenciamento possibilitariam análises e correlações mais complexas, que não foram percebidas. Ao mesmo tempo, dados utilizados do IBGE referentes ao ano de 2000 impossibilitaram verificar o impacto da inserção de loteamentos fechados em bairros mais pobres, pois a grande maioria foi instalada após esse ano.

O método aplicado para os levantamentos demandou muito tempo e recursos para um trabalho individual. Com isso, algumas áreas foram visitadas há mais tempo, e novos casos não foram percebidos nesses locais. Em uma nova oportunidade, seria interessante o aprofundamento em uma amostra que representasse o todo, para o melhor entendimento da dinâmica local, tanto dos empreendimentos em si, quanto sua relação com o entorno. Dessa forma, seria possível perceber se a nova localização de empreendimentos de alto padrão em áreas pobres se traduz em melhorias para a população local, em relação à empregos ou melhorias em infra-estrutura, transporte, comércio e serviços.

Quanto à pesquisa bibliográfica, foi pouco explorada a comparação da realidade brasileira com a de outros países que também vêm proliferar áreas exclusivas nas cidades.

A problemática abordada não se esgota neste trabalho, que traz mais um cenário individual de áreas residenciais fechadas, da cidade de Maceió, podendo embasar generalizações que busquem o padrão dessa prática a nível regional e nacional. Como possibilidade para a continuidade do atual estudo, sugere-se uma análise associando os resultados obtidos com dados em relação à outras tipologias

habitacionais, desenhando um perfil das tipologias existentes na cidade. A pesquisa também abre possibilidade para estudos comparativos do caso de Maceió com outras cidades brasileiras, além de possibilitar pesquisas que visem propor políticas públicas que tratem do tema. As informações desta dissertação podem também contribuir para estudos mais amplos sobre segregação sócio-espacial.

6.3. Conclusões

Com as discussões abordadas, conclui-se que a crescente perda do patrimônio público vem acompanhada por um desinteresse em relação a esses espaços. Isso justifica a aceitação por parte da sociedade de fechamentos de grandes áreas públicas, inclusive quando são feitos de forma ilegal. Essa afirmação ficou bastante perceptível no estudo de caso exposto, onde praticamente todos os “loteamentos fechados” são feitos sem qualquer autorização, mas a prática não é combatida.

O poder público, que deveria zelar por esse patrimônio, também se abstém ao tolerar essa prática, e ao mesmo tempo busca possibilitar sua legalização alterando as leis vigentes. Observa-se novamente as legislações urbanísticas à serviço de interesses de privados das elites. Mesmo no caso de Maceió, onde o fechamento de áreas residenciais ocorre em várias camadas sociais, é certo que os que mais lucram com essa prática são os grandes empreendedores.

A partir da bibliografia estudada percebe-se um novo padrão de segregação, onde quem se “retira” da cidade é a elite, isolando-se em locais privados. Em geral, os loteamentos fechados são instalados fora das cidades principais, são destinados para a população de alta renda e contam com equipamentos de lazer e amplas áreas verdes.

Em Maceió, foram observadas algumas especificidades. A primeira é que os empreendimentos estão inseridos na área urbana da capital, e não em cidades vizinhas. Outra é a ilegalidade da grande maioria dos fechamentos, apesar do Código de Urbanismo e Edificações já prever a possibilidade de legalização.

Nos casos de loteamentos fechados desde o lançamento pelos construtores, observa-se um quadro bastante semelhante ao apresentado na literatura: empreendimentos de médio e grande porte destinados às classes média e alta; boa infra estrutura; áreas comuns bem equipadas e preservadas; fechamento em tempo integral; vigilantes 24h; guarita e interfone; certa homogeneidade social entre os casos; e, em geral, entorno sócio-economicamente contrastante.

Já nos casos onde o fechamento se dá após a consolidação da área, por iniciativa dos próprios moradores, demonstrou-se algumas especificidades. A primeira é o fato de existirem esses fechamentos posteriores, prática ainda pouco abordada na literatura. Outra é a heterogeneidade de casos encontrados, abrangendo até áreas carentes, e a inserção em áreas cujo entorno não é contrastante, pelo contrário. Isso indica que a tipologia “loteamento fechado” é uma preferência não só para as classes mais altas.

Como aspectos positivos da implantação de áreas residenciais fechadas – em especial as de maior porte, voltadas para alta renda – têm-se: infra-estrutura levada a bairros historicamente carentes, em especial o sistema viário e de transporte público; oferta de emprego nesses bairros, e possível dinamização da economia de uma área estagnada; desoneração dos cofres públicos na manutenção das áreas internas dos empreendimentos; garantia da preservação de áreas de proteção ambiental, quando estas existem dentro do perímetro fechado.

Como aspectos negativos têm-se: perda de parte do patrimônio público municipal; falta de terrenos livres para implantação de equipamentos públicos; maior dificuldade na circulação, devido à grandes áreas fechadas; menor interação entre áreas próximas; empobrecimento das paisagens para quem está fora dos muros; descontinuidades territoriais; intensificação da segregação social.

Do ponto de vista individual, o aumento de áreas fechadas é a resposta possível à incapacidade do poder público de prover segurança pública e manter as áreas de sua responsabilidade. Ao mesmo tempo, mostra uma questão de *status* e demonstra o desejo de seletividade social no convívio diário.

Sob o ponto de vista coletivo, o arranjo do loteamento fechado é impensável, pois fere o direito de livre circulação na cidade, além de pré-julgar o outro como uma ameaça. O patrimônio público é apropriado por pequenos grupos, e áreas livres de ótima qualidade inseridas em bairros pobres não podem ser aproveitados pela população local. Ao mesmo tempo, se os loteamentos fossem implantados abertos, é provável que não fossem destinados à alta renda e não houvesse tantos investimentos nas áreas livres.

Com bairros carentes de equipamentos públicos, o poder público gasta recursos comprando terrenos privados, e ao mesmo tempo admite o fechamento de diversas áreas públicas. Estudos de impacto de vizinhança poderiam apontar as necessidades locais, e embasar decisões do poder público em relação às exigências ao empreendedor. Dessa forma, a nova espacialização da riqueza poderia ser usada para promover melhorias sociais. A contrapartida do empreendedor poderia envolver a construção de escolas, praças, postos de saúde, postos policiais, enfim, o que fosse mais necessário àquela região.

A influência da sociedade no espaço está representada nessa proliferação de loteamentos exclusivos. Resta saber como esses novos espaços vão influenciar a sociedade. Alerta-se para a pasteurização da cidade, o empobrecimento das relações sociais e o aumento do preconceito entre classes.

Em Maceió, como em diversas cidades brasileiras, percebe-se que o interesse privado está sobrepondo-se ao público, com aceitação do estado e da sociedade. Percebe-se, portanto, que esse tema necessita de maiores discussões, em especial no que se refere à postura do poder público nesse cenário. Enquanto empreendedores imobiliários buscam maximizar seus lucros fechando grandes áreas da cidade, e grupos de moradores reproduzem esses fechamentos em seus bairros, o poder público parece ignorar que várias cidades brasileiras estão transformando-se em um conjunto de guetos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALENCAR, Ana Paula Acioli de. **A Expressão das Desigualdades Urbanas: análise espacial da distribuição da infra-estrutura na cidade de Maceió, Alagoas.** *Dissertação de Mestrado*, Universidade Federal de Alagoas, Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado. Maceió, 2007.

ALENCASTRO, Lenora Ulrich de. **A Produção e o Consumo da Cidade como Espaço de Segregação.** In: CASTRO, A.E.; VIEIRA, E.N.; WILHEIM, J.; ALENCASTRO, L.U.; DEBIAGGI, M.C. *Política Urbana: a produção e o consumo da cidade*. 2ª edição. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1986.

ANDRADE, Juliana Mendonça. **“A Cidade pelas Brechas dos Muros”: loteamentos fechados.** *Trabalho Final de Graduação*. Universidade Federal de Alagoas, 2007.

ARENDT, Hannah (1958). **A Condição Humana.** Tradução de Roberto Raposo, 5ª. Edição. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1991.

BARCELLOS, Tanya M. De; MAMMARELLA, Rosetta. **O Significado dos Condomínios Fechados no Processo de Segregação Espacial nas Metrôpoles.** In: *XII Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. Belém, 2007.

BAUZER, Riva. **Crescer numa Cidade Grande: perspectivas de um grupo de adolescentes moradores no Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1983.

BEGUIN, François. **As maquinarias inglesas do conforto.** In: *Espaço e debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos*. Ano XI, nº 34, São Paulo, 1991.

BICUDO, Pedro Mariano. **Loteamentos Fechados e Condomínios Deitados.** In: REIS, Nestor Goulart; TANAKA, Marta Soban (Coord.). *Brasil: estudos sobre dispersão urbana*. São Paulo: FAU-USP, 2007. pp. 369-399.

BRANDÃO, Moreno. **História de Alagoas.** 3ª edição. Arapiraca: EDUFAL, 2004.

BRASIL, **Lei Federal nº 4591/1964:** dispõe sobre Condomínios.

BRASIL, **Lei Federal nº 6766/1979:** dispõe sobre Parcelamento do Solo.

BRASIL, **Lei Federal nº 9785/1999:** altera a Lei 6766/1979.

BRASIL, **Substitutivo ao Projeto de Lei Federal nº 3057/2000:** Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, substitui a Lei 6766/79.

BRASIL, **Lei Federal nº 10257/2001**: Estatuto da Cidade

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Trad. Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Edusp, 2000.

CAMPOS, André, et al. **Atlas da exclusão social no Brasil - Vol 2**. São Paulo: Cortez, 2003.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Lugar no/do Mundo**. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

CARVALHO, Marlise Lila Silva. **A evolução do parcelamento do solo na cidade de Maceió entre 1950 e 1970 : uma análise dos bairros do Farol, Pinheiro, Pitanguinha e Gruta de Lourdes**. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2007.

CARVALHO, Cícero Pérciles. **Economia Popular: uma via de modernização para Alagoas**. Maceió: EDUFAL, 2005.

CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. **Natal, cidade moderna. Higiene e estética na construção da capital**. In: *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Vol. XIV, nº 823, 2009. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-823.htm>.. Acesso em agosto de 2010.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática S.A., 1993.

COSTA, Heloísa Soares de Moura; MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. **Expansão Metropolitana, Dispersão Urbana e Condomínios Horizontais na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. In: REIS, Nestor Goulart; TANAKA, Marta Soban (Coord.). *Brasil: estudos sobre dispersão urbana*. São Paulo: FAU-USP, 2007. pp. 139-163.

DEBIAGGI, Moema Castro. **O Processo de Uso e Ocupação do Solo**. In: CASTRO, A.E.; VIEIRA, E.N.; WILHEIM, J.; ALENCASTRO, L.U.; DEBIAGGI, M.C. *Política Urbana: a produção e o consumo da cidade*. 2ª edição. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1986. pp

FERNANDES, Edésio. **Direito e Gestão na Construção da Cidade Democrática no Brasil**. In: BRANDÃO, Carlos Antônio Leite (Org.). *As Cidades da Cidade*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006. pp.123-140.

FRIDMAN, Fania. **Rio de Janeiro: habitação e terra nos últimos vinte anos**. In: PIQUET, Rosélia; RIBEIRO, Ana Clara Torres (Orgs). *Brasil, Território da Desigualdade: descaminhos da modernização*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar: Fundação Universitária José Bonifácio, 1991. pp.143-155.

FRÚGOLI Jr., Heitor. **São Paulo: espaços públicos e interação social**. São Paulo: Marco zero, 1995.

GOMES, Paulo Cesar da Costa. **A Condição Urbana: ensaios de geopolítica da cidade**. 2ª. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

HALL, Peter. **Cidades do Amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX**. São Paulo: Editora perspectivas S. A., 1995.

HUET, Bernard. **Espaços Públicos, Espaços Residuais**. In: ALMEIDA, Marco Antonio Ramos (Apres). *O Centro da Metrópole: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI*. São Paulo: Editora Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001.

IBGE. **Tendências Demográficas 2000**, 2001. Disponível em <http://www.ibge.gov.br>.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KOWARICK, Lúcio (2004). *A Pesquisa sobre Segregação: conceitos, métodos e medições*. In: **Espaço e debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos**, v. 24 nº45, São Paulo: NERU , 2004.

LAGO, Luciana Corrêa do. **Desigualdades e Segregação na Metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise**. Rio de Janeiro: Revan: Fase, 2000.

LESBAUPIN, Ivo. **Poder Local x Exclusão Social: a experiência das prefeituras democráticas no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2000.

LIMA, Márcia Rosa de. **A Concessão do Direito Real de Uso como Instrumento Jurídico de Defesa do Patrimônio Público e Implementação da Política Local**. Revista Interesse Público, Ano 4, no. 15, julho/setembro 2002, Porto Alegre: Notadez, 2002. pp. 143-157.

LIMA, JACQUELINE DE CÁSSIA PINHEIRO. **Modernização e Higienismo Social: Projetos de Habitações Populares em Recife e Rio de Janeiro durante o Estado Novo (1937-1945)**. In: *Revista Espaço Acadêmico* n. 35 Abril/2004 . Disponível em <<http://www.espacoacademico.com.br/035/35elima.htm>> Acesso em agosto de 2010.

LIMONAD, Ester. **Reflexões sobre o espaço, o urbano e a urbanização**. Geographia, Niterói, v. I, n. I, 1999. pp.71-91.

LOPES, Andiara; MONTEIRO, Circe Maria Gama. **Condomínios Residenciais no Brasil- morfologias de transgressão social**. In: *XII Encontro da Associação*

Nacionla de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Belém, PA, 2007.

MACEIÓ (Governo Municipal). **Base Cartográfica de Maceió**. Restituição aerofotogramétrica. Escala 1:2000. Maceió, 2000.

MACEIÓ. **Lei Municipal Nº 5.593/2007**. Institui o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió.

MARCUSE, Peter (2001). **Enclaves, sim; guetos, não: A Segregação e o Estado**. Tradução: Mario m. Chaves Ferreira. Revisão da Tradução: José Tavares Correia de Lira. In: *Espaço e debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, v.24 nº45, São Paulo: NERU , 2004.

MARICATO, E. **Brasil Cidades: Alternativas para a Crise Urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

MISSE, Michel. **Crime e violência no Brasil Contemporâneo: estudos de sociologia do crime e da violência urbana**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2006.

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. **O que é o urbano, no mundo contemporâneo**. Belo Horizonte: UFMG/Cedeplar, 2006.

MONTEIRO, Márcia Rocha. **As Novas Formas de Expansão da Urbanização de Maceió**. In: REIS, Nestor Goulart; TANAKA, Marta Soban (Coord.). *Brasil: estudos sobre dispersão urbana*. São Paulo: FAU-USP, 2007. pp. 253-293.

MOREIRA, Fernando Diniz. **Urbanismo, modernidade e projeto nacional: reflexões em torno do Plano Agache**. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, V.9, N.2, 2007. pp. 95-114.

MOURA, Cristina Patriota de. **Vivendo entre Muros: o sonho da aldeia**. In: VELHO, Gilberto; KUSCHNIR, Karina (Orgs.). *Pesquisas Urbanas: desafios do trabalho antropológico*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editora, 2003. pp.43-54.

MOURA, Cristina Patriota de. **Urbanidade e Estilos de Vida: Gated Communities e Condomínios Horizontais**. In: *III Seminário de Iniciação Científica e I Jornada de Pesquisa e Pós-Graduação da UEG*, Anápolis, 2005.

MOURA, Cristina Patriota de. **Condomínios Fechados e Gated Communities: uma discussão conceitual**. In: *31º Encontro Anual da ANPOCS*, Caxambu, MG, 2007.

MUKAI, Toshio. **Temas Atuais de Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

ORGANIZAÇÃO ARNON DE MELLO. **Enciclopédia dos municípios de Alagoas.** Maceió, 2007.

PASSOS, Fernanda, *et al.* **O Novo Flâneur: personagem da era moderna, o flâneur ainda incita o pensamento urbano contemporâneo.** *Revista Eclética.* Julho/Dezembro 2003. pp.06-10. Disponível em <http://puc-riodigital.com.puc-rio.br/media>.

PECHMAN, Robert Moses. **A Invenção do Urbano: a construção da nova ordem na cidade.** In: PIQUET, Rosélia; RIBEIRO, Ana Clara Torres (Orgs). *Brasil, Território da Desigualdade: descaminhos da modernização.* Rio de Janeiro: Jorge Zahar: Fundação Universitária José Bonifácio, 1991. pp. 123-133.

PECHMAN, Robert Moses. **O urbano fora do lugar? Transferências e traduções das idéias urbanísticas nos anos 20.** In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; PECHMAN, Robert Moses (Orgs). *Cidade, povo e nação.* Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.

PEDRAZZINI, Yves. **A Violência das Cidades.** Tradução de Giselle Unti. Petrópolis: Vozes, 2006.

REIS, Nestor Goulart. **Agomerações Urbanas e Novas Formas do Tecido Urbano: discussão sobre diretrizes para políticas públicas e políticas profissionais para intervenção.** In: REIS, Nestor Goulart; TANAKA, Marta Soban (Coord.). *Brasil: estudos sobre dispersão urbana.* São Paulo: FAU-USP, 2007. pp. 165-181.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: as novas formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Cidade, nação, mercado: gênese e evolução da questão urbana no Brasil.** In: SACHS, I. ; WILHEIN, J.; PINHEIRO, S. (Orgs). *Brasil: um século de transformações.* São Paulo: Cia das Letras, 2001.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** 3ª edição. São Paulo: Studio Nobel: FABESP, 2003.

ROSSI, Aldo. **A arquitetura da Cidade.** Tradução Eduardo Brandão. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

SABOYA, Renato. **Condomínios Fechados.** Disponível em: <urbanidades.arq.br>. Postado em 06/2007. Acesso em 12/2008.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos; VOGEL, Arno (Coord.) **Quando a Rua Vira Casa: a apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro.** 2ª edição. Rio de Janeiro: Convênio IBAM/FINEP, 1981.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado**. São Paulo: Editora Hucitec, 1997.

SARAIVA, Marina Rebeca de Oliveira. **Novas Formas de Morar na Contemporaneidade: uma reflexão sobre a vida entre muros**. In: *13º Encontro Norte e Nordeste de Ciências Sociais*. Maceió, AL, 2007.

SENNETT, Richard. **O Declínio do Homem Público: as tiranias da intimidade**. Tradução: Lygia Araujo Watanabe. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.

SERPA, Angelo. **O Espaço Público na Cidade Contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2007.

SILVA, Maria Florésia Pessoa de Souza e. **Condomínios Fechados: a produção habitacional contemporânea e a auto-exclusão dos ricos no espaço urbano de Natal – RN (1995-2003)**. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2004.

SITTE Camillo. **A Construção das Cidades segundo seus Princípios Artísticos**. São Paulo: Editora Ática, 1992.

SOUZA, Ângela Gordilho. **Limites do Habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX**. Salvador: EDUFBA, 2000.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Urbanização e Desenvolvimento no Brasil Atual**. São Paulo: Editora Ática, 1996.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. 2ª edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Novas Formas de Produção do Espaço Urbano no Estado de São Paulo**. In: REIS, Nestor Goulart; TANAKA, Marta Soban (Coord.). *Brasil: estudos sobre dispersão urbana*. São Paulo: FAU-USP, 2007. pp. 7-27.

TANAKA, Marta Maria Soban. **São José ds Campos: áreas urbanizadas dispersas- 1970 a 2000**. In: REIS, Nestor Goulart; TANAKA, Marta Soban (Coord.). *Brasil: estudos sobre dispersão urbana*. São Paulo: FAU-USP, 2007. pp. 29-79.

TENÓRIO, Douglas Apratto. **Maceió: do engenho ao contemporâneo**. Palestra ministrada dia 19/06/2007, 8ª Semana de Geografia da Universidade Federal de Alagoas. Material cedido pelo palestrante.

VAZ, Lilian Fessler. **Moradia em Tempos Modernos**. In: PIQUET, Rosélia; RIBEIRO, Ana Clara Torres (Orgs). *Brasil, Território da Desigualdade: descaminhos da modernização*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar: Fundação Universitária José Bonifácio, 1991. pp. 134-142.

VERISSIMO, Luis Fernando. **Comédias para se ler na escola**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

VIEGAS, Waldyr. **Fundamentos Lógicos da Metodologia Científica**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2007.

VIEIRA, Eduardo Nunes. **Espaço Urbano como Espaço de Violência**. In: CASTRO, A.E.; VIEIRA, E.N.; WILHEIM, J.; ALENCASTRO, L.U.; DEBIAGGI, M.C. *Política Urbana: a produção e o consumo da cidade*. 2ª edição. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1986.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VITTE, Claudete de Castro Silva. **Inovações e permanências na gestão de cidades e na gestão do desenvolvimento local no Brasil: novas contradições, novos conteúdos?** In: CARLOS, Ana Fani A.; LEMOS, Amália I. G. (orgs). *Dilemas Urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003. pp 232-243.

WASELFISZ, Julio Jacobo. **Mapa da Violência 2010 – anatomia dos homicídios no Brasil**. São Paulo: Instituto Sangari, 2010. Disponível em <<http://www.institutosangari.org.br/mapadaviolencia/MapaViolencia2010.pdf>> Acesso em janeiro de 2011.

YÁZIGI, Eduardo. **O mundo das calçadas**. São Paulo: Humanizar/USP, 2000.

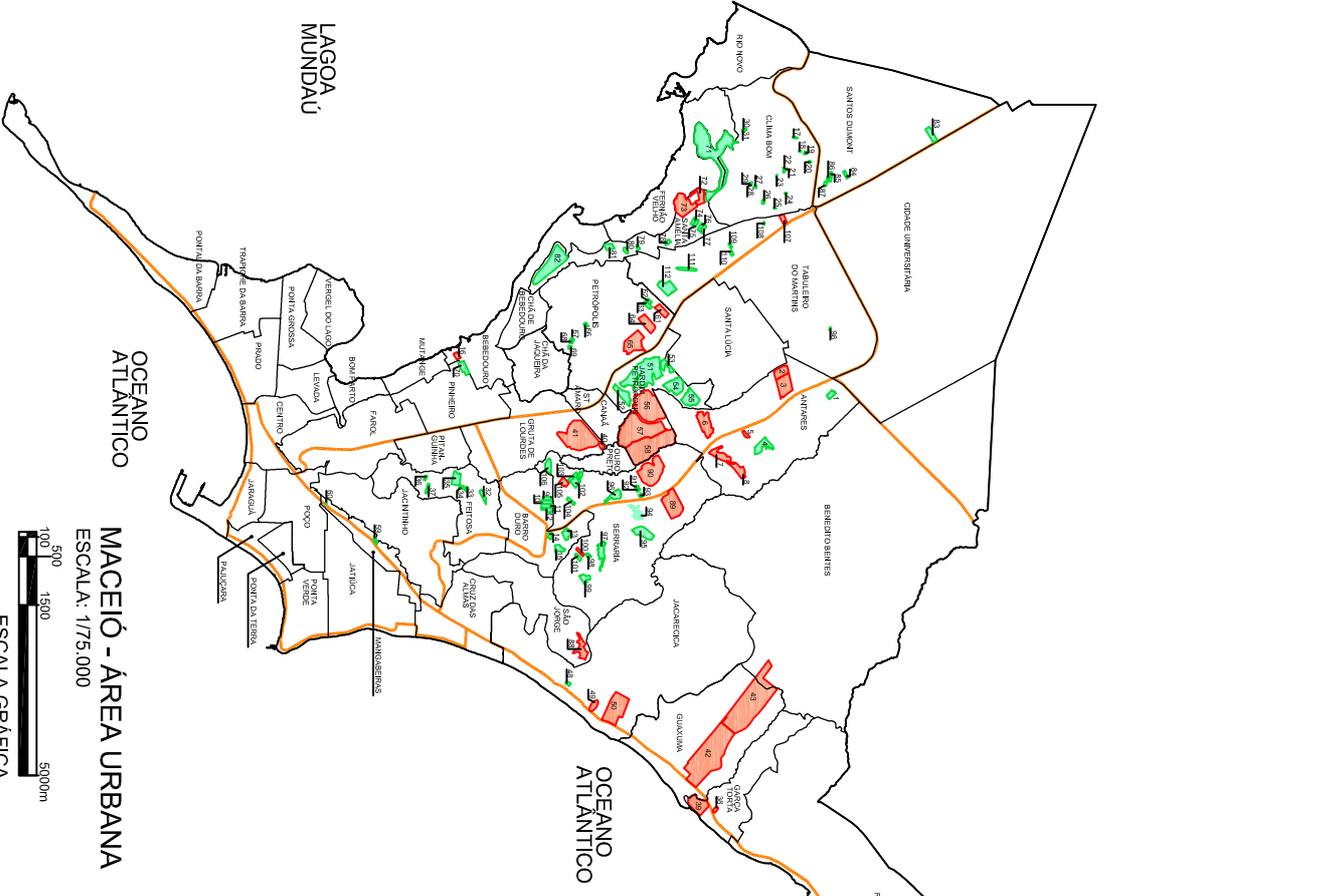
YIN, Robert K. **Estudo de Caso: planejamento e métodos**. Tradução de Daniel Grassi. 2ª ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

APÊNDICE A: Tabela 01: Áreas Residenciais Fechadas em Maceió

Tabela 01: Áreas Residenciais Fechadas em Maceió

Bairro	Áreas resid. fechadas desde o lançamento (und)	Áreas resid. fechadas após consolidação (und)	Área total (Ha)	Qtd. Lotes (und)	Área pública apropriada(Ha)
ANTARES	6	2	46,2	968	14,35
BARRO DURO		7	10,1	178	2,29
BEBEDOURO	1		1,17	40	0,31
CLIMA BOM		15	2,79	256	0,69
FEITOSA		6	7,8	238	2,3
GARÇA TORTA	2		10,2	59	3,57
GRUTA DE LOURDES	2		32,4	344	3,95
GUAXUMA	2		123,2	504	43,1
IPIOCA	3	1	77	752	26,84
JACARECICA	2	1	21,1	102	7,25
JARDIM PETRÓPOLIS	3	5	171,5	1596	28,1
MANGABEIRAS		2	0,68	19	0,16
PETRÓPOLIS	3	6	22,42	246	6,21
PINHEIRO		1	3,54	62	0,94
SANTA AMÉLIA	3	9	85,14	734	30,55
SANTOS DUMONT		5	5,78	225	1,39
SÃO JORGE	1		6,2	56	2,17
SERRARIA	4	14	75,76	1008	23,69
TABULEIRO DOS MARTINS	1	5	9,82	330	2,68
TOTAL (MACEIÓ)	33	79	712,8	7717	200,54

**APÊNDICE B: Locação das Áreas Residenciais Fechadas em
Maceió**



MACEIÓ - ÁREA URBANA
 ESCALA: 1/75.000

100 500 1500 5000m

ESCALA GRÁFICA

LEGENDA:

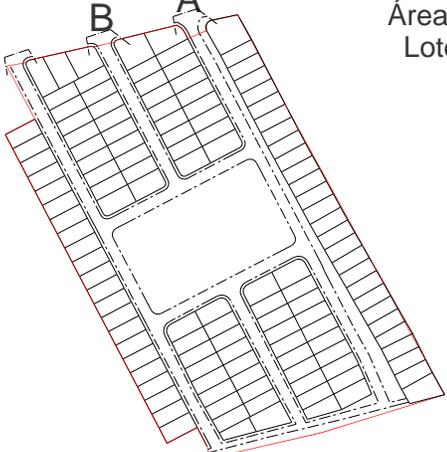
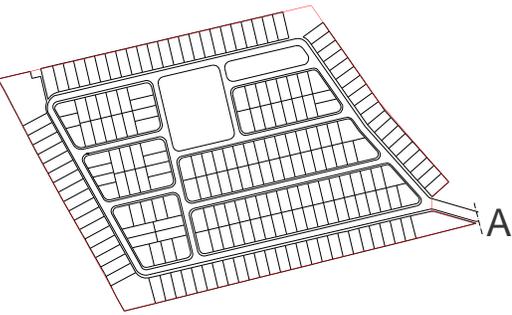
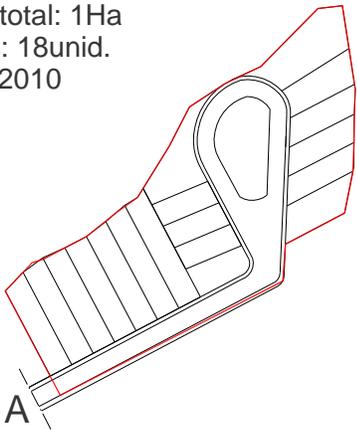
ÁREAS RESIDENCIAIS FECHADAS DESEU O LANCAMENTO
 ÁREAS RESIDENCIAIS FECHADAS SEM INFORMATIVO DOS PROPRIETÁRIOS

— MURINHOS E SUAS VARIANTE

- bairro: ANTAZES**
 - 1 LOTEAMENTO MONTE CARLO
 - 2 LOTEAMENTO DAPARUA
 - 3 LOTEAMENTO JARDIM SERRA
 - 4 LOTEAMENTO MONTE VERDE - NÍVEL P.V.
 - 5 RUA EM PROPOSTA C.D.
 - 6 LOTEAMENTO VERDE PARANÓI
 - 7 LOTEAMENTO VERDE PARANÓI I
 - 8 LOTEAMENTO VERDE PARANÓI II
- bairro: BARRIO DURO**
 - 9 RUA EMPRESÁRIO MARIO TEIX
 - 10 RUA DOM ADELMO MACHADO
 - 11 RUA DOVALTE PEREIRA
 - 12 RUA DOVALTE PEREIRA II
 - 13 LOTEAMENTO ANDRÉ ZAMBUENA
 - 14 RUA 3
 - 15 LOTEAMENTO BOSQUE DAS AMÉLIDAS
- bairro: BEREDOURO**
 - 16 CONJUNTO BOSQUE MUNDUAU
- bairro: CLIMA BOA**
 - 17 TRAVESSA SÃO LUZ
 - 18 TRAVESSA BOA VISTA
 - 19 TRAVESSA SÃO JOSÉ P
 - 20 TRAVESSA SÃO JOSÉ P II
 - 21 CONJUNTO JARDIM SÃO LUIS
 - 22 RESIDENCIAL COCIBRI
 - 23 CONDOMÍNIO PRIMAVERA
 - 24 TRAVESSA SANTA RITA
 - 25 TRAVESSA ESTERILIZADA
 - 26 TRAVESSA SANTA RITA E RUA PROJETADA
 - 27 TRAVESSA SANTA RITA E RUA PROJETADA
 - 28 RUA LUZ D'UR
 - 29 RUA CONCORCINIA
 - 30 RUA VITICOLA
 - 31 RUA VITICOLA
- bairro: FERROVIA**
 - 32 RUA ROGERIO MACHADO FERRO
 - 33 RUA 1
 - 34 RUA 2
 - 35 RUA CONDOMÍNIO DE FERROVIA NOBILITARIA
 - 36 LOTEAMENTO ESPERANÇAS II
 - 37 RUA ESPERANÇAS ANTONIO DIAS FERREIS
 - 38 RUA ESPERANÇAS ANTONIO DIAS FERREIS
- bairro: GARCIA TORRA**
 - 39 PORTO 255 - R. 101 NORTE (15-350 aproximado)
 - 40 IMPERIAL DA GARCIA
- bairro: GATINHA DE LOBOS**
 - 41 TRILHAO
 - 42 JARDIM DO VENTOURO II
- bairro: GUAVIMIA**
 - 43 LOTEAMENTO OCEANO MAR
 - 44 LOTEAMENTO OCEANO MAR II
 - 45 LOTEAMENTO OCEANO MAR III
 - 46 LOTEAMENTO OCEANO MAR IV
 - 47 LOTEAMENTO OCEANO MAR V
 - 48 LOTEAMENTO OCEANO MAR VI
 - 49 LOTEAMENTO OCEANO MAR VII
 - 50 LOTEAMENTO OCEANO MAR VIII
- bairro: IPICOIA**
 - 51 LOTEAMENTO ANDRÉ FERROVIA A
 - 52 LOTEAMENTO ANDRÉ FERROVIA B
 - 53 LOTEAMENTO ANDRÉ FERROVIA C
 - 54 LOTEAMENTO ANDRÉ FERROVIA D
 - 55 LOTEAMENTO ANDRÉ FERROVIA E
 - 56 LOTEAMENTO ALDEBARAN ALTA
 - 57 LOTEAMENTO ALDEBARAN BETA
 - 58 LOTEAMENTO ALDEBARAN GAMA
- bairro: JACARECIA**
 - 59 CONDOMÍNIO BOSQUE PARANÓI
 - 60 LOTEAMENTO OCEANO MAR
- bairro: JARDIM PETROPOLIS**
 - 61 LOTEAMENTO JARDIM PETROPOLIS A
 - 62 LOTEAMENTO JARDIM PETROPOLIS B
 - 63 LOTEAMENTO JARDIM PETROPOLIS C
 - 64 LOTEAMENTO JARDIM PETROPOLIS D
 - 65 LOTEAMENTO JARDIM PETROPOLIS E
 - 66 LOTEAMENTO JARDIM PETROPOLIS F
 - 67 LOTEAMENTO ALDEBARAN ALTA
 - 68 LOTEAMENTO ALDEBARAN BETA
 - 69 LOTEAMENTO ALDEBARAN GAMA
- bairro: JARDIM SERRA**
 - 70 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANGABEIRAS
 - 71 TRAVESSA CONDOMÍNIO GUSTAVO PAVAN
- bairro: MANGABEIRAS**
 - 72 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANGABEIRAS
 - 73 TRAVESSA CONDOMÍNIO GUSTAVO PAVAN
- bairro: PETROPOLIS**
 - 74 VALADE DO PAZ
 - 75 TRAVESSA SÃO JOSÉ
 - 76 LOTEAMENTO CAMIHO DAS AMORÉIS
 - 77 TRAVESSA ESPERANÇAS
 - 78 TRAVESSA SANTA RITA E RUA PROJETADA
 - 79 CONDOMÍNIO SÃO MARIANTE
 - 80 CONDOMÍNIO SÃO MARIANTE
 - 81 CONDOMÍNIO SÃO MARIANTE
 - 82 CONDOMÍNIO SÃO MARIANTE
 - 83 CONDOMÍNIO SÃO MARIANTE
 - 84 CONDOMÍNIO SÃO MARIANTE
 - 85 CONDOMÍNIO SÃO MARIANTE
 - 86 CONDOMÍNIO SÃO MARIANTE
 - 87 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA I
 - 88 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA II
 - 89 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA III
 - 90 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA IV
 - 91 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA V
 - 92 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA VI
 - 93 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA VII
 - 94 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA VIII
 - 95 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA IX
 - 96 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA X
 - 97 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XI
 - 98 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XII
 - 99 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XIII
 - 100 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XIV
 - 101 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XV
 - 102 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XVI
 - 103 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XVII
 - 104 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XVIII
 - 105 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XIX
 - 106 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XX
 - 107 CONJUNTO VALADE DO PAZ
 - 108 RESIDENCIAL SÃO LUIS
 - 109 RESIDENCIAL SÃO LUIS
 - 110 RESIDENCIAL SÃO LUIS
 - 111 RUA CASARDO RIBEIRO
 - 112 LOTEAMENTO IMPERIAL DOS PALMARES
- bairro: PIMENTIRO**
 - 109 CONDOMÍNIO FIEBRE BARRIO
- bairro: SANTA ANIELA**
 - 110 CONDOMÍNIO QUADRANTES SANTA ANIELA
 - 111 LOTEAMENTO DE VILAS
 - 112 LOTEAMENTO ANIBES DE LINDA NINA
 - 113 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 114 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 115 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 116 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 117 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 118 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 119 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 120 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 121 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 122 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 123 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 124 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 125 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 126 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 127 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 128 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 129 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 130 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 131 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 132 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 133 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 134 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 135 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 136 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 137 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 138 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 139 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 140 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 141 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 142 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 143 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 144 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 145 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 146 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 147 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 148 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 149 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 150 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 151 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 152 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 153 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 154 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 155 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 156 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 157 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 158 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 159 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 160 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 161 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 162 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 163 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 164 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 165 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 166 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 167 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 168 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 169 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 170 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 171 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 172 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 173 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 174 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 175 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 176 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 177 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 178 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 179 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 180 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 181 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 182 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 183 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 184 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 185 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 186 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 187 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 188 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 189 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 190 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 191 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 192 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 193 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 194 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 195 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 196 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 197 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 198 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 199 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 200 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
- bairro: SANTOS DUALHOT**
 - 201 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 202 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 203 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 204 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 205 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 206 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 207 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 208 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 209 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 210 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 211 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 212 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 213 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 214 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 215 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 216 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 217 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 218 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 219 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 220 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 221 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 222 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 223 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 224 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 225 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 226 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 227 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 228 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 229 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 230 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 231 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 232 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 233 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 234 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 235 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 236 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 237 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 238 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 239 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 240 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 241 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 242 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 243 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 244 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 245 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 246 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 247 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 248 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 249 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 250 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 251 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 252 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 253 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 254 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 255 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 256 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 257 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 258 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 259 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 260 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 261 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 262 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 263 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 264 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 265 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 266 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 267 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 268 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 269 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 270 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 271 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 272 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 273 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 274 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 275 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 276 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 277 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 278 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 279 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 280 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 281 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 282 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 283 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 284 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 285 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 286 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 287 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 288 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 289 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 290 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 291 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 292 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 293 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 294 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 295 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 296 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 297 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 298 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 299 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
 - 300 RUA G- RUA MANOEL ANTONIO
- bairro: SÁO JORGE**
 - 301 LOTEAMENTO OCEANUS
- bairro: SERRARIA**
 - 302 LOTEAMENTO RESERVA DO VALE
 - 303 LOTEAMENTO SANI INOCAS
 - 304 RUA C
 - 305 RUA D
 - 306 RUA E
 - 307 RESIDENCIAL VALE DA SERRARIA
 - 308 LOTEAMENTO BOSQUE DAS BRODELIAS
 - 309 CONDOMÍNIO SÃO CARLOS
 - 310 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA I
 - 311 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA II
 - 312 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA III
 - 313 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA IV
 - 314 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA V
 - 315 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA VI
 - 316 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA VII
 - 317 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA VIII
 - 318 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA IX
 - 319 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA X
 - 320 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XI
 - 321 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XII
 - 322 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XIII
 - 323 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XIV
 - 324 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XV
 - 325 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XVI
 - 326 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XVII
 - 327 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XVIII
 - 328 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XIX
 - 329 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XX
 - 330 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXI
 - 331 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXII
 - 332 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXIII
 - 333 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXIV
 - 334 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXV
 - 335 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXVI
 - 336 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXVII
 - 337 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXVIII
 - 338 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXIX
 - 339 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXX
 - 340 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXI
 - 341 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXII
 - 342 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXIII
 - 343 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXIV
 - 344 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXV
 - 345 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXVI
 - 346 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXVII
 - 347 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXVIII
 - 348 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXIX
 - 349 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXX
 - 350 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXI
 - 351 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXII
 - 352 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXIII
 - 353 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXIV
 - 354 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXV
 - 355 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXVI
 - 356 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXVII
 - 357 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXVIII
 - 358 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXIX
 - 359 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXX
 - 360 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXI
 - 361 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXII
 - 362 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXIII
 - 363 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXIV
 - 364 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXV
 - 365 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXVI
 - 366 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXVII
 - 367 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXVIII
 - 368 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXIX
 - 369 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXX
 - 370 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXI
 - 371 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXII
 - 372 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXIII
 - 373 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXIV
 - 374 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXV
 - 375 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXVI
 - 376 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXVII
 - 377 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXVIII
 - 378 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXIX
 - 379 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXX
 - 380 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXI
 - 381 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXII
 - 382 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXIII
 - 383 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXIV
 - 384 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXV
 - 385 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXVI
 - 386 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXVII
 - 387 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXVIII
 - 388 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXIX
 - 389 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXX
 - 390 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXI
 - 391 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXII
 - 392 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXIII
 - 393 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXIV
 - 394 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXV
 - 395 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXVI
 - 396 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXVII
 - 397 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXVIII
 - 398 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXIX
 - 399 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXX
 - 400 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXI
 - 401 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXII
 - 402 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXIII
 - 403 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXIV
 - 404 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXV
 - 405 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXVI
 - 406 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXVII
 - 407 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXVIII
 - 408 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXIX
 - 409 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXX
 - 410 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXI
 - 411 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXII
 - 412 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIII
 - 413 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIV
 - 414 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXV
 - 415 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVI
 - 416 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVII
 - 417 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVIII
 - 418 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIX
 - 419 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXX
 - 420 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXI
 - 421 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXII
 - 422 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIII
 - 423 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIV
 - 424 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXV
 - 425 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVI
 - 426 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVII
 - 427 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVIII
 - 428 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIX
 - 429 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXX
 - 430 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXI
 - 431 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXII
 - 432 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIII
 - 433 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIV
 - 434 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXV
 - 435 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVI
 - 436 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVII
 - 437 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVIII
 - 438 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIX
 - 439 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXX
 - 440 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXI
 - 441 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXII
 - 442 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIII
 - 443 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIV
 - 444 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXV
 - 445 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVI
 - 446 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVII
 - 447 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVIII
 - 448 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIX
 - 449 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXX
 - 450 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXI
 - 451 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXII
 - 452 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIII
 - 453 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIV
 - 454 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXV
 - 455 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVI
 - 456 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVII
 - 457 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVIII
 - 458 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIX
 - 459 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXX
 - 460 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXI
 - 461 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXII
 - 462 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIII
 - 463 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIV
 - 464 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXV
 - 465 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVI
 - 466 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVII
 - 467 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVIII
 - 468 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIX
 - 469 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXX
 - 470 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXI
 - 471 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXII
 - 472 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIII
 - 473 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIV
 - 474 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXV
 - 475 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVI
 - 476 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVII
 - 477 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVIII
 - 478 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIX
 - 479 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXX
 - 480 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXI
 - 481 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXII
 - 482 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIII
 - 483 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIV
 - 484 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXV
 - 485 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVI
 - 486 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVII
 - 487 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVIII
 - 488 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIX
 - 489 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXX
 - 490 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXI
 - 491 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXII
 - 492 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIII
 - 493 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIV
 - 494 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXV
 - 495 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVI
 - 496 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVII
 - 497 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXVIII
 - 498 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXIX
 - 499 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXX
 - 500 LOTEAMENTO RECANTO SERRANINA XXXXXXXXXXI

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
 DEPARTAMENTO DE RESENHA Proprietário do Espaço Urbano
 TÍTULO: Planos Residenciais em Maceió - Área Urbana E
 LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS RESIDENCIAIS
 FECHADAS DE MACEIÓ
 ESC.: 1/75.000 DATA: JUNHO/2011 PÁGINA: 01/01

**APÊNDICE C: Detalhamento: Áreas Residenciais Fechadas
Inicialmente pelos Construtores**

<p>2-Loteamento Cidadela (em construção) Área pública fechada: 1,8Ha Área total: 5,3Ha Lotes: 150unid. Ano: 2010</p> 	 <p>A</p>  <p>B</p>
<p>3-Loteamento Jardim Europa Área pública fechada: 3,7Ha Área total: 10,7Ha Lotes: 218unid. Ano: 2007</p> 	 <p>A</p>
<p>5-Rua em Projeto B,C,D(em construção) Área pública fechada: 0,35Ha Área total: 1Ha Lotes: 18unid. Ano: 2010</p> 	 <p>A</p>

Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

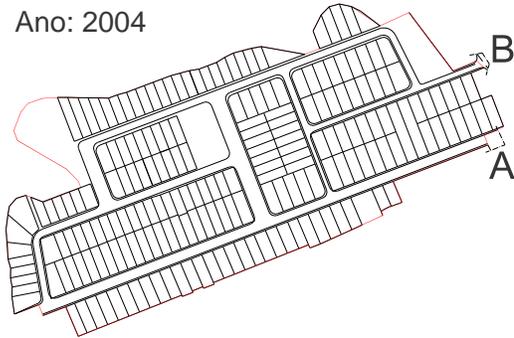
6-Loteamento Monte Belo

Área pública fechada: 2,5Ha

Área total: 10,3Ha

Lotes: 208unid.

Ano: 2004



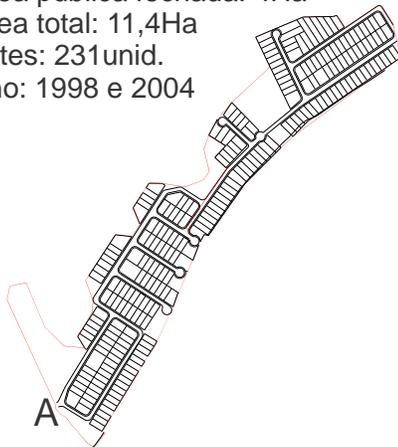
7 e 8-Loteamento Vert Paradiso I e II

Área pública fechada: 4Ha

Área total: 11,4Ha

Lotes: 231unid.

Ano: 1998 e 2004

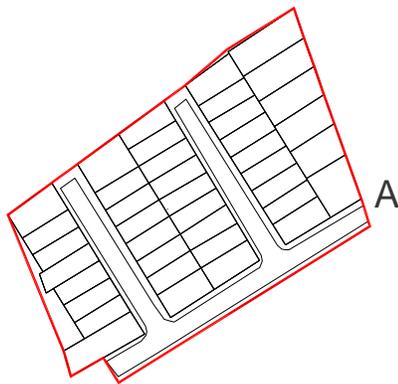


16-Conjunto Bosque Mundaú

Área pública fechada: 0,3Ha

Área total: 1,2Ha

Lotes: 40unid.



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

38-Portão 256, AL 101 Norte (em construção)

Não está representado na base cartográfica de Maceió.



FOTO EXTERNA



FOTO INTERNA



FOTO INTERNA



FOTO INTERNA

40 e 41- Jardim do Horto e Millano

Jardim do Horto

Área pública fechada: 3,57Ha

Área total: 31,3Ha

Lotes: 330unid.

Millano

Área pública fechada: 0,38Ha

Área total: 1,1Ha

Lotes: 14unid.



A



B

Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

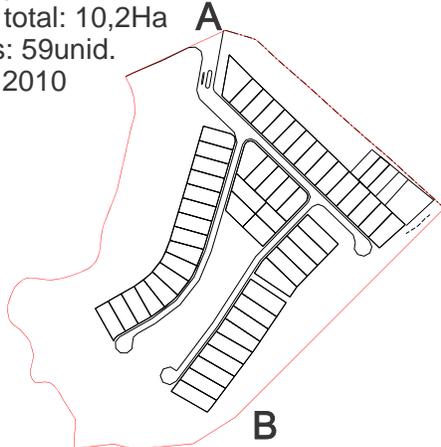
39- Morada da Garça (em construção)

Área pública fechada: 3,57Ha

Área total: 10,2Ha

Lotes: 59unid.

Ano: 2010



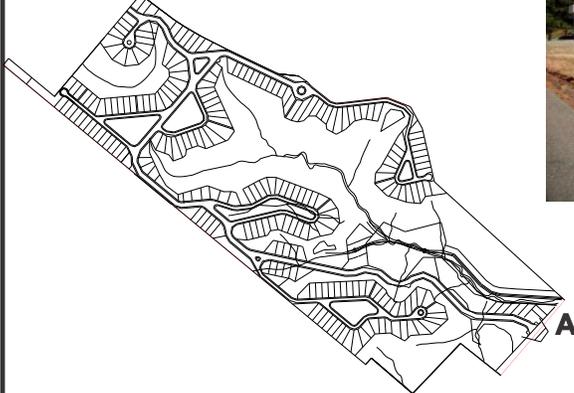
Material publicitário (imoveisademi.com.br)

42-Loteamento Green Park I (em construção)

Área pública fechada: 20,9Ha

Área total: 59,8Ha

Lotes: 236unid. Ano: 2010



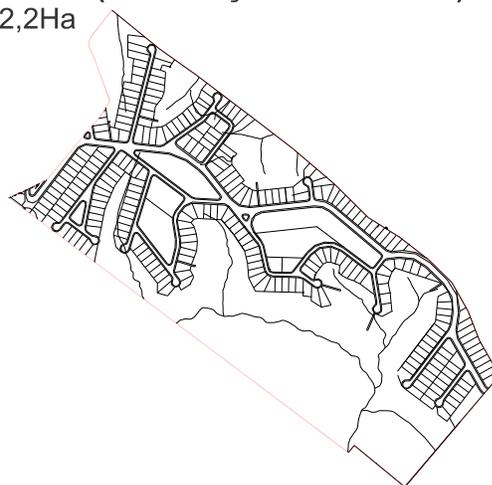
43-Loteamento Green Park II (continuação Green Park I)

Área pública fechada: 22,2Ha

Área total: 63,4Ha

Lotes: 268unid.

Ano: 2010



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

44-Condomínio Costa dos Corais

Ano: 2009

Não está representado na base cartográfica de Maceió.

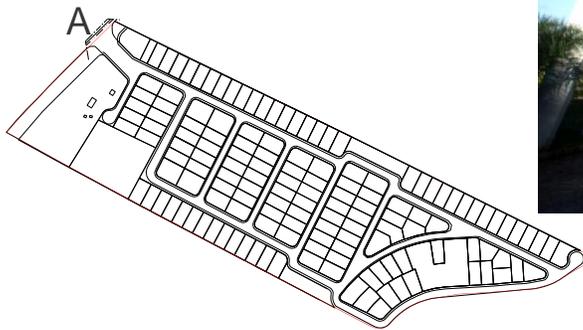


45-Loteamento Angra de Ipioca

Área pública fechada: 4,1Ha

Área total: 11,9Ha

Lotes: 142unid.



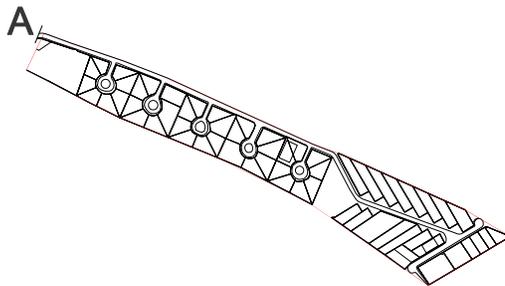
Fonte: www.adoos.com.br

46-Loteamento Jeune Ville

Área pública fechada: 2,24Ha

Área total: 6,4Ha

Lotes: 62unid.



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

49-Loteamento Horizonte Fenix

Não está representado na base cartográfica de Maceió.

Ano: 2008

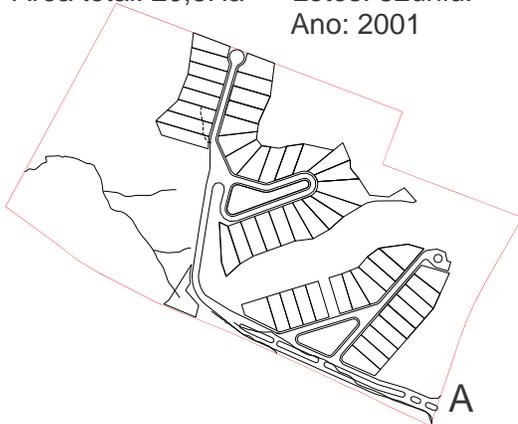


50-Condomínio Ocean View

Área pública fechada: 7,17Ha

Área total: 20,5Ha Lotes: 52unid.

Ano: 2001



56-Loteamento Aldebaran Alfa

Área pública fechada: 5,9Ha

Área total: 36,2Ha

Lotes: 200unid.

Ano: 1985

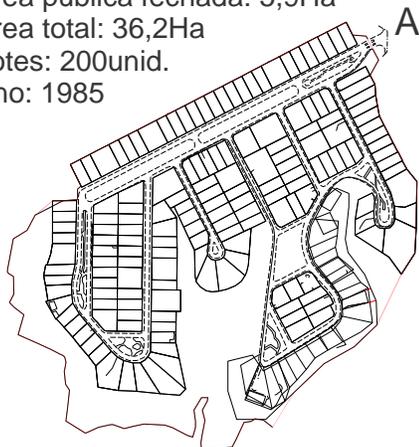


Foto de Juliana Andrade, 2007.

Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

57-Loteamento Aldebaran Beta

Área pública fechada: 4,4Ha

Área total: 41Ha

Lotes: 331unid.

Ano: 1985



Foto de Juliana Andrade, 2007.

58-Loteamento Aldebaran Ômega

Área pública fechada: 7,8Ha

Área total: 39,2Ha

Lotes: 352unid.

Ano: 1987

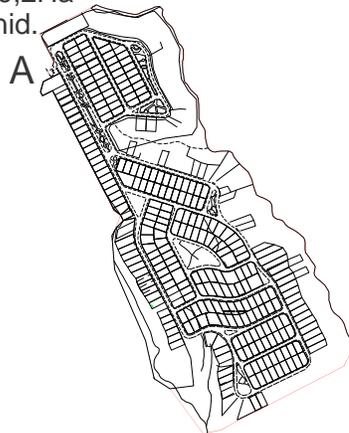


Foto de Juliana Andrade, 2007.

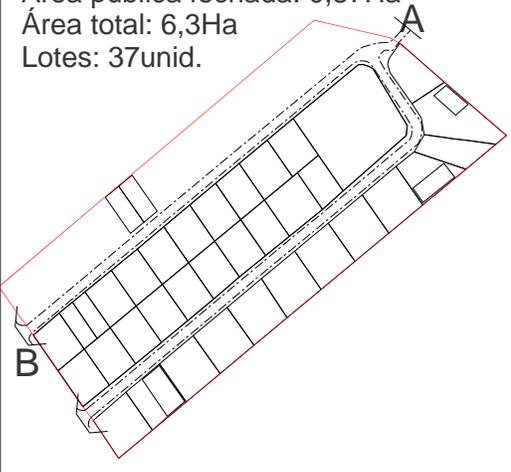
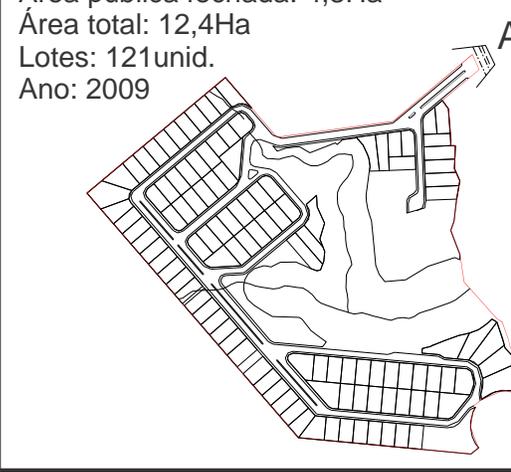
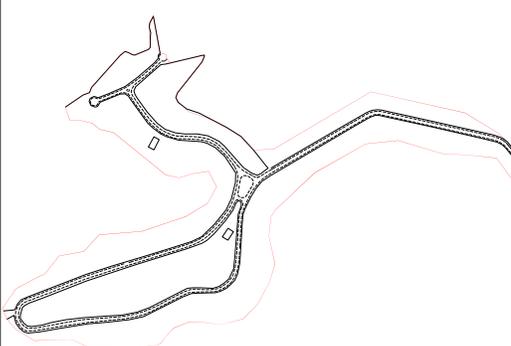
61- Village Farol

Não está representado na base cartográfica de Maceió.

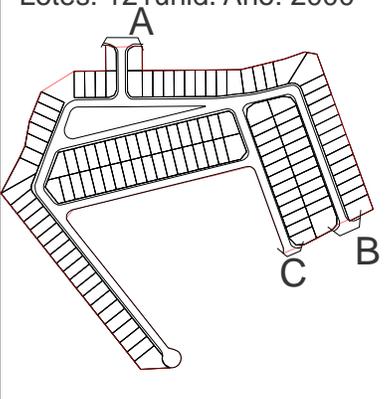
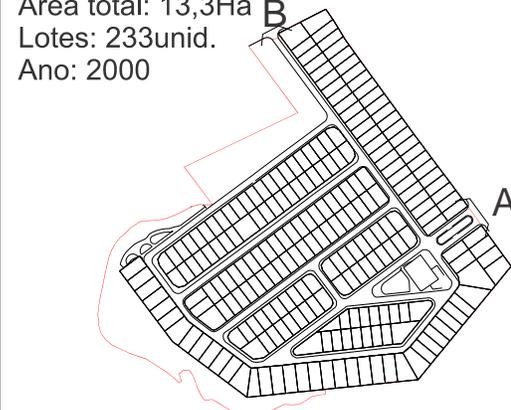
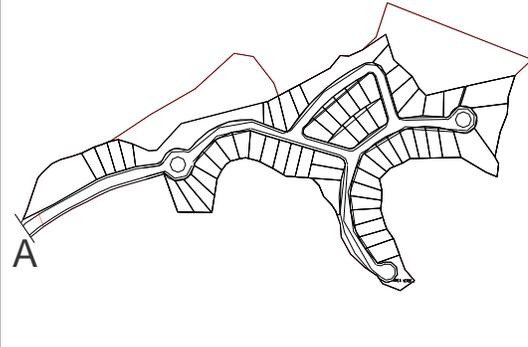
Ano: 1984



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

<p>64-Loteamento Rancho Bom Área pública fechada: 0,87Ha Área total: 6,3Ha Lotes: 37unid.</p> 	 
<p>65-Loteamento Alamedas do Horto Área pública fechada: 4,3Ha Área total: 12,4Ha Lotes: 121unid. Ano: 2009</p> 	
<p>71-Chácaras da Lagoa Área pública fechada: 14,14Ha Área total: 40,4Ha Lotes: não estão representados.</p> 	

Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

<p>72-Loteamento Melville Área pública fechada: 1,61Ha Área total: 4,6Ha Lotes: 121unid. Ano: 2000</p> 	  
<p>73-Loteamento Jardins de La Reina (Loteamento Cipesa) Área pública fechada: 4,6Ha Área total: 13,3Ha Lotes: 233unid. Ano: 2000</p> 	 
<p>88-Loteamento Oceanis Área pública fechada: 2,1Ha Área total: 6,2Ha Lotes: 56unid. Ano: 2005</p> 	

Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

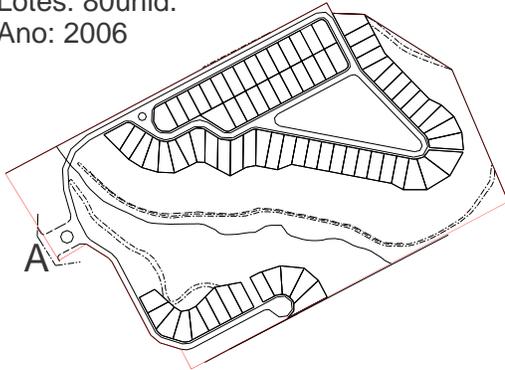
89-Loteamento Reserva do Vale

Área pública fechada: 5,5Ha

Área total: 15,9Ha

Lotes: 80unid.

Ano: 2006



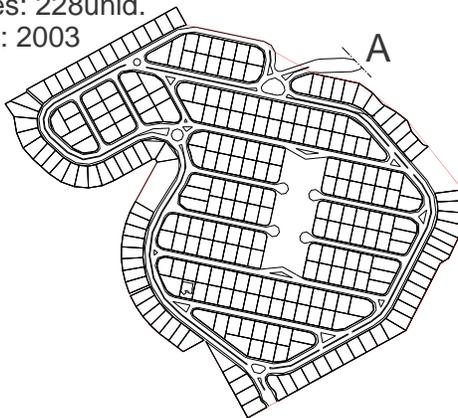
90-Loteamento San Nicolas

Área pública fechada: 7,03Ha

Área total: 20,1Ha

Lotes: 228unid.

Ano: 2003



100-Loteamento Orion Residence (em construção)

Não está representado na base cartográfica de Maceió.



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

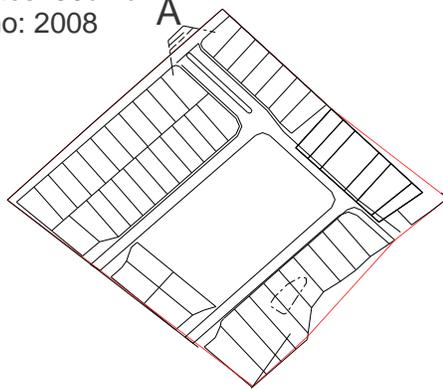
105-Loteamento Aldeia do Vale

Área pública fechada: 1,75Ha

Área total: 5Ha

Lotes: 50unid.

Ano: 2008



107-Conjunto Village Planalto

Não está representado na base cartográfica de Maceió.

Ano: 1985



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

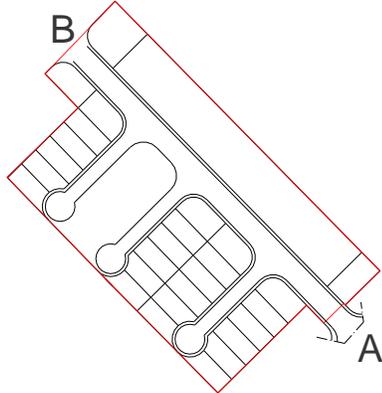
**APÊNDICE D: Detalhamento: Áreas Residenciais Fechadas
Posteriormente pelos Moradores**

1-Loteamento Monte Carlo

Área pública fechada: 0,4Ha

Área total: 1,7Ha

Lotes: 29unid. Ano:2009



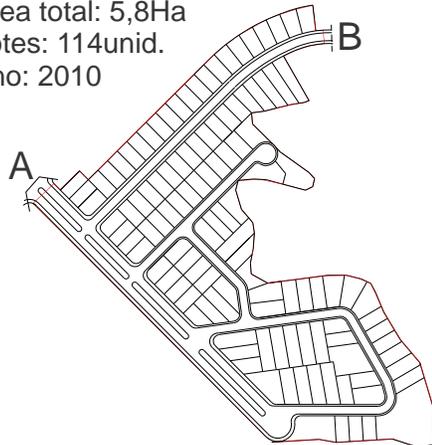
4-Loteamento Monte Verde - Ruas P à V

Área pública fechada: 1,6Ha

Área total: 5,8Ha

Lotes: 114unid.

Ano: 2010



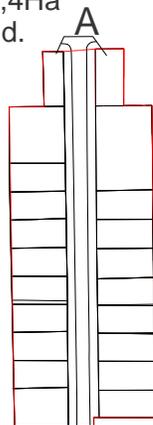
9-Rua Empresário Mário Lehy

Área pública fechada: 0,33Ha

Área total: 1,4Ha

Lotes: 20unid.

Ano: 2004



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

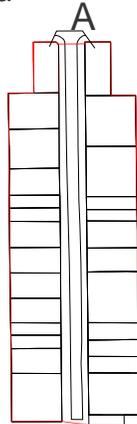
10-Rua Dom Adelmo Machado

Área pública fechada: 0,35Ha

Área total: 1,6Ha

Lotes: 26unid.

Ano: 2004



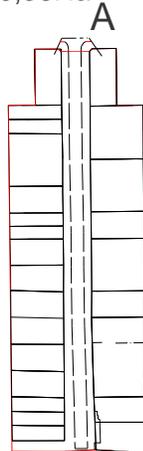
11-Rua Joaquim Persiano

Área pública fechada: 0,38Ha

Área total: 1,6Ha

Lotes: 25 unid.

Ano: 2010

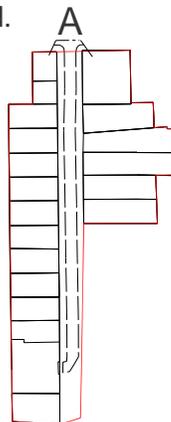


12-Rua Eurico Maciel

Área pública fechada: 0,33Ha

Área total: 1,4Ha

Lotes: 19unid.



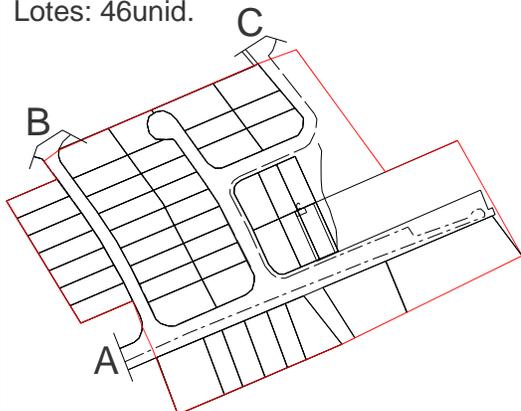
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

13-Loteamento Jardim Samambaia

Área pública fechada: 0,35Ha

Área total: 2,5Ha

Lotes: 46unid.



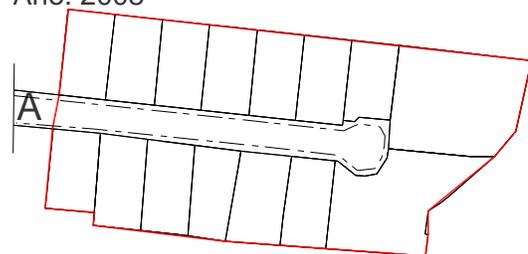
14-Rua 3 (Barro Duro)

Área pública fechada: 0,08Ha

Área total: 0,9Ha

Lotes: 15unid.

Ano: 2008

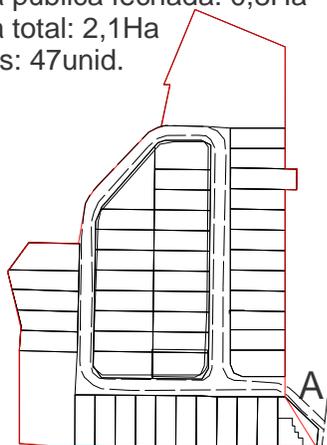


15-Loteamento Bosque das Aroeiras

Área pública fechada: 0,8Ha

Área total: 2,1Ha

Lotes: 47unid.



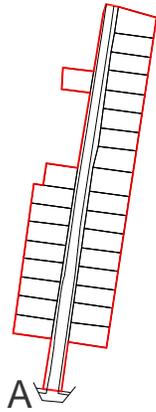
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

17-Travessa São Luiz

Área pública fechada: 0,045Ha

Área total: 0,19Ha

Lotes: 27unid.

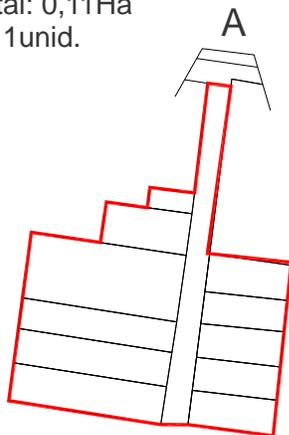


18-Travessa Boa Vista

Área pública fechada: 0,018Ha

Área total: 0,11Ha

Lotes: 11unid.

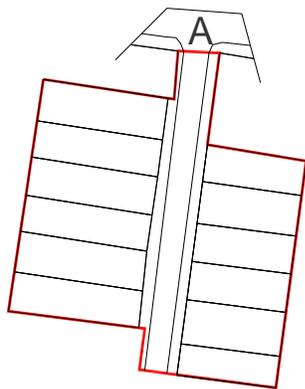


19-Travessa São José A

Área pública fechada: 0,052Ha

Área total: 0,27Ha

Lotes: 12unid.



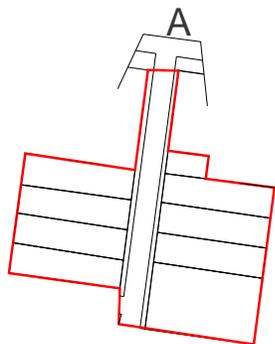
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

20-Travessa São José B

Área pública fechada: 0,03Ha

Área total: 0,15Ha

Lotes: 9unid.

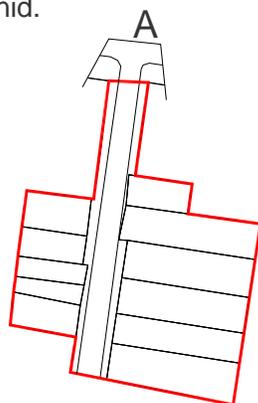


21-Conjunto Jardim São Lucas

Área pública fechada: 0,03Ha

Área total: 0,12Ha

Lotes: 11unid.

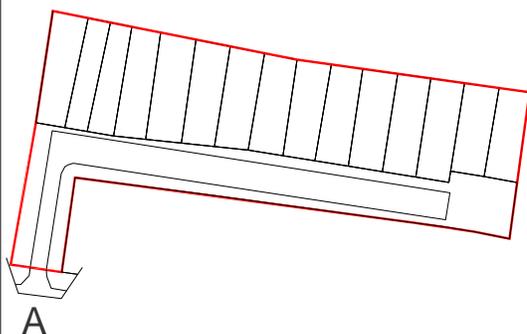


22-Residencial Colibri

Área pública fechada: 0,12Ha

Área total: 0,33Ha

Lotes: 15unid.



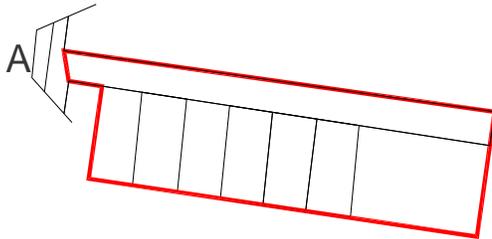
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

23-Condomínio Primavera

Área pública fechada: 0,017Ha

Área total: 0,06Ha

Lotes: 7unid.

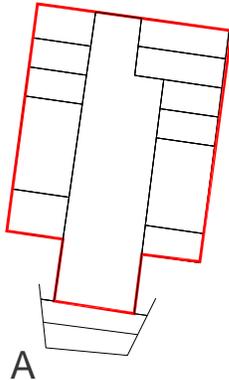


24-Travessa Santa Rita D

Área pública fechada: 0,06Ha

Área total: 0,14Ha

Lotes: 11unid.

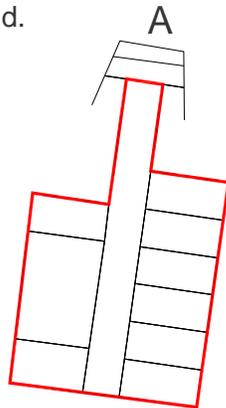


25-Travessa Sem Nome A (Clima Bom)

Área pública fechada: 0,028Ha

Área total: 0,1Ha

Lotes: 9unid.



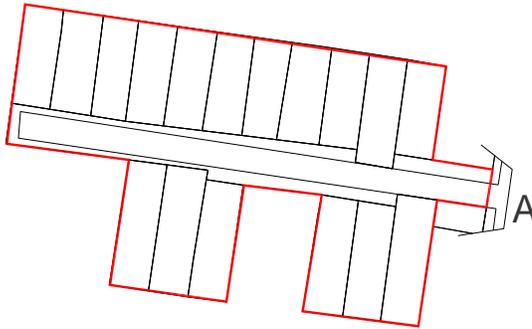
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

26-Travessa Jerusalém

Área pública fechada: 0,08Ha

Área total: 0,39Ha

Lotes: 17unid.

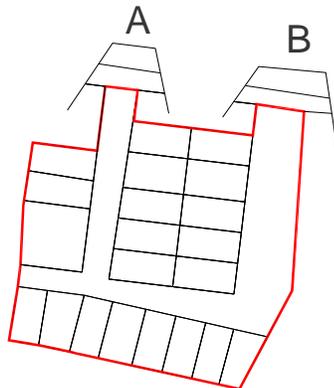


27-Travessa Santa Fé e Rua Projetada

Área pública fechada: 0,11Ha

Área total: 0,27Ha

Lotes: 21unid.

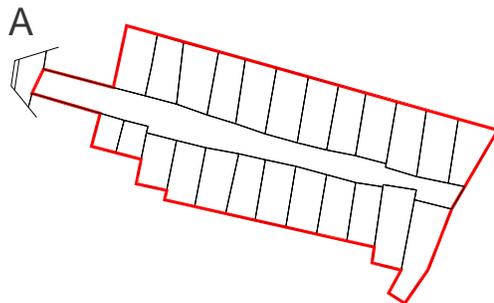


28-Rua Luíz Diniz

Área pública fechada: 0,03Ha

Área total: 0,14Ha

Lotes: 24unid.



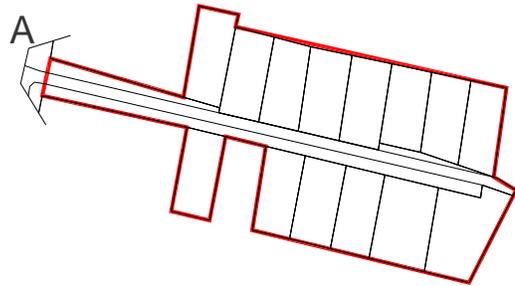
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

29-Rua da Concórdia

Área pública fechada: 0,02Ha

Área total: 0,1Ha

Lotes: 14unid.

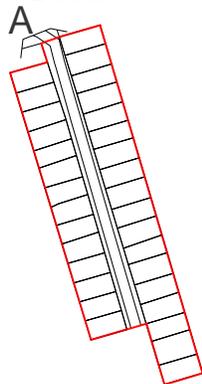


30-Rua Romênia

Área pública fechada: 0,037Ha

Área total: 0,2Ha

Lotes: 32unid.

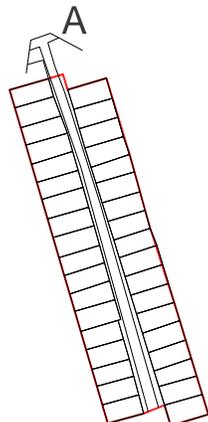


31-Rua Vaticano

Área pública fechada: 0,043Ha

Área total: 0,22Ha

Lotes: 36unid.



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

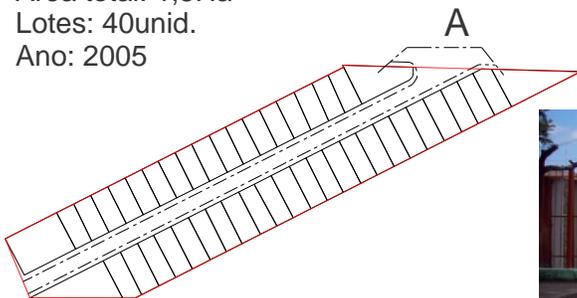
32-Rua Rogério Machado Ferro

Área pública fechada: 0,3Ha

Área total: 1,5Ha

Lotes: 40unid.

Ano: 2005



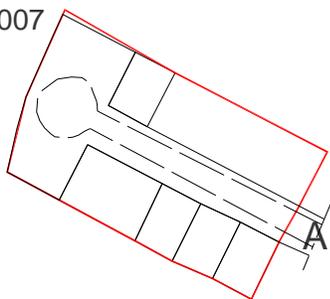
33-Rua A (Feitosa)

Área pública fechada: 0,1Ha

Área total: 0,4Ha

Lotes: 8unid.

Ano: 2007



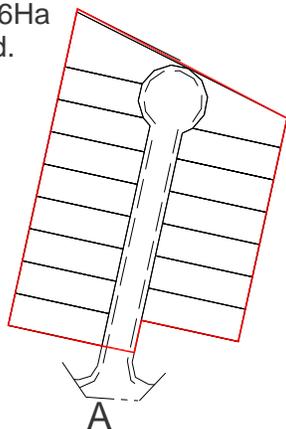
34-Rua Comodoro Ildefonso Nogueira

Área pública fechada: 0,1Ha

Área total: 0,6Ha

Lotes: 16unid.

Ano: 2004



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

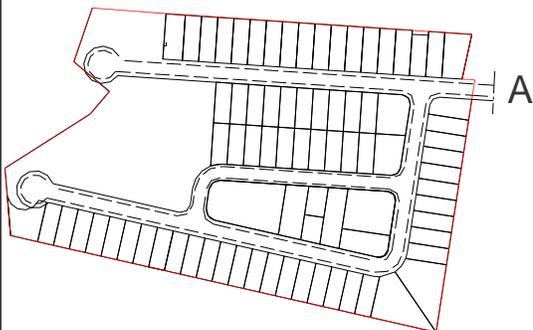
35-Loteamento Esperança II

Área pública fechada: 1,4Ha

Área total: 4Ha

Lotes: 112unid.

Ano: 2004



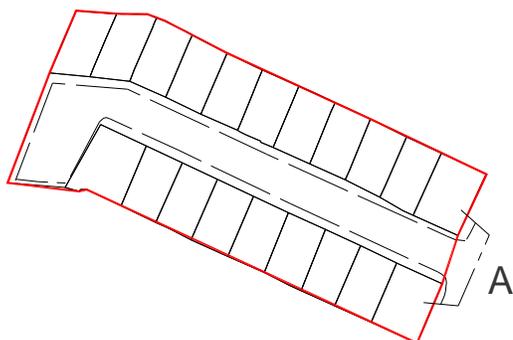
36-Rua Empresário Antônio Lima Moraes

Área pública fechada: 0,14Ha

Área total: 0,4Ha

Lotes: 20unid.

Ano:2008



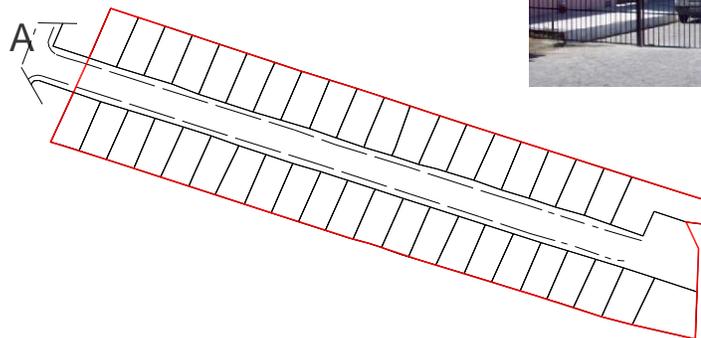
37-Rua Bancário Geraldo Gonçalves

Área pública fechada: 0,26Ha

Área total: 0,9Ha

Lotes: 42unid.

Ano: 2007



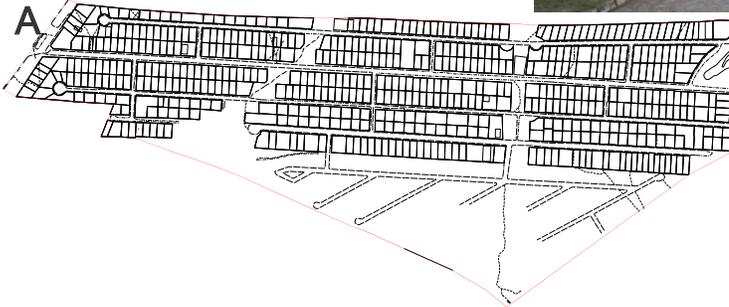
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

47-Loteamento Park Rio Sauçuí

Área pública fechada: 20,5Ha

Área total: 58,7Ha

Lotes: 548unid.



51 à 55-Loteamento Jardim Petrópolis

A, B, D, E e F

Área pública fechada: 10Ha

Área total: 55,1Ha

Lotes: 713unid.

Ano: 2006



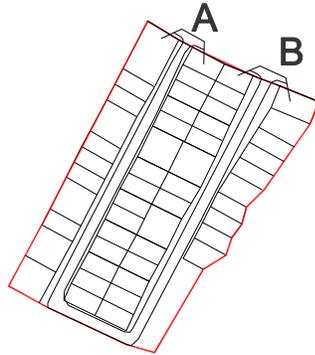
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

48-Condomínio Bosque dos Coqueiros

Área pública fechada: 0,08Ha

Área total: 0,6Ha

Lotes: 50unid.

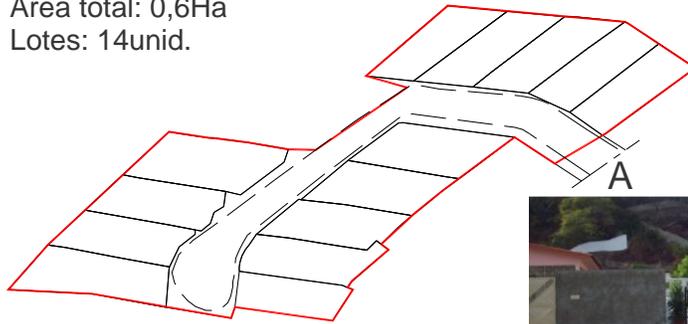


59- Condomínio Residencial Mangabeiras

Área pública fechada: 0,13Ha

Área total: 0,6Ha

Lotes: 14unid.

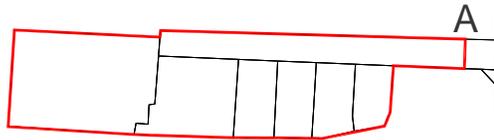


60-Travessa Comendador Gustavo Paiva

Área pública fechada: 0,028Ha

Área total: 0,08Ha

Lotes: 5unid.



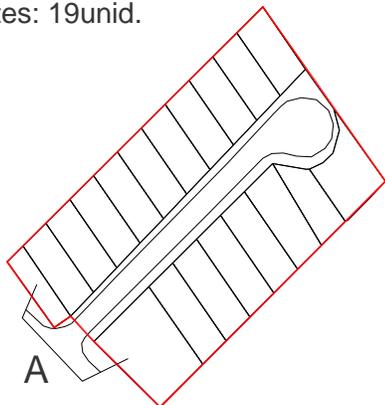
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

62-Condomínio Gabriela Uchôa

Área pública fechada: 0,13Ha

Área total: 0,65Ha

Lotes: 19unid.

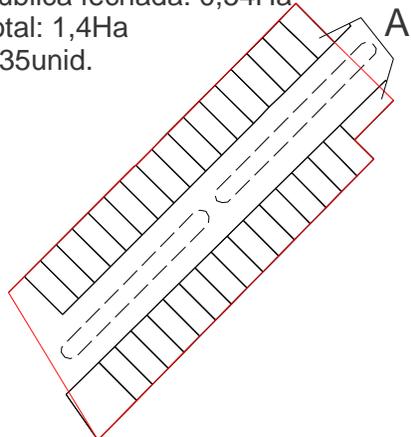


63-Loteamento Caminho das Árvores

Área pública fechada: 0,54Ha

Área total: 1,4Ha

Lotes: 35unid.



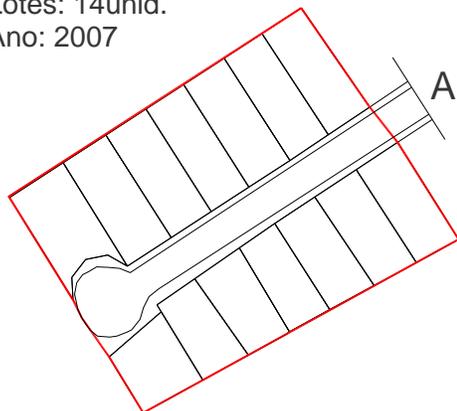
66-Condomínio Sol Nascente

Área pública fechada: 0,11Ha

Área total: 0,59Ha

Lotes: 14unid.

Ano: 2007



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

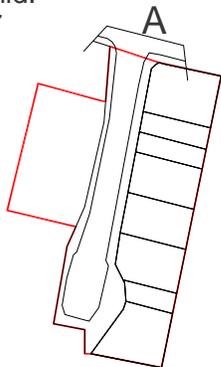
67-Alameda Alexandre Elias de Albuquerque Sarmento

Área pública fechada: 0,1Ha

Área total: 0,35Ha

Lotes: 9unid.

Ano: 2007



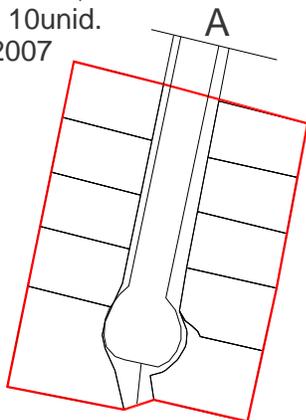
68-Condôminio Boa Esperança

Área pública fechada: 0,08Ha

Área total: 0,35Ha

Lotes: 10unid.

Ano: 2007

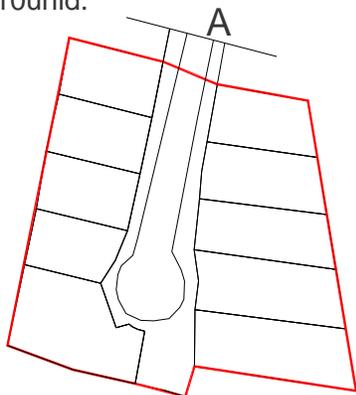


69-Alameda Nair de Vasconcelos Cavalcanti

Área pública fechada: 0,08Ha

Área total: 0,38Ha

Lotes: 10unid.



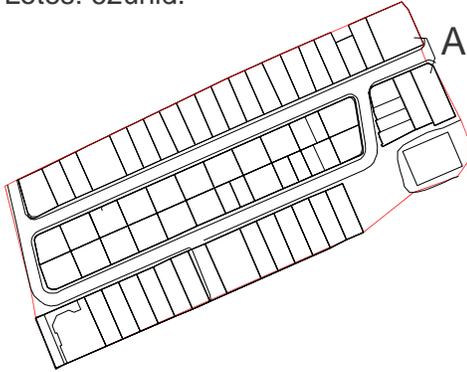
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

70-Loteamento Freire Ribeiro

Área pública fechada: 0,94Ha

Área total: 3,54Ha

Lotes: 62unid.

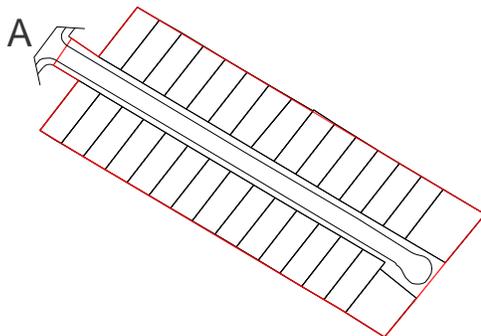


74-Rua G- Rua Manoel Antônio

Área pública fechada: 0,22Ha

Área total: 0,99Ha

Lotes: 30unid.

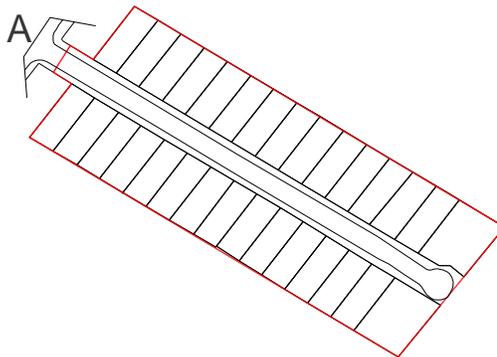


75-Rua H- Rua Empresário João Gomes

Área pública fechada: 0,2Ha

Área total: 0,99Ha

Lotes: 30unid.



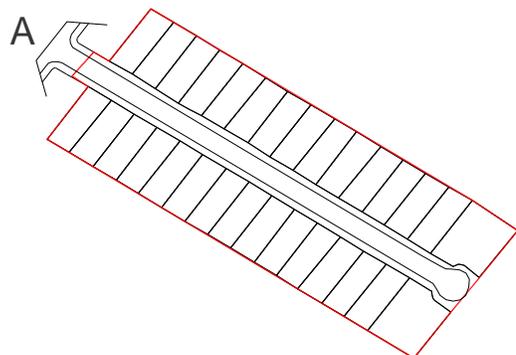
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

76-Rua J- Rua José Raimundo da Silva

Área pública fechada: 0,21Ha

Área total: 1Ha

Lotes: 30unid.

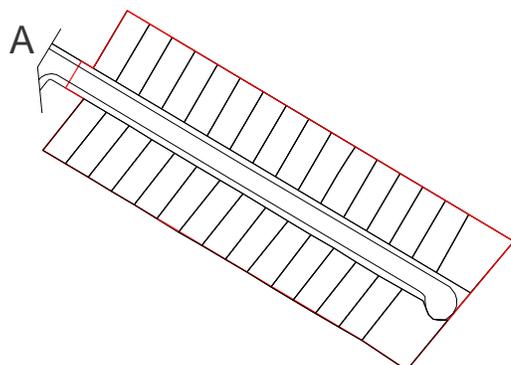


77-Rua Ernani da Rocha Cavalcanti Passos

Área pública fechada: 0,2Ha

Área total: 1,02Ha

Lotes: 31unid.

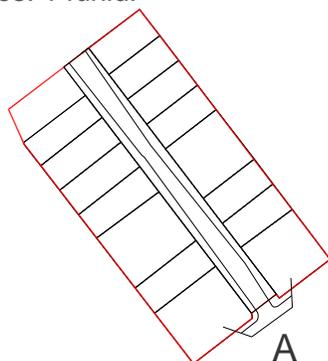


78-Residencial Alphaville

Área pública fechada: 0,14Ha

Área total: 0,81Ha

Lotes: 14unid.



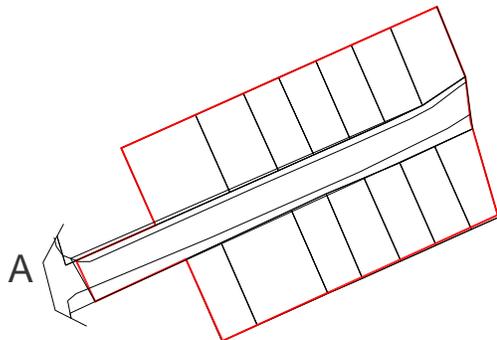
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

79-Residencial Porto Belo

Área pública fechada: 0,13Ha

Área total: 0,49Ha

Lotes: 14unid.



80-Loteamento Jardim Santa Amélia

Não está representado na base cartográfica de Maceió

Ano: 2010.

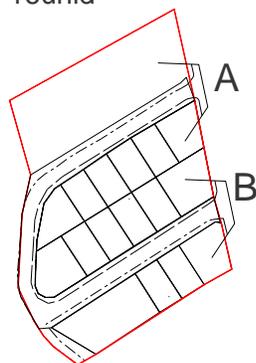


81-Residencial Portal da Lagoa

Área pública fechada: 0,43Ha

Área total: 1,96Ha

Lotes: 16unid



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

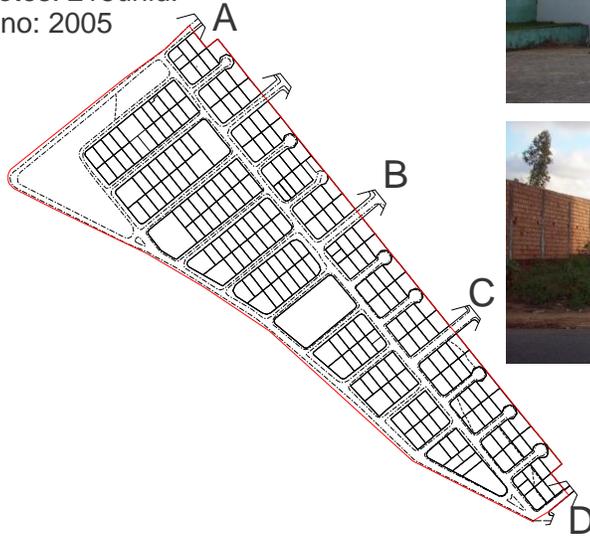
82-Loteamento Jardim Petrópolis E

Área pública fechada: 8,76Ha

Área total: 19,58Ha

Lotes: 215unid.

Ano: 2005



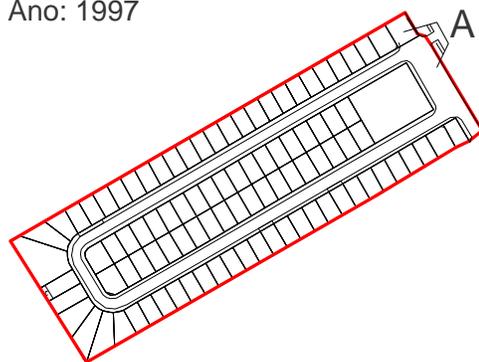
83-Conjunto Jardim Planalto

Área pública fechada: 0,86Ha

Área total: 3,17Ha

Lotes: 95unid.

Ano: 1997



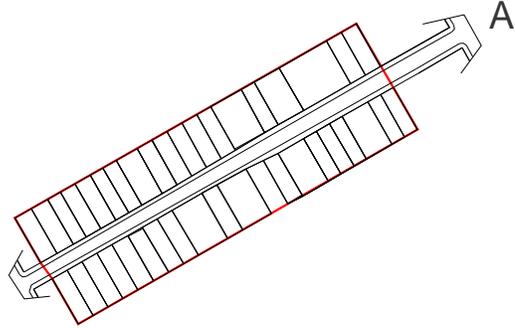
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

84-Rua Paraná

Área pública fechada: 0,14Ha

Área total: 0,8Ha

Lotes: 38unid.

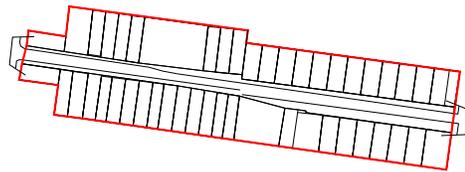


85-Travessa Rosa Cruz

Área pública fechada: 0,2Ha

Área total: 0,91Ha

Lotes: 48unid.

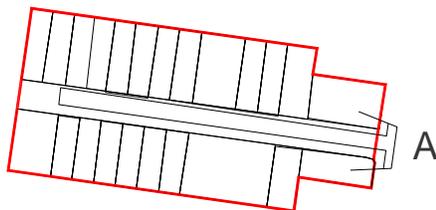


86-Travessa Monitor Valter Gomes

Área pública fechada: 0,08Ha

Área total: 0,41Ha

Lotes: 24unid.



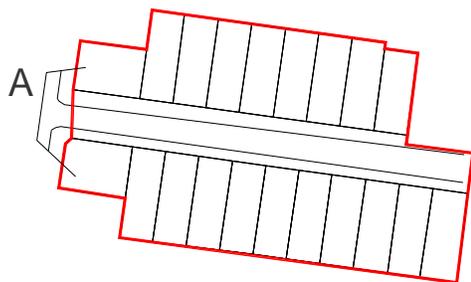
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

87-Rua B2 (Santos Dumont)

Área pública fechada: 0,11Ha

Área total: 0,49Ha

Lotes: 20unid.



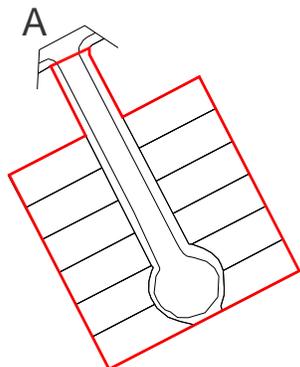
91-Rua C (Serraria)

Área pública fechada: 0,12Ha

Área total: 0,4Ha

Lotes: 12unid.

Ano: 2007



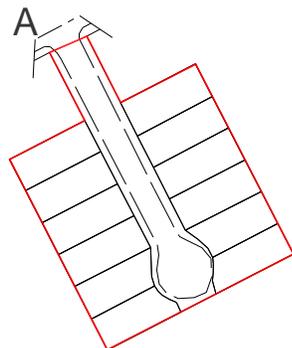
92-Rua D (Serraria)

Área pública fechada: 0,1Ha

Área total: 0,4Ha

Lotes: 12unid.

Ano: 2007



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

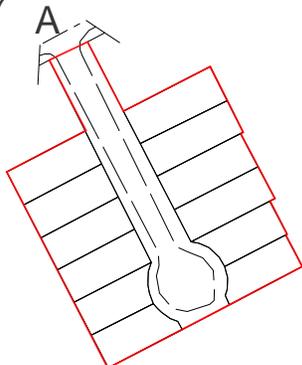
93-Rua F (Serraria)

Área pública fechada: 0,12Ha

Área total: 0,4Ha

Lotes: 12unid.

Ano: 2007

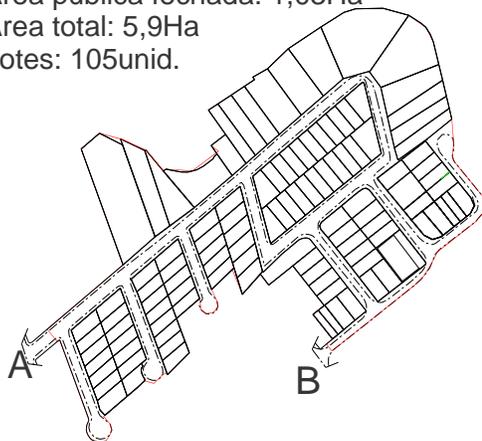


94-Residencial Vale da Serraria

Área pública fechada: 1,03Ha

Área total: 5,9Ha

Lotes: 105unid.

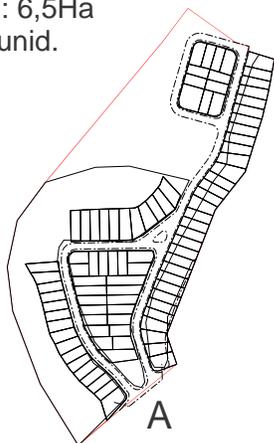


95-Bosque das Bromélias

Área pública fechada: 2,2Ha

Área total: 6,5Ha

Lotes: 93unid.



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

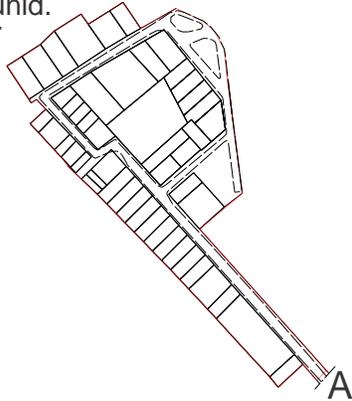
96-Condomínio São Carlos

Área pública fechada: 1Ha

Área total: 3,8Ha

Lotes: 52unid.

Ano: 2007



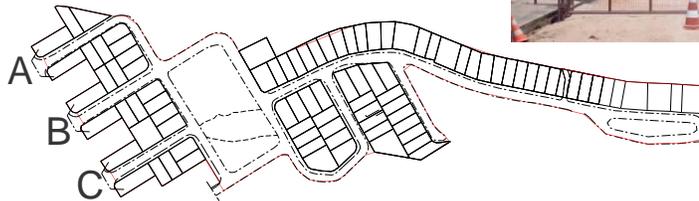
97-Recanto da Serraria I

Área pública fechada: 1,89Ha

Área total: 4,7Ha

Lotes: 84unid.

Ano: 1997

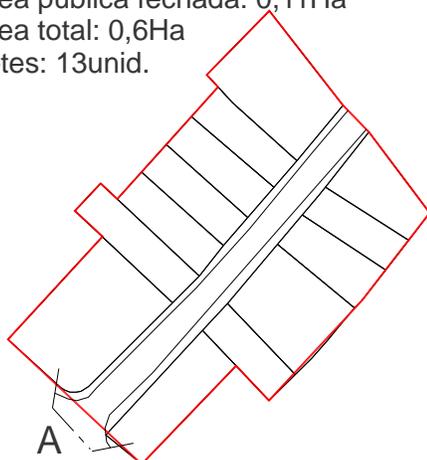


98-Loteamento Recanto da Serraria II

Área pública fechada: 0,11Ha

Área total: 0,6Ha

Lotes: 13unid.



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

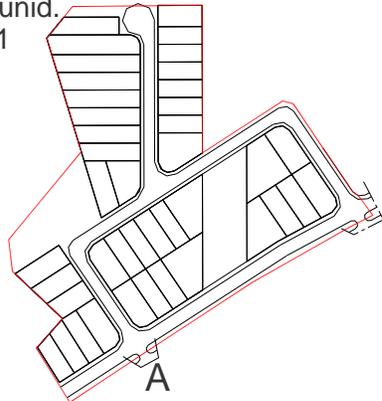
99-Loteamento Recanto da Serraria III

Área pública fechada: 0,65Ha

Área total: 2,4Ha

Lotes: 42unid.

Ano: 2001

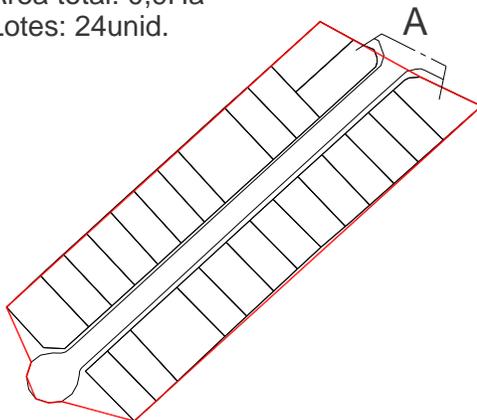


101-Loteamento Caminho do Mar

Área pública fechada: 0,18Ha

Área total: 0,9Ha

Lotes: 24unid.

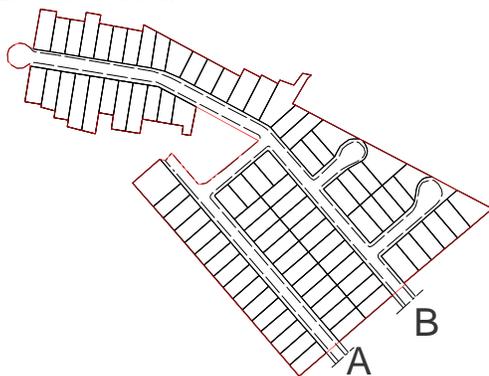


102-Loteamento Flamboyan

Área pública fechada: 0,83Ha

Área total: 3,4Ha

Lotes: 88unid.



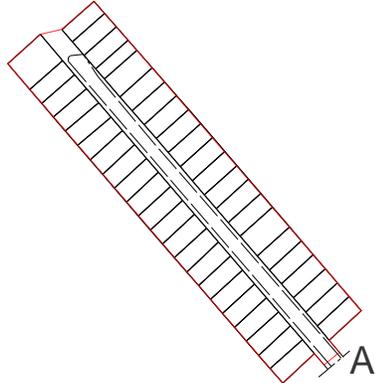
Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

103-Loteamento Alphaville

Área pública fechada: 0,26Ha

Área total: 1,4Ha

Lotes: 44unid. Ano: 1998

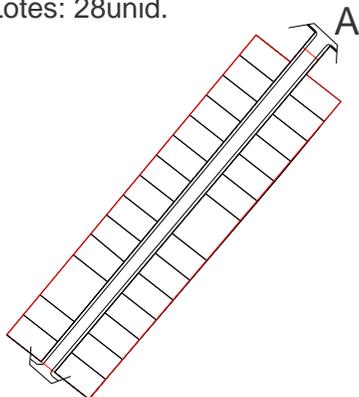


104-Rua em Projeto (Serraria)

Área pública fechada: 0,17Ha

Área total: 0,96Ha

Lotes: 28unid.



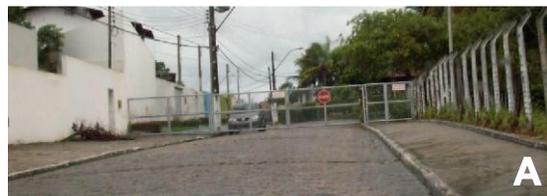
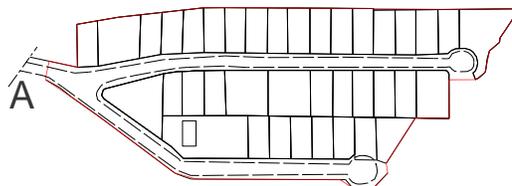
106-Residencial Amans

Área pública fechada: 0,75Ha

Área total: 3Ha

Lotes: 41unid.

Ano:2000



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

108-Residencial São Lucas

Não está representado na base cartográfica de Maceió.



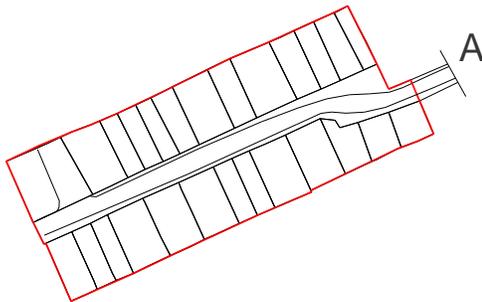
109-Residencial Maia

Área pública fechada: 0,09Ha

Área total: 0,47Ha

Lotes: 27unid

Ano: 2007

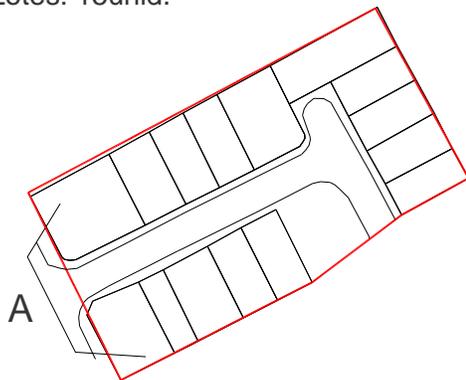


110-Loteamento Lagoa Azul

Área pública fechada: 0,16Ha

Área total: 0,55Ha

Lotes: 15unid.



Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

<p>111-Rua Morada Nova Área pública fechada: 0,48Ha Área total: 2Ha Lotes: 76unid.</p> 	
<p>112- Loteamento Morada dos Palmeares Área pública fechada: 1,95Ha Área total: 6,8Ha Lotes: 212unid. Ano: 2010</p> 	

Obs.: As fotos são da autora, exceto quando houver referência.

ANEXO A: Substitutivo ao Projeto de Lei Federal nº 3057/00:
artigos referentes a condomínios urbanísticos e loteamentos com
controle de acesso

Substitutivo ao Projeto de Lei Federal nº 3057/00: artigos referentes a condomínios urbanísticos e loteamentos com controle de acesso

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º NO ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)

Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(E aos apensos: PL 5.894/01, PL 2.454/03, PL 20/07, PL 31/07, PL 846/07 e PL 1.092/07)

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências.

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais disciplinadoras do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária sustentável de áreas urbanas e é denominada **Lei de Responsabilidade Territorial Urbana**.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

IX – loteamento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;

X – desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique a abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XI – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

Art. 4º O **parcelamento do solo** para fins urbanos somente pode ser feito nas modalidades de loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

Art. 8º O **percentual de áreas destinadas a uso público** nos loteamentos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II do *caput* do art. 7º.

§ 1º O **parcelamento de pequeno porte** fica dispensado da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.

§ 4º As áreas destinadas a uso público em **condomínio urbanístico** devem estar situadas externamente ao perímetro com acesso controlado ou em outro local da área urbana.

Art. 11. Respeitadas as disposições desta Lei, cabe ao **Plano Diretor ou a outra lei municipal** definir, para as diferentes zonas em que se divide a área urbana do Município:

- I – os usos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;
- II – as modalidades de parcelamento admissíveis;
- III – as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano;
- IV – as diretrizes para o sistema de áreas verdes e institucionais.

§ 1º Observado o disposto no *caput*, cabe à legislação municipal determinar, em relação à implantação de **condomínios urbanísticos**:

- I – os locais da área urbana onde essa implantação é admitida, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo Plano Diretor;
- II – a **dimensão máxima** do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;
- III – os parâmetros relativos à **contigüidade** entre empreendimentos;
- IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;
- V – a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- VI – os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infra-estrutura básica e da complementar;
- VII – os casos e as condições em que é exigida reserva de áreas destinadas a uso público;
- VIII – outros requisitos julgados necessários para **assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.**

§ 2º Inexistindo a legislação prevista no § 1º, é vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Art. 127. Observadas as disposições desta Lei, admite-se a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, desde que:

I – lei estadual ou municipal autorize a expedição de licença para esse tipo de empreendimento e a necessária outorga de instrumento de permissão ou concessão do direito real de uso das áreas internas do loteamento;

II – a concessão ou permissão de uso referida no inciso I seja outorgada, ~~de forma onerosa*~~, a uma associação de proprietários ou adquirentes de lotes, legalmente constituída.

§ 1º Para a expedição da licença referida no inciso I do *caput*, a legislação municipal deve prever que sejam avaliadas as seguintes questões:

I – possibilidade de integração futura do acesso do loteamento fechado com o sistema viário existente ou projetado;

II – mobilidade urbana no entorno do empreendimento (acrescentado)

III – **acesso da população em geral** aos equipamentos comunitários. ~~e às áreas de uso público internas e limítrofes*.~~

§ 2º Ao aprovar o projeto de loteamento com controle de acesso, a autoridade licenciadora fica, automaticamente, obrigada a outorgar o instrumento de permissão ou concessão referido no inciso I do *caput*, o qual deve ser formalizado imediatamente após a averbação da licença final integrada, no competente Registro de Imóveis.

§ 3º O prazo de vigência da concessão ou permissão de uso deve ser prorrogado, **automática e**** sucessivamente, a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à associação referida no inciso II do *caput*.

§ 4º Considera-se válido o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma do loteamento fechado, com base em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

§ 5º O loteamento implantado regularmente e que teve seu perímetro fechado posteriormente à implantação até a data da entrada em vigor desta Lei, pode ser regularizado pelo Poder Público municipal.**

§ 5º A representação ativa e passiva, judicial ou extra-judicial, perante a autoridade licenciadora e aos seus associados, quanto aos direitos e obrigações decorrentes da concessão ou permissão de uso, é exercida pela associação a que se refere o inciso II do *caput*, observado que:

ANEXO A: Substitutivo ao Projeto de Lei Federal nº 3057/00: artigos referentes a condomínios urbanísticos e loteamentos com controle de acesso

I – as relações entre os proprietários ou adquirentes de lotes e a associação, são regidas pelo seu estatuto social;

II – o adquirente de lote em loteamento com controle de acesso, que for beneficiado com quaisquer serviços prestados pela associação referida no inciso II do *caput*, em decorrência da concessão ou permissão de uso, não pode se negar a pagar a sua cota parte nas respectivas despesas;**

III – a forma de rateio das despesas referidas no inciso II deve ser prevista no estatuto da associação.**

§ 7º A concessão ou permissão de uso de que trata o inciso I do *caput* não pode impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo aos proprietários ou adquirentes de lotes pelo Município ou seus permissionários ou concessionários.

~~§ 7º A partir de 3 (três) anos da entrada em vigor desta Lei, passam a se aplicar aos loteamentos de que trata este artigo, além do disposto no *caput* e §§ 1º a 6º.*~~

~~I – as regras estabelecidas para os condomínios urbanísticos pelo art. 4º, § 4º, art. 8º, *caput* e §§ 4º e 5º, e art. 11, § 1º;*~~

~~II – a exigência de reserva de um adicional de 10% (dez por cento) de áreas destinadas a uso público, localizadas internamente ao perímetro com acesso controlado.*~~

~~§ 8º No local de acesso aos loteamentos de que trata este artigo deve estar afixado, de forma visível ao público, aviso de que o controle de acesso não impede a circulação de pessoas e o acesso às áreas de uso público.*~~

Legenda:

~~xxx~~* - existente na PL 3057/00, retirado no seu substitutivo.

~~xxxx~~** - inexistente na PL 3057/00, acrescentado no seu substitutivo.

ANEXO B: Lei Municipal nº5593/07: artigos referentes a parcelamentos, condomínios urbanísticos e loteamentos com controle de acesso

Lei Municipal nº5593/07: artigos referentes a parcelamentos, condomínios urbanísticos e loteamentos com controle de acesso

Institui o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió, estabelece o zoneamento da cidade de acordo com os parâmetros de macrozoneamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (Lei Municipal n.5486, de 30 de dezembro de 2005) e dá outras providências.

Art. 143. Para fins desta Lei, considera-se parcelamento do solo urbano o procedimento através do qual o Poder Público Municipal autoriza a divisão do solo urbano, público ou particular, em partes individualizadas e distintas, sob o ponto de vista jurídico.

Art. 149. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Art. 163. Nos loteamentos será obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável da gleba a ser parcelada, destinadas a áreas públicas, sendo:

- I – 20% (vinte por cento) destinados às vias públicas;
- II – 10% (dez por cento) destinados às áreas livres de lazer;
- III – 5% (cinco por cento) destinados à implantação de equipamentos comunitários.

Art. 165. São considerados bens públicos nos loteamentos:

- I – o sistema viário;
- II – os equipamentos públicos comunitários, como tal considerados aqueles destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esportes, lazer e convívio social;
- III – as áreas livres e de lazer;
- IV – os equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços de:
 - a) Abastecimento de água potável;
 - b) Energia elétrica pública e domiciliar;
 - c) Recolhimento e tratamento de esgotos;
 - d) escoamento de águas pluviais;
 - e) Rede telefônica;
 - f) Gás canalizado.

ANEXO B: Lei Municipal nº5593/07: artigos referentes a parcelamentos, condomínios urbanísticos e loteamentos com controle de acesso

Art. 211. O Município poderá conferir permissão de uso das áreas públicas de um loteamento, à associação de seus proprietários ou moradores, desde que regularmente constituída e com explícita definição de responsabilidades com relação ao uso e manutenção das citadas áreas.

Parágrafo único. A permissão de uso prevista no *caput* deste artigo é ato administrativo unilateral, discricionário e precário, sujeito, ainda, ao atendimento dos requisitos previstos nesta Lei.

Art. 212. Serão objeto da permissão de uso parte ou a integralidade das áreas livres de lazer e vias públicas componentes de parcelamento devidamente aprovado.

Art. 213. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso deverão ser assim definidas quando da aprovação do projeto de parcelamento pelo órgão de controle urbano e constarão expressamente identificadas no termo de permissão de uso, a ser expedida junto com o Alvará de construção do empreendimento.

Art. 214. Os loteamentos que pretendam solicitar permissão de uso das áreas públicas deverão obedecer às regras pertinentes à implantação de condomínios urbanísticos definidas nesta Lei.

Art. 215. Para a permissão de uso das áreas públicas em loteamento observar-se-á o seguinte:

I – para o controle da acessibilidade ao sistema viário do loteamento será permitida a instalação de portões, portarias e guaritas, os quais ocuparão áreas destinadas a equipamentos urbanos quando da aprovação do projeto;

II – os fechamentos cercados ou murados, do perímetro do loteamento situado junto ao alinhamento de vias públicas, deverão respeitar recuos de 3,00 (três) metros, cujas faixas resultantes terão tratamento paisagístico integrado aos passeios dos logradouros públicos e serão executadas e conservadas pela entidade concessionária;

III – a área máxima de fechamento dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possam ter sobre a estrutura urbana da cidade, tendo em vista as diretrizes previstas no Plano Diretor de Maceió e na legislação urbanística e ambiental aplicável;

IV – o fechamento do loteamento em todo o seu perímetro não ultrapassará a altura de 3,00 m (três metros).

Art. 216. O pedido para fechamento de loteamentos através de permissão de uso será objeto de estudos técnicos acerca da viabilidade da restrição do uso dos bens públicos lá existentes e **somente será admitido em loteamentos implantados sobre glebas confinadas**, cujo trânsito de veículos e pedestres se encerre no polígono loteado.

Art. 217. As áreas destinadas a equipamentos comunitários, nos termos previstos na legislação federal, não serão objeto de permissão de uso e deverão estar situadas fora do perímetro fechado do loteamento.

Art. 218. Não serão objeto de permissão de uso as vias de circulação internas ao loteamento classificadas como arteriais ou coletoras, nem as áreas verdes situadas externamente ao perímetro fechado.

ANEXO B: Lei Municipal nº5593/07: artigos referentes a parcelamentos, condomínios urbanísticos e loteamentos com controle de acesso

Parágrafo único. A definição da classificação da via pública em função do traçado viário do loteamento poderá ser sugerida pelo empreendedor, mas será determinada pelo órgão municipal de transporte e trânsito.

Art. 219. A permissão de uso de áreas públicas em loteamentos já existentes sujeitar-se-á às mesmas exigências definidas para os novos loteamentos surgidos a partir desta Lei.

Parágrafo único. O pedido para outorga da permissão de uso em loteamentos já existentes:

I – será requerido pela entidade associativa dos moradores que envolvam o perímetro a ser fechado, observando, quanto ao mais, às regras definidas nos artigos anteriores;

II – será dirigido ao órgão municipal de controle urbano e apreciado conjuntamente com o órgão gestor de transporte e trânsito do município e, ainda, por outros órgãos de qualquer das esferas da Administração Pública, desde que o interesse público assim o exija.

Art. 220. A outorga da permissão de uso das áreas públicas em loteamentos será autorizada por Decreto do Poder Executivo Municipal, seguido da lavratura do respectivo Termo de Permissão de Uso, do qual constarão, dentre outros requisitos em função da peculiaridade do empreendimento:

I – a identificação e qualificação da entidade associativa e de seus respectivos representantes legais;

II – a relação dos bens públicos objeto da permissão de uso;

III – o dever de guarda, uso e conservação do patrimônio público a cargo da entidade permissionária e as obrigações daí decorrentes;

IV – o prazo de vigência da permissão e condições para sua renovação;

V – as condições para a extinção da permissão.

§ 1º. A permissão de uso será outorgada independentemente de licitação.

§ 2º. No ato da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e conservação das áreas de uso público sobre os quais se operará a permissão.

Art. 221. Será de inteira responsabilidade da entidade permissionária mandar executar e custear:

I – a limpeza, a manutenção e a conservação das vias de circulação, incluindo calçamento e sinalização de trânsito;

II – serviços de manutenção e poda das árvores localizadas nas vias de circulação, áreas de lazer e de equipamentos urbanos e comunitários, sem prejuízo das licenças municipais necessárias;

III – coleta e remoção do lixo domiciliar no perímetro fechado do loteamento, depositado em local indicado pelo órgão municipal de limpeza urbana, de acordo com a legislação específica vigente;

IV – limpeza, manutenção e conservação das redes internas de infra-estrutura dos serviços públicos no perímetro fechado do loteamento, de acordo com a aprovação das concessionárias dos serviços;

ANEXO B: Lei Municipal nº5593/07: artigos referentes a parcelamentos, condomínios urbanísticos e loteamentos com controle de acesso

V – serviços de manutenção e gerenciamento dos sistemas individuais de abastecimento d'água e/ou esgotamento sanitário, quando for o caso.

Art. 222. Caberá aos órgãos municipais competentes a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 223. Extinguir-se-á permissão de uso:

I – pela desistência espontânea da entidade permissionária;

II – pelo descumprimento das condições pactuadas;

III – pelo abandono, mau uso ou falta de conservação do patrimônio público cujo uso tenha sido transferido;

IV – a critério do Poder Público Municipal, observado interesse público superior.

§ 1º. A desistência espontânea da entidade permissionária deverá ser deliberada por maioria absoluta de seus membros, ou *quorum* mais restritivo previsto nos seus estatutos, e formalmente comunicada por escrito ao órgão de controle urbano, surtindo seus efeitos somente após a ratificação do ato pela Administração Pública Municipal.

§ 2º. Ocorrendo a extinção da permissão de uso com base nas situações dispostas nos incisos II e III desta Lei, eventuais prejuízos causados ao acervo patrimonial municipal deverão ser ressarcidos pela entidade permissionária, assegurada a responsabilidade solidária de seus dirigentes.

Art. 224. A extinção da permissão de uso dar-se-á por Decreto do Poder Executivo Municipal, publicado no Diário Oficial do Município, independentemente de qualquer outro ato administrativo.

Art. 225. Qualquer que seja a hipótese que justifique a extinção da permissão de uso, não será devida qualquer indenização pelo Município de Maceió à entidade permissionária, nem aos moradores residentes no loteamento.

Art. 238. Entende-se por **condomínio urbanístico** o conjunto de edificações distribuídas em um terreno, dispondo de espaços de uso comum, correspondendo a cada uma de suas unidades autônomas uma fração ideal do terreno.

Art. 239. A formação de condomínio urbanístico destinado ao uso residencial, sem prejuízo das exigências estabelecidas na legislação federal própria, atenderá às seguintes disposições:

I – o condomínio urbanístico não poderá ser implantado em áreas que dificultem ou impossibilitem o acesso de todos às praias, rios, lagos, lagoas ou outros cursos d'água abertos ao público;

II – sua implantação será adequada ao sistema viário proposto aos acessos existentes ou a serem executados, e não poderá implicar conflito com os interesses públicos da cidade, especialmente no que se refere à preservação ambiental e ao desempenho das funções urbanas;

ANEXO B: Lei Municipal nº5593/07: artigos referentes a parcelamentos, condomínios urbanísticos e loteamentos com controle de acesso

III – 12,5% (doze vírgula cinco por cento) da área total utilizável do terreno será transferida ao domínio público municipal, sendo 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para a implantação de áreas livres de lazer e 5% (cinco por cento) destinado a equipamentos comunitários, ambas situando-se obrigatoriamente fora da área condominial;

IV – pelo menos 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área total do empreendimento será utilizada como áreas livres internas de lazer dos condôminos;

V – os condomínios urbanísticos a serem implantados em áreas correspondentes a até uma quadra resultante de loteamento aprovado pelo Município, ou que pretendam se implantar em glebas confinadas por áreas urbanizadas, com área do empreendimento igual ou inferior a 1,5 ha (um vírgula cinco hectare), serão dispensados da reserva de áreas públicas e obedecerão às normas estabelecidas para o uso UR-4, inclusive com relação ao sistema de circulação interna;

VI – os condomínios urbanísticos a serem implantados em áreas superiores a um hectare obedecerão, quanto ao seu sistema de circulação interna, às regras definidas para o sistema viário de loteamentos.

Art. 240. O percentual de áreas a que se refere inc. III do Art. 239, poderá ser compensado pelo empreendedor, ou por exigência do Poder Público Municipal, em área distinta daquela destinada à implantação do empreendimento, desde que situada no seu entorno.

ANEXO C: Exemplos de alvarás de autorizações

Estado de Alagoas

Prefeitura Municipal de Maceió
Superintendência Municipal de Controle do Convívio Urbano

Av. Durval de Góes Monteiro, nº 4789
Santo Amaro - 57.061-000
Maceió - Alagoas
Fone/Fax: (82) 3315-4754 / 3338-3759
DISQUE SMCCU: 3315.4747
www.maceio.al.gov.br/smccu
CNPJ/MF: 07.510.648/0001-57

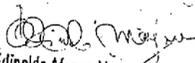
ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO PROVISÓRIO Nº 006/2007

Autorizamos, a Título Precário e a pedido da interessada, **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO CONDOMÍNIO CHÁCARAS DA LAGOA**, localizado no bairro de Santa Amélia, conforme processo SMCCU nº 8819/2006, a construção de uma **GUARITA**, conforme Projeto apresentado, medindo:

Área de Construção = 13,52m²
Área Coberta = 15,55m²

O presente Alvará de Autorização é outorgado em caráter eminentemente precário, podendo ser cassado a qualquer momento sem que dele possa resultar o direito à indenização.

Maceió, 12 de abril de 2007.


Edinaldo Afonso Marques de Melo
Superintendente SMCCU

Rev. 8. out.
em 13/11/07


Prefeitura Municipal de Maceió
Superintendência Municipal de Controle do Convívio Urbano

R. Curvelo de Góes Monteiro, nº 4709
Santo Amaro - 57.051-000
Maceió - Alagoas
Fone/Fax: (82) 3315-4754 / 3338-3759
DISQUE SMCCU: 3315.4747
www.maceio.al.gov.br/simccu
CNPJ/MF: 07.510.648/0001-57

ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO PROVISÓRIO Nº 012/2007

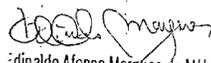
Autorizamos, a **Título Precário** e a pedido da interessada, **MORADORES DO CONJUNTO JARDIM PETRÓPOLIS II B, DAS QUADRAS C-06 E C-07**, o fechamento da Alameda Elizabeth C. Guimarães, em grade de ferro (dois portões) um social e outro principal, no referido conjunto.

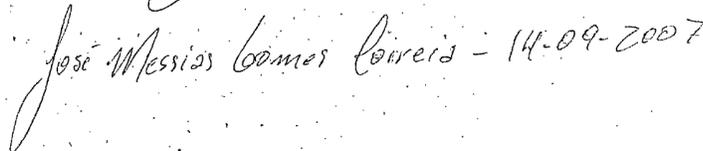
O presente Alvará de Autorização é outorgado em **caráter eminentemente precário**, por um período de 01 (um) ano, podendo ser cassado a qualquer momento sem que dele possa resultar o direito à indenização.

Qualquer dano ao Patrimônio Público deverá ser recuperado imediatamente, sob pena das sanções previstas em Lei.

Obs.: O presente Alvará poderá ser renovado, a critério do Poder Público Municipal.

Maceió, 14 de setembro de 2007.


Edinaldo Afonso Marques de Melo
Superintendente SMCCU


José Messias Gomes Correia - 14-09-2007

Estado de Alagoas
Prefeitura Municipal de Maceió
Superintendência Municipal de Controle do Convívio Urbano

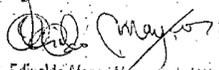
Av. Duval de Góes Monteiro, nº 4789
Santo Amaro - 57.061-000
Maceió - Alagoas
Fone/Fax: (82) 3315-4754 / 3338-3759
DISQUE SMCCU: 3315.4747
www.maceio.al.gov.br/smccu
CNPJ/MF: 07.510.648/0001-57

ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO PROVISÓRIO Nº 013/2007

Autorizamos, a Título Precário e a pedido da interessada, **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA ÁREA NORMA GUIMARÃES, JARDIM PETRÓPOLIS I**, localizado no bairro do Tabuleiro do Martins, conforme processo SMCCU-nº 7670/2007, a construção de um MURO em alvenaria na Rua Projetada 48, Quadra "Cn", do Loteamento Jardim Petrópolis, com a área de extensão de 160,04m, conforme ART e planta apresentadas pela requerente.

O presente Alvará de Autorização é outorgado em caráter eminentemente precário, podendo ser cassado a qualquer momento sem que dele possa resultar o direito à indenização.

Maceió, 09 de novembro de 2007.


Edinaldo Afonso Marques de Melo
Superintendente SMCCU

*Recem o ORIGINAL
MACEIO, 09 NOVEMBRO 2007*

Roberto

Prefeitura Municipal de Maceió
Secretaria Municipal de Controle do Convívio Urbano

Av. Durval de Góes Monteiro, nº 4789
Santo Amaro - 57.061-000
Maceió - Alagoas
Fone/Fax: (82) 3315-4754 / 3338-3759
DISQUE SMCCU: 3315.4747
www.maceio.al.gov.br/smccu
CNPJ/MF: 07.510.648/0001-57

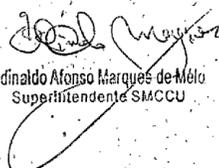
ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO Nº 011/2008

Autorizamos a pedido do interessado, **MÁRIO GUSTAVO VIEIRA DE SOUZA (REPRESENTANTE DOS MORADORES DO CONJUNTO PAU BRASIL)**, conforme processo SMCCU nº 3642/2008, a instalação de uma grade de ferro com portão eletrônico na Rua Empresário Antonio Lima Moraes, via única, sem saída do Conjunto Pau Brasil, no bairro do Feitosa.

Portão 5,00m²
Grade: 11,67m²

O presente Alvará de Autorização é outorgado em caráter **Eminentemente Precário**, podendo ser cassado a qualquer momento sem que dele possa resultar o direito à indenização.

Maceió, 15 de maio de 2008.


Edinaldo Afonso Marques de Melo
Superintendente SMCCU

Recebi uma via

Em 15.05.2008.

Mário Gustavo Vieira de Souza