

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
CAMPUS A. C. SIMÕES
INSTITUTO DE GEOGRAFIA, DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE
CURSO DE GEOGRAFIA – LICENCIATURA

EDINALDO SANTOS DA SILVA

**Segregação socioespacial em Maceió: Condomínios e loteamentos fechados:
uma atualização**

Maceió – AL
2024

EDINALDO SANTOS DA SILVA

**Segregação socioespacial em Maceió: Condomínios e loteamentos fechados:
uma atualização**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Geografia da
Universidade Federal de Alagoas, como
requisito parcial à obtenção do título de
Licenciatura em Geografia.

Orientadora: Prof^a Dr^a Luciane Maranha
de Oliveira Marisco

Maceió – AL
2024

Catálogo na Fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central
Divisão de Tratamento Técnico

Bibliotecário: Jone Sidney A. de Oliveira – CRB-4 – 1485

S586s Silva, Edinaldo Santos da.
Segregação socioespacial em Maceió: Condomínios e loteamentos fechados:
uma atualização / Edinaldo Santos da Silva. – 2024.
76 f. : il. : color.

Orientadora: Luciane Maranhã de Oliveira Marisco.
Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia: Licenciatura) –
Universidade Federal de Alagoas. Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio
Ambiente. Maceió, AL, 2024.

Bibliografia: f. 65-68.
Anexos: 69-76

1. Segregação Socioespacial;. 2. Loteamentos Fechados;. 3. Condomínios
Fechados - Maceió. I. Título.

CDU: 711.4(813.5)

Folha de Aprovação

EDINALDO SANTOS DA SILVA

Segregação socioespacial em Maceió: Condomínios e loteamentos fechados: uma atualização.

Trabalho de Conclusão de Curso submetido à banca examinadora do curso de Geografia (Licenciatura) da Universidade Federal de Alagoas e aprovado em 29 de novembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
 LUCIANE MARANHA DE OLIVEIRA MARISCO
Data: 05/12/2024 09:22:23-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Orientadora – Prof^ª. Dr^ª. Luciane Maranha de Oliveira Marisco
Universidade Federal de Alagoas

Banca examinadora:

Documento assinado digitalmente
 KINSEY SANTOS PINTO
Data: 04/12/2024 10:11:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Examinador Interno – Prof. Dr. Kinsey Santos Pinto
Universidade Federal de Alagoas

Documento assinado digitalmente
 NELSON MARISCO
Data: 04/12/2024 15:11:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Examinador Interno – Prof. Dr. Nelson Marisco
Universidade Federal de Alagoas

Dedico

Primeiramente a Deus, à minha família, em especial a minha esposa Sirlei, a meu filho Danilo, e a minha filha Sirlei Batista, que com muita paciência empenharam-se em me ajudar a realizar um sonho antigo, que era uma formação de um curso de graduação. A meu pai (*in memoriam*), Cícero Ferreira da Silva, e à minha mãe (*in memoriam*), Maria Nazaré Santos da Silva, pelo início dessa jornada de educação e conhecimento, que sem sua ajuda não teria sucesso na minha caminhada de estudos.

AGRADECIMENTOS

Agradeço esse momento importante e de muito prazer em que vou poder agradecer a contribuição em que cada pessoa que de alguma forma me ajudou e me auxiliou na conclusão desse trabalho.

Agradeço primeiro a Deus, que me deu a oportunidade e força para que eu conseguisse ir até o fim dessa caminhada, e por ter colocado tantas pessoas que de algum modo me ajudou nesta trajetória. Foram muitas pessoas que contribuíram para a conclusão deste trabalho, e novamente agradeço a Deus pela disponibilidade que encontrei em todas elas.

Agradeço a atenção recebida dos meus professores que me orientaram e me acompanharam nessa etapa, mostrando-me o caminho para que eu pudesse concluir esse curso.

Um agradecimento especial ao meu filho Danilo, à minha esposa, à minha filha e ao meu genro Davysson, que constantemente me ajudaram na contribuição para a conclusão desse curso.

Agradeço aos professores da banca examinadora, Prof. Dr. Kinsey Santos Pinto e Prof. Dr. Nelson Marisco, pela atenção e disponibilidade a mim dispensada, e cujas observações foram fundamentais para a conclusão desse trabalho.

E, por fim, agradeço à minha orientadora, Prof^ª. Dr^ª. Luciane Maranha de Oliveira Marisco. por ter me orientado nos caminhos do conhecimento acadêmico em Geografia Urbana, que é uma das áreas da ciência geográfica.

RESUMO

Este trabalho teve por objetivo fazer um resgate e atualização de pesquisas no âmbito dos estudos urbanos, no entendimento do processo de segregação socioespacial da população de alta renda em Maceió do Curso de Geografia do Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente da UFAL. O recorte espacial para a atualização destes empreendimentos foram as Zonas Residenciais 5 e 6 do Plano Diretor de Maceió. A metodologia consistiu de duas etapas: A primeira etapa foi a pesquisa bibliográfica dos Trabalhos de Conclusão de Curso, do Programa Institucional de Iniciação Científica (PIBIC) e Dissertação de Mestrado (PPGG). A segunda etapa foi a atualização destes empreendimentos com ênfase em bairros localizados na área de expansão urbana do litoral de Maceió. Nesta etapa foi feita pesquisa na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, e registro fotográfico visando uma atualização destes empreendimentos. Os resultados apontaram o aumento da procura e expansão deste padrão de moradia. Desse modo a atuação do setor imobiliário, incorporadoras e construtoras são determinantes na venda através do marketing imobiliário de luxo. Com isso observou-se o reforço de processos segregativos na cidade de Maceió.

Palavras-chave: Segregação socioespacial; loteamentos fechados; condomínios fechados, Maceió.

ABSTRACT

This study aimed to review and update research in the field of urban studies, in order to understand the process of socio-spatial segregation of the high-income population in Maceió from the Geography Course of the Institute of Geography, Development and Environment of UFAL. The spatial cutout for updating these developments were Residential Zones 5 and 6 of the Master Plan of Maceió. The methodology consisted of two stages: The first stage was the bibliographical research of the Final Course Works, of the Institutional Program of Scientific Initiation (PIBIC) and Master's Dissertation (PPGG). The second stage was the updating of these developments with emphasis on neighborhoods located in the area of urban expansion on the coast of Maceió. In this stage, research was carried out at the Municipal Secretariat of Environment and Urbanism, and photographic records were taken aiming at updating these developments. The results indicated the increase in demand and expansion of this housing standard. Thus, the performance of the real estate sector, developers and construction companies are decisive in the sale through luxury real estate marketing. This led to the reinforcement of segregation processes in the city of Maceió.

Keywords: Socio-spatial segregation; gated communities; walled communities, Maceió.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Modelo da cidade-jardim de Ebenezer Howard	14
Figura 2 - Projeto de Llewellyn Park - 1857.	15
Figura 3 - cartaz do filme Alphaville (1965).	18
Figura 4 - Anúncio de casa com 5 suítes, em Guaxuma - Green Park.	20
Figura 5 - Anúncio de casa 5 suítes - 530 m² - Condomínio Atlantis.	21
Figura 6 - Anúncio de Casa de alto padrão com 5 suítes, na Garça Torta - Morada da Garça.	21
Figura 7 - anúncio de casa no condomínio Ocean View.	22
Figura 8 - anúncio de condomínio fechado horizontal.	27
Figura 9 - anúncio de casa em condomínio fechado em Maceió por R\$ 1,6 milhões. . 28	
Figura 10 - Anúncio de casa em condomínio fechado em Maceió por R\$ 2,7 milhões.	28
Figura 11 - Mapa da cidade de Maceió, inserida no estado de Alagoas.	32
Figura 12 - Litografia representando o Largo da Capela em 1850.	33
Figura 13 - Antiga estrada do norte - atual AL. 101 - N.	33
Figura 14 - Mapa do Sistema Viário Principal de Maceió.	34
Figura 15 - Distribuição espacial dos empreendimentos na porção oeste da cidade... 36	
Figura 16 - Loteamento Fechado Residencial San Nicolas (Padrão habitacional).	36
Figura 17 - Loteamento Fechado Reserva do Vale.	36
Figura 18 - Portaria do Condomínio Aldebaran.	37
Figura 19 - mapa de bairros de Maceió.	39
Figura 20 - Região Administrativa 8, localizada no litoral norte de Maceió.	40
Figura 21 - Esgotos despejados no mangue próximo a praia da Sereia, no Riacho Doce.	41
Figura 22 - Esgotos despejados no curso do rio Jacarecica.	41
Figura 23 - mapa de esgotamento sanitário de Maceió.	41
Figura 24 - mapa de indicadores de coleta de lixo.	42
Figura 25 - padrão habitacional do Ocean View.	45
Figura 26 - Portaria do Condomínio Ocean View.	45
Figura 27 - Portaria do condomínio Ocean View em 2024.	46
Figura 28 - Portaria do condomínio Ocean View em 2024.	46
Figura 29 - Portaria do condomínio Ocean View em 2024.	47
Figura 30 - Portaria do condomínio Ocean View em 2024.	47
Figura 31 - Portaria do condomínio Ocean View em 2024.	48
Figura 32 - Portaria do condomínio Morada da Garça.	49
Figura 33 - Portaria do condomínio Morada da Garça em 2024.	49
Figura 34 - Portaria do condomínio Morada da Garça em 2024.	50
Figura 35 - Vista aérea do condomínio Morada da Garça em 2024.	50
Figura 36 - Vista aérea do condomínio Morada da Garça em 2024.	51
Figura 37 - portaria do condomínio Atlantis.	52
Figura 38 - portaria do condomínio Atlantis em 2024.	52

Figura 39 - portaria do condomínio Atlantis em 2024.	53
Figura 40 - vista aérea do condomínio Atlantis em 2024.	53
Figura 41 - vista aérea do condomínio Atlantis em 2024.	54
Figura 42 - portaria do condomínio Green Park em 2024.	56
Figura 43 - portaria do condomínio Green Park em 2024.	56
Figura 44 - vista aérea do condomínio Green Park em 2024.	57
Figura 45 - vista aérea do condomínio Green Park em 2024.	57
Figura 46 - vista aérea do condomínio Green Park em 2024.	58

LISTA DE QUADROS E TABELAS

Quadro 1 - Informações dos loteamentos fechados e condomínios de Maceió.	35
Quadro 2 - Loteamentos e condomínios horizontais implantados entre 2000 e 2008 na região norte de Maceió, que implantaram restrições de acesso.	39
Quadro 3 - usos do solo do Condomínio Ocean View.	44
Quadro 4 - usos do solo do Condomínio Morada da Garça.	51
Quadro 5 - usos do solo do Condomínio Atlantis.	55
Quadro 6 - usos do solo do Condomínio Green Park.	58

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	12
CONCEITO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL	13
CONCEITO DE LOTEAMENTO FECHADO DE ACESSO CONTROLADO E CONDOMÍNIO FECHADO	23
A CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS E LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADOS DE ALTO PADRÃO EM MACEIÓ	27
HISTÓRICO E EXPANSÃO DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO LITORAL NORTE DE MACEIÓ: UMA ATUALIZAÇÃO	31
RESULTADOS	43
ANEXO A – Ilustração da vista aérea dos lotes do loteamento Green Park.	68
ANEXO B – Divisão dos lotes do loteamento Green Park.....	69
ANEXO C – Memorial descritivo do loteamento residencial Green Park.	70
ANEXO D – Quadro de lotes do loteamento residencial Green Park.	71
ANEXO E – Composição e quadro de usos do solo do loteamento Green Park.....	72
ANEXO F – Autorização ambiental municipal de supressão N° 24/2015.	73
ANEXO H - Status do processo administrativo no dia 21 de novembro de 2024.....	75

INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas muitas são as pesquisas desenvolvidas voltadas a explicar as lógicas e os agentes que atuam nos processos de segregação socioespacial nas cidades brasileiras em suas diversas escalas geográficas. As pesquisas realizadas no âmbito das ciências humanas e sociais, tem contribuído teoricamente e empiricamente na explicação e exposição dessas lógicas, cada uma fazendo à luz de seu objeto de estudo, revelando e expondo este processo como produto e reflexo da lógica da reprodução capitalista da cidade.

O espaço urbano tem sido amplamente estudado sob diversas perspectivas das ciências humanas e sociais. A habitação como componente fundamental na reprodução da sociedade e produção do espaço é central para a compreensão da sociedade contemporânea, cada vez mais dinâmica e desenvolvida. A metodologia consistiu na análise e atualização das pesquisas realizadas no curso de Geografia do IGDEMA, TCC, Pesquisas de PIBIC e Dissertações de Mestrado sobre condomínios e loteamentos fechados da população de alta renda em Maceió. O objetivo geral foi fazer uma análise do conceito de segregação socioespacial e sua aplicação na Geografia. Os objetivos específicos foram: fazer uma atualização das pesquisas já realizadas sobre segregação socioespacial, quanto ao número de empreendimentos e tipologia, entender a diferença de condomínios e loteamentos fechados do ponto de vista urbanístico e jurídico. Para isso utilizou-se de pesquisa e revisão bibliográfica sobre o tema. Revisão de pesquisas realizadas no âmbito do Curso de Geografia. A justificativa para a escolha desse tema, surgiu na disciplina de Geografia Urbana. Devido a amplitude da área, o recorte espacial foi a Zona Residencial 5 (ZR5) e Zona Residencial 6 (ZR6), da Lei do Plano Diretor (2005) que abrange uma porção da orla em direção ao litoral norte. Essa delimitação diz respeito também a um intenso processo de urbanização nesta direção nos últimos anos, com a construção de vários condomínios fechados. Os últimos dados que se tem são de 2017 produto da pesquisa “Abordagem da segregação socioespacial da população de alta renda em Maceió/Al e reflexos na estruturação urbana”, com apoio do Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica-PIBIC/UFAL/CNPq/FAPEAL nos ciclos 2015-2016; 2016-2017. Entender como a ciência geográfica pode contribuir com seu arcabouço teórico sobre esses processos, e como a ampliação desse padrão de empreendimento tem gerado reflexos na cidade como segregação e isolamento das demais camadas da população que já residiam nestes bairros.

CONCEITO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

A segregação urbana possui uma longa trajetória histórica, pois, desde os tempos antigos, a sociedade esteve sujeita a modelos urbanos que promovem a segregação socioespacial. “A manifestação no espaço geográfico de fenômenos de segregação espacial remonta a própria história das cidades” (Marisco, 2020). Cidades como as gregas, romanas e chinesas apresentaram formas de habitação com divisões definidas por critérios sociopolíticos e econômicos (Pintaudi, 2001, p132).

A organização social na antiguidade clássica, oriunda da religião, produzia na cidade um espaço marcado pela segregação. Na Grécia, a pólis 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 às margens dos cultos domésticos, habitavam os chamados “asilos” (recintos fechados), onde eram admitidos os que não tinham lar e portanto não podiam entrar na cidade, vivendo nas encostas do monte capitolino (Pintaudi, 2001, p.133).

Historicamente, identificam-se três tipos principais de segregação de classes: a cultural, a funcional e a hierárquica. Esta última visa compreender o reflexo das relações de poder na organização da cidade. Esse modelo de segregação pode ser exemplificado por enclaves urbanos, como condomínios fechados e loteamentos de acesso controlado, que criam uma divisão dentro de uma região, promovendo o isolamento socioespacial. Segregar significa, nesse contexto, separar, isolar, evitar a aproximação e se manter à margem (Barcellos; Mammarella, 2007; Sposito; Góes, 2013).

Esse isolamento urbano se manifesta em dois tipos de segregação: voluntária e involuntária, sendo que a segunda surge, muitas vezes, como consequência da primeira. O primeiro modelo de segregação urbana foi proposto pelo geógrafo alemão J.G. Kohl, em 1841, que descreveu a cidade dividida em anéis, com a classe alta residindo no centro e os mais pobres na periferia. Já na década de 1920, W. Burgess apresentou um modelo oposto, no qual os mais ricos passaram a ocupar as periferias, buscando melhor qualidade de vida e segurança, enquanto as classes mais pobres se concentraram no centro, próximo aos locais de trabalho. Mais tarde, o economista americano Hoyt desenvolveu um modelo baseado em setores em torno do centro, ao invés de um padrão concêntrico (Villaça, 2001).

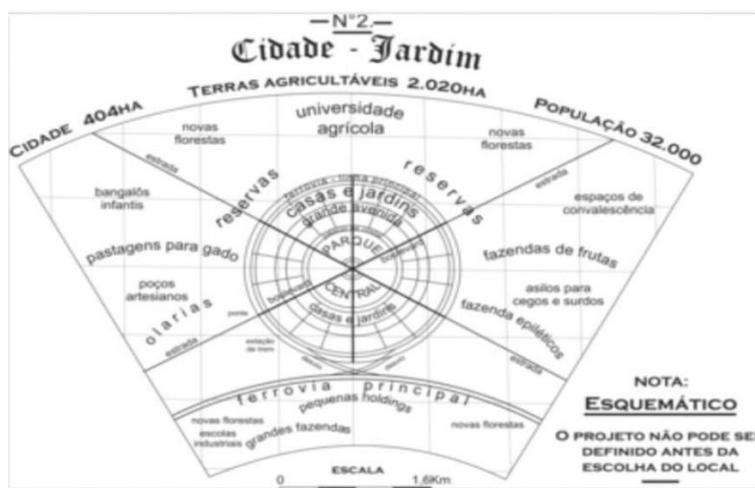
O espaço urbano tem sido amplamente estudado sob diversas perspectivas das ciências humanas e sociais. A habitação, enquanto componente fundamental na produção do

espaço, é central para a compreensão da sociedade contemporânea, cada vez mais dinâmica e desenvolvida. Com frequência, a segregação socioespacial e a auto segregação são exacerbadas pela ausência de uma gestão eficaz por parte do Estado. A segregação urbana caracteriza-se pela diferenciação socioeconômica da população e pela organização espacial das classes em áreas específicas das cidades.

Esses modelos residenciais, chamados de "condomínios fechados", surgiram no período pós-Segunda Guerra Mundial, tendo suas primeiras construções nos subúrbios norte-americanos. Entretanto, a discussão sobre a origem desse modelo apresenta hipóteses que indicam semelhanças com a visão urbanística de Ebenezer Howard, manifestada no conceito das “cidades-jardim” na Inglaterra do século XIX (figura 5). Como explica Raposo (2012, p. 176):

[...] Apesar de poderem ser apontadas algumas semelhanças formais entre os CFs - condomínios fechados - e a visão de Howard, as diferenças são seguramente em maior número e muito mais significativas. Os únicos elementos que os dois casos tem, mais ou menos, em comum são a propriedade e o governo privados de todo o solo da cidade, o caráter autocontido (mas não fechado, no ideal de Howard), o planejamento geral e o desprezo do tecido urbano existente (de resto, um traço comum, à maior parte das visões modernistas da urbe). Contudo, mesmo estes elementos podem conduzir a interpretações muito diferentes e, seguramente, a desenvolvimento muito distintos (Raposo, 2012, p. 176).

Figura 1 - Modelo da cidade-jardim de Ebenezer Howard



Fonte: Correia (2016).

Outro exemplo similar é o projeto de Llewellyn Park, de 1857 (figura 6). No entanto, há uma tendência global para esse tipo de moradia que vem se expandindo desde a década de 1970, especialmente com os condomínios fechados (Rodrigues, 2013). Esses empreendimentos são conhecidos por diferentes denominações ao redor do mundo: nos

Estados Unidos, são chamados de *gated communities*; no México, de *barrios residenciales* privados; na Argentina, de *countries*; na França, de *résidentiel fermé*; e em Portugal, de condomínio privado (D'Ottaviano, 2008; Melgaço, 2012).

Figura 2 - Projeto de Llewellyn Park - 1857.



Fonte: Correia (2016).

Pode-se afirmar que a segregação socioespacial reflete no espaço a luta de classes pelas melhores localizações na cidade, refletindo uma tendência de organização espacial em zonas de forte homogeneidade social e econômica. Nos estudos contemporâneos, observa-se uma subdivisão geográfica e paisagística cada vez mais visível, em que a classe alta exerce controle sobre a produção do espaço. Não se observa mais um simples afastamento centro-periferia como nos séculos XIX e XX, mas sim uma separação em regiões segmentadas que favorecem uma melhor qualidade de moradia. No entanto, essa segregação residencial pode levar à formação de novos guetos, em que os enclaves contrastam com a cidade tradicional, vista como um espaço deteriorado, marcado pela poluição, pelo barulho, pela confusão e pela mistura social indesejada. A busca por uma moradia cada vez mais segregada, economicamente e socialmente é impulsionada pela riqueza material e pela insegurança.

Sobre a 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).

O estudo do processo de segregação socioespacial encontra espaço em diversas áreas de pesquisa e discussão. Além das desigualdades sociais e econômicas, a segregação também acentua a carência de serviços básicos, como segurança e infraestrutura urbana, contribuindo para a repulsa das classes mais abastadas pela cidade. Quando essas classes de alta renda

optam pela auto segregação, criam um novo modelo habitacional que se contrapõe ao padrão dos demais grupos sociais, corroborando para a desigualdade e divisão da cidade. Ao escolherem áreas com melhor infraestrutura, equipamentos urbanos e mobilidade urbana, essas classes ao se beneficiarem dos serviços públicos, criam conveniências que economizam tempo e facilitam sua mobilidade, mas beneficiando somente essa elite, como explica Souza (2005):

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, etc.; 3) A busca de uma maior “exclusividade” social; 4) Eventualmente, a busca de novos espaços residenciais que apresentam 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).

Essa segregação revela-se na concentração de distintas classes em uma mesma região, ainda que em espaços diferenciados, criando uma separação social radical. Para melhor entender o estudo da segregação socioespacial, consideramos conceitos de duas principais correntes teóricas que se destacaram no século XX. Entre as décadas de 1930 e 1940, pesquisadores da Escola de Chicago propuseram que a segregação socioespacial é uma característica presente em todas as cidades, manifestando-se pela localização de diferentes classes sociais em áreas específicas e afastadas. Esse grupo de estudiosos, influenciado por autores como Georg Simmel e Robert Ezra Park, considerava a segregação como resultado de preferências pessoais e naturais do processo de urbanização, descartando a necessidade de um exame aprofundado das causas e fundamentos desse processo (Vieira; Melazzo, 2003).

Outra corrente de pensamento sobre o espaço urbano é a marxista, que define a segregação socioespacial como reflexo da divisão social do trabalho. Essa corrente, que inclui autores como Flávio Villaça e Maria Caldeira, observa a relação entre o Estado e grupos dominantes na organização do espaço urbano, promovendo o distanciamento das classes trabalhadoras e uma dispersão controlada dessas camadas. Alguns estudiosos marxistas entendem a segregação como resultado de uma disputa por localizações, em que classes distintas disputam o espaço urbano como mercadoria, resultando em uma concentração de classes em regiões específicas da cidade (Castells, 1983; Guimarães, 2015; Lefebvre, 1999, 2006; Maricato, 1997, 2000; Schaeffer, 2003; Villaça, 2001).

Caldeira (2000) também destaca o conceito de “um novo modelo de moradia”, onde comunidades fechadas e isoladas, que oferecem segurança e status, tornam-se atrativas para os grupos mais privilegiados.

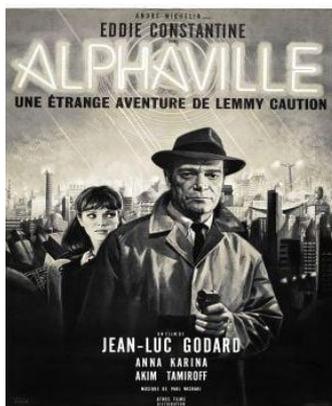
No Brasil, o padrão mais conhecido de segregação é o modelo centro-periferia (Caldeira, 2000), em que o centro das cidades apresenta melhor acesso a serviços públicos e privados, enquanto as periferias são ocupadas por classes de baixa renda. Esse padrão promove uma clara divisão, com restrições de acesso. Na visão marxista, autores como Flávio Villaça, Roberto Lobato e Maria Caldeira são expoentes no estudo da segregação urbana.

No País, os primeiros condomínios horizontais fechados e loteamentos de acesso controlado foram construídos na década de 1970, no estado de São Paulo:

Na Europa os condomínios fechados surgiram na década de 80, na costa mediterrânea (Espanha e França), oferecidos como uma segunda residência; e posteriormente foram construídos em outros países. [...] Na África do Sul, os condomínios fechados também surgiram na década de 1970 e se expandiram na década de 80 [...] atingindo várias cidades como Pretória e Johannesburgo. Na China Wu e Giroir (2003) relatam a transformação da economia na década de 80 e o aparecimento e crescimento dos condomínios fechados. [...] Na Nova Zelândia, já são encontrados em número expressivos. [...] na América Latina incluindo o Brasil, os condomínios surgiram em sua maioria na década de 70 intensificando-se as suas construções na década de 80, e consolidando-se na década de 90” (Becker, 2005).

Nessa época, surgiu um novo modelo de moradia para as grandes cidades (Caldeira, 2000). Um exemplo icônico é o condomínio Alphaville, construído no município de Barueri, inspirado no conceito dos *gated communities* americanos. Esse condomínio representava prestígio social e status para uma classe abastada. Curiosamente, o nome "Alphaville" foi inspirado no filme do cineasta franco-suíço Jean-Luc Godard. Segundo Dunker (2015, p. 50-51), o filme conta a história de “um agente secreto disfarçado de jornalista cuja missão é resgatar outro agente desaparecido, capturar o ‘criador de Alphaville’ e destruir o computador que controla e administra a cidade, Alpha 60”. Assim, Alphaville representa uma cidade futurista imaginária dominada pela alta tecnologia. Pode-se questionar até que ponto esses ambientes de moradia segregada são benéficos ou prejudiciais para a cidade, pois alteram a dinâmica socioespacial e a forma tradicional de moradia de parte da população. Quem, de fato, se beneficia desse novo modelo de moradia?

Figura 3 - cartaz do filme Alphaville (1965).



Fonte: AdoroCinema.

Disponível em: <https://www.adorocinema.com/filmes/filme-87989/> (2024).

A crescente participação de agentes financeiros na produção imobiliária urbana residencial gerou um impacto significativo no espaço urbano. A financeirização no contexto neoliberal é expressa pelas normas de mercado, que promovem a financeirização imobiliária como uma opção de acumulação de riqueza. A capitalização atua como um agente financeiro importante, incentivando investimentos no setor imobiliário, com consequências diretas para a geografia urbana e o uso do espaço (Melazzo; Abreu, 2019).

Investimentos em loteamentos e condomínios fechados, direcionados a uma classe de alto poder aquisitivo, vêm transformando os espaços urbanos das cidades, tornando-os cada vez mais atraentes para novos investidores e redefinindo o padrão de moradia.

Esse uso do solo e o mercado de terras têm proporcionado uma rentabilidade elevada a curto, médio e longo prazo, com negociações amplas. Assim, a terra e os imóveis tornaram-se ativos financeiros, tratados como mercadorias. Essa valorização reflete o foco dos agentes financeiros na extração de renda e securitização dos investimentos imobiliários (Melazzo; Abreu, 2019).

Neste sentido, a mercadoria em questão converte-se em um ativo que possibilita a remuneração de título através da criação de uma cuidadosa engenharia de intermediação financeira, em que emerge uma particular divisão do trabalho. A criação de instrumentos financeiros de base imobiliária capazes de possibilitar a captação de recursos no mercado secundário de títulos de crédito e recebíveis imobiliários aparece como principal condicionante dessa estrutura de financiamento imobiliário, os chamados fundos de investimentos imobiliários e seus atores, que são: fundos de pensão e o próprio fundo de investimento imobiliário. E esses atores financeiros participam da gestão da cidade com estratégias empresariais transformando essa cidade, ficando cada vez mais atraente para investidores privados negociando seus projetos com outros atores privados locais e com autoridades públicas (Melazzo; Abreu, 2019).

A segregação residencial na sociedade, diferenciada social e economicamente pelo espaço urbano ou intraurbano, está interligada e articulada como uma estrutura social que se materializa em enclaves fortificados. Esses enclaves são construídos e planejados de forma a se distinguir das construções urbanas controladas pelo Estado. O espaço urbano reflete um constrangimento e evidencia, por meio da segregação, o controle exercido pela classe de alta renda, que se diferencia das demais. Essa dominância financeira se manifesta visivelmente nas construções diferenciadas, as quais destoam do restante da sociedade (Caldeira, 1997).

Esses enclaves residenciais remetem a antigos instrumentos de poder para a classe alta e dominante. A segregação socioespacial tem uma longa tradição na história, conforme afirma Tavolari (2023): "se há um contraste entre um novo modelo de segregação espacial e um padrão antigo, isso significa que o antigo modelo existe."

A particularidade do mercado imobiliário está em combinar, numa única atividade produtiva, três formas de mais-valia: o lucro (o valor excedente gerado no canteiro de obras), o juro (a parte do valor excedente que remunera os fornecedores de capital, isto é, os que fornecem recursos monetários para a produção) e a renda (o valor adicional futuro capitalizado incorporado no preço da terra) (Fix; Paulani, 2019).

A chamada financeirização do processo de acumulação de capital passou a figurar entre os temas mais discutidos pelos marxistas a partir dos anos 1990. Chesnais (*apud* Fix; Paulani, 2019) observa que a financeirização “diz respeito à disseminação profunda e geral das características do capital portador de juros, tal como identificado por Marx no livro III de O Capital, no sistema como um todo”.

Como ativo real, a terra possui características únicas que a diferenciam de outros ativos. Primeiramente, ela inclui o que Marx denominou "fundo de consumo", isto é, o conjunto de bens duráveis que não atuam como capital, mas garantem a reprodução material da vida social, especialmente a dos trabalhadores. As residências fazem parte desse grupo de bens, que, em sua maioria, apresentam-se como mercadorias, como explicam Fix e Paulani (2019):

A segunda peculiaridade que singulariza a terra como ativo é que apesar de ela ser um ativo real, fazer parte daquilo que Marx denominou “as condições objetivas do processo de trabalho”, ela é uma mercadoria fictícia. Como não pode ser reproduzida pelo trabalho humano, não possuindo, portanto, valor, a terra, na base da produção capitalista, tem seu preço determinado pela capitalização das rendas futuras esperadas de seu uso. Então a renda da terra é, portanto, a forma que coloca a terra como propriedade efetivamente capitalista (Marx, 1985, p. 126, *apud* Fix; Paulani, 2019).

Portanto, a terra é uma mercadoria fictícia que integra o capital de ativos e capital real. No entanto, ela também pode se transformar em um capital fictício, representando a capitalização de uma renda derivada de um sobrevalor futuro (Herrera, 2015, p. 9, *apud* Fix; Paulani, 2019).

No que se refere à comercialização desses produtos imobiliários, observa-se o papel significativo desempenhado por consultores imobiliários, que utilizam marketing, anúncios e imagens para suscitar o desejo nas pessoas (Caldeira, 2000, p. 264). Ao criar uma imagem de bem-estar e qualidade de vida, com apelos à ecologia, saúde, lazer e conforto (figuras 8, 9, 10 e 11), a propaganda torna-se indispensável para disseminar esses produtos em várias regiões de uma cidade ou Estado.

Figura 4 - Anúncio de casa com 5 suítes, em Guaxuma - Green Park.



Disponível em: <https://www.marcioraposo.com.br/comprar/casa/maceio/guaxuma/casa-comprar-guaxuma-em-maceio/14115> (2024).

Figura 9**Figura 5 - Anúncio de casa 5 suítes - 530 m² - Condomínio Atlantis.**

Disponível em: <https://www.marcioraposo.com.br/comprar/casa/maceio/garca-torta/casa-comprar-garca-torta-em-maceio/17625> (2024).

Figura 6 - Anúncio de Casa de alto padrão com 5 suítes, na Garça Torta - Morada da Garça.

Disponível em: <https://www.marcioraposo.com.br/comprar/casa/maceio/garca-torta/casa-comprar-garca-torta-em-maceio/13926> (2024).

Figura 7 - anúncio de casa no condomínio Ocean View.



Disponível em: <https://www.valnunesimoveis.com.br/imovel/casa-em-condominio-maceio-jacarecica-6-quartos-6-garagens-venda-ref-8/> (2024).

Condomínios fechados são frequentemente vistos como manifestações concretas do que Pierre Bourdieu (1983) chamou de “gostos de classe e estilos de vida”. A escolha de viver em empreendimentos desse tipo está ligada a bens de consumo que simbolizam elevado status social. Segundo Oliveira Jr. (2008), um novo corpo social, moral e politicamente coeso, surge nesse contexto, expressando uma homogeneidade entre grupos mais abastados. Todavia, residir em condomínios fechados nem sempre assegura a existência de uma comunidade integrada. A qualidade de vida, conforto, status, sucesso profissional, riqueza material e segurança são as motivações primárias para a escolha por esse tipo de moradia, ainda que o sentimento de indiferença e rejeição possa emergir entre os moradores, gerando distanciamento e aversão (Negri, 2008).

CONCEITO DE LOTEAMENTO FECHADO DE ACESSO CONTROLADO E CONDOMÍNIO FECHADO

Esse modelo de moradia, o "condomínio horizontal fechado", é utilizado no Brasil sem o devido rigor técnico e científico, tanto na mídia quanto por empreendedores imobiliários e em textos acadêmicos, tornando o conceito confuso (Andrade, 2006, p. 305). A ausência de um domínio técnico adequado para o conceito de "loteamento fechado de acesso controlado" e "condomínio fechado" leva a uma distorção na compreensão desse padrão de moradia. Embora esses dois modelos residenciais apresentem semelhanças – como terrenos amplos cercados por muros, edificações luxuosas, cercas, vigilância e controle de acesso (Araújo, 2004; Cordeiro, 2003) –, a distinção principal entre eles está na sua regulação urbanística.

Segundo Modesto (2010) os condomínios horizontais e os loteamentos fechados, que vem sendo construídos nas cidades brasileiras, têm semelhanças urbanísticas e geralmente 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 implantada em um único terreno. Então é importante comentar as diferenças legais entre loteamento fechados e condomínios fechados.

Em se tratando loteamento fechados, esses empreendimentos são geralmente concebidos, aprovados perante o município e registrado como loteamento sendo posteriormente por iniciativa do loteador ou de associações de moradores, murado e fechados com portões e guaritas, comercializados como condomínios regido pela Lei Federal 4.591/64. Em se tratando de condomínio horizontais, também conhecidos como "condomínios de lotes", esse modelo condominial tem sido de ampla discussão e também gerado muita polêmica, tanto no âmbito da regularização perante a administração municipal, quanto no registro geral de imóveis, uma vez que não existe regulamentação que respalde sua implantação (Modesto, 2010).

Como estes empreendimentos inicialmente são destinados às pessoas de alta renda, esse tipo de construção 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 construções apresentadas para regularização do empreendimento perante o município e posterior registro de cartório de imóveis, são de pequenos módulos que posteriormente são reformados e passam a constituir-

se em grandes residências, a exemplo do condomínio urbanístico Laguna em Marechal Deodoro-AL e o Ocean View em Maceió-AL (Modesto, 2010). 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. Segundo Modesto (2010) 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.

O loteamento fechado de acesso controlado segue a legislação de parcelamento do solo urbano prevista na Lei 6.766/79, que permite o parcelamento de glebas em lotes para futuras edificações, semelhante aos loteamentos tradicionais. No entanto, nesse modelo urbanístico, as vias de circulação e logradouros, que deveriam ser públicos, acabam sendo transferidos aos proprietários dos lotes (Viana, 1991). Por outro lado, os condomínios horizontais fechados seguem a Lei 4.591/64, que estabelece que os condôminos são coproprietários das áreas de circulação e das áreas livres, sendo responsáveis por sua manutenção. Cabe à União estabelecer normas gerais para a implantação desses empreendimentos, enquanto Estados, Distrito Federal e municípios podem criar normas complementares, ajustando a lei às peculiaridades regionais e locais (Brasil, 1979; *apud* Melgaço, 2012, p. 93).

Ao considerar que os condomínios fechados oferecem habitação aliada a altos padrões de conforto, qualidade de vida e segurança, muitas vezes associados a uma percepção de riqueza, é preciso discutir o que estimula esse processo intraurbano (localização com setores de serviços desenvolvidos). Essa busca por isolamento é impulsionada pela tendência capitalista, principalmente em sua fase neoliberal, de concentrar renda e produzir desigualdades. Nas cidades, essa dinâmica cria uma separação entre "fortalezas" do poder, onde as camadas mais privilegiadas da sociedade se isolam por medo da violência e da insegurança:

As mudanças das paisagens da cidade, que a princípio ocorriam em virtude da violência e do medo da violência, escondem por vezes que a verdadeira razão para a construção de tais arquiteturas seria a manutenção das desigualdades sócio espaciais. Mais do que trazer segurança aos seus moradores, os condomínios fechados têm por objetivo afastar toda a sorte de indesejáveis. Dentro deles os pobres só são aceitos quanto úteis nos trabalhos braçais de limpeza, manutenção, vigilância e construção civil. Basta, contudo, a ocorrência de algum crime para que eles se tornem os primeiros suspeitos (Melgaço, 2012, p. 27).

O conceito de condomínio pode se referir a construções verticais ou horizontais, sendo este último o foco deste trabalho, que aborda condomínios fechados residenciais horizontais de classe alta e loteamentos fechados de acesso controlado. A palavra "condomínio" vem do latim cum dominus, que significa "domínio comum". No caso de condomínios residenciais, as unidades habitacionais são privativas, e os proprietários usufruem das áreas comuns destinadas a lazer e convivência, como piscinas, áreas verdes e salões de festas. A gestão do condomínio busca manter um ambiente harmonioso e seguro para os moradores. Esses imóveis, de alto valor aquisitivo, são geralmente adquiridos por pessoas de grande poder econômico.

No caso de loteamentos fechados de acesso controlado, essas habitações compartilham semelhanças com os condomínios residenciais horizontais, como edificações de alto padrão, segurança, lazer e áreas verdes. Contudo, há diferenças legais significativas. No loteamento de acesso controlado, os espaços comuns não são privados, permitindo acesso a diversas possibilidades. A fiscalização do acesso é permitida, podendo-se solicitar documentos e até "cancelar" o acesso às vias. Já as áreas institucionais e verdes são transferidas ao município. Esses loteamentos de acesso controlado têm vantagens como segurança, restringindo a entrada de não-residentes, o que reduz a criminalidade e melhora a qualidade de vida da comunidade. Entretanto, diferenças legais entre os loteamentos e os condomínios fechados refletem uma inovação na organização urbana, promovendo conforto, segurança e comodidade para o setor imobiliário, verdadeiros interessados e beneficiados da venda destes produtos. Condomínios fechados e loteamentos de acesso controlado são espaços para poucos, não acessíveis a todos. Esse modelo habitacional surge por diversas motivações, como segurança, status e poder. No caso dos condomínios fechados, a diferença socioeconômica e cultural em relação ao restante da cidade é evidente, pois o espaço público é restrito e não universal, apresentando um espaço privativo voltado à exclusividade (Bourdieu, 1983; Negri, 2008).

O fechamento de espaços públicos pelo setor privado é inconstitucional. Ao fechar um loteamento comete-se uma irregularidade do ponto de vista urbanístico e de cerceamento do direito de circulação. Do ponto de vista jurídico, cada comprador tem a propriedade do seu lote, inclusive com escrituras formais, mas não são proprietários das áreas públicas fechadas intramuros. Impede-se o livre acesso dos cidadãos, desafiando o direito de ir e vir de todos [...] (Rodrigues, 2013, p. 153).

O cruzamento entre variáveis como riqueza material, segurança, pobreza, violência e medo explica o processo de proliferação de condomínios fechados, alguns contribuem com análises cuja contribuições podem ser admitidas também como conjuntos de símbolos – motivos de crenças, renda, interesses vocacionais e econômicos.

É importante destacar que essa segregação permite que a classe dominante continue a controlar o espaço urbano conforme seus próprios interesses (Negri, 2008).

Os agentes que promovem essa segregação socioespacial buscam também segurança, lazer, melhor mobilidade urbana e tranquilidade em suas residências. Como resultado, o Estado concentra a maior parte de seus investimentos públicos em bairros onde essas pessoas escolhem residir, reforçando a autosegregação (Negri, 2008).

O espaço urbano tem sido amplamente estudado sob diversas perspectivas das ciências humanas e sociais. A habitação, sendo um componente complexo na produção do espaço, é central para compreender a sociedade atual, cada vez mais dinâmica e desenvolvida, com suas arquiteturas modernas, organizadas e humanizadas. No entanto, o padrão de moradia muitas vezes resulta na segregação socioespacial e autosegregação, exacerbada pela falta de um gerenciamento eficaz por parte do Estado em relação à construção e fiscalização de conjuntos habitacionais e moradias em bairros municipais (Brasil, 2018).

A falta de gerenciamento governamental reflete uma lacuna no compromisso público de oferecer moradias dignas aos cidadãos, conforme estipulado no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, que garante o direito fundamental à moradia. A Constituição estabelece que o direito à moradia é uma competência compartilhada entre a União, os Estados e os Municípios, incumbindo-lhes promover programas para a construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (Brasil, 2018).

A CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS E LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADOS DE ALTO PADRÃO EM MACEIÓ

A construção de condomínios fechados e loteamentos de acesso controlado, no processo de "condominiarização", beneficia amplamente o setor imobiliário que tem se expandido no Brasil, especialmente em Maceió, capital do Estado de Alagoas, localizada no litoral nordestino. Esse crescimento é impulsionado pelo capital financeiro e imobiliário, pelas incorporações imobiliárias e pelos proprietários de terras, que se articulam para lucrar com a renda gerada por esses empreendimentos de luxo. Esse capital busca dominar o mercado de imóveis de alto padrão, construindo enclaves fortificados e promovendo esses empreendimentos com o apoio da mídia, que realiza campanhas publicitárias maciças enquanto exhibe a violência e a desordem urbana, reforçando para a sociedade as mazelas da segregação socioespacial. Vejamos alguns exemplos de marketing.

Figura 8 - anúncio de condomínio fechado horizontal.



Disponível em: https://imoveis.trovit.com.br/listing/casa-com-4-quartos-e-3-banheiros-a-venda-300-m-por-r-1150000.1_K1PqoW38 (2024).

Figura 9 - anúncio de casa em condomínio fechado em Maceió por R\$ 1,6 milhões.



Disponível em: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-al-maceio-ipioca-450m2-RS1600000/id-10777959/?gal=1> (2024)

Figura 10 - Anúncio de casa em condomínio fechado em Maceió por R\$ 2,7 milhões.



Disponível em: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-5-quartos-com-garagem-al-maceio-garca-torta-RS2700000/id-18665520/> (2024)

Os condomínios fechados são sempre projetados com um novo modelo de padrão arquitetônico, a fim de produzir uma percepção de ordem, segurança e bem estar com recursos tecnológicos. Esse modelo de moradia atende a uma camada economicamente privilegiada da sociedade, que opta pela autossegregação, separando-se do caos social representado pelo espaço urbano das maiorias das cidades. Esse grupo busca residir em áreas exclusivas, protegidas por muros e vigilância 24 horas, de forma legal e respaldada pela

legislação. Esses conjuntos de moradias de luxo se destacam na paisagem urbana pela qualidade da infraestrutura e serviços, como saúde, comércio e mobilidade, que oferecem aos moradores uma vida com padrões elevados de segurança e conforto. A presença desses recursos tecnológicos nesses “novos” modelos de habitação residencial com altos muros e um moderno sistema de segurança com monitoramento por câmeras vinte e quatro horas, guaritas e cerca elétricas com vigilância e alarmes.

Os moradores dos condomínios mantêm-se fora de desconcertantes, perturbadoras e vagamente ameaçadoras - por ser turbulenta e confusa - vida urbana, para colocarem “dentro de um oásis de tranquilidade e segurança”. Contudo, justamente por isso, mantêm todos os demais fora dos lugares decentes e seguros, e estão absolutamente decididos a conservar e defender com unhas e dentes esse padrão [...] (Bauman, 2009, p. 39-40).

A partir dos anos 1980, mais especificamente em 1983, a elite de Maceió começou a deixar espontaneamente suas residências próximas ao centro da cidade, migrando para áreas periféricas ou próximas à periferia. Essa camada privilegiada da sociedade, passou a residir em loteamentos fechados de acesso controlado, quando teve início esse modelo de habitação em Maceió, seguindo a tendência nacional no bairro Gruta de Lourdes, onde foi construído o Residencial Jardim do Horto. Entre as décadas de 1980 e 2000, a construção de habitações de alto padrão intensificou-se na zona leste da cidade, especialmente nos bairros Gruta de Lourdes, Jardim Petrópolis e Serraria, com empreendimentos como o Residencial San Nicolas e a Alameda do Horto. Esse modelo de moradia oferece segurança, comodidade e luxo em um ambiente isolado e cercado por áreas verdes, promovendo um sentimento de integração com a natureza.

Rocha (2021) explica que o conceito legal de "condomínio de lotes" não existia antes de 2017. Até então, muitos empreendimentos chamados "condomínios fechados" eram, na verdade, loteamentos de acesso controlado, pois não havia regulamentação específica. Com a revisão da Lei Federal 6.766/79, realizada em 2017 (Lei Nº 13.465/17) passou a ser possível criar condomínios de lotes, uma modalidade de parcelamento de solo que permite a existência de áreas privativas e comuns controladas pela comunidade, diferindo do loteamento tradicional, onde as ruas e áreas comuns são públicas. Rocha também destaca a importância de entender a legislação municipal específica, pois muitos municípios possuem leis próprias que complementam a legislação federal sobre o tema.

A regulamentação do sistema viário em condomínios de lotes varia conforme o município. Em áreas fechadas e restritas, o sistema viário pode ser diferente dos loteamentos tradicionais, e alguns municípios permitem que ele seja mais enxuto dentro dos condomínios

de lotes (Rocha, 2021). No contexto do parcelamento do solo, há duas modalidades principais: loteamento e condomínio de lotes. Nos condomínios de lotes, as áreas são privativas e toda a infraestrutura interna incluindo ruas é de uso exclusivo dos moradores. Já em loteamentos, é obrigatório criar áreas públicas, enquanto, em condomínios de lotes, toda a área é privativa. Em alguns municípios, o sistema viário interno pode ser considerado parte do condomínio, não sendo classificado como área pública (Rocha, 2021).

No condomínio de lotes, além do lote, o proprietário adquire uma fração ideal das áreas comuns. Essa fração ideal é proporcional ao tamanho do lote e deve ser calculada conforme a NBR 12.721 (Rocha, 2021). A partir da década de 1980, no Brasil, as classes de maior poder aquisitivo começaram a valorizar áreas que ofereciam maior qualidade de vida, buscando se afastar do padrão habitacional tradicional do início do século XX. Essas famílias abandonaram as residências próximas ao centro das cidades, antes ocupadas pela população abastada, e se dirigiram para a periferia onde encontraram nos condomínios fechados um espaço que atendia aos seus requisitos de segurança, conforto e exclusividade.

Caldeira (2000) afirma com esse modelo contemporâneo de moradia de auto segregação diferentes grupos sociais estão por vezes próximos, contudo separados:

Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de 'enclaves fortificados'. Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os 'marginalizados' e os sem-teto (Caldeira, 2000).

Desta maneira, a maioria da população fica à mercê de uma minoria que detém os recursos, o que gera as desigualdades sociais. Tendo assim no capitalismo a produção do espaço urbano e a função social aos seus interesses econômicos, tornando estes espaços uma oferta de alto valor a uma parte da sociedade de alto padrão que tem opções de moradias nesses ambientes projetados no modo de produção capitalista, tornando assim a moradia atual um importante fator de exclusão social (Pereira *et al.*, 2016).

Estas expansões de empreendimentos imobiliários em forma de loteamentos fechados e condomínios potencializou a atenção desta classe de alta renda que se auto segregou para residir em moradias residenciais com mais estruturas de saneamento básico, assim como segurança, lazer e áreas verdes à sua disposição, trazendo assim uma satisfação de moradia e status social.

Esses índices de satisfação nesse “novo” conceito de moradia tem se observado o aumento desses espaços de segregação socioespacial praticamente em todas as regiões interioranas ou no litoral da cidade de Maceió.

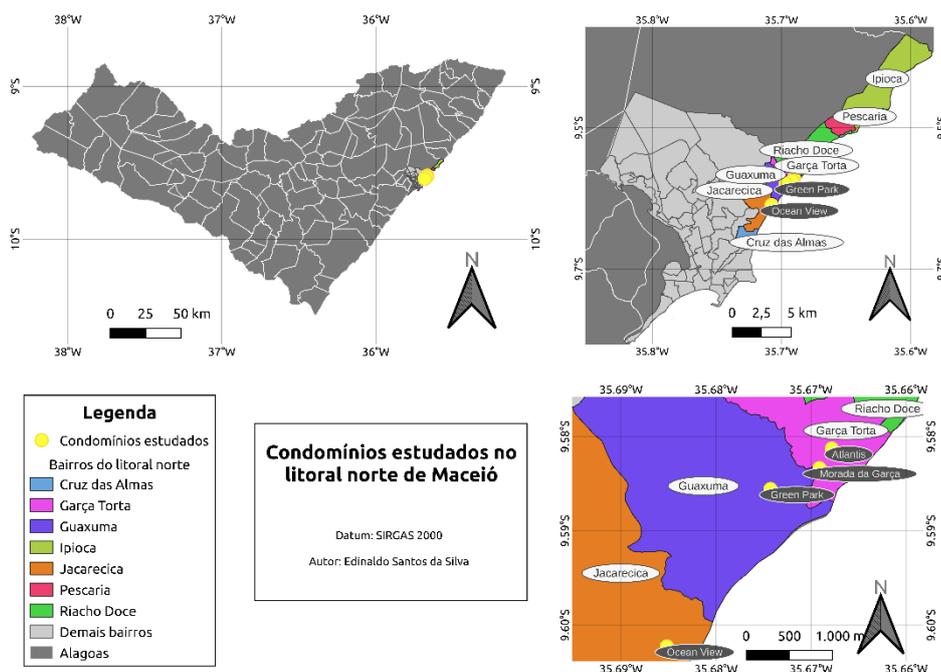
A reprodução desse tipo de moradia ocorreu de forma acelerada em Maceió nas últimas décadas de 1980 a década atual, essas moradias também podem ser chamadas pela definição de “*gated communities*” ou em um contexto mais amplo como pertencentes a categorias de enclaves fortificados (Caldeira, 2000). Esse novo tipo de uso de solo de produção capitalista se refere a novas formas de organização e dinâmica espacial baseada na segregação, restringindo o acesso por terceiros a esse novo conceito de moradia. Essas características são essenciais para esse tipo de ocupação e moradia representam um sonho de consumo para as classes de alto padrão e as novas classes médias em ascensão.

HISTÓRICO E EXPANSÃO DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO LITORAL NORTE DE MACEIÓ: UMA ATUALIZAÇÃO

O município de Maceió (figura 12), capital do Estado de Alagoas, está localizado na faixa litorânea do nordeste brasileiro, banhado pelo Oceano Atlântico. Possui uma população de 957.916 habitantes, conforme o último Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022).

Sua malha urbana é dividida em 50 bairros, conforme a Lei de Abairramento Municipal nº 4.952/2000, e conta com 8 regiões administrativas. O município também integra a região metropolitana de Maceió, composta pelos municípios de Rio Largo, Marechal Deodoro, Pilar, São Miguel dos Campos, Barra de São Miguel, Barra de Santo Antônio, Messias, Satuba, Coqueiro Seco, Santa Luzia do Norte e Paripueira. Com área aproximada de 509.876 km², Maceió situa-se na mesorregião do leste alagoano e na microrregião que leva seu nome, localizada entre as coordenadas 09°39’57” S e 35°39’07” W. Situada na zona tropical, Maceió possui um clima quente e úmido, com temperatura média de 24,2°C, sendo fevereiro o mês mais quente (25,5°C) e agosto o mais frio (22,4°C). A precipitação anual varia entre 1.400 mm e 1.500 mm, concentrando-se entre abril e junho, quando ocorre 70% do total (Lima, 2007).

Figura 11 - Mapa da cidade de Maceió, inserida no estado de Alagoas.



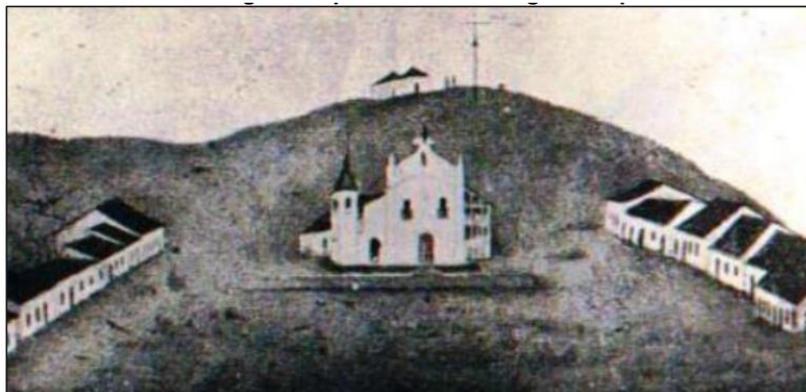
Fonte: Autor (2024)

A cidade de Maceió teve origem a partir de um antigo engenho de açúcar, em meados do século XVIII. Contudo, relatos históricos indicam que esse engenho não durou mais de dois anos. Segundo Cavalcanti (Cavalcanti, 2012, p. 45), não se sabe ao certo a quem o engenho teria pertencido. Em 1868, Maceió passou por um processo de modernização, consolidando-se como o centro político, econômico e administrativo do estado de Alagoas. No início do século XX, a cidade já contava com ruas largas, praças luxuosas, prédios públicos, cinemas, além de contar com sociedades recreativas e clubes de futebol. No final da década de 1930, o bairro da Pajuçara começou a ser ocupado pelas famílias ricas de Maceió, o que resultou na expulsão dos pescadores locais, que passaram a ocupar outras áreas da região, hoje conhecida como o bairro Ponta da Terra (Modesto, 2010).

Segundo o Plano de Desenvolvimento de Maceió (1981, p. 43, *apud* Modesto, 2010) Maceió teve sua origem em um engenho de açúcar localizado às margens do rio Massayó. O Povoado foi elevado a 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, *apud* Modesto, 2010). Até o ano de 1920 a cidade se desenvolve de forma livre, sem qualquer preocupação com o ordenamento de urbanização. Ainda nesse ano foi elaborado pelo governador da época Francisco de Melo e Povoas, o primeiro plano de reformulação urbana para Maceió, regularizando os traçados das ruas já existentes e fazendo o planejamento de

outras ruas visando fazer a ligação do mar com a lagoa, buscando a construção de grandes avenidas. Com relação a esse projeto Craveiro Costa (1981 *apud* Modesto, 2010) afirma: “Mas a ignorância predominante nesse tempo, na administração e na cidade, 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...”.

Figura 12 - Litografia representando o Largo da Capela em 1850.



Fonte: Modesto (2010).

O litoral norte foi o segundo vetor de expansão, limitando-se de um lado pela planície litorânea, região ambiental 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 (Modesto, 2010).

Figura 13 - Antiga estrada do norte - atual AL. 101 - N.



Fonte: Modesto (2010).

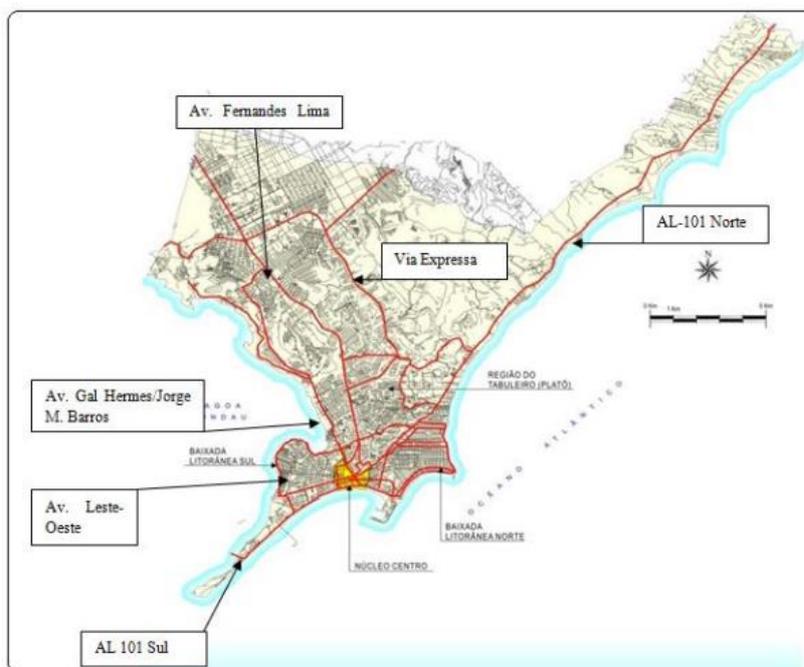
Na década de 1960, iniciou-se o crescimento da população urbana em Maceió, impulsionado pela migração interna no estado. Nessa mesma época, ocorreu o processo de valorização da orla marítima da cidade (Brandão, 2004). Na década de 1970, com a instalação da Salgema Indústrias Químicas no litoral sul de Maceió, surgiu um interesse

imobiliário nas áreas litorâneas, em especial nos bairros Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca (Silva, 2013).

A partir da década de 1980, acompanhando uma tendência nacional, surgem os modelos residenciais horizontais fechados voltados à população de alta renda em Maceió.

Os principais eixos viários da cidade, com destaque à Avenida Fernandes Lima, protagonizaram a primeira região da cidade de implantação desses empreendimentos imobiliários residenciais fechados na década de 1980.

Figura 14 - Mapa do Sistema Viário Principal de Maceió.



Fonte: Base Cartográfica Digital. PMM, 2000, Claudia et al.(2003, *apud* Modesto, 2010).

Em pesquisa realizada por Barros Neto (2016) oriunda do Programa Institucional de Iniciação Científica da Ufal (PIBIC-Ciclo 2015-2016) tendo como tema de pesquisa: *Análise dos condomínios fechados horizontais de alta renda em Maceió/AL: um resgate histórico e Segregação socioespacial da população de alta renda no bairro do Tabuleiro do Martins-Maceió/AL*. Os autores fizeram um levantamento da origem dos primeiros loteamentos fechados em Maceió. Tiveram como objetivo também fazer uma análise do padrão habitacional destes loteamentos, apontando similaridades com outros empreendimentos no Brasil.

O Quadro 1 apresenta os primeiros loteamentos e condomínios fechados aprovados em Maceió.

Quadro 1 - Informações dos loteamentos fechados e condomínios de Maceió.

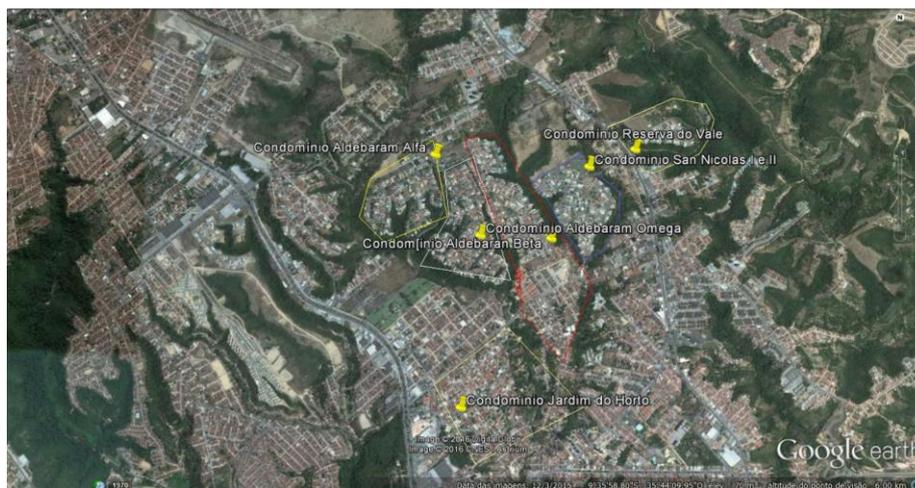
TIPO PARCELAMENTO	DENOMINAÇÃO	BAIRRO	APROVAÇÃO
LOT	Aldebaran núcleo central.	JD. Petrópolis	07/03/1995
LOT	Aldebaran Alfa	JD. Petrópolis	07/03/1995
LOT	Aldebaran Beta	JD. Petrópolis	07/03/1995
LOT	Aldebaran Ômega	JD. Petrópolis	23/10/1987
LOT	San Nicolás	Serraria	19/12/2001
LOT	San Nicolás II	Serraria	08/02/2007
LOT	Reserva do vale	Serraria	09/11/2004
LOT	Jardim do Horto	Gruta de Lourdes	06/12/1983

Fonte: Barros Neto (2016).

Com a coleta de dados desta pesquisa pode-se afirmar seguramente que em Maceió os primeiros empreendimentos imobiliários com características de loteamento e condomínio fechado seguindo a tendência nacional do padrão Alphaville voltada a população de alta renda tem início na década de 1980 com aprovação do primeiro loteamento Fechado “Jardim do Horto” em 1983 no bairro Gruta de Lourdes (Barros Neto, 2016). Em sequência vieram aprovação e lançamento dos loteamentos fechados do complexo Aldebaran nos anos de 1985 e 1987 no bairro Jardim Petrópolis, San Nicolás entre os anos de 2001 e 2007 e Reserva do Vale em 2004 localizados no bairro da Serraria, todos localizados na porção oeste e leste da cidade. Segundo (Barros Neto, 2016) acredita-se que esta escolha para a construção nesta porção da cidade seja pela possibilidade da mobilidade por parte desta população através dos dois principais eixos viários: Avenida Fernandes Lima e Via Expressa, facilitando o acesso a qualquer ponto na cidade, seja para o trabalho ou lazer.

Na figura 16 é mostrada a distribuição espacial destes empreendimentos.

Figura 15 - Distribuição espacial dos empreendimentos na porção oeste da cidade.



Fonte: Barros Neto (2016).

Figura 16 - Loteamento Fechado Residencial San Nicolas (Padrão habitacional).



Fonte: Barros Neto (2016).

Figura 17 - Loteamento Fechado Reserva do Vale.



Fonte: Barros Neto (2016).

Cabendo fazer uma observação com relação a definição de loteamento fechado de acesso controlado e condomínio fechado destinado a moradia de uma camada da sociedade de alta renda, remetesse a necessidade de um cuidado com o uso da terminologia empregada a esses empreendimentos que no ano da pesquisa elaborada no relatório final de PIBIC (Barros Neto, 2016) a terminologia condomínio fechado não se aplicava aos empreendimentos citados como “condomínio fechados”. Deste modo, fez-se necessário distinguir conceitualmente os loteamentos fechados dos chamados condomínios fechados.

Vejamos Silva (2006) a esse respeito:

No loteamento, há o recorte das áreas para formação dos lotes; as pessoas vão comprá-los e construir suas casas em cima deles. Por sua vez, os loteamentos convencionais, segundo SILVA (1995) regidos pela Lei 6766/79, são fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores, o que demonstra a sua ilegalidade. Com efeito, os tais “loteamentos fechados” juridicamente não existem. Segundo FREITAS (2004), os condomínios fechados são regulamentados pela Lei 591/64 e tudo que está dentro da área do projeto é área privada. O que é mais comum “é o condomínio de prédios de apartamentos (...) ou às vezes uma forma conjugada de dois ou três prédios de apartamentos (...); uma grande área de lazer, “playground”, piscina e estacionamento são espaços privados; no caso de condomínio, não há repasse de áreas públicas para o poder público. De acordo com SANTOS (2002), pode-se definir condomínio horizontal fechado como um agrupamento de unidades habitacionais unifamiliares, com acessos independentes, construído por um empreendedor de acordo com projeto que abarca tanto o conjunto como as residências. (Silva, 2016, pg. 19-20).

Portanto, os empreendimentos residenciais voltados à população de alta renda pesquisados por (Barros Neto, 2016) recebem a denominação oficial de “loteamento fechado”.

Figura 18 - Portaria do Condomínio Aldebaran.



Fonte: Fireman e Manhas (2013).

Os dados levantados demonstram que até 1989 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 (Modesto, 2010).

Na década de 1990, esses empreendimentos expandiram-se para o eixo da Avenida Menino Marcelo (popularmente conhecida como Via Expressa), na zona leste de Maceió, e a partir dos anos 2000 a 2008 a produção desses empreendimentos com implantação de controle de acesso foi destinada a uma faixa de alta renda no litoral norte foco deste estudo, abrangendo as Zonas Residencial 5 (ZR 5) e 6 (ZR 6), de acordo com o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió – Lei Nº 5.593 de 08 de fevereiro de 2007. O Código de Urbanismo estabelece para estas duas zonas os seguintes parâmetros:

Art. 30. A Zona Residencial do tipo 5 (ZR-%) é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes:

I - verticalização alta, limitada a 20 (vinte) pavimentos, com baixa ocupação do terreno, compatibilizado o saneamento básico;

II - possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos.

III - não é permitido remembramento.

Art. 31. A Zona Residencial do tipo 6 (ZR-") é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes:

I - verticalização alta, limitada a 15 (quinze) pavimentos, com baixa ocupação do terreno, compatibilizado o saneamento básico;

II - permissão para o parcelamento em lotes de grandes dimensões;

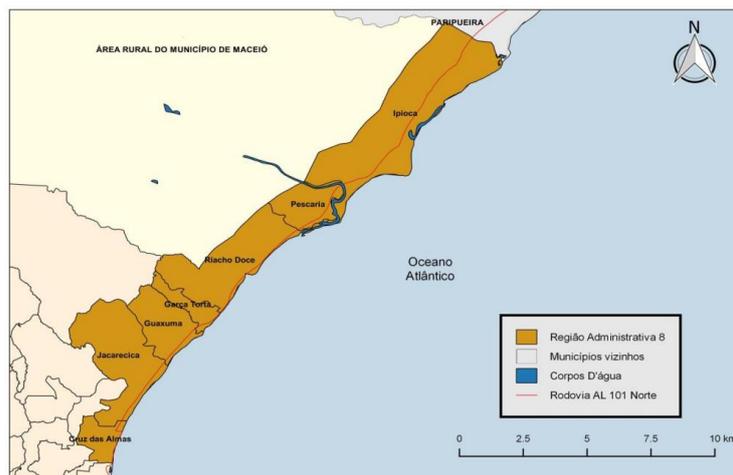
III - possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, sem prejuízo de avaliação dos impactos ambientais e urbanos.

IV - permissão para exercício de atividades agrícolas.

Nestas zonas estão inclusos os bairros de Jacarecica, Guaxuma e Garça Torta, na Região Administrativa 8, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (Lei Nº 5.486/05). O condomínio Ocean View implantado nessa década foi o primeiro condomínio com características de loteamento fechado aprovado pelo município no ano 2000, com unidades autônoma constituídas de parte edificada e área livre vinculada à edificação, existindo a obrigatoriedade de construção da edificação segundo (Modesto, 2010).

Outro condomínio aprovado nessa década foi o Morada da Garça, também no litoral norte de Maceió. Diante das dificuldades enfrentadas para a regularização do “Ocean View” esse empreendimento, também destinado a classe 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 área, comuns de cada condômino estabelecidas sobre uma taxa de ocupação máxima (Modesto, 2010).

Figura 20 - Região Administrativa 8, localizada no litoral norte de Maceió.



Fonte: Correia (2016).

A pesquisa de Correia (2016), intitulada *Condominização urbana: uma análise da segregação residencial da classe de alta renda, no litoral norte de Maceió/AL* apresentou também uma análise da infraestrutura da região/litoral norte. Conforme Nascimento (2007) a região apresenta dois tipos bem definidos de relevos: O primeiro corresponde à planície costeira, marcados com sedimentos quaternário, cuja altitude varia de 2 a 8 metros; e o segundo, corresponde aos tabuleiros costeiros, situados sobre os sedimentos terciários do grupo barreiras, cuja a altitude varia em torno de mais de 60 metros. A região também é abundante em recursos hídricos tanto na superfície quanto no subsolo, situado no Aquífero quaternário formado pelos sedimentos de praia e aluviões com água de boa qualidade (idem, p. 45). Segundo Correia (2016) embora possua um sistema natural hídrico de boa qualidade, o abastecimento de água pelo poder público, nessa região, é ainda bastante irregular, e por esse motivo a captação d'água ocorre por intermédio de poços artesianos.

A preocupação com os bairros do litoral norte de Maceió concentra se na questão do seu atendimento por parte do setor público, pois a região é bastante desprovida da infra-estrutura sanitária e a rede pública de abastecimento d'água é insuficiente para atender a demanda da população que vem crescendo na região e para atender a instalações de novos condomínios e loteamentos que estão surgindo. Diante dessa situação, o aumento de escavações de poços artesianos, e das fossas sépticas é a solução mais procurada para solucionar a ausência dos serviços isso poderá causar sérios danos ao meio ambiente e o esgotamento dos recursos naturais da região se não forem tomar medidas que controlem o aumento destas instalações sanitárias. É fundamental a implantação de infra-estrutura sanitária que cubra toda região de forma a garantir o bem estar social coletivo ao longo do seu desenvolvimento (Nascimento, 2007. p.46).

A região objeto desta pesquisa que abrange o litoral norte, especificamente as Zonas Residenciais 5 e 6, estes indicadores revelam uma infraestrutura ainda deficiente. Os índices de saneamento básico são baixos, de acordo com dados do IBGE (figura 22).

Figura 21 - Esgotos despejados no mangue próximo a praia da Sereia, no Riacho Doce.



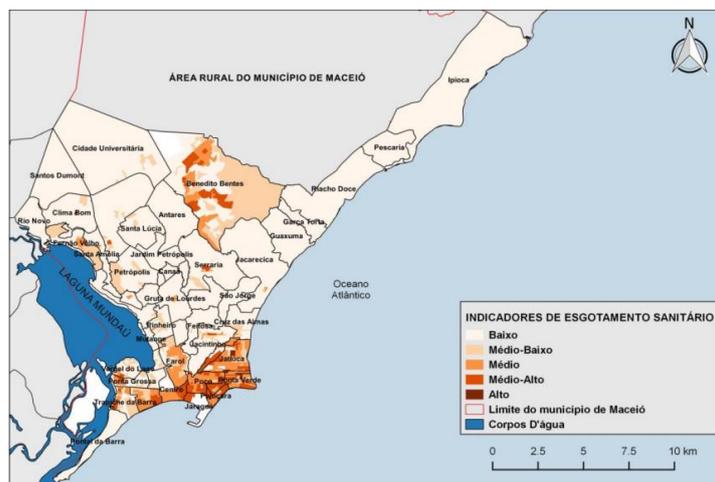
Fonte: Correia (2016).

Figura 22 - Esgotos despejados no curso do rio Jacareica.



Fonte: Correia (2016).

Figura 23 - mapa de esgotamento sanitário de Maceió.



Fonte: Correia (2016).

RESULTADOS

A obtenção de resultados referentes aos dados de aprovação de loteamentos e condomínios residenciais fechados foi inviabilizada, uma vez que o processo administrativo aberto junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (Anexo G) ainda não obteve resposta até o momento da conclusão deste trabalho (Anexo H). Tal situação limitou o acesso às informações necessárias para uma análise mais aprofundada, o que será considerado em futuras atualizações ou desdobramentos desta pesquisa.

Segundo Correia (2016), Modesto (2010) aponta que a maioria dos empreendimentos residenciais horizontais fechados em Maceió foi aprovada como loteamento, conforme a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79), e autodenominou-se “condomínios”, com a privatização ilegal, embora permitida pelo poder público, das áreas públicas em detrimento dos interesses da população ao redor (idem, p. 127). Esses dados reforçam que a expansão desse padrão de moradia ocorreu fora dos parâmetros legais, evidenciando a ocupação do solo entendendo como as elites também promovem a ilegalidade na urbanização.

Condomínio Ocean View, Jacarecica.

Nos anos 2000, surgiram em Maceió os primeiros condomínios horizontais fechados denominados “condomínios urbanísticos”, aprovados pelo poder público. Modesto (2010) menciona que a maioria dos empreendimentos aprovados nesse período era destinada à classe de alta renda. O primeiro condomínio fechado desse tipo foi o Ocean View (figuras 10 a 16), da empresa Resulta Investimentos, localizado no bairro de Jacarecica, na ZR6 de Maceió, próximo à rodovia AL 101 Norte. Aprovado em 03 de fevereiro de 2000, com área loteável de 110.115 m², o empreendimento possuía quatro quadras e 52 unidades autônomas, com valor estimado do metro quadrado em R\$ 245.

O projeto original do Ocean View previa que cada unidade contaria com uma edícula, uma pequena construção anexa à casa, em uma área externa proporcional. A construção da edícula influenciava o cálculo da fração ideal de cada condomínio, uma vez que a fração ideal é proporcional à área construída, impactando o valor do IPTU. No entanto, por se tratar de um empreendimento de alta renda, nem o empreendedor nem os compradores tinham interesse em construir as edículas, deixando a cargo dos adquirentes construir as unidades habitacionais como se fossem lotes de um loteamento. Essa prática resultou em construções que não obedeceram ao projeto inicial, inviabilizando a regularização das unidades habitacionais tanto pelo cartório de imóveis quanto pelo município (Modesto, 2010).

Entre 2000 e 2008, os empreendimentos com controle de acesso, como o condomínio Ocean View, implantado em 2000, enfrentaram dificuldades de regularização devido ao fato de que, embora aprovados como condomínios, foram comercializados como lotes, permitindo que cada proprietário construísse sua casa como desejasse, sem licença ou alvará. Isso impediu o empreendimento de obter o "Habite-se", licença municipal necessária para o registro no cartório de imóveis, o que criou um problema de legalização. Esse obstáculo inibiu a construção de outros condomínios nos mesmos moldes, incentivando os empreendedores a optar por aprovar loteamentos regulares e, posteriormente, implementar controle de acesso (Modesto, 2010).

Quadro 3 - usos do solo do Condomínio Ocean View.

DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	PERC. (%)
Área do terreno	204.588,23	-
Área de preservação ecológica	104.472,53	-
Área utilizável	100.115,70	100.000
Área verde de uso público	7.524,22	7.5155
Área de equipamentos de uso público	5.014,20	5.0084
Área verde de uso do condomínio	8.169,38	8.1599
Área de equipamento de uso do condomínio	3.220,59	3.2169
Área de vias	24.019,55	23.9919
Área privativa das unidades	52.167,76	52.1074

Fonte: Correia (2016).

Figura 25 - padrão habitacional do Ocean View.



Fonte: Modesto (2010).

Figura 26 - Portaria do Condomínio Ocean View.



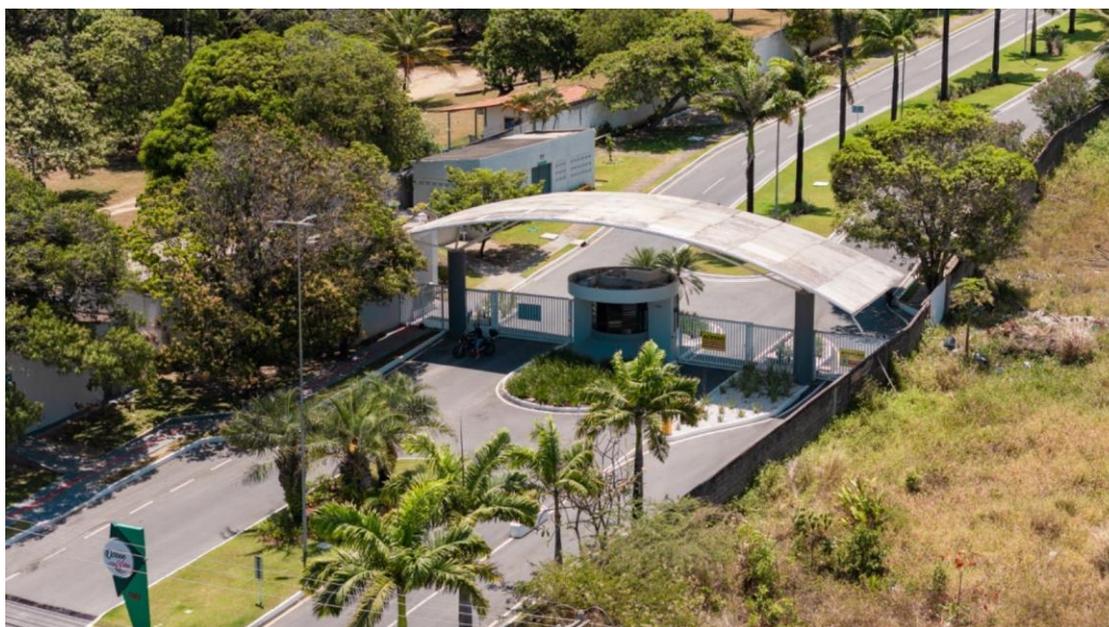
Fonte: Correia (2016).

Figura 27 - Portaria do condomínio Ocean View em 2024.



Fonte: autor.

Figura 28 - Portaria do condomínio Ocean View em 2024.



Fonte: autor.

Figura 29 - Portaria do condomínio Ocean View em 2024.



Fonte: autor.

Figura 30 - Portaria do condomínio Ocean View em 2024.



Fonte: autor.

Figura 31 - Portaria do condomínio Ocean View em 2024.



Fonte: autor.

Condomínio Morada da Garça, Garça Torta

Em 2004, foi concedida a aprovação de um modelo habitacional destinado exclusivamente à moradia, pertencente ao grupo empresarial Record Incorporações: o condomínio Morada da Garça (figuras 17 a 21), localizado no litoral norte de Maceió, às margens da rodovia AL 101 Norte. Localizado à beira-mar, no bairro de Garça Torta, o condomínio limita-se, pelo lado direito, ao riacho Guaxuma e às margens da AL 101 Norte. O empreendimento é composto por 52 unidades habitacionais, distribuídas em uma área loteável de 30.842,50 m², e é voltado para o público de alta renda.

O diferencial desse condomínio em relação ao Ocean View foi a proposta de construção das edificações pelo próprio loteador, caracterizando um condomínio legalmente regularizado pela Lei Federal nº 4591/64, complementada pelas normas do Código de Urbanismo. O projeto urbanístico reserva uma área pública externa de 3.042,12 m² para equipamentos comunitários e uma área de 6.048,25 m² destinada a áreas verdes públicas.

Quanto às unidades habitacionais, foram propostos quatro projetos padronizados para execução. No entanto, essas unidades padronizadas não foram bem aceitas pelo público-alvo de alta renda, o que dificultou sua comercialização. Isso obrigou os loteadores a revisarem a proposta inicial em busca de uma solução que atendesse aos potenciais compradores e viabilizasse o registro das unidades habitacionais (Modesto, 2010).

Figura 32 - Portaria do condomínio Morada da Garça.



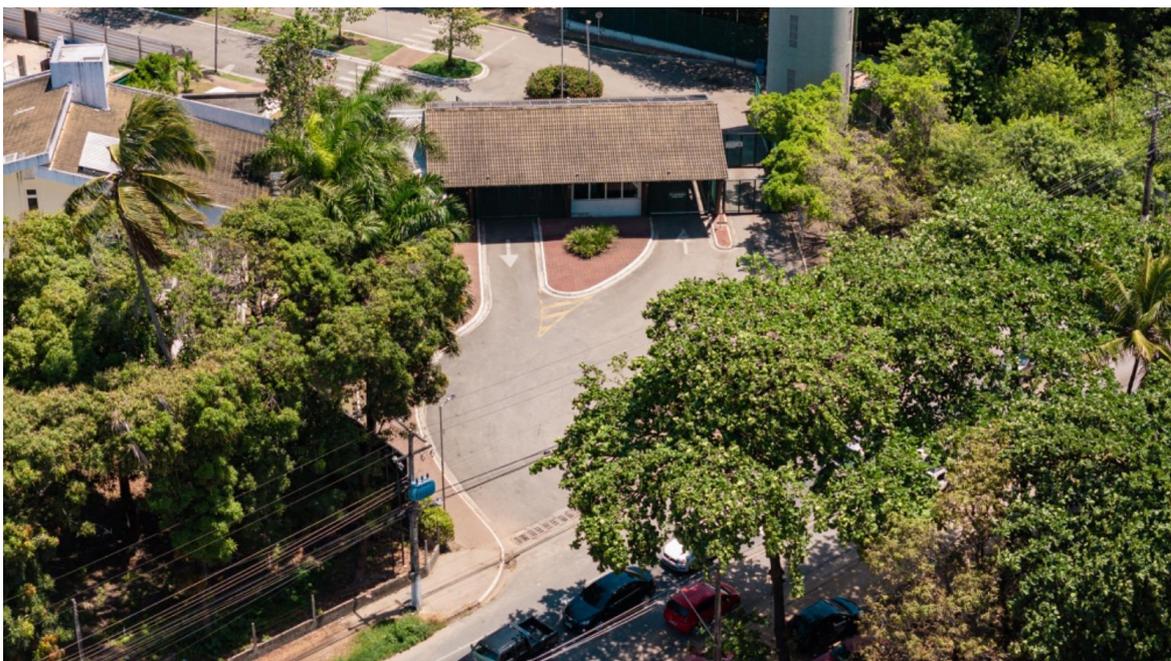
Fonte: Correia (2016)

Figura 33 - Portaria do condomínio Morada da Garça em 2024.



Fonte: autor.

Figura 34 - Portaria do condomínio Morada da Garça em 2024.



Fonte: autor.

Figura 35 - Vista aérea do condomínio Morada da Garça em 2024.



Fonte: autor.

Figura 36 - Vista aérea do condomínio Morada da Garça em 2024.



Fonte: autor.

Quadro 4 - usos do solo do Condomínio Morada da Garça.

DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	PERC. (%)
Gleba	67.736,83	-
Área de preservação	2.234,50	-
Faixa non aedificandi (AL 101)	2.429,50	-
Faixa non aedificandi (Rio)	2.230,33	-
Área utilizável	600.842,50	100,00
Equipamento público	3.042,12	5,00
Área verde pública	6.084,25	10,00
Área condominial	51.716,13	85,00

Fonte: Correia (2016).

Condomínio Residencial Atlantis

Em 2009, foi aprovado o Residencial Atlantis (figuras 22 a 26), também no bairro de Garça Torta, no litoral norte de Maceió, às margens da rodovia AL 101 Norte. Esse empreendimento, destinado exclusivamente à classe de alta renda, ocupa uma área total de 324.634,29 m², com 200 lotes. O condomínio também destinou 12,5% do total do terreno ao

município para a construção de áreas de lazer e equipamentos de uso público, fora de sua área privada.

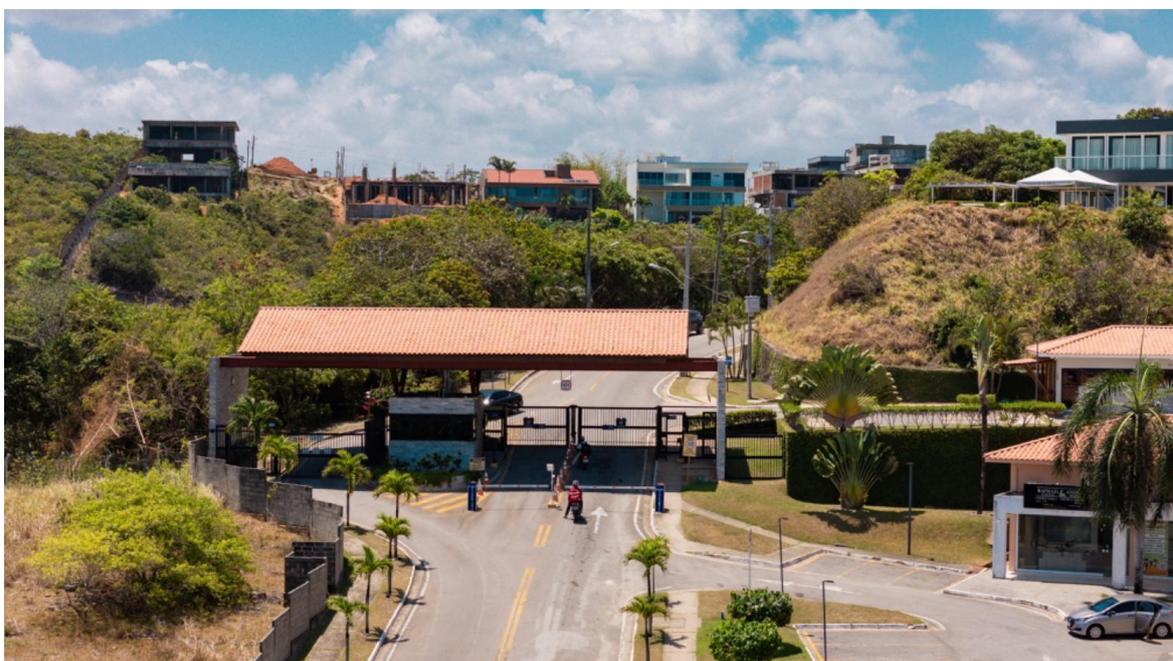
Com base nas imagens obtidas in loco, observa-se que esse condomínio possui uma estrutura arquitetônica de alto padrão, caracterizada por grandes áreas com diversos tipos de equipamentos de uso coletivo e de lazer, como academias, quadras de tênis, além de recursos de segurança típicos de condomínios fechados. Outro aspecto marcante são os valores das moradias, atualmente comercializadas a preços que variam acima de R\$ 2.800.000,00.

Figura 37 - portaria do condomínio Atlantis.



Fonte: Correia (2016).

Figura 38 - portaria do condomínio Atlantis em 2024.



Fonte: autor.

Figura 39 - portaria do condomínio Atlantis em 2024.



Fonte: autor.

Figura 40 - vista aérea do condomínio Atlantis em 2024.



Fonte: autor.

Figura 41 - vista aérea do condomínio Atlantis em 2024.



Fonte: autor.

Quadro 5 - usos do solo do Condomínio Atlantis.

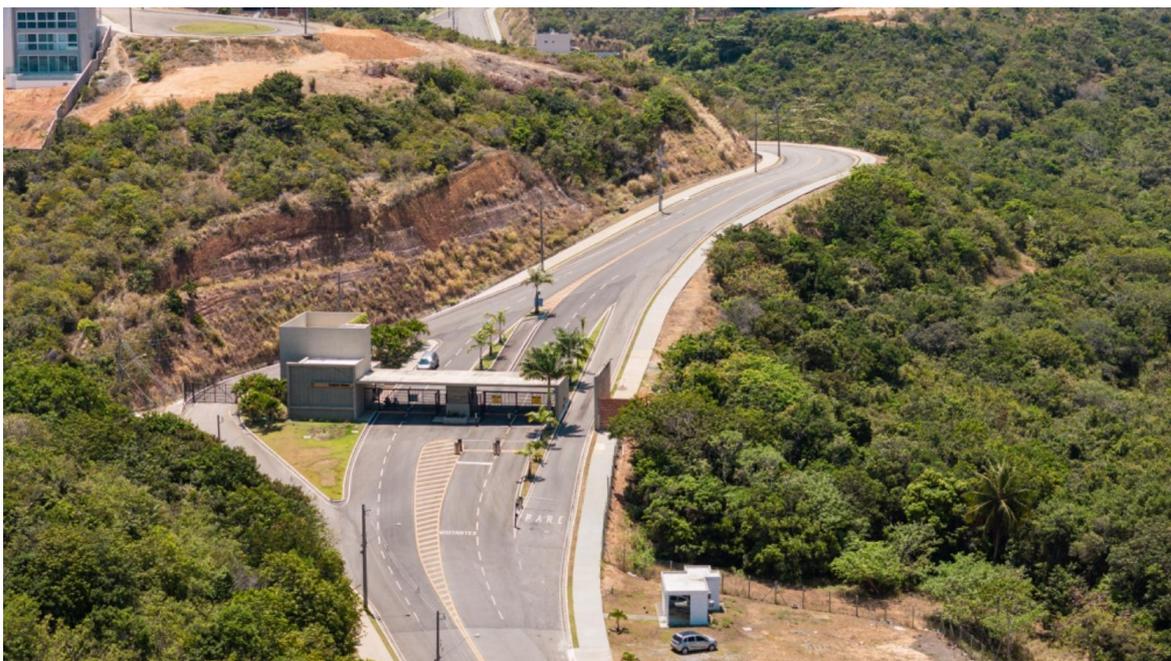
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	PERC. (%)
Área total do terreno	324.634,29	-
Área de preservação e proteção contra erosão	115.100,29	-
Área non aedificandi	264,72	-
Área reservada ao proprietário a ser doada ao município e destinada ao alargamento da via existente	1.963,44	0,947
Área utilizável	207.285,34	100,000
Área verde e de lazer de uso do condomínio	33.077,56	15,956
Área de equipamento urbano de uso do condomínio	833,00	0,402
Área de equipamento comunitário de uso do condomínio	177,64	0,086
Área de apoio e serviços de uso exclusivo do condomínio	690,54	0,429
Área das unidades autônomas	120.160,07	57,965
Área de via de uso do condomínio (alamedas)	52.146,43	25,157
Área de construção das unidades autônomas	6.232,20	-
Área de construção de uso comum do condomínio (clubes, guarita, apoio serviço e caixa d'água)	701,77	-
Área verde e de equipamentos comunitários públicos a ser doada a P. M. M.	25.910,67	12,500

Fonte: Correia (2016).

Condomínio Green Park, Guaxuma

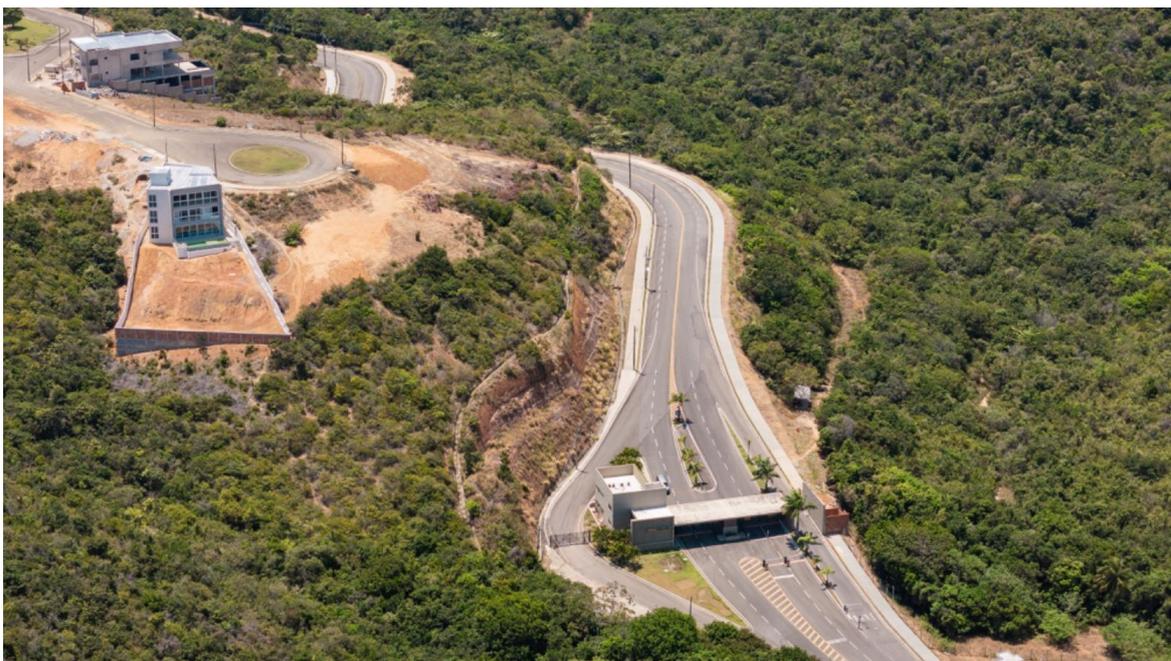
O condomínio Green Park (figuras 27 a 31) surge no litoral norte de Maceió, com entrada às margens da AL 101 Norte, no bairro de Guaxuma. Com 17.152,19 m² de área de lazer, segurança 24 horas, piscina semiolímpica, espaço ecumênico, quadra poliesportiva, 38.929,05 m² de área verde e 298.850,78 m² de área de preservação, o empreendimento pertence à empresa Gurguri Incorporadora do Nordeste Ltda.

Figura 42 - portaria do condomínio Green Park em 2024.



Fonte: autor.

Figura 43 - portaria do condomínio Green Park em 2024.



Fonte: autor.

Figura 44 - vista aérea do condomínio Green Park em 2024.



Fonte: autor.

Figura 45 - vista aérea do condomínio Green Park em 2024.



Fonte: autor.

Figura 46 - vista aérea do condomínio Green Park em 2024.



Fonte: autor.

Quadro 6 - usos do solo do Condomínio Green Park.

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (m²)	PERC. (%)
Área do terreno	632.362,12	
Faixa Non Aedificandi	3.110,90	
Área de Preservação	298.850,78	
Área Loteável	330.400,44	100,000
Área Verde	38.929,05	11,783
Área Equipamentos Comunitários	17.152,19	5,191
Área Equipamentos Urbanos	4.031,50	1,220
Área de Lotes	190.320,35	57,603
Área de Vias	79.967,35	24.203

Fonte: Autor.

A análise desses empreendimentos baseou-se nas características exclusivas de que a produção dessas moradias é voltada para a classe de alta renda, e também no fato de que o litoral norte de Maceió atualmente se configura como um vetor de expansão da cidade, especialmente no setor imobiliário. A construção desses modelos residenciais de alto padrão

para a classe alta resulta em um novo arranjo espacial que afeta a convivência e a diversidade de uma zona urbana (Lefebvre, 2006), promovendo novas configurações de segregação social.

O litoral norte de Maceió é uma região mais tranquila, distante dos principais polos turísticos e do centro comercial. Isso torna a área atrativa para quem busca imóveis para residir ou investir, devido à tranquilidade que oferece. Nos últimos anos, a região tem crescido em extensão, população e investimento público em parceria com o setor privado. A primeira fase da duplicação da AL 101 Norte, uma importante via de acesso, foi concluída, e a Rota do Mar, uma avenida que liga a região litorânea norte à parte alta da cidade, foi inaugurada em 2022. Alguns bairros da região, como Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta e Ipioca, possuem áreas de preservação ambiental, o que influencia os projetos imobiliários, que visam maior integração com a natureza, proporcionando imóveis amplos à beira-mar, com predominância de áreas verdes, como os condomínios de casas e lotes.

Segundo o Censo de 2010, o litoral norte de Maceió possui uma população de 37.148 habitantes e uma paisagem diversificada com praias, riachos e manguezais que margeiam a AL 101 Norte, a principal via de acesso para as cidades vizinhas da região. Essa área é de interesse para os agentes imobiliários que exploram a produção de empreendimentos residenciais, como condomínios horizontais fechados voltados para a alta renda, que constituem o objeto de estudo deste trabalho, bem como loteamentos habitacionais de acesso controlado. O Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, através da Lei Municipal nº 5.593, de 08 de fevereiro de 2007, regulamenta o uso e ocupação desses condomínios fechados, conforme o artigo 239.

A formação de condomínios 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 na praia, rios, lagos, lagoas ou outros cursos d'água aberto ao público;
- II - Sua implantação será adequada ao sistema viário proposto aos acessos existentes ou a serem executados, e não poderá implicar conflitos com os interesses públicos da 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 será transferida ao domínio público municipal, sendo 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para a implantação de áreas livres de lazer e 5% (cinco por cento) destinados 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 implanta em glebas confinadas por áreas urbanizadas, com área do empreendimento igual ou inferior a 1,5 ha (um vírgula cinco hectare) serão dispensados da reserva de áreas públicas e obedecerão às normas estabelecidas para uso UR-4. inclusive com relação ao sistema de circulação interna;
- VI - Os condomínios urbanísticos a serem implantados em áreas superiores a um hectare obedecerão, quanto ao seu sistema de circulação interna, às regras definidas para o sistema viário de loteamentos (Artigo 239, Código de Urbanismo e Edificações de Maceió - Lei Municipal Nº 5.593, de 08 de fevereiro de 2007).

Não há dúvidas que essas normas certamente vão delegar obrigações e responsabilidades exclusivas aos empreendedores responsáveis pela execução da infraestrutura urbana desses condomínios.

A aprovação do primeiro empreendimento com a denominação de Condomínio Fechado foi o Ocean View, ocorreu em 2002, no bairro de Jacarecica, às margens da AL 101 Norte. O empreendimento inicial ocupa uma área de 204.588,23 m², com 52 lotes, sendo destinado exclusivamente à camada de alta renda. De acordo com o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, 12,5% do total do terreno foi transferido ao domínio público para a construção de áreas de lazer e equipamentos de uso público, localizados fora da área do condomínio.

Atualmente, o metro quadrado de imóveis com características como área de serviço, cozinha, dependência de empregada, piscina privativa, varanda, sala de estar, sala de jantar, espaço gourmet, jardim, hidromassagem, closet, lavabo, banheiro social, sala de TV, suíte master, churrasqueira, piso porcelanato, vista livre e móveis planejados está em aproximadamente R\$ 4.504,00 para área construída, e o preço do metro quadrado do terreno é de cerca de R\$ 2.800,00. As áreas comuns do empreendimento incluem piscina, quadra esportiva, espaço fitness, playground, piscina infantil e quadra de tênis. As informações sobre preços de metro quadrado construído e metro quadrado por terreno, como características dos imóveis e empreendimentos foram obtidas por fontes indiretas através de

sites de classificados de imóveis na internet, em razão da impossibilidade de acesso ao empreendimento.

Segundo Correia (2016) o perfil dos moradores desses condomínios fechados na região norte de Maceió, especificamente nas zonas residenciais 5 e 6, revela que a maioria possui nível superior completo, com mais de 50% deles tendo pós-graduação. A escolaridade contribui para ocuparem posições mais bem remuneradas, o que viabiliza condições para manterem uma família com mais conforto e segurança. Analisando as principais ocupações, observa-se que grande parte dos moradores são profissionais liberais, e cerca de 20% são servidores públicos, além de uma pequena parcela de aposentados e pensionistas, totalizando menos de 15% dos moradores. Cerca de 70% dos residentes são naturais de Maceió, enquanto menos de 2% vieram de outras cidades de Alagoas e aproximadamente 15% são de outros estados. A média de integrantes nos domicílios é de três a cinco pessoas (Correia, 2016).

Outro ponto relevante é que a maioria dos trabalhadores que atuam nesses condomínios reside em bairros diferentes de Maceió, geralmente em áreas de menor renda. Historicamente, essa região foi ocupada por populações ligadas à pesca e outras atividades de baixa renda (Lins; Scott; Zacarias, 2010).

Esta pesquisa se limitou à análise de quatro condomínios da região norte de Maceió, especificamente nas Zonas Residenciais ZR 5 e ZR 6 da área administrativa 08 segundo o Plano Diretor do Município.

Solicitou-se, por meio de ofício, à Secretaria Municipal de Urbanismo (SEMURB), setor da Subsecretaria de Desenvolvimento Territorial e Urbanismo de Maceió, o fornecimento de dados referente ao ano de aprovação, tipo de parcelamento, padrão arquitetônico dos loteamentos e condomínios nestas duas zonas residenciais. Com estes dados podemos fazer uma análise atual da expansão destes empreendimentos em Maceió, e uma atualização destes dados. O pedido foi protocolado sob o Processo Nº 13100.119368/2024. Até o momento da finalização desta pesquisa não houve retorno da Secretaria.

As informações sobre os preços dos imóveis foram obtidas por meio de consulta a sites de classificados, e as imagens das áreas analisadas foram produzidas por drone, após solicitação à SEMURB. Esses procedimentos metodológicos permitiram a elaboração de um quadro analítico sobre os condomínios horizontais fechados voltados para a classe alta de Maceió.

Considerações Finais

A implantação e construção de condomínios fechados e loteamentos de acesso controlado representam atualmente uma tendência marcante de moradia voltada para a classe de alta renda no Brasil, um fenômeno também evidente na cidade de Maceió. Esses empreendimentos restringem o acesso público e promovem a privatização de áreas originalmente públicas, frequentemente com a anuência do município. Para a administração municipal, tais fechamentos podem parecer vantajosos, pois aliviam responsabilidades como a manutenção do sistema viário interno e a urbanização de espaços públicos, incluindo iluminação. Contudo, essas aparentes vantagens administrativas acarretam desvantagens significativas no âmbito urbanístico, como a fragmentação do tecido urbano, o fechamento de grandes áreas e a perda de espaços públicos para o uso coletivo.

Observa-se atualmente um crescente interesse da classe de alta renda de Maceió por esse padrão residencial em condomínios horizontais fechados, motivado por fatores como segurança, status social e mobilidade no espaço urbano. Inicialmente concentrados em bairros como Jardim Petrópolis, Gruta de Lourdes e Serraria, esses empreendimentos migraram, a partir da década de 2000, para o litoral da cidade, com especial destaque para o litoral norte de Maceió. Essa região, regulamentada pelo Plano Diretor do Município e pelo Código de Urbanismo, passou a ser um ponto estratégico para a produção desses condomínios, reforçando o interesse dos grandes agentes do setor imobiliário, com o trabalho de propagandas veiculadas pela mídia.

Os condomínios horizontais fechados são projetados exclusivamente para a classe de alta renda, promovendo um processo claro de autosegregação. Por meio de muros, guaritas, a tecnologia de segurança 24 horas, com isso evidenciando a ausência de interação com o entorno, os moradores isolam-se de outras classes sociais, especialmente as de baixa renda. Essa segregação é também evidenciada nos padrões arquitetônicos desses empreendimentos, que reforçam as desigualdades urbanas e limitam o convívio social entre diferentes grupos. Assim, os condomínios fechados não apenas alteram a dinâmica urbana, mas também aprofundam as divisões socioespaciais na cidade de Maceió.

Desse modo podemos afirmar com esse trabalho, tendo como base inicial e suporte em estudos de pesquisas acadêmicas realizado de 2010 a 2016 com o tema congênere na cidade de Maceió especificamente na região do litoral norte, foi identificada que uma nova lei foi elaborada partindo de uma revisão da lei federal 6766/79 em 2017, dando certamente mais segurança legal na comercialização desses empreendimentos. Foi observado que

passou ser possível, criar condomínios fechados e loteamentos com acesso controlado pela lei 13465/17. E que visivelmente através de imagens capturada in loco, esses empreendimentos vêm sendo construído em áreas mais extensas e conseqüentemente com números maiores de lotes para serem negociados com embasamento nesta lei, visto que em épocas passadas eram feitos em desacordos com algumas normas e sem o devido conceito legal e medidas jurídicas, urbanística, ambientais e sociais destinadas a esses empreendimentos.

REFERÊNCIAS

- AL102, Rodrigo. **JHC anuncia maior investimento em urbanização da história do Litoral Norte de Maceió.** [S. l.], 2024. Portal de Notícias. Disponível em: <https://www.al102.com.br/noticias/18274/jhc-anuncia-maior-investimento-em-urbanizacao-da-historia-do-litoral-norte-de-maceio>. Acesso em: 2 dez. 2024.
- ANDRADE, L. T. Estilos de vida nos condomínios fechados. *In*: FRÚGOLI JR.; ANDRADE, L. T.; PEIXOTO, F. A. (org.). **As cidades e seus agentes: práticas e representações.** Belo Horizonte: PUC Minas/Edusp, 2006. p. 305–329.
- ARAÚJO, Suely Mara Vaz Guimarães de. Condomínios urbanísticos. [s. l.], 2004. Disponível em: <http://bd.camara.leg.br/bd/handle/bdcamara/961>. Acesso em: 2 dez. 2024.
- BARCELLOS, Karla; ABUD, Ana Karla; ESTEVES, Mayara. Avaliação do potencial energético das cascas de coco verde para aproveitamento na produção de briquetes. **Scientia Plena**, [s. l.], v. 11, p. 1–8, 2015.
- BARCELLOS, Tanya M. de; MAMMARELLA, Rosetta. O significado dos Condomínios Fechados no processo de Segregação Espacial nas Metrôpoles. **Anais ENANPUR**, [s. l.], v. 12, n. 1, 2007. Disponível em: <http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenapur/article/view/1200>. Acesso em: 10 ago. 2024.
- BARROS NETO, J. C. de. **Abordagem da segregação socioespacial da população de alta renda em Maceió/AL e reflexos na estruturação urbana: análise dos condomínios fechados horizontais de alta renda em Maceió/AL: um resgate histórico.**: Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica – PIBIC CNPq/UFAL/FAPEAL. Maceió: UFAL, 2016. Relatório final (2015-2016).
- BECKER, Debora. **Condomínios horizontais fechados : avaliação de desempenho interno e impacto físico-espacial no espaço urbano.** 2005. Dissertação - UFRGS, Porto Alegre, 2005. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/7150>. Acesso em: 2 dez. 2024.
- BOURDIEU, Pierre. Gostos de classe e estilos de vida. *In*: ORTIZ, Renato (ed.). **Pierre Bourdieu.** São Paulo: Ática, 1983. v. 39, p. 82–121. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/1807511/mod_resource/content/1/Bourdieu_.pdf.
- BRANDÃO, M. **História de Alagoas.** 3. ed. Arapiraca: EDUFAL, 2004.
- BRASIL. **Moradia: Constituição garante e reforça concretização do direito.** [S. l.], 2018. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/constituicao-30-anos/textos/moradia-constituicao-garante-e-reforca-concretizacao-do-direito>. Acesso em: 10 ago. 2024.
- CALDEIRA, Teresa Pires. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Ed. 34/Edusp, 2000.
- CALDEIRA, Teresa P. do R. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos CEBRAP**, [s. l.], n. 47, p. 155–176, 1997.

CASTELLS, M. A. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CAVALCANTI, Isadora Padilha de Holanda. **Levada à Margem: a importância do lugar na memória da Cidade de Maceió**. 2012. 176 f. Dissertação - UFAL, Maceió, 2012.

COMO FAZER UM CONDOMÍNIO DE LOTES. [S. l.: s. n.], 2021. Youtube (44:05). Disponível em: <https://youtu.be/Skjva0Gj22g?si=oVQAMnC4HtogVH8y>. Acesso em: 22 jul. 2024.

CORDEIRO, G. C. S. A natureza jurídica dos bens de uso comum nos condomínios fechados. In: FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

CORREIA, Renato Braga. **Condominizarização urbana: uma análise da segregação residencial da classe de alta renda, no litoral norte de Maceió/AL**. 2016. 135 f. Dissertação - Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2016. Disponível em: <http://www.repositorio.ufal.br/jspui/handle/riufal/2932>. Acesso em: 1 dez. 2024.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?** 2008. text - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-25032010-091246/>. Acesso em: 1 dez. 2024.

DUNKER, C. I. L. **Mal-estar, sofrimento e sintoma**. São Paulo: Boitempo, 2015.

FIREMAN, Leonardo; MANHAS, Adriana. O condomínio Aldebaran, um simulacro urbano e seu impacto na cidade | vitruvius. **Minha cidade**, [s. l.], 2013. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/13.151/4666>. Acesso em: 2 dez. 2024.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda Maria. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Brazilian Journal of Political Economy**, [s. l.], v. 39, n. 4, p. 638–657, 2019.

GUIMARÃES, Maria Clariça Ribeiro. Os movimentos sociais e a luta pelo direito à cidade no Brasil contemporâneo. **Serviço Social & Sociedade**, [s. l.], n. 124, p. 721–745, 2015.

IBGE. Downloads | IBGE. , 2022. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/estatisticas/downloads-estatisticas.html?caminho=Censos/Censo_Demografico_2022/Agregados_por_Setores_Censitarios/malha_com_atributos/subdistritos/shp/UF. Acesso em: 2 dez. 2024. ESRI Shapefile Shapefile

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP & A, 1999.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2006.

LIMA, R. C. de A. Geografia de Maceió. In: ORGANIZAÇÃO ARNON DE MELLO. **Enciclopédia dos municípios de Alagoas**. Maceió: [s. n.], 2007.

LINS, R D B; SCOTT, C W; ZACARIAS, P R V. VAZIOS URBANOS: ENTENDENDO AS ESPECIFICIDADES TERRITORIAIS E AMBIENTAIS DAS TERRAS SEM OCUPAÇÃO DO LITORAL NORTE DA CIDADE DE MACEIÓ, ALAGOAS, BRASIL. *In: IV CONGRESSO LUSO BRASILEIRO PARA O PLANEAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVE - PLURIS 2010*, 2010, Faro: São Carlos. **Actas do IV Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável**. Faro: São Carlos: EESC/CETEPE, 2010.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

MARICATO, Ermínia. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, [s. l.], v. 14, n. 4, p. 21–33, 2000.

MARISCO, Luciane Maranhá. REVISITANDO AUTORES SOBRE OS CONCEITOS DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E EXCLUSÃO SOCIAL NA ANÁLISE DA PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO URBANO. **Revista Contexto Geográfico**, [s. l.], v. 5, n. 9, p. 45–56, 2020.

MELAZZO, Everaldo Santos; ABREU, Marlon Altavini De. A expansão da securitização imobiliária: uma prospecção a partir da cidade de Ribeirão Preto/SP. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [s. l.], v. 23, n. 1, p. 022–039, 2019.

MELGAÇO, Lucas. A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. **Boletim Campineiro de Geografia**, [s. l.], v. 2, n. 1, p. 81–106, 2012.

MODESTO, Maria da Gloria Santos. **Condomínios horizontais e loteamentos fechados: dinâmica de privatização do tecido urbano**. 2010. Dissertação - UFAL, Maceió, 2010. Disponível em: <http://www.repositorio.ufal.br/jspui/handle/riufal/717>. Acesso em: 2 dez. 2024.

NASCIMENTO, Frederika Araújo do. **Estudo da capacidade de adensamento urbano do litoral Norte de Maceió, nos bairros de Jacarecica e Guaxuma**. 2007. 134 f. Dissertação - UFAL, Maceió, 2007. Disponível em: <http://www.repositorio.ufal.br/jspui/handle/riufal/1109>. Acesso em: 2 dez. 2024.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação Sócio-Espacial: Alguns Conceitos e Análises. **Coletâneas do Nosso Tempo**, [s. l.], v. 8, n. 08, 2008. Disponível em: <https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/coletaneas/article/view/108>. Acesso em: 10 ago. 2024.

OLIVEIRA JR, Hélio Rodrigues de. Reflexões sobre o estudo da proliferação de condomínios fechados: críticas e sugestões. **Cadernos MetrÓpole**, [s. l.], n. 20, p. 221–239, 2008.

PEREIRA, Lucia Fatima Lacerda da Costa *et al.* DESIGUALDADE SOCIAL. **REVISTA DE TRABALHOS ACADÊMICOS - UNIVERSO RECIFE**, [s. l.], v. 3, n. 1, 2016. Disponível em: <http://revista.universo.edu.br/index.php?journal=1UNICARECIFE2&page=article&op=view&path%5B%5D=2796>. Acesso em: 10 ago. 2024.

PINTAUDI, S. A cidade e a crise. *In*: DAMIANI; CARLOS; SEABRA (org.). **O espaço no fim do século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 2001. p. 132–136.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Cadernos Metrópole**, [s. l.], v. 14, n. 27, p. 171–196, 2012.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados : propriedade fundiária urbana e segregac o socioespacial. *In*: A CIDADE CONTEMPORÂNEA: SEGREGAC O ESPACIAL. São Paulo: Contexto, 2013. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/1234480>. Acesso em: 1 dez. 2024.

SCHAEFFER, Maria de Fátima Castilhos. Segregac o socioespacial no Distrito Federal. **Revista Katálysis**, [s. l.], v. 6, n. 2, p. 237–248, 2003.

SILVA, Leonardo Fireman de Castro. **Sobre os simulacros urbanos e a percep o da cidade, um estudo de caso**. 2013. 199 f. Disserta o - UFAL, Maceió, 2013. Disponível em: <http://www.repositorio.ufal.br/jspui/handle/riufal/5500>. Acesso em: 2 dez. 2024.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O Desafio Metropolitano**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SPOSITO, Maria Encarna o Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança e fragmenta o social**. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

TAVOLARI, Bianca. Segregac o urbana em São Paulo: 25 anos depois de “Enclaves Fortificados”, de Teresa Caldeira. **Novos Estudos - CEBRAP**, [s. l.], v. 42, n. 3, p. 407–423, 2023.

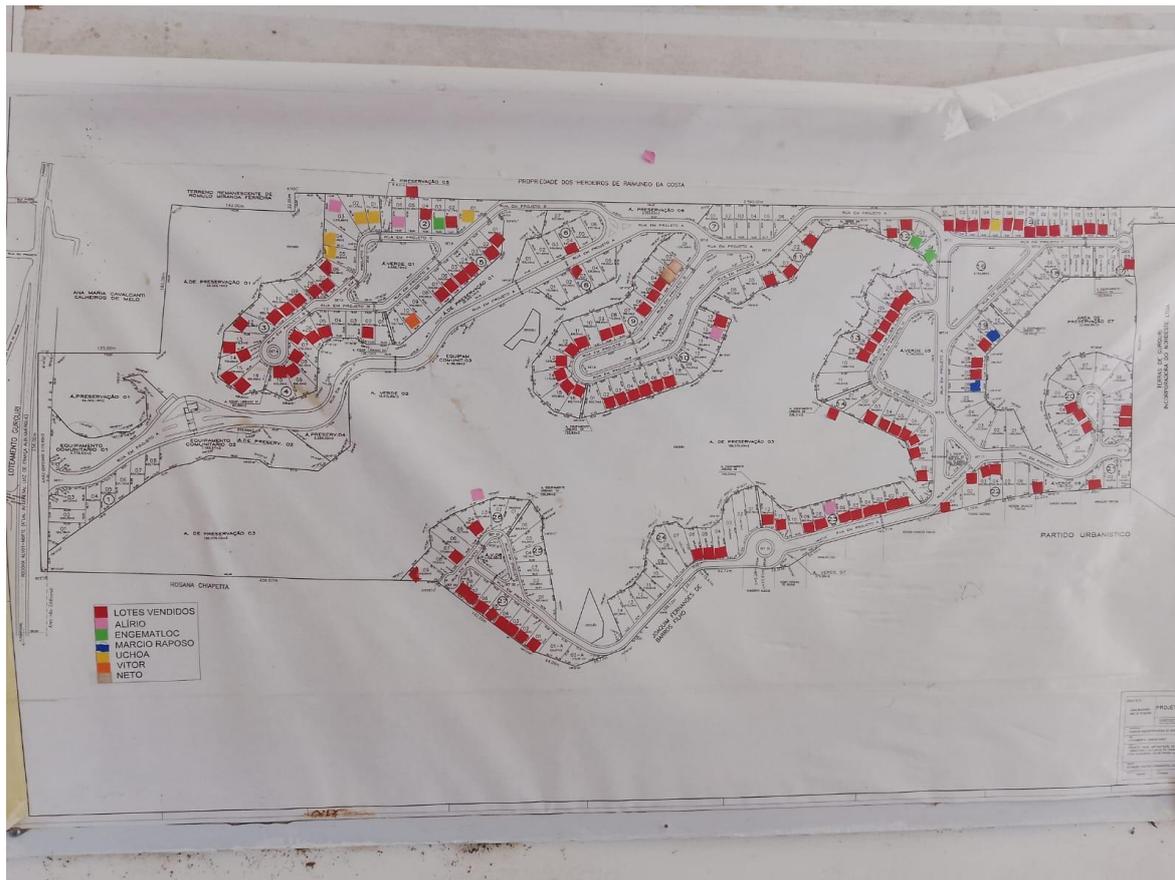
VIEIRA, Alexandre Bergamin; MELAZZO, Everaldo Santos. Introdu o ao conceito de segregac o socioespacial. **Forma o (Online)**, [s. l.], v. 1, n. 10, 2003. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/1118>. Acesso em: 1 dez. 2024.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel / FAPESP / Lincoln Institute, 2001.

ANEXO A – Ilustração da vista aérea dos lotes do loteamento Green Park.



ANEXO B – Divisão dos lotes do loteamento Green Park.



ANEXO G – Processo protocolado na SEMURB.

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
INSTITUTO DE GEOGRAFIA, DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE
CURSO DE GEOGRAFIA (LICENCIATURA E BACHARELADO)**

Ofício: 01/2024

Maceió, 08 de Outubro de 2024.

De: Profª Drª Luciane Maranhã de Oliveira Marisco - UFAL/IGDEMA

Para: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB

Assunto: Dados de aprovação de loteamentos e condomínios residenciais fechados.

Ilmo Srº (ª)

Eu Luciane Maranhã de Oliveira Marisco, professora da Universidade Federal de Alagoas do Instituto de Geografia Desenvolvimento e Meio Ambiente (IGDEMA-Curso de Geografia) e Coordenadora do Laboratório de Dinâmica Urbana, Planejamento e Gestão dirige-se respeitosamente a Vossa Senhoria, para apresentar o requerimento de solicitação de “Dados de aprovação dos projetos dos condomínios fechados e loteamentos residenciais de acesso controlado nas zonas residenciais: ZR-5 e ZR-6 (litoral norte) de acordo com o Plano Diretor de Maceió. Estou coordenando uma pesquisa sobre a quantidade e localização destes empreendimentos na área urbana de Maceió. Assim venho por meio desse, solicitar junto a esta Secretaria informações que possam subsidiar a referida pesquisa.

Na certeza de contarmos com a sua colaboração, agradecemos antecipadamente, expressando votos de consideração e respeito, e me coloco à disposição para maiores esclarecimentos.

Cordialmente,

Documento assinado digitalmente
gov.br LUCIANE MARANHã DE OLIVEIRA MARISCO
Data: 08/10/2024 10:11:0390
Verifique em <https://validar.jc.gov.br>

Profª. Drª Luciane Maranhã De Oliveira Marisco
Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente
Universidade Federal de Alagoas
Curso de Geografia (Licenciatura e Bacharelado)
E-mail: luciane.marisco@igdema.ufal.br

ANEXO H - Status do processo administrativo no dia 21 de novembro de 2024.



↶ Nova Consulta

Processo: 13100.119368/2024
Interessado: UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS - UFAL
Secretaria: SEMURB
Sector: SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E URBANISMO
Natureza: OFÍCIO
Assunto: OFÍCIO 01/2024 - SOL. DADOS DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS.
Data Abertura: 11/10/2024 ÀS 16:10
Aberto por: MAEVILI CAROLINA DA SILVA
Situação: NORMAL
Apenso: NÃO

Histórico de Tramitação

Secretaria: SEMURB
 Setor: PROTOCOLO SETORIAL
 Recebido em 11/10/2024 01:10:20

Secretaria: SEMURB
 Setor: GABINETE DO SECRETÁRIO
 Recebido em 15/10/2024 12:33:11

Secretaria: SEMURB
 Setor: SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E URBANISMO
 Recebido em 08/11/2024 12:23:04

Secretaria: SEMURB
 Setor: DIRETORIA DE LICENCIAMENTO E URBANISM
 Recebido em

⏪ ⏩ 1 ⏪ ⏩

