

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

MESTRADO EM DINÂMICAS DO ESPAÇO HABITADO – DEHA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS
FECHADOS: DINÂMICA
DE “PRIVATIZAÇÃO” DO TECIDO URBANO**

MARIA DA GLÓRIA SANTOS MODESTO

MACEIÓ
2010

MARIA DA GLÓRIA SANTOS MODESTO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS
FECHADOS: DINÂMICA DE “PRIVATIZAÇÃO” DO TECIDO
URBANO**

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

Orientador: Prof. Dr. Geraldo Majela Gaudêncio Faria

Maceió
2010

Catálogo na fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central
Divisão de Tratamento Técnico
Bibliotecário: Marcelino de Carvalho Freitas Neto

M691c Modesto, Maria da Glória Santos.
Condomínios horizontais e loteamentos fechados: dinâmica de “privatização”
do tecido urbano / Maria da Glória Santos Modesto, 2010.
153 f. : il.; tabs., grafs., fots., mapas.

Orientador: Geraldo Majela Gaudêncio Faria.
Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo : Dinâmicas do Espaço
Habitado) – Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo. Maceió, 2010.

Bibliografia: f. 147-153.

1. Condomínio horizontal. 2. Loteamento fechado. 3. Planejamento urbano –
Maceió (AL). I. Título

CDU: 711(813.5)

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

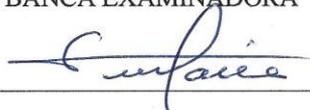
Maria da Glória Santos Modesto

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS:
DINÂMICA DE “PRIVATIZAÇÃO” DO TECIDO URBANO**

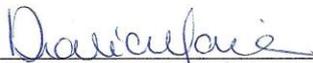
Dissertação de mestrado apresentada à
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade Federal de Alagoas,
como requisito final para obtenção do
grau de Mestre em Arquitetura e
Urbanismo.

Aprovada em 24/09/2010

BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. GERALDO MAJELA GAUDÊNCIO FARIA
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL



Prof. Dra. DORALICE SATYRO MAIA
Universidade Federal da Paraíba – PPGAU



Prof. Dr. AUGUSTO ARAGÃO DE ALBUQUERQUE
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL



Prof. Dra. ADRIANA CAPRETZ BORGES DA SILVA MANHÃS
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL

DEDICATÓRIA

Dedico esse trabalho a meu pai, professor Augusto Alves dos Santos (in memória), pela importância que exerceu na formação de todos os seus filhos e alunos, transmitindo com amor e dedicação os conhecimentos necessários para a construção de um mundo melhor. Dedico também à minha neta Mariana, alegria e renovação da minha vida, assim como aos outros netos que virão e a todos os colegas que lutam por uma cidade mais justa.

AGRADECIMENTOS

Esse é um momento muito importante e muito prazeroso em que vou poder agradecer a cada pessoa que de alguma forma contribuiu para a conclusão desse trabalho.

Agradeço primeiro a Deus pela paciência e determinação com que me presenteou para conseguir ir até o fim dessa caminhada, e por ter colocado tantos anjos no meu caminho.

Agradeço a minha família, minha mãe, meu marido e meus filhos, sempre confiantes e me incentivando principalmente nos momentos difíceis.

Foram muitas as pessoas que contribuíram para a conclusão desse trabalho e mais uma vez agradeço a Deus pelos dons da Paciência e da Disponibilidade que encontrei em todas elas.

Agradeço a atenção recebida em todos os Órgãos Federais, Estaduais e Municipais onde pesquisei; aos colegas da Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano - SMCCU que desde o início me acompanharam nessa caminhada, especialmente aos amigos e colegas da Coordenação de Parcelamento Urbano, Marineide, Targino e Cristina, com quem dividi pesquisas, vistorias de campo e discussões acirradas sobre o tema;

Agradeço a colaboração de minhas filhas, Thaís e Fernanda, na pesquisa de campo e na revisão do texto; A disponibilidade e colaboração de meu irmão Antonio Facchinetti; aos amigos e colegas baianos, Solange e Geraldo Araújo que me incentivaram a iniciar essa caminhada e aos colegas e professores do DEHA pelo carinho e pela atenção.

Um agradecimento especial ao meu marido Wilson, também arquiteto e urbanista, com quem as discussões sobre o tema foram constantes e cuja paciência, conhecimento da matéria e contribuição na revisão do texto, foram muito importantes para a conclusão do trabalho.

Agradeço aos professores da banca examinadora pela atenção a mim dispensada e cujas observações na fase da qualificação foram fundamentais para o ordenamento e conclusão desse trabalho e por fim agradeço ao meu orientador, professor Geraldo Majela, por ter me orientado nos caminhos acadêmicos e científicos dessa desafiadora jornada.

RESUMO

O tema desta dissertação de mestrado representa matéria de real interesse para a organização e gestão do espaço habitado nas cidades brasileiras, considerando a crescente demanda por moradias em condomínios horizontais e loteamentos fechados. Dessa forma o objetivo deste trabalho é diagnosticar as causas e efeitos da implantação desses empreendimentos imobiliários, de maneira a contribuir para a construção de uma legislação urbanística mais adequada para as demandas de parcelamento do solo com acesso restrito, com foco na cidade de Maceió, com aproximadamente 50 empreendimentos desse tipo. Inicialmente, a título de compreensão da dinâmica urbana, será apresentado um histórico da formação da cidade de Maceió e a sua estruturação física territorial. Em seguida será comentada a legislação urbanística atual e sua evolução ao longo do tempo. A crítica da legislação permitiu constatar que essa ainda não atende às exigências e necessidades impostas pelo novo modelo de parcelamento do solo urbano. Por fim, a elaboração do cadastro dos empreendimentos habitacionais construídos nas últimas décadas em Maceió, apoiado por pesquisa dirigida para as tipologias de empreendimentos de parcelamento do solo com características de acesso restrito, permitiu constatar a extensão de distorções urbanísticas comprometedoras, com reflexos nas apropriações de áreas públicas, malha viária, morfologia urbana, entre outras, resultantes da implantação indiscriminada do fechamento de acessos e de empreendimentos “condominiais”.

Palavras-Chave: Condomínio horizontal; Loteamento fechado; Planejamento urbano - Maceió (AL).

ABSTRACT

The theme of this master's dissertation represents material of real interest for the organization and management of occupied spaces of the Brazilian cities, considering the growing demand for housing in horizontal condominiums and closed lots. Thus, the aim of this paper is to diagnostic the causes and effects of the implantation of these housing enterprises in a way that it will contribute for the construction of an urban legislation that is more convenient for the soil division in restrict access areas. The city of Maceió currently has about 50 enterprises of this kind. At first, for an urban legislation comprehension, it will be shown a history of the formation of Maceió and its physic and territorial structuration. Following there will be mentioned the current urban legislation and its evolution through time. The legislation review permitted to verify that this legislation still doesn't supply the demand and necessities imposed by the new model of urban soil division. At last, the creation of a database that includes the habitation enterprises built in Maceió during the last decades, supported by research focused on the typologies of soil division with restricted access enterprises, permitted to verify the extension of compromising urban distortions that reflect in the appropriations of public areas, roads, urban morphology, among other things, that are resulted of the indiscriminate implantation of the locking accesses and condo enterprises.

Key-words: Horizontal condominiums; Closed lots; Urban planning – Maceió (AL)

SUMÁRIO

LISTA DE SIGLAS.....	
LISTA DE FIGURAS.....	
LISTA DE TABELAS.....	
LISTA DE GRÁFICOS.....	
INTRODUÇÃO	16
CONTEXTUALIZAÇÃO	19
OBJETIVOS.....	27
METODOLOGIA.....	27
ORGANIZAÇÃO.....	28
QUESTIONAMENTOS.....	29
SEÇÃO 1 - O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - SUA EVOLUÇÃO E REGULAMENTAÇÃO.....	31
1.1 CONSIDERAÇÕES HISTÓRICAS DO PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL ..	31
1.2 MODALIDADES DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	34
1.2.1 Formas legais de parcelamento do solo	34
1.2.2 Condomínios	35
1.2.3 Condomínios horizontais e loteamentos fechados	36
1.3 RESUMO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA FEDERAL E MUNICIPAL SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO EM MACEIÓ	40
1.3.1 Legislação Federal	40
1.3.2 Legislação do município de Maceió.	41
1.4 CONCLUSÃO PARCIAL	45
SEÇÃO 2 - A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E A MOBILIDADE RESIDENCIAL EM MACEIÓ	46
2.1 ASPECTOS CONCEITUAIS.....	46
2.2 ASPECTOS HISTÓRICOS DA ESTRUTURAÇÃO INTRA-URBANA NA CIDADE DE MACEIÓ	49
2.2.1 Maceió - Dados gerais.....	49
2.2.2 Aspectos Históricos	53
2.2.3 Condicionantes Ocupacionais.....	57
2.2.4 Evolução urbana e ocupacional.....	61
2.2.5 Sistema Viário	72
2.2.6 Dinâmica de ocupação do solo urbano em Maceió	76
2.3 CONCLUSÃO PARCIAL	80

SEÇÃO 3 - PRODUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS E A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM MACEIÓ	82
3.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS	82
3.2 OBSERVAÇÕES SOBRE A PESQUISA REALIZADA	84
3.3 A PRODUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM MACEIÓ	89
3.3.1 Empreendimentos implantados até 1989 e que utilizam controle de acesso	90
3.3.2 A produção na década de 1990 com implantação de controle de acesso	90
3.3.3 A produção no período de 2000 a 2008 com implantação de controle de acesso	91
3.3.3 Síntese	92
3.4 CONCLUSÃO PARCIAL	98
SEÇÃO 4 - CARACTERIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS	100
4.1 CLASSIFICAÇÕES DOS EMPREENDIMENTOS	100
4.1.1 Quanto à privatização das áreas públicas	100
4.1.2 Quanto às características da gleba onde são implantados	101
4.1.3 Quanto às formas de fechamento	104
4.2 EMPREENDIMENTOS ESTUDADOS	107
4.3 CONCLUSÃO PARCIAL	127
SEÇÃO 5 - DISTORÇÕES E INTERFERÊNCIAS OBSERVADAS	129
5.1 NA MORFOLOGIA URBANA	129
5.2 NA PRIVATIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS EM EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS	131
5.3 NO AUMENTO DOS GASTOS MUNICIPAIS	134
5.4 NA MALHA VIÁRIA URBANA.....	136
5.5 CONCLUSÃO PARCIAL	139
CONSIDERAÇÕES FINAIS	141
DIFICULDADES ENCONTRADAS PARA ELABORAÇÃO DA PESQUISA	144
SUGESTÕES PARA NOVAS PESQUISAS.....	145
REFERÊNCIAS	147

LISTA DE SIGLAS

BNH	Banco Nacional da Habitação
CIC	Coordenação de Informações e Cadastro
DETRAN	Departamento Nacional de Trânsito
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
FAUFAL	Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal de Alagoas
GEIPOT	Empresa Brasileira de Planejamento de Transportes
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPASEAL	Instituto de Previdência de Alagoas
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PL	Projeto de Lei
SMCCU	Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano
SEMPLA	Secretaria Municipal de Planejamento
SMF	Secretaria Municipal de Finanças
SMHPS	Secretaria Municipal de Habitação Popular e Saneamento
SPU-AL	Superintendência do Patrimônio da União - Alagoas
UFAL	Universidade Federal de Alagoas

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Capa de diversas edições da revista Veja	22
Figura 02: Maceió - Área Urbana e Área Rural	49
Figura 03: Densidade Habitacional por Bairros	50
Figura 04: Irregularidades Urbana I - Assentamentos Precários	51
Figura 05: Irregularidades Urbana II – Parcelamentos clandestinos e irregulares	52
Figura 06: Antiga capela de Maceió	54
Figura 07: Planta de Melo e Póvoas com atualizações de Mornay	55
Figura 08: Planta da cidade de Maceió elaborada em 1868	56
Figura 09: Praça D. Pedro II.....	56
Figura 10: Praça D. Pedro II – Catedral	56
Figura 11: Antigo ancoradouro de Jaraguá.....	57
Figura 12: Topografia - grotões tabuleiros e planície litorânea.....	58
Figura 13: Maceió - direções de expansão.....	59
Figura 14: Antiga estrada das mangabeiras	59
Figura 15: Antiga Estrada do Norte - atual AL. 101- N	59
Figura 16: Localização da antiga base aérea	60
Figura 17: Antiga base de hidroaviões	60
Figura 18: Planta cadastral -1956	60
Figura 19: Restos da rampa do ancoradouro	61
Figura 20: Antigo Hangar já descaracterizado	61
Figura 21: Bairros de Maceió - Centro.....	62
Figura 22: Centro - edificações preservadas.....	62
Figura 23: Planta de Maceió elaborada por Américo Lászlo em 1932.....	62
Figura 24: Baixada Litorânea Sul, ou Planície Lagunar.....	63
Figura 25: Antigo Porto da Levada - 1904	63
Figura 26: Casario no bairro da Levada.....	63
Figura 27: Baixada Litorânea Norte, ou Planície Litorânea.....	64
Figura 28: Estrutura radiocêntrica interligando as baixadas Litorânea e Lagunar.....	64
Figura 29: Bairros de Maceió - Bebedouro	65
Figura 30: Casario em Bebedouro	65
Figura 31: O Bonde puxado a burro - Bebedouro - 1911.....	65
Figura 32: O Bonde em Bebedouro.....	65

Figura 33: Vila Lilota - Palacete Francisco Leão	65
Figura 34: Bebedouro - Praça Bom Conselho.....	65
Figura 35: Praça do Centenário – Bairro do Farol.....	66
Figura 36: Praça Sergipe - Fundada em 12/09/1939	66
Figura 37: Bairros de Maceió - Farol	66
Figura 38: O atual Farol	66
Figura 39: Antigo Farol - Primeiro Farol do Brasil a ser iluminado com luz elétrica.....	67
Figura 40: Bairro do Farol - Rua Osvaldo Sarmiento	67
Figura 41: Bairro do Farol antigo - Rua Ângelo Neto.....	67
Figura 42: Casarão antigo no bairro do Farol.....	67
Figura 43: Bairros de Maceió - Pajuçara	68
Figura 44: Rua Jangadeiros Alagoanos	68
Figura 45: Enseada da Pajuçara s/d	68
Figura 46: Enseada da Pajuçara-Verticalização s/d.	68
Figura 47: Bairro do Farol e ocupações irregulares nas encostas.....	70
Figura 48: Ocupação urbana inicial até 1800	70
Figura 49: Ocupação urbana - 1816-1890	70
Figura 50: Ocupação urbana, até 1960	71
Figura 51: Ocupação urbana até 1980.	71
Figura 52: Ocupação urbana, até 2000	71
Figura 53: Mapa do Sistema Viário Principal de Maceió.....	74
Figura 54: Descontinuidade do sistema viário - bairros do Pinheiro e da Pitanguinha.....	75
Figura 55: Estruturação ao longo da av. Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro e Via Expressa.....	75
Figura 56: Bairro do Farol - Av. Fernandes Lima.....	76
Figura 57: Jatiúca. Década de 1970.....	79
Figura 58: Ponta Verde s/d.....	79
Figura 59: Vista aérea atual da Pajuçara e Ponta Verde.....	79
Figura 60: Vista aérea atual da Ponta Verde.	79
Figura 61: Condomínio Ocean View	80
Figura 62: Vista aérea do Conjunto Residencial Rui Palmeira – IPASEAL/BNH.....	86
Figura 63: Conjunto Pau Brasil	87
Figura 64: Loteamento Esperança II	87
Figura 65: Loteamento Reserva do Vale.....	87
Figura 66: Loteamento Orion	87

Figura 67: Loteamento Jardim do Horto - Área pública privatizada -	95
Figura 68: Condomínios Horizontais e Loteamentos fechados.....	96
Figura 69: Condomínio Ocean View - Áreas públicas externas.....	100
Figura 70: Loteamento Milano.....	101
Figura 71: Loteamento Reserva do Vale.....	102
Figura 72: Condomínio Arte Vida	102
Figura 73: Loteamentos Orion e Caminho do Mar.....	103
Figura 74: Loteamento Monte Belo	103
Figura 75: Loteamento Jardim do Horto - limite com fundos de casas.....	104
Figura 76 Loteamento Jardim Europa - Fechamento com Via pública e com terreno de terceiros	105
Figura 77: Loteamento Cipesa - Jardins de La Reina.....	106
Figura 78: Loteamento Jardim do Horto – Guaritas	108
Figura 79: Igreja de N. Senhora de Lurdes - Jardim do Horto	108
Figura 80: Loteamento Jardim do Horto - Guarita 1	108
Figura 81: Loteamento Jardim do Horto - Guarita 2.....	108
Figura 82: Loteamento Jardim do Horto - Galpão social	109
Figura 83: Loteamento Jardim do Horto, com seu entorno - Vista aérea	110
Figura 84: Loteamentos Aldebaran, com seus entornos - Vista aérea	111
Figura 85: Aldebaran - Padrão habitacional observado	112
Figura 86: Aldebaran Alfa. Guarita de segurança.....	113
Figura 87: Aldebaran Ômega. Guarita de segurança.....	113
Figura 88: Aldebaran Beta. Guarita de segurança	113
Figura 89: Aldebaran Omega - vista interna.....	113
Figura 90: Loteamento Jardim Petrópolis - Vista aérea.....	114
Figura 91: Loteamento Jardim Petrópolis – Guaritas I.....	115
Figura 92: Loteamento Jardim Petrópolis – Guaritas II	115
Figura 93: Loteamento Jardim Petrópolis – Guaritas III.....	115
Figura 94: Loteamentos Jardim Petrópolis, Aldebaran e San Nicholas	116
Figura 95: Loteamento Chácaras da Lagoa - Vista aérea	117
Figura 96: Loteamento Chácaras da Lagoa - guarita de segurança.....	117
Figura 97: Loteamento CIPESA - Jardim de La Reina e Melville - Vista aérea	118
Figura 98: Loteamento Cipesa- Jardins de La Reina – Guarita de segurança.....	119
Figura 99: Loteamento Cipesa – Melville – Guarita de segurança.	119
Figura 100: Interrupção da estrada Velha de Fernão Velho.....	119

Figura 101: Detalhe: interrupção da estrada Velha de Fernão Velho e guaritas	119
Figura 102: Condomínio Ocean View - Guarita.....	120
Figura 103: Condomínio Ocean View – Padrão habitacional	120
Figura 104: Condomínio Ocean View - Implantação	121
Figura 105: Condomínio Ocean View – Vista aérea	121
Figura 106: Condomínio Morada da Garça –Vista aérea	122
Figura 107: Condomínio Morada da Garça - Guarita.....	122
Figura 108: Loteamentos San Nicolás I e II, com detalhe das áreas públicas privatizadas- Vista aérea	124
Figura 109: San Nicholas I e II - Guarita de segurança.....	124
Figura 110: Loteamentos Vert Paradiso I e II - Vista aérea	125
Figura 111: Loteamentos Vert Paradiso I - Padrão habitacional.....	126
Figura 112: Guarita de segurança	126
Figura 113: Loteamento Angra de Ipioca- Vista aérea	126
Figura 114: Padrão habitacional I.....	127
Figura 115: Guarita de segurança.	127
Figura 116: Padrão habitacional II	127
Figura 117: Ocupação urbana na Av. Ariosvaldo Pereira Cintra.	130
Figura 118: Loteamento Caminho do Mar - 15/04/2009.....	130
Figura 119: Loteamento Orion - 15/04/2009.....	130
Figura 120: Grandes extensões muradas.	131
Figura 121: Grandes extensões muradas	131
Figura 122: Área pública do loteamento Stella Maris.....	132
Figura 123: Área pública do loteamento Stella Maris.....	133
Figura 124: Espaço público de lazer, sem urbanização	134
Figura 125: Espaço público de lazer privatizado.....	134
Figura 126: Loteamento Rancho Bom –Vista aérea.....	138
Figura 127: Loteamento Recanto da Serraria - Via pública interrompida por muro	138

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Crescimento Populacional em Maceió	23
Tabela 02: Loteamentos e Conjuntos Habitacionais implantados até 1989	90
Tabela 03: Loteamentos implantados entre 1990 e 1999	91
Tabela 04: Loteamentos e Condomínios Horizontais implantados entre 2000 e 2008	92
Tabela 05: Condomínios horizontais e loteamentos fechados	94
Tabela 06: Quadro de dados técnicos - Jardim do Horto.....	107
Tabela 07: Quadro de dados técnicos - Aldebaran	110
Tabela 08: Quadro de dados técnicos - Jardim Petrópolis.....	114
Tabela 09: Quadro de dados técnicos - Chácaras da Lagoa	116
Tabela 10: Quadro de dados técnicos - Cipesa	117
Tabela 11: Quadro de dados técnicos - Ocean View	120
Tabela 12: Quadro de dados técnicos - Morada da Garça.	122
Tabela 13: Quadro de dados técnicos - San Nicholas.....	123
Tabela 14: Quadro de dados técnicos - Vert Paradiso.....	125
Tabela 15: Quadro de dados técnicos Angra de Ipioca.....	126
Tabela 16: Áreas públicas privatizadas por bairro em Maceió.....	135

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: Total de empreendimentos aprovados por bairro	77
Gráfico 02: Total de empreendimentos aprovados por bairro	77
Gráfico 03: Total de Empreendimentos Aprovados por bairro	78
Gráfico 04: Conjuntos, Condomínios, Desmembramentos e Loteamentos implantados por década	85
Gráfico 05: Condomínios implantados por década, regidos pela Lei Federal nº 4.591/64	86
Gráfico 06: Condomínios residenciais implantados no período entre 2000/2008.....	88
Gráfico 07: Condomínios e Loteamentos fechados por bairro.....	93

INTRODUÇÃO

A segregação sócioespacial sempre se manifestou embora de forma diferenciada em cada época. Pintaudi (2001, p.132) em uma perspectiva histórica, constata que a segregação espacial de classes sociais e de moradia foi vivenciada na antiguidade clássica em cidades como Grécia e Roma, assim como nas cidades medievais, não se constituindo, portanto, em novidade enquanto segregação de classes, entretanto, de uma sociedade para outra essa segregação assume formas diferenciadas.

A organização social na antiguidade clássica, oriunda da religião, produzia na cidade um espaço marcado pela segregação. Na Grécia, a polis ficava no alto da colina, e aí moravam patrícios e clientes, ou seja, o povo, enquanto a plebe, que não podia morar na cidade santa, construía suas casas no pé da colina. Em Roma [...] no monte Platino, onde a cidade havia sido fundada [...] viviam patrícios e clientes, os homens organizados em sociedade enquanto os plebeus que viviam à margem do culto doméstico, habitavam os chamados “asilos” (recintos fechados), onde eram admitidos os que não tinham lar e que, portanto, não podiam entrar na cidade, vivendo nas encostas do monte Capitolino. PINTAUDI, (2001, p.133).

Pintaudi (2001, p.133) comenta ainda que na sociedade medieval “O castelo do nobre e do rico dominava a paisagem da cidade, dividida em paróquias religiosas”. Enquanto os espaços das cidades eram dominados pelos ricos e por entidades religiosas, os pobres, grande parcela da população, eram ou não assistidos pela caridade dos ricos.

Villaça (2001) considera a segregação espacial das classes sociais como um processo necessário para o exercício da ação de dominação política e desigual apropriação do espaço enquanto produto do trabalho e como força determinante da estruturação intra-urbana considerando que existe uma relação profunda entre espaço e formação social de forma que as transformações que ocorrem nas estruturas sociais provocam transformações no espaço. Ele entende a segregação como “um processo segundo o qual, diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou conjuntos de bairros da metrópole” (VILLAÇA, 2001, p.142).

Ainda sobre segregação, Caldeira (2000, p. 211), afirma que:

“A segregação - tanto social como espacial - é uma característica importante das cidades. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação. Essas regras variam cultural e historicamente, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade” (CALDEIRA 2000, p. 211).

Além das relações entre as classes e da consequente desigual apropriação dos espaços, a busca pela segurança física tem acompanhado a humanidade desde os primórdios das civilizações até os dias atuais, influenciando na formação das cidades que historicamente apresentam formações urbanísticas e arquitetônicas com características defensivas. Com o passar do tempo e a evolução dessas civilizações, os espaços urbanos de uso comum passaram a ser mais democratizados.

Observa-se, entretanto, que ao menor sinal de risco, de insegurança e de desestabilização são aflorados os mecanismos de defesa intrínsecos à condição humana, regredindo em direção às condições primitivas, como lembranças de práticas ancestrais, conservadas durante milhares de anos da sua evolução, ou como comportamentos inatos.

Essa condição, associada às alterações das estruturas sociais hierarquizadas e desiguais em cada época, tem sido determinante na formação das novas cidades, impulsionando as comunidades para formações de estruturas urbanas e edificações com características defensivas alterando o conceito de moradia, das relações sócio-econômicas entre as diversas classes sociais e promovendo a segregação sócio-espacial de classes. (ROLNIK, 1988; MARICATO, 2001; SANTOS, 1979; VILAÇA, 2001).

Observa-se que o crescimento da desigualdade social e da violência nas cidades e as suas consequências para a segurança individual e patrimonial, têm afetado as estruturas sociais estimulando a formação de grupos com características sócio-econômicas semelhantes em busca de novas propostas de moradia, com características defensivas como os condomínios verticais (edifícios), os condomínios e os mais atuais de todos eles, os condomínios horizontais e os loteamentos fechados.

Esses empreendimentos têm sido bastante difundidos nas grandes cidades. Observa-se que além da segregação sócioespacial decorrente das citadas modalidades habitacionais, seus moradores participam integralmente dos benefícios da estrutura urbana social e econômica das cidades, mas contraditoriamente mantêm-se distantes dos seus problemas mais graves como a miséria, o desemprego e a violência urbana, dentre outros.

Embora Jacobs (2000), assim como Bondaruck (2007) e Caldeira (2000) defendam a diversidade de usos urbanos para que as cidades se tornem espaços estáveis e seguros de convivência, demonstrando que as ruas são mais ricas e seguras quanto mais diversas forem suas funções e classes sociais que as utilizam, o mercado imobiliário tem apresentado

propostas com tipologias de características defensivas com efeitos contrários às citadas considerações.

Santos (2003), afirma que a questão da segurança conta com um aliado à altura para alavancar o mercado de condomínios horizontais fechados - o “status”. Ainda sobre o tema ela afirma que:

O apelo comercial desse produto conta, entre outros, com o poder de sedução da exclusividade. Morar em um condomínio fechado dá status, significa fazer parte do rol dos privilegiados que podem morar isolados e protegidos, convivendo com uma vizinhança homogênea e desfrutando prazerosamente de equipamentos de lazer e da comodidade de alguns serviços. (SANTOS, 2003, p.1).

Assim como Santos, Caldeira (2000), em uma análise da segregação sócio-espacial resultante da implantação desses empreendimentos na malha urbana também entende que o status é um forte componente na formação dos condomínios horizontais e conseqüentemente, na segregação sócioespacial. Ela afirma que:

Os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. Os “enclaves são literais na sua criação de separação”. (CALDEIRA 2000, p.259).

Com base nas observações desses autores, entende-se que a busca por segurança e status seriam os grandes promotores da difusão da implantação dos condomínios horizontais e dos fechamentos de loteamentos que vem se proliferando nas grandes e médias cidades brasileiras, promovendo, conseqüentemente, a segregação sócioespacial nas cidades.

Em 1975, foi implantado o primeiro empreendimento com características de loteamento fechado no Brasil, especificamente, o Alphaville¹, localizado entre as cidades de Baurueri e Santana do Parnaíba, em São Paulo. A partir daí, justificados pelo aumento da violência urbana, os condomínios horizontais, vêm se proliferando nas cidades brasileiras, seja nas metrópoles seja nas cidades de porte médio ou mesmo nas pequenas cidades, assumindo em cada uma, características diferenciadas e atraindo grande parcela da população de alta e média renda.

A preferência das classes mais favorecidas por tipologias urbanísticas com características de segregação espacial e homogeneidade social, em busca de maior segurança, status e qualidade de vida, tem consolidado o conceito de que os condomínios horizontais e os

¹ No Brasil o primeiro registro de condomínio horizontal foi em 1975, o Alphaville implantado em S. Paulo. É um tipo de empreendimento, criado e idealizado por Yojiro Takaoka, sócio da empresa Albuquerque Takaoka, e tem sua base nas Eadge cities americanas. (DACANAL, 2004).

loteamentos fechados são a forma moderna de morar própria dos grupos de maior poder aquisitivo.

Sposito (2003) considera que os condomínios são as “novas formas de habitat urbano, resultantes da redefinição da reprodução do espaço urbano pelos agentes imobiliários”, seja nas metrópoles, nas cidades de porte médio ou até mesmo nas pequenas cidades, que “[...] rompem com os princípios de unidade e de integração sócio-espaciais que sempre marcam a cidade”. (SPOSITO 2003, p.176).

Para Sobarzo, (2006) “Os loteamentos fechados constituem uma materialização clara, evidente e inegável da privatização do espaço público. Neles, ruas e áreas de lazer ficam confinadas atrás dos muros que os rodeiam, disponíveis exclusivamente para os seus moradores”. (SOBARZO, 2006, p.1).

O autor observa que nas cidades de porte médio, onde o preço da terra é mais acessível pela disponibilidade maior de terras loteáveis dentre outros motivos, o acesso a esse tipo de moradia é facilitado para as classes de renda média.

Sobarzo comenta ainda seguindo LEFEBVRE (1976), que além dos custos menores facilitando a ascensão da população de média renda a essa opção de moradia, existe uma fração dos segmentos médios que, “por meio do consumo, tenta imitar as elites e por sua vez, é imitada por segmentos de menor poder aquisitivo, numa espécie de “efeito cascata”, que explica, em parte, o grande prestígio simbólico que essas novas formas de morar possuem em amplos setores da sociedade”. (SOBARZO, 2006, p. 102).

Nesse contexto, a implantação de condomínios horizontais e o fechamento de loteamentos tem se proliferado nas grandes e médias cidades brasileiras para várias classes de renda e em Maceió, desde o final da década de 1980 eles vem se fazendo presente na malha urbana, contando-se atualmente com aproximadamente 50 empreendimentos imobiliários desses tipos.

CONTEXTUALIZAÇÃO:

Até a década de 1930, o Brasil era um país predominantemente rural. A partir de então os processos de industrialização e de urbanização começaram a se consolidar. Essa urbanização foi fortemente influenciada por diversos fatores entre eles a migração campo-cidade decorrente da emergência do trabalho livre e da modernização do processo produtivo

no campo, que passou a absorver cada vez menos mão-de-obra. (MARICATO, 2001, p.16 - 17).

Além desses fatores, essa migração foi potencializada pela falta de uma política de reforma agrária adequada que privilegiasse os minifúndios em detrimento dos latifúndios existentes.

Na década de 1950, o processo de industrialização entra em nova etapa, quando o país passa a produzir bens duráveis e até de produção.

“[...] além dos inúmeros eletrodomésticos e bens eletrônicos, o automóvel produzido por essa grande indústria fordista a partir dos anos 50, iria promover mudanças significativas no modo de vida dos consumidores que em princípio eram restritos às faixas de maior renda e também na habitação e nas cidades”. (MARICATO, 2001, p.19).

O surgimento das indústrias assim como o desenvolvimento da construção civil, incentivou o crescimento das cidades, pois buscavam operários para suas fábricas e construções. A difusão dos valores urbanos através dos meios de comunicação como o rádio e televisão assim como a construção de rodovias seduziam a população rural e de outras cidades menores de diversas regiões do país, que em busca de uma vida melhor acabam por se inserir no espaço urbano. A marca mais significativa dessa época foi a construção de Brasília no ano de 1960. “A partir daí o processo de urbanização se intensificou a tal ponto que em meados daquela década a população urbana pela primeira vez ultrapassou a rural”. (OLIVEIRA, 2000, p.26).

Ainda com relação ao tema, Maricato (2001) afirma que:

Trata-se de um gigantesco movimento de construção de cidade, necessário para o assentamento residencial dessa população bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transporte, saúde, energia, água etc. Ainda que o rumo tomado pelo desenvolvimento urbano não tenha respondido satisfatoriamente a todas essas necessidades o território foi ocupado e foram construídas as condições para viver nesses espaços. (MARICATO, 2001, p.16).

Essa explosão demográfica e suas consequências vêm alterar todo um modo de vida das cidades, ampliando as necessidades de investimentos em habitação e infra-estrutura urbana, assim como altera também os modos de habitar da população.

Segundo Caldeira (2000, p.228), na cidade de São Paulo nos anos 1970 as classes de médias e altas rendas moravam nas áreas centrais, bem equipadas e uma parcela significativa em prédios de apartamento, enquanto as classes de mais baixa renda habitavam as periferias precárias e em casas auto construídas. Ainda segundo a autora, os condomínios fechados

constituídos basicamente de prédios de apartamentos começaram a ser construídos na década de 1970. No final dessa década, com a implantação dos empreendimentos Alfaville em São Paulo voltados para segmentos de alta renda, começaram as construções de condomínios horizontais com acessos restritos e implantação de equipamentos sofisticados exclusivos, cujo apelo principal era a segurança para os seus moradores além da oferta de amplas áreas de lazer, infra-estrutura e serviços. (CALDEIRA, 200, p.260).

Antecipando a esses fatos, observa-se que a partir da década de 1960 a violência urbana nas grandes cidades brasileiras teve um aumento significativo com efeitos que segundo Marcelo Lopes de Souza (2008) coloca a necessidade de se investigar “Em que circunstância a violência e a insegurança chegaram ao ponto de influenciar decisivamente a vida diária, os padrões de circulação no espaço e mesmo o habitat e as formas espaciais?” (SOUZA, 2008, p.8).

Com relação ao conceito de violência urbana, Souza (2005), argumenta que:

Seria produtivo empregar o termo violência urbana para as diversas manifestações da violência interpessoal explícita que, além de terem lugar no ambiente urbano, apresentem uma conexão bastante forte com a espacialidade urbana e/ou com problemas e estratégias de sobrevivência que revelam ao observador, particularidades ao se concretizarem no meio citadino. Excluindo-se desse conceito, os crimes passionais e os atos terroristas. (SOUZA 2005, p.52).

O autor inclui no conceito: assaltos, quebra-quebra, estupros, agressividade no trânsito ou de torcidas organizadas, assassinatos debitáveis na conta de grupos de extermínio e os atos violentos perpetrados por grupos de traficantes de drogas ou gangues de rua.

Por outro lado, Jacobs (2000, p.77) entende que é muito difícil superar a segregação espacial se as pessoas se sentem inseguras nas ruas.

Todos os veículos de comunicação têm denunciado com bastante ênfase essa insegurança generalizada a que está submetida a população brasileira, principalmente nos grandes centros, apresentando em suas reportagens as diversas faces de crimes, a maioria deles com forte ligação com o tráfico de drogas. Caldeira (2000), Bondaruk (2007), Jacobs (2000) e Souza (2005; 2008), concordam que a divulgação da violência através da mídia, de forma espetacular, contribui para o aumento do medo.

Com relação ao crime Bondaruk, (2007) alerta que o crime gera insegurança na sociedade uma vez que as pessoas se sentem sujeitas a se tornarem vítimas. Segundo ele: “Um

dos efeitos mais danosos do crime, não são apenas os danos diretos da sua ocorrência no meio social, mas também o medo decorrente dele”. (BONDARUK, 2007, p.62).



Fig. 1 – Capas de diversas edições da revista - Veja
Fonte: Arquivo VEJA Coleções: Violência Urbana, acessada em 22/04/2010.

Não é de hoje que a população brasileira se esconde com medo da violência e dos crimes urbanos. O tráfico de drogas, os sequestros e a marginalidade estão presentes na história do Brasil há muito tempo. A primeira reportagem de capa de VEJA sobre o tema foi publicada em 1969. O texto destacava a distância crescente entre o tamanho e a frequência das ações criminosas e os recursos e o preparo das autoridades para combatê-las. A polícia era atrasada e os bandidos eram cada vez mais organizados, audazes e violentos. (VEJA.com - Coleções- violência urbana).

Ainda quanto ao medo do crime, Bondaruk (2007) citando Ian Coulquhoun afirma que “[...] este é uma força real e muito poderosa que pode moldar a vida das pessoas”. (BONDARUK 2007, p.54).

Segundo Ian Coulquhoun (2004), “[...] o medo do crime pode ser aumentado na mente das pessoas pela forma como a mídia no jornal, rádio e televisão divulgam notícias de crimes. Há assim a necessidade da mídia aceitar a responsabilidade de passar as informações de um modo equilibrado”. (BONDARUK 2007, p.54).

Por outro lado, Caldeira (2000) observa que as tendências rumo à privatização, deslegitimação da mediação pública e o aumento da desigualdade social não se manifestam apenas no contexto do crime violento e “estão também moldando o espaço urbano, seus padrões de segregação, novas formas de residência, trabalho e circulação, interações públicas e consequentemente, a qualidade de vida pública”. (CALDEIRA 2000, p.207).

Nesse contexto, em que o aumento das desigualdades sociais, o crime violento e o medo do crime passam a influenciar a urbanização das cidades e a forma de vida dos seus moradores, Maceió, desde a década de 1960 afirma-se como um município com forte grau de urbanização, acumulando os efeitos negativos decorrentes desse processo.

A partir da década de 1970, em Maceió, seguindo a tendência das grandes cidades do sul do país, começaram a ser implantados os primeiros edifícios de apartamentos, (condomínios verticais), oferecendo uma nova modalidade de residência para as classes de mais alta renda em substituição das residências uni-familiar com frente voltada para uma via pública, que até então era o modelo predominante na cidade. (Plano de Desenvolvimento de Maceió, 1981, p.43-60).

As urbanizações das orlas marítimas nos bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca, com a alocação de recursos destinados a infra-estrutura, atraíram grande parcela da população de alta e média renda, que trocaram suas casas em outros bairros para morar em um apartamento a beira mar.

Essa tendência foi reforçada pelos problemas socioeconômicos resultantes do processo acelerado de urbanização, observado no município de Maceió, com expressivo crescimento populacional na sua área urbana como demonstra a tabela a seguir:

TABELA 1 – Crescimento populacional em Maceió

ANO	1940	1960	1970	1980	1991	2000	2007
POP. URBANA	90.253	161.863	257.453	402.102	520.578	795.804	896.067
CRESC. %		79,34%	62,87%	64,02%	77,24%	65,41%	88,81%
POP. RURAL	-	8.271	11.962	7.089	39.062	1.955	898
CRESC. %			69,14%	- 68,74%	551,02%	- 1.998%	- 217%
POP. TOTAL	90.253	170.134	269.415	409.141	559.640	797.759	896.965
CRESC. %		88,50%	58,35%	51,86%	73,10%	70,15%	12,43%

Fonte: Censo IBGE

Observações:

1. Os dados da tabela demonstram o forte grau de urbanização da cidade de Maceió, com crescimentos médios de 60% por década, muito superior ao crescimento médio nacional.

2. O crescimento populacional rural na década de 1990 registra uma significativa discrepância que deverá ser avaliada, para a definição dos fenômenos que motivaram um crescimento de 551,02%, conforme dados fornecidos pelo IBGE. Esse fato não foi devidamente esclarecido por falta de informações do próprio Órgão.

Possivelmente também estimulado pelo aumento da violência urbana, a partir da década de 1980 começaram a surgir em Maceió os loteamentos fechados, a exemplo dos “Alphaville” implantados nas grandes cidades do sul do país, tornando-se o mais novo modelo de segregação espacial urbana, tendo como principal proposta a segurança para os seus moradores.

Esse modelo embora se constitua em “loteamento fechado”, apresenta-se com uma proposta de “Condomínio Horizontal”, que segundo Caldeira (2000, p.261) é original uma vez que se assemelha aos CID's² (Common interest Development's ou Incorporações de interesses comuns) e aos subúrbios americanos, porém com algumas alterações como a implantação de muros e de acessos controlados de pessoas.

Joel Garreau, jornalista norte americano autor do livro *Edge City: Life on the new frontier*, em entrevista à revista *Veja*, informa que as *Edge cities*, que surgiram nos Estados Unidos nas décadas de 1950 e 1960, são “[...] uma solução urbanística dos tempos modernos, ocupam áreas gigantescas do tamanho de cidades de porte médio e têm, inclusive, a mesma função de uma cidade, com residências, comércio, prédios de escritório e de serviços”. O jornalista diz ainda que nos Estados Unidos existem 181 *Edges Cities*, contra apenas 45 metrópoles. Segundo Garreau, “[...] no Brasil o modelo que mais se aproxima desse conceito é o *Alfaville*, que fica em São Paulo.”

O primeiro e mais famoso condomínio *Alphaville* implantado no Brasil em 1975 na cidade de São Paulo, estende-se desde a cidade de Baurueri até Santana do Parnaíba. Foi projetado incluindo além dos vários residenciais fechados, áreas de lazer, comércio e serviços de modo a atender a todas as necessidades dos moradores. Observa-se, que o conceito dos empreendimentos *Alphaville*, não é o de apenas implantar um condomínio horizontal, mas de construir uma localidade através de parcelamentos do tipo loteamento, constituído de lotes

² Os CIDs, (Communs interest developments ou Incorporações de interesses comuns), nos Estados Unidos, são construções que compartilham três características que os distinguem de outros tipos de moradias: propriedade em comum; participação obrigatória na associação de moradores e regime privado de convenções restritivas imposto por moradores. (Caldeira, 2000, p.261).

residenciais, lotes destinados a comércio e serviços, áreas destinadas a lazer e equipamentos comunitários e utilizando-se da implantação de controle de acesso restrito.

Esse modelo implantado em São Paulo foi copiado nas grandes cidades brasileiras, com as adaptações pertinentes a cada região.

Com base no discurso da insegurança, o diferencial dessa nova proposta de moradia, utilizado para atrair um número máximo de adeptos, é ter o controle do acesso às unidades habitacionais, diluir os custos das instalações de segurança além de gerar a sensação de proteção mútua entre vizinhos.

Souza (2005) atribui a formação e consolidação desses “fenômenos de auto-segregação protagonizados pelas elites urbanas”, a diversos fatores, dentre eles:

(1) Uma paisagem urbana crescentemente marcada pela pobreza e pela informalidade; 2) A deterioração das condições gerais de habitabilidade e qualidade ambiental nos bairros residenciais privilegiados tradicionais devido a congestionamentos, poluição do ar, etc; 3) A busca de uma maior “exclusividade” social; 4) Eventualmente, a busca de novos espaços residenciais que apresentem amenidades naturais; e 5) O aumento objetivo da criminalidade violenta e de problemas associados a estratégias de sobrevivência ilegais (como “balas perdidas” quando de tiroteio entre quadrilhas rivais de traficantes de drogas e a sensação de insegurança vinculada, com maior ou menor dose de realismo, à criminalidade objetiva. (SOUZA, 2005, p.197).

Caldeira (2000) e Santos (2003) concordam que embora o aumento da violência urbana não seja a única razão da procura crescente por moradias em condomínios horizontais, este é o apelo mais forte e o mais utilizado como estratégia de marketing.

Assim, a implantação de condomínios horizontais e de loteamentos fechados foi incentivada pelo mercado imobiliário, que passou a promover e vender esses empreendimentos como o grande “sonho de bem morar”, ou seja, o lugar perfeito para viver, que concentra lazer, segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. Além de todas essas facilidades atrativas, morar em condomínio é elegante, dá status. A imagem mais sedutora oferecida pelos anúncios imobiliários é o da bela residência isolada, edificada em ambiente seguro, com diversos equipamentos e serviços para uso dos moradores além de conviver com pessoas percebidas como “iguais”. Os condomínios horizontais, ou, os enclaves fortificados são “[...] opostos à cidade representada como um mundo deteriorado no qual não há apenas poluição e barulho, mas, o que é mais importante, confusão e mistura, isto é, heterogeneidade social.” (CALDEIRA, 2002, p. 265).

Diferentemente dos empreendimentos Alphaville, a maioria dos loteamentos implantados em Maceió, adotou do conceito original apenas o fechamento e controle dos seus acessos com portões e guaritas de segurança, desprezando os demais itens referentes às áreas externas de lazer, serviços e comércio.

Esses empreendimentos, geralmente localizados em áreas privilegiadas e dotados de todo o conforto e infra-estrutura, cercados por muros e com segurança reforçada, atraiu inicialmente grande parcela da população de alta renda.

A partir da década de 1990, a maioria dos loteamentos implantados em Maceió e destinados às classes de renda média e alta, foi projetada intencionalmente para implantar controle dos seus acessos, a revelia da legislação e sem qualquer oposição dos organismos de controle e fiscalização municipais, estimulando o mesmo procedimento em loteamentos mais antigos, por iniciativa dos seus moradores.

Com relação à implantação desses empreendimentos em Maceió, a percepção inicial é que a falta de um planejamento urbano eficiente, sem o respaldo de uma legislação adequada, capaz de melhor direcionar essas demandas, foi um dos fatores que influíram nas distorções urbanísticas verificadas na construção do espaço urbano em suas dimensões físicas, sociais e territoriais, tais como: privatização de áreas públicas, grandes áreas muradas, fechamentos de ruas, dentre outras.

Nessas propostas urbanísticas o conceito de loteamento fechado se confunde com o de condomínio horizontal uma vez que, embora possuam parâmetros urbanísticos regulamentados pelo Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, a aplicação da legislação federal que regulamenta a matéria é muito discutida no âmbito jurídico. Assim, sem parâmetros que respaldem suas implantações como condomínios horizontais, os empreendimentos são projetados como loteamentos, analisados através das leis pertinentes, e comercializados irregularmente como condomínios horizontais.

A Prefeitura Municipal de Maceió seduzida pela idéia de pretensa modernidade das propostas, assim como as vantagens para a administração municipal com a desincubência da prestação de alguns serviços públicos obrigatórios, não deu ao fato a devida importância, permitindo a replicação dessa modalidade de concepção urbanística ao arrepio da legislação vigente.

Paralelamente a esses, tem se verificado a implantação de condomínios para classes sociais de média e baixa renda regidos pela Lei Federal nº 4.591/64, geralmente financiados

por Programas Habitacionais da União e localizados em áreas de menor valorização imobiliária.

OBJETIVO:

O objetivo deste trabalho é apresentar questionamentos e possíveis respostas para os processos de produção do espaço urbano e da segregação socioespacial decorrentes dos modelos de ocupação do solo em condomínios horizontais e loteamentos fechados que vem sendo implantados em Maceió, considerando suas especificidades em analogia com similares implantados em outras cidades brasileiras.

METODOLOGIA:

A complexidade que se apresenta para uma análise detalhada do tema em pauta, tanto pela diversidade das propostas de fracionamento do solo urbano com base na legislação existente, inadequada e/ou insuficiente, quanto para identificação dos problemas urbanísticos observados, exigiu a definição de uma metodologia que permitisse destacar os aspectos negativos ou positivos dessas propostas, tendo em vista a formulação de sugestões capazes de subsidiar regras mais adequadas para a implantação de novos empreendimentos e ou a adequação dos atuais.

Para avaliar a implantação desses novos modelos de empreendimentos residenciais sob o ponto de vista jurídico, uma análise da história do parcelamento do solo brasileiro, com a evolução da sua legislação dá início ao presente trabalho, permitindo observar as necessidades de complementos legais nas esferas federal, estadual e municipal, consequência da dinâmica própria da ocupação do solo urbano, reflexo das mudanças sociais, econômicas e culturais. Em seguida, foi efetuado um levantamento dos empreendimentos aprovados pelo município de Maceió, identificando os que já foram concebidos com a intenção de implantar controles de acessos, assim como os mais antigos, que a partir da década de 1980 optaram por esse controle. Além do levantamento de dados feito nas Secretarias Municipal de Controle e Convívio Urbano (SMCCU), Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPLA) e Secretaria Municipal de Finanças (SMF), também foram efetuadas vistorias e levantamentos de campo, cadastrando os empreendimentos com as citadas características, através de plantas e fotografias.

A partir desses levantamentos foram identificados os empreendimentos implantados, analisando suas relações com o entorno através dos seguintes elementos: quantidade de empreendimentos implantados por bairro e classe de renda, áreas de fechamento, permeabilidade urbana, projetos e padrões dos produtos, avaliações dos impactos negativos causados na morfologia, malha viária, integração urbana, e assim como na privatização das áreas públicas.

A confrontação desses resultados com a legislação pertinente possibilitou uma melhor identificação e entendimento das “distorções” urbanísticas que estão sendo processadas no tecido urbano, bem como a identificação, dimensionamento e valoração das áreas públicas privatizadas que ficaram indisponíveis para os entes governamentais, dificultando a produção de equipamentos urbanos necessários ao atendimento das demandas sociais, principalmente para as comunidades mais carentes.

Ainda para um melhor entendimento desses processos, algumas analogias com empreendimentos imobiliários similares em outras cidades brasileiras foram efetuadas, permitindo constatar semelhanças que reforçam a tese da necessidade de ajustes na legislação atual capazes de melhor adequá-la aos citados modelos de intervenções.

ORGANIZAÇÃO:

O trabalho está organizado da seguinte forma:

Seção - 1

Constitui-se de um breve histórico do processo do parcelamento do solo urbano no Brasil e uma revisão da legislação pertinente, conceituando e analisando as diferenças existentes entre condomínios, condomínios horizontais e loteamentos fechados.

Seção - 2

São Comentados os aspectos da dinâmica imobiliária e a mobilidade urbana em Maceió através de um levantamento dos aspectos históricos da sua estruturação intra-urbana, das tendências de ocupação, do mercado imobiliário e das lógicas que o norteia, assim como apresenta um levantamento sobre a evolução da implantação dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em Maceió.

Seção - 3

Apresenta uma reflexão sobre a segregação socioespacial observada em Maceió, que se manifesta na área urbana por classe de renda traduzida sobre a forma de moradia, através dos fechamentos de ruas e de loteamentos, dos condomínios, dos condomínios horizontais e das favelas, apresentando um levantamento dos loteamentos fechados e dos condomínios horizontais implantados em Maceió por década até dezembro de 2008, horizonte dessa pesquisa.

Seção - 4

São apresentados alguns empreendimentos com controle de acesso restrito implantados em Maceió classificando-os com relação às suas implantações e seus projetos, analisando alguns impactos gerados sobre a morfologia e sistema viário urbano, bem como a privatização das suas áreas públicas, os aspectos físicos, funcionais e organizacionais do entorno bem como o sistema viário que interliga esses condomínios à malha urbana da cidade.

Seção - 5

São discutidas as distorções e interferências produzidas na morfologia urbana, na malha viária e na privatização de áreas públicas, apresentando conclusões sobre os aspectos regionais e locais, com possibilidades de subsidiar a construção de uma legislação urbanística mais coerente para implantação desses empreendimentos.

QUESTIONAMENTOS:

Os questionamentos a seguir permitirão ampliar o foco desse trabalho e as suas respostas, que naturalmente não serão plenamente satisfatórias, ficarão para as observações e conclusões de todos os que se preocupam com o desenvolvimento urbano, seja como profissionais da área ou simplesmente como moradores da cidade de Maceió:

1. Em que medida os condomínios horizontais e os loteamentos fechados implantados em Maceió tem provocado a segregação sócioespacial dos moradores de uma mesma localidade?
2. A busca da segurança atrás dos muros é exclusiva das classes de mais alta renda?
3. Em que medida a sobrecarga no sistema viário pela implantação desses empreendimentos, sem as adaptações e ampliações necessárias, tem contribuído para as

questões atualmente observadas como: congestionamentos, acidentes de trânsito, atropelamentos etc.?

4. Até que ponto a privatização das ruas e áreas reservadas para equipamentos e serviços urbanos, imposta pela citada proposta urbanística, tem gerado prejuízos à população?

5. A implantação desse modelo urbanístico tende a estacionar ou continuar se expandindo?

As respostas desses questionamentos possibilitarão um melhor entendimento dos processos de ocupação do solo urbano em Maceió, especialmente a partir de condomínios horizontais e loteamentos fechados e das suas conseqüências, conduzindo a proposições técnicas e legais capazes de melhor direcioná-los.

SEÇÃO 1 – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO SUA EVOLUÇÃO E REGULAMENTAÇÃO

1.1 CONSIDERAÇÕES HISTÓRICAS DO PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL.

A história da propriedade da terra no Brasil passou por diversas etapas começando mesmo antes de sua descoberta. Conforme relatam Fridman e Ramos, (1990, p.187) por força do tratado de Tordesilhas, as terras do Brasil desde 1494 já pertenciam a Portugal. A partir do descobrimento, em 1500, passaram à coroa portuguesa sob a jurisdição da Ordem de Cristo.

Através da lei nº 1375, de D. Fernando O Formoso, rei de Portugal foi instituído o regime jurídico de sesmarias para as terras conquistadas. "As sesmarias eram títulos dominiais, contratos enfiteúticos, feudais, concedidas com direitos vitalícios e hereditários que previam o pagamento da sexta parte das rendas ou dízimo à Ordem de Cristo, isto é, ao rei". (FRIDMAN e RAMOS, 1990, p.187)

A distribuição de capitâneas hereditárias foi a forma que D. João III (1521-1557), encontrou para incentivar a colonização. As capitâneas eram parcelas de terra com 60 léguas de costa e limite de profundidade até onde atingisse o limite da Colônia. Essas terras eram recebidas mediante dois tipos de carta: a carta de doação, que assegurava ao donatário a transmissão da capitania por herança sem que pudesse ser vendida, alienada ou parcelada. O Estado tinha, no entanto, o direito de retomá-la mediante indenização ou confisco; e a carta foral, que assegurava ao donatário o direito de doar sesmarias em nome do soberano, a exploração de minas e do pau-brasil e a exportação e importação de produtos. (FRIDMAN; RAMOS, 1990, p.187-188).

A partir de 1690, foi instituído o foro anual para todas as terras. O pagamento do foro inaugura uma nova forma de apropriação do solo: o domínio útil do bem, que no Brasil é perpétuo. Pelas ordens régias de 1731, 1754 e 1792, distinguem-se as terras de sesmarias, as devolvidas e os terrenos reservados às margens dos rios, denotando uma diferenciação entre o domínio público e o privado. (FRIDMAN e RAMOS, 1990, p.188).

A constituição imperial de 1824 manteve os direitos patrimoniais públicos e privados, enquanto que a desapropriação de terras por utilidade pública está prevista desde a lei de 9 de setembro de 1826.

Em 1º de outubro de 1828 foi promulgada a primeira lei de organização municipal, na qual os vereadores têm a atribuição de legislar sobre as edificações. A lei 353 de 1845 determina a perda da propriedade por desapropriação e garante a posse da propriedade até o ato indenizatório.

A lei 601 de 18 de setembro de 1850, também conhecida como Lei de Terras, foi editada ainda sob o regime monárquico. Essa lei,

[...] distingue pela primeira vez na história do país, o que é solo público e o que é solo privado. [ou seja,] A lei representa a implantação da propriedade privada do solo no Brasil, pois para ter a terra, a partir de então, era necessário pagar por ela. Assim torna-se possível, inclusive, regulamentar o acesso à terra urbana, definindo padrões de uso e ocupação, [...] também iriam servir para garantir, ao longo do tempo, o privilégio das classes dominantes. (MARICATO, 1997, p.24).

Em 22 de janeiro de 1855 foi editada a lei nº 840 que exige a escritura pública na compra e venda de imóveis. A Constituição republicana de 1891 transferiu para os estados a propriedade das terras devolutas. O Código Civil instituído através da lei nº 3.071 de 1917 impôs restrições ao direito de construir, estabeleceu a primazia ao direito de propriedade, a aquisição da propriedade por usucapião, assinala os conceitos de direito de vizinhança, direito de construir e de desapropriação que assumem até hoje, importância como instrumentos da política urbana. A Constituição de 1934, no seu artigo 124, trás o conceito de propriedade como função social. A lei federal nº 125 de 31 de dezembro de 1935 normatizou a construção de edifícios públicos segundo as posturas municipais. (FRIDMAN e RAMOS, 1990, p.190-192).

A partir da década de 1930, o processo de ocupação urbana acelerado estimulou o comércio ilegal de terrenos urbanos no Brasil o que, segundo o jurista Celso Marini (2007), era feito sem obedecer a qualquer critério técnico ou legal de ocupação do solo, mediante pagamento a prestações e não oferecia qualquer garantia aos compradores, uma vez que o artigo 1.088 do Código Civil permitia a qualquer das partes arrependem-se antes da assinatura definitiva da escritura.

Assim, diante da demanda existente, da falta de legislação específica e de controle do poder público com a ocupação urbana, os compradores de lotes sem possibilidades de regularizar os seus imóveis, passaram a ocupar terrenos vazios sejam públicos ou particulares,

de preservação ambiental e de risco à vida, construindo uma verdadeira cidade ilegal na periferia ou nas entranhas da cidade legal.

Na tentativa de regulamentar a venda de terrenos a prazo, oferecendo alguma garantia ao comprador, o Decreto Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937 terminou se constituindo na primeira lei a regulamentar o parcelamento do solo para fins urbanos no Brasil. Instituiu a figura jurídica do loteador, regulamentou a venda de terras rurais e terrenos urbanos a prazo e em seu artigo 3º, estabeleceu a inalienabilidade dos espaços livres. Entretanto, esses espaços embora fossem reservados às finalidades previstas no plano de loteamento e registradas em cartório para aquela finalidade, não eram considerados como bens públicos e sim como bens reservados ao loteador.

Art.3º- A inscrição torna inalienável por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e planta.

A partir de então, vários outros decretos alteraram o Decreto Lei nº 58/1937, a saber: Decreto 3.079/1.9338, Decreto Lei 1.068/1937, Decreto Lei 271/1.967 e finalmente pela Lei Federal 6.766/1979, atual Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, já alterada pela Lei Federal nº 9.785/1999.

Os espaços livres urbanos só deixaram de ser área reservada ao loteador para passar ao domínio do município a partir da promulgação do Decreto Lei 271/67. Apesar dessa determinação esse decreto não estabeleceu um percentual de área mínimo para os terrenos que eram transferidos ao Município, ficando por conta da legislação municipal essa definição. Assim, o art. 4º, desse decreto determina que:

Art. 4º- Desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público do município as vias, praças e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Finalmente, em 19 de dezembro de 1979, motivada pela necessidade de adequar a lei de parcelamento do solo à realidade social da época, agravada pelo aumento populacional nas cidades e pela proliferação de loteamentos clandestinos, foi promulgada a Lei federal 6.766/79 que dentre outras determinações estabelece para novos loteamentos a reserva de um percentual mínimo de áreas públicas destinadas a vias, lazer e equipamentos comunitários, os quais passam a integrar o domínio do município a partir do registro do loteamento. Assim a Lei Federal 6.766/1979, determina que:

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

I - As áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando o disposto no §1º deste artigo:

§1º. A percentagem de áreas pública 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 que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

Art. 22- Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias, praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Em 1999, a lei federal 6.766/1979, foi alterada pela nº 9.785/1999 que, dentre as alterações implementadas, altera o Art. 4º da 6.766/1979, suprimindo o percentual de 35 % para áreas públicas previstas no § 1º, e deixando a critério do município estabelecer esse percentual de forma proporcional à densidade ocupacional prevista no plano Diretor.

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

I - As áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e uso do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

Atualmente encontra-se em análise no Congresso o Projeto de Lei nº 3.057/2000, também conhecida por Lei de Responsabilidade Territorial que propõe uma ampla revisão da Lei Federal nº 6.766/1979.

1.2 MODALIDADES DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

1.2.1 Formas legais de parcelamento do solo

A Lei Federal 6.766/79, alterada pela 9.785/99 dispõe que o parcelamento sob a forma de loteamentos e desmembramentos ocorre a partir de glebas. O art.2º da Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela 9.785/99 assim determina:

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

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, bem como com reserva de área destinada à implantação de equipamentos públicos comunitários e de lazer.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Além do loteamento e do desmembramento, existe ainda outra forma possível de parcelamento do solo urbano, que ocorre quando os lotes oriundos de loteamentos ou desmembramentos regulares são parcelados em terrenos menores. São os re-parcelamentos ou desdobros.

1.2.2 Condomínios

Morar em habitações coletivas, não se constitui em novidade no Brasil. Em uma reflexão sobre a moradia popular no Rio de Janeiro, Lilian Fessier Vaz, (1991, p.197-202) remete às primeiras décadas do século XX, quando a necessidade de prover moradia barata para o contingente de trabalhadores, desempregados, escravos libertos e de migrantes nacionais e estrangeiros que buscavam a área central da cidade onde se concentrava moradia e trabalho como meio de sobrevivência, associado à limitada disponibilidade de construções para atender a esta demanda, os altos aluguéis e a possibilidade de obtenção de bons rendimentos por parte dos privilegiados proprietários, fez com que, proprietários e arrendatários de imóveis passassem a construir habitações coletivas como estalagens, cortiços e casas de cômodo.

Ainda segundo a autora, com o agravamento das condições sanitárias na cidade, as habitações coletivas foram consideradas uma das causas de insalubridade e condenadas a desaparecer sendo substituídas por moradias higiênicas. A partir da década de 1920, surgiram as vilas para classe média. Os sobrados de dois e três pavimentos e as casas coletivas de apartamentos surgiram pela necessidade de melhor aproveitamento dos terrenos o que estimulou a verticalização e o número de unidades habitacionais.

No entanto impunha-se ir além, produzir mais moradias, dar maior aproveitamento aos lotes; tornava-se imperativo verticalizar... “A expansão dos «rasga-céus» foi rápida; a produção em escala se fez acompanhar de novos materiais e técnicas (aço, concreto armado, sistemas hidráulicos, elétricos, elevadores, etc.), novas formas de projetar, calcular e construir, instituindo a separação saber/fazer (engenheiros e arquitetos substituíram os mestres-de-obras), novas formas jurídicas (condomínio, “fração ideal”, nova legislação para construções), novo sistema de produção (incorporação) e comercialização (vendas a crédito). (VAZ, 1991, p.201).

Assim, no Rio de Janeiro, o edifício de apartamentos surge como a moradia das ascendentes classes médias, como símbolo do bom gosto, do luxo, da distinção e do moderno.

Enquanto as classes médias e altas consolidavam a ocupação das áreas centrais em vilas, sobrados e edifícios, as classes mais pobres, expulsas do Centro, ocupavam as periferias, os morros e encostas, dando origem às favelas.

A regulamentação jurídica para os edifícios e conjuntos de moradias coletivas se deu através da instituição da figura jurídica do condomínio, instituído através da Lei Federal 4.591/64. Essa forma tradicional de ocupação do solo urbano sem que haja o seu parcelamento, ocorre quando as edificações ou conjunto de edificações destinadas a fins residenciais ou não residenciais são construídas em um mesmo terreno sendo todos os equipamentos, vias de circulação, praças, etc., propriedade privada dos condôminos.

No condomínio, as unidades autônomas são as casas, os apartamentos, lojas, salas, boxes, etc., sobre os quais é instituído o regime condominial da propriedade horizontal.

A Lei Federal 4.591/64 determina que:

Art.1º- As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei.

Art.8º- Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observa-se também o seguinte:

- a) Em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal de todo o terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que se constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

1.2.3 Condomínios horizontais e loteamentos fechados

No final da década de 1970, começaram a surgir nas principais cidades brasileiras empreendimentos com características especiais, denominados: “Condomínios Horizontais” e os “Loteamentos Fechados”.

Tramontano e Santos (2000), em um artigo apresentado no IX Congresso Ibero-americano de Urbanismo, realizado em Recife, fazem uma análise comparativa entre os

modelos do tipo condomínio horizontal e outros que o antecederam buscando estabelecer as semelhanças entre eles.

Segundo os autores, as primeiras manifestações de assentamentos com características unifamiliares de que se tem conhecimento na história ocidental desde o Renascimento foram as vilas patronais, assim como as construídas por empreendedores privados no século XIX, na Europa e no Brasil, para suprir a necessidade de habitação para um número crescente de habitantes urbanos nas novas cidades industriais;

O modelo habitacional derivado da idéia de cidades jardins é o do conjunto habitacional de casas unifamiliares, permeado de vegetação, mais ou menos isolado e protegido de outras áreas funcionais das cidades, como a produtiva. Também como resposta às condições degradadas da cidade industrial européia da virada dos séculos XIX e XX, esse modelo reafirma, assim como as vilas, o ideal da casa unifamiliar isolada. (TRAMONTANO e SANTOS, 2000, p.2).

Os autores observam que a proposta original das cidades jardins de Ebenezer Howard, além da negação da cidade industrial, tem a intenção de isolar a habitação não apenas uma das outras, mas também funcionalmente no espaço urbano. “Suas idéias influenciaram profundamente boa parte das concepções urbanísticas do século XX, com vários desdobramentos”. (TRAMONTANO e SANTOS, 2000, p.2)

Ainda que os modelos urbanísticos atuais influenciados pelas cidades jardins de Howard, como os condomínios horizontais implantados no Brasil, possuam aspectos semelhantes,

“[...] têm ignorado a essência de seu conceito que envolve aspectos de reforma social e de propriedade da terra, de comunitarismo e de cooperativismo, da construção de habitações sociais de qualidade relacionada diretamente à configuração da cidade como um todo.” (TRAMONTANO e SANTOS, 2000, p.2).

Com relação aos modelos de ocupação do solo adotado nos subúrbios norte-americanos, os autores afirmam que:

[...] é uma modalidade de assentamento cuja origem está articulada entre o Estado e o setor imobiliário no sentido de promover o desenvolvimento de áreas marginais para atender às necessidades habitacionais da população branca no segundo pós-guerra. Trata-se de conjuntos residenciais implantados nas regiões periféricas das grandes cidades, nos quais construíram em massa casas pequenas para milhões de americanos. O auge do processo de suburbanização nos estados Unidos aconteceu nos anos de 1950. A tipologia habitacional desses conjuntos é a do sobrado unifamiliar isolado, não murado, localizado no centro de um grande lote com gramados circundantes e distantes de pólos comerciais e de atividades de trabalho. (TRAMONTANO e SANTOS, 2000, p.3).

Habitados basicamente por famílias de uma mesma classe social esses modelos foram muito bem aceito pelas classes altas traduzindo o seu ideal de moradia:

[...] famílias nucleares vivendo protegidas em um mundo distanciado da pobreza, separado das perigosas metrópoles congestionadas e heterogêneas, em proximidade de shopping center's igualmente protegidos, em perfeita comunhão com seus vizinhos e garantindo para seus filhos uma vida saudável entre seus pares. (TRAMONTANO E SANTOS, 2000, p.3).

Observa-se que os condomínios horizontais que vem sendo implantados têm algumas semelhanças com cada uma dessas modalidades, embora não sejam pensados para prover habitação para as classes operárias ou para grande número de pessoas.

Segundo a análise de Tramontano e Santos (2000, p 1- 4), com as vilas do começo do século, têm em comum a implantação dentro da malha urbana e a priorização por ruas sem saída. Os condomínios horizontais não têm nada em comum com o conceito das cidades jardins “[...] se considerarmos rigorosamente a definição howardiana, como, de resto, deve ser. Entretanto, se pensarmos em bairros jardim, as semelhanças ficam por conta dos raros traçados sinuosos e no uso da vegetação”. (TRAMONTANO E SANTOS, 2000, p.4).

Os autores concluem que sem dúvida, a referência aos subúrbios norte-americanos é a mais significativa. Entendem que a vontade de viver em conjunto com pessoas de mesma classe social e a proibição de muros entre as unidades são coincidentes. Entretanto, considera a negação relativa da cidade um aspecto relevante, observando que nos primeiros subúrbios norte-americanos, os muros que hoje cercam os condomínios horizontais não existiam. “Grades e sistemas sofisticados de segurança mostram uma forma de organização que expressam segregação, discriminação social e distinção” (TRAMONTANO E SANTOS, 2000).

Os condomínios horizontais e os loteamentos fechados, que vem sendo implantados nas cidades brasileiras, tem feições urbanísticas semelhantes e geralmente se confundem, sendo popularmente tratados como “condomínios fechados”, o que já é redundante, uma vez que a instituição do condomínio é feita sobre várias unidades autônomas implantadas em um único terreno. Assim, é importante comentar as diferenças legais entre loteamentos, loteamentos fechados, condomínios horizontais e os condomínios regidos pela Lei Federal 4.591/64.

a) Loteamentos: são aqueles concebidos e aprovados perante o município com base na legislação urbanística vigente, conforme já foi visto anteriormente;

b) Loteamentos fechados: Esses empreendimentos são geralmente concebidos, aprovados perante o município e registrados como loteamento, sendo posteriormente, por iniciativa do loteador ou de associações de moradores, murados, fechados com portões e

guaritas e comercializados como condomínios, privatizando as áreas de domínio público. Juridicamente não há legislação que ampare esses empreendimentos;

c) Condomínios - são regulamentados pela Lei Federal 4.591/64, que exige obrigatoriamente a construção da casa ou apartamento, unidade autônoma, vinculada a uma fração ideal de terreno. Nesses casos, as vias e demais áreas destinadas a lazer e equipamentos são particulares;

d) Condomínios Verticais – São os edifícios, regulamentados pela Lei Federal 4.591/64, onde a unidade autônoma é o apartamento;

e) Condomínios Horizontais – também conhecidos como “Condomínio de Lotes”, essa nova modalidade condominial tem sido muito discutida e tem gerado muita polêmica, tanto no âmbito da regularização perante a administração municipal, quanto no registro geral de móveis, uma vez que não existe regulamentação que respalde sua implantação.

Inicialmente destinados às pessoas de alta renda, esse tipo de empreendimento se apresenta com características de um loteamento regular dotado de portões e guaritas. A título de caracterizar o condomínio regulamentado pela lei federal 4.591/64, em vez de lotes, são constituídas unidades autônomas, as quais são compostas de uma parte edificada vinculada a uma área livre privada. As edificações apresentadas para regularização do empreendimento perante o município e posterior registro em cartório de imóveis, são de pequenos módulos constituídos geralmente de um cômodo e banheiro, que posteriormente são reformados e passam a constituir-se em grandes residências a exemplo do Condomínio Urbanístico Laguna em Marechal Deodoro-AL e “Ocean View” em Maceió – AL, descritos na seção 4 desse trabalho.

Esse artifício é bastante polêmico uma vez que, baseado na lei de condomínios (Lei Federal 4.591/64), o percentual das áreas comuns de cada unidade autônoma é vinculado e proporcional às áreas construídas e livres de cada unidade. Assim, cada alteração de projeto de uma residência implica na alteração das áreas comuns das demais. Esse fato tem gerado grandes transtornos para o proprietário, inviabilizando a reforma do módulo inicial e sua regularização perante o município e perante o cartório de imóveis.

A regularização do empreendimento com a construção desses módulos resolve apenas o problema do empreendedor que consegue registrar o seu empreendimento, transferindo o problema para o comprador, quando ele quiser construir a casa.

1.3. RESUMO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA FEDERAL E MUNICIPAL SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO EM MACEIÓ

1.3.1 Legislação Federal

- O Decreto-Lei n° 58 de 10 de dezembro de 1937, regulamentou loteamentos e posteriormente foi revogado pela Lei Federal 6.766/79;
- A Lei Federal n° 4.591/64 - que regulamenta condomínios, também não se reporta a condomínios de lotes nem a loteamentos fechados;
- Decreto-Lei – 271/67 – em seu artigo 3° abre espaço para o registro de condomínios de lotes quando equipara o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação;
- Lei Federal n° 6.766/79, alterada pela 9.785/99 é a Lei Federal que regulamenta o parcelamento do solo urbano. Não faz referência quanto a condomínios e ou fechamento de loteamentos;
- O Projeto de Lei n° 3.057/00, também conhecida como Lei de Responsabilidade Territorial, em tramitação no Congresso Nacional, faz uma ampla revisão da 6.766/79, e regulamenta condomínios e loteamentos fechados.

Embora os empreendimentos do tipo “Condomínios Horizontais”, não possuam uma legislação própria, a discussão jurídica sobre o tema leva à conclusão de que eles são uma realidade urbana e legalmente constituem uma nova modalidade condominial que encontra fundamentação legal no artigo oitavo da Lei 4.591/64 e no artigo terceiro do Decreto-Lei 271/67. (FREITAS, 1998, p.1-11);

A Lei 4.591/64 estabelece que somente havendo edificação é que se pode instituir o regime condominial, entretanto, o artigo terceiro do Decreto-Lei n° 271/67 equipara as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

Art. 3° - Aplica-se aos loteamentos a lei n° 4.591 de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

Com base nesse artigo, os condomínios de lotes diferem dos condomínios tradicionais pela não obrigatoriedade da construção das unidades habitacionais, sendo a unidade autônoma o próprio lote e difere dos loteamentos regulares uma vez que as áreas livres destinadas ao

lazer, ruas e equipamentos deixam de ser de domínio público, ficando como propriedade dos condôminos. Nesse caso, a conclusão das obras de infra-estrutura básica do empreendimento supre legalmente a necessidade da prévia construção da edificação.

A questão dos condomínios de lotes está sendo tratada em nível nacional, na nova lei de responsabilidade territorial, PL 3.057/2000, na forma de condomínio urbanístico conforme o artigo terceiro do Decreto-Lei nº 271/67, onde a unidade autônoma é o lote e não a edificação sobre ele.

Enquanto o PL 3.057/2000 não é aprovado, o entendimento legal, que possibilitaria a legalização desses empreendimentos, encontra muita resistência no âmbito do direito registral, existindo muitas divergências em torno do tema. Assim, os municípios vêm isoladamente tentando ajustar a legislação local para atendimento a essas propostas.

1.3.2 Legislação do município de Maceió

- A lei Municipal 575/57, determinava apenas que fossem reservadas ao município 5% da área loteada como garantia à execução dos serviços de infra-estrutura do empreendimento. Definia que se o município julgasse necessária a implantação de algum equipamento comunitário, como: escolas, creches etc. o empreendedor deveria doar a área sem ônus para o município, sendo esta substituída posteriormente pelas Leis Municipais nº 3.536/85 e 3.537/85;
- A Lei municipal nº 3.943 de 09 de novembro de 1989, que alterou as leis municipais nº 3.536/85 e 3.537/85, antigos código de urbanismo e edificações de Maceió, respectivamente, considerando a demanda que já se apresentava, regulamentou a implantação de condomínios urbanísticos horizontais. Observa-se que já havia desde então uma preocupação com a reserva de áreas públicas externas ao empreendimento, assim como a continuidade do tecido urbano. O art. 10, dessa Lei determinava que os loteamentos em condomínios, obedeceriam às normas do código de urbanismo quanto ao parcelamento do solo como também as normas próprias para loteamentos, além de:

Art. 11- Será admitida a formação de condomínio urbanístico destinado a uso residencial, que sem prejuízo da legislação própria sobre loteamentos, atenda às seguintes disposições:

I – Condomínios que pretendam utilizar área correspondente a até uma quadra de loteamento aprovado pela Municipalidade, obedecerá a apenas uma taxa de ocupação de no máximo 50% (cinquenta por cento) da área edificável, ficando liberado das demais exigências no tocante aos percentuais de áreas públicas.

II – Sua elaboração será precedida pela fixação de diretrizes por parte do órgão competente da prefeitura, a pedido do interessado, acompanhados por estudos no quais fiquem demonstradas especialmente:

A adequação do sistema viário proposto, aos acessos existentes e ou projetados;

A inexistência de conflitos entre condomínio e os interesses maiores da cidade, especialmente no que se refere à preservação ambiental e ao desempenho das funções urbanas;

Destinação da área total do condomínio, de no mínimo 40% para usos comuns, assim distribuídos:

20%, para vias de circulação admitindo-se apenas vias de interesse local e de pedestres, se a área destinada às vias de circulação não atingirem o percentual estabelecido de 20%, a área necessária para complementar esse percentual será adicionada as áreas verdes.

15%, para áreas verdes sendo que 50% desse percentual será incorporado ao condomínio como áreas verdes de uso comum dos condôminos, destinando-se ao uso público o restante das áreas verdes;

5%, para áreas institucionais, as quais se destinarão em sua totalidade ao uso público.

III - O condomínio urbanístico não poderá ser implantado em áreas que *impossibilitem a passagem do público para as praias, lagoas e outras áreas públicas*

IV – Os condomínios deverão respeitar o sistema viário proposto pelo Órgão competente da prefeitura, permitindo a interligação de vias existentes e propostas.

- A Lei Municipal nº 5.354 de 17 de janeiro de 2004, que resultou de uma revisão e unificação em uma só lei, dos códigos de edificações e urbanismo de Maceió, antigas leis municipais 3537/85 e 3536/85, respectivamente, no que se refere a condomínios, foram mantidas as determinações anteriores, com as seguintes alterações:

Art.221 - Os condomínios poderão se constituir:

- a) Em terrenos com características de confinamento por obstáculos físicos;
- b) Em área que corresponda a até uma quadra de loteamento aprovado pela municipalidade.

Art.222 - A implantação de condomínio prevista na alínea a, desta Lei, deve atender às seguintes condições:

- a) Não interromper na gleba as diretrizes para a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;
- b) não interromper, na gleba a ser parcelada, a passagem do público para as praias, lagoas e outros usos públicos.

Art. 224 - No caso de implantação de condomínios em gleba confinada, com área igual ou inferior a 01 ha (um hectare), será dispensada a exigência de área pública, desde que obedecida à taxa de ocupação (TO) máxima estabelecida no Anexo 1- Quadro de usos e Parâmetros Construtivos, desta lei.

- A Lei Municipal nº - 5.593/2007 - Atual Código de Urbanismo e Edificações de Maceió – em seu Livro III, Título V, Capítulo I, artigo de 238 a 240 regulamenta a implantação de condomínios urbanísticos:

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 de 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 à praia, 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 em conflito com os interesses públicos na cidade, especialmente no que se refere à preservação ambiental e ao desempenho das funções urbanas;

III – 12,5% (doze vírgula cinco por cento) da área total utilizável do terreno serão transferidas 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 há (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;

V - 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 área a que se refere o inciso II 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.

Em Maceió, a possibilidade de regularizar esses empreendimentos com base no artigo terceiro do Decreto-Lei nº 271/67, já foi discutida entre o Município e o Cartório de Imóveis e encontra-se aguardando uma decisão da Corregedoria Geral de Justiça que, segundo a Lei Estadual nº 6.564, de 05 de janeiro de 2005 - Código de Organização Judicial de Alagoas é o Órgão que determina as doutrinas administrativas para funcionamento dos Cartórios.

Enquanto isso, diante da demanda crescente e dos inúmeros fechamentos de loteamentos regulares com privatização das áreas públicas, foi instituído através da lei municipal nº 5.593/2007 a Permissão de Uso de Áreas Públicas em Loteamentos, através da

qual a municipalidade autoriza o fechamento de loteamentos regulares concedendo o uso de parte das áreas públicas internas exclusivamente aos moradores do loteamento:

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 responsabilidade 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.

Dentre outras regulamentações essa legislação determina em seu Art. 220 que 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.

O cumprimento do artigo 211 do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, por exemplo, garantiria ao município a reserva de áreas públicas externas ao empreendimento e ao comprador de lotes a regularização da sua construção. Entretanto, essa forma de fechamento de loteamentos, não foi bem aceita pelos empreendedores que, devido à precariedade da permissão de uso, receiam que o município a qualquer momento retome a posse das áreas públicas, sem contar que, vender o empreendimento como condomínio, acrescenta ao produto maior valor de mercado. Essa permissão de uso, conforme determina a legislação, até o momento não foi autorizada para nenhum loteamento e os empreendedores continuam tentando regularizar os empreendimentos através da construção de edículas³, não tendo sido encontrada ainda uma solução técnica e legal que viabilize os empreendimentos.

Alguns loteamentos antigos que pretendem o fechamento total ou parcial de suas ruas, quando comprovadamente o problema da segurança afeta moradores, têm recebido um Alvará de Autorização para implantação de guarita, documento esse de caráter precário regulamentado pelo art.571 do Código de Urbanização e Edificações de Maceió, expedido geralmente para execução de serviços temporários em áreas públicas tais como intervenção em fachadas, instalação de toldos ou marquises provisórios, implantação de edificação e /ou equipamentos de natureza transitórios dentre outros.

³ Edícula – Pequena casa.

1.4 CONCLUSÃO PARCIAL

Souza (2008), em uma crítica ao planejamento urbano formal promovido pelo Estado afirma que este “[...] quase sempre foi malfeito e/ou manipulado pelas elites com o objetivo de servir a propósitos segregacionistas ou especulativos”. (SOUZA, 2008, p.93),

O resultado dessa constatação é que a legislação que regulamenta o uso do solo nas cidades brasileiras, resultante do planejamento urbano, é bastante questionada pelos urbanistas que a consideram excludente, contemplando apenas a cidade legal, não incorporando elementos capazes de promover a inclusão social a todos os moradores. (VAZ, 1994; VILLAÇA, 2001; FRIEDMAN & RAMOS, 1990; BRESCIANI, 1991; CALDEIRA, 2000; SOUZA, 2008).

Com relação aos condomínios horizontais, opção de moradia das classes de alta e média renda, observa-se que embora não exista uma legislação federal específica para respaldar suas implantações, os municípios brasileiros têm buscado através de leis próprias, medidas paliativas para suas adequações, porém não suficientes para suas regulamentações perante os órgãos de controle municipal e registros cartorários. Dessa forma apesar dos esforços para atender as referidas demandas, essas adequações além de não serem suficientes para a legalização desses empreendimentos, têm como consequência os efeitos negativos observados neste trabalho.

O projeto de Lei Federal nº 3057/2000, Lei de Responsabilidade Territorial, atualmente tramitando na Câmara Federal, poderá trazer algumas contribuições para resolução dos problemas observados para a legalização desse tipo de fracionamento do solo urbano. Porém, certamente, não será suficiente para o resgate de todos os efeitos negativos que serão observados nos próximos capítulos deste trabalho, se não trouxer no seu escopo, os procedimentos que deverão ser observados para os empreendimentos já implantados, de forma a promover compulsoriamente suas adequações e conseqüentemente atenuar os efeitos negativos observados.

SEÇÃO 2 – A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E A MOBILIDADE RESIDENCIAL EM MACEIÓ

2.1 ASPECTOS CONCEITUAIS

Villaça (2001, p.70 a 75) considera um equívoco, o conceito de que a terra urbana é um dom gratuito da natureza e que por isso não tem valor. Ele explica que a terra urbana é parte do espaço produzido o que é diferente de solo, base material apenas. Afirma que a produção do espaço urbano é fruto do trabalho social despendido na produção de algo socialmente útil, o que produz um valor que por sua vez é agregado à terra urbana. Dentre os valores produzidos como produto desse trabalho temos os edifícios, as ruas, as praças e a infra-estrutura. O outro valor a considerar é o produzido pela aglomeração, o qual se dá pela localização dos edifícios das ruas das praças etc. O adquirente desse espaço produzido, além do volume habitável, compra também a sua localização, a distância que interliga a sua habitação a lugares, centros de compras, lazer e cultura.

Segundo VILLAÇA, (2001, pg. 73) “a terra urbana é matéria natural trabalhada - alta e sofisticadamente como um avião ou um aparelho eletrônico”. Como produto de trabalho, “[...] o espaço produzido tem valor e seu preço, como o preço dos produtos produzidos em geral, é a expressão monetária desse valor” (VILLAÇA, 2001, pg. 73).

Villaça, (2001), assim como Santos (1988), enfatiza a importância da localização intra-urbana e a importância da acessibilidade, considerando a valorização adquirida pelo terreno a depender da facilidade de acessibilidade com o centro da cidade.

“Cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão, depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço), independente de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até mesmo o mesmo salário, têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende em larga proporção, do ponto do território onde se está”. (SANTOS 1987 apud VILLAÇA, 2001, p. 75).

Além do valor de produção da localização, as transformações urbanas geram reajustes ou atualizações do preço do terreno, que varia de acordo com o investimento feito sobre ele. Esses investimentos são feitos de forma a utilizar ao máximo o seu potencial econômico. Se um terreno edificado com uma residência, encontra-se localizado em uma área onde o

interesse imobiliário é, por exemplo, a edificação de edifícios de apartamentos, segundo Villaça,

“[...] esse terreno está com a realização do seu valor obstruída, travada por essa residência. Sua demolição para a construção de um edifício de apartamentos fará com que esse valor seja “liberado”; possibilitará atualizar o preço do terreno, tornando-o condizente com o seu valor atual”. “[...] Apenas os terrenos vagos tem seu preço continuamente atualizado; só, entretanto, quando estiverem com o uso certo no momento certo, estarão com seu valor plenamente realizado”. (VILLAÇA, 2001, p.79).

Assim, ainda segundo Villaça (2001, p.79), “O preço da terra urbana tem, portanto, dois componentes: um que decorre do seu preço de produção e o outro que é um preço do monopólio.”

A observação da dinâmica imobiliária, através do deslocamento das atividades do setor, confirma as teorias de Villaça (2001, p.181-183) de que a mudança do uso do solo de uma região se traduz em lucro para os capitais incorporadores, detentores do solo urbano, e os capitais construtores, produtores da moradia, que investem em locais onde haja possibilidade de transformação, atuando de forma a identificar áreas onde haja um estoque de terras capaz de ser transformado, idealizam o ambiente futuro e viabilizam investimentos para a área escolhida, capazes de atrair a demanda desejada.

Junto com os investimentos em infra-estrutura, a proposta de inovação e a diferenciação da moradia alteram todo o padrão de ocupação de uma região, valorizando-a em relação às demais áreas da cidade, que perdem a atratividade anterior.

A valorização produzida pela nova localidade é incorporada ao valor do imóvel, definindo o acesso a diferentes classes de renda, observando ainda que, a aquisição de um imóvel nessas condições, leva em consideração a sua valorização futura na estrutura de preços imobiliários na cidade. Observa-se aí a importância da dinâmica imobiliária na estruturação do espaço, através de investimentos capazes de deslocar a demanda e de influenciá-la em suas decisões.

Por essa lógica, a ação dos capitais imobiliários, configurando áreas diferenciadas da cidade, é determinante na estruturação intra-urbana em geral, e a residencial em particular, sendo o mercado habitacional composto de submercados, definidos pela localização e pelos estratos socioeconômicos que podem ter acesso a cada um deles.

Apesar dessa ação determinante do mercado imobiliário, segundo Villaça, (2001, p.184), não é o mercado que escolhe o local dos empreendimentos, nem para que lado a

cidade deva se expandir com essa ou aquela classe de renda, “[...] mas sim as burguesias, que vem fazendo essa escolha desde muito antes de existir não só qualquer incorporação, mas o próprio setor imobiliário como um grupo autônomo, poderoso e articulado dentro da sociedade”. (VILLAÇA, 2001, p.184).

Para Ribeiro (1997, p. 97), “o incorporador imobiliário é um agente suporte do capital comercial necessário à produção e circulação da moradia, com a particularidade de dirigir o processo de produção”. Sua função é viabilizar a rápida rotatividade do capital investido.

Assim, as camadas de alta renda controlam a ocupação do solo urbano através do controle tanto dos aparelhos do Estado como também do comércio, serviços e infra-estrutura, fazendo com que esses elementos se desloquem segundo seus próprios interesses e na direção em que essas classes se deslocam. (VILLAÇA, 2001, p.184).

Além disso, Sposito (2007) chama a atenção para a proximidade existente entre os diferentes sujeitos envolvidos com os interesses contraditórios que envolvem a produção dos espaços urbanos. “Proprietários fundiários, incorporadores, membros do poder executivo e do legislativo bem como representantes de entidades envolvidas com essa produção frequentam os mesmos ambientes e, muitas vezes, são moradores desses empreendimentos”. (SPOSITO 2007, p.6).

Assim, por exemplo, a legislação urbana é alterada para legitimar as práticas que facilitam a implantação de loteamentos fechados, ou a fiscalização não é adequadamente exercida, ou ampliam-se práticas sociais inadequadas, que passam a ser aceitas em nome da defesa e proteção desses espaços. (SPOSITO 2007, p.6).

Aplicam-se nesses casos as constatações de Celso Daniel (2003), em sua reflexão sobre ação política e diversidade de atores no universo social urbano, onde observa que nem sempre as decisões pertencem aos gestores, considerando que muitas vezes a diversidade de interesses envolvidos nos processos torna-os cada vez mais complexos e quase sempre atrelados a decisões políticas motivados por interesses financeiros de grupos empresariais representados por instituições formais que impõem idéias, em detrimento dos interesses sociais.

Em Maceió essa lógica da dinâmica imobiliária com a interferência dos diversos atores envolvidos no processo do planejamento urbano e da construção civil também é observada, exercendo influência na condução dos processos da dinâmica de estruturação urbana.

2.2 ASPECTOS HISTÓRICOS DA ESTRUTURAÇÃO INTRA-URBANA NA CIDADE DE MACEIÓ

2.2.1 Maceió - Dado Gerais

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de Maceió apresenta uma área total de 511km², dividida em área urbana (232km²) e área rural (279km²), conforme figura 2 apresentada a seguir.



A Lei Municipal nº 4.952/2000, definiu e ampliou o perímetro urbano de Maceió, ampliando para 50 o número de bairros da cidade. Antes da sanção dessa lei eram reconhecidos como bairros apenas 25 localidades, definidas a partir da divisão censitária do Instituto de Geografia e Estatística (IBGE).

Fig. 2 - Maceió - Área Urbana e Área Rural.
Fonte: PMM-SEMPA-Base Cartográfica de Maceió, 2000.

Segundo o censo de 2007, a população da área urbana de Maceió é de 896.067 habitantes, distribuídos em seus diversos bairros com densidades demográficas diferenciadas.

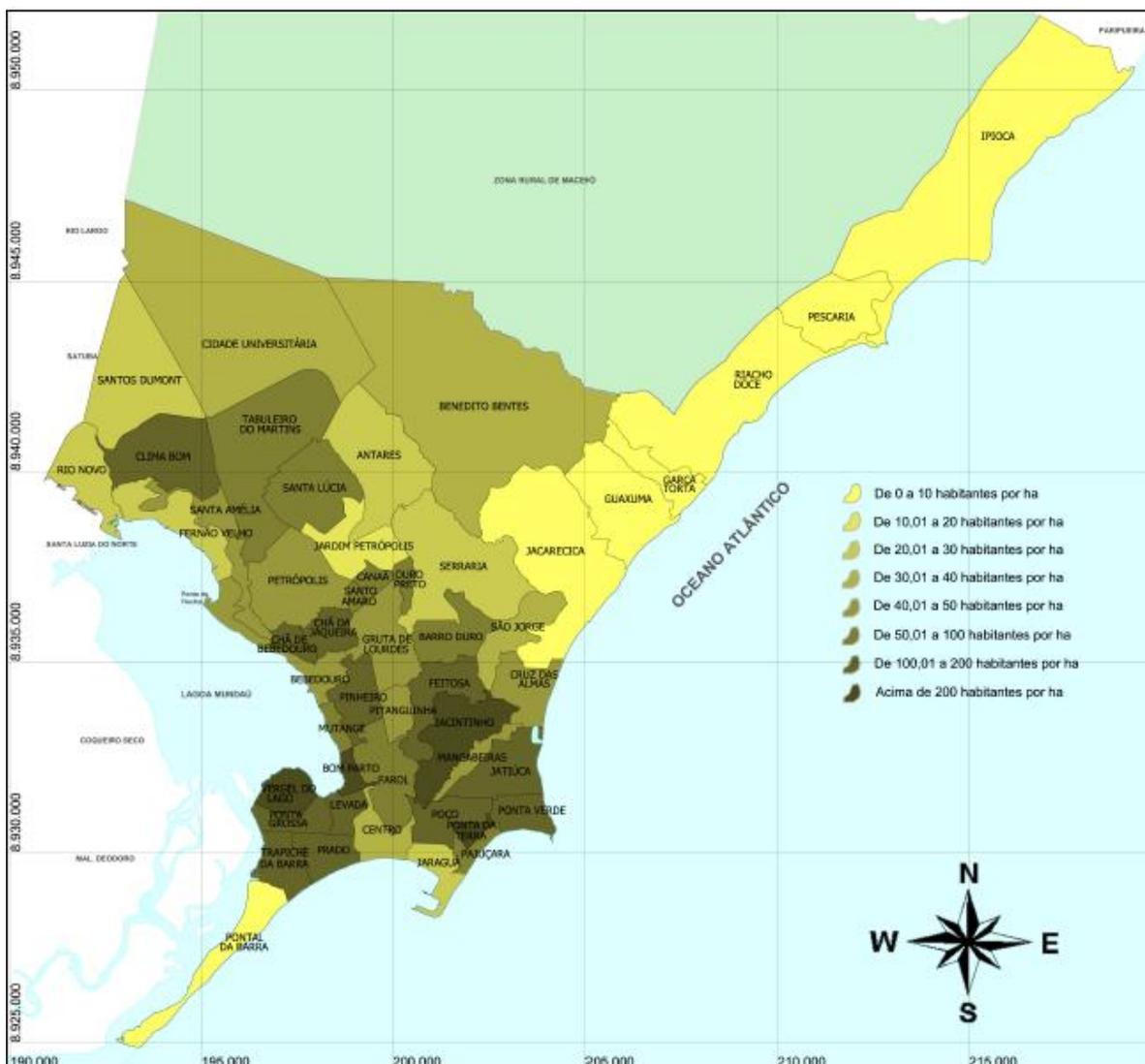


Fig. 3 - Densidade Habitacional por Bairros.
 Fonte: PMM-SEMPA-Base Cartográfica de Maceió, 2000.

Observa-se uma alta densidade habitacional nas áreas correspondentes aos bairros da planície lagunar, bem como nos bairros do Jacintinho, Ponta da Terra, Clima Bom, Feitosa, Chã da Jaqueira e Chã de Bebedouro onde predomina uma população de baixa renda. Apresentando uma baixa densidade habitacional nos bairros: Jardim Petrópolis, Antares e Serraria onde predomina uma população de média e alta renda, a maioria residindo ainda em unidades unifamiliares. Nos bairros da Planície litorânea norte, atualmente em fase de ocupação, verifica-se uma baixa densidade ocupacional, com tendência para ocupação com empreendimentos turísticos e população de alta renda.

Essa atual distribuição populacional tem como causa os aspectos históricos da formação da cidade, fatores econômicos e sociais, bem como os fenômenos da migração campo cidade observados na maioria das médias e grandes cidades brasileiras. Em consequência desses fatores, o município de Maceió experimentou um crescimento acelerado

da sua área urbana, com a produção de habitações precárias nas periferias e encostas, como demonstram os mapas apresentados a seguir:

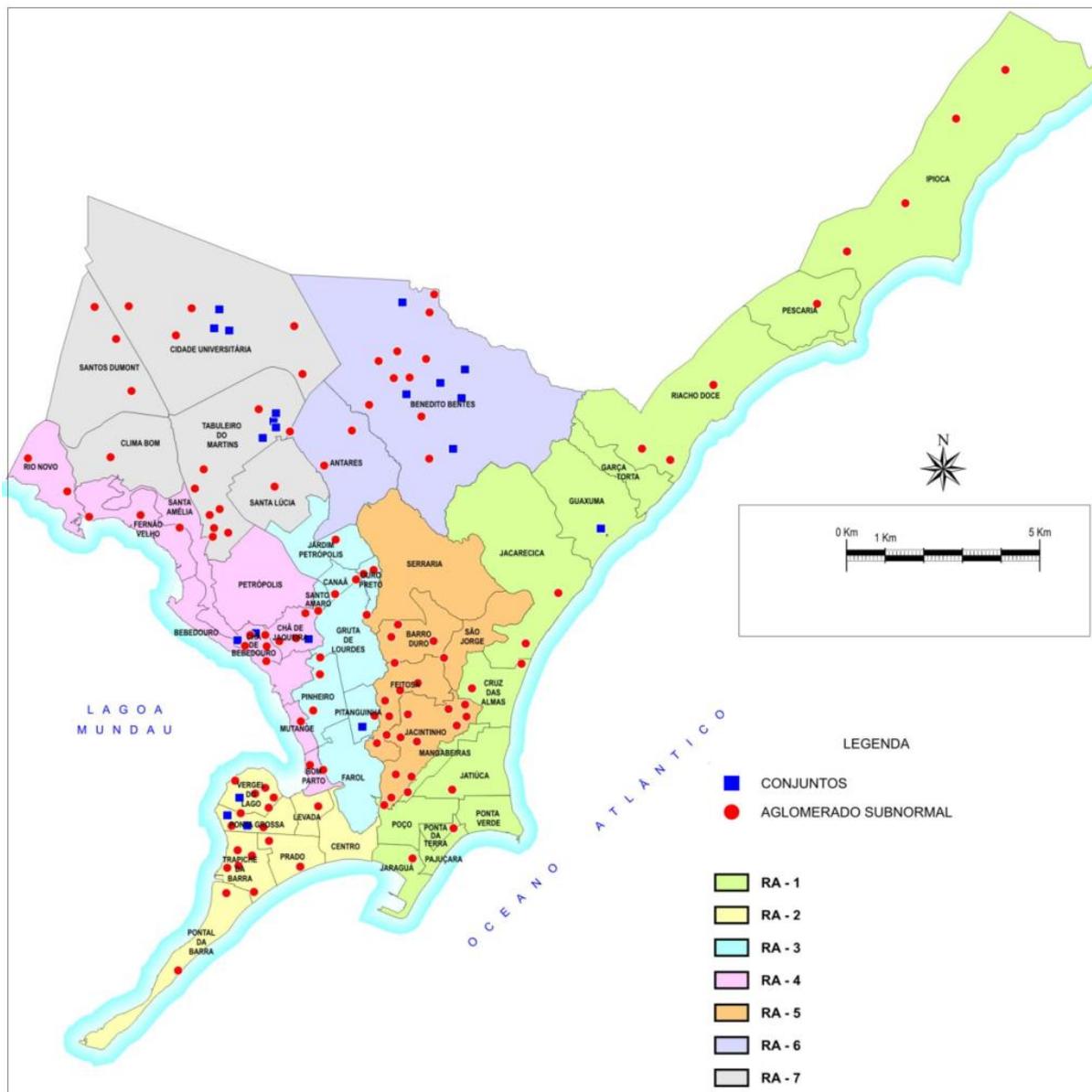


Fig. 4 - Irregularidades urbanas I - Assentamentos Precários:
 Fonte: PMM-SMHPS - Base Cartográfica de Maceió, 2000.

Segundo o relatório da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, Maceió possui mais de 135 assentamentos precários, distribuídos em quase todos os seus bairros, a maioria deles localizados em áreas de encostas e de preservação ambiental permanente, com uma grande população ainda às margens dos serviços públicos e benefícios oferecidos pela cidade. A figura 4 apresenta a distribuição espacial desses assentamentos.

Sabe-se, entretanto, segundo informações dos órgãos municipais mais afetos às questões sociais, que o número de assentamentos precários já ultrapassa 165, com tendência a continuar crescendo.

Essa realidade tem sido o grande desafio para os gestores municipais, para a inserção dessa cidade real à cidade legal, através de investimentos em obras de infra-estrutura, trabalhos sociais, legalizações dos imóveis e principalmente a transferência de famílias que habitam em áreas de risco.

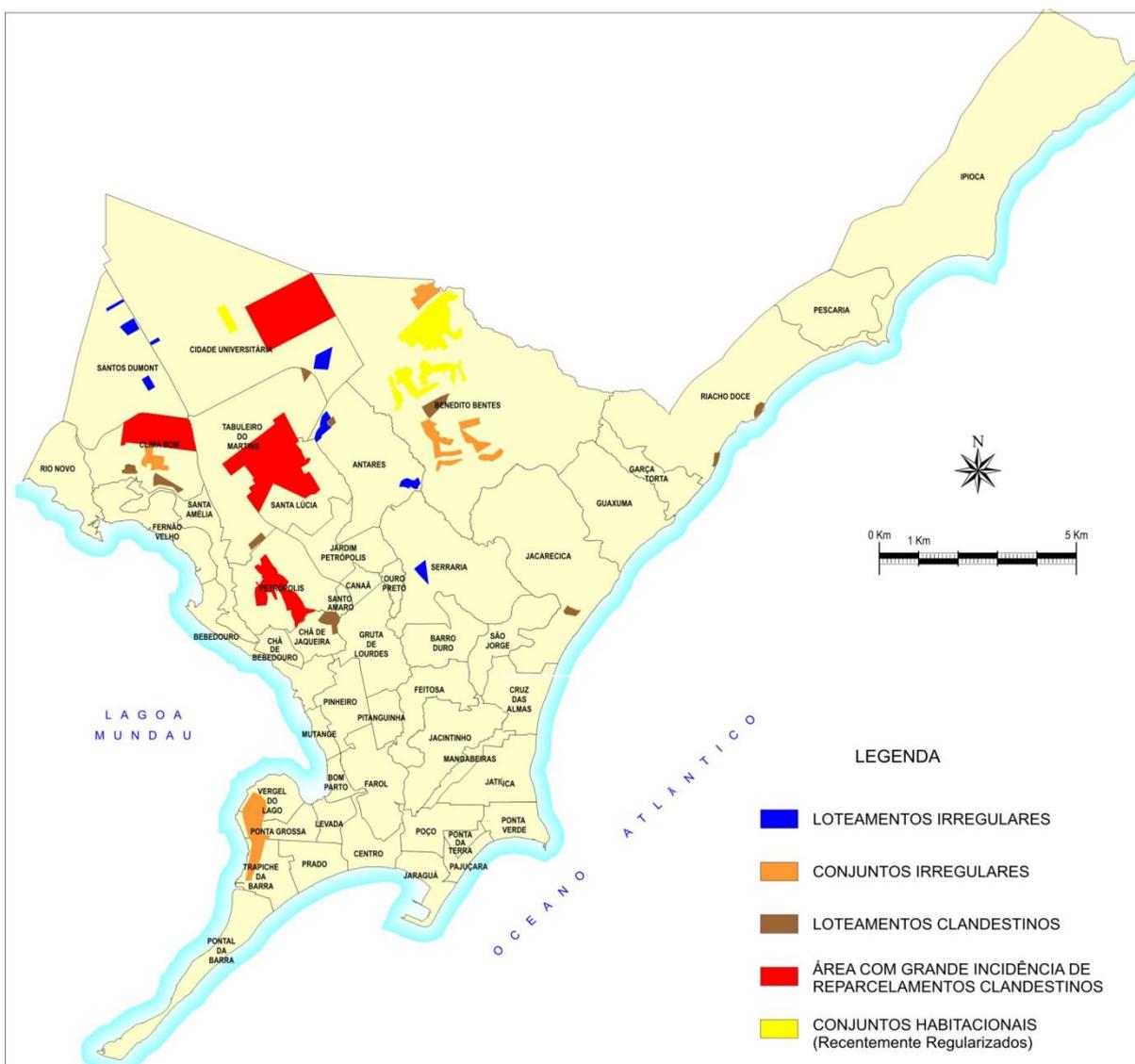


Fig. 5 - Irregularidade Urbana II – Parcelamentos clandestinos e irregulares:
 Fonte: PMM-Base Cartográfica Digital, 2000; Melo, Claudia et al (2003).

Além desses assentamentos precários, observa-se na malha urbana, vários conjuntos residenciais, construídos pelo Estado e pelo Município, sem regularização perante o município e o cartório de imóveis, assim como vários parcelamentos e reparcelamentos

irregulares ou clandestinos. Conforme pode ser observado na figura 5, existe uma concentração maior desses empreendimentos nos bairros do Tabuleiro, Santa Lúcia, Benedito Bentes e Antares. O conjunto Joaquim Leão, localizado na planície lagunar, encontra-se em fase final de regularização.

Vários loteamentos concebidos de forma legal tiveram seus lotes reparcelados com a implantação de unidades residenciais de baixa qualidade e fora dos parâmetros legais, permanecendo até o momento sem regularização fundiária, demonstrando que a produção de unidades precárias também se deu a partir de parcelamentos legalmente concebidos. Em Maceió, observa-se esse processo nos Loteamentos Clima Bom, Santa Lúcia, Simol, Santo Amaro, dentre outros que se encontram atualmente descaracterizados, reparcelados clandestinamente, com habitações precárias e sem infra-estrutura adequada.

A figura 5 apresentada a seguir, indica os parcelamentos clandestinos e irregulares existentes em Maceió até o ano de 2003, não havendo nos órgãos municipais a atualização desses dados.

2.2.2 Aspectos históricos

O entendimento da dinâmica intra-urbana de uma cidade passa pela análise dos diferentes momentos históricos de sua existência, aliada à estrutura geográfica do sítio onde se edificou.

Doralice Satyro Maia, em seu artigo *A Rua e a Cidade*, afirma que “A cidade é a base material, portanto concreta, da vida urbana. Todos esses elementos, bem como a própria vida urbana, são constantemente modificados, produzidos e reproduzidos, pois o espaço urbano é socialmente produzido e está em permanente transformação.”

De acordo com Rolnik (1988, p. 17), através dos seus elementos, a cidade escreve a sua história. “É como se a cidade fosse um imenso alfabeto com o qual se montam e desmontam palavras e frases” (ROLNIK, 1988, p18).

O desenho das ruas, das casas, das praças e dos templos, além de conter a experiência daqueles que os construíram, denota o seu mundo. “É por isso que as formas e tipologias arquitetônicas, desde quando se definiram enquanto habitat permanente podem ser lidos e decifrados, como se lê e decifra um texto”. (ROLNIK, 1988, p.17).

Com relação à imagem da cidade, Lynch, (1997, p.51), afirma que ela não é percebida apenas pelos seus elementos fixos. São os elementos móveis da cidade, especialmente as

pessoas e suas atividades, tão importantes quanto às partes fixas na construção da sua imagem. O somatório desses elementos ao longo do tempo é o responsável pelas transformações significativas de uma cidade, de suas estruturas e formas urbanas.

Apoiado nesses conceitos entende-se, que para compreender o processo atual de ocupação do solo na cidade de Maceió, torna-se necessário conhecer a sua história, os condicionantes de ocupação do solo que moldaram a sua ocupação e as transformações ocorridas no espaço urbano ao longo do tempo.

Segundo o Plano de Desenvolvimento de Maceió (1981, V.I, p.43), a origem da cidade remonta a um engenho de açúcar localizado às margens do Rio Massayó. O povoado foi elevado à categoria de vila em 1817 e em 9 de dezembro de 1839, a vila de Maceió foi elevada à categoria de cidade e de capital da província. (COSTA, Craveiro, 1981, p.48-150).

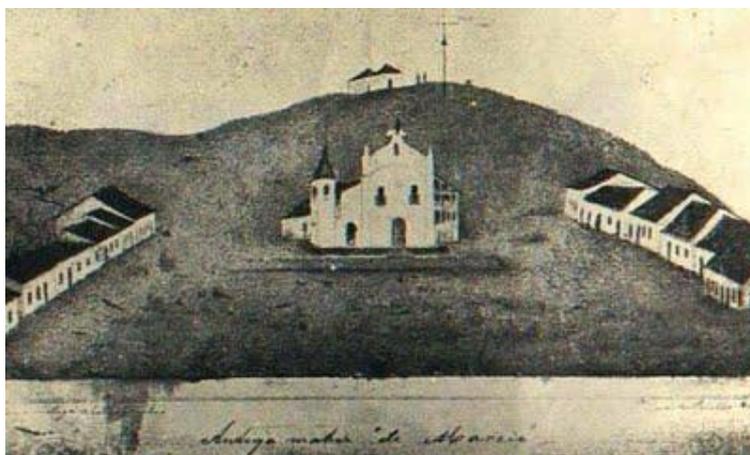


Fig. 6 - Antiga capela de Maceió.

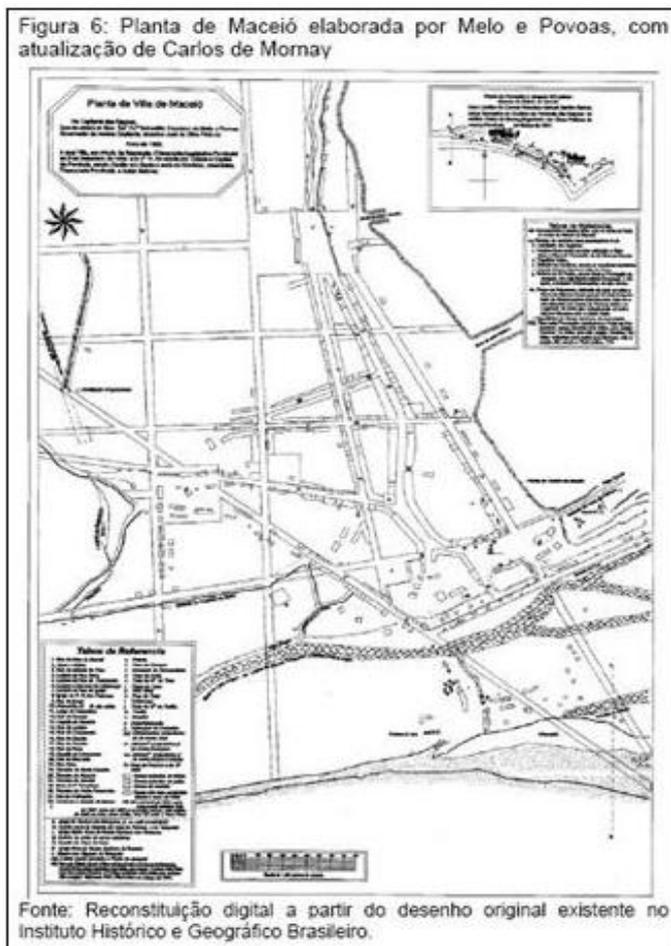
Fonte: Acervo do Museu da Imagem e do Som de Alagoas (MISA).

Até 1820 a cidade se expandiu de forma espontânea, sem qualquer preocupação com o seu ordenamento urbano.

Ainda nesse ano, por iniciativa do governador Francisco de Melo e Póvoas foi elaborado o primeiro plano de reformulação urbana para Maceió, regularizando o traçado das ruas já existentes e planejando outras com a preocupação de fazer a ligação do mar com a lagoa, através de grandes avenidas. Com relação a esse plano Craveiro Costa (1981) afirma que:

“Mas a ignorância predominante nesse tempo, na administração e na sociedade, não podia compreender essas realizações. A planta de Póvoas foi legada ao esquecimento, para que os compadres dos vereadores continuassem a aleijar a cidade, impunemente...” (COSTA, Craveiro, 1981, p 152).

Em 1841 essa planta foi atualizada pelo engenheiro Carlos de Mornay estando representada na figura 7.



Planta atualizada pelo engenheiro Carlos de Mornay, onde se observa o adensamento do tecido urbano em relação à planta anterior, o cuidado na regularização do traçado de algumas ruas e na proposição de outras, promovendo as ligações Lagoa/Mar, e as interligações da malha viária com as estradas de entrada da cidade.

Fig. 7 - Planta de Melo e Póvoas, com atualização de Mornay. Reconstituição digital a partir do desenho original existente no Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro

Fonte: Apud CAVALCANTI, V.R. (1998); "La production de Le espace urbaine em Maceió". Tese de Doutorado/Université de Paris. Paris.

O aglomerado urbano, localizado em uma parte mais alta da baixada litorânea onde hoje se encontra a praça D. Pedro II, cresceu de forma radiocêntrica em torno de um núcleo central se estendendo pela costa da baixada até a enseada de Jaraguá.

Essa estrutura radiocêntrica pode ser observada nas figuras 8 e 23, onde as ruas originalmente convergiam para o Centro, consolidando essa formação até os dias atuais, como pode ser observada na figura 28.

A figura 8 representa o centro urbano estendido onde em 1868, se desenvolviam todas as funções sociais, comerciais, institucionais e administrativas da cidade e para onde convergiam todos os interesses da população.



Fig. 8 - Planta da cidade de Maceió elaborada em 1868, apresentando a ocupação do Centro histórico e de Jaraguá e com proposta de ampliação do tecido espacial nos atuais bairros do Poço e da Ponta da Terra.
 Fonte: CAVALCANTI, V.R. (1998); "La production de Le espace urbain em Maceió". Tese de Doutorado/Universit  de Paris.



Fig. 9 - Praça D. Pedro II – s/d.
 Fonte: Acervo do MISA.

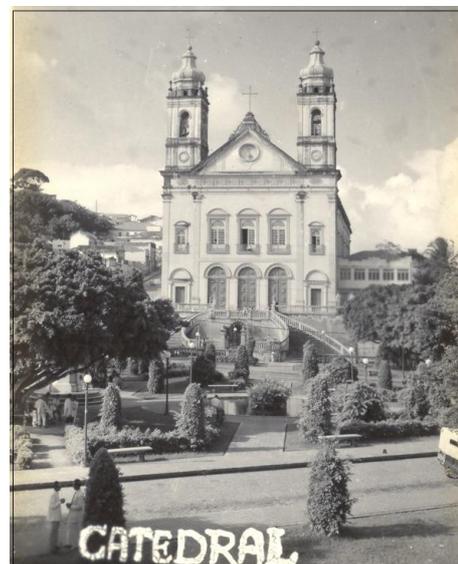


Fig. 10 - Praça D. Pedro II – Catedral, s/d.
 Fonte: Acervo do MISA.

As figuras 9 e 10 retratam a Praça D. Pedro II, no início do século XX, ainda sem o busto do homenageado, enquanto a figura 11 retrata o antigo terminal de cargas e passageiros, localizado na enseada de Jaraguá, local do atual Porto de Maceió.

Observa-se na figura 09 a escadaria da Igreja da Catedral e os prédios onde atualmente funcionam a Assembléia Legislativa e a Biblioteca Pública.



Fig. 11 - Antigo ancoradouro de Jaraguá.
Fonte: acervo do MISA.

2.2.3. Condicionantes Ocupacionais

Como a maioria das cidades brasileiras a ocupação urbana de Maceió expressa as diversas fases do desenvolvimento da sociedade local em diferentes épocas.

Essa ocupação foi condicionada pela topografia do seu território, composta por planície e tabuleiros, em planos com níveis diferenciados, formando entre eles um desnível caracterizando uma parte alta e uma parte baixa.

A região da planície, ou baixada litorânea, com cotas próximas ao nível do mar, apresentava muitas áreas alagadas e alagáveis que dificultaram a sua ocupação.

A região de tabuleiros teve sua ocupação dificultada inicialmente pela falta de acesso a partir da planície e pelos diversos vales e encostas com acentuadas declividades que recortam a região.

O relevo do sítio urbano possivelmente tenha sido um dos condicionantes da ocupação do solo em Maceió, que recortado por vales, encostas e áreas alagadas, condicionou inicialmente uma ocupação linear ao longo e no entorno de eixos viários com reduzidas interligações entre os diversos tabuleiros e planícies onde se localizam atualmente vários bairros da cidade.

A expansão do sítio urbano original foi direcionada pelas morfologias das cidades características topográficas, com repercussão na localização de diversos núcleos habitacionais.

A figura 12 identifica e localiza as características topográficas do território, com seus relevos diferenciados.

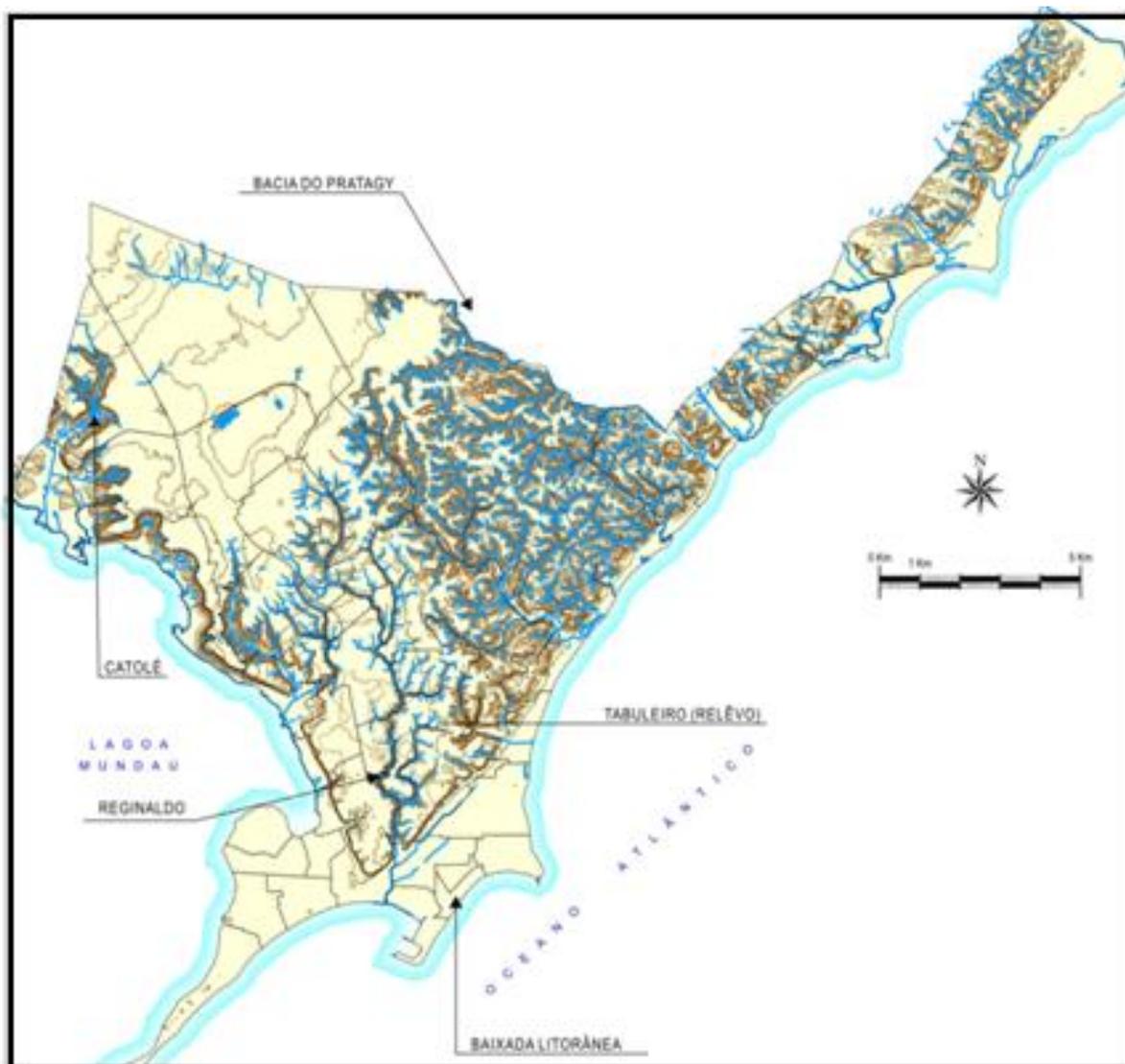


Fig. 12 – Topografia- grotões, tabuleiros e planície litorânea.
 Fonte: PMM, Base Cartográfica Digital, 2000; MELO Claudia et al, (2003).

O núcleo urbano original limitava-se com a Lagoa Mundaú, com o Oceano Atlântico e com áreas de tabuleiros, tendo apenas possibilidades de expansões em três direções como pode ser observado na figura 13.

A primeira direção de expansão, (vetor 1), segue na direção da baixada litorânea sul, localizada entre o mar e a lagoa Mundaú, área ambientalmente frágil, com presença de dunas, áreas alagadas e alagáveis.

A segunda direção, (vetor 2), segue ao longo do litoral norte, limitando-se de um lado pela planície litorânea, região também ambientalmente frágil devido às diversas desembocaduras dos rios que cortam aquela região e do outro lado pelas encostas existentes, de composição geologicamente frágil, que tem condicionado o processo de urbanização até os dias atuais.



Fig. 13 - Maceió - direções de expansão.
 Fonte: PMM- Base Cartográfica Digital, 2000; Faria (2002).

A antiga estrada das mangabeiras, principal eixo estruturante na direção do vetor 2, constitui hoje a Av. Gustavo Paiva, continuidade da AL.101-N, principal corredor de transportes para a citada região.



Fig. 14 - Antiga estrada das mangabeiras.
 Fonte: Arquivo (MISA).



Fig.15 - Antiga Estrada do Norte - atual AL.101- N.
 Fonte – Arquivo (MISA).

A terceira direção, (vetor 3), segue em direção a região dos tabuleiros, onde existia um bom estoque de terras em condições geológicas e ambientais mais favoráveis para sua ocupação, com menores custos de urbanização.

A direção do vetor 3 originou o eixo viário que estruturou a expansão da cidade para a região dos tabuleiros, com abertura das atuais Av. Fernandes Lima e Durval de Góes

Monteiro, na década de 1930, com sua primeira pista pavimentada na década de 1940, na época da 2ª grande guerra mundial, com o objetivo de fazer a ligação da base aérea localizada no bairro do Tabuleiro dos Martins, com o terminal de hidroaviões localizado no bairro da Levada.

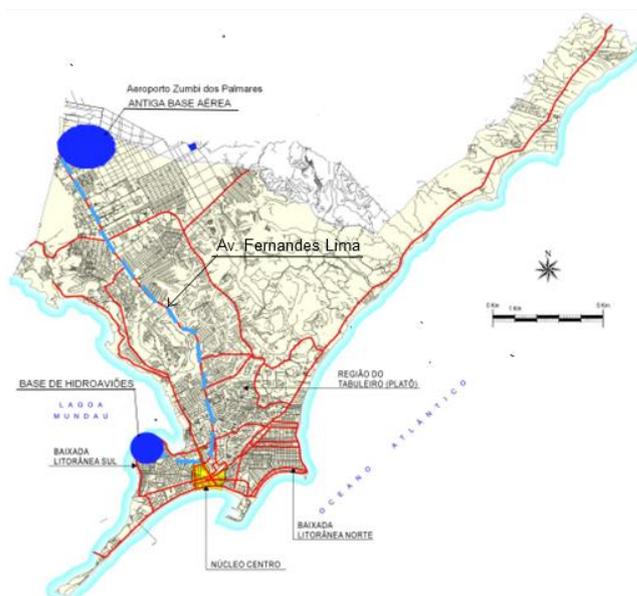


Fig. 16 – Localização da antiga base aérea.
Fonte: PMM - Base Cartográfica Digital, 2000.



Fig. 17 - Antiga base de hidroaviões.
Fonte: Google Earth – 15/04/2010.

A figura 16 apresenta a localização da antiga base aérea, atual aeroporto de Maceió e do terminal de hidroaviões localizado no bairro da Levada. As figuras 17 e 18 identificam o local do terminal de hidroaviões em dois períodos distintos: 1956 e 2010.



Fig. 18 - Planta cadastral -1956.
Fonte: SPU-AL 2010.

As figuras 17 e 18 representam as características geográficas dessa região, em épocas diferentes, podendo observar na primeira as áreas acrescidas de marinha, adquiridas através de aterros hidráulicos para construção de moradias populares e urbanização das áreas marginais à lagoa Mundaú e na segunda a mesma região, ainda na sua forma original onde se localizava o terminal de hidroaviões no bairro da Levada.

As figuras 19 e 20 registram respectivamente os vestígios da rampa do ancoradouro dos hidroaviões e o antigo hangar, ainda existentes.



Fig. 19 - Restos da rampa do ancoradouro.
Fonte: Arquivo prof. Antônio- Facchinetti. 10/04/2010.



Fig. 20 - Antigo Hangar já descaracterizado.
Fonte: Arquivo Prof. Antonio Facchinetti - 10/04/2010.

A pavimentação da segunda pista da Av. Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro no final da década de 70, assim como a implantação da Via Expressa e da Av. Jorge Montenegro Barros impulsionou a ocupação dos bairros da parte alta da cidade.

A expansão de Maceió deu-se de forma natural nas áreas de planície e nas áreas planas dos tabuleiros, através dos citados vetores de crescimento, caracterizados pelo sistema viário existente, consolidados através do tempo e permanecendo até os dias atuais como os principais eixos viários da cidade.

2.2.4 Evolução urbana e ocupacional

O conhecimento dessa evolução urbana em Maceió irá facilitar o entendimento da dinâmica ocupacional e o porquê das localizações das habitações para classes de altas, médias e de baixas rendas, assim como as localizações dos assentamentos precários.

O Centro Histórico de Maceió, ainda hoje apresenta características de sua formação, com suas ruas estreitas com traçado regular e construções geminadas e desprovidas de recuos apesar de terem sido demolidos alguns edifícios históricos e de algumas descaracterizações havidas nas edificações por força de reformas para adequações às funções comerciais. É o

principal centro comercial e de serviços da cidade e para ele convergem os principais eixos viários da malha urbana. A fig. 22 registra algumas edificações antigas preservadas até os dias atuais, embora suas fachadas se encontrem descaracterizadas com propagandas comerciais.



Fig. 21 - Bairros de Maceió - Centro.
 Fonte: PMM - Base Cartográfica Digital, 2000.



Fig. 22- Centro - Edificações preservadas.
 Fonte: Arquivo pessoal.

Na planta elaborada por Américo Lászlo em 1932, observa-se além das ocupações na área central, no seu entorno e em Jaraguá, uma proposta para ampliação do tecido urbano na região de tabuleiros e ao litoral Norte. Sobre essa planta foram identificados os eixos viários principais convergentes para o Centro.

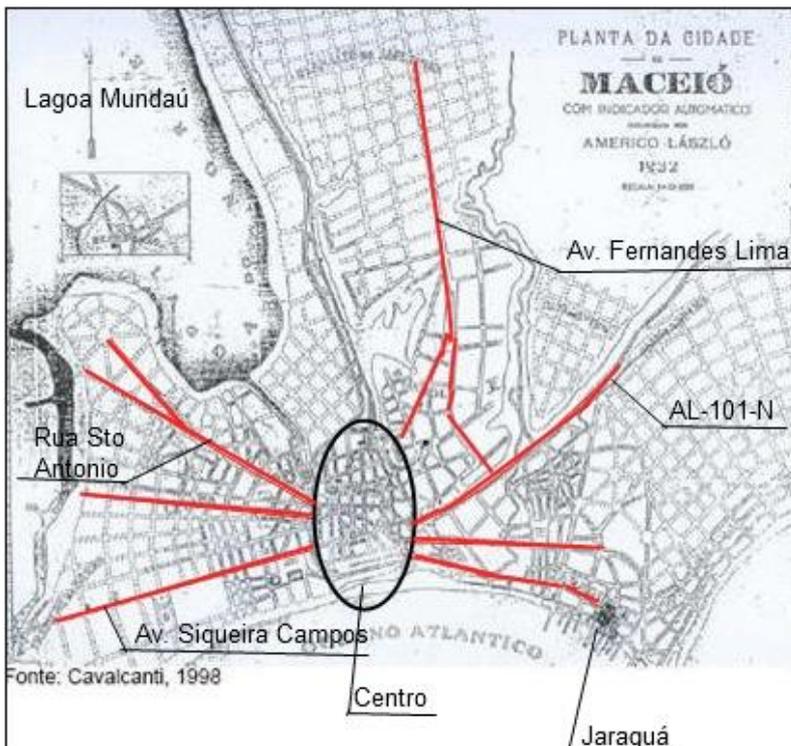


Fig. 23 - Planta de Maceió elaborada por Américo Lászlo em 1932 com proposta de ampliação do tecido espacial em direção aos tabuleiros e ao litoral Norte
 Fonte: CAVALCANTI, V.R. (1998); "La production de Le espace urbaine em Maceió". Tese de Doutorado/Universit  de Paris. Paris

A baixada litorânea sul, (planície lagunar), localizada entre o mar e a Lagoa Mundaú, onde estão localizados os bairros mais antigos da cidade, é densamente ocupada por habitações populares implantadas em lotes com testadas variando entre 5 e 7 metros e profundidades variando entre 20 a 25 metros, a maioria ocupados com casas geminadas e desprovidas de recuos, em um traçado urbano inicialmente ordenado que vai sendo alterado até se transformar em favelas à medida que a ocupação se aproxima das áreas alagadas ou aterradas da lagoa Mundaú.



Vista aérea atual da Planície Lagunar (baixada litorânea Sul) localizada entre a Lagoa Mundaú e o Oceano Atlântico, onde estão localizados diversos bairros de Maceió.

Fig. 24 - Baixada Litorânea Sul, ou Planície Lagunar.
Fonte: Google Earth – acessada em 17/05/2010.

Esse tipo de ocupação prevalece até os dias atuais, com algumas intervenções do poder público para as correções urbanísticas necessárias.



Fig. 25 - Antigo Porto da Levada - 1904.
Fonte: Instituto Histórico e Geográfico de Alagoas.



Fig. 26 - casario no bairro da Levada.
Fonte: bairros de Maceió, acessado em 01/05/2010.

Diferente dessa, a baixada litorânea norte (planície litorânea), foi inicialmente ocupada por pescadores que aos poucos foram sendo deslocados para o bairro da Ponta da Terra enquanto a faixa litorânea era ocupada por casas de veraneio, passando a ser loteada a partir

da década de 1960. Atualmente é ocupada por uma população de maior renda, principalmente nos bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca.

Na faixa litorânea, os lotes foram padronizados com dimensões de (12x30)m, largura e comprimento respectivamente, atualmente alterados convenientemente pelos interesses imobiliários de forma a permitir empreendimentos de maior porte, a maioria com habitações multifamiliares verticalizadas.



Esse padrão de dimensões dos lotes é modificado na medida em que se afasta da orla marítima, caracterizando uma ocupação para classes de menor renda, refletindo também na qualidade da sua infra-estrutura.

Fig. 27- Baixada Litorânea Norte, ou Planície Litorânea.
Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=616980>, acessada em 17/05/2010.



As baixadas litorâneas norte e sul (Planície Litorânea e Lagunar, respectivamente), se comunicam radialmente com o centro histórico através de eixos viários.

Fig. 28 - Estrutura radiocêntrica interligando as baixadas litorânea e Lagunar com o centro histórico.
Fonte: Google Earth, acessado em 15/02/2010.

A partir da década de 1930, aumentaram as construções em Bebedouro e a parte alta da cidade teve sua ocupação estimulada pela abertura da Av. Fernandes Lima, em torno da qual foram formados os novos bairros.

Durante muitos anos o bairro de Bebedouro foi o preferido pelas elites alagoanas. Tinha um comércio bem desenvolvido e era famoso por suas festas de Natal e Carnaval.



Fig. 29 - Bairros de Maceió-Bebedouro.
Fonte: PMM - Base Cartográfica Digital, 2000.



Fig. 30 - Casario em Bebedouro.
Fonte: Instituto Histórico e Geográfico de Alagoas.



Fig. 31 - O Bonde puxado a burro - Bebedouro - 1911
Fonte: Instituto Histórico e Geográfico de Alagoas.



Fig. 32 - O Bonde em Bebedouro.
Fonte: Arquivo MISA.

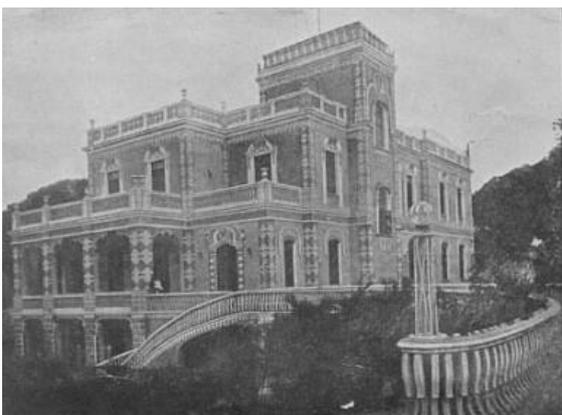


Fig. 33 - Vila Lilota - Palacete Francisco Leão – Atual Casa de Saúde José Lopes de Mendonça.
Fonte: Instituto Histórico e Geográfico de Alagoas



Fig. 34 - Bebedouro, Praça Bom Conselho.
Fonte: Instituto Histórico e Geográfico de Alagoas.

As Figuras 30 a 34 registram a expansão do bairro de Bebedouro no início do século XX, com seus casarios, transporte público e mansões.

O surto de construções em Bebedouro, já em 1939 tinha cessado e aos poucos as famílias de alta renda foram abandonando o bairro. Algumas das mansões da época encontram-se atualmente ocupadas com atividades de comércio e serviços. Nesse período, já os bairros do Farol, Bebedouro e Pajuçara, se caracterizavam por uma concentração de pessoas de alta renda, contra os outros bairros da época: Centro, Jaraguá, Poço, Trapiche da Barra e Levada, onde existiam concentrações de rendas diferenciadas.

Ainda na década de 1930, com os melhoramentos na infra-estrutura, verificados no bairro do Farol, esse passa por um processo acelerado de construções e logo caiu no gosto das classes mais altas.



Fig. 35 – Praça do Centenário - Bairro do Farol.
Fonte: Acervo do MISA.



Fig. 36 - Praça Sergipe - Fundada em 12/09/1939.
Fonte: Acervo do MISA.



Fig. 37 - Bairros de Maceió - Farol.
Fonte: PMM-- Base Cartográfica Digital, 2000.

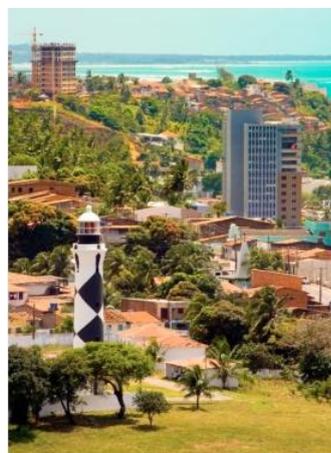


Fig. 38 – O atual Farol.
Fonte: Google earth em 13/05/2010.



Fig. 39 - Antigo Farol.
Fonte: Arquivo (MISA).

Ladeira Eustáquio, vendo o "Graf Zeppelin" passando por Maceió em 1934 atrás do antigo Farol, com registro de que ainda não havia sido construído o Porto de Jaraguá. Primeiro Farol do Brasil a ser iluminado com luz elétrica no ano de 1937.

As figuras 40, 41 e 42 mostram o tipo de construção existente no bairro do Farol, casas unifamiliares isoladas bem como os trilhos do bonde que fazia o transporte de passageiros e atendia aos bairros do Farol, Bebedouro, Centro e Pajuçara.



Fig. 40 - Bairro do Farol - Rua Osvaldo Sarmiento.
Fonte: Acervo MISA - 1942.



Fig. 41 - Bairro do Farol antigo - Rua Ângelo Neto
Fonte: Acervo MISA - 1942.



Fig. 42 - Casarão antigo no bairro do Farol.
Fonte: <http://picasaweb.google.com/golberylessa>, acessado em 13/05/2010.

Enquanto no Farol as novas construções para residências tinham características de bangalôs avarandados e recuados do alinhamento, nos demais bairros as construções eram de casas justapostas, coladas no alinhamento das ruas.

Ainda na década de 1930, começou a ocupação do bairro da Pajuçara por pessoas de renda mais alta, expulsando daí os pescadores que passaram a ocupar o bairro de Ponta da Terra.



Fig. 43 - Bairros de Maceió - Pajuçara.
Fonte: PMM - Base Cartográfica Digital, 2000.



Fig. 44- Rua Jangadeiros Alagoanos. s/d.
Fonte: Acervo MISA.

Na Pajuçara não se proliferaram os Bangalôs modernos. "Aí o que predomina, em tipo de construção, quando não é o já natural e existente há muitos anos, é a casa ecológica, correspondendo às necessidades do ambiente." (COSTA, 1939, p.213).

As figuras 44, 45 e 46 apresentam respectivamente, três momentos distintos da ocupação urbana do bairro da Pajuçara. A ocupação inicial, com casas mais simples, o início da ocupação com casas de veraneio e a ocupação atual, adensada e verticalizada, para classes de mais alta renda.



Fig. 45 - Enseada da Pajuçara. s/d.
Fonte: Acervo MISA.



Fig. 46 - Enseada da Pajuçara - verticalização. s/d.
Fonte: bairros de Maceió, acessada em 16/05/2010.

Segundo o Plano de Desenvolvimento de Maceió, enquanto a ocupação regular se dava na parte mais próxima ao centro tanto na planície litorânea como nos tabuleiros, a informalidade acontecia às margens da lagoa Mundaú, nas encostas e nas periferias, já caracterizando áreas de segregação urbana definidas.

O descaso da Prefeitura de Maceió permitiu que ao longo de várias décadas se processasse a invasão dessas áreas para a construção de unidades residenciais precárias, algumas delas já consolidadas e a maioria necessitando de grandes investimentos para suas reurbanizações, o que tem sido feito com financiamentos através dos Programas Habitacionais do Ministério das Cidades.

Até a década de 1960, Maceió apresentava uma configuração urbana predominantemente horizontalizada com um núcleo constituído pelos bairros centrais valorizado por investimentos públicos e uma periferia carente desses serviços onde predominavam a autoconstrução e loteamentos irregulares, sem qualquer infra-estrutura.

A partir da década de 1960 começa uma expansão com investimentos de recursos nos bairros do Trapiche e Pontal da Barra onde foram implantados alguns loteamentos residenciais, os melhores hotéis da época, o Luxor e o Beira Mar, o Estádio Rei Pelé, o Hospital de Pronto Socorro e o Campus Universitário Tamandaré, transferido para a área onde hoje funciona o Departamento Nacional de Trânsito (DETRAN). As classes de mais baixa renda localizavam-se nas áreas marginais da lagoa e nos bairros vizinhos. Iniciava a ocupação do bairro do Jacintinho.

Até então, de uma maneira geral, os bairros de Maceió são caracterizados por ruas locais com acesso principal a partir das vias estruturantes, com dimensões de testadas dos lotes variando entre 5 a 15 metros em conformidade com a legislação urbanística vigente, sendo de forma geral, construções uni familiares.

Com a opção da população pela moradia em edifícios de apartamento e a construção de conjuntos habitacionais compostos de blocos com três ou quatro andares a partir da década de 1970, esse padrão urbanístico vem sendo alterado em alguns bairros através de mudanças de usos, alterando também os padrões dos lotes urbanos.

Atualmente, os bairros da parte alta da cidade apresentam predominância de uso habitacional, em casas isoladas. Alguns deles apresentam um núcleo de comércio e serviços bem desenvolvido como é o caso do Jacintinho, Tabuleiro do Martins e Benedito Bentes. As grandes mansões às margens da Av. Fernandes Lima estão sendo substituídas por instalações

de comércio e serviços. O uso residencial vem se mantendo nas quadras subsequentes passando a existir aí um uso misto e mais popular, além de se observar uma verticalização ainda insipiente nos bairros do Farol e Gruta de Lurdes e a ocupação irregular nas encostas.

A figura 47 retrata a ocupação consolidada no bairro do Farol para classes de mais alta renda e a ocupação irregular nas encostas.



Fig. 47 - Bairro do Farol e ocupações irregulares nas encostas.
Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1117943>.

As figuras 48 a 52, apresentadas a seguir mostram como se processou a ocupação urbana de Maceió em diversos períodos de sua evolução.

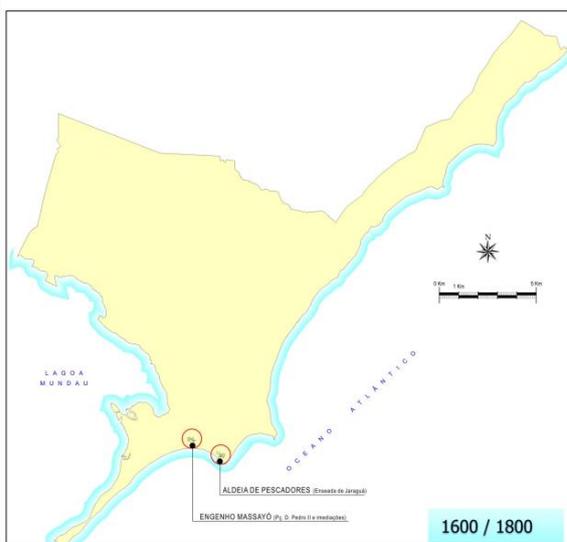


Fig. 48 - Ocupação urbana inicial, até 1800.
Fonte: Melo, Cláudia et al. (2003)

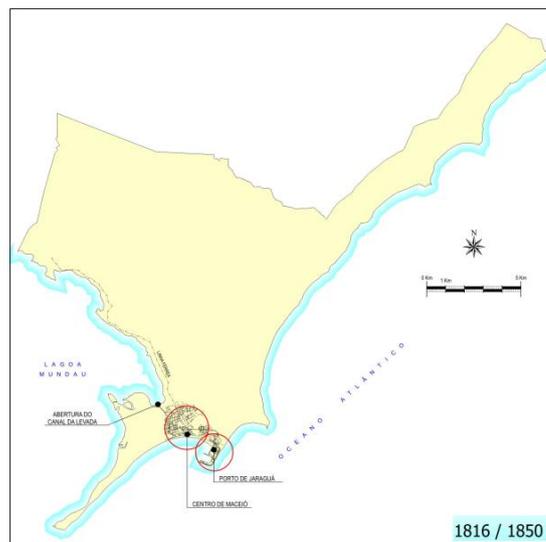


Fig. 49 - Ocupação urbana - 1816-1850.
Fonte: Melo, Cláudia et al. (2003)

Observa-se no início da ocupação de Maceió o local do antigo engenho, atual praça D. Pedro II, e uma ocupação de pescadores na enseada de Jaraguá.

A partir desses núcleos a cidade foi se expandindo pelas planícies lagunar e litorânea, para logo em seguida, com as aberturas das ladeiras, iniciar a sua expansão para a região dos tabuleiros, como pode ser observado nas figuras 50 e 51.

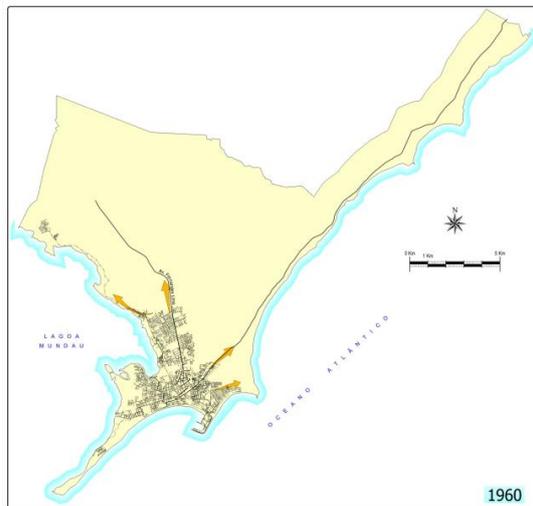


Fig. 50- Ocupação urbana, até 1960.
Fonte: Melo, Cláudia et al. (2003).

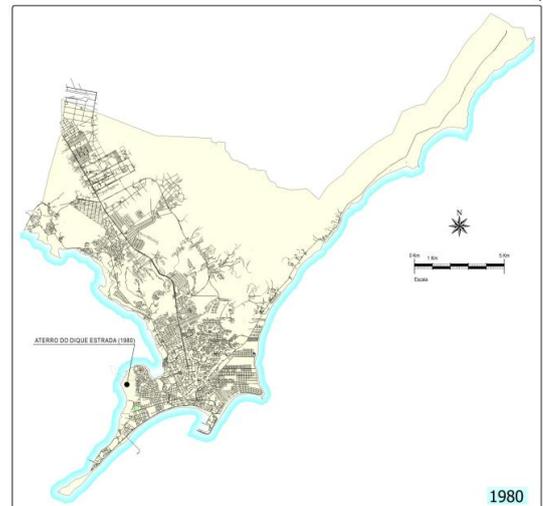


Fig. 51- Ocupação urbana, até 1980.
Fonte: PMM - Base Cartográfica, Digital, 2000 - Bairros.

A figura 52 apresenta a expansão da malha urbana até o ano 2000, observando um expressivo adensamento das regiões do tabuleiro e do litoral Norte.

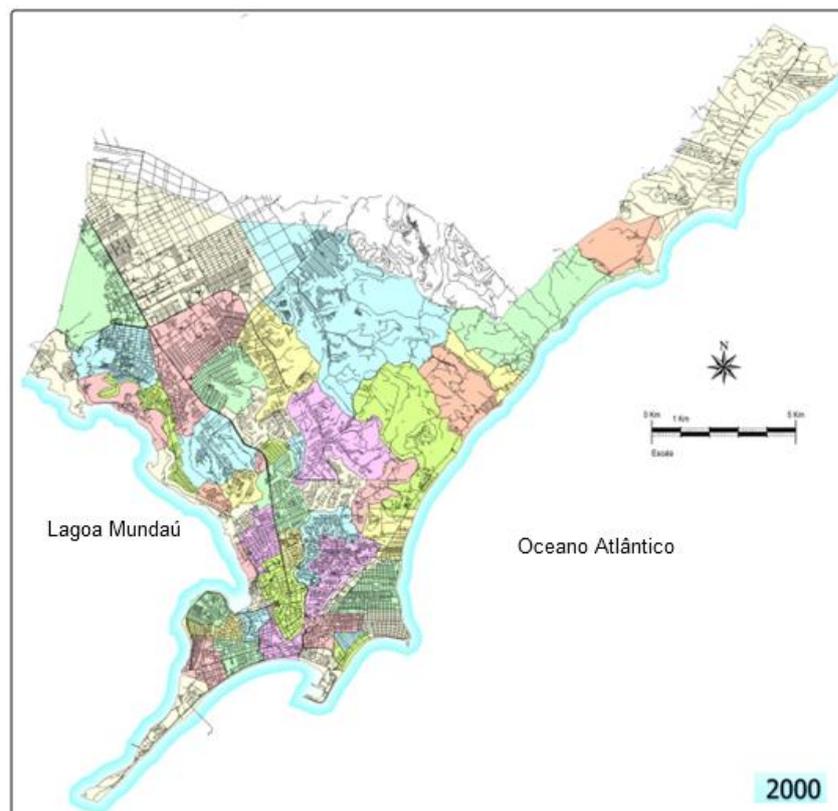


Fig. 52 - Ocupação urbana, até 2000.
Fonte: Melo, Cláudia et al. (2003).

2.2.5 Sistema Viário

A malha viária de Maceió se caracteriza em geral por ruas estreitas, sendo algumas delas originárias de antigos caminhos, constituindo-se hoje em parte integrante do sistema viário estruturante da cidade e importantes corredores de transportes.

A cidade foi se expandindo em função dos eixos estruturantes já citados, a partir de loteamentos que foram sendo implantados no seu entorno, sem que houvesse preocupação com a continuidade das outras vias já existentes, de reservar áreas para ampliação das vias principais ou até mesmo de previsões para implantação de outras vias estruturantes transversais às já existentes, que vencendo os vales interligassem outras áreas da cidade.

Em decorrência dessa falta de planejamento, os bairros de Maceió possuem muitas ruas estreitas e desencontradas, dificultando a integração entre eles. Essa realidade tem perdurado até os dias atuais, com poucas intervenções corretivas e complementares.

O Plano Diretor de Transportes Urbanos, elaborado em 1982 pela Empresa Brasileira de Planejamento de Transportes - GEIPOT foi o primeiro grande planejamento viário para a cidade de Maceió, fazendo um diagnóstico completo da sua malha viária e propondo sua reorganização para um horizonte em longo prazo, ano 2.000.

Entretanto, não tendo sido transformado em lei municipal, foi muito pouco divulgado e suas propostas não foram aplicadas, gerando prejuízo para a estruturação urbana da cidade. Se tivesse havido a sua implementação provavelmente Maceió teria uma malha viária capaz de atender às demandas crescentes observadas nos dias atuais.

Atualmente a malha viária principal da cidade é formada pelas seguintes vias:

a) Av. Fernandes Lima / Durval de Góes Monteiro. É o trecho urbano da BR-104, e principal eixo viário da cidade, responsável pelo escoamento do trânsito de todos os bairros residenciais ou não, da parte alta da cidade, que se desenvolveram ao longo do seu percurso. Esta avenida é subdividida em dois trechos. O primeiro se desenvolve da Praça do Centenário até o bairro da Gruta de Lurdes e recebe a denominação de Avenida Fernandes Lima e o segundo trecho, que se estende do bairro da Gruta de Lurdes até o posto da Polícia Federal que recebe o nome de Avenida Durval de Góes Monteiro;

b) Via Expressa de Acesso ao Porto, paralela à Av. Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro e separada desta pelo Vale do Reginaldo, se interligam através de algumas vias coletoras. A Via Expressa foi implantada na década de 1980, com a proposta inicial de

desviar da Av. Fernandes Lima o tráfego de veículos pesados que demandassem ao Porto de Jaraguá. Entretanto, embora o seu projeto original não tenha sido totalmente implantado, esta via se constitui hoje em um importante eixo de desenvolvimento e de escoamento do tráfego da cidade sendo responsável pelo escoamento do trânsito que se destina aos bairros da baixada litorânea norte;

c) As Avenidas Gal. Hermes e Jorge Montenegro Barros, formam o eixo viário estruturante dos bairros de Bebedouro e Santa Amélia. Sendo essas paralelas à Av. Fernandes Lima, embora separadas pelas encostas de Bebedouro e se interligam através de algumas vias coletoras. Essas avenidas são responsáveis pelo escoamento do trânsito que se destina ao Centro e ao litoral Sul;

d) AL-101-N/Av. Gustavo Paiva, importante eixo estruturante da planície litorânea e responsável pelo escoamento do trânsito que demanda ao litoral Norte da cidade;

e) As Avenidas Leste Oeste e Dique Estrada, que interligam as planícies litorâneas com a orla Lagunar.

Além desses eixos merecem destaque como vias principais, as avenidas litorâneas, Assis Chateaubriand, Duque de Caxias, Antonio Gouveia, Silvio Viana, Álvaro Otacílio e a Avenida Juca Sampaio (Ladeirão do Óleo), que faz a ligação da planície litorânea com a Via Expressa, interligando a AL 101 - Norte com a parte alta da cidade, assim como a Avenida Prisciliano Sarmiento, com a mesma função, fazendo essa interligação na altura do bairro São Jorge.

Dessas vias, as únicas que possuem características físicas de estruturante são as avenidas. Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro. As demais, apesar de serem classificadas como arteriais, possuem seções transversais reduzidas. A Via Expressa, apesar de ser o trecho urbano da BR 316, devido às diversas invasões em suas faixas de domínio e áreas não edificantes, perdeu as características de via expressa para qual foi proposta.

A implantação de loteamentos sucessivos sem preocupação com a interligação das ruas locais tem sobrecarregado o sistema viário existente nos bairros localizados no entorno das avenidas Fernandes Lima e Durval de Góes Monteiro, com acréscimo na demanda do tráfego para essas avenidas, que poderia ser redistribuído com a implantação de vias paralelas secundárias. Preferencialmente o poder público tem executado obras de adaptações nas citadas avenidas, sem lograr o êxito desejado. As diversas interferências nesse sentido terminam sempre resultando em soluções precárias com reduções do seu canteiro central que

inicialmente tinha 9,00m de largura e que hoje em determinados trechos encontra-se com dimensões próximas a três metros.

Diante desses fatos e sem encontrar soluções satisfatórias para os ajustes e ampliações do seu sistema viário, Maceió vem crescendo sem obedecer a qualquer planejamento, permanecendo com ruas estreitas que inicialmente tinham funções de vias locais, com seções transversais variando entre 10 e 12 metros incluindo aí as calçadas, atualmente adaptadas para corredores de transportes sem o dimensionamento adequado.

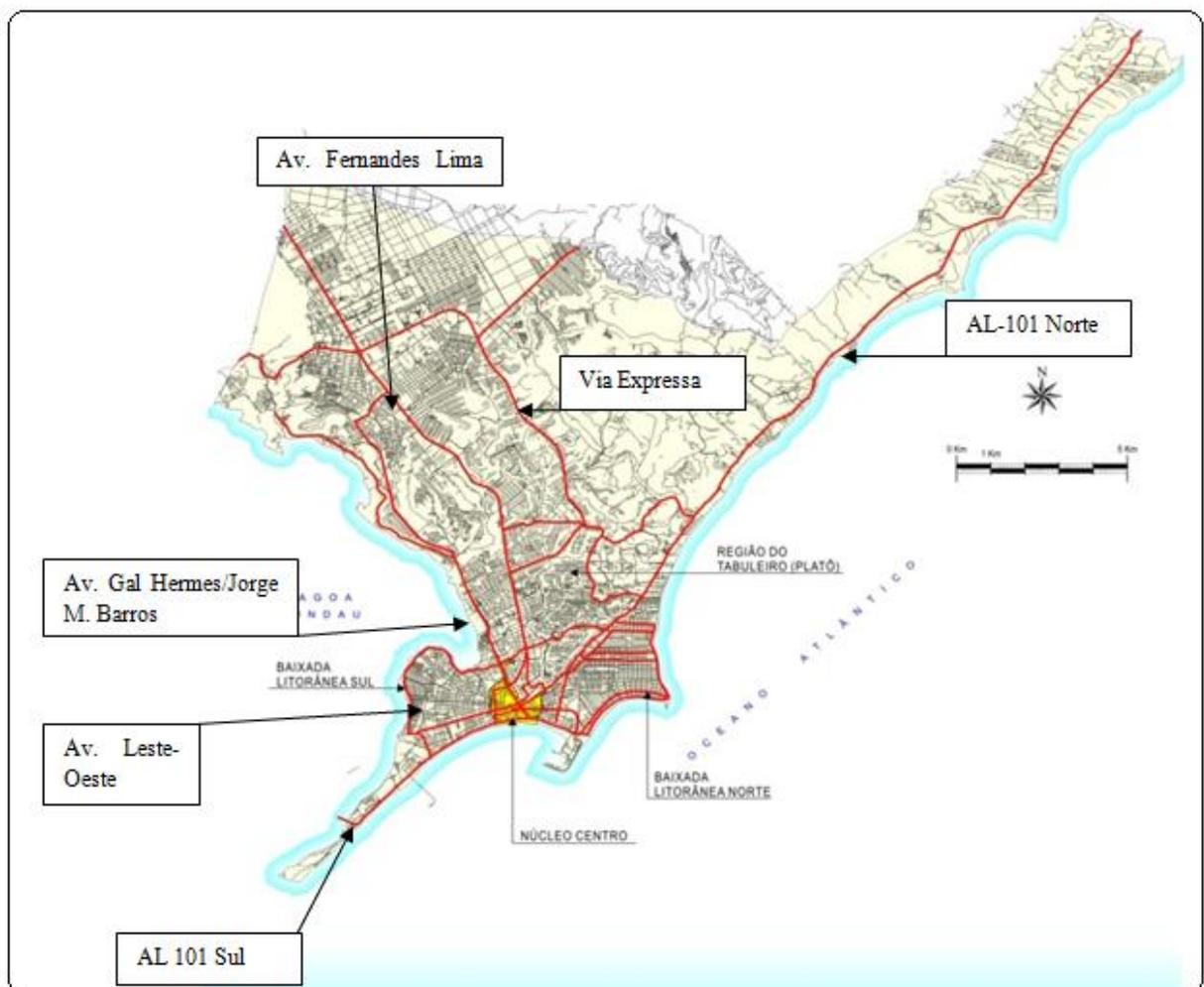


Fig. 53- Mapa do Sistema Viário Principal de Maceió.

Fonte: Fonte: Base Cartográfica Digital, PMM, 2000. MELO, Claudia et al. (2003).

A figura 53 destaca a principal malha viária da cidade, com suas avenidas estruturantes.

A figura 54 detalha parte dessa malha viária com ruas desencontradas no entorno das avenidas Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro, decorrente da implantação de diversos loteamentos sem preocupação com a continuidade do sistema viário.



Fig. 54 - Descontinuidade do sistema viário - bairros do Pinheiro e da Pitanguinha.
 Fonte: Google Earth - 30/03/2010.

Com a expansão urbana sem planejamento, algumas dessas ruas passaram a desempenhar função de rua arterial, de corredores de transportes, e de coletoras, como é o caso da rua principal do loteamento Santa Lúcia, da Rua Teresa de Azevedo e da Belo Horizonte, dentre outras, que desempenham precariamente essas funções, sem as adequações necessárias.

Atualmente a estrutura urbana do tabuleiro é definida pelos eixos quase paralelos das avenidas Fernandes Lima, Durval de Góes Monteiro, Jorge Montenegro Barros e Via Expressa, as quais são interligadas por algumas vias locais que conseguem vencer os vales e as encostas típicas do relevo da região, conforme pode ser visto na figura 55.



Fig. 55 - Estruturação ao longo da av. Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro e Via Expressa.
 Fonte: Google Earth. Acessado em 15/02/2010.

O padrão habitacional na região marginal às Av. Fernandes Lima e Durval de Góes Monteiro é bastante diversificado, de modo que as margens das citadas vias são ocupadas com comércio e serviços apresentando núcleos de média renda nas áreas mais próximas a ela, reduzindo esse padrão à medida que se aproxima das encostas, apresentando ainda alguns núcleos de alta renda que se confirmam espacialmente sob a forma de condomínios horizontais.



Fig. 56 - Bairro do Farol - Av. Fernandes Lima.

Fonte: Internet, acessada em 07/05/2010, disponível em <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1117943>.

A mesma condição de ocupação é observada ao longo da Via Expressa com a diferença que aí a incidência de loteamentos fechados é maior, decorrente da existência de áreas ainda não urbanizadas, limitadas pelas encostas ainda preservadas, propiciando a implantação desse tipo de empreendimento.

A ocupação estruturada ao longo da Av. Jorge Montenegro Barros, no bairro de Santa Amélia, apresenta ainda alguns vazios urbanos, algumas chácaras, loteamentos fechados para renda média e alta, assim como alguns conjuntos habitacionais e loteamentos de baixa renda.

2.2.6 Dinâmica de ocupação do solo urbano em Maceió

Para melhor entendimento da dinâmica de ocupação do solo urbano na cidade de Maceió, foi elaborada uma pesquisa dos principais empreendimentos imobiliários com finalidades residenciais, agrupados por décadas, nas tipologias de Condomínios, Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados, confirmando as observações comentadas neste trabalho.

Os dados apresentados nos gráficos a seguir permitem compreender a dinâmica de ocupação do solo em Maceió a partir da década de 1950, considerando os empreendimentos

implantados por bairros, na tipologia de: loteamentos, desmembramentos, conjuntos habitacionais e condomínios.

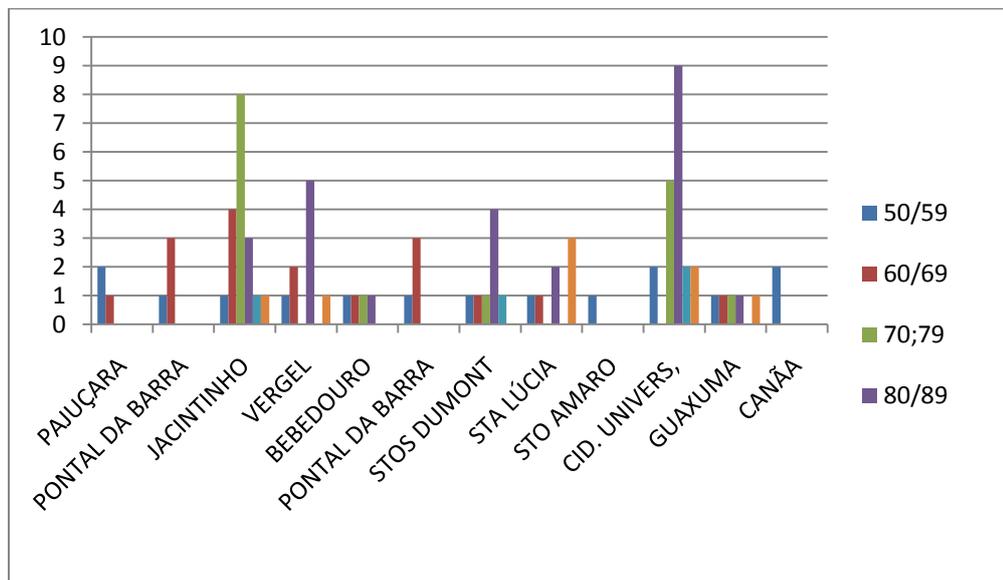


Gráfico 1 – Total de empreendimentos aprovados por bairros
Fonte: PMM, SMCCU.

A análise dos gráficos confirma que os bairros ao longo da Fernandes Lima, como: Farol, Gruta de Lourdes, Pinheiro e Pitanguinha, apresentaram um pico de ocupação a partir da década de 50, assim como os bairros do Poço e Pajuçara.

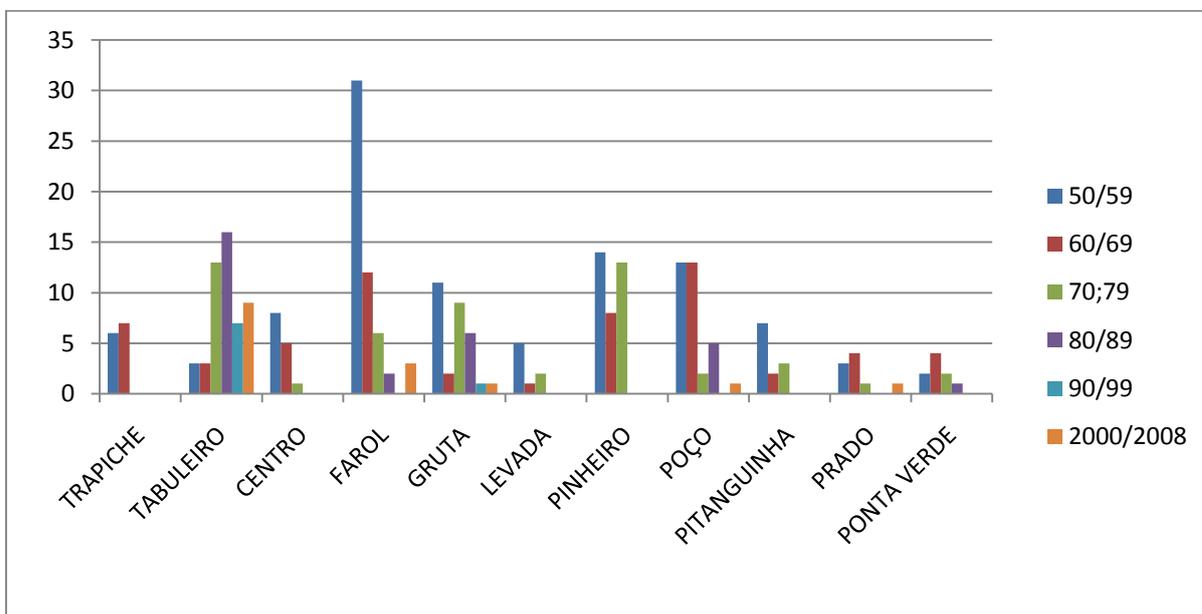


Gráfico 2 - Total de empreendimentos aprovados por bairros .
Fonte: PMM, SMCCU.

A partir da década de 1970, com a implantação da Salgema Indústria Química localizada na praia do Sobral, atual BRASKEM, houve uma paralisação nos investimentos nos bairros do Trapiche e Pontal da Barra, que se apresentavam em expansão nas décadas de 1950 e 1960, redirecionando todos os interesses imobiliários para os bairros de Pajuçara, Ponta Verde, Jatiúca e Mangabeiras incentivando as suas ocupações e dando início às suas verticalizações.

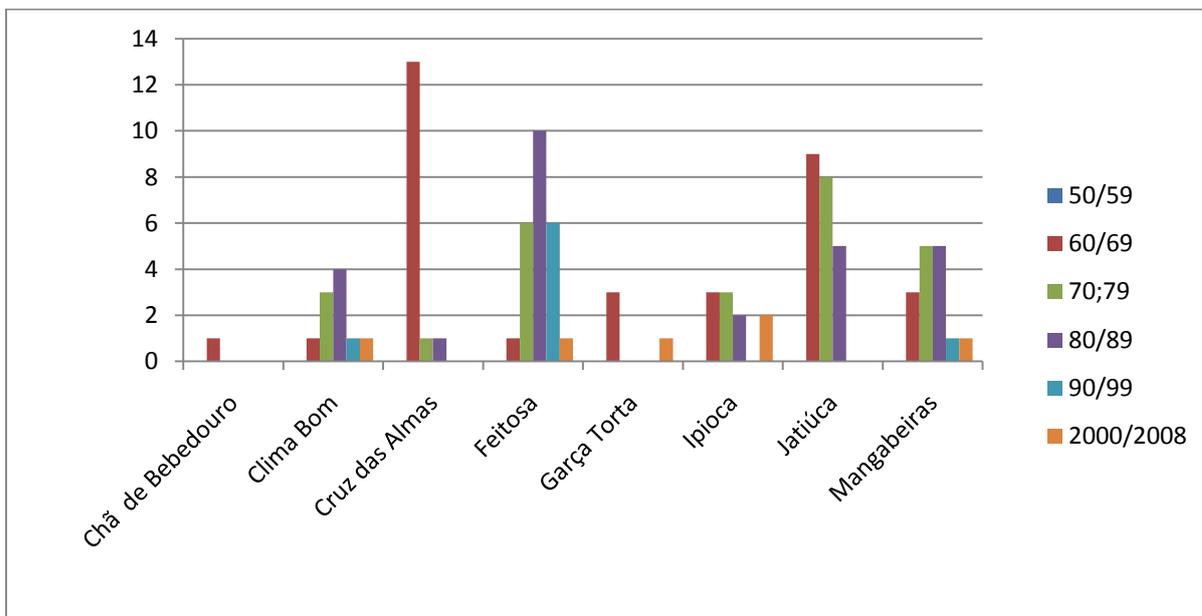


Gráfico 3 - Total de empreendimentos aprovados por bairros .
Fonte PMM, SMCCU.

Os bairros da Ponta Verde e Jatiúca iniciaram seus parcelamentos no período entre as décadas de 1950 e 1980 e a partir da década de 1970 passaram a ser adensados com a verticalização de suas unidades habitacionais. Para tanto foram investidos recursos na sua infra-estrutura, com calçamentos de ruas, ampliação dos sistemas de abastecimento de água, bem como o prolongamento da Av. Antonio Gouveia. A transferência do baixo meretrício localizado no bairro de Jaraguá, no principal acesso do Centro para a orla do bairro da Pajuçara, para o bairro do Canaã, foi mais uma das ações implementadas para atrair as classes de rendas mais altas para a faixa litorânea.



Fig. 57 – Jatiúca - Década de 1970.
Fonte: Acervo MISA.



Fig. 58 – Ponta Verde s/d.
Fonte: Acervo MISA.



Fig. 59 - Vista aérea atual da Pajuçara e Ponta Verde.
Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=521041>
acessada em 29/06/2010.



Fig. 60 - Vista aérea atual da Ponta Verde
Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=521041>. Acessada em 29/06/2010.

As figuras de 57 a 60 registram momentos diferenciados das ocupações dos bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca, do início dos seus parcelamentos de solo até os dias atuais, com as transformações das unidades unifamiliares para multifamiliares verticalizadas confirmando suas vocações para usos residenciais de alto padrão construtivo.

Os bairros localizados na planície litorânea norte, além de Jacarecica: Guaxuma, Garça Torta, Ipioca, Riacho Doce e Pescaria, os dois últimos recentemente incorporados ao perímetro urbano como bairros do município de Maceió, através da Lei Municipal nº 4.952/2000, apresentam-se ainda com baixa ocupação demográfica e reduzidos serviços de infra-estrutura urbana. O Código de Urbanismo projeta para esses bairros um crescimento populacional, com habitações de alta renda e empreendimentos turísticos permitindo entre outros parâmetros a verticalização das suas edificações o que vem sendo muito contestado pelos atuais moradores e urbanistas uma vez que se trata de uma área ambientalmente frágil devido à presença de estuários, manguezais e coqueirais, além dos prejuízos causados a paisagem natural.

A figura 61 reflete esse início de ocupação, com a implantação do Condomínio “Ocean View”, com agressão significativa ao meio ambiente, através de desmatamentos e terraplenagens que comprometem a sustentabilidade ambiental.



Fig. 61 - Condomínio Ocean View.

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1117943>, acessada em 08/05/2010.

2.3 CONCLUSÃO PARCIAL

A dinâmica de ocupação do solo urbano observada em Maceió confirma a teoria de Villaça (2001, p.321-326) de que as classes de alta renda é quem escolhe onde quer morar e que a infra-estrutura acompanha essa dinâmica estruturando a região.

Inicialmente as classes de alta renda moravam no Centro e em Bebedouro. Quando essas se deslocaram para os bairros do Farol e Pajuçara, esses bairros receberam melhoramentos para o atendimento das demandas, como: colégios, hospitais, pavimentação de vias, dentre outros.

O mesmo procedimento aconteceu quando os interesses das classes de mais alta renda se voltaram para os bairros da Ponta Verde e Jatiúca, tendo sido acompanhado por melhoramentos na infra-estrutura capazes de atender a demanda instalada.

Mais recentemente a implantação do Shopping Center Iguatemi, no bairro do Poço, com um comércio direcionado para essas classes reduziu significativamente o atrativo do comércio localizado no bairro do Centro.

A mesma função desempenhou o hipermercado Bompreço, localizado na Gruta de Lourdes, que veio atender às demandas da população que se instalou nos loteamentos Jardim do Horto e Aldebaran assim como nos bairros da Gruta de Lourdes e Jardim Petrópolis,

reforçado posteriormente pela construção dos supermercados Macro e Extra, além da consolidação das avenidas Fernandes Lima e Durval de Góes Monteiro como eixos de comércio e serviços.

A implantação do Shopping Pátio Maceió no bairro de Antares confirma a tendência de ocupação naquela região tanto por loteamentos fechados para altas e médias rendas, como por condomínios para rendas menores.

Essa dinâmica ocupacional continuará moldando os espaços urbanos, impulsionada pelos interesses das classes dominantes e do mercado imobiliário.

SEÇÃO 3 – PRODUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS E A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM MACEIÓ

3.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A análise da dinâmica da implantação de empreendimentos habitacionais nas tipologias de: condomínios, condomínios horizontais e loteamentos fechados, provocam uma reflexão sobre a segregação urbana e dos seus reflexos negativos nas localidades onde esses empreendimentos são implantados.

Para efeito desse trabalho serão considerados os conceitos de loteamentos, condomínios, loteamentos fechados e condomínios horizontais definidos na Seção 1.

Ribeiro (2008, p. 5), em um artigo sobre o desafio das metrópoles, afirma que a segregação residencial é uma das principais marcas da atual ordem urbano-metropolitana. Ele observa em seus estudos que além da forma já conhecida de auto-isolamento das camadas superiores de renda em condomínios horizontais, também são constatadas outras formas de segregação e isolamento:

[...] a formação de territórios concentrando uma população que vive o acúmulo de vários processos de vulnerabilização social. São bairros periféricos e favelas onde habitam pessoas que mantêm laços instáveis com o mercado de trabalho e vivem sob condições de fragilização do universo familiar – territórios que tendem a concentrar uma espécie de “capital social negativo”, segundo a terminologia de Wacquant (1998). (RIBEIRO, 2008, p. 5).

Existem vários sentidos figurados e interpretações para a palavra território, mas todos compartilham da idéia de apropriação de uma parcela geográfica por um indivíduo ou uma coletividade.

Segundo Marcelo Lopes de Souza(2001), “todo espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder é um território, do quarteirão aterrorizado por uma gangue de jovens até o bloco constituído pelos países membros da OTAN”. (SOUZA, 2001, apud A.A. BORDO, p.4).

As apropriações diferenciadas de áreas urbanas por grupos sociais de rendas semelhantes sugerem que o processo de segregação espacial de classes no Brasil é motivado principalmente pelo fator econômico e se manifesta através das formas diferenciadas de apropriações do espaço urbano, onde os mais pobres ocupam áreas periféricas com pouca ou nenhuma infra-estrutura ou as encostas e vales das áreas mais centrais, enquanto os de mais

alta renda ocupam áreas melhores e mais bem servidas de infra-estrutura sejam centrais ou periféricas as quais são beneficiadas atraindo desenvolvimento para o entorno. (VILLAÇA, 2001, p.150).

Ainda sobre o tema Ribeiro, (2008), afirma que:

A crescente incorporação à cidade, mediante a lógica mercantil, dos territórios populares marginalizados, com a constituição de mercados paralelos de moradias (sem titulação formal), de segurança pública (sujeitos à ação de milícias privadas) e de serviços coletivos (“gatonet”, “gatogás”, “gatoluz”) – é um fato que aprofunda a separação da população que neles mora das instituições garantidoras da coesão social por meio dos direitos de cidadania. (RIBEIRO, 2008, p.4).

Essa concepção de dominação social através do espaço físico, associada à discussão sobre a violência urbana, a qual tem sido geralmente atribuída à população de baixa renda, pode explicar a crescente expansão dos condomínios residenciais e dos loteamentos fechados no cenário urbano brasileiro, segregando uma população de média e alta renda, enquanto que a população de mais baixa renda encontra-se também segregada em outra forma de assentamento, nos precários e principalmente nas favelas.

Souza (2003, p.2), observa que no caso dos condomínios, condomínios horizontais e nos loteamentos fechados, a auto-segregação de classes é feita de forma voluntária e intencionalmente, enquanto que a formação das favelas é decorrente de uma situação socioeconômica por força das dificuldades de acesso a terra urbanizada e, em princípio, tem caráter provisório.

Muitas favelas que surgiram como solução provisória e emergencial de moradia, encontram-se consolidadas. Algumas foram urbanizadas pelo município permanecendo ainda sem regularização, outras ainda sem intervenções do poder público continuam obedecendo a regras próprias e informais, com títulos precários de posse. As favelas são temidas pelos demais moradores da cidade e são vistas pela maioria das pessoas como um entrave para o progresso, promotores da degradação ambiental e um problema que deve ser removido. (SOUZA, 2003, p.2).

Os condomínios horizontais, também possuem normas urbanísticas próprias, geralmente mais restritivas do que as leis municipais, entretanto, como já foi visto anteriormente, na seção I do presente trabalho, quanto à regularização jurídica e fundiária nem sempre é possível ser efetivada, constituindo-se também em irregularidade urbana.

Em Maceió a segregação urbana pode ser observada na implantação de condomínios para baixa, média e altas rendas assim como nas favelas e assentamentos informais.

As favelas e os assentamentos espontâneos geralmente são localizados na periferia da cidade em áreas dotadas de pouca infra-estrutura urbana, ou nas encostas e grotões entre os bairros centrais e do tabuleiro e suas áreas de lazer geralmente são improvisadas ou não existem.

“É como se a cidade fosse um imenso quebra cabeças, feito de peças diferenciadas, onde cada qual conhece seu lugar e se sente estrangeiro nos demais.” (ROLNIK, 1988, p.40).

3.2 OBSERVAÇÕES SOBRE A PESQUISA REALIZADA

A tipologia habitacional de condomínios verticais teve seu início em Maceió a partir da década de 1970. Até então a cidade apresentava tipologia habitacional predominantemente horizontal, tipo casa isolada, em contraste com os poucos edifícios isolados e alguns condomínios, constituídos de vários blocos de apartamentos variando entre dois e quatro pavimentos, que começaram a ser construídos nos bairros do Poço, Ponta Verde, Pajuçara e Jatiúca, resultantes da atuação do (BNH) Banco Nacional da Habitação dando início ao processo de verticalização desses bairros.

Paralelamente a essa verticalização, a partir do final da década de 1980, surgiram os primeiros “condomínios horizontais” como uma opção de moradia para as classes de rendas mais altas que preferiram continuar residindo em casas térreas, atraídas pela garantia da comodidade, segurança, lazer e status ofertado pela nova proposta urbanística. Inicialmente foram esses implantados na parte alta da cidade, onde já existia uma tradição de moradia das classes altas e pela existência de um estoque de terras com potencialidade para expansão urbana.

O primeiro empreendimento implantado em Maceió, concebido com este novo conceito de moradia foi o loteamento Jardim do Horto, cuja aprovação data de 1983, seguido do “Condomínio Aldebaran”, em seus módulos: Alfa, Beta, Ômega, e Núcleo Central, aprovados nos anos de 1985 (Alfa e Beta) e 1987 (Ômega e Núcleo Central), que tinham como principais atrativos além da novidade urbanística, um projeto paisagístico diferenciado, permeado de alamedas e parte dos seus recursos naturais bem conservados.

Com o sucesso desses empreendimentos, os loteamentos implantados a partir de então, assim como os mais antigos, independente da classe de renda a que foram destinados, passaram a utilizar guaritas e portões, transformando a sua forma de utilização, justificada

pelo discurso da falta generalizada de segurança pública ou pelo da oferta de um produto comercialmente mais valorizado.

Além desses empreendimentos horizontais destinados para uma faixa mais elevada de renda, no período entre 2000 e 2008, aumentou muito o número de empreendimentos do tipo condomínio, destinados a uma população de média renda, assim como, por força do (PAR), Programa de Arrendamento Residencial financiado pela Caixa Econômica Federal, passaram a ser implantados condomínios para faixas de rendas mais baixas.

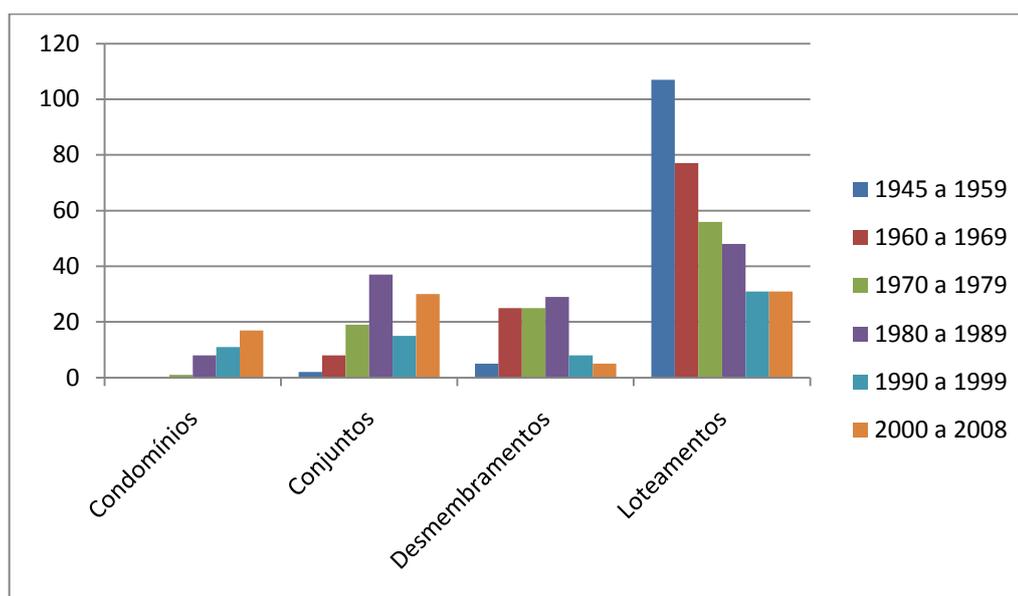


Gráfico 4 - Conjuntos, condomínios, desmembramentos e loteamentos implantados por década.
Fonte: PMM, SMCCU.

A análise dos gráficos comprova o aumento da implantação de conjuntos habitacionais nas décadas de 1970 e 1980, o que coincide com o período de atuação do BNH.

Observa-se um aumento no número de condomínios regulamentados pela lei Federal nº 4.591/64 a partir da década de 1980, atingindo o nível máximo no período entre 2000 e 2008.

Observa-se que esses condomínios nada têm a ver com os condomínios horizontais. São conjuntos residenciais de casas ou apartamentos, implantados em áreas menores e mais centrais do que os outros e destinados às classes de médias e baixas rendas.

O condomínio aprovado na década de 1970, embora esteja cadastrado na SMCCU como condomínio, trata-se na verdade de um conjunto habitacional, o Santa Cecília, implantado na Jatiúca, enquanto que os oito da década de 1980 foram implantados nos

seguintes bairros: dois na Mangabeira, um no Feitosa, dois no Jacintinho, um no Tabuleiro dos Martins e dois em Cruz das Almas.

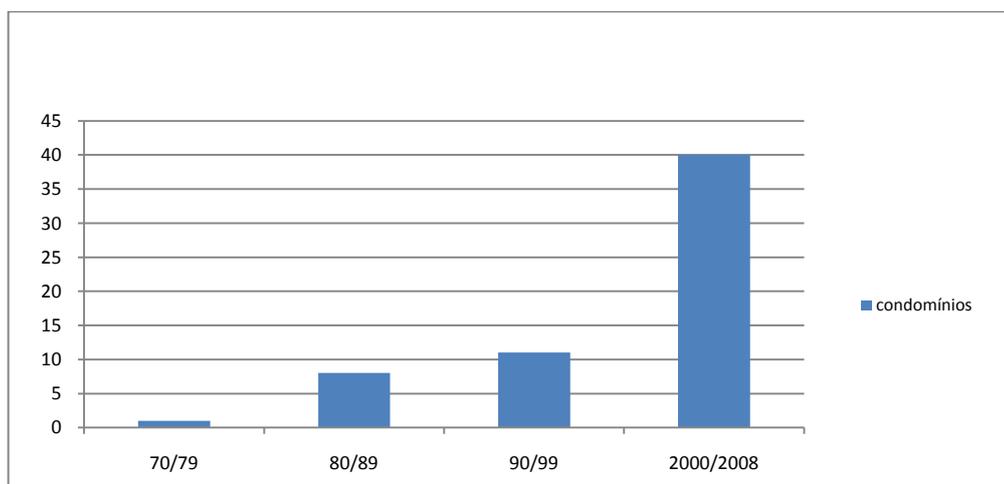


Gráfico 5 – Condomínios, implantados por década, regidos pela Lei Federal 4591/64: Fonte: PMM, SMCCU.



Fig. 62 - Vista aérea do Conjunto Residencial Rui Palmeira – IPASEAL/BNH, localizado no bairro da Serraria. Fonte: Google Earth, acessada em 14/04/2010.

Dos onze condomínios implantados na década de 1990, sete deles foram implantados no bairro de Antares, sendo seis aprovados em 1999, como empreendimentos do Programa PAR. Os demais, dois condomínios foram implantados nos bairros de Cruz das Almas um na Serraria e um que embora tenha sido aprovado no local onde hoje é o Shopping Miramar, não chegou a ser implantado.

Dos 29 (vinte e nove) condomínios implantados no período entre 2000 e 2008, 22 (vinte e dois) foram financiados pelo Programa PAR, destinados inicialmente a uma população com renda de até seis salários mínimos, posteriormente reduzida para quatro salários. Cinco condomínios são constituídos de blocos de apartamentos destinados a uma faixa de renda média, implantados em glebas menores e confinadas por áreas já urbanizadas. Os outros dois são condomínios horizontais, com características de loteamento e são direcionados a uma população de alta renda: o Ocean View e o Morada da Garça.

Dos 19 (dezenove) conjuntos habitacionais aprovados nesse período, 12 (doze) deles, embora tenham sido cadastrados como conjuntos são condomínios financiados com recursos do PAR.

Os demais empreendimentos com acesso restrito observados em Maceió são empreendimentos aprovados pelos órgãos municipais como loteamentos. As diversas formas de fechamento, projetos diferenciados de guaritas e de material empregado nas suas construções, refletem a classe de renda que ocupa o empreendimento.



Fig. 63 - Conjunto Pau Brasil.
Fonte: Arquivo pessoal. 16/04/2008.



Fig. 64 - Loteamento Esperança II.
Fonte: Arquivo pessoal. 16/04/2008.



Fig. 65- Loteamento Reserva do Vale.
Fonte: Arquivo pessoal. 16/04/2008.



Fig. 66 - Loteamento Orion.
Fonte: Arquivo pessoal - 26/09/2008.

Os condomínios implantados na década de 1980 assim como os empreendimentos do PAR, implantados anteriormente à vigência do novo código de Urbanismo, foram analisados

e aprovados perante o município com base na lei Federal 4.591/64, sem deixar qualquer reserva de área pública externa e apresentando grandes extensões de fechamentos murados.

A falta dessas reservas de áreas públicas externas aos empreendimentos vem dificultar a construção de equipamentos públicos como escolas, postos de saúde, e outros, para o atendimento das populações ali instaladas.

O gráfico a seguir, apresenta o volume de empreendimentos do tipo condomínios e condomínios horizontais, diferenciando os do PAR dos demais condomínios regulamentados pela lei federal nº 4.591/64, por serem destinados a uma classe de renda definida.

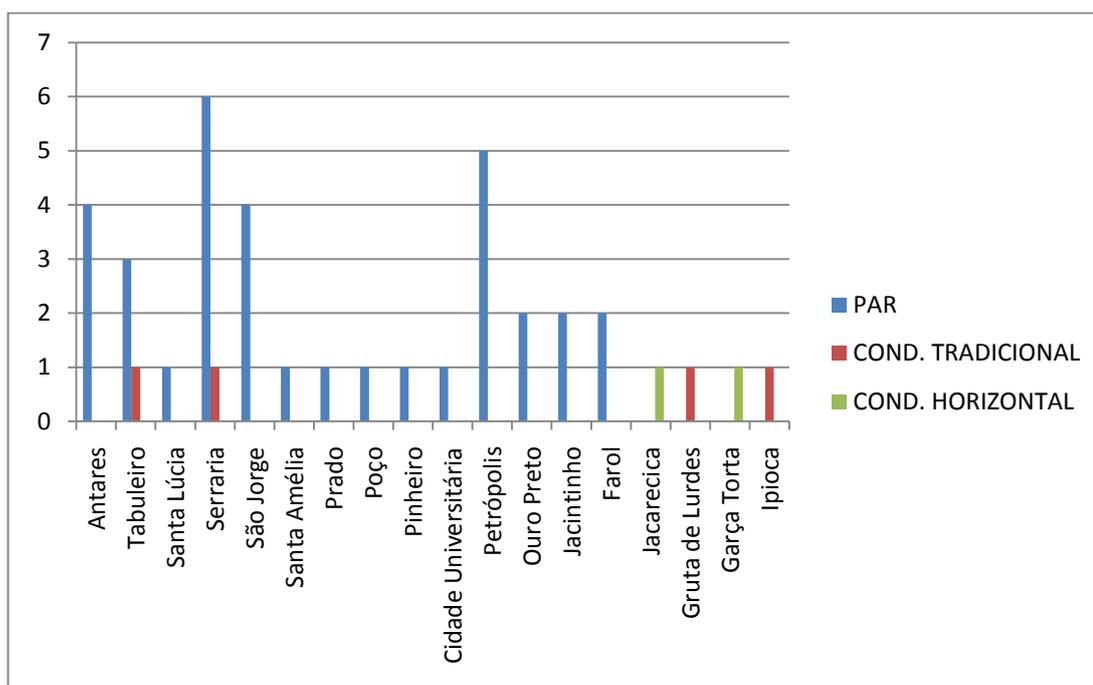


Gráfico 6 – Condomínios residenciais implantados no período de 2000/2008.
Fonte: Pesquisa realizada na Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano- SMCCU.

A análise do gráfico mostra que nesse período houve uma predominância de investimentos com recursos da União em empreendimentos para baixa renda (até seis salários mínimos), do programa de Arrendamento Residencial - PAR, com uma concentração de empreendimentos em bairros mais periféricos, viabilizados pelos custos dos terrenos.

Observa-se ainda que não só as classes de mais alta renda estão se segregando em condomínios fechados com muros, portões e guaritas, mas também as classes de rendas inferiores, em empreendimentos fechados localizados, muitas vezes, no mesmo bairro.

A diferença que se observa entre a implantação de empreendimentos para alta renda, os condomínios para renda média e os do tipo PAR é que os loteamentos fechados destinados

a uma classe de renda mais alta, são concebidos, aprovados e registrados como loteamento regular, ou seja, vendem-se lotes e não unidades habitacionais, embora já exista a intenção de serem fechados e comercializados como condomínio, numa clara burla à legislação, enquanto que os empreendimentos para renda média e os do tipo PAR, embora ocupem grandes glebas e possuam uma alta densidade populacional, são concebidos, aprovados implantados e registrados como condomínios, onde a unidade autônoma é a casa ou o apartamento, regulamentado pela Lei Federal nº 4.591/64.

Além dessa diferença, os loteamentos e condomínios horizontais destinados às pessoas de mais alta renda oferecem outras vantagens determinantes: são implantados em áreas maiores e com localização privilegiada com relação à existência de infra-estrutura e acessibilidade. Além disso, esses empreendimentos são também muito bem dotados de infra-estrutura interna, em regra admitindo-se apenas casas isoladas implantadas em grandes lotes e dispõem de áreas fartas destinadas a serviços e lazer.

Os empreendimentos destinados a média renda, assim como os do PAR, geralmente constituídos de casas ou blocos de apartamentos edificadas em um só terreno são bem localizados com relação à acessibilidade, dotados de infra-estrutura básica e obedecem às determinações da legislação vigente. A diferença entre eles fica por conta do sistema construtivo, do material de acabamento e das áreas construídas e/ou livres destinadas ao lazer ou a serviços que são bastante reduzidas nos PAR.

3.3 A PRODUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM MACEIÓ

Os dados levantados demonstram que até 1989, em Maceió, os loteamentos Jardim do Horto e Aldebaran (Alfa, Beta e Ômega), foram os únicos a se utilizar de portões e guaritas desde que foram implantados.

Os demais loteamentos que hoje se encontram fechados, implantados até essa data, não foram fechados inicialmente e nem dotados de infra-estrutura como calçamento e áreas urbanizadas pelo empreendedor, ficando essa função para o município que na maioria das vezes não a executou.

A tabela 2 apresenta os empreendimentos implantados até 1989 e que posteriormente às suas implantações implantaram controle de acesso restrito.

3.3.1 Empreendimentos implantados até 1989 e que utilizam controle de acesso.

TABELA 2 - Loteamentos e Conjuntos Habitacionais implantados até 1989 e que implantaram restrições de acessos⁴:

Loteamento	Data de aprovação	Bairro	N de lotes
Lot. Pau D'Arco	1972	Feitosa; (FP)	70
Conj. Pau Brasil	1979	Feitosa; (FP)	20
Conj. Alphaville	1979	Serraria; (FP)	46
Lot. Sauaçu II	1979	Ipioca; (FP)	123
Lot. Jardim Petrópolis	1980	Jardim Petrópolis; (FP)	1.035
Park Rio Sauaçuí	1980	Ipioca; (FP)	462
Conj. Jardim da Serraria	1980	Serraria; (FP)	49
Lot. Bethaville	1980	Serraria; (FP)	142
Lot. Morada dos Palmares	1981	Tab. do Martins; (FP)	
Jardim Flamboyant	1981	Serraria; (FP)	102
Vale da Serraria	1981	Serraria; (FP)	23
São Domingos	1982	Jacintinho	23
Lot. Rancho Bom	1982	Petrópolis; (FP)	51
Lot. Jardim do Horto	1983	Gruta de Lourdes; (CF)	459
Lot. Aldebaran Alfa	1985	Jardim Petrópolis; (CF)	200
Lot. Aldebaran Beta	1985	Jardim Petrópolis; (CF)	331
Lot. Chácaras da Lagoa	1985	Santa Amélia. (FP)	154
Lot. Jardim Petrópolis II-E	1986	1986 Petrópolis; (FP)	342
Lot. Bariloche	1987	Feitosa (FP)	307
Lot. Aldebaran Ômega	1987	Jardim Petrópolis; (CF)	352

Fonte: PMM-SMCCU.

3.3.2 A produção na década de 1990 com implantação de controle de acesso.

Nessa década, foram implantados já com a utilização de portão e guarita, os loteamentos Monte Belo e Cipesa. Este último, inclusive, foi subdividido e comercializado como dois “condomínios” isolados, denominados de “Jardins de La Reina e Melville”. Vários

⁴ CF – concebido fechado /FP – fechado posteriormente.

loteamentos implantados nesse período embora não apresentassem inicialmente intenção de fechamento, foram “fechados” posteriormente.

TABELA 3- Loteamentos implantados entre 1990 e 1999 e que implantaram restrições de acessos:

Loteamento	Data de aprovação	Bairro	Nº de lotes
Recanto da Serraria	1994	Serraria (FP)	177
Caminho do Mar	1995	Serraria (FP)	28
Recanto da Serraria II	1998	Serraria (FP)	52
Caminho das Árvores	1998	Petropolis (FP)	32
Cipesa	1998	Santa Amélia; (CF)	388
Bosque das Bromélias	1998	Serraria (FP)	94
Vert Paradiso	1998	Antares; (FP)	165
Esperança II	1999	Feitosa; (FP)	113
Califórnia	1999	Serraria; (FP)	9
Bosque das Aroeiras	1999	Barro Duro (FP)	48
Recanto da Serraria III	1999	Serraria (FP)	52

Fonte: PMM-SMCCU.

3.3.3 A produção no período de 2000 a 2008 com implantação de controle de acesso.

Nesse período, a maioria dos loteamentos aprovados, foi destinada a uma faixa de alta renda e foram implantados com portões e guaritas.

O Condomínio “Ocean View”, implantado nessa década foi o primeiro condomínio com características de loteamento aprovado pelo município no ano de 2000, com unidades autônomas constituídas de parte edificada e área livre vinculada à edificação, existindo a obrigatoriedade da construção da edificação.

Entretanto, embora o empreendimento tenha sido aprovado e comercializado como condomínio, na verdade foram vendidos “lotes” e cada condômino construiu sua casa como se fosse um loteamento, sem qualquer licença ou alvará. Em vista disso o empreendimento não conseguiu o Habite-se, licença municipal necessária para registro no cartório de imóveis, inviabilizando a sua regularização perante o município e perante o registro imobiliário, criando um problema até hoje não solucionado.

Entende-se que o insucesso desse condomínio com relação à sua regularização, inibiu o aparecimento de outros nos mesmos moldes, fazendo com que os empreendedores optem por aprovar um loteamento regular e posteriormente implantar controle de acesso.

Outro condomínio horizontal aprovado nessa década foi o Morada da Garça, no litoral norte de Maceió. Diante das dificuldades enfrentadas para a regularização do “Ocean View”, esse empreendimento, também destinado a pessoas de alta renda, foi concebido com a apresentação de quatro modelos de casa padrão, que seriam construídas à medida que fossem sendo comercializadas, de forma a não alterar os percentuais de áreas comuns de cada condômino, estabelecidas sobre uma taxa de ocupação máxima. Esse empreendimento ainda não está concluído.

TABELA 4 - Loteamentos e Condomínios Horizontais implantados entre 2000 e 2008 e que implantaram restrições de acessos

Loteamento	Data de aprovação	Bairro	Lotes unid./aut.
*Ocean View	2000	Jacarecica; (CF)	52
Monte Bello	2000	Antares; (CF)	101
San Nicolas	2001	Serraria; (CF)	278
Angra de Ipioca	2001	Ipioca; (CF)	149
Alamedas do Horto	2002	Petrópolis; (CF)	112
*Morada da Garça	2004	Garça Torta; (CF)	52
Milano	2004	Gruta de Lourdes; (CF)	15
Reserva do Vale	2004	Serraria; (CF)	82
Vert Paradiso II	2004	Antares; (CF)	82
Oceanis	2004	São Jorge; (CF)	57
Green Park	2005	Guaxuma; (CF)	241
Jardim Europa	2006	Antares; (CF)	217
San Nicolas II	2007	Serraria; (CF)	26
Horizonte	2007	Jacarecica; (CF)	17
Aldeia do Vale	2007	Serraria; (CF)	55
Orion	2008	Serraria; (CF)	40

Fonte: PMM-SMCCU.

* Condomínio horizontal

Mais recentemente o fechamento do acesso de loteamentos regulares assim como a implantação de condomínios horizontais, vem se repetindo nas áreas da planície litorânea do litoral Norte. A valorização imobiliária dessa região vem despertando o interesse dos empresários da construção civil, que tem investido recursos na implantação de empreendimentos para alta renda que demandam aquela região.

3.3.4 - Síntese

A análise dos dados das tabelas mostra que na década de 1980, apenas quatro loteamentos já foram concebidos com a intenção de implantar controle de acesso: O Jardim do Horto e os Aldebaran Alfa, Beta e Ômega.

Na década de 1990, apenas o loteamento Cipesa aprovado em 1998, utilizou controle de acesso desde sua implantação e no período 2000 a 2008, treze empreendimentos

implantaram controle de acesso desde a sua concepção, dentre eles os condomínios horizontais Morada da Garça e Ocean View.

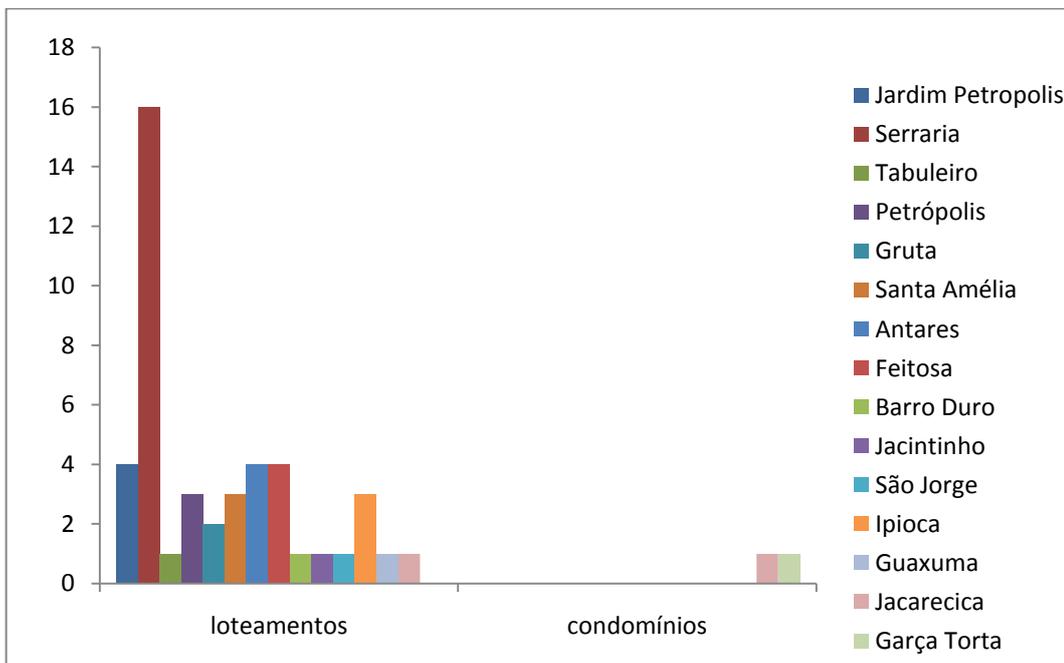


Gráfico 7 - Condomínios e loteamentos fechados por bairro.

Fonte: Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano- SMCCU, Coordenação de Informações e Cadastro - CIC

A análise espacial da implantação de condomínios e de loteamentos fechados apresenta uma concentração de empreendimentos destinados a alta renda no atual bairro do Jardim Petrópolis, Gruta de Lourdes, Serraria, existindo ainda uma tendência de ocupação com esse tipo de empreendimento, na direção do litoral norte, nos bairros de Jacarecica, Guaxuma e Ipioca. Os condomínios para média renda são localizados na Serraria, Barro Duro, Gruta de Lourdes e Antares, enquanto que os residenciais financiados pela Caixa Econômica, destinados a pessoas de baixa renda, se localizam na Serraria, Antares, Tabuleiro, São Jorge e Petrópolis, salvo alguns que se implantaram em glebas menores, confinadas por áreas urbanizadas, em bairros mais centrais.

A tabela 5 apresenta dados dos diversos empreendimentos do tipo condomínios horizontais e loteamentos fechados, implantados em Maceió até o ano de 2008.

TABELA 5 - Condomínios horizontais e loteamentos fechados

SMCCU	LOTEAMENTO	BAIRRO	DATA PROV.	Á. GLEBA	Á. LOTEAV.	Á. EQ. COM.	Á. VERDE
349	Sauaçuhy II	Ipioca	05/02/1979	104.975,00	104.975,00	0	8.521,00
584	Angra de Ipioca	Ipioca	12/07/2001	121.168,55	117.145,18	6.038,55	12.374,75
358	Park Rio Sauaçuhy	Ipioca	12/03/1980	381.768,87	353.690,87	0	41.510,15
611	Milano	G. de Lourdes	17/02/2004	9.111,79	9.111,79	0	1943,55
426	Jardim do Horto	G. de Lourdes	06/12/1983	521.000,00	330.700,00	1.500,00	93.100
365	Jardim Petrópolis	J. Petrópolis	20/10/1980	1.158.986,00	605216,00	28380,0	-
453	Aldebaran Beta	J. Petrópolis	07/03/1985	411.529,98	310.721,98	24.186,00	20.660,00
454	Aldebaran Alfa	J. Petrópolis	07/03/1985	362.701,20	232.917,20	21.400,00	21.470,00
481	Aldebaran Ômega	J. Petrópolis	23/10/1987	392.069,00	289.921,00	10.335,00	15.972,66
590	Alamedas do Horto	Petrópolis	19/11/2002	127.500,00	93.557,54	4.871,09	9.567,54
384	Rancho Bom	Petrópolis	27/12/1982	54.969,00	54.969,0	0	0
569	Caminho das Arvores	Petrópolis	08/08/1998	14.815,27	14.815,27	744,22	1.495,63
434	Chácaras da Lagoa	Santa Amélia	01/03/1985	464.630,00	450.180,00	29.505,00	61.954,00
545	Cípesa	Santa Amélia	06/02/1998	223.110,83	196.631,66	9.684,07	21.183,32
457	Jardim Petrópolis II-E	Sta. Amélia	04/03/1986	354.300,00	216.800	23700,00	16.400,00
571	Ocean View (cond.)	Jacarecica	03/02/2000	204.588,00	100.115,70	5.014,20	7524,22
645	Resid. Horizonte	Jacarecica	08/03/2007	37.172,05	27.868,39	1.405,09	1.703,62
563	Monte Bello	Antares	20/03/2000	113.467,86	57.225,43	2.878,50	5.771,90
548	Vert Paradiso	Antares	20/05/1998	78.141,28	70.736,66	3.553,24	7.084,12
613	Vert Paradiso II	Antares	15/06/2004	37.831,78	35.172,88	1.952,29	3.529,59
640	Resid. Jardim Europa	Antares	03/03/2006	112.810,45	112.810,45	5.640,23	11.304,47
636	Green Park	Guaxuma	18/08/2005	632.362,12	330.400,44	17.152,19	38.929,05
616	Oceanis	São Jorge	29/07/2004	65.040,29	49.591,38	2.469,74	4.929,41
552	Esperança II	Feitosa	09/02/1999	69.070,61	56.106,24	2.831,03	5.668,93
267	Pau D'Arco	Feitosa	05/05/1972	-	-	-	-
431	Conj. Pau Brasil	Feitosa	05/10/1979	-	-	-	-
333	Bariloche	Feitosa	06/01/1987	507.144,00	338.247,05	-	15.285,00
371	São Domingos	Jacintinho	02/04/1982	17.449,23	17.449,23	0	3.800,00
633	Morada Garça (cond.)	Garça Torta	09/11/2004	67.736,83	60.842,50	3042,12	6.084,25
556	Bosque das Aroeiras	Barro Duro	18/05/1999	52.414,50	23.442,35	1.348,50	3.518,75
407	Cj. M. dos Palmares	Tab. Martins	07/01/1981	100000	70.000,00	6150,00	4370,00
630	Reserva do Vale	Serraria	09/11/2004	169.078,00	91.976,18	4.608,11	9.204,19
367	Flamboyant	Serraria	28/07/1981	48.800,00	-	0	12.975,00
547	Bosque Bromélias	Serraria	03/02/1998	68.600,00	44.943,46	2.384,18	4.716,64
651	Orion	Serraria	22/01/2008	15.900,00	9.998,75	0	819,74
356	Bethaville	Serraria	31/03/1980	52.125,34	52.125,34	-	5.223,75
649	Aldeia do Vale	Serraria	12/04/2007	38.294,68	33.938,92	1625,42	3.666,81
457	Conj. Jard. da Serraria	Serraria	18/08/1980	19.205,32	19.205,32	0	2.015,00
527	Recanto da Serraria	Serraria	10/10/1994	123.819,52	106.770,02	5.412,01	10.685,32
557	Recanto da Serraria II	Serraria	02/09/1998	33.387,62	25.695,00	1.274,00	2.520
560	Recanto da serraria III	Serraria	01/12/1999	34.366,18	30.116,01	1.518,55	3.020,33
586	San Nicolas	Serraria	19/12/2001	271.148,87	223.179,00	11.156,00	22.306,00
646	San Nicolas II	Serraria	08/02/2007	48.345,36	26.116,67	1.340,52	2.641,72
558	California	Serraria	09/07/1999	5.150,00	5.150,00	282,50	525,01
523	Conj. Alphaville	Serraria	15/08/1979	-	-	-	-
531	Caminhos do Mar	Serraria	09/06/1995	10983,00	10.983,98	563,75	1.460,00
474	Cj. Vale da Serraria I	Serraria	19/02/1981	9.964,00	9.964,00	-	3.570,00
TOTAL	-	-	-	6.588.046,38	5.421.523,84	243.946,1	527.435,42

Fonte: PMM- SMCCU.

Os dados analisados demonstram que os 47 empreendimentos identificados pela pesquisa, que tiveram seus acessos fechados, somam as seguintes áreas:

- Área loteável = 5.421.523,84 m²
- Áreas de equipamentos comunitários = 243.946,10 m²
- Áreas verdes e de lazer = 527.435,42 m²

Observa-se que dos empreendimentos identificados com controle de acesso, dois deles foram aprovados como condomínios horizontais e disponibilizaram áreas públicas externas conforme determina a legislação pertinente. Os demais são loteamentos que privatizaram as áreas públicas.



Fig. 67 –Lot. Jardim do Horto - Área pública privatizada
Fonte: Arquivo pessoal

Considerando a privatização dessas áreas públicas, pode-se afirmar que por falta de terrenos disponíveis, o município perde a condição de executar várias obras de interesse comunitário para atender às demandas sociais instaladas e ampliadas com os citados empreendimentos.

Observa-se ainda na tabela 5, que existe uma concentração de loteamentos no bairro da Serraria, implantados a partir da década de 90, já concebidos fechados e destinados a classes de maior renda, assim como loteamentos implantados em décadas anteriores destinados às classes sociais de menor renda.

O mapa apresentado a seguir, figura 69, mostra a localização dos empreendimentos com acesso restrito identificados na malha urbana de Maceió até o ano de 2008.

A representação espacial comprova duas concentrações de empreendimentos na parte alta da cidade. Uma na região localizada entre a Via Expressa e as avenidas Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro e às margens dessas avenidas; outra ao longo da Av. Jorge Montenegro Barros e, na parte baixa da cidade, observa-se uma concentração de empreendimentos ao longo da AL 101-Norte.

O levantamento apresentado neste trabalho, representado na figura 68, refere-se apenas aos condomínios horizontais e aos loteamentos fechados implantados na malha urbana e aprovados perante o município, excluindo-se os loteamentos irregulares, os condomínios e o fechamento de ruas isoladas.

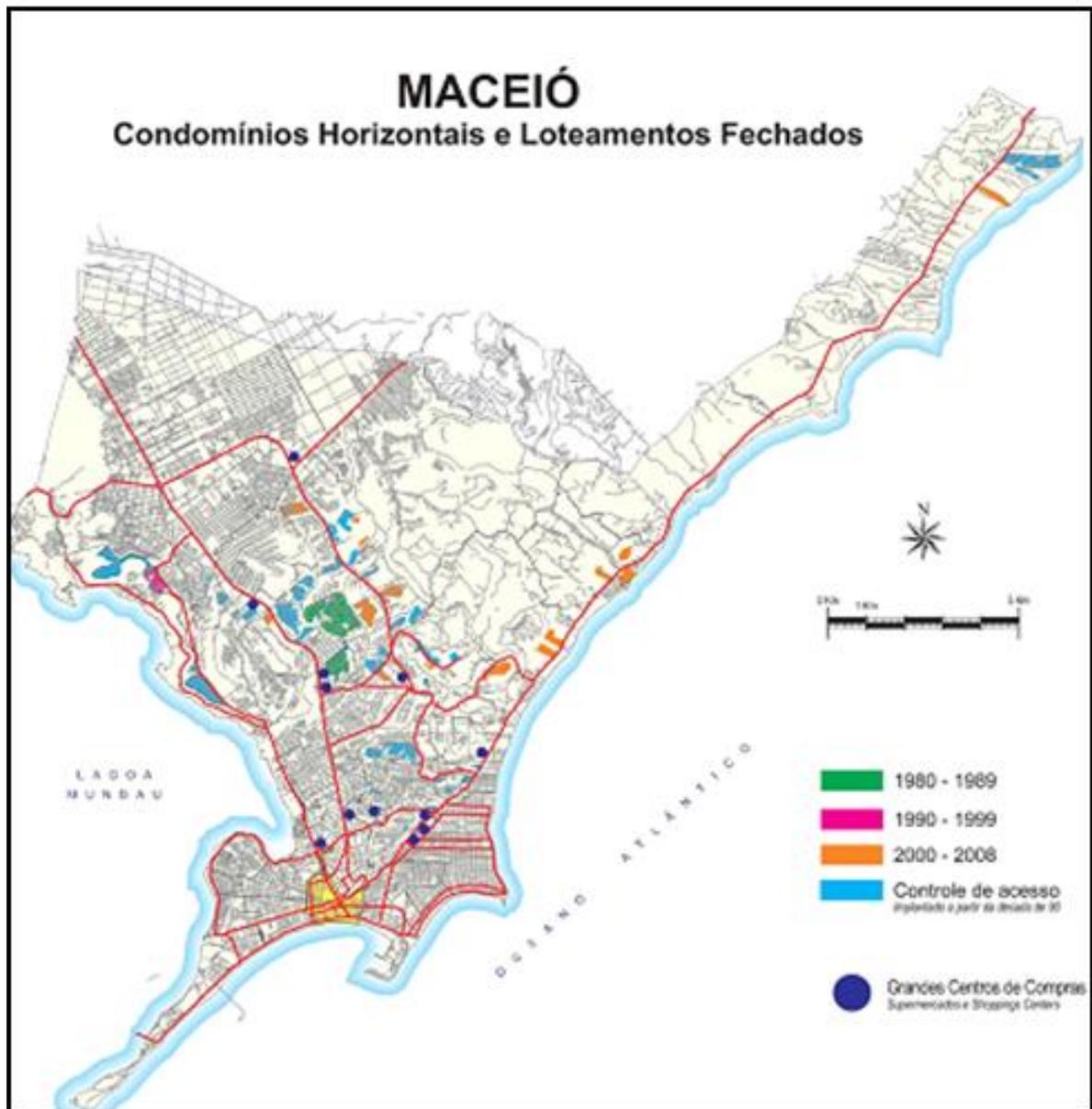


Fig. 68 - Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados.
Fonte: Construído pelo autor sobre Base Cartográfica Digital do Município de Maceió - 2000.

Dos empreendimentos apresentados, 10 deles obtiveram da prefeitura de Maceió, posteriormente às suas implantações, um Alvará de Autorização Provisória para edificação de guarita. São eles:

1 - Jardim Petrópolis II-B - Ala H - Alvará de Aut. Prov. Nº 004/2006, emitido em 22/12/2006;

2 - Esperança II - Alvará de Aut. Prov. Nº 003/2006, emitido em 14/12/2006;

3 - Jardim Petrópolis - Alvará de Aut. Prov. Nº 001 /2007- emitido em 09/01/2007;

4 - Chácaras da Lagoa - Alvará de Aut. Prov. Nº006 /2007, emitido em 12/04/2007;

5 - Jardins Petrópolis II-B - quadras C-6 e C-7 - Alvará de Aut. Prov. Nº 012/2007;

6 - Desmembramento Rancho Bom - Alvará de Aut. Prov. Nº 011/2007, emitido em 14/09/2007;

7 - Conjunto Pau Brasil - Alvará de Aut. Prov. Nº 011/2008, emitido em 15/05/2008;

8 - Conjunto Flamboyant - Alvará de Aut. Prov. Nº 012/2008, emitido em 06/08/2008;

9 - Recanto da Serraria - Alvará de Aut. Prov. Nº015/2008, emitido em 02/10/2008;

10 - Aldeia do Vale-Alvará de Aut. Prov. Nº 018/2008, emitido em 23/12/2008;

Além desses, foram emitidos Alvarás de Autorização Provisória para construção de guaritas em algumas ruas isoladas de loteamentos regulares ou não, dentre elas:

1 - Rua no Cj. Residencial Divaldo Suruagy - Alvará de Autorização Provisória Nº 014/2008, emitido em 11/09/2008;

2 - Rua José Gonçalves dos Santos – Alvará de Autorização Provisória Nº 001/2008 – emitido em 21/01/2008;

3 - Ruas Anahy e S. João no Parque Freire Ribeiro – de Autorização Provisória Nº 017/2008, emitido em 06/11/2008;

4 - Rua no Cj. Antonio Magalhães - Alvará de Autorização Provisória Nº 002/2007, emitido em 14/02/2007;

5 - Rua do lot. Jardim Samambaia – Alvará de Autorização Provisória Nº14/2007, emitido em 26/11/2007.

Além dos loteamentos fechados, observa-se uma grande demanda por empreendimentos para baixas e médias rendas, financiados pelos programas habitacionais federais, mas com a componente de condomínios regidos pela lei federal nº4591/64, também fechados com muros altos, portões e guaritas, com poucas áreas de lazer internas e sem reservas de áreas externas.

Embora não seja o foco desse trabalho, a pesquisa realizada constatou que esses condomínios ocupam glebas que variam entre 1,5 ha a 10,18 ha, comportando um número de unidades habitacionais que varia de 48 a 496 unidades.

O adensamento provocado por vários desses empreendimentos implantados em uma mesma região sobrecarrega tanto a infra-estrutura básica existente como os sistemas de abastecimento d'água, energia elétrica, transporte público, como também os atendimentos por equipamentos comunitários públicos como escolas, áreas de lazer e postos de saúde, fica prejudicado. Torna-se necessário, portanto, a regulamentação e o controle dessas implantações, com previsão de equipamentos e infraestrutura suficientes e necessárias para atender à demanda.

De um total de 68 condomínios para baixa e média renda implantados em Maceió até 2008, 7 deles foram implantado na década de 1980, 48 na década de 1990 e 13 na década de 2000 distribuídos nos bairros de Antares, Serraria, Tabuleiro do Martins, Cruz das Almas, Petrópolis e São Jorge.

3.4 CONCLUSÃO PARCIAL

A pesquisa realizada que consubstancia esse trabalho, indica que os modelos conceituais, condomínios horizontais e loteamentos fechados, adotados para a maioria dos empreendimentos implantados nas três últimas décadas em Maceió, representam alterações significativas para a ocupação do solo urbano, ampliando a segregação socioespacial existente, com reflexos que poderão a médio e longo prazo representar distorções irreversíveis na cidade com alterações na morfologia urbana e prejuízos das suas funções de circulação, convívio urbano e lazer.

Considerando que os dados analisados nesta pesquisa foram coletados até dezembro de 2008, e com o objetivo de atualizar essas informações foi feita uma pesquisa complementar para verificação das tendências observadas na pesquisa anterior.

Conforme dados obtidos na SMCCU, nesses dois últimos anos foram apresentados para análise e concessões de Alvarás os seguintes empreendimentos: Em 2009, foi aprovado pelo município um condomínio horizontal denominado Atlantis, localizado no bairro de Riacho Doce no litoral norte, um loteamento fechado para alta renda denominado Reserva Bela Vista, localizado no bairro de Antares e oito empreendimentos também com características de condomínios, financiados através do Programa Minha Casa Minha Vida. E

em 2010, até o mês de maio, foram aprovados apenas três condomínios financiados através do Programa Minha Casa Minha Vida, no bairro de Petrópolis e denominados Parque Petrópolis I, II e III. Observamos que nesse período houve uma concentração na produção de imóveis para baixa renda por conta dos estímulos financeiros promovidos pelo citado programa, com juros subsidiados pelo governo Federal.

Também se encontram em análises os projetos de dois supermercados que deverão ser construídos nos bairros do litoral norte, confirmando a tendência de ocupação daquela região com empreendimentos para classes de alta e média renda.

A pesquisa também caracteriza a segregação sócio-espacial verificada com a implantação dos citados modelos urbanísticos, enfatizando a privatização de áreas públicas que deveriam estar disponibilizadas para construção de equipamentos públicos e mobiliários urbanos para atendimento das principais demandas sociais.

Constata-se também que a maioria dos empreendimentos do tipo condomínios horizontais e loteamentos fechados implantados em Maceió, foi constituída a partir dos seus fechamentos sem alteração do conceito original de loteamento, outros projetados com características de condomínio horizontal aproximaram-se mais do modelo conceitual, contemplando os empreendimentos com equipamentos e mobiliários urbanos como estratégia de marketing de venda. Entretanto, apesar das distorções urbanísticas e sócio-espaciais observadas, a implantações desses têm atraído investimentos importantes para os seus entornos, como: infra-estrutura básica, saneamento ambiental, construções de centros comerciais, equipamentos urbanos etc.

SEÇÃO 4 – CARACTERIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Neste capítulo, os empreendimentos do tipo condomínios horizontais e loteamentos fechados construídos em Maceió, serão classificados e identificados quanto aos seus projetos e quanto às características das glebas onde estão implantados. Em seguida serão apresentados alguns empreendimentos que melhor exemplificam as citadas classificações, procedendo a suas análises a partir de dados obtidos nos setores de Cadastro e de Aprovação de Projetos da Superintendência Municipal de Controle e Convívio Urbano (SMCCU), Secretaria Municipal de Finanças (SMF), pesquisas de campo, e entrevistas com os projetistas e empreendedores.

4.1 CLASSIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

4.1.1 Quanto à privatização de áreas públicas

Independentemente da classe de renda a que se destinam, ao implantarem controle de acesso restrito, os loteamentos privatizam as áreas públicas internas, que passam a ser administradas e urbanizadas pela associação de moradores.

Nesses casos observam-se três situações diferenciadas:

1. Empreendimentos que deixaram áreas reservadas externamente ao perímetro fechado destinadas ao comércio, serviços e lazer, visando uma melhor qualificação do empreendimento e oferecendo maior conforto aos seus moradores e deixando ainda reservadas ao município áreas externas ao perímetro fechado;



Fig. 69 - Condomínio Ocean View - Áreas públicas externas.
Fonte: Google Earth, acessada em 30/05/20.

Os loteamentos Aldebaran (Alfa, Beta e Ômega), o loteamento Jardim do Horto, e os condomínios Ocean View e Morada da Garça exemplificam esse tipo de empreendimento.

2. Loteamentos com áreas superiores a 1,0ha, que implantaram controle de acesso sem reservas de áreas externas. Esse modelo se constitui no mais utilizado em Maceió, podendo ser exemplificado pela maioria dos loteamentos que implantaram controle de acesso;

3. Loteamentos com áreas inferiores a 1,0ha, que implantaram controle de acesso sem reservas de áreas externas. Esses loteamentos obedecem ao art.168 do código de urbanismo e edificações e são dispensados da reserva de áreas para equipamentos comunitários desde que utilizem pelo menos 10% de sua área loteável em áreas livres de lazer, podendo essas áreas livres ser distribuídas ao longo das vias ou em canteiros centrais. Exemplificam esse modelo, os loteamentos Milano, Califórnia, Caminho do Mar e Orion.



Fig. 70- Loteamento Milano
Fonte: Google Earth, acessada em 30/05/2010

4.1.2 Quanto às características da gleba onde são implantados

Quanto às suas localizações geográficas na cidade, esses empreendimentos estão implantados em três situações:

a) Empreendimentos mais distantes do centro urbano, possibilitando a implantação em glebas maiores, parcialmente cercadas por grotões⁵, com paisagem privilegiada e com apenas um acesso ao sistema viário principal da cidade. Nesses casos, aliando as características da gleba a um projeto urbanístico diferenciado e uma boa infra-

⁵ Grotões- termo usualmente utilizado em Maceió para denominar os vales com encostas ravinadas ou com voçorocas que cortam a região dos tabuleiros. (Plano de Desenvolvimento de Maceió, 1981, p.33)

estrutura, encontram-se os condomínios horizontais e os loteamentos fechados, geralmente destinados a pessoas de mais alta renda;



Fig. 71- Loteamento Reserva do Vale.
Fonte: Google Earth, 20/05/2010

O loteamento Reserva do Vale assim como o San Nicholas, o Aldebaran, Jardim do Horto, Oceanis, dentre outros exemplificam esse tipo de empreendimento.

b) Empreendimentos implantados em glebas menores e mais centrais, geralmente confinadas por áreas já urbanizadas e destinados a uma classe de renda média. Nesse caso encontram-se os condomínios regulamentados pela Lei federal 4.591/64 e os loteamentos implantados em glebas com áreas inferiores a 1,0ha, regulamentados pelo art.168 da lei municipal 5.593/2007, que geralmente se constituem de apenas uma rua central arborizada, com os lotes no entorno. O loteamento Caminho do Mar e o condomínio Arte Vida, implantados nos Bairros da Serraria e Gruta de Lourdes, respectivamente, são exemplos desse tipo de implantação;



Fig. 72 - Condomínio Arte Vida.
Fonte: Google Earth, acessada em 30/05/2010

O Condomínio Arte Vida, regulamentado pela lei 4591/64, localizado no Bairro da Gruta de Lourdes é constituído de seis blocos de apartamentos, com 360 unidades habitacionais. Observam-se as áreas públicas externas, utilizadas como jardim de entrada do empreendimento.



Os loteamentos Orion e Caminho do Mar, implantados na Av. Ariosvaldo Pereira Cintra, no bairro da Serraria, são exemplos de loteamentos que tem suas áreas verdes distribuídas ao longo da via pública.

Fig. 73 – Loteamentos Orion e Caminho do Mar.
 Fonte: Google Earth, acessada em 30/05/2010

c) Empreendimentos confinados por áreas urbanizadas, implantados em glebas maiores e mais centrais, parcialmente confinados por grotões. Nesses casos, a comunicação com a gleba vizinha é fechada com lotes ou apenas interditando as ruas e a depender da infraestrutura alocada, pode ser destinado a pessoas de média e alta renda.

O loteamento Monte Belo, localizado no bairro de Antares, é um exemplo desse tipo de empreendimento.



Fig. 74 - Loteamento Monte Belo
 Fonte: Google Earth, acessada em 20/05/2010

4.1.3 Quanto às formas de fechamento

Os empreendimentos originalmente implantados com intenção de posteriores fechamentos são geralmente constituídos por uma rua principal para onde convergem as vias locais sem saída e têm apenas um acesso dotado de guarita e portão. Nesses casos, não existe preocupação em complementar a infra-estrutura do bairro onde o empreendimento está sendo implantando, com reservas de áreas públicas externas ao empreendimento ou áreas para comércio ou equipamentos comunitários, de forma a melhor atender à comunidade já existente e nem à que está se formando. A parte interna do empreendimento é bem servida de áreas livres destinadas a lazer e o equipamento comunitário escolhido pela comunidade moradora geralmente é um salão de eventos. O sistema viário varia de acordo com a forma da gleba onde está sendo implantado, ou com a intenção do projetista, de maneira a se tirar o maior proveito do terreno, podendo apresentar estrutura ortogonal ou não.

Quanto às formas de fechamento, os loteamentos fechados e condomínios horizontais implantados apresentam duas configurações típicas:

1 - Empreendimentos parcialmente cercados por grotões, fazendo o fechamento dos outros limites com lotes voltados para dentro do empreendimento.



Fig. 75 - Loteamento Jardim do Horto - Limite com fundos de casas
Fonte: Google Earth, acessada em 20/05/2010

Quando os empreendimentos têm alguns de seus limites “fechados” por lotes com suas frentes voltadas para dentro do empreendimento, podem ocorrer duas situações:

Uma, quando o limite da gleba é com terreno de terceiros. Um exemplo dessa situação, representado na figura 75, pode ser observado no loteamento Jardim do Horto, que faz limite lateral esquerdo com fundos dos lotes do loteamento Gruta de Lurdes.

A outra situação é quando o limite da gleba se dá com uma via pública. Nesse caso o fechamento feito com lotes voltados para dentro do empreendimento irá resultar em grandes extensões muradas.

O loteamento jardim Europa, apresenta duas situações diferenciadas. Enquanto faz limite pelos fundos com os terrenos do loteamento vizinho, pela lateral esquerda faz limite com uma via pública, acarretando uma grande extensão murada.



Fig. 76- Loteamento Jardim Europa - Fechamento com via pública e com terreno de terceiros.
Fonte: Google Earth, acessada em 20/05/2010

2- Empreendimentos parcialmente cercados por grotões, fazendo o fechamento dos outros limites com lotes voltados para fora do empreendimento.

O fechamento dos empreendimentos com lotes voltados para a parte externa, servindo como fechamento e "vigias" do empreendimento, embora evite grandes dimensões muradas e "ruas cegas", inseguras para veículos e pedestres, exclui os moradores dos lotes externos das comodidades e benfeitorias existentes na parte interna do condomínio como o uso das áreas verdes e dos equipamentos comunitários.



Fig. 77 - Loteamento Cipesa - Jardins de La Reina.
Fonte: Google Earth, acessada em 20/05/2010

Apesar da demanda existente pelo fechamento de loteamentos e da possibilidade de ser utilizada a permissão de uso de áreas públicas para isso, os loteadores não têm feito uso desse expediente legal. Isso ocorre porque para solicitar a permissão de uso, o empreendimento deve reservar ao município 12,5% de áreas públicas externas ao empreendimento. Ora, se pode ser feito um loteamento e posteriormente fechá-lo com portões e guaritas, sem qualquer reserva de área externa e sem sofrer qualquer represália por parte do município, porque ceder áreas que podem ser ocupadas por lotes?

Essa reserva de área só acontece quando da aprovação de condomínios regidos pela Lei Federal nº 4.591/64 e pelo código de urbanismo. Nestes casos, como se trata de empreendimentos implantados em glebas menores e confinados por áreas urbanizadas, as áreas públicas geralmente se localizam na parte frontal do empreendimento.

Embora essas áreas sejam públicas e destinadas a áreas verdes e equipamentos comunitários, devido à sua localização, geralmente são utilizadas apenas como áreas verdes, servindo como um jardim na entrada do condomínio, sendo inclusive, na maioria das vezes administrada pela associação de moradores.

4.2 EMPREENDIMENTOS ESTUDADOS

As conclusões apresentadas nesse trabalho foram obtidas a partir da análise dos empreendimentos implantados em Maceió até o ano de 2008.

Os empreendimentos apresentados a seguir e que exemplificam as situações citadas anteriormente, são loteamentos que assumem características de condomínios e/ou vice versa e foram selecionados para este estudo considerando as especificidades de cada um.

Inicialmente serão apresentados os dois primeiros empreendimentos implantados em Maceió com características de condomínios e que serviram de referência para os demais. Em seguida são apresentados os aspectos legais, técnicos e urbanísticos de alguns loteamentos que implantaram o controle de acesso a exemplo e estimulados pelo conceito de condomínios horizontais, assim como os dois condomínios horizontais implantados. A escolha dos empreendimentos para uma análise mais detalhada deu-se em função das características que cada um apresenta e que são mais adequadas para exemplificar a classificação dos mesmos quanto às características da gleba e aos projetos.

Observe-se que os valores dos terrenos pesquisados são referentes ao mês de julho de 2009.

1. Loteamento Jardim do Horto:

Localização: Bairro da Gruta de Lourdes

TABELA 6 - Quadro de dados técnicos - Jardim do Horto.

Empreendimento	Aprov.	Á.Loteável/m²	Quadras	Lotes	Valor terreno/m²
Jardim do Horto	06/12/1983	330.700,00	23	459	R\$778,00

Fonte: PMM - SMCCU.

Localizado no bairro da Gruta de Lourdes em uma gleba contígua ao loteamento do mesmo nome, embora tenha sido fechado durante a sua implantação com portões e guaritas, foi aprovado, registrado e comercializado como loteamento, ainda sob a vigência da lei Federal 6.766/79 e da lei municipal nº 575/57.

Implantado em uma área urbanizada, parcialmente delimitada por grotões invadidos por favelas, limitando-se de um lado com o bairro da Gruta de Lourdes e pelo outro lado com o bairro do Canaã ocupado por população de baixa renda, o loteamento Jardim do Horto, apresenta-se hoje totalmente consolidado com uma população de alta e média renda.



Fig. 78 - Loteamento Jardim do Horto - Guaritas
Fonte: arquivo pessoal – 15/04/2010



Fig.79- Igreja de N. S. de Lourdes- Jardim do Horto
Fonte: SEMPLA – 16/05/2010

A sua proximidade com a Avenida Fernandes Lima, a implantação do hipermercado BOMPREGO em sua vizinhança bem como a construção, pelo empreendedor, da Igreja de Nossa Senhora de Lourdes em substituição da antiga capela do bairro, viabilizou mais rapidamente a ocupação do empreendimento.

Em seu entorno foi implantada uma escola particular de 1º e 2º graus de reconhecida qualificação, lanchonetes, padaria entre outros equipamentos de serviços, dotando a localidade de infra-estrutura e serviços necessários para atender aos moradores, confirmando-se aí a teoria de Villaça, segundo o qual, a infra-estrutura acompanha as classes dominantes nas suas escolhas de moradia.

Embora se tratando de um loteamento, o Jardim do Horto foi implantado e comercializado em duas etapas, tendo inclusive as suas associações e controles de entrada separados, o que gerou a idéia de dois loteamentos.



Fig. 80 - Loteamento Jardim do Horto - Guarita 1
Fonte Arquivo pessoal 16/05/2010



Fig. 81 - Loteamento Jardim do Horto - Guarita 2
Fonte: Arquivo pessoal – 16/05/2010

As figuras 80 e 81 mostram as guaritas de segurança dos dois “condomínios” em que se dividiu o loteamento, enquanto a fig. 82 retrata o galpão social do loteamento edificado sobre uma área pública destinada a área verde.

Além do Galpão social, a figura 82 mostra as quadras poliesportivas edificadas nas áreas verdes do loteamento, urbanizadas e privatizadas pela associação de moradores.



Fig. 82 - Loteamento Jardim do Horto - Galpão social
Fonte – Arquivo pessoal – 15/04/2010

O projeto do loteamento Jardim do Horto consta de uma área interna fechada na frente e pelo lado direito por lotes voltados para a parte externa do empreendimento; pelo lado esquerdo faz limite com fundos de casas do bairro da Gruta de Lourdes e pelos fundos com lotes voltados para dentro do loteamento.

Na parte externa, foi edificada uma igreja católica e foram reservadas duas áreas livres destinadas a áreas verdes, sendo que uma delas encontra-se localizada próxima à guarita e é utilizada como jardim e a outra foi urbanizada e privatizada pela associação de moradores. As áreas livres internas foram urbanizadas e contempladas com quadras de esportes e um galpão comunitário.

Em uma área remanescente localizada com frente voltada para a última rua interna do loteamento e com fundos voltados para uma grota foram desmembrados oito lotes maiores, reservados ao loteador, sendo que um deles foi reparcelado dando origem ao loteamento Milano. Embora ele tenha sido regularizado perante o município e o cartório de imóveis, dentro das normas vigentes, sua implantação foi objeto de muitas discussões e divergências entre os componentes da associação de moradores do loteamento Jardim do Horto que entendiam morar em um condomínio e não aceitavam o novo loteamento, alegando aumento da densidade habitacional, aumento do fluxo de veículos, dentre outros prejuízos. Após uma luta na justiça o loteador obteve ganho de causa.

A figura 83 mostra a implantação dos loteamentos Jardim do Horto e Milano, que atraíram para o seu entorno dois grandes centros de compras.



Figura 83 - Loteamento Jardim do Horto, com seu entorno- Vista aérea
Fonte: Google Earth - 30/03/2010

2. Empreendimento Aldebaran – loteamentos Alfa, Beta e Ômega:

Localizado no Bairro Jardim Petrópolis, com acesso através da av. Fernandes Lima, o empreendimento Aldebaran constitui-se em referência de qualidade de vida e de valorização imobiliária, com preços de lotes acima da média observada no mercado imobiliário local, com valor médio do terreno/m²: R\$455,00.

O quadro a seguir condensa informações técnicas dos seus quatro módulos

TABELA 07 - Quadro de dados técnicos - Aldebaran

DADOS GERAIS	N. CENTRAL	ALPHA	BETA	ÔMEGA
Data de aprovação	07/03/1985	07/03/1985	07/03/1985	23/10/1987
Área Loteável	38.581,00	232.917,00 m ²	310.721,98 m ²	289.921,00 m ²
Número de lotes	6	200	331	352
Número de quadras	-	11	19	16

Fonte: PMM - SMCCU.

O empreendimento Aldebaran, constituído dos loteamentos Alfa, Beta, Ômega e Núcleo Central, foi concebido nos moldes dos empreendimentos Alphaville, implantados nas

grandes cidades do sul do país. A figura 84 mostra sua distribuição urbanística, preservando os vales e mata atlântica existente e sua interligação com a Avenida Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro e Via Expressa.

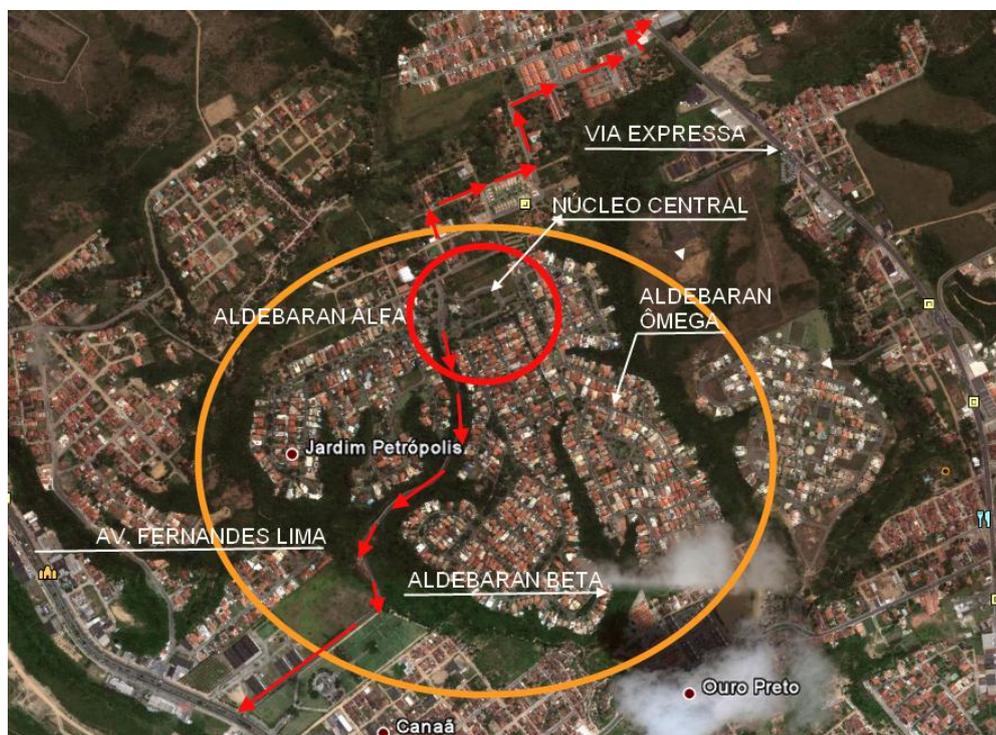


Fig. 84 - Loteamentos Aldebaran, com seus entornos – Vista aérea
Fonte: Google Earth - 30/03/2010

Esse modelo foi implantado em várias capitais brasileiras, assumindo em cada uma delas características locais. No caso de Maceió, com exceção do loteamento Jardim do Horto e do Aldebaran, a semelhança dos demais empreendimentos fechados com os Alphaville, resume-se apenas ao controle de acesso.

O empreendimento Aldebaran, implantado em um momento em que a população de alta renda tendia a morar em edifícios de apartamentos na Ponta Verde, representou uma proposta inovadora e arrojada para a época. Tratava-se de um empreendimento moderno, com controle de acesso e segurança, viabilizando a moradia em casas isoladas, sem muros internos, amplas alamedas e áreas previstas para comércio e lazer. Apesar disso, teve muita dificuldade para ser viabilizado, quer pela distância aos centros de comércio e serviços e a falta de transporte coletivo, como também pelo preconceito de ter o seu principal acesso ao lado do mais novo cemitério da cidade, o Parque das Flores.

Segundo entrevista realizada com o arquiteto autor do projeto, Mário Aloísio Barreto Melo, a instituição de uma convenção de condomínios que criava a obrigatoriedade de

pagamento de uma taxa de condomínio aos adquirentes de lotes, mesmo que o lote não estivesse edificado gerou desconfiança e insatisfação por parte dos compradores de lotes que não estavam acostumados com o modelo proposto. Esse fato associado ao longo tempo decorrido para que o empreendimento fosse viabilizado, foi motivo de diversas desistências de adquirentes de lotes.



Além da boa qualidade do padrão habitacional, pode ser observado o tratamento dado às áreas internas do loteamento.

Fig. 85 - Aldebaran - padrão habitacional observado

Fonte: Internet – 30/03/2010, disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=572174>

A aprovação do empreendimento perante o município também foi motivo de muita divergência entre os técnicos da Prefeitura, pela falta de referências técnicas e legais para enquadramento da proposta de um condomínio com feições de loteamento e sem a edificação das unidades habitacionais. Esse fato gerou dúvidas e inconsistências quanto ao seu partido urbanístico e o respectivo memorial descritivo, resultando em uma aprovação fundamentada na Lei Federal nº 6.766/79, como quatro loteamentos independentes, em contraste com a sua proposta de condomínio fechado. Finalmente apesar de ter sido aprovado e registrado conforme as normas de loteamento, os seus módulos Alfa e Beta foram denominados em projeto como “condomínios”, embora os seus respectivos memoriais descritivos se refiram a loteamento.

O Aldebaran Ômega, aprovado posteriormente, foi tratado como loteamento embora também possua associação de moradores e convenção de condomínio registrada em cartório.

O empreendimento foi implantado na parte plana de uma gleba delimitada por grotões, tendo sido necessário a implantação de um acesso à Av. Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro, atual Avenida Hélio Vasconcelos, a qual se constitui hoje em uma via coletora interligando essas avenidas com a Via Expressa. Cada um dos módulos residenciais, Alfa,

Beta e Ômega, são limitados por grotões e possuem apenas um acesso ao Núcleo Central, que os interliga ao acesso principal.

O Núcleo Central é constituído 6.305,00 m² de áreas verdes, 19.715,00 m² institucionais e comerciais e está localizado na parte externa aos empreendimentos. A construção de uma igreja católica, de alguns pontos comerciais e a contratação de transporte próprio para fazer a ligação dos moradores com a Av. Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro, vieram facilitar a vida dos moradores e a viabilização dos empreendimentos.

As figuras 86, 87, 88 e 89, focalizam os acessos dos referidos módulos, com suas guaritas de segurança, com destaque para o tratamento urbanístico das suas alamedas e jardins internos.



Fig. 86 - Aldebaran Alfa. Guaritade segurança
Fonte: Fonte: Arquivo pessoal - 16/04/2009



Fig. 87 - Aldebaran Ômega. Guaritade segurança
Fonte: Fonte: Arquivo pessoal - 16/04/2009



Fig. 88- Aldebaran Beta. Guaritade segurança
Fonte: Arquivo pessoal - 16/04/2009



Fig. 89 - Aldebaran Omega - vista interna
Fonte: Internet – 30\03\2010

A grande diferença observada entre os citados empreendimentos considerados piloto pelo mercado imobiliário local, Jardim do Horto e Aldebaran, para os demais loteamentos implantados posteriormente, é que nos primeiros, destinados a uma classe de maior renda, houve a preocupação com a reserva de áreas livres externas ao perímetro fechado, destinadas a equipamento comunitário, áreas livres de lazer e comércio, que além de atender aos novos moradores, atenderia também a comunidade localizada no entorno. Observa-se, entretanto que

embora essas áreas sejam de domínio público, no caso do Loteamento Jardim do Horto, as áreas destinadas para áreas verdes também foram apropriadas pela comunidade moradora do empreendimento.

3. Loteamento Jardim Petrópolis:

Localização: Bairro do Jardim Petrópolis, com acesso através da av. Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro, O loteamento Jardim Petrópolis juntamente com os loteamentos Aldebaran, deram origem ao bairro Jardim Petrópolis. Entretanto, devido à peculiaridade do sitio urbano onde estão implantados, rodeados por grotões, esses loteamentos não se interligam, comunicando-se apenas através da avenida supracitada.

TABELA 08 - Quadro de dados técnicos. - Jardim Petrópolis.

Empreendimento	Aprov.	Terreno/ m²	Á.Loteável/m²	Quadras	Lotes	Valor do terreno/R\$
Jardim Petrópolis	20/10/1980	1.158.986	605.210/m ²	56	1.035	138,00

Fonte: PMM - SMCCU.

Embora aprovado em 1980, o loteamento Jardim Petrópolis, teve a sua proposta urbanística alterada em 2007, quando foi pleiteado o fechamento de algumas ruas. Em consequência dessa mudança foram criadas cinco associações de moradores e alterado o percurso dos ônibus.



Fig. 90- Loteamento Jardim Petrópolis - Vista aérea

Fonte: Arquivo pessoal, 15/04/2008



Fig. 91 - Loteamento Jardim Petrópolis - Guaritas I
Fonte: Google Earth, 13/05/2010

As figuras 91, 92 e 93 mostram as guaritas do Loteamento Jardim Petrópolis, implantadas com o fechamento de algumas ruas.



Fig. 92 - Loteamento Jardim Petrópolis – Guaritas II
Fonte: arquivo pessoal – 15/04/2008



Fig. 93 - Loteamento Jardim Petrópolis-Guaritas III
Fonte: arquivo pessoal – 15/04/2008

Os loteamentos Jardim Petrópolis, Aldebaran: Alfa, Beta e Ômega, San Nicholas I e San Nicholas II, embora vizinhos espacialmente, são separados por grotões e não se interligam. O loteamento Jardim Petrópolis só tem acesso através da Av. Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro. Os loteamentos San Nicholas I e II têm acessos através da Via Expressa e os Aldebaran têm seus acessos pelas duas citadas avenidas.

A figura 94 apresentada a seguir mostra a implantação dos três empreendimentos, confirmando a descontinuidade das glebas pela topografia da região, com seus platôs recortados por vales e encostas legalmente protegidas com características de áreas de proteção ambiental permanente.

Essa descontinuidade do tecido urbano se repete nas áreas de tabuleiro favorecendo a implantação de empreendimentos com controle de acesso restrito.



Fig. 94- Loteamentos Jardim Petrópolis, Aldebaran e San Nicholas
 Fonte: Google Earth, 13/05/2010

4. Loteamento Chácaras da Lagoa:

Localização: Bairro de Santa Amélia

TABELA 09 - Quadro de dados técnicos. - Chácaras da Lagoa

Empreendimento	Aprovação	Á.Loteável/m²	Quadras	Lotes	Valor do terreno/m²
Chácaras da Lagoa	01/03/1985	450.180,00 m ²	06	154	R\$ 38,00

Fonte: PMM - SMCCU.

Este loteamento está implantado no bairro de Santa Amélia com acesso pela av. Jorge Montenegro Barros, em uma área de fragilidade ambiental localizado às margens da APA do Catolé, parcialmente limitado por grotões, o que dificultou o licenciamento ambiental do empreendimento. Sua aprovação perante o município só foi possível mediante a imposição de restrições ambientais, com a exigência de lotes maiores e baixa taxa de ocupação, tendo sido aprovado como loteamento regular foi fechado posteriormente com muros e guarita de segurança.

A gleba está localizada na vizinhança do bairro do Tabuleiro do Martins, onde predomina uma população de baixa renda. Possui localização privilegiada com relação ao meio ambiente e ao clima. Teve seu lançamento imobiliário dirigido às classes de alta renda, não tendo inicialmente boa aceitação pela distância do empreendimento aos centros de comércio e serviços. Atualmente tem sido utilizado também como chácaras para uso em finais de semana.



Fig. 95 - Loteamento Chácaras da Lagoa- Vista aérea
Fonte: Google Earth, 13/05/2010



Fig. 96 - Loteamento Chácaras da Lagoa - guarita
Fonte: Arquivo pessoal. 16/04/2008

Com a implantação de outros loteamentos no seu entorno, como o Cipesa, o Durville, o Jardim Petrópolis II-B, e o desmembramento de algumas áreas remanescentes do próprio loteamento, bem como o desenvolvimento de centros de comércio e serviços nas proximidades, esse loteamento passou a ser mais procurado, entretanto até hoje apresenta vários lotes desocupados e o seu preço de mercado é baixo em relação aos demais empreendimentos desse porte.

5. Loteamento CIPESA:

Localização: Bairro de Santa Amélia

TABELA 10- Quadro de dados técnicos.

Loteamento	Aprov.	Á.Loteável/m ²	Quadras	Lotes	Valor do terreno/m ²
CIPESA	06/02/1998	232.917,00	14	388	R\$ 240,00

Fonte: PMM – SMCCU

Localizado no bairro de Santa Amélia, vizinho ao loteamento Chácaras da Lagoa, com acesso pela Av. Jorge Montenegro Barros, limita-se na lateral direita com uma área já urbanizada, na lateral esquerda com uma via de acesso à antiga ladeira de Fernão Velho, e pelos fundos com as barreiras voltadas para a lagoa Mundaú, o que garante aos moradores uma vista privilegiada da paisagem lagunar.

Embora seu projeto tenha sido aprovado perante o município como loteamento “CIPESA”, é conhecido como “Condomínio Jardins de La Reina e Condomínio Melville”. Para se dividir em dois “condomínios”, foram fechadas algumas ruas e constituídas duas associações de moradores.

Além de demonstrar desde o início a intenção de fechamento, seu projeto apresenta a peculiaridade de se desenvolver em torno de um cemitério público, cujo acesso foi garantido embora bastante confinado, se constituindo na linha divisória dos “condomínios”.

O fechamento do loteamento pela frente e pela lateral esquerda é feito por lotes voltados para fora do empreendimento, nos fundos com área de preservação ambiental e pela lateral direita faz limite com fundos de casas do loteamento vizinho.

A foto aérea apresentada a seguir, localiza esse empreendimento, mostrando como se dividiu em dois “condomínios” envolvendo o cemitério público existente.

Apesar de se tratar de um mesmo empreendimento, os ”condomínios” em que se subdividiram atendem a classes econômicas diferenciadas, definidas pelo padrão de qualidade de cada um e suas valorizações imobiliárias. Essa observação é facilmente constatada pelo tratamento diferenciado de projeto e acabamento das suas respectivas guaritas, apresentadas a seguir nas figuras nº 98 e 99.

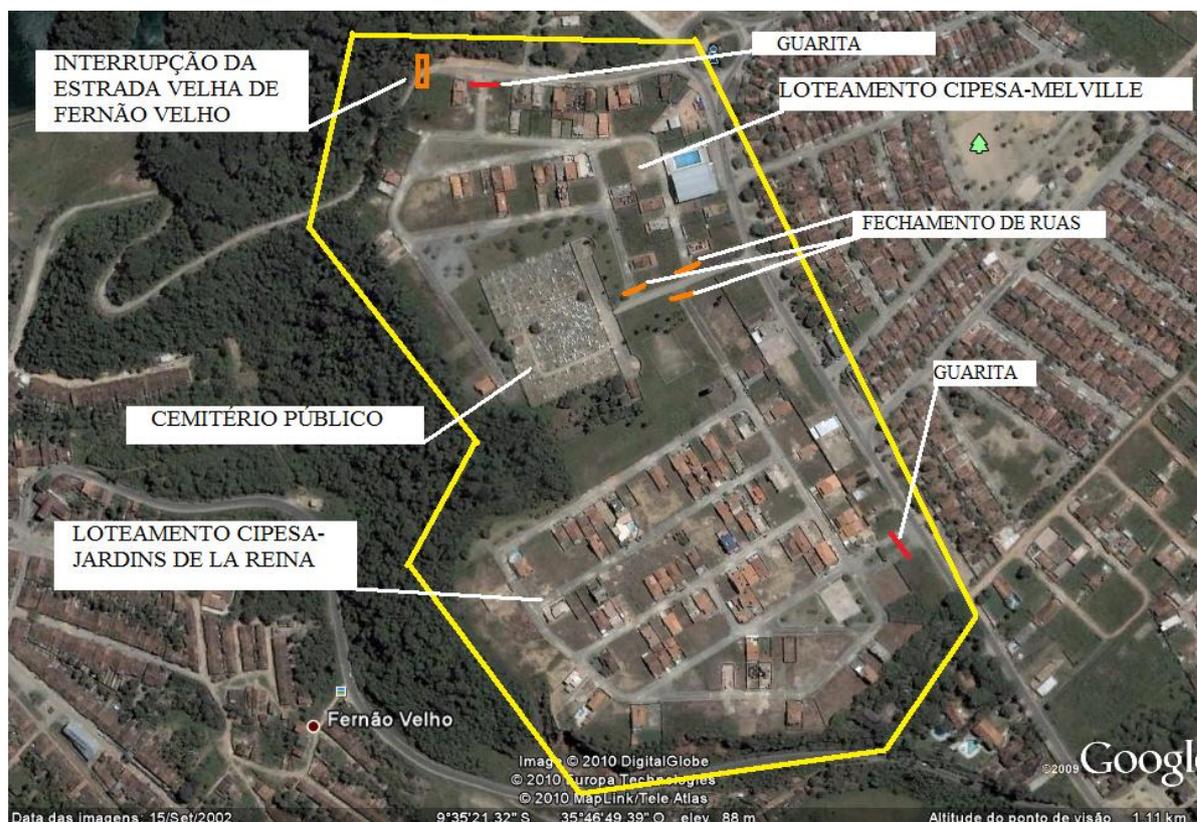


Fig. 97 - Loteamento CIPESA – Jardim de La Reina e Melville - Vista aérea.
Fonte: Google Earth. 30/03/2010.



Fig. 98 - Loteamento Cipesa- Jardins de La Reina
Guarita de segurança
Fonte: Arquivo pessoal. 16/04/2008



Fig.99 - Loteamento Cipesa - Melville
Guarita de segurança
Fonte: Arquivo pessoal. 16/04/2008

Observa-se na figura 99, que embora a guarita de acesso ao loteamento Cipesa - Melville tenha sido construída no limite do loteamento, foi edificada uma outra guarita menor, sobre a via pública.

A figura 100 mostra a interrupção do acesso à estrada velha de Fernão Velho e a figura 101 apresenta um detalhe da via de acesso aos loteamentos Chácaras da Lagoa e Cipesa Melville, e que dá acesso à estrada velha de Fernão Velho, irregularmente interrompida pelos moradores.



Fig. 100 - Interrupção da estrada Velha de Fernão Velho
Fonte: Arquivo pessoal. 16/04/2008



Fig. 101 – Detalhe: Interrupção da Estrada Velha de Fernão Velho e Guaritas
Fonte: Google Earth. Acessado em 26/08/2010

6. Condomínio Ocean View:

Localização: Bairro de Jacarecica

TABELA 11 - Quadro de dados técnicos. - Ocean View.

Condomínio	Aprovação	Á.Loteável/ m ²	Quadras	Unidades autônomas	Valor da unidade/m ²
Ocean View	03/02/2000	110.115,00	04	52	R\$245,00

Fonte: PMM - SMCCU.

Localizado no Bairro de Jacarecica, em uma gleba parcialmente cercada por grotões às margens da AL-101-N, foi o primeiro empreendimento em Maceió a ser projetado como condomínio horizontal, sendo as unidades autônomas limitadas por encostas e distribuídas em torno de uma única rua e de duas áreas verdes.



Fig. 102 - Condomínio Ocean View - Guarita

Fonte: Arquivo pessoal. 10/04/2009



Fig. 103- Condomínio Ocean View- Padrão habitacional

Fonte: Internet, foto José Ademir, acessada em 16/05/2010

As figuras 104 e 105 apresentam a localização e implantação do empreendimento Ocean View, às margens da AL101-Norte podendo-se observar indícios de degradação

ambiental provocada pela supressão da vegetação nativa e movimentos de terras sem as devidas proteções.



Fig. 104 - Condomínio Ocean View - Implantação

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1117943> acessada em 08/05/2010



Fig. 105 - Condomínio Ocean View – Vista aérea

Fonte: Google Earth, acessada em 16/05/2010

No projeto inicial a unidade autônoma era constituída de uma edícula vinculada a uma área externa proporcional. Assim, a área de construção da edícula influencia no cálculo da fração ideal de cada condômino, uma vez que a fração ideal é proporcional à área construída. Com essa conformação o empreendimento foi aprovado perante o município e registrado no Cartório de Imóveis. Entretanto, em se tratando de um empreendimento destinado a pessoas de alta renda, não havia interesse do empreendedor e nem do comprador em construir a edícula, ficando a cargo dos adquirentes das frações ideais construir a unidade

habitacional, como se tivessem comprado um lote de loteamento, o que foi feito sem obediência às normas que regem os condomínios. Assim, cada condômino construiu sua casa como quis, sem obedecer ao projeto da edícula inicial e até mesmo em vários terrenos, inviabilizando a regularização das unidades habitacionais, tanto perante o cartório de imóveis como perante o município.

7. Condomínio Morada da Garça:

Localização: Bairro de Garça Torta;

TABELA 12 - Quadro de dados técnicos. Morada da Garça

Condomínio	Aprovação	Á. Loteável/m ²	Quadras	Lotes	Valor da unidade R\$
M. da Garça	09/01/2004	60.842,50	04	52	450.000,00 / (resid).

Fonte: PMM - SMCCU

Localizado à beira mar do bairro de Garça Torta, limitando-se pelo lado direito com o riacho Guaxuma e às margens da Al. 101 - Norte, o condomínio Morada da Garça, é constituído de 52 unidades habitacionais distribuídas em uma área loteável de 60.842,50 m².



Fig. 106 - Condomínio Morada da Garça – Vista aérea
Fonte: Google Earth., 13/05/2010



Fig. 107 - Morada da Garça- Guarita
Fonte: Arquivo pessoal - 10/04/2009

Destinado a uma população de alta renda, o diferencial desse empreendimento foi a proposta de construção da edificação pelo loteador, o que caracterizou de fato um condomínio legalmente regulamentado pela lei Federal nº 4591/64, complementada pelas determinações do Código de Urbanismo.

Assim, consta do projeto urbanístico do empreendimento uma reserva de área pública externa correspondente a 3.042,12m² destinado a equipamentos comunitários e 6.048,25 m²

destinado a áreas verdes públicas. Com relação às unidades habitacionais, não foram propostos quatro projetos padronizados de residências para serem executados. Entretanto, as unidades padronizadas não foram bem aceitas pelo público alvo do loteamento, população de alta renda, o que dificultou sua comercialização fazendo com que os loteadores revissem a proposta inicial, em busca de uma solução que atenda aos potenciais compradores e viabilize o registro das unidades habitacionais.

O alto valor ligado à personalidade da casa compartilhado por todas as classes sociais, provavelmente explica porque casas padronizadas não são comuns entre a elite. [...] Mais importante, no entanto, é que essa rejeição da homogeneidade até entre pessoas que são parte de um mesmo grupo social pode estar relacionada ao fato de que na justificação ideológica dos condomínios fechados de São Paulo não há nenhuma referência positiva à idéia de comunidade [...]. (CALDEIRA, 2000, p.262).

Essa observação de Caldeira permite entender o porquê da preferência das classes de alta renda por loteamentos regulares com controle de acesso, onde cada proprietário tem a opção de construir um projeto arquitetônico exclusivo da sua preferência, apesar das dificuldades para registro dos mesmos, uma vez que ainda não existe a figura jurídica do condomínio de lotes.

8. Loteamento San Nicholas:

Localização: Bairro da Serraria

TABELA 13 - Quadro de dados técnicos. San Nicholas

Loteamento	Aprov.	Á.Loteável/m²	Quadras	Lotes	Valor do terr./m²
San Nicholas	19/12/2001	223.179,00	18	278	R\$350,00

Fonte: PMM – SMCCU.

O loteamento San Nicholas está localizado no bairro da Serraria, em uma gleba parcialmente cercada por grotões e tem seu único acesso através de uma via local que o interliga à Via Expressa.

Aprovado perante o município e registrado no Cartório de Imóveis como loteamento regular e destinado a uma população de alta renda, o loteamento San Nicholas foi concebido com a pretensão de se constituir em um novo Aldebaran. O fechamento do empreendimento é feito com lotes voltados para as encostas e para dentro do empreendimento, não permitindo a interligação com a gleba vizinha.



Figura 108 –Loteamentos San Nicolás I e II, com detalhe das áreas públicas privatizadas - Vista aérea
 Fonte: Google Earth. Acessada em 13/05/2010

A figura 108 apresenta uma vista da implantação dos Loteamentos San Nicholas e San Nicolas II e um detalhe da área pública do loteamento privatizada e urbanizada pelos moradores

O sistema viário principal interno do loteamento é dotado de canteiro arborizado, com pistas de rolamento que variam de 10 a 16 metros. As áreas públicas são centralizadas no empreendimento, com acesso através de vias locais sem saída. Não foram reservadas áreas públicas externas ao empreendimento.



Fig. 109 - San Nicholas I e II – Guarita de segurança
 Fonte: Arquivo pessoal- 16/04/2008

O seu projeto originalmente previa uma ligação com uma gleba vizinha onde posteriormente foi implantado o loteamento San Nicholas II, em continuidade ao primeiro e tendo seu único acesso através das ruas do primeiro loteamento.

9. Loteamento Vert Paradiso:

Localização: Bairro de Antares

TABELA 14 - Quadro de dados técnicos. Vert Paradiso.

Loteamento	Aprov.	Á. Loteável/m ²	Quadras	Lotes	Valor do terr./m ²
Vert Paradiso	20/05/1998	70.736,66m ²	12	165	R\$320,00

Fonte: SMCCU.

Destinado a uma população de média renda, trata-se de um loteamento que após ter sido aprovado e registrado, implantou controle de acesso restrito, com acesso através de uma ligação à Via Expressa. Posteriormente foi concebido e implantado o loteamento Vert Paradiso II em uma gleba contínua e com acesso unicamente através do Vert Paradiso.

Embora se confronte com uma gleba existente em condições de parcelamento o seu traçado urbanístico não contempla possibilidades de interligações, ficando essas ainda mais prejudicadas pela topografia acidentada (grotões), que fazem limites com o restante do seu perímetro. Esse confinamento proposital, traduzido pelo projeto de um loteamento com pretensões de fechamento segue o padrão usual observado nessa pesquisa.



Figura 110 –Loteamentos Vert Paradiso I e II - Vista aérea
Fonte: Google Earth 13/05/2010



Figura 111– Lot. Vert Paradise I- Padrão habitacional
 Fonte: Internet. 09/06/2010. Acessível em:
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=761636>



Fig. 112 - Guarita de segurança
 Fonte: Arquivo pessoal - 16/04/2008

10. Loteamento Angra de Ipioca:

Localização: Bairro de Ipioca.

TABELA 15 - Quadro de dados técnicos. Angra de Ipioca

Loteamento	Aprovação.	Á.Loteável/m ²	Quadras	Lotes	Valor do terr./m ²
Vert Paradiso	12/07/2001	117.145,18	10	149	R\$ 400,00

Fonte: PMM- SMCCU.



Fig. 113 - Loteamento Angra de Ipioca – Vista aérea
 Fonte: Google Earth - 25/03/2010

Implantado em uma gleba com característica típica dos sítios do Litoral Norte, ou seja, de forma retangular, com uma testada voltada para a Al - 101 Norte e um comprimento que vai até o mar, limita-se pelas laterais com glebas de uso agrícola. O seu projeto urbanístico consta de duas ruas paralelas, interligadas por vias locais.

A rua principal do loteamento foi definida através do decreto Municipal nº 6.863 de 15 de agosto de 2008, que institui o Plano de Acesso Viário às Praias do Litoral Norte de

Maceió, como o acesso público nº 31. Mesmo assim o loteamento é dotado de controle de acesso restrito.



Fig. 114 - Padrão residencial I
Fonte Google Earth - 13/05/2010



Fig. 115 - Guarita de segurança
Fonte; Google Earth - 13/05/2010



Fig. 116 - Padrão residencial II
Fonte: Google Earth - 13/05/2010

4.3 CONCLUSÃO PARCIAL

As descrições e caracterizações feitas nesse capítulo, consubstanciadas pela pesquisa, permitem concluir que os empreendimentos destinados a alta renda, sejam condomínios horizontais ou loteamentos que adotaram controle de acesso restrito, geralmente são implantados em glebas maiores que oferecem condições especiais, como: limites com encostas, localizações à beira mar ou com paisagem privilegiada.

Observa-se também que entre todos os empreendimentos relacionados neste capítulo, apenas dois reúnem características de Condomínios Horizontais. Os demais são loteamentos com propostas urbanísticas apoiadas na Lei nº 6.766/79 e nos Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, que após as suas aprovações na modalidade de loteamento, implantaram controle de acesso restrito e se autodenominaram “condomínios”, com a privatização ilegal, mas consentida pelo poder municipal, de suas áreas públicas em detrimento dos interesses da população do entorno.

Enquanto os loteamentos fechados privatizam suas áreas públicas, geralmente localizadas na parte interna dos empreendimentos, os condomínios horizontais dão destinações diversas para essas, localizadas por força de Lei externamente ao perímetro fechado. Essas áreas são geralmente situadas nas entradas dos empreendimentos e utilizadas como jardins. Ou seja, em qualquer situação as áreas públicas deixam de cumprir integralmente a função social a que se destinam.

Por outro lado, empreendimentos com essas características, destinados às altas e médias rendas, mesmo sendo implantados em áreas periféricas, com infra-estrutura deficitária,

terminam por atrair para a região outros empreendimentos residenciais e comerciais, bem como o reforço dos serviços de infra-estrutura através de investimentos públicos e privados.

A pesquisa realizada demonstra que os empreendimentos para rendas médias e baixas localizadas em áreas menores e mais centrais, também foram concebidos com a privatização das suas áreas públicas, atraindo de forma semelhante os investimentos públicos e privados para reforço da infra-estrutura existente, compatível com a renda da população alvo.

A ocupação dessas áreas mais centrais, apesar de tecnicamente correta, pelo aproveitamento da infra-estrutura existente, é também prejudicada pela indisponibilidade de áreas públicas suficientes para a implantação de equipamentos e serviços urbanos necessários para o atendimento a demanda acrescida, como: postos de saúde, colégios, creches, postos policiais etc.

SEÇÃO 5 – DISTORÇÕES E INTERFERÊNCIAS OBSERVADAS

Freitas (2002, p.3-4), em uma análise da função pública dos loteamentos, cita Roberto Barroso, afirmando que “o loteamento é, de ordinário, matriz de um novo bairro residencial da cidade, um patrimônio da coletividade.” Sendo, portanto do interesse de todos e não apenas dos seus moradores. Ele afirma ainda que:

A nova realidade urbanística resultante da implantação do loteamento, como é óbvia afeta a Cidade como um todo, sobrecarregando seus equipamentos urbanos, sua malha viária e toda a gama de serviços públicos de infra-estrutura da cidade. (BARROSO, APUD FREITAS, 2002, p3-4).

Por sinal que, a transcender desses direitos subjetivos dos proprietários de unidades imobiliárias dos loteamentos, deve-se reconhecer, mesmo, a existência de um direito comunitário, de todo o povo, ao desfrute do novo bairro, como unidade urbanística do todo que é a Cidade. O loteamento, sob essa visão, não é patrimônio de um conjunto de pessoas, mas, sim, núcleo urbano de interesse comum de todos. (BARROSO, APUD FREITAS, 2002, p 3-4).

Esse entendimento de Barroso e de Freitas, com relação à função pública dos loteamentos diverge do conceito utilizado para implantação de condomínios horizontais e do fechamento de loteamentos e ratifica as observações feitas nesse trabalho relativas à segregação socioespacial e privatização de áreas públicas.

As análises efetuadas nesse trabalho permitiram observações das principais distorções urbanísticas causadas pela implantação de empreendimentos fechados em Maceió, sendo:

5.1 NA MORFOLOGIA URBANA

Como a implantação de condomínios horizontais demanda glebas maiores, eles foram sendo implantados nas áreas periféricas de tabuleiros, confinados por encostas, enquanto os vazios urbanos mais centrais constituídos de glebas menores estão sendo ocupados pelos condomínios tradicionais, formando núcleos de baixa, média e altas rendas que não se interligam, e tem acesso apenas ao sistema viário principal. O convívio urbano de vizinhança passa a existir apenas no interior de cada núcleo.

Ao longo da Av. Ariosvaldo Pereira Cintra, no bairro da Serraria, vem sendo implantados de forma continua vários empreendimentos com característica de condomínios e loteamentos fechados, assim como o fechamento de diversas ruas transversais. É interessante observar a diferença existente entre os dois lados da citada avenida.. De um lado as casas dos loteamentos Recanto da Serraria I, II e III, voltadas para a rua e fazendo o fechamento dos loteamentos, e do outro lado uma sequência de muros altos que fazem o fechamento dos diversos condomínios e loteamentos ali implantados.



Fig. 117 – Ocupação urbana na Av. Ariosvaldo Pereira Cintra
 Fonte: Google Earth, acessada em 12/06/2010

De um lado os loteamentos fechados com lotes voltados para a rua e do outro lado os condomínios e loteamentos fechados com muros e guaritas.

As figuras 118 e 119 apresentam alguns dos empreendimentos com controle de acesso implantados na Avenida Ariosvaldo Pereira Cintra. Cada empreendimento tem apenas um acesso à citada avenida, formando núcleos urbanos privatizados.



Fig. 118 - Loteamento Caminho do Mar - 15/04/2009
 Fonte: Arquivo pessoal



Fig. 119 - Loteamento Orion - 15/04/2009
 Fonte: Arquivo pessoal

A alteração na paisagem urbana causada pela implantação desses empreendimentos é observada no fechamento de áreas residenciais com portões e guaritas impedindo o livre trânsito de pedestres e de veículos. As extensões muradas limítrofes com as vias públicas têm como consequência a monotonia visual, ruas inseguras e sem vigilância, além de traduzirem isolamento, alterando a malha urbana, segmentando-a em grandes áreas de segregação, transferindo para dentro dos empreendimentos as ações de relacionamentos sociais.

Dessa forma, a implantação desses empreendimentos altera a permeabilidade da paisagem urbana. Os bairros são fechados com portões e guaritas impedindo o livre trânsito de pedestres e de veículos.



Fig. 120 - Grandes extensões muradas
Fonte: Arquivo pessoal - 16/04/2008



Fig. 121 - Grandes extensões muradas
Fonte: Arquivo pessoal - 16/04/2008

Considerando que esses tipos de empreendimentos, pela sua aceitação no mercado imobiliário tendem a permanecer e continuar se expandindo, entende-se que para minimizar os citados efeitos negativos, devam ser adequadas as normas atuais que os regulamentam.

Uma maneira de minimizar esse processo de segmentação da paisagem urbana seria a regulamentação das dimensões dos perímetros e a sua forma de fechamento, assim como estabelecer limites a implantação de vários empreendimentos de forma contínua. Dessa forma os projetos deveriam apresentar soluções técnicas capazes de evitar a monotonia do desenho urbano e a insegurança nas ruas gerada pelos muros imensos e contínuos, sem envasaduras, não permitindo a permeabilidade visual e uma maior interação com a área externa.

5.2 NA PRIVATIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS EM EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS.

Em conformidade com a legislação federal e municipal de parcelamento do solo urbano, todos os projetos de loteamentos devem reservar áreas para equipamentos comunitários, áreas verdes livres de lazer e vias públicas.

As reservas dessas áreas públicas em loteamentos têm como objetivo a implantação de equipamentos de lazer e comunitários tais como postos de saúde, escolas dentre outros, para suprir as carências existentes na localidade, em atendimento às necessidades da população.

A localização dessas áreas repassadas ao poder público nos novos loteamentos, é escolhida pelo loteador, atendendo à seguinte dinâmica:

Em loteamentos ou condomínios populares, não existe muito cuidado por parte do loteador com a localização desses espaços. A urbanização exigida pela legislação consiste apenas nos serviços básicos de drenagem, terraplenagem, abastecimento d'água e iluminação pública, não contemplando, no caso das áreas verdes, equipamentos de lazer, arborização nem

mobiliário urbano, o que não é interessante para o empreendedor executar quando se trata de loteamentos populares, uma vez que não o favorece economicamente nem altera os seus resultados financeiros. Nesses casos o interesse maior é conseguir um número máximo de lotes ou de unidades autônomas, apoiado pela legislação que não especifica parâmetros de localização e distribuição das áreas comunitárias no empreendimento.

As áreas públicas oriundas de loteamentos que são implantados e permanecem com acessos abertos e que ficam sob o domínio e a responsabilidade do município, geralmente não são urbanizadas, servindo como depósito de lixo quando não são ocupadas irregularmente, permutadas e ou privatizadas através das permissões de uso de áreas públicas. Muitas vezes a própria comunidade se apropria dessas áreas que são ocupadas com campos de futebol, quadras esportivas ou são cercadas pelo proprietário do lote vizinho “para não deixar ninguém invadir”.

Como exemplo tem o Loteamento Stella Maris, localizado no bairro de Jatiúca, cuja área pública permaneceu sem urbanização aproximadamente por trinta anos tendo sido recentemente urbanizada em torno de 50% de sua área total. Por iniciativa da associação de moradores foi mantida uma vigilância permanente que evitou sua invasão, como se observa em muitas outras áreas públicas de outros loteamentos.

A figura 123 mostra uma parte da área pública do loteamento Stella Maris ainda não urbanizada.



Fig. 122 - Área pública do loteamento Stella Maris
Fonte: arquivo Pessoal - 16/04/2008



Fig. 123 – Área pública do loteamento Stella Maris

Fonte: Google Earth – acessada em 13/05/2010

A figura 123 mostra essas áreas urbanizadas e em fase de urbanização, como também a faixa da rua projetada, invadida por proprietários de imóveis vizinhos e edificações comerciais.

Em contraponto, nos loteamentos e condomínios destinados à média e alta renda, as áreas verdes quase sempre são superiores às exigidas pela legislação vigente e entregues totalmente equipadas, arborizadas e urbanizadas, uma vez que o loteador é o principal interessado em qualificar ambientalmente o empreendimento, visando o lucro obtido através da valorização dos terrenos. Nesses casos, o valor do lote aumenta à proporção que ele se encontra localizado em áreas próximo a matas nativas, centros de convívio ou a áreas de lazer do próprio empreendimento devidamente equipadas com quadras de esportes, parquinhos etc..

A urbanização desses espaços livres dá ao empreendedor certo poder de barganha para privatizá-los através da permissão de usos de áreas públicas, ou mesmo implantar controle de acesso sem prévia autorização do município.

Assim, quando é fechado um loteamento, é constituída uma associação de moradores, que passa a urbanizar e manter as áreas públicas que são apropriadas na forma condominial privada, as quais de uma maneira geral passam a ser bem cuidadas e se apresentam bem tratadas. As ruas são calçadas e são implantados salões de festas e de ginástica entre outros equipamentos, nas áreas que inicialmente seriam destinadas a equipamentos públicos como escolas, postos de saúde, centros comunitários dentre outros.

Observa-se que são nas áreas de menor poder aquisitivo que a carência do espaço público para atividades de lazer se faz mais presente. Seja por indisponibilidade de áreas livres ou pela dificuldade de acesso a outras opções existentes na cidade, em áreas mais distantes da comunidade. Como constata Serpa (2007, p.16) a acessibilidade nesse caso não é apenas física, mas também simbólica, sendo a apropriação desses espaços públicos urbanos, dificultada pelas diferenças sociais e pelo sentimento de pertencimento ao lugar,

psicologicamente determinado pela demarcação territorial, imposta pela segregação sócio-espacial observada.



Fig. 124 - Espaço público de lazer, sem urbanização
Fonte: Arquivo Pessoal - 16/04/2008



Fig. 125 - Espaço público de lazer privatizado
Fonte: arquivo Pessoal -16/04/2008

Serpa (2007, p.16) questiona as razões dessa apropriação seletiva dos espaços urbanos, sugerindo que um espaço acessível a todos deve significar algo mais do que apenas um simples acesso físico a espaços “abertos” de uso coletivo e questiona as qualidades que norteiam a apropriação social do espaço público na cidade contemporânea: “Como explicar a apropriação seletiva e diferenciada de espaços, que, em tese, seriam ou deveriam ser acessíveis a todos?”

Essa dificuldade de acesso das classes de menor renda a outras opções de lazer é ampliada com a privatização de espaços públicos que poderiam atender a essa carência.

5.3 NO AUMENTO DOS GASTOS MUNICIPAIS

A privatização de áreas públicas onera o município, que muitas vezes é obrigado a comprar terrenos para solucionar carências de algumas comunidades, principalmente aquelas que moram em locais com alta densidade populacional, objeto de assentamentos espontâneos onde não existe reserva de áreas públicas ou onde estas não tenham sido urbanizadas ou tenham sido invadidas por terceiros, ficando a comunidade moradora sem espaços de lazer ou de equipamentos comunitários públicos.

A aquisição desses terrenos por parte do município nem sempre é possível, seja por indisponibilidade de verba ou por falta de terreno apropriado próximo à comunidade, ficando as comunidades carentes de equipamentos públicos como escolas, postos de saúde, praças, dentre outros, enquanto nas vizinhanças as áreas públicas que deveriam ser destinadas para essa finalidade, são privatizadas e atendem às necessidades de alguns privilegiados, servindo como clubes e áreas de lazer, não atendendo integralmente às funções sociais a que se destinariam.

Apesar da elaboração de Planos Diretores específicos, bem como a sinalização de projeto de Lei Federal para regulamentação da matéria, o PL 3.057/2000, também conhecida por lei de responsabilidade territorial, e das tentativas de regulamentação do tema em nível municipal, inexistente uma legislação adequada que ampare a regularização desses empreendimentos, apesar do tempo decorrido, das experiências já obtidas e da constatação de que o modelo, da forma como vem sendo implantado, compromete o desenvolvimento urbano sendo danoso aos interesses públicos.

A tabela a seguir apresenta o quantitativo de áreas públicas privatizadas por bairro em Maceió:

TABELA 16 - Áreas públicas privatizadas por bairro em Maceió.

Bairro	Nº de loteamentos	Área de Eq. Comunitários	Área Verde
Ipioca	3	6.038,55	62.405,90
G. de Lourdes	2	1.500,00	95.043,55
J. Petrópolis	4	84.301,00	42.130,00
Petrópolis	3	5.615,31	11.063,17
Santa Amélia	3	62.889,07	99.537,32
Jacarecica	2	Externa	Externa
Antares	4	14.024,26	26.769,08
Serraria	16	30165,04	85349,51
Feitosa	4	2.831,03	20.953,93
São Jorge	1	2.469,74	4.929,41
Guaxuma	1	17.152,19	38.929,05
Garça Torta	1	Externa	Externa
Jacintinho	1	0	3.800,00
Barro duro	1	1.348,50	3.518,75
Tab. do Martins	1	6.150,00	4.370,00
TOTAL	47	234.484,69	498.799,67

Fonte: SMCCU.

Entretanto, apesar de todas as discussões técnicas e jurídicas sobre o tema e de serem bastante combatidos pelos urbanistas, a implantação de condomínios horizontais e o fechamento de loteamentos regulares é, bem aceito pela população de uma maneira geral, havendo uma cumplicidade com o município, que não tem agido eficazmente na fiscalização desses processos, seja pela carência da sua estrutura de fiscalização, por conveniência diante da sua incapacidade em prover a segurança pública da cidade, ou mesmo de urbanizar e manter as áreas públicas.

Observa-se que nos 47 empreendimentos analisados, existe um total de 733.284,36 m² de áreas públicas indevidamente privatizadas. Considerando um preço médio de R\$ 250,00 por m², obtido através de uma média ponderada dos valores dos terrenos, pode-se concluir pela existência de um déficit financeiro para o município correspondente a R\$ 184.321.082,00, (cento e oitenta e quatro milhões, trezentos e vinte e um mil e oitenta e dois reais).

Essa estimativa corresponde apenas aos prejuízos financeiros para a Prefeitura Municipal de Maceió, representados pela privatização de áreas públicas, sem computar os demais prejuízos de ordem social e urbanísticos pela carência de áreas livres para implantação de equipamentos urbanos comunitários, necessários para suprir a demanda existente, principalmente nas áreas de saúde, educação e lazer.

5.4 NA MALHA VIÁRIA URBANA

Como já foi visto no Capítulo 2, a malha viária urbana de Maceió é constituída de ruas estreitas que passam a exercer diversas funções na malha urbana.

A inexistência de um Plano Diretor de Transportes, que assegure diretrizes necessárias e suficientes para o ordenamento do sistema viário e mobilidade urbana da cidade, é um dos grandes complicadores do processo de expansão urbana uma vez que o aumento populacional, conseqüentemente gera o aumento do número de viagens por automóvel assim como a demanda por transporte coletivo, considerando que aumenta o número de deslocamentos de pessoas.

O adensamento provocado pela implantação de condomínios, condomínios horizontais, e fechamento de loteamentos, permitindo a entrada e a saída do empreendimento por apenas uma rua, pressupõe uma sobrecarga no sistema viário saturando a sua capacidade de absorção do tráfego. Esse fato se complica com a implantação simultânea de vários

empreendimentos em uma mesma rua, principalmente se considerarmos que os empreendimentos são implantados em ruas locais e possuem apenas um portão de entrada e saída de veículos, acarretando acúmulo de tráfego na via de acesso principal. Se esse acréscimo não for planejado, poderá gerar congestionamentos no tráfego da região e de seu entorno.

Os estoques de terras apropriados para a ocupação com condomínios horizontais e loteamentos fechados, por demandarem áreas maiores e mais baratas, encontram-se principalmente nos vazios urbanos e áreas periféricas da região de tabuleiro atendida pelas avenidas Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro e pela Via Expressa, assim como têm sido muito procuradas às áreas mais elevadas atendidas pela Al. 101 - Norte, vias essas que já se encontram com sua capacidade de tráfego bastante comprometida. Sem a implantação de vias locais e coletoras interligando os empreendimentos uns aos outros todo o trânsito local demandará a essas vias arteriais.

Outra questão observada com relação ao sistema viário é que a implantação desses empreendimentos pode a curto, médio e longo prazo inviabilizar a implantação de um sistema viário eficiente, assim como pode interromper uma via que poderia ter prosseguimento, segmentando mais ainda a malha viária urbana. Como exemplos de interrupções de vias que poderiam se constituir em importantes soluções de tráfego, embora o seu fechamento não seja decorrente da implantação de condomínios horizontais ou de fechamento de loteamentos, mas da falta de planejamento uma vez que todo o tráfego da região era direcionado para a Av. Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro, temos as ruas Virgíneo de Campos e Belo Horizonte de um lado da av. Fernandes Lima e do outro lado as ruas Manoel Maia Nobre e a 15 de Novembro, as quais poderiam se constituir em paralelas à Fernandes Lima, salvaguardando o seu canteiro central, cuja largura vem sendo gradativamente diminuída para adaptações paliativas de propostas viárias.

Como exemplo de loteamentos que foram fechados, interrompendo suas interligações com as glebas vizinhas, tem dentre outros, os loteamentos Jardim do Horto, o San Nicholas e o Vert Paradiso.

Os loteamentos concebidos e implantados sem controle de acesso restrito se interligam normalmente à malha urbana. Nesses casos, quando posteriormente esses controles são implantados, as vias públicas são interrompidas e não só com portões e guaritas, mas com

muros edificadas sobre o leito da rua. Como exemplo tem o Loteamento Recanto da Serraria com várias ruas muradas.

O fechamento do loteamento Rancho Bom interrompeu uma ligação existente entre a Avenida Durval de Góes Monteiro e a Rua Sebastião Correia da Rocha.

A figura 126 mostra a Interrupção da ligação entre a Avenida Durval de Góes Monteiro e a Rua Sebastião Correia da Rocha.



Fig. 126 - Loteamento Rancho Bom- Vista aérea
Fonte: Google Earth, acessado em 08/06/2010



Fig. 127-- Loteamento Recanto da Serraria- Via pública interrompida por muro
Fonte: Arquivo pessoal. 14/04/2008

Observa-se no loteamento Recanto da Serraria várias ruas interrompidas com a construção de muros sobre o seu leito.

Entende-se que, como medida mitigadora, as normas municipais contemplem determinações para que qualquer empreendimento que venha a sobrecarregar o tráfego de determinada região apresentem um projeto de impacto viário onde deverá constar entre outras exigências um estudo sobre as demandas de transportes existentes e propostas; uma avaliação da interferência do tráfego na via estruturante. Deverão ser analisadas as entradas e saídas de veículos no empreendimento avaliando a necessidade de implantar pistas de desaceleração e áreas de acumulação. Os estudos apresentados deverão ser analisados pelo órgão de transporte e trânsito competente, o qual poderá exigir medidas corretivas caso se façam necessárias.

5.5 CONCLUSÃO PARCIAL

Os prejuízos causados pela privatização de áreas públicas localizadas nos interiores dos loteamentos têm sido denunciados por diversos técnicos, urbanistas e juristas, na Câmara Federal, com destaque para os seguintes:

Marcelo Lopes de Souza, em pronunciamento na seção Agência da Câmara em 04.11.2003, afirma que "A privatização dos espaços públicos, fragmenta as cidades e fere direitos básicos de seus moradores". Ele defende ainda que esses empreendimentos devam ser desestimulados e fortemente regulados.

O jurista José Carlos de Freitas (2003) afirma que os "modelos" loteamentos em condomínios, loteamentos regulares fechados e fechamento de ruas autorizado pelas prefeituras, "travestidos de remédio eficiente para a violência urbana, pervertem a ordem jurídica e conspiram contra princípios constitucionais básicos". Afirma ainda que:

De ordinário promovem violação a direitos universais e fundamentais insculpidos na Carta Magna: direito de locomoção (ir, vir, parar, estacionar), direito á intimidade (Não há lei que obrigue uma pessoa a se identificar a particulares e nem declinar seu itinerário), direito à igualdade (todos são iguais perante a lei), direito social ao lazer (nas áreas públicas como praças, áreas verdes e de recreio), direito de associação (ninguém pode ser compelido a se associar ou manter-se associado). (FREITAS, 2002, p.2). Acessado em 12/05/2010, acessível em <http://www.conjur.com.br/2002-fev-17/privatizacaoareaspublicasofendecidadania>.

Considerando a tendência que se apresenta de fechamento de loteamentos com a privatização das áreas públicas, a lei municipal nº 3.943/89, instituiu alguns parâmetros para o que chamou de "condomínios urbanísticos", respaldada pelo art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64 e do art.3º do Decreto Lei nº 271/67. Dentre esses parâmetros, instituiu a obrigatoriedade da reserva de um percentual de áreas públicas externas ao empreendimento.

Essas normas, além de regulamentar a implantação de condomínios com relação à obrigatoriedade da reserva de áreas públicas, respalda tecnicamente a aprovação de condomínios de lotes, entretanto não respalda o registro dos empreendimentos, considerando que o cartório de imóveis não tem esse entendimento, uma vez que a lei Federal 4.591/64 que regulamenta condomínios não se reporta a condomínios de lotes.

Além disso, essas normas não foram bem aceitas pelos empreendedores que vêm nessa reserva de área pública uma "perda financeira" uma vez que poderiam ser transformada em terrenos a serem comercializados.

Esse fato, aliado à impossibilidade de registro do empreendimento e a convivência do município, faz com que os empreendedores optem pela implantação de loteamentos regulares para posteriormente fechá-los com portões e guaritas, privatizando todas as áreas públicas.

Além da privatização dos espaços públicos, as interferências sofridas no sistema viário com o aumento do trânsito de veículos, carecem de estudos específicos de trânsito e planejamento de transportes que minimizem seus efeitos na malha viária assim como na morfologia urbana, decorrente da implantação de grandes extensões muradas e interrupções de ruas seja com portões e até mesmo com muros.

Dessa forma entendem-se necessárias a adoção de medidas mitigadoras complementares à legislação vigente, capazes de, antecipadamente à aprovação e implantação desses empreendimentos, promoverem ações que possam melhor integrá-los à malha urbana, reduzindo as distorções observadas.

Além das medidas já recomendadas neste capítulo, torna-se necessário a exigência de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, para empreendimentos que ultrapassem os parâmetros previamente estabelecidos, referentes a dimensões da gleba e ao número de unidades habitacionais.

O EIV acima referido deveria contemplar minimamente estudos referentes ao:

1. Adensamento populacional e seus reflexos no trânsito de veículos e de pedestres, assim como na carência de equipamentos comunitários e de infra-estrutura;
2. Adequação às leis de uso e ocupação do solo;
3. Extensão do perímetro fechado;
4. Contigüidade de empreendimentos;
5. Tipos de fechamento e compatibilidade com as edificações do entorno;
6. Adequação do sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade e estacionamento.

As alterações nos procedimentos para licenciamento de empreendimentos residenciais, observando as recomendações contidas neste trabalho, poderão reduzir significativamente os aspectos negativos observados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As implantações de Condomínios horizontais e loteamentos fechados representam uma demanda atual, “justificada” por várias situações de distorções urbanas, sociais, econômicas e ambientais comentadas neste trabalho, bem como a tendência de fechamentos irregulares de loteamentos concebidos em conformidade com a legislação federal e municipal vigentes, mas que implantam restrições de acesso com privatização de suas áreas públicas, e de certa forma com a anuência do município que entende nesses fechamentos algumas vantagens tais como:

a) A Prefeitura Municipal desonera-se do trabalho de promover a manutenção e do sistema viário, a urbanização das áreas públicas internas com suas respectivas iluminações, bem como o fornecimento de serviços de segurança, varrição e coleta de lixo. Esses serviços são privatizados com ônus financeiro para os condôminos;

b) Com os fechamentos dos empreendimentos, as Associações de Moradores em nome da segurança, geralmente assumem o controle e fiscalização das áreas de preservação ambiental, localizadas no entorno, evitando danos ambientais que certamente trariam consequências com prejuízos para a habitabilidade dos imóveis e seu valor de mercado.

Em contraponto a essas “vantagens” administrativas, observam-se desvantagens de âmbito urbanístico tais como:

a) Privatização de áreas públicas;

b) Fechamento de grandes áreas gerando discontinuidades do tecido urbano, comprometendo a permeabilidade da sua malha;

c) Implantação de vários empreendimentos de forma contígua acarretando perímetros fechados cada vez mais extensos, tornando as ruas cada vez mais desertas e inseguras para o trânsito de veículos e pessoas;

d) As áreas públicas externas ao empreendimento, quando são reservadas ao município para áreas verdes e equipamentos comunitários, geralmente são localizadas na frente do empreendimento sendo utilizadas apenas como jardim de entrada do mesmo, descaracterizando a finalidade social principal a que se destinam.

Diante da falta de ações efetivas do município para o controle dessas ocupações sem que haja normativos legais e eficientes para tal, conclui-se que os ajustes e complementos a

esses normativos deverão acontecer com certa urgência, de forma a preservar os interesses públicos e da população que se encontra prejudicada pelos citados efeitos negativos e principalmente pela privatização das áreas públicas, que deixam de cumprir a função social a que se destinam.

A quantidade de loteamentos, que deixa de disponibilizar essas áreas para construção de equipamentos e mobiliários urbanos, por força dos referidos fechamentos e controles implantados sem o respaldo das citadas leis, bem como os condomínios que não disponibilizam suas áreas públicas externamente ao perímetro fechado, tem gerado dificuldades para as administrações municipais e estaduais que necessitam das mesmas para a implantação de equipamentos comunitários necessários ao atendimento das crescentes demandas consequência do aumento populacional.

Além dos complementos normativos sugeridos, a Prefeitura Municipal deveria implantar mecanismos de controle dessas áreas, através das suas Secretarias, para garantia e preservação desse patrimônio imobiliário, necessário para a implantação de equipamentos públicos como: escolas, creches, postos de saúde, postos policiais, pontos e terminais de ônibus, espaços de lazer, etc.

Considerando que o estoque de terras e de projetos executivos é condição determinante para um bom planejamento e captação de recursos públicos subsidiados, através dos programas federais geridos por diversos Ministérios, a indisponibilidade desse estoque tem repercutido negativamente na formulação dos orçamentos municipais através das Leis: Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), e Lei Orçamentária Anual (LOA), que não apresentam propostas orçamentárias em suas rubricas para construção de equipamentos e intervenções urbanas para atendimento das citadas demandas.

Mudanças de postura no relacionamento entre empresários da construção civil e gestores públicos deverão acontecer, com o objetivo de um entendimento sobre as questões das reservas de solo urbano para fins sociais, de forma a normalizar o estoque necessário para os atendimentos e desenvolvimento dessas citadas políticas públicas.

Observa-se que nas intervenções em assentamentos precários, geralmente localizados em áreas invadidas, públicas ou privadas, com altas densidades habitacionais, a falta desse estoque de terras tem sido um dificultador para a resolução dos projetos de reurbanização, exigindo da Prefeitura Municipal investimentos na aquisição de novas áreas no entorno, para

implantação de equipamentos urbanos e ou ajustes do traçado urbanístico para os padrões técnicos recomendados.

Essas desapropriações além de onerosas são dificultadas pelos procedimentos jurídicos e ingerências políticas, não logrando êxito na maioria das vezes, considerando os interesses comerciais dos seus proprietários.

A criação de um Banco de Habitação, já recomendado por vários documentos como: Política Habitacional de Interesse Social e Plano Diretor de Maceió poderá dar início a uma nova fase da política de desenvolvimento urbano para o município, condensando todos os recursos financeiros e patrimoniais, necessários para o planejamento dessa política habitacional e fundiária.

Nesse sentido várias estratégias poderiam ser utilizadas pela Prefeitura Municipal, para o resgate desse patrimônio imobiliário “privatizado”, utilizando as ferramentas previstas na Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, negociando com os empresários, formas de compensações como: Compra de glebas fora dos locais dos empreendimentos para doação à Prefeitura, compra do direito de construir em outros terrenos, etc.

Assim, diante do que foi constatado através dessa pesquisa e em resposta aos questionamentos feitos na introdução do presente trabalho, conclui-se que:

- a) A segregação socioespacial provocada por essa modalidade de fracionamento do solo urbano, ainda sem os suportes legais, se apresenta de forma generalizada para todas as classes sociais, com prejuízos maiores para as de menor poder aquisitivo, geralmente dependentes dos serviços fornecidos pelo poder público.
- b) Os condomínios horizontais, bem como os loteamentos transformados em “condomínios”, tem sido uma preferência de várias classes sociais e econômicas, não traduzindo uma exclusividade das classes de mais alta renda, como imaginado inicialmente;
- c) Os prejuízos causados à população residente no entorno desses empreendimentos têm sido observados principalmente pelo desequilíbrio entre a demanda instalada e a infra-estrutura disponível, com reflexos negativos nos sistemas viários, saneamento ambiental e serviços públicos, esses bastante prejudicados pela “privatização” das áreas públicas. Em contrapartida os empreendimentos de alta renda atraem politicamente para o seu entorno serviços e infra-estrutura, o que de

certa forma tem compensado os referidos prejuízos e conseqüentemente traduzidos como benefícios àquela população.

- d) A tendência de expansão desse tipo de empreendimento pode ser constatada, considerando os dados obtidos no setor de cadastro da SMCCU – Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano, sendo:
- Dos empreendimentos implantados até 1989, vinte implantaram controle de acessos sendo que apenas quatro foram concebidos com a intenção de fechamento;
 - Na década de 1990, onze empreendimentos implantaram controle de acesso e apenas um foi concebido com a intenção de fechamento;
 - No período de 2000 a 2008, houve um aumento significativo desses empreendimentos tendo sido implantados dezesseis, todos eles com propostas de acesso restrito
 - De 2008 a 2010, apenas um empreendimento, Condomínio Atlantis, foi aprovado pelo município com controle de acesso. Por outro lado observa-se um grande número de empreendimentos para média e baixa renda incentivados por Programas Habitacionais do Governo Federal que têm despertado interesse dos empresários da construção civil no atendimento dessa demanda.

A percepção é que os empreendimentos em condomínios horizontais para alta renda deverão continuar a ser implantados em atendimento a um nincho de mercado em crescimento, assim como os loteamentos para baixa e média renda na modalidade de condomínios fechados ou com o fechamento de loteamentos antigos deverão continuar na forma atual até o surgimento de fatos novos que alterem esses conceitos de ocupação do solo urbano.

DIFICULDADES ENCONTRADAS PARA ELABORAÇÃO DA PESQUISA:

Muitas foram as dificuldades encontradas para elaboração dessa pesquisa. Dentre elas a coleta de dados e inventário dos empreendimentos que implantaram controle de acesso foi sem dúvida a mais demorada, diante da dificuldade de encontrar os dados técnicos dos empreendimentos identificados na pesquisa de campo como fechados, por força de que só muito recentemente os arquivos municipais estão sendo informatizados. Além disso, grande parte do material disponível encontra-se em péssimo estado de conservação e sem contemplar os dados necessários à pesquisa realizada. Em vista disso a coleta de dados foi feita por partes

e complementada com informações disponibilizadas em diversos órgãos municipais e federais como Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano (SMCCU), Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPLA), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Secretaria Municipal de Finanças (SMF), Instituto Histórico e Geográfico de Alagoas, Superintendência do Patrimônio da União (SPU-AL), Universidade Federal de Alagoas (UFAL – FAUFAL - DEHA).

Outra dificuldade enfrentada foi à complementação e atualização dos dados coletados na primeira pesquisa realizada até dezembro de 2008, com base nos empreendimentos regulares implantados. Devido ao tempo decorrido, tornou-se necessária uma pesquisa complementar para os ajustes e atualizações dos dados obtidos.

SUGESTÕES PARA NOVAS PESQUISAS:

As conclusões dessa pesquisa apontam para novos trabalhos que poderão ser desenvolvidos para as complementações deste, tais como:

- Levantamento cadastral dos condomínios regulamentados pela lei Federal 4591/64, destinados às classes de baixa e média renda, observando o número de empreendimentos por bairro, o número de unidades implantadas e o adensamento provocado. Suas extensões muradas, assim como o grau de satisfação dos moradores quanto ao atendimento ou carência de equipamentos públicos de educação, saúde, segurança e lazer nas suas proximidades;
- A partir das medidas sugeridas nesta pesquisa, estudar e definir parâmetros mínimos para implantação de novos empreendimentos do tipo condomínios horizontais ou fechamento de loteamentos a serem incorporados na legislação pertinente, minimizando os efeitos desses na malha urbana, no sistema viário, na segmentação espacial, na morfologia urbana, na sustentabilidade ambiental, entre outras;
- Cadastro das áreas públicas originárias de loteamentos, identificando as que se encontram privatizadas por Associações de Moradores nos diversos loteamentos fechados, ou invadidas para usos diversos, assim como as que foram objeto de cessão ou permuta por parte do município, apresentando propostas para recuperação desse patrimônio, ou compensações necessárias para a sua reposição;

- Identificar as localidades onde existe carência de equipamentos comunitários de saúde, educação e lazer, promovendo propostas de requalificação urbana com definição de áreas públicas necessárias para o atendimento dessas demandas.

Finalmente espera-se que o Projeto de Lei PL 3.057/2000, complementar a Lei nº 6.766/79, atualmente tramitando na Câmara Federal, possa trazer as exigências legais necessárias para as correções das citadas distorções, amparando as alterações das leis municipais e estaduais que regulamentam as diversas modalidades de fracionamento do solo urbano.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Antônio. A. **A GUERRA DOS LUGARES: Sobre fronteiras e limiaridades no espaço urbano.** In: Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, nº 33 (Cidades), 1994, Rio de Janeiro: IPHAN, p.301.

BITTOUN, Jan. **OS EMBATES ENTRE AS QUESTÕES AMBIENTAIS E SOCIAIS NO URBANO.** In CARLOS, A.F. Lemos A.I.G., **DILEMAS URBANOS: Novas abordagens sobre acidade.** S. Paulo: Contexto, 2003. p. 295-298.

AS DIFERENTES ABORDAGENS DO CONCEITO DE TERRITÓRIO

BORDO, A.A. et al. Disponível em:

http://www.temasemdebate.cnpm.embrapa.br/textos/051018_TERRITORIO_ESPACO_quarta.pdf. Acessada em 03/09/201.

BONDARUCK, Roberson Luz. **A PREVENÇÃO DO CRIME ATRAVÉS DO DESENHO URBANO.** Curitiba: Edição do autor, 2007.

BRESCIANI, Maria Stella. **PERMANÊNCIA E RUPTURA NO ESTADO DAS CIDADES.** In: Fernandes, A.; Gomes, M.A. **SEMINÁRIO DE HISTÓRIA URBANA 1,** Faculdade de arquitetura/Mestrado em arquitetura e urbanismo/ANPUR, Salvador, 1991(p.187-195).

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **CIDADE DE MUROS: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** Trad. Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Ed.34/Edusp, 2000.

CAMPOS, et al. **ATLAS DA EXCLUSÃO SOCIAL NO BRASIL.** Vol. 02. Cap. 01 e 02, 2003.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. **URBANIZAÇÃO BRASILEIRA, REDESCOBERTAS.** In: CASTRIOTA, Leonardo Barci (org), **URBANIZAÇÃO BRASILEIRA, REDESCOBERTAS.** Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

COELHO, Maria das Graças Spencer, et al. **PRESERVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO, AS DUAS FACES DE UMA MOEDA URBANA.** In: RPA- Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. 1986, nº21, p.51-55.

CÓDIGO DE URBANISMO DE MACEIÓ, Lei Municipal nº3. 536 de 23 de dezembro de 1985.

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E URBANISMO DE MACEIÓ, Lei Municipal nº5. 354 de 17 de janeiro de 2004.

CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIÓ, Lei Municipal 5.593de08 de fevereiro de 2007.

DANIEL, Celso Augusto; **AÇÃO POLÍTICA E DIVERSIDADE DE ATORES NO UNIVERSO SOCIAL URBANO.** In: Gonçalves, Mª Flora; Brandão, Carlos Antonio e

GALVÃO, Antonio Carlos. **REGIÕES E CIDADES, CIDADES NAS REGIÕES: o desafio urbano e regional.** São Paulo: Editora unesp: ANPUR, (2003).

DEAK, Csaba (1991). **A CIDADE: do burgo à metrópole.** In: Espaço e Debates, Ano XI, n. 34. NERU/FAPESP/FINEP, São Paulo. p. 113-120.

ESTATUTO DA CIDADE, GUIA PARA IMPLEMENTAÇÃO PELOS MUNICÍPIOS E CIDADES, Brasília: Instituto Polis, 2001.

ESTATUTO DA CIDADE, GUIA PARA IMPLEMENTAÇÃO PELOS MUNICÍPIOS E CIDADES, Brasília: Instituto Polis, 2002.

FRIEDMAN, Fania; RAMOS, Carlos Alexandre. **A HISTÓRIA DA PROPRIEDADE DA TERRA NO BRASIL.** In FERNANDES, A; GOMES, M.A. Seminário de História Urbana 1, UFBA/Faculdade de Arquitetura/Mestrado em Arquitetura e Urbanismo/ANPUR (p.187-195), Salvador, 1999.

FARIA, Geraldo Majela Gaudêncio. **O LOTEAMENTO E A CIDADE: DICOTOMIAS ENTRE O LOCAL E O GLOBAL NA CONFIGURAÇÃO DA CIDADE DE MACEIÓ, BRASIL.** In: DO AMARAL E SILVA, Gilcéia e ASSEN DE OLIVEIRA, Lisete (org.) Simpósio A Arquitetura da Cidade nas Américas. Diálogos contemporâneos entre o local e o global. Florianópolis: PGAU - Cidade/ UFSC, 2006. CD-ROM, ISBN: 978-85-99773-02-4

FARIA, Geraldo Majela Gaudêncio. **VOIX PUBLIQUES – VOIES PUBLIQUES** (Critique de la sphère publique aux Brèsil: figures, configurations, spatialités). Tese de doutorado. Université de Paris I, Phanthéon Sorbonne – IEDES – Institut d’Etude de Developpement Economique et Social, 2002.

FERNANDES, A; GOMES, M. A. (org.). **CIDADES & HISTÓRIA.** UFBA / Fac. de Arquitetura / Mestrado em Arq. e Urb. / Salvador: ANPUR, 1992.

FREITAS, José Carlos de. **A PRIVATIZACAO DE ÁREAS PÚBLICAS OFENDE A CIDADANIA.** Disponível em: http://www.conjur.com.br/2002-fev-17/privatizacao_areas_publicas_ofende_cidadania. Acesso em 23 fev 2010.

FREITAS, José Carlos de. **DA LEGALIDADE DOS LOTEAMENTOS FECHADOS.** São Paulo: Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo, 1998. Disponível em: <http://www.mp.sp.gov.br/caohabitacao>. Acesso em 8 nov. 2008.

FREITAS, José Carlos de. **LOTEAMENTOS CLANDESTINOS: uma proposta de prevenção e repressão.** Disponível em: http://www.mp.sp.gov.br/portal/page/portal/cao_urbanismo_e_meio_ambiente/biblioteca_virtual/bv_artigos/bv. Acesso em 20 fev 2010. (FREITAS, 2002).

FREITAS, José Carlos de. **PRIVATIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO OFENDE DIREITOS COLETIVO.** Disponível em: http://www.conjur.com.br/2002-fev-17/privatizacao_areas_publicas_ofende_cidadania. Acesso em 01 maio 2010.

GARREAU, Joel. **REVISTA VEJA** – on line, 15 Mai 2002. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/150502/entrevista.html>. Acesso em 07 abril de 2010.

GENRO, Tarso. **O FUTURO DAS CIDADES NA NOVA ORDEM GLOBAL**. Disponível em: <http://www.portoalegre.rs.gov.br/democraciaparticipativa/Tarso%20Genro>. Acesso em 28 fev 2010.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARA MACEIÓ. IBAM/DUMA, 2005.

HARVEY, David. **RESPONSABILIDADES PERANTE A NATUREZA E PERANTE A NATUREZA HUMANA**. In: HARVEY, David. Espaços de Esperança. S.Paulo: Edições Loyola, 2006.

HOUG, M. **NATURALEZA Y CIUDAD PLANIFICACION URBANA Y PROCESOS ECOLÓGICOS**. Barcelona: Gustavo Gili S.A. 1998.

INSTITUTO PÓLIS. ESTATUTO DA CIDADE - guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília, 2001.

JACOBS, Jane. **MORTE E VIDA DE GRANDES CIDADES**. Trad. Carlos S. Mendes Rosa; Rev. Maria Ester Heider Cavalheiro. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LENCIONI, Sandra. **UMA NOVA DETERMINAÇÃO DO URBANO: O desenvolvimento do processo de metropolização do espaço**. In: CARLOS A.F.; LEMOS A.I.G. **DILEMAS URBANOS: novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: contexto, 2003.

LITTLE, Paul E. **OS CONFLITOS SÓCIO-AMBIENTAIS: Um Campo de Estudo e de Ação Política**, In: BURSZTYN, Marcel (Org.), **A DIFÍCIL SUSTENTABILIDADE: Políticas Energéticas e Conflitos sócio-Ambientais**. Editora Grammond, 2005, p.107 – 110.

LYNCH, Kevin. (1960) **THE IMAGE OF THE CITY**. Edição brasileira. A imagem da cidade (tradução: Jefferson Luiz Camargo). São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACEIÓ, (Governo Municipal). Secretaria Municipal de Habitação e Saneamento. Mapa de assentamentos precários. Relatório do Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais-PEMAS.

MACEIÓ, (Governo Municipal). **BASE CARTOGRÁFICA DE MACEIÓ**. Restituição Aerofotogramétrica . Escala 1:2000. Maceió. 2000

MAIA, Doralice Sátiro. **A RUA E A CIDADE**. Disponível em : <http://www.comciencia.br/comciencia/?section=8&edicao=25&id=277>. Acesso em 10 jan 2010.

MARICATO, Ermínia. **NA PERIFERIA DO MUNDO GLOBALIZADO: metrópoles brasileiras**. In: MARICATO, (Org.), BRASIL, CIDADES: alternativas para a crise urbana, Petrópolis: Vozes, 2001, p. 15-45.

MARICATO, E. **HABITAÇÃO E CIDADE**. São Paulo: Atual, 1997.

MELO, Claudia et alt. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO INSTRUMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL DE MACEIÓ**. Curso de Especialização em Gestão da Cidade. Fejal - CESMAC - CCSA - FV consultores Ltda. Instituto de Pesquisas Sociais, Maceió, junho de 2003.

MONTE-MOR, Roberto Luís. **OUTRAS FRONTEIRAS**: novas especialidades na urbanização brasileira. In: CASTRIOTA, Leonardo Barci (Org.), **URBANIZAÇÃO BRASILEIRA, REDESCOBERTAS**. Belo Horizonte: C/Arte, 2003, p. 260-271.

OLIVEIRA, Denisson. **CURITIBA E O MITO DA CIDADE MODELO**. Curitiba: UFPR, 2000.

OLIVEIRA, Cristina Isabel Eiras. **ESTATUTO DA CIDADE**: para compreender. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

PINTAUTI, S. **A CIDADE E A CRISE**. In DAMIANI; CARLOS; SEABRA (Orgs.), **O espaço no fim do século: a nova raridade**. São Paulo: contexto, 2001, p. 132-136.

PLANO DE DESENVOLVIMENTO DE MACEIÓ - Vol. I - Diagnóstico e Prognóstico. Coordenação Municipal de Planejamento - COMPLAN, 1981.

PLANO DIRETOR DE MACEIÓ. Lei Municipal nº 5593 de 08 de fevereiro de 2007.

RELATÓRIO NACIONAL BRASILEIRO: Segunda Conferência Mundial das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos - Habitat II. Istambul, 1996.

RIBEIRO, L.C.Q. **CIDADE, NAÇÃO E MERCADO**: gênese da questão urbana. In: SACHS, I, WILHEM, J, PINHEIRO, S. (Orgs.), **BRASIL: um século de transformações**. Cia das Letras São Paulo: Cia das letras, 2001, p. 132-161.

RIBEIRO, L.C.Q.. **DOS CORTIÇOS AOS CONDOMÍNIOS FECHADOS**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO, L.C.Q. **O DESAFIO DAS METRÓPOLES**. 2008. Disponível em <http://diplomatieque.uol.com.br/artigo.php?id=221&PHPSESSID=726ce1cea7ec25bc237a594352cb438c> Le Monde Brasil Diplomatique. Acesso em 13 jun 2010.

ROLNIK, Raquel. **O QUE É A CIDADE**. São Paulo: Brasiliense (Col. Primeiros Passos), 1988.

SANTOS, Denise Mônaco dos. **CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS**. 2003 disponível em <http://www.eesc.usp.br/nomads/condominio1.htm>, acessado em 20/01/2009.

SANTOS, Milton. **ESPAÇO E SOCIEDADE**: ensaios. Petrópolis: Vozes, (1979. p. 104-127).

SANTOS, Milton. **METAMORFOSES DO ESPAÇO HABITADO**. São Paulo: Editora HUCITEC, 1999.

SERPA, Ângelo. **O ESPAÇO PÚBLICO NA CIDADE CONTEMPORÂNEA**. São Paulo: Contexto, 2007.

SINGER, Paul. **ECONOMIA POLÍTICA DA URBANIZAÇÃO**. Brasiliense Edições CEBRAP, São Paulo, 1973. (A guisa de introdução: urbanização e classes sociais, p.11-29; Urbanização, dependência e marginalidade na América Latina, p.63-90; Campo e cidade no contexto histórico Latino-Americano, p.93-113).

SOBARZO, Oscar. **A PRODUÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO EM PRESIDENTE PRUDENTE**: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Orgs). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006, p. 199 - 214. Disponível em:
<http://www.ufrgs.br/labes/publicacoes/artigos/oscar/A%20producao%20do%20espaco%20publico%20em%20presidente%20prudente%20OSC.pdf> . Acesso em 02 abril 2010.

SOBARZO, O.M. **A PRODUÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO**: da dominação à apropriação. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 19, pp. 93 - 111, 2006 Disponível em:
http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geousp/Geousp19/Artigo_Sobarzo.pdf. Acesso em 21 abril 2010.

SOUZA, Ângela Gordilho. **O URBANO E O REGIONAL NO BRASIL CONTEMPORÂNEO, MUTAÇÕES, TENSÕES E DESAFIOS**. Salvador: EDUFBA, 2007.

SOUZA, Ângela Gordilho. **LIMITES DO HABITAR**. São Paulo, 2000, p. 23-79.

SOUZA, Luiz Alberto. **CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS**. 2003. Disponível em:
http://www.vivercidades.org.br/publique/cgi/public/cgilua.exe/web/templates/htm/_template02/view.htm?inford=512&editionsectionid=21&user=reader. Acesso em 10 set 2008.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **MUDAR A CIDADE**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. 3 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O DESAFIO METROPOLITANO**: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras. 2 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **FOBÓPOLE**. O medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SPIRN, A.W. **O JARDIM DE GRANITO. A NATUREZA NO DESENHO DA CIDADE**. São Paulo: EDUSP, 1995.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O EMBATE ENTRE AS QUESTÕES AMBIENTAIS E SOCIAIS NO URBANO**. In: CARLOS, A.F. Lemos; A.I.G., **DILEMAS URBANOS: NOVAS ABORDAGENS SOBRE A CIDADE**, S. Paulo: Contexto, 2003, p. 299-307.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **REESTRUTURAÇÃO URBANA E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NO INTERIOR PAULISTA**. Scripta Nova. Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2007, vol. XI, núm. 245 (11). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24511.htm>> [ISSN: 1138-9788] acessada em 20/03/2010

SPOSITO, M. E. B. **A CIDADE DENTRO DA CIDADE**. uma edge city em São José do Rio Preto. Disponível em: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(045\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(045).htm). Acesso em 26 abril 2010.

TRAMONTANO, Marcelo; SANTOS, Denise Mônaco dos. **CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS**: referências para uma prática contemporânea. Artigo apresentado ao IX Congresso Ibero-americano de Urbanismo. Recife: UFP e 2000.210mmx297mm. 05p. Disponível em http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria_6habitacao.htm. Acesso em 20 abril 2010.

TRAMONTANO, M.; Santos, D. M. **CONDOMÍNIOS FECHADOS**: um olhar arquitetônico. In: revista AAI. v. 1. Porto Alegre: AAI, 2001. Disponível em: http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria_artigos_online02.htm. Acesso em 08 abril 2010.

VILLAÇA, Flávio. **A RECENTE URBANIZAÇÃO BRASILEIRA**. In CASTRIOTA, Leonardo Barci (Org.), URBANIZAÇÃO BRASILEIRA, REDESCOBERTAS, Belo Horizonte: C/Arte, 2003, p. 28-41.

VILLAÇA, Flávio. **ESPAÇO INTRA-URBANO NO BRASIL**. Studio Nobel / FAPESP / Lincoln Institute, 376 p.), São Paulo, 2001.

VAZ, Lílian Fessier. **MODERNIZAÇÃO EXCLUDENTE E MORADIA NO RIO DE JANEIRO**. In: FERNANDES, A. GOMES, M.A. Seminário de História Urbana 1, UFBA/Faculdade de Arquitetura/ Mestrado em Arquitetura e urbanismo/ANPUR (p.197-203), Salvador, 1992.

VAZ, Lílian Fessier. **DOS CORTIÇOS ÀS FAVELAS E AOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS — A MODERNIZAÇÃO DA MORADIA NO RIO DE JANEIRO**, 1994. Disponível em <http://64.233.163.132/search?q=cache:LJhxoTt3004J:analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377187I6iYL2uw3Xe43QN7.pdf+habita%C3%A7%C3%B5es+coletivas+sec+XX&cd=12&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br> Acesso em 22 abril 2009.

SITES ACESSADOS

BAIRROS DE MACEIÓ. Disponível em: <http://picasaweb.google.com/golberylessa> acessado em 13/05/2010.

LE MONDE BRASIL DIPLOMATIQUE, Disponível em <http://diplomatie.uol.com.br/artigo.php?id=221&PHPSESSID=726ce1cea7ec25bc237a594352cb438c>. Acesso em 13 jun 2010.

VEJA Coleções: Violência Urbana. Disponível em http://veja.abril.com.br/arquivo_veja/violencia-urbana-crimes-bandidos-assaltos-sequestros-armas-trafico-impunidade.shtml. Acesso em 22 abril 2010.

VEJA on line. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/150502/entrevista.html>. Acesso em 22 de abril 2010.

MPSP- Ministério Público do Estado de São Paulo. Disponível em: http://www.mp.sp.gov.br/portal/page/portal/caonismo_e_meio_ambiente/biblioteca_virtual/bv_artigos/bv Acesso em 20 fev 2010.

CONJUR- Consultor Jurídico. Disponível em: http://www.conjur.com.br/2002-fev-17/privatizacao_areas_publicas_ofende_cidadania. Acesso em 01 maio 2010.

NOMADS, USP - Núcleo de Estudos de Habitares Interativos. Disponível em: http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria_artigos_online02.htm. Acesso em 08 abril 2010.

SKYSCRAPERCITY. Disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1117943>. Acesso em 08 maio 2010.

PICASA WEB. Disponível em: <http://picasaweb.google.com/golberylessa>. Acesso em 13 de maio 2010.

PANORÂMIO, Fotos do Mundo. Disponível em Google Earth, <http://www.panoramio.com/>. Acesso em 08/05/2010; 13/05/2010 e 26/06/2010