

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
INSTITUTO DE GEOGRAFIA, DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

Renato Braga Correia

**Condominizarização urbana: uma análise da segregação residencial da classe
de alta renda, no litoral norte de Maceió/AL**

Maceió
2016

RENATO BRAGA CORREIA

Condominizarização urbana: uma análise da segregação residencial da classe de alta renda, no litoral norte de Maceió/AL

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Geografia, do Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente Universidade, da Universidade Federal de Alagoas, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientadora: Profa. Dra. Luciane Maranhã de Oliveira Marisco

Maceió

2016

Catálogo na fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central

Bibliotecária: Janaina Xisto de Barros Lima

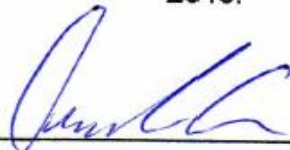
- C824c Correia, Renato Braga.
 Condominizarização urbana: uma análise da segregação residencial da classe de alta renda, no litoral norte de Maceió/AL / Renato Braga Correia. – 2016. 135 f. : il.
- Orientadora: Luciane Maranha de Oliveira Marisco.
Dissertação (mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Alagoas. Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente. Curso de Geografia. Maceió, 2016.
- Bibliografia: f. 116-122.
Apêndice: f.123-126.
Anexo: f.127-135.
1. Segregação residencial. 2. Classe alta – Maceió (AL). 3. Condomínios - Litoral norte de Maceió (AL). I. Título.

CDU: 911.372.3:316.344

RENATO BRAGA CORREIA

**Condominizarização urbana: uma análise da segregação residencial da classe
de alta renda, no litoral norte de maceió/al**

Esta dissertação foi julgada adequada para a
obtenção do título de Mestre em Geografia e
aprovada em sua forma final pelo Orientador e
pela Banca Examinadora, em 30 de Agosto de
2016.

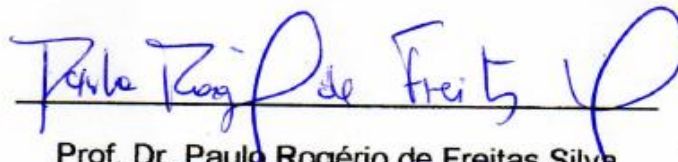


Prof.ª Dra. Luciane Maranhão de Oliveira Marisco
Orientadora

Banca Examinadora:



Prof. Dr. Jan Bitoun
Universidade Federal de Pernambuco – UFPE (Examinador Externo)



Prof. Dr. Paulo Rogério de Freitas Silva
Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente – IGDEMA/UFAL
(Examinador Interno)

Maceió, 2016.

A minha irmã Renata, e a minha sobrinha Yasmin pelo tempo que deixamos de estar
juntos...

In memoriam aos meus pais, Maria José e Aloisio, a eles pelos ensinamentos que
deixaram...

Dedico

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar ao Divino Pai Eterno por sempre está presente em minha vida. A minha irmã e sobrinha pelo amor e incentivo de sempre. A Prof.a Dr.a Luciane Maranha de Oliveira Marisco, pela dedicação nas correções e orientações neste período de aprendizado. Aos Professores da Pós-graduação em Geografia pelos ensinamentos sobre a ciência geográfica. Aos Professores da banca de exame de qualificação, o Prof. Dr. Jan Bitoun e Prof. Dr. Cícero Perícles pelas observações e sugestões apresentadas que foram imprecindíveis para o trabalho.

Agradeço ainda as minhas amigas e os colegas da pós-graduação que compartilharam comigo essa jornada do Mestrado, incentivando-me nos momentos de desânimo e cansaço. Aos meus alunos da Usina Santo Antônio, do município de São Luiz do Quitunde/AL, pela paciência e apoio durante esse período.

A todos os moradores que se dispuseram em responder aos questionários. Aos administradores e porteiros dos condomínios pelas informações prestadas, em especial, ao porteiro Marcondes pela solicitude prestada.

Enfim, a todos que contribuíram direta ou indiretamente neste trabalho.

Muito obrigado!

*As grades do condomínio
São para trazer proteção
Mas também trazem a dúvida
Se é você que está nessa prisão*

Minha Alma (A Paz Que Eu Não Quero)
O Rappa

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	14
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA-METODOLÓGICA	19
2.1	Os condomínios fechados no espaço urbano.....	19
2.2	A natureza jurídica dos condomínios horizontais fechados.....	25
2.3	A segregação residencial e os condomínios horizontais fechados	28
2.4	A produção da tecnoesfera nos condomínios horizontais fechados	32
2.5	Metodologia da pesquisa para os condomínios horizontais fechados	39
3	O ESPAÇO URBANO DE MACEIÓ E OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS	43
3.1	A formação urbana de Maceió	43
3.2	A estrutura urbana de Maceió: do sítio natural à cidade desigual	51
3.3	A produção dos condomínios horizontais fechados de alto padrão	64
4	APROPRIAÇÃO DO LITORAL NORTE DE MACEIÓ PELOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS DE ALTO PADÃO	73
4.1	Configuração territorial do litoral norte de Maceió	73
4.2	As leis municipais de ordenamento do uso e ocupação do solo urbano	81
4.2.1	O Plano Diretor do Município de Maceió	81
4.2.2	O Código de Urbanismo e Edificação do Município de Maceió	86
4.3	Análise socioespacial dos condomínios horizontais fechados de alto padrão do litoral norte de Maceió	88
4.3.1	Caracterização da infraestrutura e dos equipamentos de uso comum dos condomínios pesquisados	88
4.3.1.1	Condomínio <i>Ocean View</i>	88
4.3.1.2	Condomínio Morada da Garça	90
4.3.1.3	Condomínio Atlantis.....	93
4.3.2	Caracterização do perfil dos moradores dos condomínios pesquisados	96
4.3.2.1	Síntese dos dados do perfil dos moradores dos condomínios <i>Ocean View</i> e Morada da Garça	96
4.3.2.1.1	Quanto ao perfil sócio-ocupacional do responsável.....	96
4.3.2.1.2	Quanto à composição domiciliar.....	99
4.3.2.1.3	Quanto à moradia	102
4.3.2.1.4	Quanto à avaliação do condomínio	105
4.3.2.1.5	Relação dos moradores com o entorno dos condomínios	107
4.3.3	Os efeitos da segregação residencial no litoral norte de Maceió	109

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	114
REFERÊNCIAS.....	116
APÊNDICE A - ROTEIRO DE QUESTIONÁRIO	124
APÊNDICE B - TABELA DE DADOS DOS CONDOMÍNIOS PESQUISADOS	126
ANEXO A - CADASTRO DOS LOTEAMENTOS APROVADOS	128

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Lista de figuras

FIGURA 1 -	O modelo da cidade-jardim de Ebenezer Howard	20
FIGURA 2 -	Projeto de Llewellyn Park, em 1857	20
FIGURA 3 -	Alphaville, São Paulo. Vista aérea da implantação em 1974.	22
FIGURA 4 -	Propaganda do Alphaville em 1975	22
FIGURA 5 -	Capa do DVD do filme Alphaville, de Jean-Luc Godard	23
FIGURA 6 -	Santa Fé, Cidade do México	31
FIGURA 7 -	O muro de Berlim dividindo a Alemanha Oriental e Ocidental.....	33
FIGURA 8 -	Muro que separa Tijuana (México) e San Diego (Estados Unidos).....	33
FIGURA 9 -	Muro “Ecolimite” na favela Santa Marta, no Rio de Janeiro	34
FIGURA 10 -	Capa do DVD do filme <i>The Wall</i> , Pink Floyd (1982)	35
FIGURA 11 -	Modelo de condomínio horizontal fechado.....	36
FIGURA 12 -	Anúncio do condomínio horizontal fechado <i>Condominium del Fiore</i> , em Caldas Novas, no estado de Goiás	38
FIGURA 13 -	Anúncio do condomínio horizontal fechado <i>Quebec Ville</i> , em Granja Viana, no estado de São Paulo.....	38
FIGURA 14 -	Litografia representando o largo da capela em 1850.....	44
FIGURA 15 -	A estação ferroviária na metade do Século XIX	45
FIGURA 16 -	Casario no bairro de Bebedouro, no início do Século XX.....	46
FIGURA 17 -	Bairro do Farol, em meados do Século XX.....	47
FIGURA 18 -	Praia de Pajuçara, no início do Século XX.....	47
FIGURA 19 -	Praia da Avenida, no litoral sul da cidade (década de 1970).....	48
FIGURA 20 -	Construção de edifícios no bairro da Ponta Verde (década de 1970).....	49
FIGURA 21 -	Exemplos de Assentamentos subnormais	50
FIGURA 22 -	Exemplos de “áreas nobres” da cidade de Maceió.....	50
FIGURA 23 -	Mapa de localizações no Brasil: Nordeste, Alagoas, Maceió	51
FIGURA 24 -	Mapa de abairramento do município de Maceió	52
FIGURA 25 -	Mapa das tipologias de relevo de Maceió	54
FIGURA 26 -	Mapa da distribuição da população por bairros (IBGE 2010)	56
FIGURA 27 -	Mapa das pessoas responsáveis com rendimento mensal de mais de 15 salários mínimos, por setores censitários (IBGE 2010)	58

FIGURA 28 - Mapa das pessoas responsáveis com ou sem rendimento mensal de até 1 salário mínimo, por setores censitários (IBGE 2010)	59
FIGURA 29 - Mapa do Abastecimento de água pela rede geral por setores censitários (IBGE 2010)	60
FIGURA 30 - Mapa do esgotamento sanitário por setores censitários (IBGE 2010).....	61
FIGURA 31 - Mapa da coleta de lixo por serviço público (IBGE 2010)	62
FIGURA 32 - Mapa dos Aglomerados Subnormais (IBGE 2010)	63
FIGURA 33 - “Condomínio” Aldebaran, localizado na porção oeste, no bairro Jardim Petrópolis.....	65
FIGURA 34 - Condomínio Ocean View, no bairro de Jacarecica.....	67
FIGURA 35 - Imagem de satélite do Condomínio Ocean View	68
FIGURA 36 - Equipamento coletivo de uso público do Ocean View (ponto de ônibus)	69
FIGURA 37 - Condomínio Morada da Garça, no bairro de Garça Torta, litoral norte.....	69
FIGURA 38 - Condomínio Atlantis, no bairro de Riacho Doce, no litoral norte.....	70
FIGURA 39 - Mapa de localização dos condomínios horizontais fechados pesquisados	71
FIGURA 40 - Região Administrativa 8, localizada no litoral norte de Maceió.....	73
FIGURA 41 - Praia de Garça Torta	74
FIGURA 42 - Praia de Ipioca, no litoral norte.....	74
FIGURA 43 - Esgotos despejados no mangue próximo a praia da Sereia, no Riacho Doce.....	76
FIGURA 44 - Esgotos despejados no curso do rio Jacarecica.....	76
FIGURA 45 - Mapa de entorno dos domicílios permanentes – pavimentação (IBGE 2010)	77
FIGURA 46 - Mapa de entorno dos domicílios permanentes – calçamento (IBGE 2010)	78
FIGURA 47 - Mapa de entorno dos domicílios permanentes – bueiro/boca de lobo (IBGE 2010).....	79
FIGURA 48 - Prédios de alto padrão, localizados à beira mar da praia de Guaxuma.....	80
FIGURA 49 - Duplicação da AL 101 Norte, trecho do Bairro de Jacarecica (2016).....	83
FIGURA 50 - Avenida Pierre Chalita (2016)	83
FIGURA 51 - Ecovia Norte, trecho no bairro de Guaxuma (2016)	83

FIGURA 52 - Avenida Josepha de Mello liga o Barro Duro à Cruz das Almas (2016).....	83
FIGURA 53 - Rio Pratagy, no litoral norte inserido na APA do rio Pratagy, que é uma unidade de conservação instituída por decreto estadual em 1998 e abrange toda extensão da bacia hidrográfica do rio Pratagy	84
FIGURA 54 - Pratagy Beach Resort, no bairro da Pescaria, litoral norte	85
FIGURA 55 - Salinas de Maceió Beach Resort, no bairro de Ipioca, litoral norte.....	85
FIGURA 56 - Imagem de satélite do Condomínio <i>Ocean View</i>	89
FIGURA 57 - Equipamentos de uso coletivo e de lazer do <i>Ocean View</i>	90
FIGURA 58 - Equipamentos uso coletivo e de lazer do <i>Ocean View</i>	90
FIGURA 59 - Padrão habitacional construída do <i>Ocean View</i>	90
FIGURA 60 - Imagem de satélite do Condomínio Morada da Garça	91
FIGURA 61 - Anúncio publicitário do condomínio Morada da Garça	92
FIGURA 62 - Padrão habitacional do condomínio Morada da Garça.....	93
FIGURA 63 - Imagem de satélite do Condomínio Atlantis.....	94
FIGURA 64 - Projeto do centro empresarial e comercial do condomínio Atlantis.....	95
FIGURA 65 - Padrão habitacional do condomínio Atlantis	95
FIGURA 66 - Imagem de satélite do condomínio Atlantis e dos Aglomerados Subnormais	110
FIGURA 67 - Fotografia do muro que separa o condomínio Atlantis do Aglomerado Subnormal - Vila Coreia	110
FIGURA 68 - Imagem de satélite que mostra o condomínio <i>Ocean View</i> e a proximidade do Aglomerado Subnormal Alto da Boa Vista.....	111

Lista de tabelas

TABELA 1 - Divisão dos bairros por Região Administrativa	53
TABELA 2 - Quadro técnico de usos do solo do projeto do condomínio <i>Ocean View</i>	88
TABELA 3 - Quadro técnico de usos do solo do projeto do condomínio Morada da Garça	91
TABELA 4 - Quadro técnico de usos do solo do projeto do condomínio Atlantis.....	93
TABELA 5 - Profissão do responsável pelo domicílio	98

Lista de gráficos

GRÁFICO 1 -	Tipologias dos projetos urbanísticos aprovados	64
GRÁFICO 2 -	Loteamentos aprovados por fechamento inicial ou posterior	66
GRÁFICO 3 -	Nível de escolaridade do responsável pelo domicílio	97
GRÁFICO 4 -	Atividade profissional da pessoa responsável pelo domicílio	98
GRÁFICO 5 -	Naturalidade do responsável da família	99
GRÁFICO 6 -	Quantitativo de pessoas que integram a família	100
GRÁFICO 7 -	Local de moradia dos empregados	101
GRÁFICO 8 -	Tempo de moradia no condomínio	102
GRÁFICO 9 -	Tipo de moradia que os moradores residiam anteriormente	103
GRÁFICO 10 -	Os motivos que levaram a residir no condomínio fechado	104
GRÁFICO 11 -	Avaliação dos espaços uso coletivo e de lazer	105
GRÁFICO 12 -	Uso dos espaços de uso coletivo e de lazer	106
GRÁFICO 13 -	Sentimento dos moradores quanto à segurança nos condomínios	106
GRÁFICO 14 -	Avaliação geral do condomínio pelos moradores	107
GRÁFICO 15 -	Relação dos moradores dos condomínios com o bairro	108

RESUMO

A presente dissertação analisa a autossegregação da classe de alta renda, partindo de um estudo dos condomínios horizontais fechados em Maceió/AL. O objetivo geral foi buscar a partir de evidências empíricas a origem e o avanço desse modelo de padrão residencial para a cidade, compreendendo o processo de condominizarização e sua relação com a autossegregação da classe de alta renda, que entendemos ser resultante da lógica capitalista da produção de moradias, promovendo uma lógica segmentada deste mercado. É neste sentido que questionamos de que modo a produção destes condomínios fechados ajudam a promover outros processos segregativos, ou seja, se por um lado se tem a promoção de processos de autossegregação pela população de alta renda, por outro lado, constata-se o seu oposto, a segregação da população de baixa renda. Processos contraditórios, mas que na dinâmica da produção capitalista da cidade engendra e fortalece. Os condomínios horizontais fechados configuram uma nova tendência de moradia cada vez mais presente nas cidades brasileiras. E no caso de Maceió/AL, a relevância da pesquisa é no sentido de fazer uma análise deste processo e sua relação com a configuração espacial, resultante da estruturação socioeconômica e urbanística da cidade. Para tal análise, foi realizado um levantamento, mapeamento e caracterização destes condomínios horizontais fechados, sendo identificados 3 caracterizados de alto padrão na área de estudo desta pesquisa (o Litoral Norte de Maceió), localizados no eixo de expansão urbana e valorização imobiliária da cidade. Desse modo, o processo metodológico que viabilizou este estudo foi composto de pesquisa bibliográfica sobre a temática abordada, pesquisa em órgãos públicos (Prefeitura Municipal, IBGE), pesquisa de campo que consistiu na aplicação de um questionário nos referidos empreendimentos junto aos moradores, uso de técnicas de geoprocessamento na produção de mapas temáticos e registro fotográfico. Desse modo, conclui-se que a produção destes condomínios horizontais fechados se efetivou em bairros com uma clara heterogeneidade socioeconômica, e a introdução destes novos padrões de moradia tem produzido uma aproximação entre as classes socioeconômicas e uma redução no grau de interação entre esses grupos, reforçando assim a segregação residencial.

Palavras-chave: segregação residencial, classe de alta renda, condomínios horizontais fechados, litoral norte de Maceió

ABSTRACT

This master's dissertation analyzes the auto segregation of social class of high income, from a study of closed horizontal condominiums in Maceió / AL. The overall objective was to seek from empirical evidence the origin and progress of this standard residential model for the city, including the process of "condominiarização" and its relationship with auto segregation the high-income class, which we believe is the result of capitalist production logic housing, promoting a segmented logic of this market. It is in this sense that we question how the production of these gated communities help promote other segregativos processes, that is, on the one hand you have the promotion of auto segregation processes for high-income population, on the other hand, it appears the its opposite, the segregation of low-income population. Contradictory processes, but the dynamics of capitalist production and strengthens the city engenders. Closed horizontal condominiums constitute a new trend of increasingly present housing in cities. In the case of Maceió / AL, the relevance of the research is in order to make an analysis of this process and its relationship with the spatial configuration resulting from socio-economic and urban structure of the city. For this analysis, a survey, mapping and characterization of closed horizontal condominiums and identified 3 featured a high standard study area of this research was conducted (The North Coast of Maceió), located on the axis of urban expansion and real estate values in the city. Thus, the methodological process that enabled this study consisted of literature on the theme discussed, research in public institutions (City Hall, IBGE), field research was the application of a questionnaire in such ventures with residents, use of geoprocessing techniques in the production of thematic maps and photographic record. Thus, it is concluded that the production of these closed horizontal condominiums was effective in neighborhoods with a clear socioeconomic heterogeneity, and the introduction of these new housing standards has produced a rapprochement between socioeconomic classes and a reduction in the degree of interaction between these groups, reinforcing so residential segregation.

Key words: residential segregation, high-income classes, closed horizontal condominiums, north coast of Maceió.

1 INTRODUÇÃO

1 INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, verifica-se nas cidades brasileiras um aumento expressivo no número de condomínios fechados que se destinava, inicialmente, a classe de alta renda, tornando-se um código de status social e poder econômico. Desse modo, os condomínios fechados são definidos como uma forma moderna de moradia, constituída por espaços exclusivos, seguros e isolados do conjunto da cidade (RODRIGUES, 2013; DUNKER, 2015; BAUMAN, 2009; HAESBAERT, 2009).

Todavia, verifica-se ainda que esses condomínios fechados estão produzindo uma nova morfologia das cidades e consequentemente provocando processos de segregação residencial, ou seja, de um lado se tem a promoção da autosegregação da classe de alta renda, e do outro lado, constata-se o seu oposto, a segregação da população de baixa renda. Processos contraditórios, mas que na dinâmica da produção capitalista da cidade engendra e fortalece.

Deve-se ressaltar que essa organização não é meramente um reflexo de uma dualidade, entre os grupos mais ricos e os mais pobres, mas uma mudança nas relações de convivência e das interações sociais como atesta Lago (2002) e Ribeiro (2004). Assim:

A distribuição territorial das classes e dos grupos sociais nas cidades brasileiras expressa essa ordem por meio do padrão de proximidade física e da distância social, ao qual correspondeu uma sociabilidade pouco conflituosa, na medida em que esse padrão tem se fundado (e até sido facilitado) em obrigações sociais inerentes a um sistema de dominação em que convivem patronagem e clientela, submissão e acesso a benefícios e recursos, doação e reconhecimento do poder social dos dominadores (RIBEIRO, 2004, p. 34).

O fato é que a segregação é uma *práxis* social da realidade brasileira e pode ser vista na paisagem das cidades, e por essa razão é somente investigando-a que pode-se constatar que a segregação se tornou hoje um mecanismo de desigualdade socioespacial em diversas cidades.

A presente dissertação visa contribuir com as discussões atuais sobre a temática da segregação residencial através da análise dos condomínios horizontais fechados. Nessa pesquisa o objetivo geral é buscar a partir de evidências empíricas o avanço desse modelo de padrão residencial para a cidade de Maceió/AL,

compreendendo o processo de condominizarização e sua relação com a autossegregação da classe de alta renda, que entendemos ser resultante da lógica capitalista da produção de moradias, promovendo uma lógica segmentada deste mercado.

A identificação desse processo de condominizarização na cidade de Maceió possibilitou o recorte teórico-metodológico desta dissertação, uma vez que o trabalho analisa apenas os empreendimentos do tipo condomínios horizontais fechados aprovados pela prefeitura e destinados exclusivamente a moradia da classe de alta renda. Este padrão de moradias expandiu-se pela cidade, mas para esta pesquisa o enfoque será dos condomínios situados na região¹ do Litoral Norte da cidade.

O estudo nessa região se justifica em primeiro lugar pelo processo de apropriação do Litoral Norte que, atualmente, configura-se um vetor de crescimento da cidade por meio da expansão imobiliária, e sobretudo voltado à produção de empreendimentos de alto padrão, destinados as camadas superiores da população. Em segundo lugar pela configuração territorial do Litoral Norte do ponto de vista da sua diversidade ambiental, da heterogeneidade socioeconômico e dos problemas urbanísticos que acabam refletindo a própria segregação.

A hipótese deste trabalho é que há uma mudança no modo de moradia das camadas superiores da população, visto que a produção dos condomínios horizontais fechados reduz a interação com o entorno e consequentemente aumentam a segregação residencial. É neste sentido que questionamos: de que modo a produção destes condomínios horizontais fechados ajudam a promover processos de segregação residencial no litoral norte de Maceió?

Desse modo, com base no exposto acima elencamos os seguintes objetivos específicos desta pesquisa:

1. Entender o processo de autossegregação da classe de alta renda e os reflexos na estrutura urbana de Maceió/AL;

¹ Neste trabalho utilizamos o conceito de “região” como um recorte espacial do espaço geográfico, conforme a definição elaborada pelo geógrafo Milton Santos, ou seja, “regiões são subdivisões do espaço: do espaço total, do espaço nacional e mesmo do espaço local, porque as cidades maiores também são passíveis de regionalização” (idem, 2008, p. 48).

2. Fazer um resgate histórico da origem destes empreendimentos destinados à classe de alta renda em Maceió até os dias atuais;
3. Analisar a produção dos condomínios horizontais fechados, caracterizando-os a partir do perfil destes empreendimentos imobiliários, considerando os aspectos socioeconômicos e de infraestrutura, assim como o que se estabelece nas Leis Municipais;
4. Identificar os efeitos da segregação por meio do processo de condominização e seus reflexos para o litoral norte de Maceió.

Para tanto, o procedimento metodológico para alcançar os objetivos propostos desta dissertação consistiu na revisão da literatura, pesquisa em órgãos públicos (Prefeitura Municipal, IBGE), pesquisa de campo que consistiu na aplicação de um questionário nos referidos empreendimentos junto aos moradores, uso de técnicas de geoprocessamento na produção de mapas temáticos e registro fotográfico.

Neste trabalho adotou-se o critério de renda familiar utilizado pelo IBGE que classifica a classe de alta renda na faixa salarial acima de 15 salários mínimos, referente ao ano base de 2016, no qual o salário mínimo é de R\$ 880,00. Para a elaboração dos mapas utilizou-se o *software* Qgis 2.12 produzidos por meio da base cartográfica do IBGE e dos dados da dissertação de Alencar (2007) que foram atualizados com base nos dados dos setores censitários do Censo Demográfico (IBGE 2010), construindo-se novas tipologias. Fez-se também o uso de imagens de satélite do programa *Google Earth Pro* 2015.

A dissertação está estruturada em três partes: no primeiro momento procura-se discutir os condomínios horizontais fechados como reflexo da autosegregação da classe de alta renda, analisando-os do ponto de vista da sua natureza jurídica, geográfica, sociológica e arquitetônica, debatendo assim, teoricamente os efeitos da sua produção no espaço urbano. A segunda parte é apresentada o processo de formação histórica de Maceió e suas periodizações, mostrando a mobilidade da classe de alta renda na cidade, o processo de estruturação urbana e a produção dos novos modelos de moradia, que vem se configurando recentemente nos condomínios horizontais fechados.

A última parte do trabalho discutirá empiricamente o processo de condominizarização no Litoral Norte de Maceió, tendo em vista a contextualização das suas características naturais, socioeconômicas e urbanísticas; as Leis Municipais que ordenam o uso e ocupação do solo e os efeitos da segregação residencial nesta região. Diante disso, acredita-se na relevância deste trabalho que analisará um problema que atinge diversas cidades brasileiras que é a segregação, com um olhar a partir da ciência geográfica, fornecendo subsídios para outros estudos das capitais litorâneas brasileiras.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA-METODOLÓGICA

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA-METODOLÓGICA

2.1 OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO.

Os condomínios horizontais fechados representam uma tendência cada vez maior nas cidades brasileiras. Produto de uma urbanização corporativa² e desigual (SANTOS, 2005), que se impõe, atualmente a vida urbana. Este novo padrão de moradia torna-se criador de um estilo de vida, caracterizado pela segurança, isolamento, privacidade, homogeneidade social e oferta de equipamentos e serviços exclusivos (CALDEIRA, 2000). Constata-se, entretanto, que tais empreendimentos vem reproduzindo uma segregação entre as diferentes classes sociais, tornando o território da cidade mais fragmentado e desigual (TRINDADE, 2007).

Originalmente o fenômeno dos condomínios horizontais fechados tiveram início no pós 2ª guerra com o planejamento urbano, sobretudo nos subúrbios norte-americanos, que resultou numa “atomização da cidade e em espaços marcados pela ausência de uma vitalidade de relações sociais públicas, como aquelas encontradas nos centros urbanos” (FRÚGOLI JR., 1995, p.87). Embora a discussão em torno da origem desse fenômeno apresente esta tese, pode-se apontar algumas semelhanças formais entre a visão do urbanista Ebenezer Howard e os condomínios fechados, referente ao modelo da Cidade Jardim (figura 1), que se configura na Inglaterra no Século XIX, conforme explica Raposo

[...] 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 têm, 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 desenvolvimentos muito distintos (RAPOSO, 2012, p. 176).

²Para Milton Santos (2005, p. 111) “o processo de urbanização corporativa se impõe à vida urbana como um todo, mas como processo contraditório, opondo parcelas da cidade, frações da população, modos de vida, comportamentos”, ou seja, representa um jogo de interesses econômicos entre as diferentes classes sociais. Assim, este conceito foi utilizado para caracterizar os grupos fechados que se reúnem em torno de interesses exclusivos, sem referência aos interesses dos demais grupos (ibidem, 2005).

FIGURA 1 - O modelo da cidade-jardim de Ebenezer Howard

Fonte: Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/bancodeimagens/albums/urbanismo/cidade-jardim/normal_cidade-jardim-diagrama-n-2_pb.png>

Po outro lado, a genealogia dos condomínios fechados também apresenta características semelhantes ao subúrbio romântico e utópico de Llewellyn Park³ (Figura 2), nos Estados Unidos. Tais elementos como: cenário natural, governança privada, regulação da propriedade (cláusulas restritivas) e controle de acesso, trouxe grandes inovações no planejamento residencial, proporcionando um ambiente altamente protegido (LE GOIX, 2005).

FIGURA 2 - Projeto de Llewellyn Park, em 1857

Fonte: MENEZES, 2009, p. 101; NICOLAIDES; WIESE, 2006, p. 22

³ Segundo Miranda (2009, p. 02) “o complexo residencial Llewellyn Park, em Nova Jersey, foi projetado por Alexander J. Davis, em 1853. Foi um dos primeiros subúrbios que se caracterizou por um grande gramado onde se localizavam cottages românticos”.

Todavia, uma série de estudos tem apontado que existe, atualmente, uma tendência global em direção aos condomínios fechados, expandindo-se ao redor do mundo desde a década de 1970, levando-se em conta as características de cada lugar (RODRIGUES, 2013). Neste sentido, os condomínios fechados recebem diversas denominações: nos Estados Unidos são chamados de *Gated Community*; *Barrios Residenciales Privados*, no México; *Countries*, na Argentina; *Esemble* ou *Quartier Réidentiel Fermé*, na França; e *Condomínio Privado*, em Portugal (D'OTTAVIANO, 2006; MELGAÇO, 2012).

Para Becker (2005), fazendo referência ao sociólogo Manuel Castells (2002), a homogeneização ou uniformização dos padrões arquitetônicos atuais pode ser exemplificado através dos condomínios fechados, uma vez que vem sendo desenvolvido uma “arquitetura globalizada”. Essa mesma autora demonstra que os condomínios fechados possuem um número expressivo nos Estados Unidos, América Latina, Ásia e África do Sul, e menos frequente em países da Europa e Oceania⁴.

No Brasil os primeiros condomínios horizontais fechados foram construídos na década de 1970, em São Paulo, criando um novo modelo de moradia das grandes cidades (CALDEIRA, 2000). De acordo com Menezes (2009), nesse período, foi construído o condomínio fechado Alphaville (Figura 3), em Barueri, no estado de São Paulo. Este condomínio aproximou-se ao conceito dos *gated community* dos subúrbios norte-americanos, agregado a dois novos códigos: o símbolo de status e prestígio social. No entanto, os condomínios eram na verdade grandes loteamentos fechados localizados na periferia metropolitana e destinados exclusivamente à classe de alta renda (D'OTTAVIANO, 2006).

O empreendimento Alphaville, construído pela empresa de engenharia Albuquerque-Takaoka, pertencente aos empresários Renato de Albuquerque e Yojiro Takaoka, foi adquirido a partir de uma parte das terras da fazenda Tamboré, dos

⁴ “Na Europa, os condomínios fechados surgiram na década de 80, na costa mediterrânea e no Oeste (Espanha e França), oferecidos como uma segunda residência; e posteriormente foram sendo 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 Petroria 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 construções na década de 80, e consolidando-se na década de 90”. (Ibidem, 2005)

herdeiros do Conde Álvares Penteado, no município de Baureri/SP, e “previu-se, inicialmente um loteamento destinado a indústrias não poluentes”.

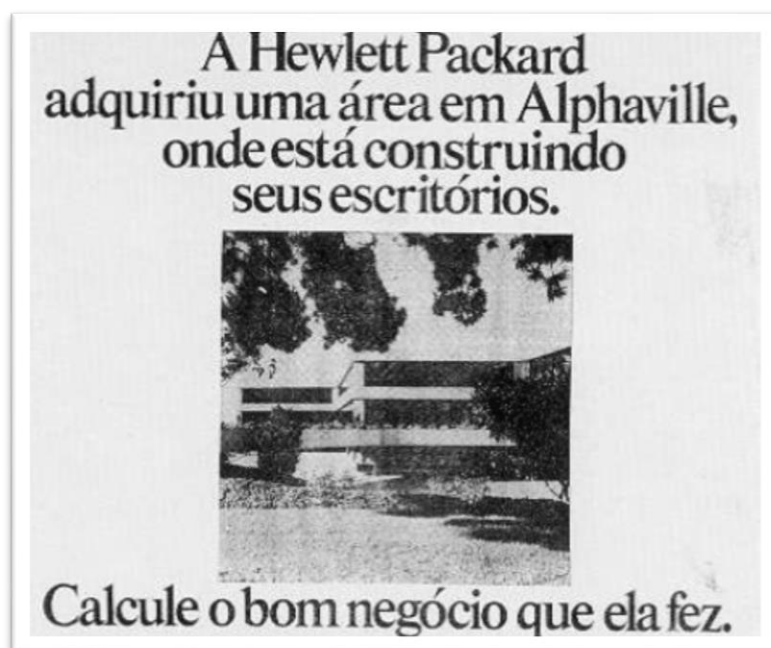
FIGURA 3 - Alphaville, São Paulo. Vista aérea da implantação em 1974.



Fonte: MENEZES, 2000, p. 181; VIVEIROS, 2003, p. 37

A primeira empresa que se instalou foi a norte-americana Hewlett-Packard (HP), cujo representante da empresa sugeriu aos empresários do Alphaville a destinação de áreas para construção de escritórios, conforme pode-se observar na propaganda da empresa, na figura 4 (VIVEIROS, 2003 apud MENEZES, 2009).

FIGURA 4 - Propaganda do Alphaville em 1975



Fonte: MENEZES, 2000, p. 181; VIVEIROS, 2003, p. 41

Inicialmente o empreendimento chamava-se Alphaville Centro Industrial, que foi modificado após a destinação de algumas áreas para a construção de escritórios, e, por essa razão, recebeu o nome de Alphaville Centro Industrial e Empresarial. Logo em seguida, com a demanda e o desejo de moradia próximo aos locais de trabalhos, por parte dos clientes da empresa, construiu-se também o Alphaville Residencial (MENEZES, 2009). Embora o nome desse empreendimento tenha sido inspirado no filme do cineasta franco-suíço Jean-Luc Godard “Alphaville”⁵ (figura 5), “entre os argumentos em favor deste nome, estava o de que, em vários idiomas, a pronúncia é igual” (VIVEIROS, 2003 apud MENEZES, 2009).

FIGURA 5 - Capa do DVD do filme Alphaville, de Jean-Luc Godard



Fonte: Disponível em: < <http://filmescult.com.br/wp-content/uploads/2015/06/Alphaville-1965.jpg>>

⁵ Segundo Dunker (2015, p. 50-51) o filme narra 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 administrar a cidade, o Alpha 60. Assim, Alphaville representa uma cidade imaginária futurista dominada pela alta tecnologia.

A partir da década de 1980, houve uma expansão desse padrão de moradia por todo território brasileiro e, sobretudo, na década de 1990, uma proliferação nas áreas periféricas das grandes cidades (CALDEIRA, 2000; ANDRADE, 2006). No Rio de Janeiro, por exemplo, o fenômeno ocupou áreas da Barra da Tijuca que converteu essa região em espaços exclusivos da classe de alta renda carioca (BARBOSA, 2009). Ribeiro expressa bem esse conjunto de transformações quando discute o Rio de Janeiro:

Neste período, a Barra é palco de uma estratégia mercadológica que muito se assemelha àquela de criação de Copacabana. Um novo produto é colocado no mercado: o condomínio fechado que pretende reeditar um modo de vida campestre, associativo e protegido, entre iguais, etc. Trata-se de inventar uma nova diferenciação sócio-espacial que, produzindo uma obsolescência simbólica, fundamenta uma nova frente de geração de sobrelucros de localização, resolvendo-se assim as dificuldades de expansão criadas no período anterior (RIBEIRO, 1997, p. 314).

No nordeste brasileiro esse fenômeno também se verifica em Salvador, na Bahia, onde os empreendimentos que deram origem aos atuais condomínios fechados para a classe de alta renda, foram implantados na Orla Atlântica Norte, considerada a área nobre da cidade; expandindo-se também pela região metropolitana, como nos municípios de Laura de Freitas e Camaçari (ARANTES, 2011). No caso de Recife, Pernambuco, os condomínios horizontais são relativamente recentes e datam a partir da década de 2000 (SOUZA et al., p. 251). É neste contexto que os condomínios horizontais fechados podem ser encontrados hoje em diversas cidades brasileiras, inclusive em Maceió, no estado de Alagoas, que será tratado com mais detalhe neste trabalho.

Há portanto, um processo de “condominiarização das cidades⁶”, isto é, a produção e a transformação das formas de moradia em espaços fechados, “que tendem a se consolidar, especialmente no plano simbólico, como a forma moderna de morar, própria dos grupos de maior poder aquisitivo” (SOBARZO, 2006, p. 102). Os condomínios fechados traduzem uma ideia de moradia destinada à classe de alta

⁶ A expressão “Condominizarização das cidades” é baseada na dissertação de mestrado de BARBOSA (2009). BARBOSA, D. B. L. Do medo da violência à “condominiarização” das cidades brasileiras: sobre as consequências sócio-espaciais da modificação da legislação federal do solo urbano. 2008, 254 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG, 2008.

renda, apesar de que hoje se verifica uma tendência para outras classes socioeconômicas (MODESTO, 2010).

A construção dessa forma de moradia, ao contrário do que muitos pensam, se justificaria por fatores como o aumento da violência nas cidades brasileiras, e com isso ocultando processos de desigualdade e segregação entre as classes sociais, como afirma Melgaço

As mudanças das paisagens da cidade, que a princípio ocorreriam em virtude da violência e do medo da violência, escondem por vezes que a verdadeira razão para construção de tais arquiteturas seria a manutenção das desigualdades socioespaciais. Mais do que trazer segurança aos seus moradores, os condomínios fechados têm por objetivo afastar toda sorte de indesejáveis. Dentro deles os pobres só são aceitos quando úteis nos trabalhos braçais de limpeza, manutenção, vigilância, construção civil. Basta, contudo, a ocorrência de algum crime para que eles se tornem os primeiros suspeitos (MELGAÇO, 2010, p. 27).

De fato “a intenção desses espaços vetados é claramente dividir, segregar e excluir, e não de criar pontes, convivências agradáveis e locais de encontro, facilitar as comunicações e reunir os habitantes da cidade” (BAUMAN, 2009, p. 42). É neste sentido que emerge as discussões científicas a respeito do tema, nas mais diversas áreas do conhecimento, abordando-se os condomínios fechados e suas relações com o espaço da cidade, os impactos sociais, econômicos e ambientais, a sua forma urbanística e o papel dos agentes imobiliários (ANDRADE, 2006). Também é discutido os condomínios horizontais fechados, do ponto de vista da sua natureza jurídica cujo tema será tratado a seguir.

No entanto, o que interessa, nesse estudo, é enfocar como esses condomínios fechados geram novas formas de segregação entre as classes sociais e, conseqüentemente, reduzem o grau de interação entre esses grupos socialmente distintos (LAGO, 2002) e refletem a própria desigualdade socioespacial.

2.2 A NATUREZA JURÍDICA DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS.

A expressão “condomínio horizontal fechado” é bastante ambígua e tem sido utilizado no Brasil, sem o devido rigor técnico e científico, “tanto nos textos acadêmicos quanto na mídia e pelos empreendedores imobiliários”. (ANDRADE, 2006, p. 305). Por isso, a falta de rigor terminológico expressa uma distorção entre a figura dos condomínios horizontais fechados e os loteamentos fechados. Embora essas duas

figuras apresentem, de modo geral, as mesmas semelhanças, isto é, são constituídos por grandes terrenos divididos em lotes e vendidos a terceiros, cercados por muros ou cercas e com controle de acesso (CORDEIRO, 2003; ARAÚJO, 2004); o que de fato vai distingui-los é sua “regulação urbanística”.

A denominação loteamento fechado segue a legislação de parcelamento do solo urbano⁷ (Lei 6.766/79), que prevê o parcelamento da gleba em lotes, destinados a edificação, semelhante aos loteamentos tradicionais. No entanto, essa figura urbanística afasta-se desse tipo parcelamento tradicional, isso porque as vias de circulação e os logradouros, que são de domínio público, acabam sendo transferidos para os proprietários dos lotes (VIANA, 1991). A esse respeito, Rodrigues comenta

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. 152).

Apesar dos loteamentos fechados serem uma realidade das paisagens brasileiras, eles não possuem existência legal (MELGAÇO, 2012). Daí advém a ilegalidade dos loteamentos fechados, e por se tratar de uma figura urbanística, sem uma legislação específica que os ampare, constitui-se uma distorção e deformação jurídica do parcelamento do solo urbano (SILVA, J. 2010).

Já os condomínios horizontais fechados, também denominados de “condomínios urbanísticos” (SARMENTO FILHO, 2012), “tem sido usado como uma fórmula de escape às exigências urbanísticas e ambientais derivadas da Lei 6.766/79” (ARAÚJO, 2004). Por se tratar de uma nova figura urbanística, os condomínios horizontais fechados seguem a legislação condominial (Lei 4.591/1964) estabelecendo “que os condôminos são proprietários de fração ideal de terrenos e coproprietários (cota-parte) das áreas de circulação, de áreas livres e, portanto, responsáveis por sua manutenção” (RODRIGUES, 2013, p.153). Percebe-se, assim,

⁷ De acordo com Silva, J. (2010, p. 325) “o *parcelamento urbanístico* do solo caracteriza-se por vários tipos de operações materiais juridicamente reguladas, que consistem na execução de planos de arreamento, planos de loteamentos, em desmembramentos, em desdobro de lotes ou, ainda em reparcelamento” (grifo do autor).

que esses condomínios horizontais fechados não se constitui um tipo de parcelamento do solo urbano, nos moldes da Lei 6.766/79⁸.

Desse modo, o condomínio horizontal fechado surge como uma alternativa dos cidadãos em isolar-se e afastar-se dos problemas urbanos (CORDEIRO, 2003), apesar de que “é mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o direito urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo” (SILVA, J. 2010, p. 347). Por isso, há uma polêmica nessa questão do direito urbanístico, como Sarmento Filho (2012, p. 10) comenta: “é justamente na seara do direito urbanístico que se revela um dos maiores abismos entre a norma e o fato, ou mais especificamente, entre a cidade real e a cidade legal”.

Por outro lado, a tramitação do Projeto de Lei n. 3.057/2000⁹, no Congresso Nacional, traz ao debate a reformulação da Lei de Parcelamento do Solo, pleiteando uma legislação específica que discipline os condomínios horizontais fechados, sob o nome de condomínios urbanísticos (SILVA, J. 2010). Diante disso, Sarmento Filho esclarece:

O Projeto de Lei 3.057/00 apresenta-se como uma solução alternativa para o problema, prevendo a figura do condomínio urbanístico, que se caracteriza pela divisão do imóvel em unidades autônomas, consistentes em terrenos não edificados, aos quais se atribuem frações ideais sobre a gleba original, sendo cortados por vias de domínio privado, impondo-se ao empreendedor, à semelhança do loteamento, doar aos Municípios, só que fora do perímetro fechado do empreendimento (SARMENTO FILHO, 2012, p. 119).

Portanto, cabe a União estabelecer as normas gerais e elaborar regras básicas para orientar a implantação desses empreendimentos (ARAÚJO, 2004), e aos “estados, o Distrito Federal e os municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto na lei às peculiaridades regionais e locais” (BRASIL, 1979; apud MELGAÇO, 2012, p. 93).

⁸ A lei de parcelamento do solo urbano (Lei 6.766/1979) “prevê o parcelamento da gleba em parcelas menores de terra – os lotes, acompanhadas de infraestrutura urbana [...], de ruas e espaços públicos [...] entregues a municipalidade para serem utilizados por todos. A responsabilidade pelos serviços de coleta de lixo, iluminação pública, manutenção dos espaços livres é municipal” (RODRIGUES, 2013, p. 152)

⁹ Lei de Responsabilidade Territorial de autoria do Deputado Bispo Wanderval traz alteração pontual à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que trata do parcelamento do solo urbano. Veja-se com mais detalhe no site: <<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf>> (BRASIL, Projeto de Lei 3057/2000).

Sabe-se que há uma crescente demanda por todo o território brasileiro pela implantação desses empreendimentos (ARAÚJO, 2004), contudo, questiona-se até que ponto a figura dos condomínios urbanísticos ou condomínios horizontais fechados solucionaria os problemas sociais e ambientais da cidade? Quem se beneficiaria com a aprovação desse Projeto de Lei? A cidade tornaria-se menos segregada com a implantação desses empreendimentos? Desse modo, esses questionamentos expressam os efeitos positivos e/ou negativos que os condomínios horizontais fechados provocam no território da cidade; e por esse motivo, acabam modificando a forma tradicional de moradia e alterando a própria dinâmica socioespacial.

Vale-se a observação de Rodrigues a respeito do Projeto de Lei

O PL (projeto de lei) tem como meta alterar as leis de parcelamento e uso do solo e como objetivo tornar legal o que hoje é ilegal. [...] A análise crítica do Projeto de Lei deixa evidente como a incorporação imobiliária procura intensificar a produção deste tipo de empreendimento pela sua rentabilidade. Querem continuar como aqueles que são provedores de segurança, apenas para os que podem pagar por essa mercadoria, incluída nos empreendimentos (RODRIGUES, 2013, p. 155).

Evidentemente, um dos efeitos negativos sobre a cidade enquanto forma e o urbano enquanto processo, provocados pelos condomínios fechados é, sobretudo, a segregação residencial, que “[...] emerge a partir da localização diferenciada no espaço urbano dessas distintas classes sociais e suas frações” (CORRÊA, 2013, p. 42). O tópico 2.3 a seguir irá fazer uma análise e discussão sobre este conceito.

2.3 A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL E OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

A segregação residencial reflete os processos e as dinâmicas da produção da cidade contemporânea. Entendê-lo, do ponto de vista teórico e empírico, é compreender a lógica de organização do espaço, expresso pela atuação dos agentes sociais e seus diversos usos do território que vem se materializando nas paisagens das cidades. Por isso Sposito (1996) chama atenção para as reflexões sobre esse tema que evidenciam um processo no qual, grande parte da bibliografia, faz referência há pelo menos duas dimensões: a social e a espacial.

A segregação, do ponto de vista etimológico, vem da palavra em latim *segregare*, que significa colocar uma rês fora do rebanho (LEHMAN-FRISCH, 2009), e, neste contexto, pode-se empregá-la na separação e no isolamento de grupos

humanos, como em prisões, hospitais de doenças contagiosas, conventos, entre outros lugares (VASCONCELOS, 2004). De todo modo, a segregação é um processo fundamental para se compreender a estrutura interna da cidade (VILLAÇA, 1998), além de levantar uma reflexão sobre um problema que caracteriza a vida urbana, também nos remete a uma discussão sobre o *habitat* das cidades nos tempos atuais.

Historicamente, o tema “segregação” foi formulado pela primeira vez, no início do Século XX, no departamento de sociologia de Chicago, conhecida também como “Escola de Chicago” (EUFRASIO, 2013). Ela tem sua origem nos trabalhos desenvolvidos por Robert Park, Ernest Burgess e Roderick Mckenzie, na perspectiva da ecologia humana¹⁰. Para esses autores o caráter naturalista da ecologia humana, explicaria a segregação na cidade, como uma área natural e inerente ao processo de urbanização, não havendo necessidade de analisar ou explicar os agentes, as causas e os fundamentos desse fenômeno (VIERIA; MELAZZO, 2003).

Logo em seguida, o conceito foi difundido no universo acadêmico “apropriado e repensado por outras perspectivas teóricas, entre elas a reconhecida como Escola da Sociologia Urbana Francesa, cuja leitura crítica teve grande importância nos anos de 1960 e 1970” (SPOSITO, 2013, p. 61). Com efeito, a segregação não se constitui um fenômeno novo¹¹, e sempre esteve associado à existência de classes sociais e grupos distintos que se opõe (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007), e refere-se à ideia de um processo relativo ao uso residencial do espaço urbano. Por essa razão, a expressão “segregação residencial, foi adotada desde os primeiros estudos acadêmicos” (SPOSITO; GÓES, 2013).

Para Corrêa (1989) a segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais que emerge a partir da localização diferenciada no espaço urbano. Seria, assim, um processo que dá origem a uma forma de organização espacial em áreas com “forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre ela, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia” (CASTELLS, 2000, p. 250).

¹⁰ Segundo Eufrazio (2013) a ecologia humana, como uma síntese entre o campo das ciências naturais e as ciências sociais, estuda a relações entre o homem e o meio ambiente, aplicando conceitos e explicações da biologia para os fenômenos sociais.

¹¹ “A questão da segregação urbana tem uma longa tradição na história da sociedade, pois, desde a antiguidade, a sociedade já conhecia formas urbanas de segregação sócio-espacial. Cidades gregas, romanas, chinesas possuíam divisões definidas social, política ou economicamente” (NEGRI, 2008, p. 130).

Todavia, a segregação residencial expressa uma ideia de separação e de exclusão de determinadas classes sociais do conjunto da sociedade, ocorrendo, assim, a ausência de relações entre os distintos grupos sociais, e manifestando uma divisão social do território da cidade (RIBEIRO, 2003). Essa proposição corrobora com as ideias de Sposito quando afirma

A segregação, a partir desse enfoque, pode, então, ser compreendida como resultado de um processo de diferenciação que se desenvolve ao extremo e que leva, na cidade, ao rompimento da comunicação entre as pessoas, da circulação entre os sub-espços, do diálogo entre as diferenças, enfim conduz à fragmentação do espaço urbano (SPOSITO, 1996, p. 74).

De fato, o processo de segregação residencial no âmbito das classes socioeconômicas aparece como um duplo papel, por um lado, a segregação das classes mais pobres e, por outro, a opção pelo isolamento em relação ao conjunto da cidade pela classe de alta renda, produzindo uma forma de autosegregação, como adverte Corrêa

A autosegregação implica, ao menos por parte de membros do grupo de alto *status*, controle, em maior ou menor grau, do aparelho do estado, das principais atividades econômicas, das melhores terras urbanizáveis e de empresas imobiliárias. Implica também acesso às informações sobre a cidade e sua dinâmica, assim como a existência de uma sólida rede social de amigos e parentes com interesses comuns, no âmbito da qual circulam informações que interessam ao grupo de alto *status*. Adicionalmente, o grupo autosegregado tem condições de criar ou influenciar normas e leis capazes da exclusividade do uso do solo, tornando-o impeditivo aos grupos sociais subalternos (CORRÊA, 2013, p. 43).

O autor considera ainda que esse tipo de segregação “significa um meio de manutenção dos privilégios por parte da classe dominante e o de um meio de controle social por esta mesma classe sobre os outros grupos sociais” (CORRÊA, 1989, p. 64). Desse modo, a autosegregação nada mais é do que a segregação da classe de alta renda, que pode ser vista na paisagem urbana, através dos condomínios fechados. Tendo em vista a paisagem das cidades é perceptível a segregação residencial entre as classes sociais, conforme observa-se a figura 6. Trata-se, portanto, de “um recurso estratégico que visa administrar a separação consumada nos territórios do urbano” (SEABRA, 2004, p. 194).

FIGURA 6 - Santa Fé, Cidade do México

Fonte: Fotografia Oscar Ruiz para a campanha “Apague a diferença”
Disponível em: <<http://s2.glbimg.com/2014/09/26/banamex1.jpg>>

Caldeira (2000) estudando os processos de segregação residencial na cidade de São Paulo, observou a existência de três modos distintos para explicar esse fenômeno. O primeiro compreende a diferenciação de grupos sociais pelo tipo de moradia. O segundo, a distância centro-periferia dos diferentes grupos sociais. E por fim, a proximidade dos grupos sociais separados por tecnologias de segurança, contribuindo para um novo padrão de segregação que a autora chama de “enclaves fortificados”. Por essa razão, a fragmentação socioespacial¹² é constituinte dessa nova representação da segregação que alterou a relação entre as escalas e natureza desse fenômeno, conforme explica Lago

A noção de fragmentação socioespacial é constituinte dessa nova representação e materializada por esses fatos novos, entendidos como processos excludentes que transformam a escala e a natureza da segregação até então vigente: por um lado, a redução de sua escala e a consequente “aproximação” entre ricos e pobres e, por outro, a redução do grau de interação entre os grupos socialmente distintos em função do confinamento dos grupos superiores em espaços privados [...] (LAGO, 2002, p. 155).

Esse modelo de moradia nos condomínios fechados, reproduz assim a lógica de segregação residencial da classe de alta renda, criando “arquiteturas da exclusividade” (MELGAÇO, 2010), que são “cercadas normalmente por altos muros e protegidos em suas casas por grades e dispositivos eletrônicos”, produto de uma

¹² De acordo com Sposito (1996, p. 74) “a segregação, a partir desse enfoque, pode, então, ser compreendida como resultado de um processo de diferenciação que se desenvolve ao extremo e que leva, na cidade, ao rompimento da comunicação entre as pessoas, da circulação entre os sub-espacos, do diálogo entre as diferenças, enfim, conduz à fragmentação do espaço urbano”.

tecnoesfera e psicoesfera que se instala atualmente nas cidades no qual, essas duas noções, serão discutidas no próximo tópico.

Há, contudo, uma contradição nesse processo de segregação residencial da classe de alta renda, “isto, porque, ao mesmo tempo em que se segrega, esta parcela da população necessita de prestação de serviços, das mais variadas atividades desempenhadas pelos mais pobres” (BUENO; GUIDUGLI, 2004, p. 79). O caso do Alphaville, que foi discutido na primeira parte desse trabalho, exemplifica essa contradição, como mostra a geógrafa Odette Seabra

A população pobre do entorno do Alphaville funciona como suporte de um conjunto de atividades no interior do condomínio. Os pontos de ônibus denunciam essa vinculação. Os ônibus trazem e recolhem os empregados domésticos e de serviços. São cozinheiras, arrumadeiras e babás; jornaleiros, carteiros, jardineiros, porteiros, pedreiros, serventes que se dirigem às áreas residenciais (SEABRA, 2004, p. 197).

Portanto, esse processo contraditório que se projeta na produção desses condomínios refletem a desigualdade social e vem se projetando como uma forma de segregação residencial, que “se esconde por meio do discurso da natureza, da segurança e da exclusividade” (CARLOS, 2013, p. 103).

2.4 A PRODUÇÃO DA TECNOESFERA NOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

De acordo com Dunker (2015) os condomínios fechados são projetados com um novo padrão arquitetônico, afim de produzir um sentimento de ordem e segurança, quando estamos dentro desses espaços. Todavia, erguem-se barreiras arquitetônicas e semióticas para filtrar os “indesejáveis” (DAVIS, 2009) e, por essa razão, são utilizados altos muros, guaritas de entrada, cercas e concertinas, e todo aparato tecnológico de vigilância e alarme, como as câmeras de vigilância e os sensores de movimento. Assim, os moradores dentro dos condomínios estão “livres” dos problemas e das ameaças da vida da cidade, como aponta Bauman

Os moradores dos condomínios mantêm-se fora da desconcertante, perturbadora e vagamente ameaçadora – 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 presença desses recursos tecnológicos, nos condomínios, que mesclam entre o tradicional (os altos muros) e o moderno (as tecnologias de vigilância), acabam produzindo aquilo que Milton Santos denomina de “tecnoesfera¹³”, que vem, por sua vez, introduzir um tipo de racionalização nestes espaços para fins de segurança (MELGAÇO, 2010). Desse modo, os muros, que antes caracterizavam as cidades antigas e medievais, foram incorporados para o interior das cidades modernas, apesar de que suas funções mudaram ao longo da história (HAESBAERT, 2009).

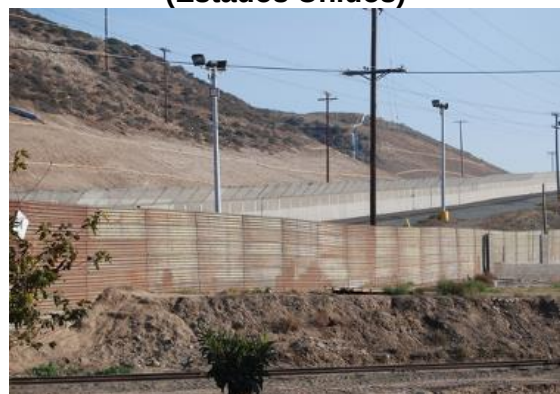
Olhando-se para os eventos históricos, a construção de muros foi utilizado com diversas finalidades e características, como os exemplos a seguir. Os muros foram utilizados na separação entre dois sistemas políticos-ideológicos, o caso clássico do muro de Berlim (figura 7); como formas transfronteiriças entre o México e os Estados Unidos (figura 8); ou até mesmo para justificar a expansão de favelas para o interior de áreas de preservação ambiental, como foi o caso polêmico do muro da favela Santa Marta (figura 9), na cidade do Rio de Janeiro, conhecido como ecolimite (HAESBAERT, 2014).

FIGURA 7 - O muro de Berlim dividindo a Alemanha Oriental e Ocidental



Fonte: Disponível em:
<<http://infograficos.estadao.com.br/especiais/muro-de-berlim/images/galeria/36.jpg>>

FIGURA 8 - Muro que separa Tijuana (México) e San Diego (Estados Unidos)



Fonte: Disponível em:
<http://mundoeducacao.bol.uol.com.br/upload/conteudo_legenda/2014c2fad0e581a6c3280b4c1b932bb5.jpg>

¹³ “Ao mesmo tempo em que se instala uma tecnoesfera dependente da ciência e da tecnologia, cria-se paralelamente, e com as mesmas bases, uma psicosfera [...]. A tecnoesfera é o mundo dos objetos, a psicosfera é a esfera da ação” (SANTOS, 2006, p. 172-173).

FIGURA 9 - Muro “Ecolimite” na favela Santa Marta, no Rio de Janeiro

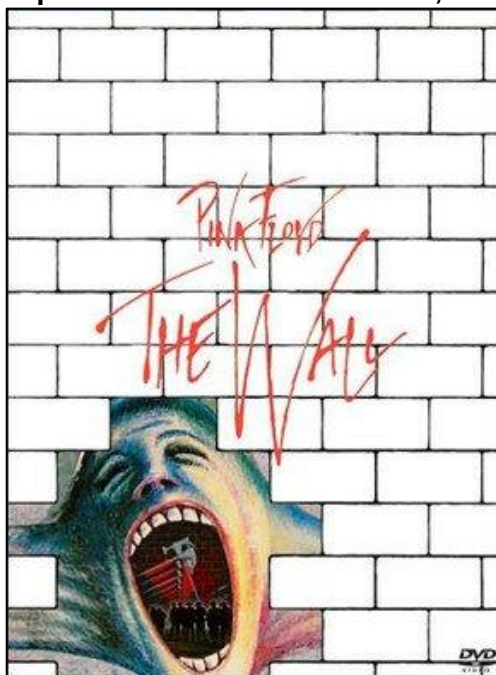


Fonte: Disponível em: <<http://4.bp.blogspot.com/ecomurosantamarta.jpg>>

Por outro lado, a representatividade dos muros também se apresenta no campo cultural-artístico, como foi o caso do filme *The Wall* (figura 10), produzido pelo diretor Alan Parker e baseado no álbum homônimo da banda de rock britânica Pink Floyd, que trouxe a discussão da construção dos muros em nossa existência humana, como forma de isolamento dos problemas e acontecimentos do nosso cotidiano, conforme explica Balbino e Paz

The Wall retrata a vida do personagem Pink, que desde criança sofre com a morte do pai, ocorrida durante a Segunda Guerra Mundial, em batalha. O personagem, que sofre as consequências de crescer sem a presença do pai, ainda tem uma mãe super protetora, problemas com a educação extremamente autoritária e ao atingir a fase adulta, tem problemas em seu relacionamento. Ao descobrir a traição de sua esposa, Pink se isola do mundo e depois de algumas cenas de profunda depressão, se torna um ditador. [...] O muro é a alegoria da narrativa, que reúne tijolos, bem como a narrativa reúne problemas e acontecimentos que vão se acumulando até culminar no isolamento do personagem principal (BALBINO; PAZ, 2014, p. 03).

FIGURA 10 - Capa do DVD do filme *The Wall*, Pink Floyd (1982)



Fonte: Disponível em: <
https://cdn.fstatic.com/media/movies_jpg_290x478_upscale_q90.jpg>

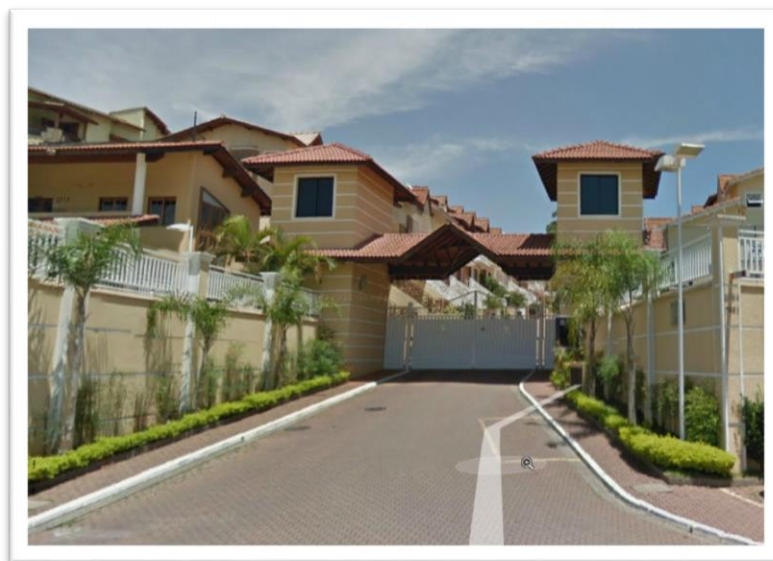
Portanto, essa ideia do muro como isolamento mostrado no filme, traduz aquilo que Bauman descreve sobre a realidade dos condomínios fechados,

[...] trata-se de um lugar isolado que fisicamente se situa dentro da cidade, mas, social e idealmente, está fora dela. [...] Uma das características marcantes mais relevantes dos condomínios é seu isolamento da cidade e sua distância da cidade... Isolamento quer dizer separação de todos os que são considerados socialmente inferiores e, - como os construtores e as imobiliárias insistem em dizer – o fator-chave para obtê-lo é a segurança. Isso significa cercas e muros ao redor dos condomínios, guardas (24 horas por dia) vigiando os acessos e uma série de aparelhagem e serviços ... que servem para manter os afastados (BAUMAN, 2009, p. 39)

É neste sentido que os muros dos condomínios fechados são caracterizados por uma estrutura de defesa (DUNKER, 2015), barreiras que impedem a entrada dos não “credenciados” (RODRIGUES, 2013) ou indesejáveis (DAVIS, 2009) e isolam os “semelhantes” (HAESBAERT, 2009), como pode-se observar na figura 11. Todavia, para ter acesso a esses condomínios é necessário a identificação e autorização na guarita principal, como esclarece Capron et al. apud Melgaço

A guarita identifica e autoriza o ingresso de moradores, funcionários, visitantes e barra a tentativa de entrada de toda a sorte de intrusos: mendigos, pedintes, vendedores ambulantes, estranhos e assaltantes. Para os visitantes, não é dada a mesma liberdade de acesso que os moradores visto que, geralmente, precisam passar por um cadastro e conferência de documentos de identidade, e dependem de autorização de um residente para que seja liberada a sua entrada. Essa rotina tem função de assinalar ao visitante que ele não faz parte do seletivo coletivo de residentes. Rigor ainda maior é dado à triagem dos funcionários, não sendo raros os casos de revista de suas bolsas e sacolas na entrada e na saída desses locais (CAPRON et al. apud MELGAÇO 2006; 2010, p. 143).

FIGURA 11 - Modelo de condomínio horizontal fechado



Fonte: Disponível em: <<http://nebula.wsimg.com>>

Outro recurso que compõe esse universo da tecnoesfera diz respeito ao uso de câmeras de vigilância, cada vez mais recorrente nos condomínios fechados. Segundo Kanashiro (2009, p. 49) “ as tecnologias de vigilância hoje atuam por antecipação de ações, na previsão de movimentos, operando e agindo nos limites da variação da incerteza”, e por essa razão operam no cotidiano dos moradores como um paradigma, baseado no consumo pela segurança. Neste sentido, Melgaço esclarece um pouco mais a respeito da utilização das câmeras de vigilância:

Quando utilizadas na segurança, as câmeras têm três objetivos principais que podem ser classificados em função do passado, presente e futuro [...]. Em relação ao passado, as câmeras tem por objetivos registrar as ocorrências e servir de banco de dados [...]. Já em relação ao tempo presente, a câmera tem o objetivo de servir como uma extensão dos olhos dos policiais e dos guardas privados [...]. O terceiro objetivo, aquele voltado tempo futuro, é o

que as câmeras desempenham com mais eficiência. Ele se refere à capacidade de impedir que uma ação ocorra ao induzir no sujeito a sensação de que ele está sendo continuamente vigiado (MELGAÇO, 2010, p. 188).

De fato, a presença hoje das câmeras de vigilância nos condomínios servem para monitorar, controlar e inteceptar as ações e, conseqüentemente, cria-se uma tecnoesfera, ou seja, uma esfera de objetos e de materialidades a serviço da segurança. Esse processo revela-se, ao mesmo tempo, a criação de uma psicoesfera¹⁴ com base no ideal de moradia, por meio estratégico do setor imobiliário, reproduzindo-se o discurso da natureza, da segurança e da exclusividade (CARLOS, 2013).

Quando se trata na comercialização desse produto imobiliário, claramente, percebe-se o papel desempenhado pelo marketing e pela propaganda na sua divulgação, no qual “os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos” (CALDEIRA, 2000, p. 264). Desse modo, a publicização desse modo de moradia em condomínios fechados, remete-se ao encantamento do mundo, que Milton Santos fala no seu livro “Por uma outra globalização”, quando afirma:

Estamos diante de um novo “encantamento do mundo”, no qual o discurso e a retórica são o princípio e o fim. Esse imperativo e essa onipresença da informação são insidiosos, já que a informação atual tem dois rostos, um pelo qual ela busca instruir, e um outro, pelo qual ela busca convencer. Este é o trabalho da publicidade. Se a informação tem, hoje, essas duas caras, a cara do convencer se torna muito mais presente, na medida em que a publicidade se transformou em algo que antecipa a produção. Brigando pela sobrevivência e hegemonia, em função da competitividade, as empresas não podem existir sem publicidade, que se tornou o nervo do comércio (SANTOS, p. 39-40, 2010).

Cria-se, desse modo, no campo simbólico a ideia de bem-estar e qualidade de vida “fazendo apelos à ecologia, saúde, ordem, lazer e, é claro, segurança” (CALDEIRA, 2000, p. 266) e, por essa razão, o papel da propaganda é indispensável. As figuras 12 e 13 mostram, claramente, como esses anúncios publicitários, dos condomínios horizontais fechados, reproduzem essas ideais sob as prerrogativas do discurso da natureza, segurança e exclusividade.

¹⁴ “Esses dois conceitos possibilitam que o espaço geográfico seja entendido em termos de associação entre uma esfera dos objetos e das materialidades, a tecnoesfera, e uma esfera imaterial da informação e dos sentimentos, de tudo aquilo que é simbólico, a psicoesfera” (MELGAÇO, 2010, p. 105)

FIGURA 12 - Anúncio do condomínio horizontal fechado *Condominium del Fiore*, em Caldas Novas, no estado de Goiás



Fonte: Disponível em: <https://encrypted-tbn1.gstatic.com/images_LsFLlwaw>

FIGURA 13 - Anúncio do condomínio horizontal fechado *Quebec Ville*, em Granja Viana, no estado de São Paulo



Fonte: Disponível em: <<http://www.fmerablog.com.br/wp-content/uploads/2011/09/quebec.jpg>>

Com efeito, o uso da propaganda e do marketing na venda dos condomínios horizontais fechados acabam fixando novos valores “que visivelmente são destinados ao enaltecimento dos interesses de uma ideologia dominante” (SILVA e MANHAS, 2014, p. 152). E, de todo o modo, isto acaba projetando um quadro de referência na avaliação do modelo de moradia que se deseja viver e, sobretudo, justifica-se em razão do próprio território da cidade, que é configurado pela materialização das desigualdades sociais e da degradação ambiental do meio urbano (BITOUN, 2003). Por essa razão, “as ameaças reais ou supostas ao corpo e à propriedade do indivíduo estão se tornando rapidamente considerações importantes quando se avaliam os méritos ou as desvantagens de um lugar para viver” (BAUMAN, 2007, p. 83).

2.5 METODOLOGIA DA PESQUISA PARA OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

A produção dos condomínios horizontais fechados já é uma realidade no Brasil, sendo inegável o reconhecimento daquilo que se denominou de condominização das cidades. O debate sobre esse fenômeno na própria literatura, revelou-se, de modo geral, aspectos da vida urbana contemporânea marcada por processos de segregação residencial. É neste sentido que esta dissertação pretende analisar o fenômeno empiricamente a partir das evidências ocorridas na cidade de Maceió, no estado de Alagoas. Visando atingir os objetivos propostos, utilizou-se os procedimentos metodológicos com base em dados bibliográficos, históricos, estatísticos, cartográficos, cadastrais e de pesquisa de campo para operacionalização deste trabalho.

Os dados históricos foram importantes para compreender a origem e a mobilidade da classe de alta renda, e por essa razão fez-se o levantamento bibliográfico e registros fotográficos do acervo público do Museu da Imagem e do Som (MISA) que mostram as periodizações históricas de Maceió. Tendo em vista o espaço urbano de Maceió, buscou-se caracterizar atualmente sua estrutura urbana, que foi realizada por meio de dados estatísticos e cartográficos, e desse modo, espacializou-se os dados dos setores censitários do Censo Demográfico do IBGE de 2010. Essas caracterizações serviram para contextualizar, no espaço e no tempo, o objeto de análise deste trabalho que são os condomínios horizontais fechados da classe de alta renda, situados no litoral norte de Maceió.

Bucou-se ainda dados cadastrais junto a Secretária de Controle e Convívio Urbano (SMCCU) que disponibilizou a consulta e coleta de informações sobre os empreendimentos aprovados pela prefeitura e seus respectivos projetos urbanísticos¹⁵, conforme o apêndice 1.

A análise dos condomínios horizontais fechados situados no litoral norte de Maceió foi realizada através da contextualização das características naturais, socioeconômicas e urbanísticas, utilizando-se ainda a Lei do Plano Diretor Municipal

¹⁵ Por meio da consulta dos projetos dos condomínios aprovados pela prefeitura foi possível verificar que não existe um padrão unificado para o quadro técnico de usos do solo dos empreendimentos e por isso esses quadros técnicos estão diferenciados nas tabelas 3, 4 e 5 deste trabalho.

e o Código de Urbanismo e Edificações, afim de identificar as propostas e ações direcionadas ao uso e ocupação do solo urbano da região.

A análise interna dos condomínios pesquisados foi feita com base nos dados obtidos da aplicação do questionário¹⁶, da entrevista informal junto aos administradores responsáveis e consulta em sites de classificados de imóveis, que serviram para identificar o perfil dos moradores, a organização e a estrutura dos empreendimentos.

A aplicação do questionário serviu para identificar o perfil dos moradores dos condomínios, e dessa forma, aplicou-se um total de 90 questionários no mês de março de 2016. Foram entregues em mãos aos porteiros e seguranças, os envelopes com os questionários e as duas vias do T.C.L.E (Termo de Consentimento Livre e Esclarecido)¹⁷, com a permissão dos administradores. Para o recolhimento do questionário foi marcado quatro datas com intervalos de 15 dias cada. A amostra da pesquisa tem um total de 31 questionário respondidos. Assim, teve-se um maior êxito nos condomínios *Ocean View* (14 respondidos) e *Morada da Garça* (17 respondidos). No entanto, não obtivemos respostas do condomínio *Atlantis*.

O questionário está estruturado em 5 blocos da seguinte maneira:

- 1) Quanto ao perfil sócio-ocupacional do responsável: atividade profissional e o nível de escolaridade;
- 2) Quanto à composição domiciliar: naturalidade, quantidade de pessoas que integram a família e empregados;
- 3) Quanto à moradia: tipo de moradia anterior, o tempo que reside no condomínio e as motivações na escolha do condomínio;
- 4) Quanto à avaliação do condomínio: moradia, áreas de lazer, infraestrutura e segurança interna;
- 5) Quanto à relação dos moradores com os espaços do entorno: avaliação do bairro.

A aplicação destes questionários visa entender os motivos e critérios que são avaliados pelos moradores quando escolhem morar em condomínios horizontais

¹⁶ O questionário teve como base o modelo de Körbes (2008) com perguntas de múltiplas e abertas que podem ser observadas no apêndice 1.

¹⁷ A pesquisa da presente dissertação e o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (T.C.L.E) foram aprovados pelo Comitê de Ética da Universidade Federal de Alagoas no dia 18 de dezembro de 2014.

fechados, bem como a relação deles com os espaços do entorno dos empreendimentos¹⁸.

As informações de dados referentes ao quantitativo de moradores, o serviço de limpeza, o tratamento de esgoto e abastecimento de água foi obtida por meio de uma entrevista informal por telefone junto aos administradores responsáveis por cada condomínio no mês de junho de 2016. Ressalta-se que as informações do condomínio Atlantis foram obtidas via mensagem do aplicativo Whatsapp. E, por fim, a consulta em sites de classificados de imóveis¹⁹ foi importante para verificar o preço médio dos imóveis construídos nos condomínios horizontais fechados pesquisados.

Assim, esses procedimentos metodológicos permitiram elaborar um quadro analítico dos processos de segregação residencial no âmbito da produção dos condomínios horizontais fechados destinados a classe de alta renda na cidade de Maceió, que serão discutidos e analisados nas próximas seções desta dissertação.

¹⁸ As análises dos gráficos/tabelas dos questionários aplicados expressam somente uma parte muito pequena da amostra que foi possível coletar, por essa razão esse quantitativo apresentado não representa uma amostra que contempla a maioria dos moradores.

¹⁹ Para a consulta do padrão de moradia dos condomínios pesquisados, consultou-se os sites especializados em imóveis da capital alagoana, nos anos de 2016 que foram os seguintes: os classificados do portal TNH1 (Disponível em: <<http://classi9imoveis.tnh1.com.br/>>), o site OLX (disponível em: <<http://al.olx.com.br/>>), o EXPO imóvel (disponível em: <<http://www.expoimovel.com/maceio/>>), e o Zap imóveis (Disponível em: <<http://www.zapimoveis.com.br/venda/imoveis/al+maceio/>>).

3 O ESPAÇO URBANO DE MACEIÓ E OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

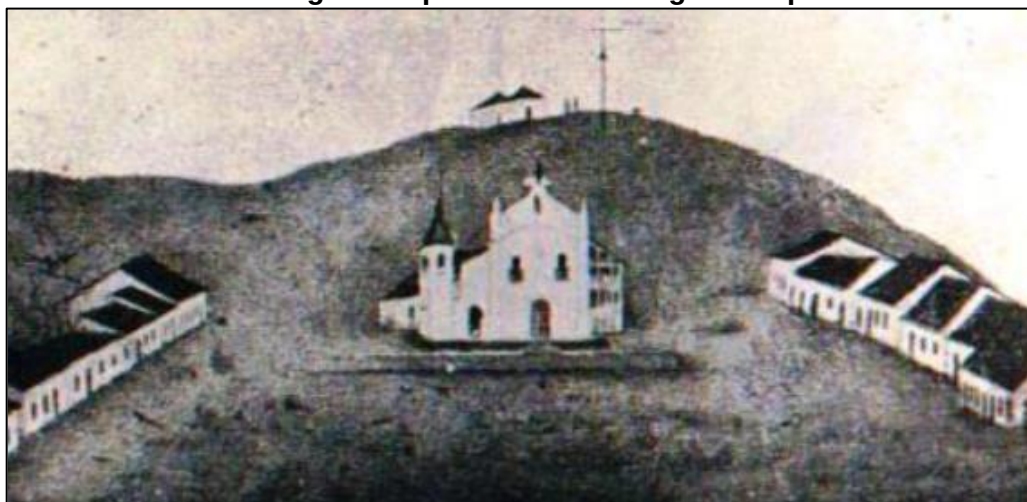
3 O ESPAÇO URBANO DE MACEIÓ E OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

3.1 A FORMAÇÃO URBANA DE MACEIÓ

O espaço, como instância da sociedade, nas palavras de Milton Santos, é um produto das periodizações históricas, que são visivelmente percebidas através da leitura das paisagens. Assim, ao se apropriar de um determinado espaço, a sociedade reproduz um modo de vida que define especificidades de um lugar, sobretudo, no reconhecimento e no pertencimento do indivíduo a este espaço vivido. Nesse sentido, a história constituinte dos lugares produz no espaço signos e valores para a dimensão da vida social. A história do espaço como história da sociedade é expressa por diversas formas de manifestações técnicas, ora, em documentos (mapas, fotografias etc.) registrando eventos passados, no caso da linguagem escrita; ora, através do depoimento de indivíduos, como na linguagem oral.

A cidade de Maceió teve suas origens no antigo engenho de açúcar²⁰ e nas proximidades do riacho *Maça-y-ok*, formando um pequeno povoado, em meados do Século XVIII (TENÓRIO, 2007; BRANDÃO, 2004; SILVA, L. 2013). Embora, os relatos históricos mostrem que o engenho não havia durado por dois anos, em virtude da edificação em terrenos impróprios ao cultivo da cana-de-açúcar; “o núcleo organizado a partir de sua criação daria origem ao centro do povoado, com o largo onde se localizava a capela, o Pelourinho e a Casa de Câmara (atual praça D. Pedro II)”, e logo em seguida, a capela seria transformada na Igreja Matriz Nossa Senhora dos Prazeres, atual Catedral Metropolitana, como pode ser observado na figura 12.

²⁰ Segundo Cavalcanti (2012, p.45) “não se sabe ao certo a quem o engenho teria pertencido, se ao capitão Apolinário Fernandes Padilha, a quem o sesmeiro Manuel Antônio Duro teria passado suas terras, conforme se depreende por escritura datada de 1708, ou se ele estaria na posse do padre a quem, posteriormente, teria sido doada a propriedade”.

FIGURA 14 - Litografia representando o largo da capela em 1850

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

Esse núcleo embrionário que deu origem a cidade de Maceió, era rota para transporte de mercadorias, sobretudo o açúcar; transportes de pessoas e objetos, em direção à enseada de Jaraguá (figura 14) (CAVALCANTI, 2012, p. 46).

A grande vantagem do burgo era o porto do Jaraguá, que definiria a sua importância como pólo econômico e administrativo. Era inevitável passar por Maceió para embarcar os produtos no porto de Jaraguá. O povoado ia crescendo e competindo, até ultrapassar em importância a velha capital, à margem da laguna. (TENÓRIO, 2012, p. 453)

Todavia, essa dinâmica comercial possibilitou a formação de pequenos povoados, situados às margens da laguna Mundaú, no qual constituiu a futura capital alagoana. O escoamento da produção agrícola pelo bairro de Jaraguá, transformou a cidade em um polo importante da economia alagoana (SILVA, L. 2013). De acordo com Tenório (2007) a emancipação de Alagoas de Pernambuco, em 1817, e a transferência da Capital de Marechal Deodoro para Maceió, em 1839, constituíram marcos históricos fundamentais no processo de desenvolvimento do seu espaço urbano. A partir da segunda metade do Século XIX, inicia-se grandes transformações urbanas de Maceió, sobretudo nas áreas urbanas, da planície litorânea-lagunar, já consolidadas como Trapiche da Barra, Poço, Bebedouro, Mangabeiras, o Centro Comercial e Jaraguá como comenta Tenório

Tudo o que era a nova era mundial apresentava de mais avançado em termos urbanos, poderíamos encontrar em Maceió naqueles dias, tendo como vitrine privilegiada o seu bairro portuário, convertido em city financeira e no centro do comércio: ruas iluminadas por lampiões a gás, calçamento das ruas principais, ponte de desembarque de ferro, rede telegráfica, jardins nas praças, casas bancárias e seguradoras, navegação a vapor, trem e as principais repartições públicas instaladas em prédios sólidos e vistosos, como o Consulado Provincial, a Alfândega Repartição do Selo, Capitania do Porto, Assémbleia Provincial, Palacete do Barão de Jaraguá, onde funcionam o Arquivo Público e a Biblioteca Pública, Delegacia Fiscal, entre outros. (TENÓRIO, 2007, p. 457)

Essas transformações urbanas foram marcadas logo após a implantação do primeiro ramal ferroviário (figura 15) em 1868, que possibilitou a modernização de Maceió.

FIGURA 15 - A estação ferroviária na metade do Século XIX



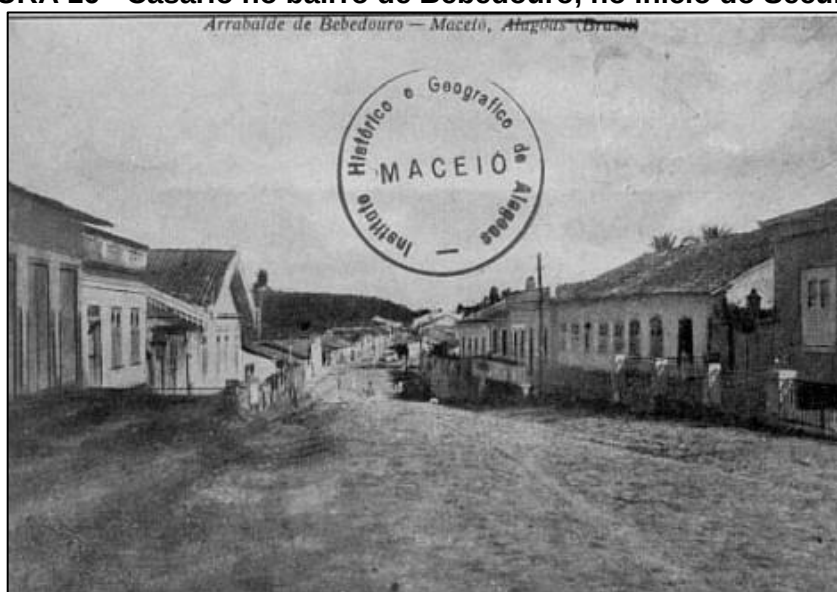
Fonte: Acervo do Museu da Imagem e do Som (MISA)

Maceió, então, consolida-se como a urbe moderna do centro político, econômico e administrativo do estado de Alagoas, apesar de que, no século XX, a cidade já possuidora de “ruas largas, praças luxuosas, prédios públicos monumentais, hipódromo, cinema, assim como sociedades recreativas e clubes de futebol [...], a grande maioria da população não usufruía destes equipamentos urbanos (SILVA, 2013, p. 108). Por essa razão essas “atividades segregadas” (VASCONCELOS, 2004) configuravam as relações sociais nesse período. A esse respeito Tenório comenta que

Maceió, estuário dos sonhos de grande parte da população alagoana, não ofereceu a todos suas *benesses*. O mundo dos despossuídos não estava nos belos sobrados, nem entre os elegantes senhores de fraque, nos costumes refinados importados dos salões europeus. Para a maioria da população, a casa de tijolo e alvenaria era algo inacessível. Ela construía seus abrigos como mocambos, em lugares mais longe, desvalorizados, entre os pescadores em Pajuçara e Ponta da Terra ou, mais adiante, às margens da laguna ou nas encostas perigosas do Bebedouro (TENÓRIO, 2007, p. 458)

Segundo Modesto (2010) a preferência de moradia das camadas de alta renda na cidade foi por muito tempo o bairro do Bebedouro até o final da década de 1930, e por essa razão concentrava os grandes casarios da elite alagoana (figura 16). Além disso, Bebedouro era conhecido pelas famosas festas no período do natal e do carnaval e pelo comércio bastante desenvolvido.

FIGURA 16 - Casario no bairro de Bebedouro, no início do Século XX



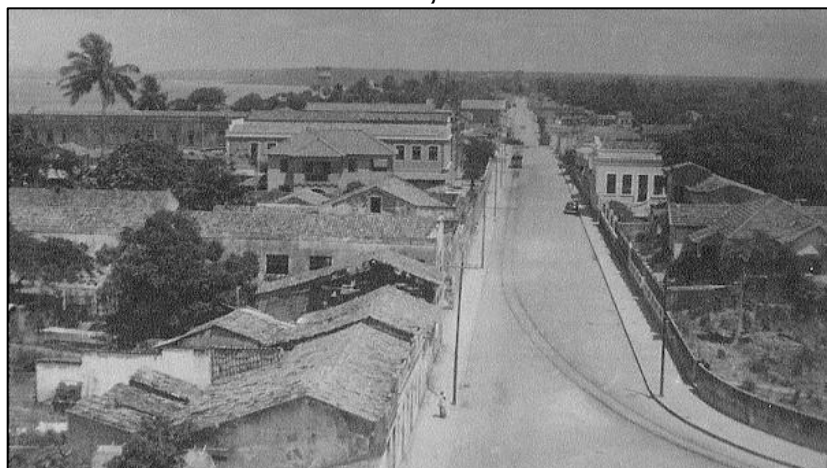
Fonte: Acervo do Museu da Imagem e do Som (MISA)

No entanto, com a abertura da Avenida Fernandes Lima houve um processo de mobilidade da moradia dessas famílias mais abastadas, principalmente em direção aos bairros da parte alta da cidade, sobretudo no bairro do Farol (figura 17), como nos lembra Corrêa citado por Leonardo Silva

Saindo da praia da Avenida, mais próxima do Centro e do Porto, ocorreu a procura por locais quase exclusivamente residenciais. Bairros tradicionais no entorno do Centro, como Trapiche e Bebedouro, foram abandonados pela

elite a partir de 1940. A parte alta da cidade começou a ser ocupada no início do século XX pelas famílias mais abastadas, devido à altitude e ao clima seco, considerados importantes requisitos para a saúde. O bairro do Farol foi o primeiro do planalto a ser ocupado, devido sua proximidade com o Centro, e sua via principal – Atual Fernandes Lima – tornou-se o mais importante eixo indutor da expansão em direção ao interior (CORRÊA, 2010, p.74-75 apud SILVA, L. 2013, p. 108)

FIGURA 17 - Bairro do Farol, em meados do Século XX



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

No final da década de 1930 o bairro da Pajuçara (figura 18) começa a ser ocupado também pelas famílias abastadas, expulsando os pescadores que residiam até então nessa parte da cidade, e consequentemente, eles foram ocupando as áreas do atual bairro da Ponta da Terra (MODESTO, 2010).

FIGURA 18 - Praia de Pajuçara, no início do Século XX



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

A partir de meados do século XX, sobretudo na década de 1960, inicia-se o aumento da população urbana em decorrência da migração interna do estado, sobretudo a partir de um número expressivo de pessoas do interior em direção a capital, como relata o economista Cícero Pericles de Carvalho:

A falta de alternativas no interior do estado e a dinâmica econômica municipal, um pouco superior à média estadual, vêm penalizando Maceió com uma forte migração rural e com deslocamentos de pessoas das cidades do interior alagoano em sua direção. O município conhece esse processo de urbanização desde a transferência da primeira capital de Alagoas (hoje Marechal Deodoro) para Maceió, em 1839, e sofreu uma intensificação nas quatro últimas décadas do Século XX, quase quadruplicando sua população. (CARVALHO, 2007, p. 470)

Verifica-se ainda na década de 1960 o processo de valorização da orla marítima de Maceió que coincide com o início da verticalização da cidade, no qual os edifícios destinados à classe de alta renda se instalaram na Avenida da Paz, no litoral sul da cidade (figura 19), como aponta Brandão

A avenida da paz passou então a abrigar os primeiros edifícios multifamiliares em altura, tendo em vista sua proximidade com o mar, e a proximidade com o centro da cidade. Deve-se considerar neste momento a questão do status que representava, nessa época, possuir um apartamento de frete ao mar. As classes sociais com maior renda buscavam uma nova tipologia, construídas em locais privilegiados da cidade. Assim, começaram a optar por este tipo de moradia como forma de enfatizar a comodidade, o status social, a modernidade, atuando como reflexo das trocas simbólicas do poder econômico. (BRANDÃO, 2015, p.30-31)

FIGURA 19 - Praia da Avenida, no litoral sul da cidade (década de 1970)



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

Na década de 1970 com a implantação da Indústria cloroquímica da Salgema, no litoral sul da cidade, houve um interesse imobiliário em direção aos bairros da Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca (SILVA, L. 2013), e consequentemente a produção de edifícios para as camadas mais ricas da população. A figura 20 mostra o início da ocupação pelos edifícios no bairro da Ponta Verde.

FIGURA 20 - Construção de edifícios no bairro da Ponta Verde (década de 1970)



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

No entanto, essa configuração socioespacial da cidade começa a mudar significativamente a partir da década de 1980, com a demanda primeiramente pelo setor imobiliário, seguindo uma tendência já em escala nacional dos modelos de residenciais horizontais fechados destinados à classe de alta renda, que teve sua implantação, inicialmente, em torno do eixo viário da Av. Fernandes Lima; na década de 1990, no eixo da Av. Menino Marcelo, conhecida como Via Expressa, na parte alta da cidade e mais recentemente a partir do ano 2000 na planície do litoral norte de Maceió, que será discutido com mais detalhes no tópico 3.3. Vale a observação de Modesto

A partir do final da década de 1980, surgiram os primeiros “condomínios horizontais” como uma opção de moradia para as classes renda mais altas que preferiram continuar residindo em casas térreas, atraídas pela garantia de comodidade, segurança, lazer e status ofertado pela nova proposta urbanística. Inicialmente foram implantados na parte alta da cidade, onde já existia uma tradição de moradias das classes altas e pela existência de um estoque de terras com potencialidade para expansão urbana (MODESTO, 2010, p. 84).

Para Carvalho (2007, p. 474) “a cidade vem sofrendo com o crescimento populacional acelerado”, e neste contexto, a urbanização e a modernização incompleta no território da cidade de Maceió acabou configurando uma estruturação urbana marcada pela desigualdade socioespacial, seguindo a lógica das cidades capitalistas contemporâneas, ou seja, de um lado a existência de grupos socioeconômicos de baixas rendas que vivem nos assentamentos subnormais (figura 21), como as grotas e, do outro, as camadas médias e superiores da população que residem em áreas (figura 22) “com as melhores condições de acessibilidade e dos benefícios da cidade” (LINS et al. 2013, p. 582), e mais recentemente em condomínios horizontais de alto padrão, localizados nas porções oeste e no litoral norte da cidade.

FIGURA 21 - Exemplos de Assentamentos subnormais

Vila Emater “Favela do antigo lixão”, localizado no bairro de Jacarecica, litoral norte da cidade



Fonte: Disponível em: <http://s2.glbimg.com/glbimg.com//original/2014/01/12/emater_3.jpg>

Ocupações subnormais do vale do Reginaldo, trecho próximo a ponte da rodoviária, no bairro do Feitosa



Fonte: Disponível em: <<http://br.worldmapz.com/photo/208201.html>>

FIGURA 22 - Exemplos de “áreas nobres” da cidade de Maceió

Bairro da Ponta Verde, localizado na planície litorânea



Fonte: Disponível em: <<https://upload.commons/7/77/Corredor.JPG>>

Bairro do Farol, localizado na porção oeste da cidade

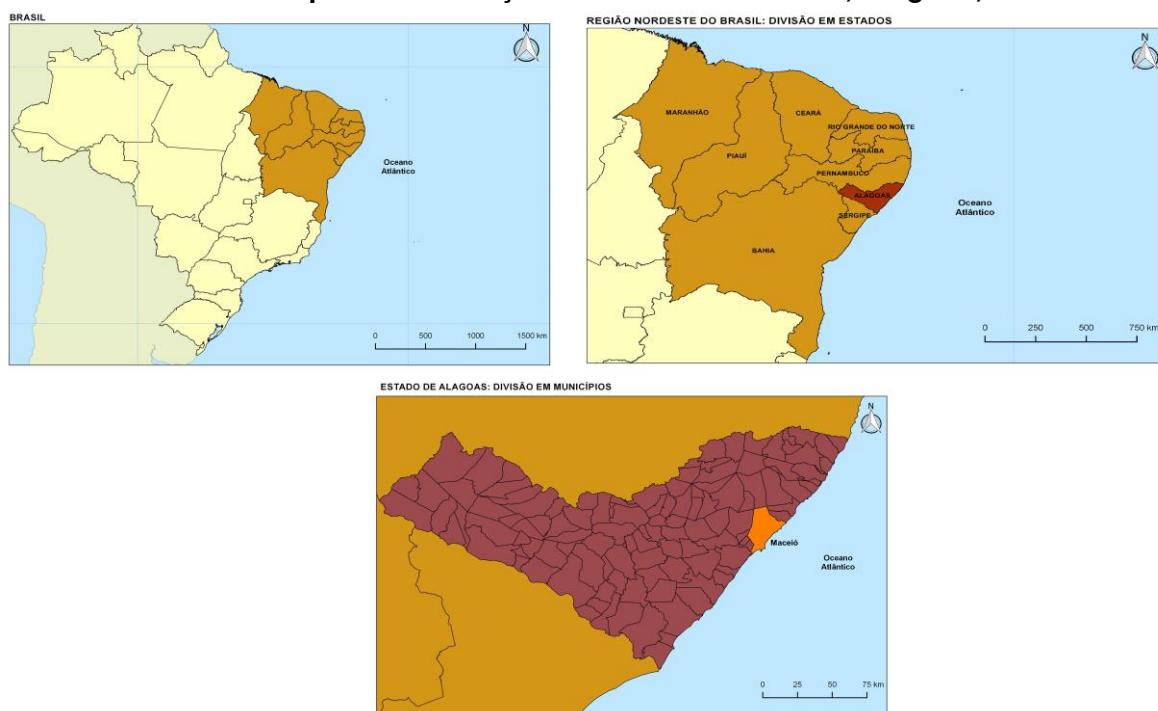


Fonte: Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com>>

3.2 A ESTRUTURA URBANA DE MACEIÓ: DO SÍTIO NATURAL À CIDADE DESIGUAL

O município de Maceió, capital do estado de Alagoas, possui uma população de 932.748 habitantes (CENSO 2010) e está localizado na faixa litorânea da região do nordeste brasileiro, banhada pelo Oceano Atlântico, conforme se observa na figura 23.

FIGURA 23 - Mapa de localizações no Brasil: Nordeste, Alagoas, Maceió

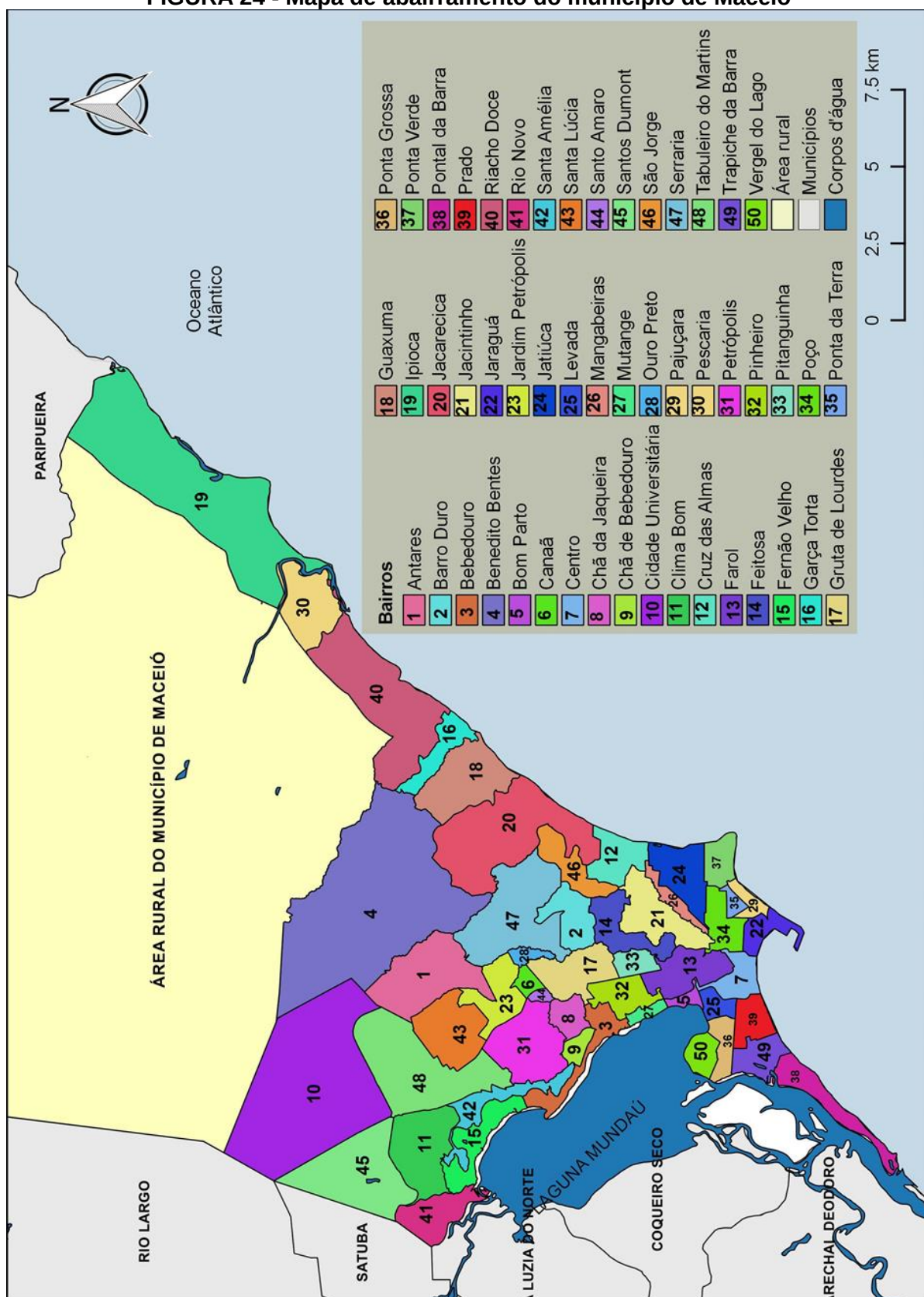


Fonte: IBGE, Censo demográfico 2010
Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

Atualmente Maceió está dividida em 50 bairros (figura 24), que foi definido pela Lei de Abairramento Municipal 4952/2000, e que por sua vez possui 8 regiões administrativas, conforme podemos observar na tabela 1. O município também integra a Região Metropolitana que leva seu nome²¹, junto aos 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.

²¹ Região Metropolitana de Maceió (RMM) foi criada pela Lei Complementar n.18, de 19 de novembro de 1998.

FIGURA 24 - Mapa de abairramento do município de Maceió



Fonte: IBGE 2010

Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

TABELA 1 - Divisão dos bairros por Região Administrativa

Região Administrativa	Bairros
RA 1	Poço, Ponta Verde, Jaraguá, Jatiúca, Ponta da Terra, Mangabeiras e Pajuçara
RA 2	Centro, Vergel do Lago, Pontal da Barra, Ponta Grossa, Trapiche da Barra, Levada e Prado
RA 3	Farol, Pitanguinha, Pinheiro, Gruta de Lourdes, Canaã, Santo Amaro, Jardim Petrópolis e Ouro Preto
RA 4	Mutange, Bebedouro, Petrópolis, Santa Amélia, Bom Parto, Chã de Bebedouro, Fernão Velho, Rio Novo e Chã de Jaqueira
RA 5	Jacintinho, Barro Duro, Serraria, São Jorge e Feitosa
RA 6	Benedito Bentes e Antares
RA 7	Santos Dumont, Cidade Universitária, Santa Lúcia, Clima Bom e Tabuleiro dos Martins
RA 8	Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta, Cruz das Almas, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca

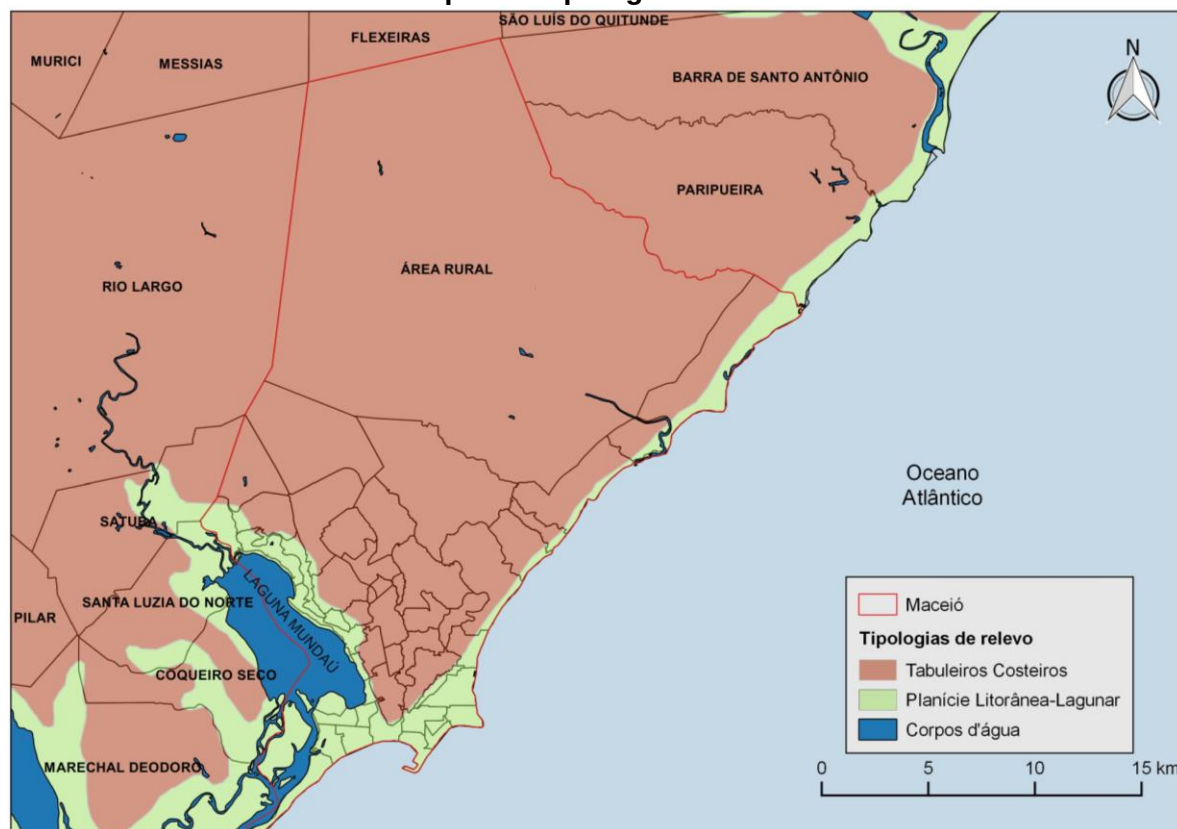
Fonte: Plano Diretor de Regionalização (2005), elaborado pelo autor.

Ocupando uma área de aproximadamente 509,876 km², o município situa-se na mesorregião do Leste Alagoano e na Microrregião geográfica que leva seu nome, localizando-se entre as coordenadas geográficas de 09°39'57" S e 35°44'07" W. Considerando-se a localização na região nordeste do Brasil, Maceió está situado na zona tropical, apresentando clima quente e úmido, de acordo com a classificação climática de Köppen; temperaturas médias em torno de 24°,2 C, com o mês de fevereiro mais quente, em torno de 25,5° C, e mais frio, no mês de agosto, com temperatura de 22,4° C. A precipitação varia entre 1.400 mm a 1.500 mm, configurando entre os meses de abril e junho com o maior percentual de chuvas, 70% no total (LIMA, 2007).

Maceió pertence a Bacia Sedimentar de Alagoas e no extremo norte se limita ao complexo de rochas do embasamento do Maciço Pernambuco-Alagoas (LIMA, 2007). Desse modo, o sítio natural de Maceió apresenta duas tipologias de relevo distintas, de um lado, a planície litorânea-lagunar, com altitudes variando entre 0 a 10 m, composta por praias, pontas arenosas, restinga, vestígios de dunas e mangues; e do outro lado, os tabuleiros costeiros, com suaves ondulações e altitudes inferiores a

100 m (figura 25). O desnível entre esses relevos compõe as encostas, ou seja, “aclives que levam da planície ao topo do tabuleiro e as grotas, que são vales recortados que recebem as águas pluviais do município drenando-as até o Oceano Atlântico” (LINS et al., 2010, p. 05).

FIGURA 25 - Mapa das tipologias de relevo de Maceió



Fonte: IMA/EMBRAPA (2013)

Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

Por outro lado, as principais bacias hidrográficas que drenam o município são as dos rios Sauaçu, Meirim, Praty, Jacarecica e Reginaldo, e as dos riachos Estivas, do Senhor, Doce, Garça Torta, Guaxuma, das Águas Férreas, do Sapo, Gulandim, do Silva e Catolé e ainda os canais da Levada e do Trapiche. O Mundaú é o mais importante rio perene, com aproximadamente 194 km de extensão, cuja nascente se localiza na parte sul do planalto da Borborema, próximo a cidade de Garanhuns no estado de Pernambuco (LIMA, 2007).

A cidade de Maceió possui ainda o Parque Municipal, que se localiza no bairro de Bebedouro, no qual possui “várias espécies de vegetação de Mata Atlântica e nascentes de muitas correntes de água” (LINS et al., 2013, p. 582). Desse modo, o município de Maceió integra:

- A Área Piloto da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica (RBMA);
- A Área de Proteção Permanente (APP) do IBAMA;
- A Área de Proteção Ambiental Costa dos Corais;
- A Área de Proteção Ambiental de Santa Rita;
- A Área de Proteção Ambiental do Catolé;
- Reservas do Patrimônio Natural (RPNN): Aldeia Verde e Tobogã (LIMA, 2007, p. 490).

De acordo com Modesto (2010), essas características tipológicas do relevo de Maceió, pode ter sido um dos condicionantes no processo de ocupação territorial da cidade, uma vez que a presença de vales, encostas e áreas alagadas condicionou inicialmente sua ocupação. Assim, a dinâmica de ocupação e a distribuição das atividades produtivas e da população em Maceió acabou condicionando o processo de estruturação socioeconômica e urbanística em seu território.

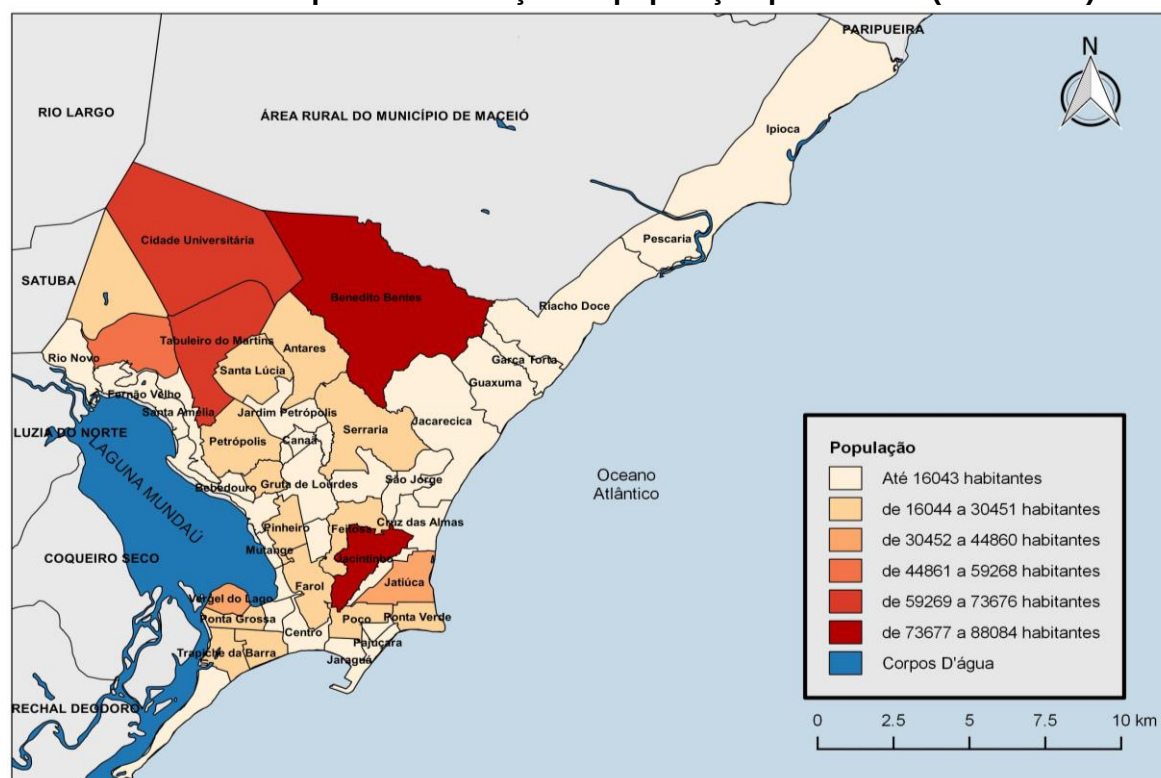
A esse respeito Bitoun afirma

As cidades são a materialização entre as desigualdades sociais e a degradação ambiental no meio urbano, constituído da relação entre a sociedade e o ambiente físico-material. Desse modo, as classes sociais menos favorecidas que não podem comprar um terreno, nem alugar um imóvel nas áreas nobres, que são valorizadas pela especulação imobiliária, ficam situadas em locais ainda não ocupados, como morros, mangues, margens de rios, características, sobretudo, em áreas de riscos (BITOUN, 2005, p. 299).

Para tanto utilizou-se neste trabalho, as variáveis sociais, econômicas e urbanísticas que identificam a estrutura desigual entre as classes socioeconômicas e sua distribuição no território da cidade de Maceió, e por essa razão, optou-se por espacializar os dados do Censo de 2010, considerando “os mapas não como simples suporte espacial, mas como instrumentos dotados de importância prática e cognitiva, capazes de impulsionar novas formas de pensar a cidade e suas questões urbanas” (GENOVEZ, 2002, p. 07).

A primeira variável diz respeito a distribuição da população por bairros, como nos mostra a figura 26, no qual verifica-se que as maiores taxas populacionais correspondem, respectivamente, aos bairros de Benedito Bentes com 88.084 habitantes e Jacintinho com 86.514 habitantes. (IBGE 2010).

FIGURA 26 - Mapa da distribuição da população por bairros (IBGE 2010)



Fonte: IBGE, Censo demográfico 2010
Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

No que diz respeito a sua dinâmica socioeconômica, Maceió apresenta um constraste desigual próprio de uma região subdesenvolvida (CARVALHO, 2007). Do ponto de vista da economia, a capital alagoana se concentra nos setores do comércio e da prestação de serviços, e também com a presença de algumas indústrias importantes, como a Braskem²² e a Sococo²³. No total Maceió possui 60 unidades fabris (ibidem) no qual, a grande maioria, estão situadas no Polo Multissetorial

²² Indústria petroquímica controlada pela Organização Odebrecht, situa-se a beira mar no bairro do Pontal da Barra.

²³ Indústria alimentícia atua no ramo de produtos derivados do coco, situa-se na capital alagoana.

Industrial Governador Luiz Cavalcante, no bairro do Tabuleiro dos Martins. Já as atividades econômicas do setor de comércio e serviços resultam no surgimento e na especialização de eixos comerciais e de serviços em diversos bairros, tais como os subcentros e shopping centers. Outro aspecto que ainda pode ser observado na atualidade, refere-se ao setor imobiliário relacionado ao surgimento de novos padrões de moradias por meio dos condomínios horizontais, que traduzem uma nova realidade a cidade, no qual discutiremos nas próximas seções.

Por outro lado, houve também um aumento das atividades do circuito inferior da economia²⁴, reflexo de um grande número de pobres que trabalham na informalidade do setor de comércio e serviços, como relata Carvalho

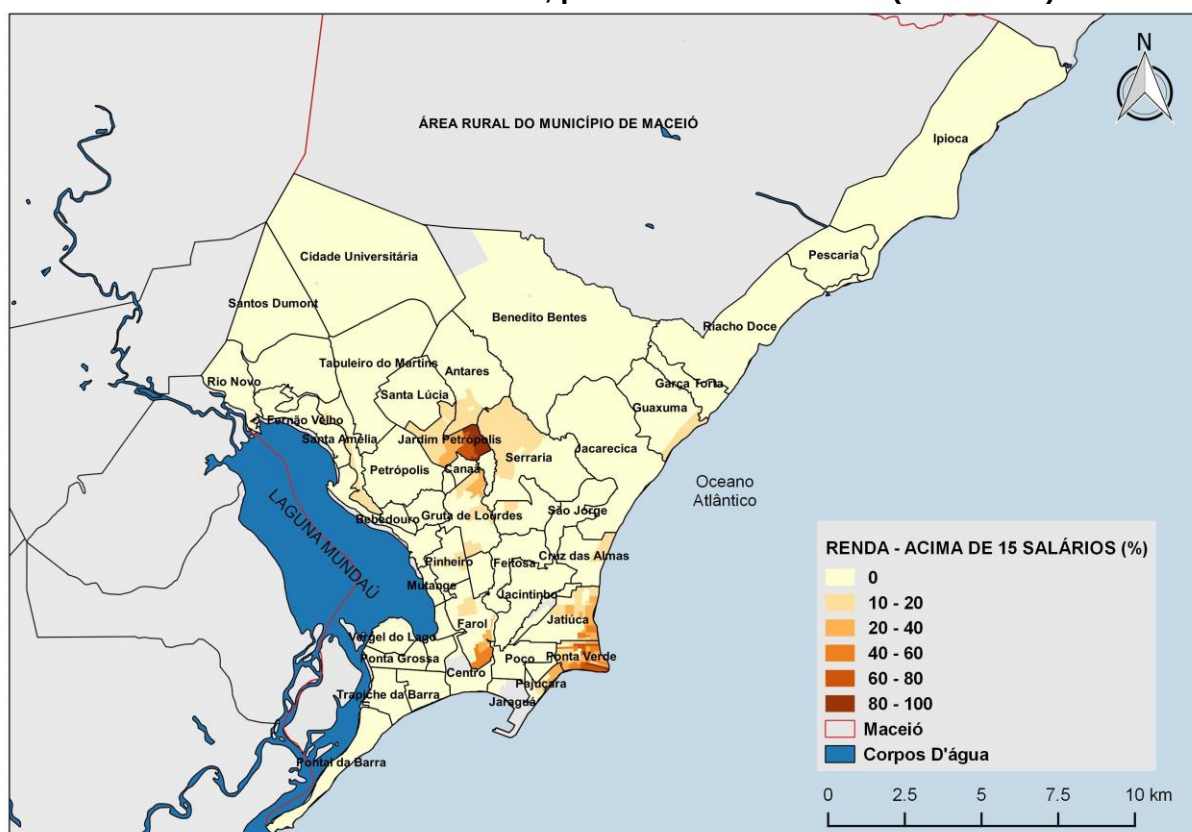
No setor informal (cujas empresas ou trabalhadores não possuem vínculos nem registros formais com a previdência, prefeitura, estado ou União), está organizado em torno das unidades de porte pequeno ou micro, empresas com pouca tecnologia, de caráter familiar, apresentando, por sua vez, baixa produtividade. Ruas inteiras e parte dos bairros periféricos têm nessas atividades a sua razão de sobrevivência econômica. A imensa economia informal convive, em todos os bairros, com parte da economia formal, esta última em tamanho menor e mais rica, possuindo setores modernos e competitivos no plano regional nordestino (CARVALHO, 2015, p. 471).

O contraste ainda fica mais evidente quando comparamos os indicadores sociais e econômicos de Maceió. Em 2010, o PIB (Produto Interno Bruto), foi de R\$ 12,1 bilhões, que representa cerca de 49,3% do PIB estadual, e por essa razão o município ocupava a posição 41º dos 100 maiores PIB's do Brasil. Em contrapartida, a renda *per capita* em 2010 foi de R\$ 792,54 (15,57% da população pobre e 5,29% da população extremamente pobre), no qual se apresenta um pouco abaixo da renda nacional, que era em torno de R\$ 793,87 (IBGE, 2010). Já o índice de Gini, que aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos, numericamente variando de zero a um; em 2010 foi de 0,63.

²⁴ Para Milton Santos (1978, p. 33) a economia urbana é formada pelo circuito superior e inferior, no qual “[...] a diferença fundamental entre as atividades do circuito inferior e as do circuito superior está baseada nas diferenças de tecnologia e de organização”. Para um maior detalhamento sobre os circuitos da economia, recomenda-se a leitura do livro do Milton Santos “O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. Rio de Janeiro: Livraria Editora Francisco Alves, 1978”.

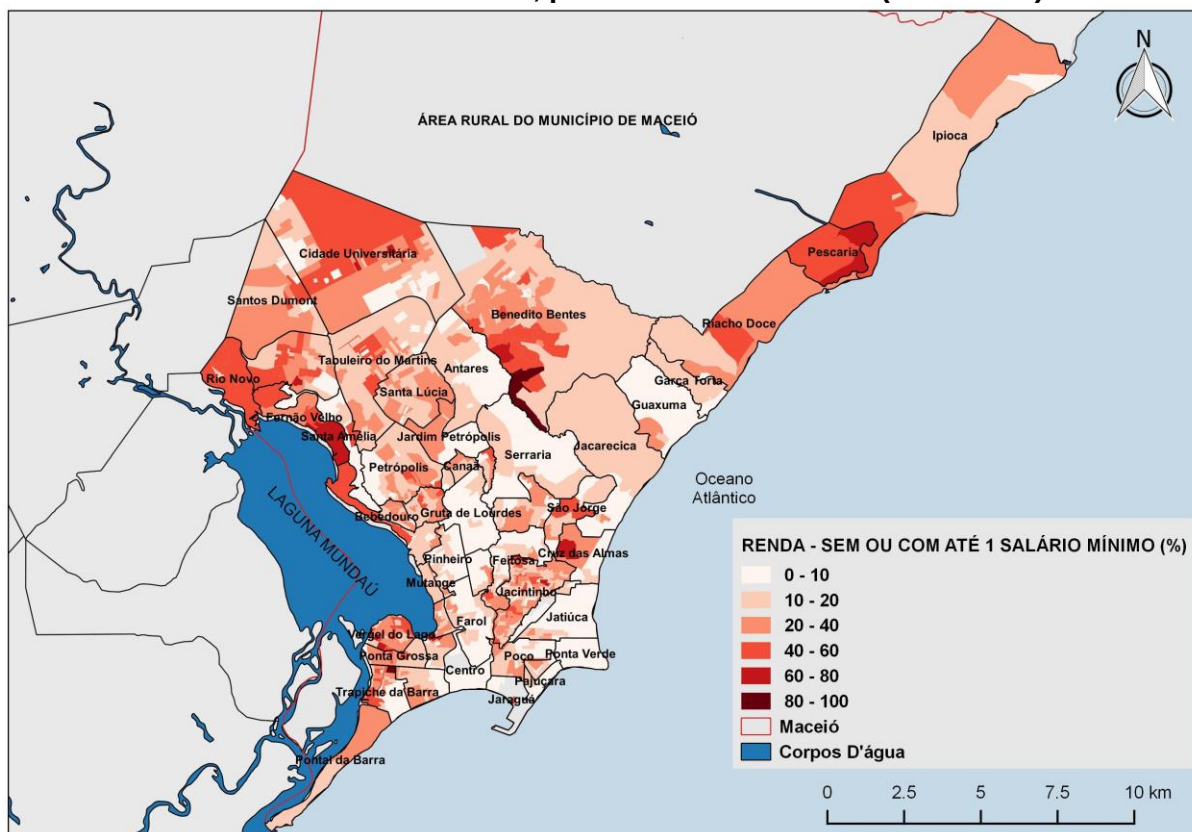
Nas figuras 27 e 28, pode-se analisar o mapeamento da distribuição da riqueza e da pobreza na cidade a partir dos setores censitários. Assim, percebe-se a concentração da riqueza nos bairros da Pajuçara, Ponta Verde, Jatiúca e Mangabeiras, na orla marítima; e em alguns trechos do eixo viário da Avenida Fernandes Lima e Durval de Góes Monteiro, nos bairros do Farol, Pinheiro, Pitanguinha, Gruta de Lourdes e Jardim Petrópolis, no qual os dois últimos bairros situam-se os “condomínios fechados” de alto padrão: Jardim do Horto e Aldebaran.

FIGURA 27 - Mapa das pessoas responsáveis com rendimento mensal de mais de 15 salários mínimos, por setores censitários (IBGE 2010)



Fonte: IBGE, Censo demográfico 2010
Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

FIGURA 28 - Mapa das pessoas responsáveis com ou sem rendimento mensal de até 1 salário mínimo, por setores censitários (IBGE 2010)



Fonte: IBGE, Censo demográfico 2010
Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

As camadas mais pobres que recebem até 1 salário mínimo está presente de forma generalizada na cidade, como afirma Alencar (2007, p. 129)

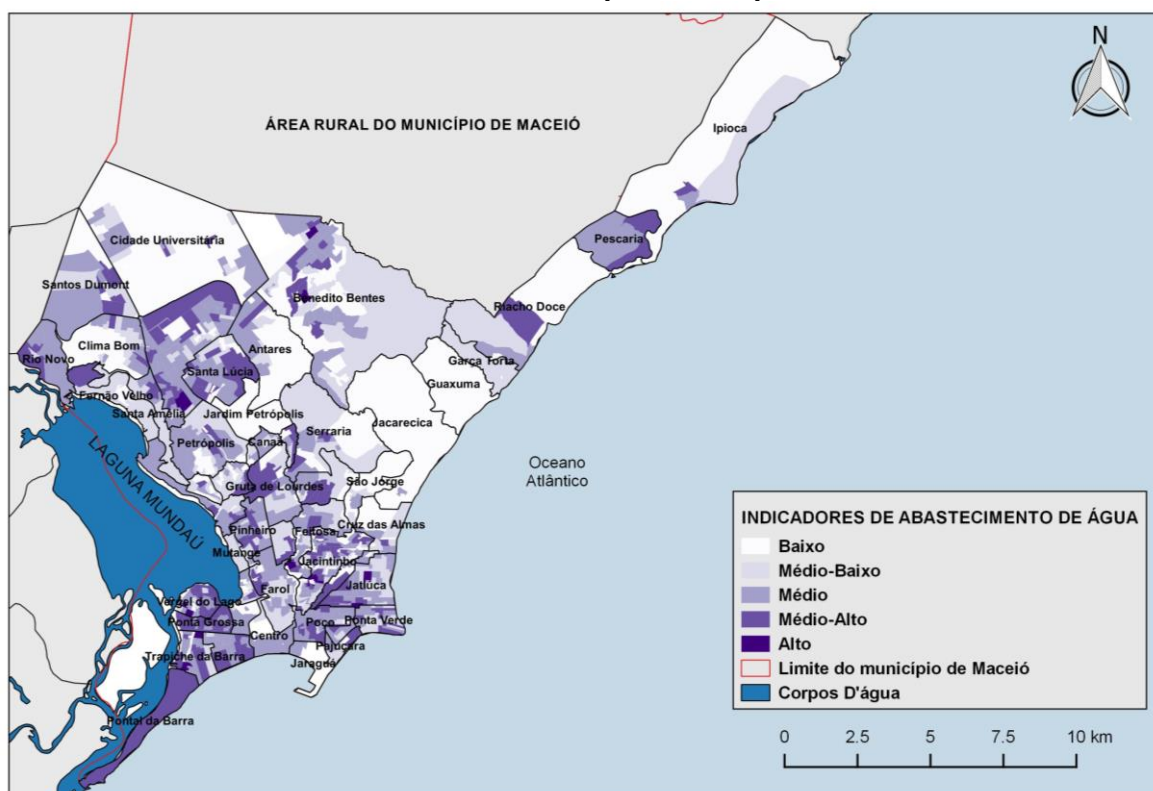
O mapeamento da pobreza em Maceió demonstra que em áreas periféricas e também em áreas centrais a pobreza está presente. Os casos mais evidentes foram localizados nos bairros de: Jacintinho e Feitosa, no vale do Riacho do Reginaldo; Trapiche, Ponta Grossa, Vergel do Lago e Levada, na orla lagunar; na Chã da Jaqueira e Bebedouro; em Fernão Velho; no litoral norte, principalmente nos bairros de Pescaria e Ipioca; no bairro do Benedito Bentes, nos bairros altos de Rio Novo, Clima Bom, Santos Dumont, Tabuleiro do Martins e Cidade Universitária (ALENCAR, 2007, p. 129)

Do ponto de vista dos indicadores sociais, o município ocupa a posição 1266º no ranking do IDH (Índice de Desenvolvimento Humano), e lidera em primeiro lugar com a taxa de analfabetismo de 11,32%. Somado a esses índices, Maceió ocupava, no ano de 2014, a 2º posição das cidades com a maior taxa de crimes violentos do

Brasil, com uma média de 69,5 mortes a cada 100 mil habitantes, segundo os dados publicados 9º Anunário Brasileiro de Segurança Pública de 2015.

Outro ponto que evidencia o grau de desigualdade presente na cidade é a distribuição dos serviços públicos de infraestrutura urbana (abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo), que pode ficar ainda mais claro quando espacializamos os dados nos mapas. A primeira variável diz respeito ao abastecimento de água na cidade, pela rede geral da CASAL (Companhia de Saneamento de Alagoas) no qual, utilizando-se os setores censitários espacializados (Figura 29), pode-se observar que as áreas periféricas da cidade ainda representam um déficit, sobretudo nos bairros do litoral norte. No entanto, outras áreas da cidade se verifica o uso de poços artesianos, como no condomínio Aldebaran, no bairro de Jardim Petrópolis (ALENCAR, 2007).

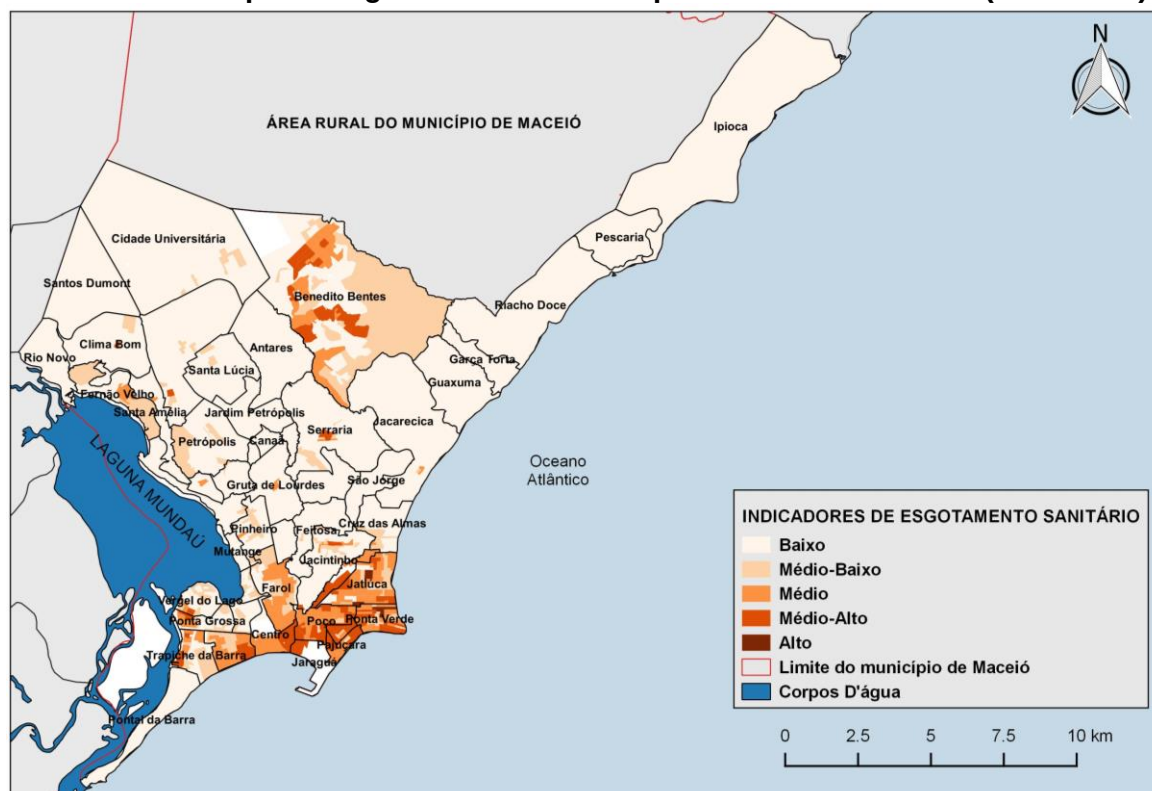
FIGURA 29 - Mapa do Abastecimento de água pela rede geral por setores censitários (IBGE 2010)



Fonte: IBGE, Censo demográfico 2010
Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

O esgotamento sanitário (figura 30) também é bastante deficitário na cidade. Segundo os dados da CASAL (Companhia de Abastecimento de Águas de Alagoas), em 2013 a rede atendia em torno de 35,4% da cidade, que corresponde a 300 mil habitantes, e essa realidade verifica-se, sobretudo, nas áreas centrais, como nos bairros da Ponta Verde, Pajuçara, Jaraguá, Mangabeiras, Jatiúca e Poço, localizados na planície litorânea; e no Farol e Benedito Bentes, na parte alta. No entanto, Alencar (2007, p. 143) esclarece que “há um mascaramento da realidade promovido pelo esgotamento via rede de águas pluviais, dado que é coletado e agrupado ao esgotamento sanitário por rede geral durante o levantamento do censo”.

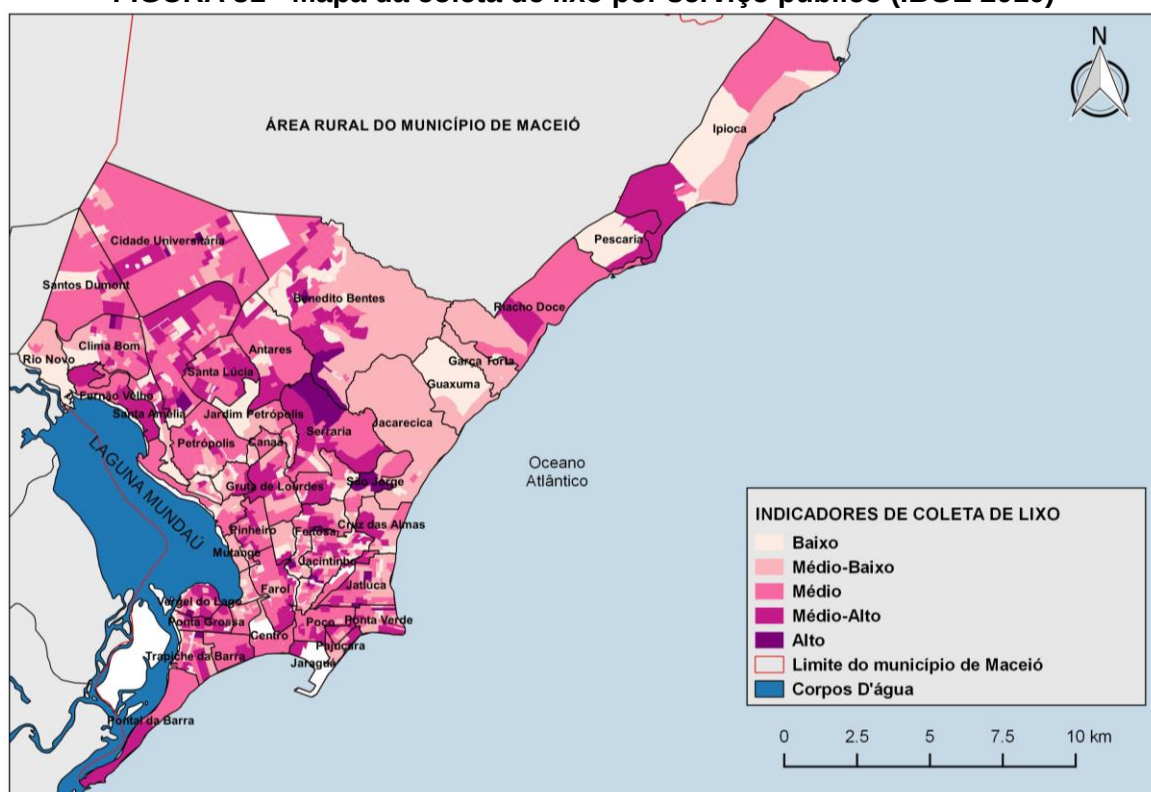
FIGURA 30 - Mapa do esgotamento sanitário por setores censitários (IBGE 2010)



Fonte: IBGE, Censo demográfico 2010
Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

Em contrapartida, o serviço de coleta de lixo pela prefeitura, que pode ser observado na figura 31, apresenta-se bastante satisfatório como relatou essa mesma autora (idem). Embora, há casos que o atendimento ainda é incipiente, como na Vila Emater (Favela do Antigo Lixão), localizado no bairro de Jacarecica; e, também, no Vale do Reginaldo.

FIGURA 31 - Mapa da coleta de lixo por serviço público (IBGE 2010)



Fonte: IBGE, Censo demográfico 2010
Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

Outra questão que configura a estrutura urbana de Maceió diz respeito ao déficit habitacional e por essa razão prolifera-se por todo o território da cidade os chamados “aglomerados subnormais”²⁵, sejam ocupando as grotas ou áreas de risco, conforme se verifica na figura 32.

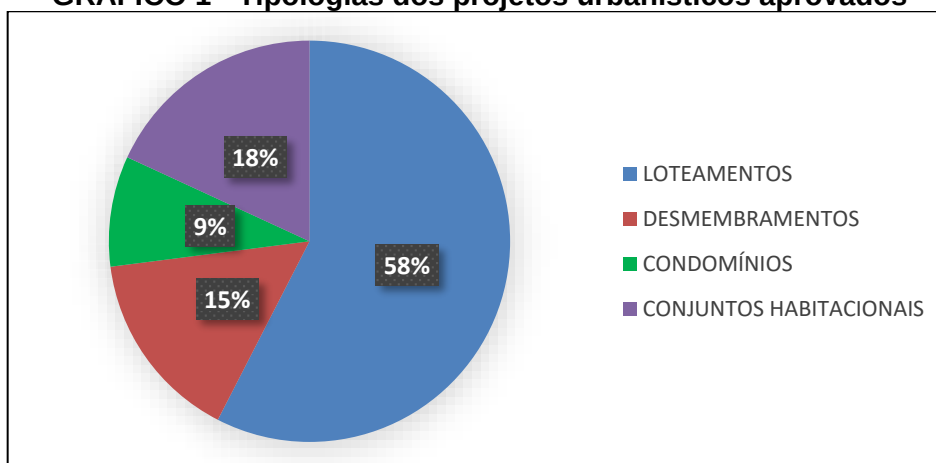
²⁵ De acordo com o censo do IBGE (2010) a definição de aglomerados subnormais correspondem ao “conjunto constituído por 51 ou mais unidades habitacionais caracterizadas por ausência de título de propriedade e pelo menos uma das características abaixo: - irregularidade das vias de circulação e do tamanho e forma dos lotes e/ou - carência de serviços públicos essenciais (como coleta de lixo, rede de esgoto, rede de água, energia elétrica e iluminação pública).”

O primeiro espaço diz respeito aos locais com altas densidades técnicas e de fluidez para a reprodução do capital; enquanto o segundo tipo, corresponde as áreas pobres da cidade. Desse modo Maceió é marcada por um paradoxo espacial, de um lado, a “cidade informal”, que concentra os diversos problemas sociais e ambientais e, do outro, concomitantemente, a “cidade formal”, que está relacionada diretamente aos processos de segregação residencial, que será discutido empiricamente no litoral norte de Maceió, no próximo capítulo.

3.3 A PRODUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS DE ALTO PADRÃO

De acordo com a pesquisa feita junto ao Setor de Cartografia da Secretária Municipal de Controle e Convívio Urbano (SMCCU, 2015) a cidade de Maceió possui um total de 362 loteamentos, 97 desmembramentos, 114 conjuntos habitacionais e 56 condomínios aprovados, conforme observamos os respectivos percentuais no gráfico 1. Cabe salientar que os dados informados pelo setor responsável mostram apenas essas tipologias aprovadas até o ano de 2010. Com os dados oficiais disponibilizados, este trabalho irá ater-se em analisar o objeto de estudo deste trabalho, que são os condomínios horizontais fechados destinados a classe de alta renda, situados no litoral norte de Maceió.

GRÁFICO 1 - Tipologias dos projetos urbanísticos aprovados



Fonte: Setor de Cartografia da SMCCU, organizado pelo autor (2016)

Segundo Modesto (2009) os primeiros modelos residenciais fechados, destinados à classe de alta renda, foram implantados nos bairros da Gruta de Lourdes e Farol, na parte alta da cidade. O primeiro foi o Jardim do Horto, aprovado em 1983 e o segundo o Aldebaran, com seus módulos Alfa e Beta, aprovados no ano de 1985, e Ômega e Núcleo Central, em 1987. Ambos empreendimentos foram inicialmente aprovados pela prefeitura como loteamentos, mas desde que foram concebidos utilizavam-se portões e guaritas com controle de acesso. Desse modo, o condomínio Aldebaran tornou-se uma referência na cidade propagando um novo conceito de moradia em espaços fechados, conforme se verifica na figura 33.

FIGURA 33 - “Condomínio” Aldebaran, localizado na porção oeste, no bairro Jardim Petrópolis

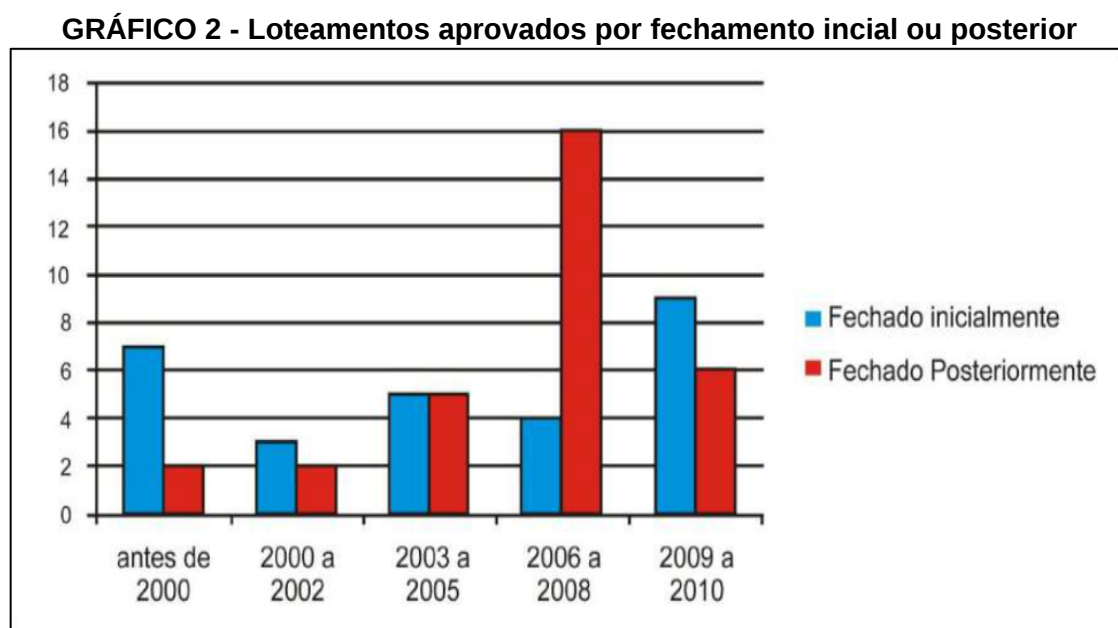


Fonte: Disponível em: < <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=572174>>

A partir da década de 1990, houve uma demanda na cidade para a construção de residenciais horizontais fechados, utilizando-se portões e guaritas de acesso (MODESTO, 2010) e, desse modo, o fechamento dos loteamentos. Embora esses empreendimentos de alto padrão foram implantados em áreas periféricas e pouco valorizadas da cidade, observa-se que o crescimento desse modelo de moradia criou, em todo território da cidade, “o hábito do fechamento de áreas residenciais já consolidadas, na tentativa de reproduzir as características dos empreendimentos que são fechados inicialmente” (SILVA, L. 2013, p. 113).

Para Modesto (2010) a maioria dos empreendimentos residenciais horizontais fechados de Maceió foram aprovados como loteamentos, seguindo a lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/79), e se autodenominaram “condomínios, com a privatização ilegal, mas consentida pelo poder municipal de suas áreas públicas, em detrimento dos interesses da população do entorno” (idem, p. 127). Reforça-se aqui perante estas evidências a ampliação deste padrão de moradia fora dos parâmetros legais, ou seja, os ricos também promovem a ilegalidade no uso e ocupação do solo urbano.²⁷

Desse modo, Maceió possui 33 loteamentos que implementaram, inicialmente, seu fechamento e 79 empreendimentos que foram fechados após a sua consolidação. Sendo assim a cidade possui um total de 112 loteamentos fechados baseado no modelo de residenciais horizontais (CORRÊA 2010 apud SILVA, L. 2013). O gráfico 3 retrata bem essa evolução, comparando-se os loteamentos fechados inicialmente e aqueles posteriormente.



Fonte: CORRÊA, L. 2010, p. 105 apud SILVA, 2013, p. 117

²⁷ A este respeito ver artigo de Lins (2003) que trata sobre um estudo de caso para Maceió intitulado “A (i) legalidade (in) aceitável? O caso do empreendimento residencial Vista Atlântica, Maceió, Alagoas”. In: FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. p. 295-310.

É a partir do ano 2000 que surge na capital alagoana, os primeiros condomínios horizontais fechados denominados de “condomínios urbanísticos” e aprovados no âmbito do poder público com esta denominação. Segundo Modesto (2010) a maioria dos empreendimentos aprovados nesse período destina-se, sobretudo, a classe de alta renda. Assim, o primeiro condomínio horizontal fechado implantado nesse período foi o *Ocean View* (figura 34), da empresa Resulta Investimentos, situando-se no bairro de Jacarecica, às margens da rodovia AL 101 Norte. As características desse tipo de condomínio são definidas pelo jurista José Afonso da Silva (2010) com base no Projeto de Lei 3.057/2000, inclusive já discutido na primeira parte deste trabalho. Para ele,

O projeto define o condomínio urbanístico como a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, assim como estabelece a responsabilidade dos condôminos à área [...] (SILVA, J. 2010, p. 350).

FIGURA 34 - Condomínio Ocean View, no bairro de Jacarecica



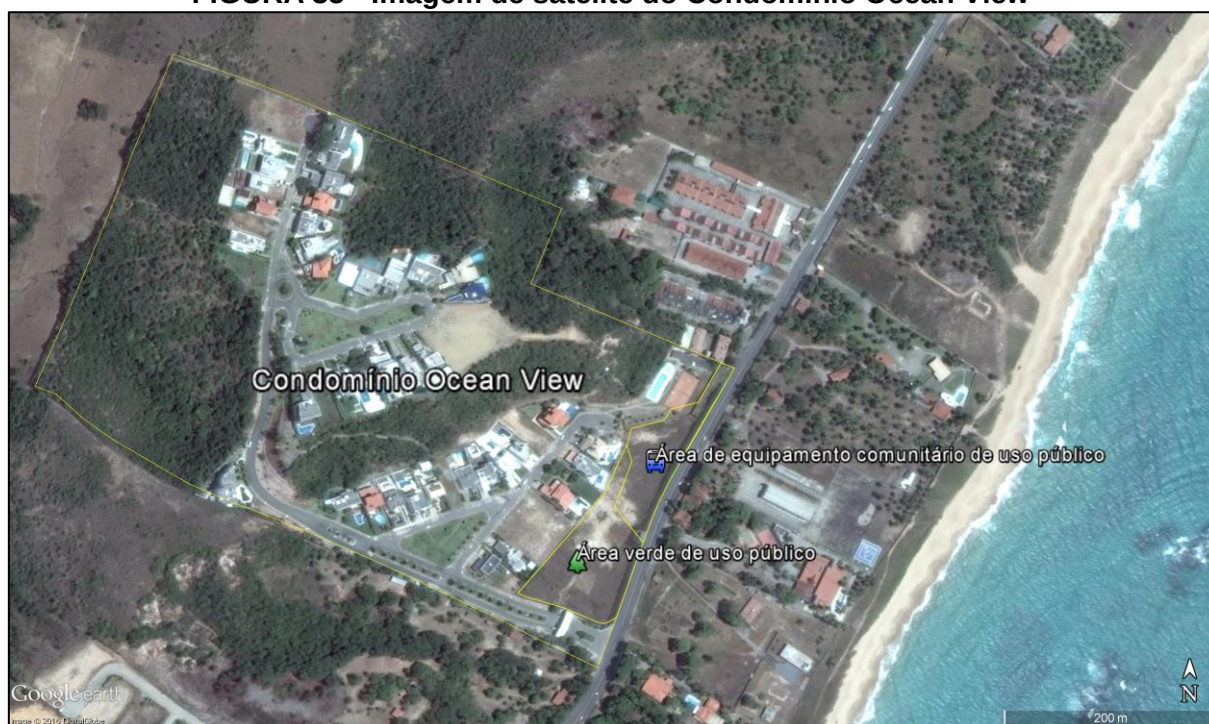
Fonte: Pesquisa de campo (2016)

Desse modo, o Ocean View possui características de loteamento “com unidades autônomas de parte edificada e área livre vinculada à edificação, existindo obrigatoriedade da construção da edificação” (MODESTO, 2010, p. 91). Ao contrário dos loteamentos fechados que privatizam as áreas públicas, obriga-se nesse caso a destinação de uma parcela do terreno do condomínio ao poder público municipal, mas fora das áreas de domínio privado dos condôminos, como esclarece Sarmento Filho

[..] Doação de áreas públicas fora do perímetro fechado do condomínio urbanístico, compatibilizando a necessidade de criarem-se áreas verdes e institucionais para atender aos interesses de todos os cidadãos com o desejo de uma vida de melhor qualidade no interior desses empreendimentos (SARMENTO FILHO, 2012, p. 111)

A figura 35 mostra as áreas verdes e aquelas destinadas ao poder público municipal para instalação de equipamentos coletivos. Contudo, o único equipamento coletivo de uso público construído foi o ponto de ônibus (figura 36).

FIGURA 35 - Imagem de satélite do Condomínio Ocean View



Fonte: Google Earth (2016)

FIGURA 36 - Equipamento coletivo de uso público do Ocean View (ponto de ônibus)

Fonte: Pesquisa de campo (2016)

No ano de 2004 é aprovado o Morada da Garça (figura 37), situado à beira mar da praia de Garça Torta, pertencente ao grupo empresarial Record Incorporações, destina-se exclusivamente à moradia.

FIGURA 37 - Condomínio Morada da Garça, no bairro de Garça Torta, litoral norte

Fonte: Pesquisa de campo (2016)

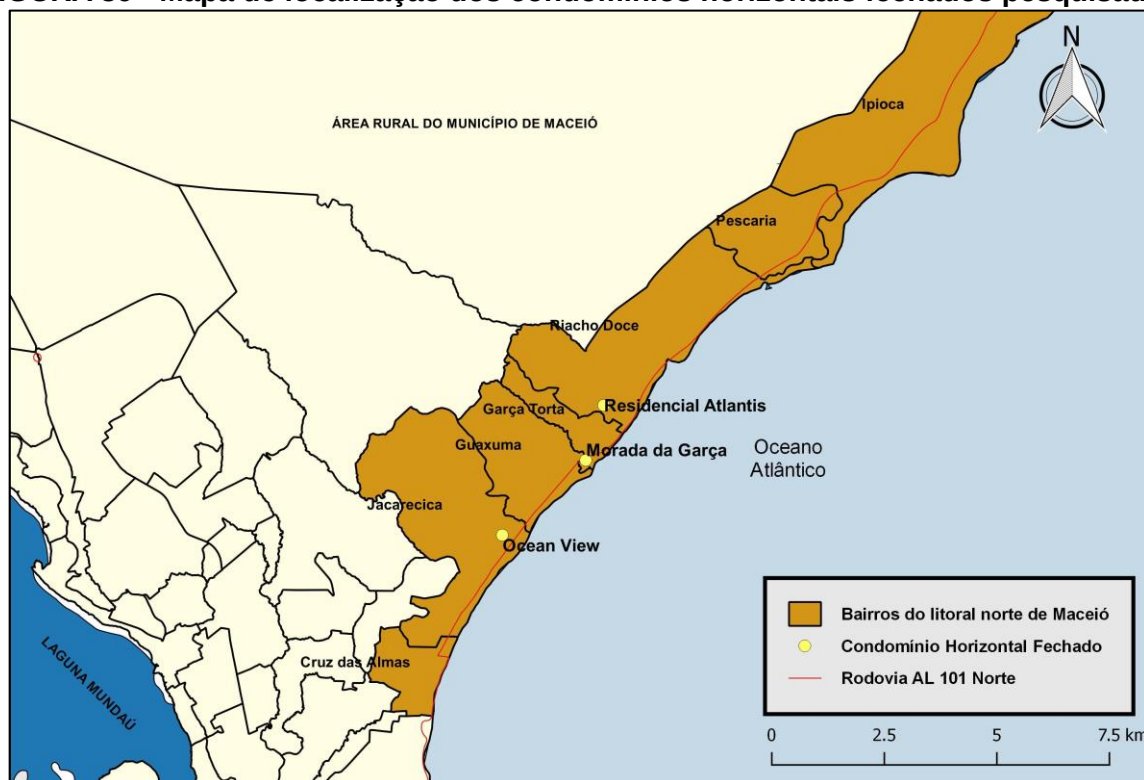
Em 2009 é aprovado o Residencial Atlantis (figura 38), da empresa Exicon Construções e Incorporações, que está situado no bairro do Riacho Doce.

FIGURA 38 - Condomínio Atlantis, no bairro de Riacho Doce, no litoral norte



Fonte: Pesquisa de campo (2016)

A identificação destes condomínios, descritos anteriormente, possibilitou o recorte teórico-metodológico desta dissertação, uma vez que o trabalho analisa apenas os empreendimentos do tipo condomínios horizontais fechados aprovados pela prefeitura e destinados exclusivamente a classe de alta renda, situados no litoral norte de Maceió, conforme a figura 39. Por essa razão estudou-se neste trabalho os condomínios *Ocean View*, o Morada da Garça e o Residencial Atlantis. A discussão destes condomínios se fará no próximo capítulo desta dissertação.

FIGURA 39 - Mapa de localização dos condomínios horizontais fechados pesquisados

Fonte: IBGE, Censo demográfico 2010
 Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

O critério de seleção se deu por três motivos: em primeiro por caracterizar-se empreendimentos voltados exclusivamente a classe de alta renda. Em segundo lugar, porque o litoral norte se configura atualmente um vetor de crescimento da cidade, por meio da expansão imobiliária, sobretudo na produção de empreendimentos de alto padrão. E terceiro, pela configuração territorial do litoral norte do ponto de vista ambiental, socioeconômico e urbanístico que reflete os processos de segregação.

A construção de um condomínio horizontal fechado de alto padrão expressa um novo arranjo espacial²⁸, que geralmente rompe a convivência com a diversidade do espaço urbano (LEFEBVRE, 2006) e acaba gerando novas formas de segregação ou autosegregação da classe de alta renda.

²⁸ De acordo com Moreira (2007, p. 81) um arranjo espacial "é um dado da percepção que apreendemos por meio da organização visual da paisagem. [...] O arranjo do espaço pode ser concebido como um complexo de territorialidades"

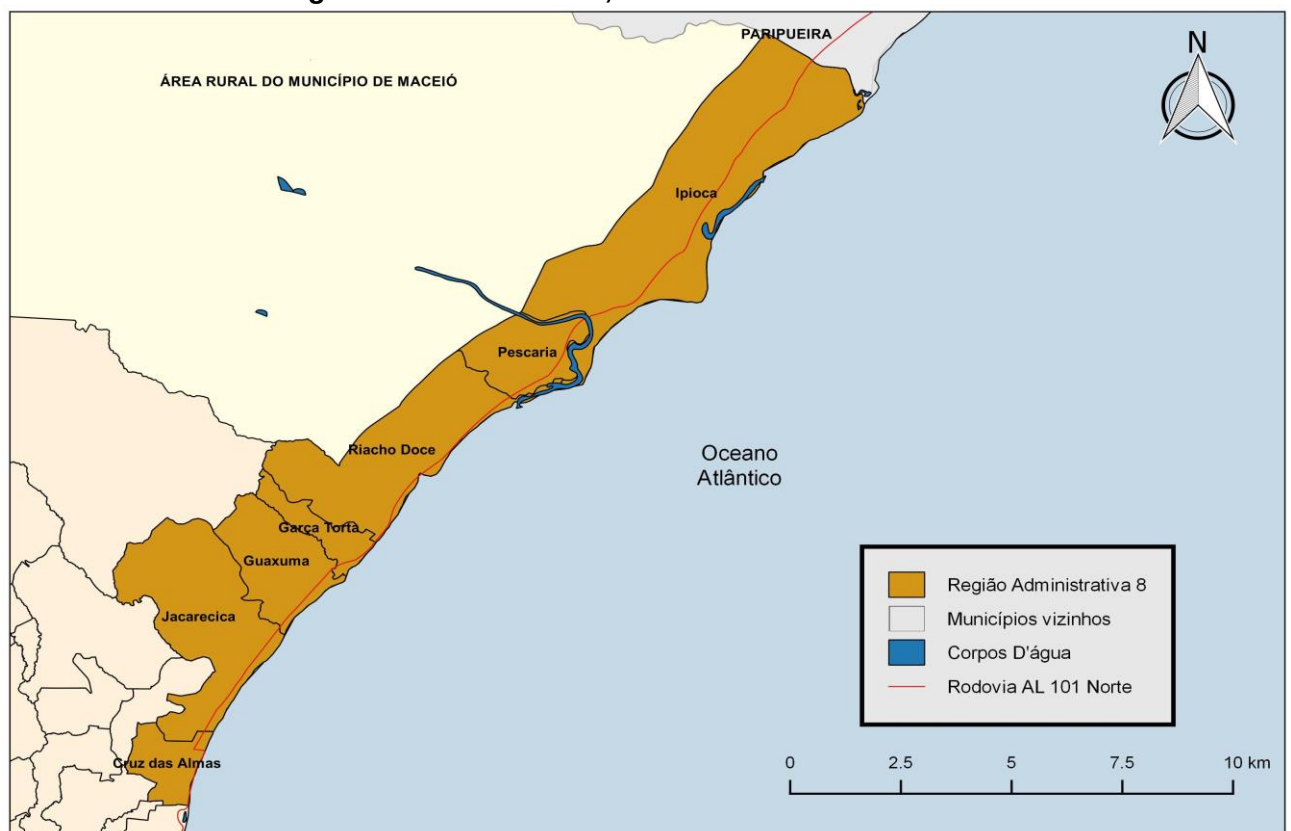
**4 APROPRIAÇÃO DO LITORAL NORTE DE MACEIÓ
PELOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS
DE ALTO PADRÃO**

4 APROPRIAÇÃO DO LITORAL NORTE DE MACEIÓ PELOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS DE ALTO PADRÃO

4.1 CONFIGURAÇÃO TERRITORIAL DO LITORAL NORTE DE MACEIÓ

O litoral norte de Maceió é composto por sete bairros e possui uma população de 37.148 habitantes (CENSO 2010). Estes bairros estão agrupados na Região Administrativa 8, conforme a divisão proposta pelo município (Figura 40). A paisagem dessa região é bastante diversificada, possuindo praias, manguezais e riachos, margeando a principal via de acesso aos municípios vizinhos, a AL 101 Norte (NASCIMENTO, 2007). As figuras 41 e 42 mostram as belas paisagens naturais dessa região.

FIGURA 40 - Região Administrativa 8, localizada no litoral norte de Maceió



Fonte: IBGE (2010)

Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

FIGURA 41 - Praia de Garça Torta



Fonte: Pesquisa de campo (2016)

FIGURA 42 - Praia de Ipioca, no litoral norte



Fonte: Pesquisa de campo (2016)

De acordo com Nascimento (2007) a região do litoral norte apresenta dois tipos bem definidos de relevos: o primeiro corresponde a planície costeira, marcados com sedimentos Quaternários, cuja altitude varia entre 2 a 8 metros; e o segundo, corresponde aos tabuleiros costeiros, situados sobre os sedimentos Terciários do Grupo Barreiras, cuja altitude varia em torno de mais ou menos 60 metros. A região ainda é bastante abundante em recursos hídricos, tanto na superfície quanto no subsolo, “situada no Aquifero Quaternário formado pelos sedimentos de praia e aluviões com água de regular e boa qualidade” (idem, p.45).

Embora, possua um sistema natural hídrico de boa qualidade, o abastecimento de água pelo poder público, nessa região, é ainda bastante irregular, e por essa razão, a captação d’água ocorre pelos poços artesianos. Da mesma forma, encontra-se a situação do esgotamento sanitário que é bastante incipiente, como relatado no capítulo anterior. Assim Nascimento afirma

A preocupação com os bairros do litoral norte da cidade de Maceió concentra-se na questão de seu atendimento por parte do setor público, pois a região é bastante desprovida de 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 às 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, e isso poderá causar sérios danos ao meio ambiente e o esgotamento dos recursos naturais da região se não forem tomadas 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)

As figuras 43 e 44 mostram o despejo do esgoto que é lançado, na grande maioria dos casos, diretamente em mangues ou em cursos de rios. Contudo, este trabalho não irá ater-se as questões referentes aos impactos ambientais, mas considera importante tecer apenas algumas observações.

FIGURA 43 - Esgotos despejados no mangue próximo a praia da Sereia, no Riacho Doce



Fonte: Disponível em: <<http://gazetaweb.com>>

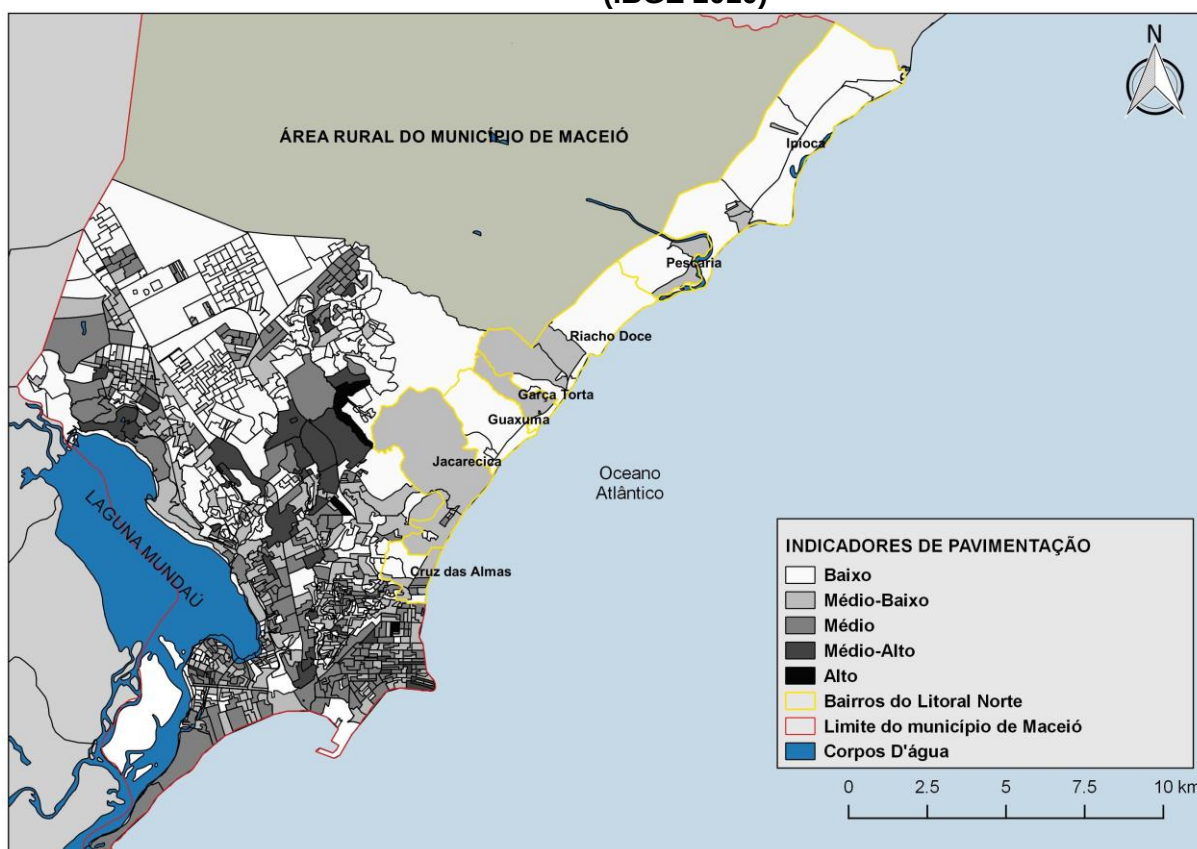
FIGURA 44 - Esgotos despejados no curso do rio Jacarecica



Fonte: Disponível em: <<http://gazetaweb.com>>

Analisando-se ainda os problemas de infraestrutura, utilizando-se as variáveis de entorno²⁹ dos domicílios, segundo a classificação do IBGE, pode-se perceber claramente o déficit urbanístico dessa região, comparando-se aos outros bairros de Maceió. As figuras 45 e 46 demonstram o baixo grau de pavimentação e calçamento.

FIGURA 45 - Mapa de entorno dos domicílios permanentes – pavimentação (IBGE 2010)

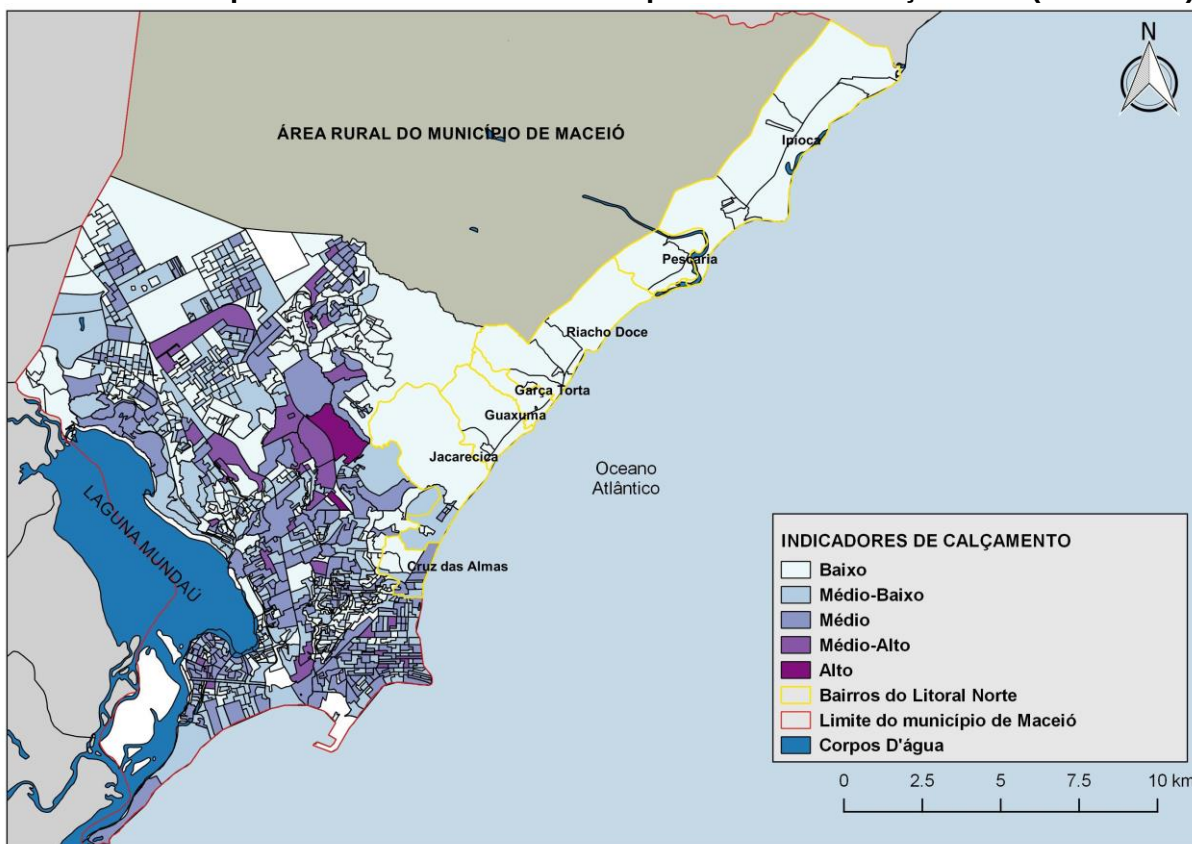


Fonte: IBGE (2010)

Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

²⁹ De acordo com o IBGE (2010) as variáveis de entorno correspondem a infraestrutura urbana do entorno dos domicílios, verificadas pela existência/inexistência dos seguintes elementos: iluminação pública, pavimentação, arborização, bueiro/boca de lobo, lixo acumulado nos logradouros, esgoto a céu aberto, meio fio/guia, calçada e rampa para cadeirante. Para este trabalho selecionamos três variáveis do ponto de vista da infraestrutura básica para demonstrar o déficit urbanístico na região do Litoral Norte.

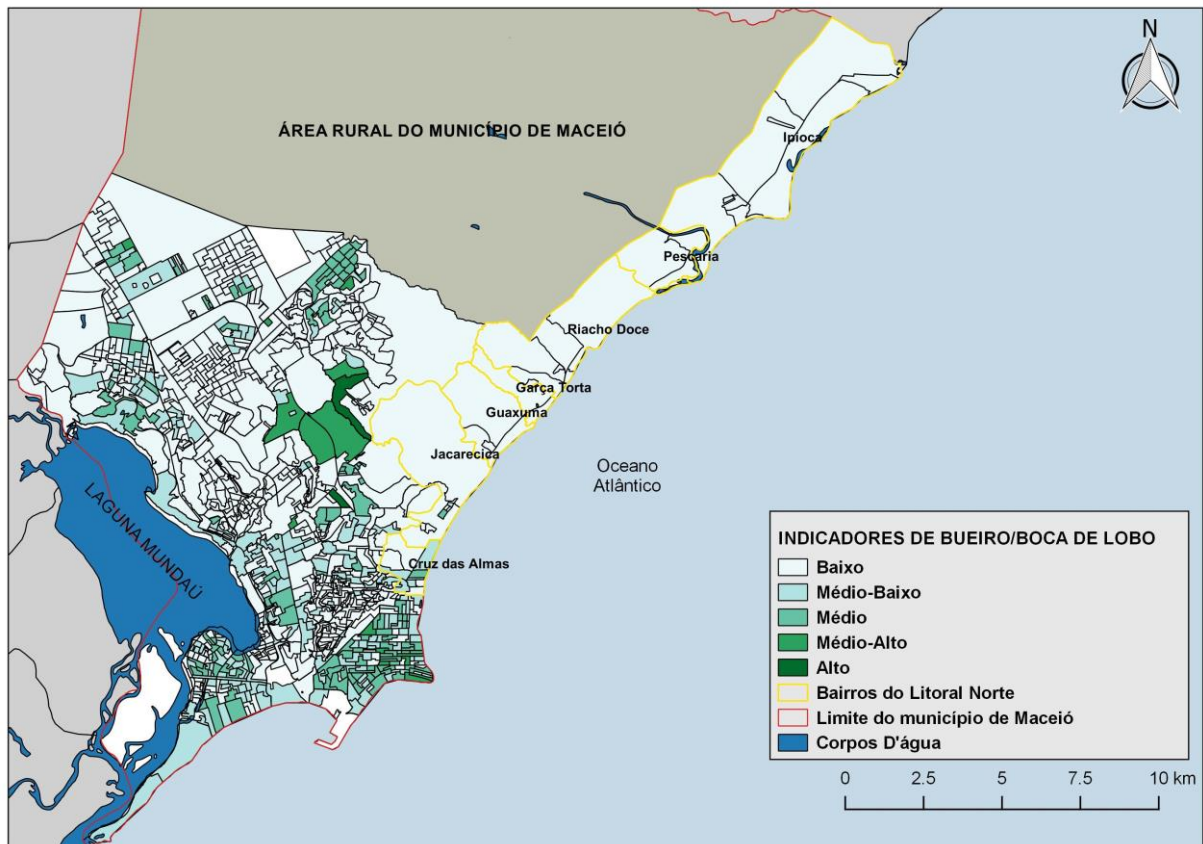
FIGURA 46 - Mapa de entorno dos domicílios permanentes – calçamento (IBGE 2010)



Fonte: IBGE (2010)
Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

Outro déficit urbanístico que também é percebido espacializando os dados diz respeito a presença de bueiro/boca de lobo que é responsável pelo escoamento das águas pluviais, como se observa que na figura 47 onde todos os bairros dessa região apresentam um grau muito baixo nesse aspecto analisado.

FIGURA 47 - Mapa de entorno dos domicílios permanentes – bueiro/boca de lobo (IBGE 2010)



Fonte: IBGE (2010)
Elaboração Cartográfica: Renato Braga Correia (2016)

Portanto, do ponto de vista da sua estrutura urbana, o litoral norte é caracterizado por um baixo adensamento populacional, uma grande quantidade de glebas não-parceladas e de infraestrutura e equipamentos coletivos bastante deficitários (LINS et al., 2010). No entanto, o litoral norte constitui-se como uma região de interesse dos agentes imobiliários, sobretudo na produção de empreendimentos destinados as camadas de alta renda em condomínios horizontais fechados, objeto de estudo deste trabalho, e também em prédios de alto padrão, como pode-se observar na figura 48.

FIGURA 48 - Prédios de alto padrão, localizados à beira mar da praia de Guaxuma



Fonte: Disponível em: <http://www.fotonoar.com.br/imagens/f11_b.jpg>

Lins chama a atenção quando discute o litoral norte afirmando

Este é um setor da cidade com imensas quantidades de terras vazias não parceladas, mas com uma ocupação histórica de populações ligadas à pesca e outras ocupações de baixas rendas, em meio a um sistema natural composto pelo litoral e suas associações, mangues, rios, estuários, e, ainda resquícios de mata atlântica e outros tipos de vegetações relevantes à manutenção do seu ecossistema. Constitui-se também uma grande área de drenagem natural atualmente submetido à pressão imobiliária para a construção de residências para altas rendas, na forma de condomínios horizontais fechados e edificações verticais de 20 andares, e equipamentos de lazer, principalmente relacionadas à atividade turística (LINS, 2010, p. 04).

Esse fato é reforçado quando se analisa os instrumentos de ordenação de uso e ocupação do solo urbano através do Plano Diretor (Lei Municipal 5.486, de 30 de dezembro de 2005) e do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (Lei Municipal Nº 5.593, de 08 de fevereiro de 2007). Para Lins

[...] os novos instrumentos restringiram-se apenas a reconhecer oficialmente a precariedade de serviços oferecidos e a importância e potencial paisagístico, ambiental e turístico da área, através da definição de três macro-zonas (adensamento controlado, estruturação urbana e restrição a ocupação) e zonas residenciais (ZRs, de interesse ambiental e paisagístico (ZIAPs) e turísticos (ZITs) que propõem, resumidamente, integração urbanística à malha urbana; pontencializar a infraestrutura instalada e implementá-la onde for inexistente; compatibilizar os diferentes uso à proteção ambiental; verticalização residencial; uso de atividades recreativas e de lazer sem comprometimento da paisagem e do desequilíbrio ecológico; e incentivo das atividades comerciais e de turismo compatível com o uso residencial e condições ambientais (LINS, 2010, p. 06-07).

Por isso, é de fundamental importância apresentar aqui alguns aspectos desses instrumentos urbanísticos, pois ambos tratam de questões específicas relacionadas diretamente ao processo de ocupação e apropriação do Litoral Norte, que acaba configurando conflitos de interesses entre os diversos agentes sociais.

4.2 AS LEIS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

4.2.1 O Plano Diretor do Município de Maceió

As primeiras tentativas de ordenação do uso e ocupação do solo para o litoral norte foram feitas pela Prefeitura de Maceió, em 2000, que elaborou o documento chamado de Plano Estratégico para o Desenvolvimento Sustentável do Litoral Norte de Maceió, juntamente com a Secretaria Municipal de Planejamento (Atual SMCCU). No entanto, o Plano Estratégico não foi aprovado e resultou apenas em informações gerais sobre as características geomorfológicas e paisagísticas da região, que foram absorvidas pelo Plano Diretor Municipal (2005), que definiu os parâmetros e normas de ocupação para o litoral norte. (NASCIMENTO, 2007).

De acordo com o Plano Diretor (2005) a região administrativa 8, que integra os bairros do litoral norte está inserida na Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico (ZIAPs) que “são as áreas de especial importância ambiental, em face de sua relevante contribuição para o equilíbrio ecológico” (artigo 31 da LEI N. 5486 de 30/12/2005 – PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MACEIÓ).

Desse modo, o artigo 33 do Plano define as diretrizes específicas para o litoral norte:

Constituem diretrizes específicas para a ZIAP dos Terrenos de Marinha e Acrescidos do Litoral:

- I – Apoio à população residente para desenvolvimento de atividades relacionadas à pesca e ao turismo mediante a implementação de programas e projetos de melhoria produtiva;
- II – Preservação de manguezal e recifes como ecossistemas de suporte à atividade pesqueira;
- III – Adequação das intervenções urbanísticas à preservação ambiental;
- IV – Reforço da identidade local mediante tratamento paisagístico;
- V – Garantia de acesso às praias e prioridade em estabelecer áreas de servidão de passagem às praias inacessíveis;

VI – Priorização da utilização de espécies vegetais nativas para tratamento paisagístico em áreas degradadas;

Parágrafo único. São instrumentos para implementação da ZIAP dos Terrenos de Marinha e Acrescidos do Litoral, entre outros:

I – Projeto de revalorização paisagística da Praia da Sereia e apoio a implantação de um centro gastronômico e de artesanato local integrado a um terminal turístico;

II – Estudo para operação urbana consorciada visando à implantação de um porto de pesca e lazer na desembocadura do rio Meirim-Saúde, no povoado de Pescaria;

III – Projeto de qualificação das orlas de Jacarecica, Garça Torta e Guaxuma, com a definição de acessos à faixa de areia, estacionamentos, ciclovias, áreas de lazer e via à beiramar;

IV – Estudo para a criação de parques litorâneos na desembocadura dos rios Jacarecica e Garça Torta;

V – Formulação de convênio com entidades de ensino para criação de um Centro de Estudos e Pesquisas de biologia marinha. (Artigo 33 da LEI N. 5486 de 30/12/2005 – PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MACEIÓ)

No que diz respeito a infraestrutura física do sistema viário, o Plano Diretor estabelece estudos prévios técnicos para implementação desse sistema, que por sua vez deve garantir à população o acesso às praias e a qualidade urbano-paisagística dessa região (artigo 81 da LEI N. 5486 de 30/12/2005 – PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MACEIÓ).

O Plano estabeleceu estudos para a duplicação da AL 101 Norte até o limite do Município de Paripueira, no qual já foram iniciadas as obras nos bairros da Cruz das Almas e Jacarecica, conforme pode-se verificar na figura 49. O plano também prevê a abertura de eixos viários de interligação entre o litoral norte e a parte alta da cidade. O primeiro eixo, já concluído, liga os bairros de Jacarecica e Serraria através do Conjunto José Tenório, por meio da Avenida Pierre Chalita (Figura 50); e o segundo trecho, cujas obras já foram iniciadas (Figura 51), ligará o bairro do Benedito Bentes, na parte alta, com o bairro de Guaxuma, na planície litorânea, por meio da chamada Ecovia Norte. O terceiro eixo próximo ao Park Shopping, já concluído, está interligando os bairros da Cruz das Almas e Barro Duro, porção oeste, através do bairro São Jorge (figura 52).

FIGURA 49 - Duplicação da AL 101 Norte, trecho do Bairro de Jacarecica (2016)



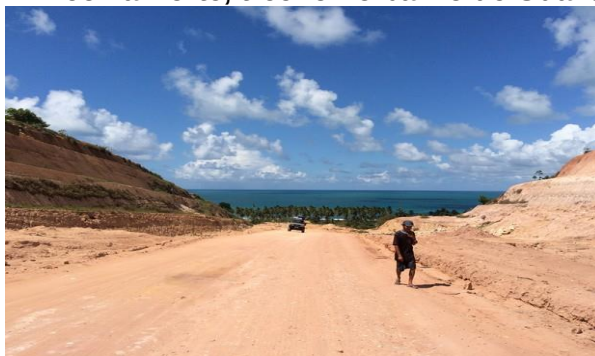
Fonte: Disponível em: <<http://www.cadaminuto.com.br>>

FIGURA 50 - Avenida Pierre Chalita (2016)



Fonte: Disponível em: <<http://7segundos.ne10.uol.com.br>>

FIGURA 51 - Ecovia Norte, trecho no bairro de Guaxuma (2016)



Fonte: Disponível em: <<http://s2.glbimg.com/05/23/01.jpg>>

FIGURA 52 - Avenida Josepha de Mello liga o Barro Duro à Cruz das Almas (2016)



Fonte: Disponível em: <<http://www.tribunahoje.com>>

A infraestrutura de saneamento básico, de acordo com o Plano, no artigo 130, inciso XV, estabelece à implantação de estação de tratamento de esgotos para os bairros próximos ao rio Pratagy (figura 53). No entanto, até o presente momento a CASAL, órgão responsável pela implantação dessas obras, não havia informado os estudos realizados nesta região.

FIGURA 53 - Rio Pratagy, no litoral norte inserido na APA do rio Pratagy, que é uma unidade de conservação instituída por decreto estadual em 1998 e abrange toda extensão da bacia hidrográfica do rio Pratagy



Fonte: Disponível em: <https://www.sosma.org.br/wp-content/uploads/2012/11/SAM_0144.jpg>

Outro aspecto que chama a atenção é o incentivo ao desenvolvimento turístico dessa região, que pode ser verificado no artigo 17, inciso XVI³⁰. Embora, o turismo tenha uma importância para o desenvolvimento socioeconômico, alguns autores chamam a atenção para o fato desse setor trazer algumas implicações para o ambiente construído, tanto do ponto de vista do ambiente natural, quanto nos aspectos sociais (CARLOS, 1996), visto que já existe, nessa região, alguns empreendimentos voltados ao turismo de massa, como o Pratagy Beach Resort (Figura 54), na Pescaria, e o Salinas de Maceió Beach Resort (Figura 55), em Ipioca.

³⁰ Art. 17 As diretrizes para o desenvolvimento do turismo deverão ser implementadas mediante: XVI – incentivo ao desenvolvimento turístico do litoral norte de Maceió. (Artigo 17 da LEI N. 5486 de 30/12/2005 – PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MACEIÓ)

FIGURA 54 - Pratagy Beach Resort, no bairro da Pescaria, litoral norte



Fonte: Disponível em:
<<http://www.pratagy.com.br/o-resort>>

FIGURA 55 - Salinas de Maceió Beach Resort, no bairro de Ipioca, litoral norte



Fonte: Disponível em: <<http://q-ec.bstatic.com/images/hotel/840x460/460/46092020.jpg>>

Por isso, a expansão desse setor acaba levantando questões sobre o impacto dessa atividade nessa região, por constituir-se em áreas “ambientalmente frágeis”, como explica Mendonça

A paisagem se deteriora com o exercício da atividade turística das mais diversas formas, evidentes ou não. A transformação dos espaços naturais para implementação de edificações é uma delas. Além, de alterar de modo negativo, tendem a privatizá-la, tornando-as, muitas vezes, inacessíveis, aos transeuntes em geral. Em outros casos, a construção de edificações, e também de estradas, pontes, etc., dão origem a processos, erosivos de difícil contenção, tornando a degradação do solo e sua exposição às intempéries cada vez maior. (MENDONÇA, 1996, p. 21 e 22).

Atualmente o Plano Diretor está em processo de revisão através de reuniões, oficinas e audiências públicas. Para tanto, “este é o principal instrumento legal que visa promover estratégias para regular o uso e ocupação do solo quanto à localização, e implantação com propostas urbanísticas e de paisagens para a região” (NASCIMENTO, 2007, p. 60).

4.2.2 O Código de Urbanismo e Edificação do Município de Maceió

O outro instrumento urbanístico que disciplina a ocupação do solo urbano diz respeito ao Código de Urbanismo e Edificação do município de Maceió aprovado em 2007. No entanto, as análises destes instrumentos serão aqueles referentes aos Condomínios Urbanísticos que neste trabalho são chamados de condomínios horizontais fechados. O artigo 238 traz a definição deste tipo de empreendimento afirmando

Entende-se por condomínio urbanístico o conjunto de edificações distribuídas em um terreno, dispondo de espaços de uso comum, correspondendo a cada uma de suas unidades autônomas uma fração ideal do terreno. (Artigo 238. CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIÓ – LEI MUNICIPAL Nº 5.593, de 08 de fevereiro de 2007)

Já o artigo 239 traz as normas urbanísticas que regem o uso e ocupação do solo para os condomínios horizontais fechados, conforme pode-se ver a seguir

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

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

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

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

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

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

VI – os condomínios urbanísticos a serem implantados em áreas superiores a um hectare obedecerão, quanto ao seu sistema de circulação interna, às regras definidas para o sistema viário de loteamentos. (Artigo 239. CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DE MACEIÓ – LEI MUNICIPAL Nº 5.593, de 08 de fevereiro de 2007)

Percebe-se que essas normas irão definir e atribuir obrigatoriedades exclusivas aos empreendedores, como por exemplo na execução da infraestrutura urbana. Ao contrário da infraestrutura dos loteamentos regidos pela Lei 6.799/79, que em grande parte é realizada pelo poder público, os empreendedores dos condomínios fechados são responsáveis pela execução das obras de infraestrutura e serviços complementares, como abastecimento de água, distribuição da rede de energia elétrica interna, dotação de equipamentos urbanos (espaços de lazer), entre outros aspectos. Por essa razão, a transferências dessas obrigações pode significar redução das despesas pelo poder público como aponta Granja

Para o Poder Público o trespasse do uso e a guarda dos bens municipais podem significar economia na prestação dos serviços públicos, pois a conservação das ruas, praças e demais áreas públicas passa a ser de responsabilidade dos moradores. A coleta de lixo nos limites internos estará a cargo dos particulares, bem como outros serviços que o município possa delegar, sem perder o controle e a fiscalização da área (GRANJA, 2003, p. 343).

No que diz respeito aos espaços de uso público, o que mais chama a atenção é o fato de que esses empreendimentos não podem interferir ou dificultar o acesso aos bens de uso comum dos cidadãos, como por exemplo as praias; e a obrigatoriedade de um percentual do terreno para construção de bens de uso coletivo. Entretanto, questiona-se até que ponto essas destinações dos espaços de uso público seriam de fato usados pelos cidadãos? Ao que parece, isto é apenas uma exigência das normas urbanísticas no condicionamento da aprovação de tais empreendimentos, do que efetivamente um interesse voltado para a implementação real de bens coletivos para a população.

Desse modo, tanto o Plano Diretor quanto o Código de Urbanismo e Edificações atribuem normas de uso e ocupação para o Litoral Norte, deixando bastante claro que essa região será desenvolvida para atender, em grande parte, a demanda do setor imobiliário e turístico, e principalmente a produção de empreendimentos de alto padrão, como aponta Modesto

O Código de Urbanismo projeta para esses bairros um crescimento populacional, com habitações de alta renda e empreendimentos turísticos permitindo entre outros parâmetros a verticalização das suas edificações o que vem sendo muito contestado pelos atuais moradores e urbanistas uma vez que se trata de uma área ambientalmente frágil devido à presença de

estuários, manguezais e coqueirais, além do prejuízo causados a paisagem natural (MODESTO, 2010, p. 79).

É neste sentido que o próximo tópico fará uma análise socioespacial dos condomínios horizontais fechados descrevendo suas características de infraestrutura e equipamentos de uso comum, bem como a discussão da relação dos moradores com os espaços do entorno destes empreendimentos.

4.3 ANÁLISE SOCIOESPACIAL DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS DE ALTO PADRÃO DO LITORAL NORTE DE MACEIÓ

4.3.1 Caracterização da infraestrutura e dos equipamentos de uso comum dos condomínios pesquisados

4.3.1.1 Condomínio *Ocean View*

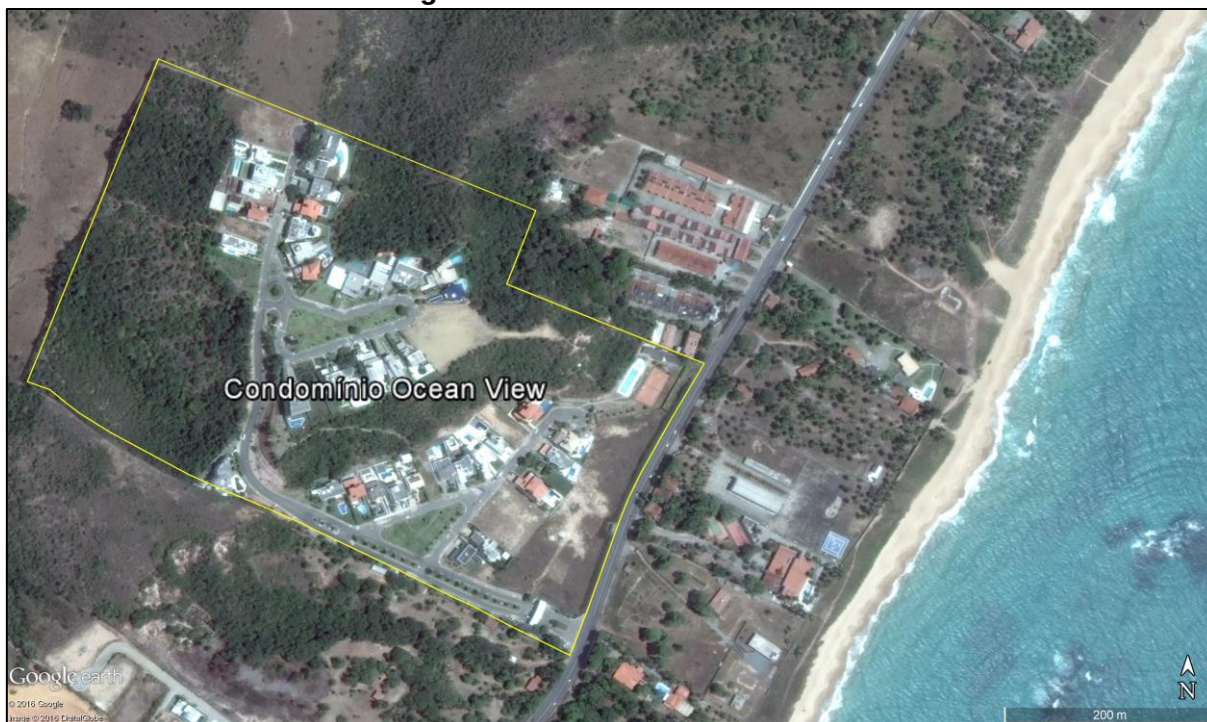
O *Ocean View* (figura 56) foi o primeiro condomínio horizontal da cidade, aprovado pela prefeitura no ano 2000. Situando-se no bairro de Jacarecica, às margens da rodovia AL 101 Norte foi construído numa área de 204.588,23 m² com 52 lotes, destinando-se exclusivamente à classe de alta renda. Conforme as normas urbanísticas do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, foi transferido ao domínio público municipal 12,5% do total do terreno para construção de áreas de lazer e equipamentos de uso público, que estão situados fora da área condominial, conforme verifica-se no quadro de dados técnicos do projeto aprovado (tabela 2).

TABELA 2 - Quadro técnico de usos do solo do projeto do condomínio *Ocean View*

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)	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: SMCCU

FIGURA 56 - Imagem de satélite do Condomínio Ocean View



Fonte: Google Earth Pro (2015)

De acordo com as informações levantadas com o administrador responsável, o condomínio tem atualmente 36 unidades já construídas com cerca de 200 moradores residindo. Os serviços de limpeza das vias internas e de coleta de lixo são de responsabilidade do próprio condomínio, que coleta internamente e destina para o serviço público de limpeza da prefeitura para coleta final. Para o abastecimento de água, utiliza-se poços artesianos, reforçando o que já havia sido discutido anteriormente que essa região apresenta um sistema natural hídrico de boa qualidade. Já a destinação do esgoto, o condomínio possui um tratamento próprio, mas não foi especificado o método utilizado.

As informações sobre as características das áreas de uso coletivo e de lazer do condomínio foram obtidas por fonte indireta através de sites de classificados de imóveis, em razão da impossibilidade de acesso ao empreendimento. Neste sentido, os equipamentos de uso comum do condomínio são constituídos por quadras de tênis (figura 57), academia (figura 58) e praças. No quesito segurança, possuem monitoramento com câmeras de segurança, guarita, muros com concertina, sistemas de sensores. De acordo com a pesquisa de Modesto (2010) o valor médio da unidade

por m² é no ano de 2010 era de R\$ 245,00 e atualmente o valor das casas edificadas estão em torno de R\$ 1.900.000,00. A figura 59 a seguir mostra o padrão de casas construídas no Ocean View.

FIGURA 57 - Equipamentos de uso coletivo e de lazer do Ocean View



Fonte: Disponível em:
<<http://img.olx.com.br>>

FIGURA 58 - Equipamentos de uso coletivo e de lazer do Ocean View



Fonte: Disponível em:
<<http://img.olx.com.br>>

FIGURA 59 - Padrão habitacional construída do Ocean View



Fonte: Disponível em: <<http://jtiimoveis.com>>

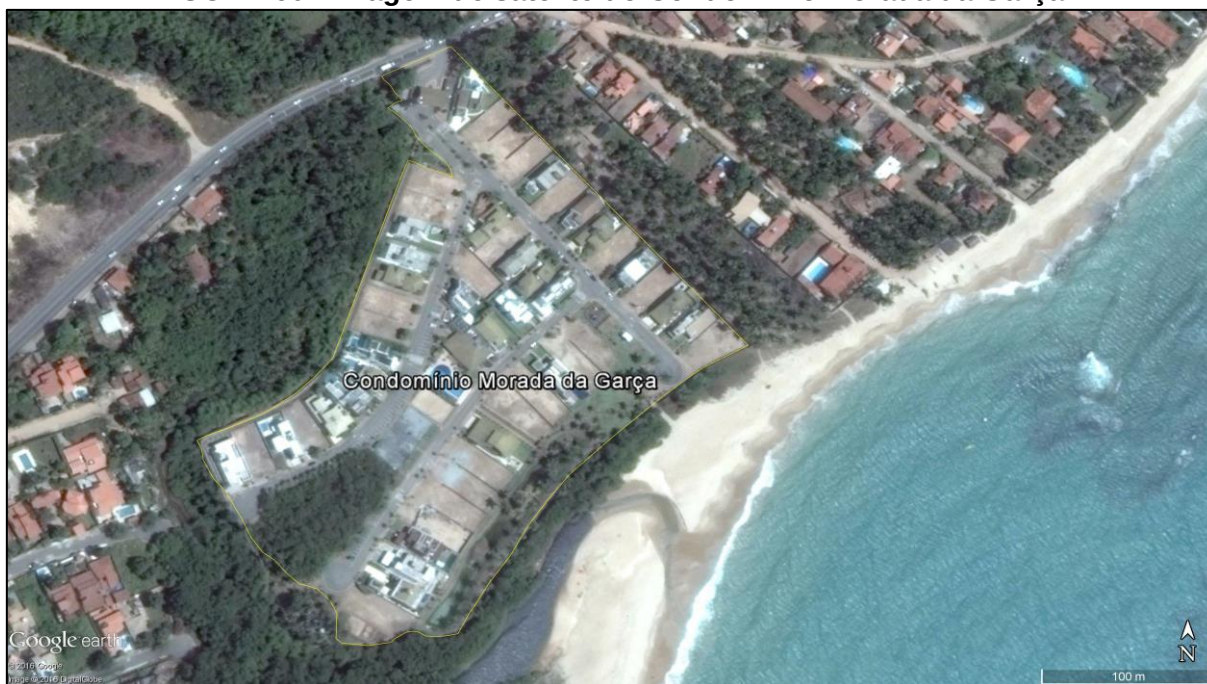
4.3.1.2 Condomínio Morada da Garça

O condomínio Morada da Garça situa-se no bairro de Garça Torta, conforme observa-se na figura 60. Ocupando uma área de 60.842,50 m², com 52 lotes. Segundo Modesto (2010, p. 92) “[...] esse empreendimento, também destinado a pessoas de alta renda, foi concebido com a apresentação de quatro modelos de casa padrão, que seriam construídas à medida que fossem comercializadas”.

A tabela 3 mostra a descrição do projeto urbanístico deste empreendimento que transferiu 15% do total do terreno ao domínio público municipal para construção

de áreas de lazer e equipamentos de uso público, situando-se fora da área condominial, conforme as normas urbanísticas do Código de Edificações e Urbanismo de Maceió (tabela 2).

FIGURA 60 - Imagem de satélite do Condomínio Morada da Garça



Fonte: Google Earth Pro (2015)

TABELA 3 - Quadro técnico de usos do solo do projeto 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	60.842,50	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: SMCCU

De acordo com as informações levantadas com o administrador responsável, o condomínio tem atualmente 27 unidades já construídas com cerca de 100 moradores residindo. Os serviços de limpeza das vias internas e de coleta de lixo também são de responsabilidade do próprio condomínio, que coleta internamente e também destina para o serviço público de limpeza da prefeitura para coleta final. Para

o abastecimento de água, utiliza-se poços artesianos, reforçando o que já havia sido discutido anteriormente que essa região apresenta um sistema natural hídrico de boa qualidade. Já a destinação do esgoto, o condomínio possui um tratamento próprio, mas não foi especificado o método utilizado.

Os equipamentos de uso coletivo e de lazer do condomínio são constituídos de academias, quadras poliesportivas, sala de cinema, ciclovia e pista de cooper, saunas, piscinas adulto e infantil, salão de festas entre outros, conforme verifica-se na figura 62, no folder de divulgação do anúncio publicitário do empreendimento. O empreendimento também dispõe de recursos de segurança por meio do monitoramento com câmeras de segurança, guarita de entrada, muros com concertina e sistemas de sensores.

FIGURA 61 - Anúncio publicitário do condomínio Morada da Garça

Lazer

A vida é feita de momentos. A diferença é que o Morada da Garça foi pensado para multiplicar esses momentos e torná-los partes constantes dos seus dias. Aqui você e sua família vão desfrutar de uma estrutura completa de lazer, além de se encantar com todas as belezas que a natureza reservou para este paraíso.

- Academia de ginástica
- Quadras de squash
- Sala de cinema
- Ciclovia e pista de cooper
- Espaço de contemplação e leitura
- Sauna, piscinas adulto e infantil
- Clube, bar e salão de festas
- Churrasqueiras
- Espiribol
- Playground com casa da árvore



Fonte: Disponível em: <<http://www.moradadagarca.com.br/>>

Os valores médios das casas edificadas atualmente estão em torno de R\$ 1.500.000,00. A figura 63 a seguir mostra o padrão de casas construídas neste condomínio.

FIGURA 62 - Padrão habitacional do condomínio Morada da Garça



Fonte: Disponível em: <<http://www.expoimovel.com/>>

4.3.1.3 Condomínio Atlantis

O condomínio Atlantis situa-se no bairro de Garça Torta, conforme observa-se na figura 63 e destina-se exclusivamente a classe de alta renda. A área total construída é de 324.634, 29 m², com 200 lotes. O condomínio também transferiu ao domínio público municipal 12,5% do total do terreno para construção de áreas de lazer e equipamentos de uso público, que estão situados fora da área condominial. Veja-se a tabela 4 que mostra a descrição do projeto urbanístico.

TABELA 4 - Quadro técnico de usos do solo do projeto do condomínio Atlantis

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)	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 pública a ser doada a P.M.M	25.910,67	12,500

Fonte: SMCCU

FIGURA 63 - Imagem de satélite do Condomínio Atlantis



Fonte: Google Earth Pro (2015)

Do ponto de vista da organização do condomínio, segundo o administrador responsável, existem 19 unidades já construídas com 37 moradores residindo. Da mesma forma que os outros dois condomínios já analisados, os serviços de limpeza das vias internas e de coleta de lixo são de responsabilidade do próprio condomínio, que coleta internamente e destinados para o serviço público de limpeza da prefeitura para coleta final. que são destinados para o serviço público de limpeza da prefeitura. O abastecimento de água é realizado por poços artesianos e possui um tratamento próprio do esgotamento sanitário.

Já os equipamentos de uso coletivo e de lazer do condomínio Atlantis é constituído por salão de festa, academia, quadra poliesportiva, campo de futebol, duas quadras de tênis com estacionamento, praças equipadas, capela ecumênica, mirante, área para caminhada. Na área externa do condomínio será construído o centro empresarial e comercial com restaurantes, padaria, escritórios, conforme se verifica na figura 65. No quesito de segurança o condomínio dispõe do monitoramento com câmeras de segurança, guarita de entrada, muros com concertina e sistemas de sensores.

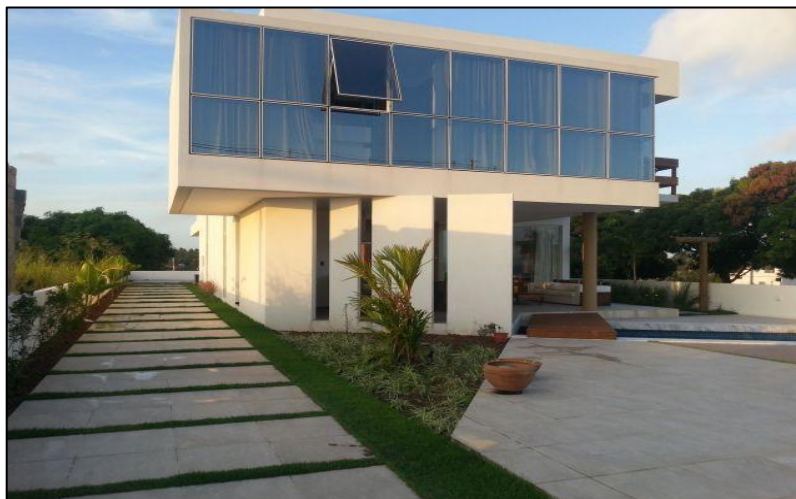
FIGURA 64 - Projeto do centro empresarial e comercial do condomínio Atlantis



Fonte: Rafael Davino (2016)

Atualmente, os valores médios das casas edificadas estão em torno de R\$ R\$2.500.000,00. A figura 66 a seguir mostra o padrão de casas construídas neste condomínio.

FIGURA 65 - Padrão habitacional do condomínio Atlantis



Fonte: Disponível em:<<http://img.olx.com.br/>>

A descrição desses condomínios possibilitou identificar a estrutura física e arquitetônica dos empreendimentos de alto padrão, caracterizando-se por grandes áreas, com diversos tipos de equipamentos de uso coletivo e de lazer, como academias e quadra de tênis, e sobretudo recursos de segurança que caracterizam os condomínios fechados. Outro ponto que caracteriza os empreendimentos de alto

padrão são valores das moradias construídas e comercializadas atualmente, que em média variam acima de R\$ 1.500.000,00.

Do ponto de vista das normas urbanísticas, cada condomínio destina 12,5%, da área total do seu terreno para o domínio de uso público que estão situados na área externa, conforme previsto no Código de Urbanismo e Edificação do Município de Maceió, podendo ser verificado no quadro de usos do solo de cada condomínio nas tabelas 2, 3 e 4 apresentados anteriormente.

Assim, esses condomínios configuram-se como empreendimentos ocupados pelas camadas de alta renda da população, visto que no próximo tópico faremos uma análise do perfil dos moradores com base nos resultados dos questionários aplicados.

4.3.2 Caracterização do perfil dos moradores dos condomínios pesquisados

Os moradores dos condomínios, em geral, têm uma vida muito particular e restrita, isso demonstra a dificuldade de obter informações a respeito do perfil dos condôminos. Nesta parte será feita a identificação e análise da relação dos mesmos com o entorno dos empreendimentos, para constatar se existe um grau de relacionamento dos moradores com o bairro. Os resultados produzidos aqui correspondem apenas aos condomínios *Ocean View* e *Morada da Garça*. No entanto, não obtivemos nenhuma resposta dos moradores do condomínio *Atlantis* e por essa razão não foi possível a caracterização do perfil dos condôminos. Desse modo, optou-se pela síntese dos dados coletados em virtude do perfil moradores ser bastante similar.

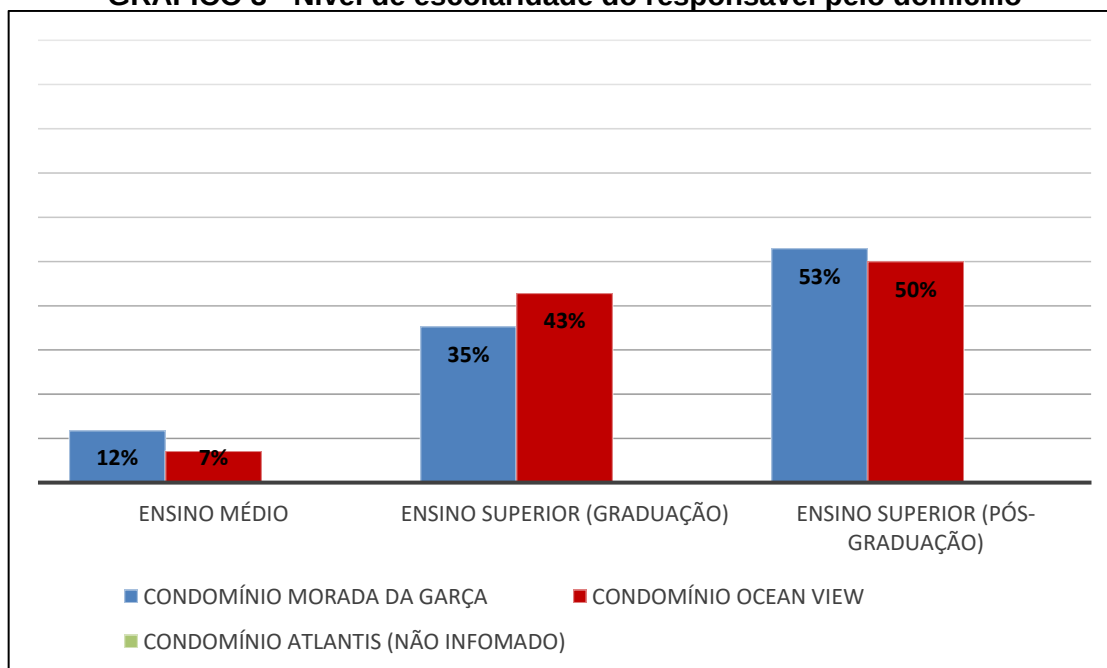
4.3.2.1 Síntese dos dados do perfil dos moradores dos condomínios *Ocean View* e *Morada da Garça*

4.3.2.1.1 Quanto ao perfil sócio-ocupacional do responsável

Neste item serão analisadas o nível de escolaridade e a atividade profissional. De modo geral, o nível de escolaridade dos responsáveis pelos domicílios nos dois condomínios é bastante semelhante, visto que a maioria possui o nível superior completo e mais de 50% tem a titulação de Pós-graduação, conforme verifica-se no

gráfico 3. O nível de instrução é importante nesta análise porque reforça a ideia de que a escolaridade é um fator para a obtenção dos cargos mais qualificados e consequentemente os salários mais altos. Segundo Körbes (2008, p. 106) “as pessoas que tem maior nível de instrução conquistam melhores empregos e consequentemente, melhores remunerações, o que leva, portanto, a maiores condições em manter uma família no interior de condomínios fechados”.

GRÁFICO 3 - Nível de escolaridade do responsável pelo domicílio

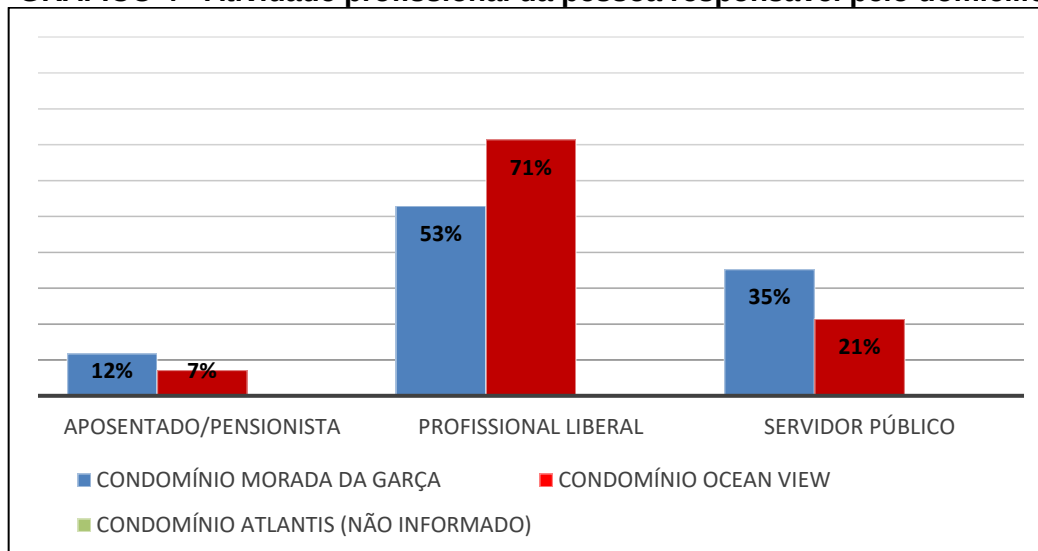


Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

Analisando-se as principais atividades profissionais desempenhadas pelos responsáveis (gráfico 4), constata-se que a grande maioria estão no segmento dos profissionais liberais, o que denota a presença de advogados, médicos e arquitetos, nos dois condomínios pesquisados, conforme observa-se na tabela 5. Em seguida aparecem os servidores públicos com um percentual acima de 20%. A presença dos servidores públicos nesses condomínios é bastante expressiva, tendo em vista que a capital alagoana concentra o maior número de funcionários do estado nos setores da administração federal e estadual³¹ (CARVALHO, 2007).

³¹ De acordo com o economista Cícero Pericles (2007, p. 469) “ [...] Maceió tem o privilégio de, desde o Século XIX, centralizar quase toda a administração federal e estadual. São mais de 80 mil funcionários públicos vivendo na cidade. Uma em cada três famílias, na Capital, tem um servidor público entre seus integrantes”.

GRÁFICO 4 - Atividade profissional da pessoa responsável pelo domicílio



Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

TABELA 5 - Profissão do responsável pelo domicílio

Profissão	Ocean View	Morada da Garça	Residencial Atlantis (Não informado)
Advogado	2	-	-
Arquiteto	2	1	-
Administrador de empresas	1	3	-
Engenheiro civil	1	-	-
Médico	2	2	-
Professor	-	1	-
Representante comercial	1	4	-
Não respondeu	5	6	-

Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

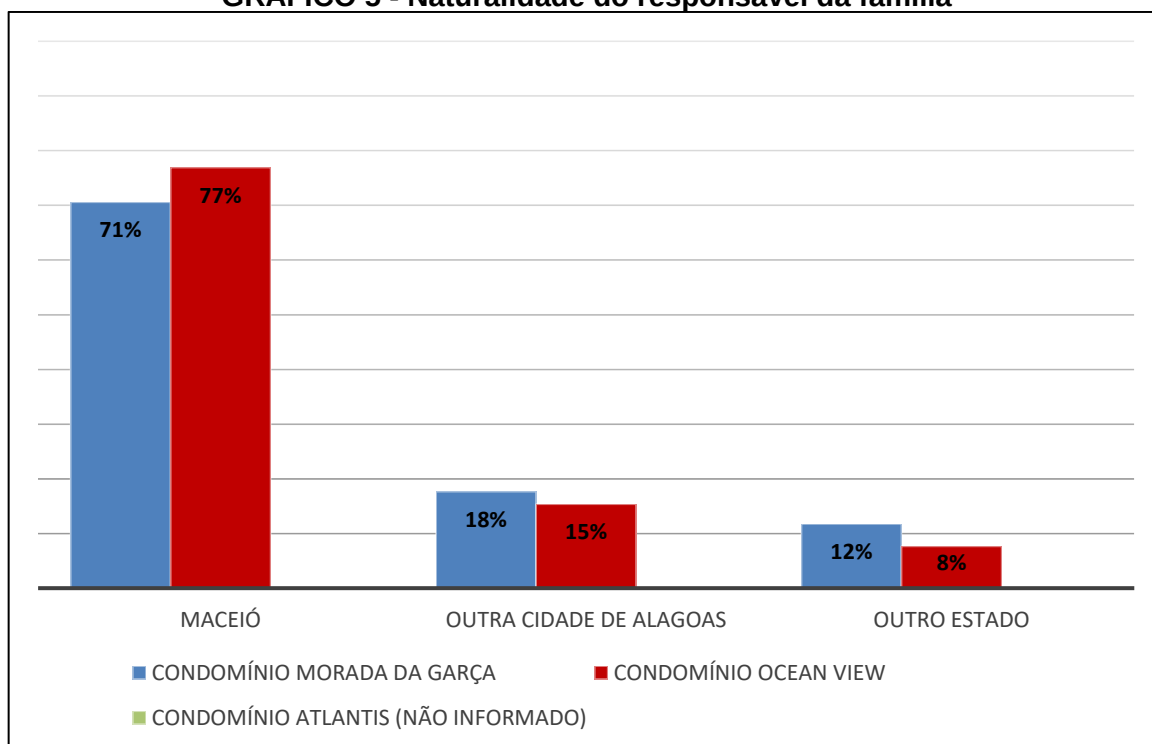
E por fim, os responsáveis pelos domicílios que são aposentados e pensionistas correspondem a menor parcela, e por essa razão a grande maioria dos moradores destes condomínios correspondem a população economicamente³² ativa da cidade.

³² Para o IBGE “População Economicamente Ativa Compreende o potencial de mão-de-obra com que pode contar o setor produtivo, isto é, a população ocupada e a população desocupada, assim definidas: população ocupada - aquelas pessoas que, num determinado período de referência, trabalharam ou tinham trabalho, mas não trabalharam (por exemplo, pessoas em férias). População Desocupada - aquelas pessoas que não tinham trabalho, num determinado período de referência, mas estavam dispostas a trabalhar, e que, para isso, tomaram alguma providência efetiva (consultando pessoas, jornais, etc).” Disponível em: < <http://www.ibge.gov.br/>>

4.3.2.1.2 Quanto à composição domiciliar

A composição domiciliar diz respeito ao agrupamento de informações referente a naturalidade do responsável da família, quantidade de pessoas que a integram e a presença de empregados no domicílio. Em primeiro lugar, o gráfico 5 mostra que mais de 70% dos responsáveis pelas famílias residentes, nos condomínios pesquisados, são de origem da própria capital alagoana, visto que “[...] as decisões de localização no espaço são tomadas pelos indivíduos no interior de estruturas familiares [...]” (RIBEIRO, 2003, p. 44). Neste sentido, esse dado reforça a nossa hipótese de que há uma mudança significativa no modo de moradia das camadas superiores da população de Maceió em direção aos condomínios horizontais fechados.

GRÁFICO 5 - Naturalidade do responsável da família



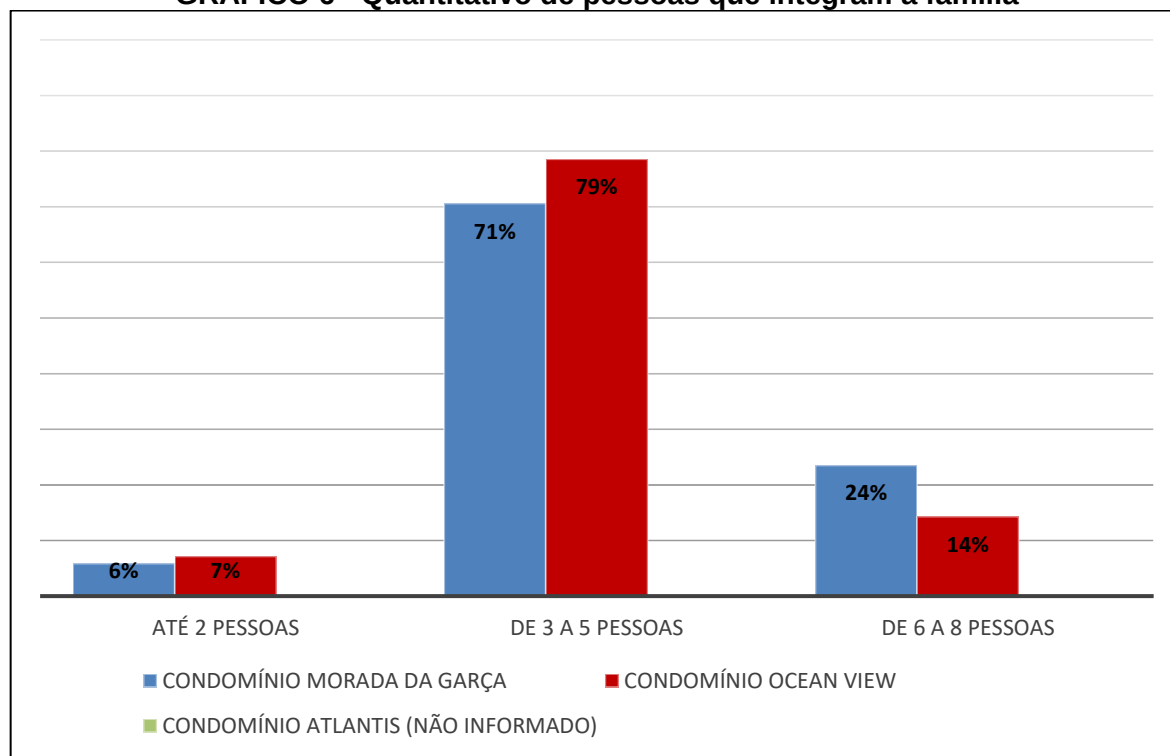
Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

Em segundo lugar, verifica-se também nesse gráfico a presença de grupos familiares provenientes de outras cidades, do próprio estado e de outras localidades do Brasil, com uma média de 10% em cada condomínio pesquisado. A escolha da moradia nesses condomínios por estratos superiores de outras localidades advém da

ideia daquilo que o sociólogo Pierre Bourdieu (1983) chama de “gosto de classe e estilo de vida”³³ e confere status social elevado por este padrão de moradia (OLIVEIRA JR., 2008).

O terceiro aspecto da composição familiar diz respeito a quantidade de pessoas que integram a família. A maioria dos domicílios tem uma média de 3 a 5 pessoas que integram a família, ou seja, representa cerca de 70% do universo dos condôminos que responderam ao questionário. O núcleo familiar que possui apenas 2 integrantes está abaixo de 10% do universo pesquisado. Em contrapartida, as famílias com mais de 6 pessoas representam um universo de 24% dos domicílios do condomínio Morada da Garça e 14% dos domicílios do *Ocean View*. Portanto, os dados revelam que ambos os condomínios prevalecem grandes núcleos familiares.

GRÁFICO 6 - Quantitativo de pessoas que integram a família



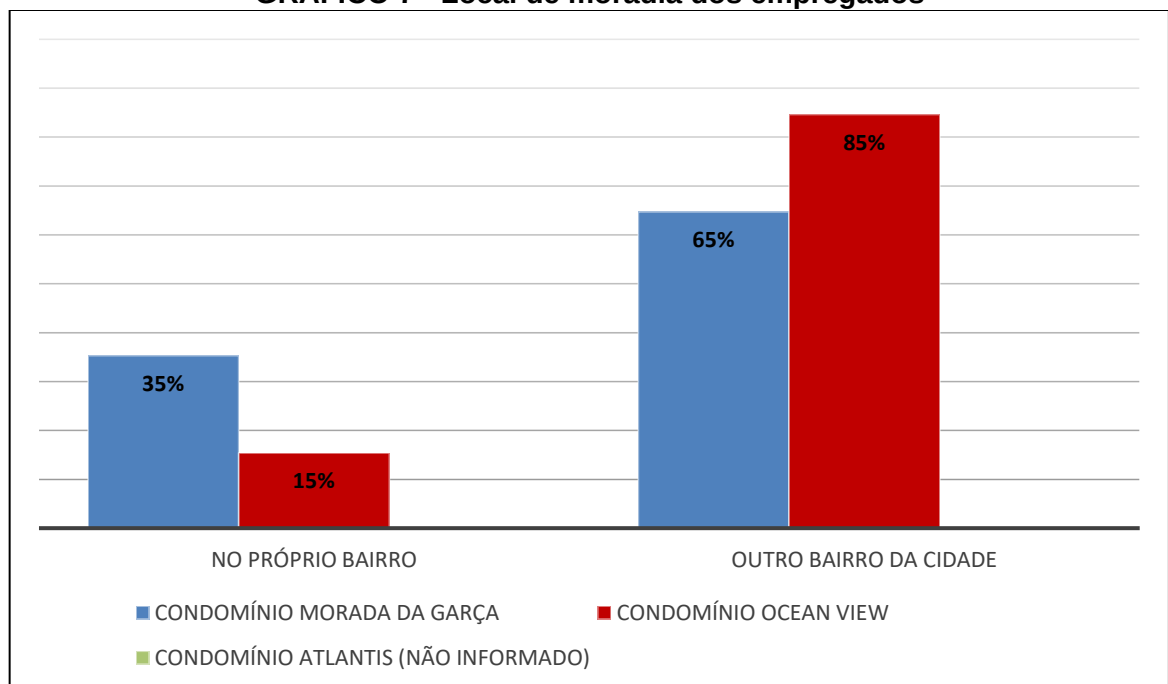
Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

³³ Para Bourdieu (1983, p. 82-83) “Às diferentes posições no espaço social correspondem estilos de vida, [...] um conjunto unitário de preferências distintivas que exprimem, na lógica específica de cada um dos subespaços simbólicos, mobília, vestimentas, linguagem ou héxis corporal, a mesma intenção expressiva”.

Por último, o gráfico 7 mostra que a maioria dos empregados, dos domicílios pesquisados, residem em outros bairros da cidade, ou seja, uma média de 70% dos casos respondidos. Os empregados desenvolvem, *a priori*, os serviços gerais domésticos e, na grande maioria dos casos, são realizados pelos indivíduos mais pobres da sociedade. Há, portanto, uma contradição dentro dos próprios condomínios fechados, como discutido na primeira parte deste trabalho, porque “não há como evitar que o pobre, do qual foi planejada a separação, esteja dentro da casa, que prepare a comida [...], arrume as camas [...] e, não raras as vezes, fique com as crianças o dia todo” (SEABRA, 2004).

Outro ponto que chama a atenção nesse gráfico é o local de moradia dos empregados no próprio bairro, levantando-se a ideia da presença de classes de baixa renda no entorno dos domicílios, representando-se, desse modo, o universo de 35% dos empregados do condomínio Morada da Garça, situado no bairro de Garça Torta e 15% do Ocean View, no bairro de Jacarecica. Este fato acontece porque “este é um setor da cidade [...] com uma ocupação histórica de populações ligadas à pesca e outras ocupações de baixas rendas” (LINS, 2010, p. 04).

GRÁFICO 7 - Local de moradia dos empregados



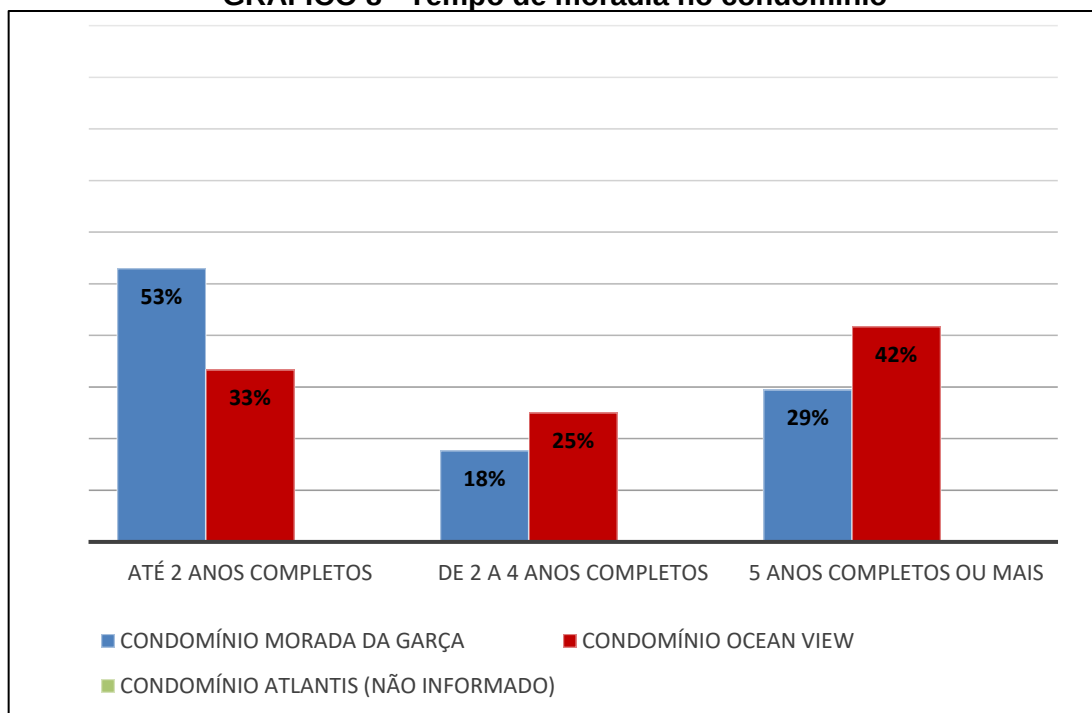
Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

4.3.2.1.3 Quanto à moradia

Neste item será analisado os aspectos relativos à moradia: o tempo que os moradores residem, suas motivações na escolha do condomínio e tipo de moradia que vivia anteriormente.

O gráfico 8 apresenta o tempo de moradia dos responsáveis pelos domicílios. Um fator que chama a atenção nesse gráfico é o aumento expressivo de moradores que residem há cerca de dois anos completos, tanto no *Ocean View* quanto no Morada da Garça, demonstrando-se recentemente um interesse das camadas superiores da população. Contudo, a maior parte dos moradores do condomínio *Ocean View* responderam que moram nesse empreendimento há mais de 5 anos, isto equivale a 42% do total pesquisado, tendo em vista a sua aprovação no ano 2000. Já Morada da Garça, empreendimento aprovado no ano de 2004, configura-se como uma moradia recente e por isso 53% dos responsáveis responderam que residem há dois anos no condomínio.

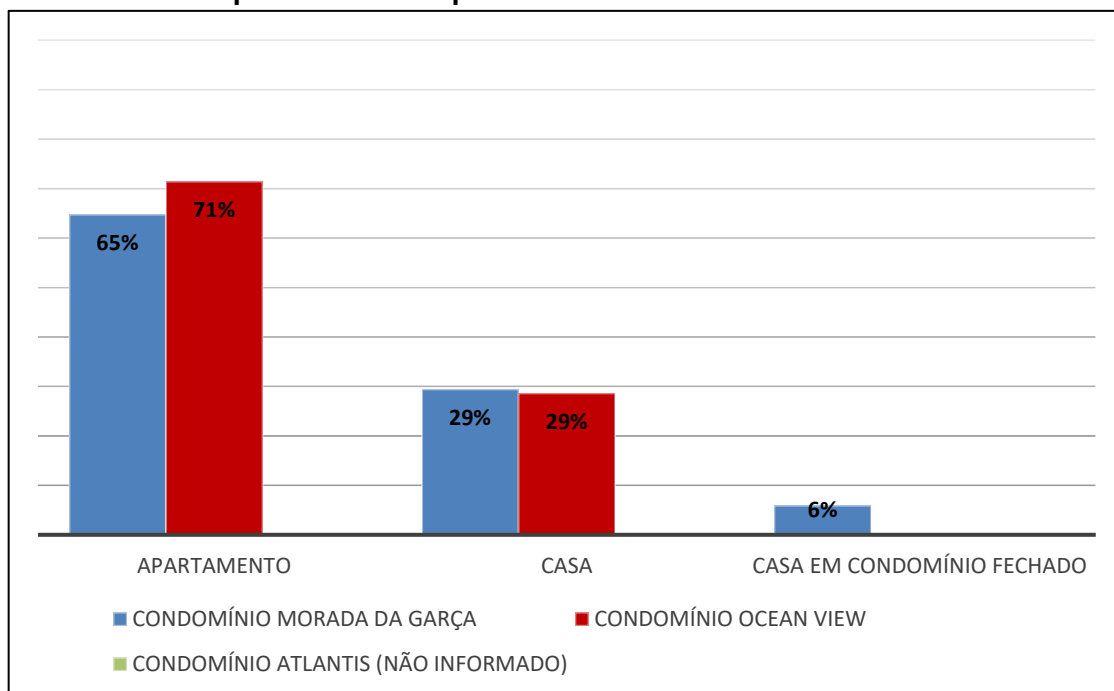
GRÁFICO 8 - Tempo de moradia no condomínio



Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

O gráfico 9 mostra a moradia dos responsáveis pelos domicílios. A similaridade entre os dois condomínios é bastante notória, visto que mais de 65% dos moradores residiam anteriormente em apartamentos. Seguido de 29% daqueles que moravam em casas e 1 dos moradores do Morada da Garça respondeu já ter residido em um condomínio fechado.

GRÁFICO 9 - Tipo de moradia que os moradores residiam anteriormente

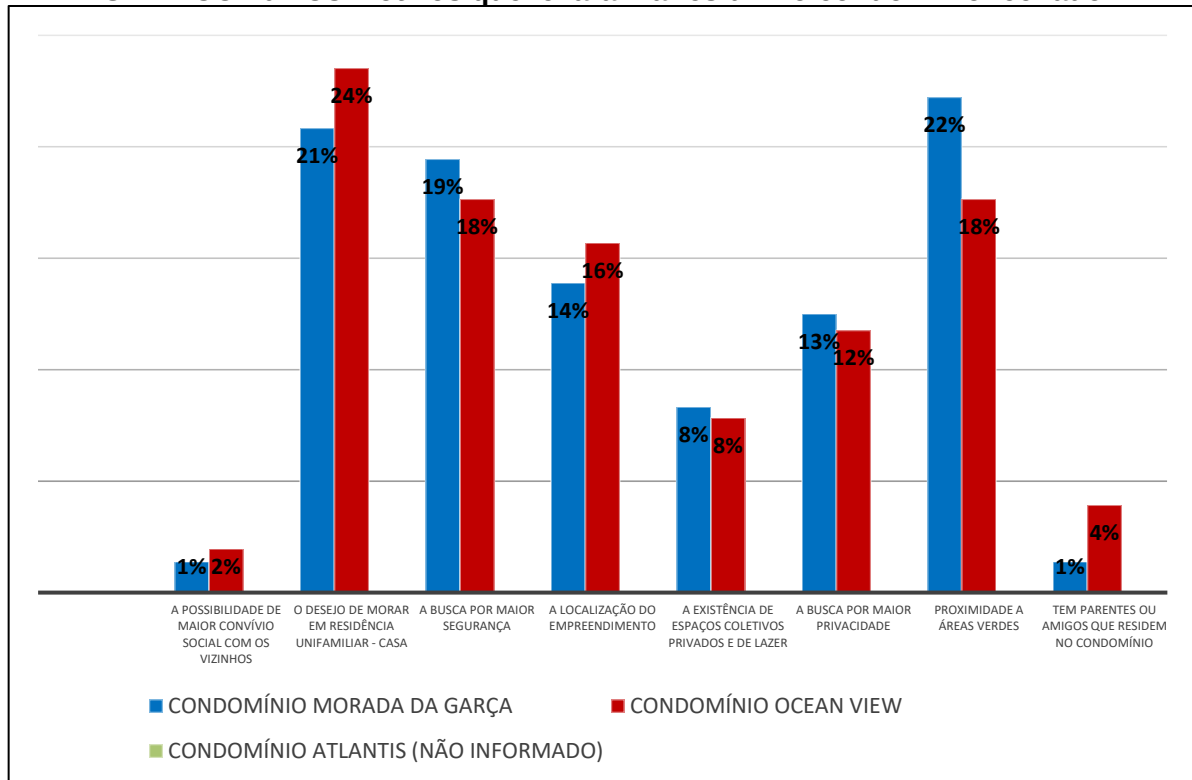


Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

Embora, o universo da pesquisa esteja restrito as análises de dois condomínios, percebe-se uma mudança no padrão de moradia dessa classe socioeconômica. As motivações que levaram os moradores a residirem nos condomínios fechados serão discutidas logo a seguir.

As informações do gráfico 10 mostram os motivos que levaram os moradores a residir nestes condomínios. Neste sentido, verificou-se em primeiro lugar o desejo de morar em casas neste padrão de moradia e, por isso, foi um dos itens mais assinalados, especialmente pelos moradores do *Ocean View*.

GRÁFICO 10 - Os motivos que levaram a residir no condomínio fechado



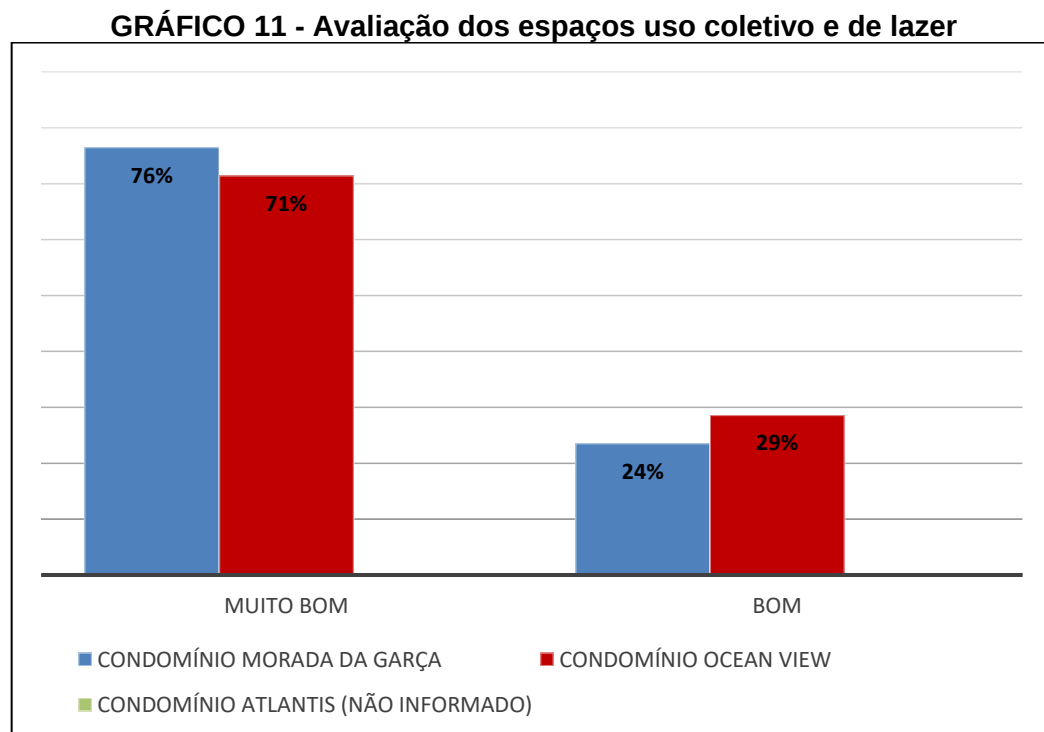
Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

No entanto, os moradores do Morada da Garça responderam que a proximidade as áreas verdes foi um dos fatores nessa escolha, isto equivale a 22% do total. Em segundo lugar, o item mais assinalado corresponde à segurança com um percentual de 19% dos moradores do Morada da Garça e 17% *do Ocean View*, e logo depois a localização dos empreendimentos também foi uma das respostas mais assinaladas pelos moradores. Esses fatores podem ainda ser reforçados em virtude do papel dos agentes imobiliários, como afirmam Esteves e Nogueira:

Os agentes imobiliários “vendem” segurança, natureza, lazer e união familiar um mundo particular e perfeito. Portanto, o marketing desses empreendimentos indica que os principais motivos que levam à compra desse tipo de imóvel não são a condição financeira, e/ou o desejo de afrontar os menos favorecidos, mas, sim o desejo de conviver melhor com a família e conquistar uma melhor qualidade de vida em um ambiente mais “homogêneo”, amplo e com áreas verdes [...]. (ESTEVES; NOGUEIRA, 2013, p. 34)

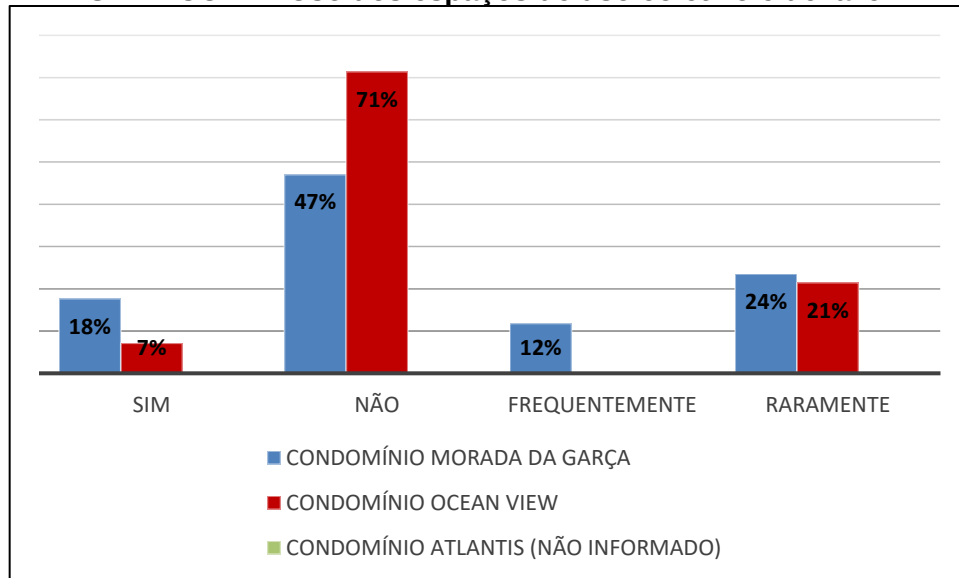
4.3.2.1.4 Quanto à avaliação do condomínio

De modo geral, a avaliação do condomínio pelos moradores também se apresenta bastante similar nos dois casos analisados. Os espaços de uso coletivo e de lazer do condomínio são avaliados pelos moradores de forma positiva e satisfatória, conforme verifica-se no gráfico 11. Porém, essa informação é bastante contraditória visto que a maioria dos condôminos afirmaram não fazer o uso desses espaços. Neste caso, acredita-se que o interesse esteja voltado mais para a moradia, do que usufruir os espaços de uso coletivo.



Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

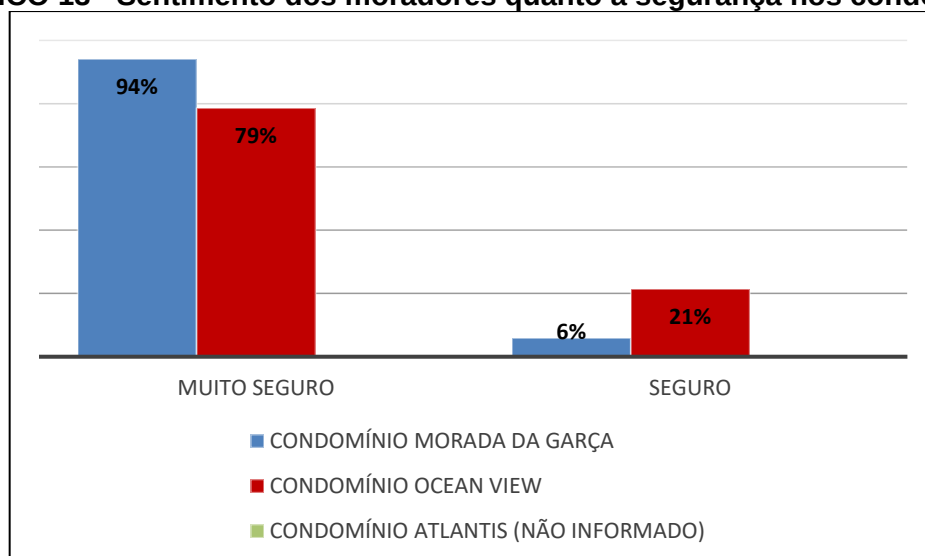
GRÁFICO 12 - Uso dos espaços de uso coletivo e de lazer



Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

Os condôminos ainda afirmaram que se sentem bastante seguros dentro do espaço do condomínio, como se verifica no gráfico 13. Contudo, esse padrão de moradia é pautado cada vez mais pelo ideal de segurança. Na verdade, isto se traduz “na variedade de aparatos de segurança de que os condomínios podem dispor” e os moradores estão dispostos a pagar pelo serviço, para “manter-se à distância e viver livres dos intrusos” (BAUMAN, 2003, p. 52).

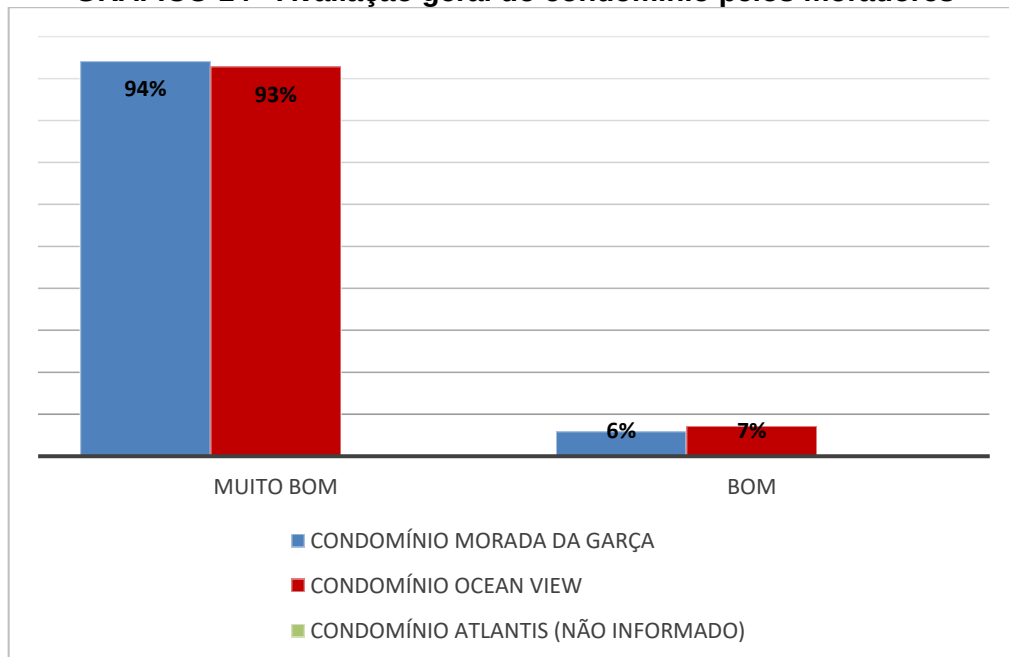
GRÁFICO 13 - Sentimento dos moradores quanto à segurança nos condomínios



Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

A avaliação geral pelos moradores demonstra que mais de 90% consideram o condomínio como um local muito bom de moradia e acaba refletindo aquilo que Bauman afirma (2007, p. 81): “qualquer um que tenha condição adquire uma residência num ‘condomínio’, planejado para ser uma habitação isolada fisicamente dentro da cidade, mas social e espiritualmente fora dela”.

GRÁFICO 14 - Avaliação geral do condomínio pelos moradores

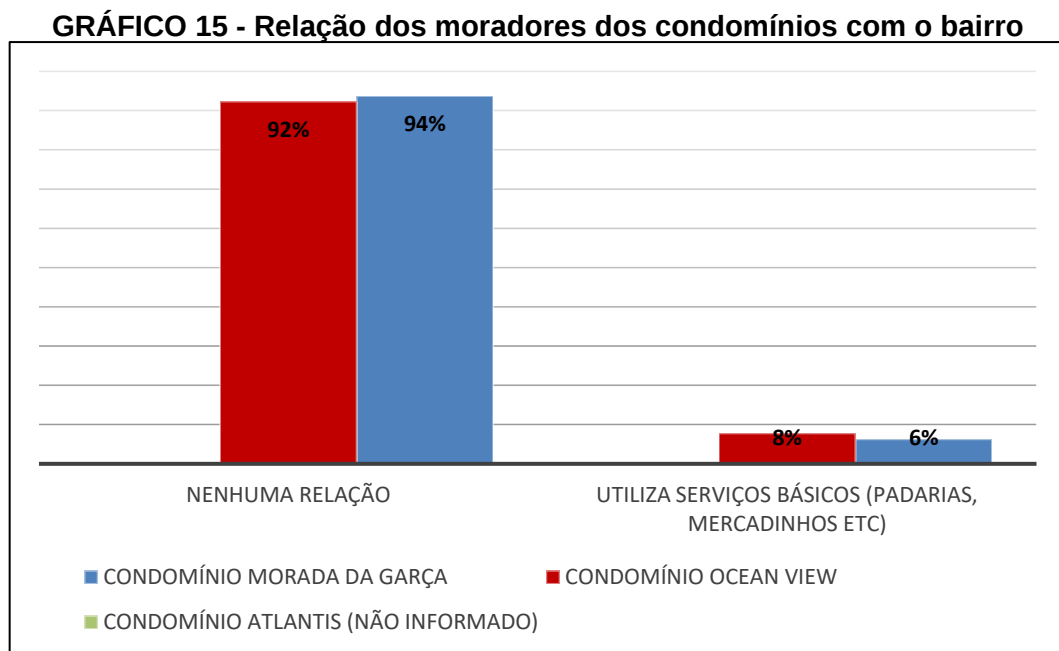


Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

4.3.2.1.5 Relação dos moradores com o entorno dos condomínios

O último item analisa a relação dos moradores com o bairro onde estão situados os condomínios. O gráfico 15 mostra que mais de 90% dos moradores dos dois condomínios afirmaram não ter nenhuma relação com o bairro, salvo em casos quando se utilizam serviços básicos. Esse baixo grau de relacionamento se dá em virtude dos aspectos negativos do entorno apontados pelos moradores. Em primeiro lugar, em razão da presença de lixo e falta de limpeza nas calçadas do entorno, como apontou dois moradores do Morada da Garça; em segundo lugar, a falta de serviços básicos de boa qualidade (supermercados, padarias, lanchonetes) relatados por três

moradores do Ocean View. A falta de segurança também foi um aspecto identificado por outro morador do Ocean View. Em contrapartida, dois condôminos do Morada da Garça afirmaram como ponto positivo à proximidade do condomínio as áreas verdes, especialmente porque estão situados próximos à praia.



Fonte: Pesquisa de campo (2016)
Organizado pelo autor

Para Le Guirriec (2008, p. 36) “as populações que se fecham atrás dos muros dos condomínios horizontais não desenvolvem nenhuma forma de sociabilidade particularmente estreita”, reforçando dessa maneira que a produção destes empreendimentos rompe com a convivência do entorno e consequentemente promovem a segregação residencial nessa região do Litoral Norte. Portanto, no próximo item discutiremos os reflexos desses condomínios e seus efeitos segregativos para a região do Litoral Norte.

O detalhamento dos dados apresentados pode ser consultado no apêndice 2 desta dissertação.

4.3.3 Os efeitos da segregação residencial no litoral norte de Maceió

A expansão dos condomínios horizontais fechados no litoral norte vem provocando uma nova forma de organização do espaço marcada pela lógica da segregação residencial. Os condomínios, aqui analisados, foram construídos exclusivamente para atender as camadas superiores da população e são dotados de prestígio e status social. Embora, trata-se na verdade de um produto da urbanização corporativa e desigual que as empresas imobiliárias vêm introduzindo nessa região da cidade.

Para Melgaço

Os condomínios podem ser considerados a forma mais clara de uma deliberada segregação espacial. Ao invés de promoverem a existência de uma cidade para todos, os condomínios fechados têm servido como instrumento urbanístico para a construção de uma cidade de poucos (MELGAÇO, 2012, p. 103)

Os condomínios de alto padrão do litoral norte também refletem a autossegregação da classe de alta renda, tendo em vista o seu fechamento e restrição para as demais classes sociais. Há, portanto, um processo indissociável da segregação residencial, ou seja, de um lado, a classe social de alta renda que segrega e, do outro, aqueles que são segregados, especialmente os mais pobres. Para Corrêa (2013, p. 43) “a autossegregação é uma política de classe associada à elite e aos estratos superiores da classe média, dotados de elevada renda monetária”.

A separação entre as diferentes classes sociais é bastante visível e as formas de controle e restrição desses empreendimentos coíbem o acesso aos demais cidadãos. A figura 66 mostra que o condomínio Atlantis se encontra entre dois aglomerados subnormais, a grota do Andraújo e a Vila Coréia, mas separados pelos altos muros que caracterizam esses empreendimentos (figura 67). Embora, o Morada da Garça está situado à beira-mar, percebe-se também a proximidade com esses aglomerados subnormais.

FIGURA 66 - Imagem de satélite do condomínio Atlantis e dos Aglomerados Subnormais



Fonte: Google Earth Pro (2015)

FIGURA 67 - Fotografia do muro que separa o condomínio Atlantis do Aglomerado Subnormal - Vila Coreia

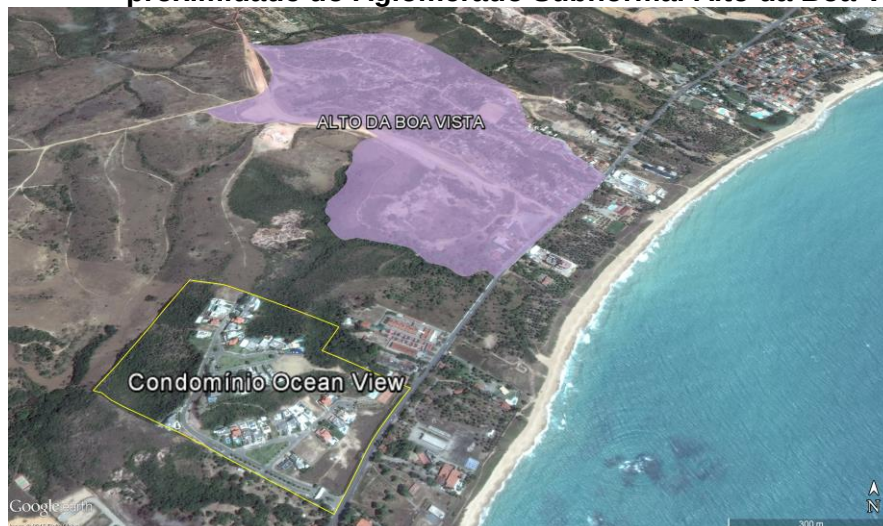


Fonte: Pesquisa de campo (2016)

Essa realidade também se verifica quando se observa a imagem de satélite do condomínio Ocean View que está próximo ao aglomerado subnormal Alto da Boa Vista, reforçando a teoria da aproximação das diferentes classes socioeconômicas

numa mesma localidade conforme relatam Caldeira (2000), Lago (2002) e Ribeiro (2003).

FIGURA 68 - Imagem de satélite que mostra o condomínio Ocean View e a proximidade do Aglomerado Subnormal Alto da Boa Vista



Fonte: Google Earth Pro (2015)

Assim, esses condomínios apresentam uma amostra das novas tendências da urbanização brasileira, caracterizada pelo distanciamento social e aproximação dos diferentes grupos socioeconômicos. Embora, concordamos com Santos (2010, p. 79) quando afirma que “os atores mais poderosos se reservam os melhores pedaços do território e deixam o resto para os outros”. Configura-se, desse modo, a realidade do Litoral Norte, uma vez que está emergindo conflitos de interesses pela apropriação dos mais diversos grupos socioeconômicos, sobretudo o interesse do mercado imobiliário na promoção de empreendimentos de alto padrão. Em contrapartida, nos últimos anos emergem movimentos sociais que lutam pelo “direito a cidade”, como o movimento Abrace a Garça³⁴.

³⁴ “O movimento Abrace a Garça, Criado em outubro de 2014 por moradores e frequentadores do bairro da Garça Torta e do Litoral Norte de Maceió, se propõe, desde o início, a ser um movimento de cidadania ativa, de participação popular e social. Seu propósito principal é o de incentivar a participação popular através de discussões sobre o modelo de crescimento pensado – ou não pensado – para a cidade, especialmente para esta área da capital alagoana, tão carente de infraestrutura. Nesse sentido, visamos apresentar propostas populares as quais julgamos compatíveis com um modelo de cidade não excludente, que ofereça condições de urbanização harmonizada à um projeto sustentável, que seja pautado na integração, no respeito à cultura, à história e ao meio ambiente, bem como no estímulo ao desenvolvimento local”. Para conhecer um pouco mais esse movimento pode-se acessar o site: < <https://abraceagarca.com/>>

O efeito da segregação também é sentido ao passo que a produção dos padrões arquitetônicos dos condomínios é resultante de uma tecnosfera de segurança, que isolam e protegem quem está dentro e separa dos “indesejáveis”, como discutiu-se anteriormente neste trabalho³⁵.

Outro efeito que esses condomínios estão produzindo diz respeito a ruptura da convivência com a diversidade, já que o fechamento e o isolamento desses espaços impossibilitam tal realização, configurando aquilo que Lefebvre (2006) nos lembra que a segregação rompe a relação e objetiva-se a quebra da totalidade, ou seja fragmentar cada vez mais o espaço urbano. Para Sobarzo Miño

[...] considerando as características dos condomínios horizontais, para seus residentes a segurança consegue-se morando com os seus iguais de forma segregada e isolada do resto da sociedade, porque em suas concepções a insegurança surge através do convívio com outros grupos sociais, os de menor poder aquisitivo, que são percebidos como os potenciais inimigos (SOBARZO MIÑO, 1999, p.150).

Contudo, do outro lado os moradores dos condomínios agrupam-se em torno dos seus pares, gerando uma homogeneidade interna, como afirma Bauman (2003, p. 105) “tanto o confinamento quanto o fechamento teriam pouca substância se não fossem complementados por um terceiro elemento: a homogeneidade dos de dentro, em contraste com a heterogeneidade dos de fora”.

Portanto, esses fatos não se justificariam somente pela dualidade entre os grupos socioeconômicos e o rompimento nas relações de convivência, mas também pela estrutura desigual da cidade de Maceió, que acaba por legitimar os efeitos da segregação residencial.

³⁵ De acordo com relato de um funcionário público da prefeitura municipal, muitas das famílias procuraram por este padrão de empreendimento por ter familiares e amigos residindo nestes locais, o que reforça ainda mais o debate que afirma a importância do “status social” em residir nestes “condomínios”, próximos aos seus pares.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A tendência pela moradia em condomínios horizontais fechados já é uma realidade em diversas cidades brasileiras. São constitutivos de códigos sociais de status e poder econômico que se materializam no território da cidade por meio da produção de grandes áreas da cidade, que destinam especialmente as camadas de alta renda. Atualmente, esses empreendimentos vêm modificando o modo de morar das grandes cidades e por essa razão verifica-se empiricamente essa nova realidade na cidade de Maceió.

Atualmente, percebe-se o interesse das camadas superiores da população na cidade de Maceió pela demanda do padrão de moradia nos condomínios horizontais fechados, tendo em vista a mobilidade residencial dessa classe de alta renda no espaço urbano. Inicialmente ocupando os bairros da planície lagunar, especialmente Bebedouro até o final da década de 1930, e logo em seguida transferindo-se para o Farol com a abertura da Av. Fernandes Lima e posteriormente nas décadas de 1970 e 1980 ocupando edifícios de apartamentos na orla da Ponta Verde. Na década de 1980 a mobilidade se faz sentir com a implantação dos modelos de residenciais fechados com a aprovação dos primeiros loteamentos com controle de acesso. A partir da década de 2000 ocupando-se o novo vetor de expansão imobiliária que é o Litoral Norte.

O litoral norte de Maceió configura-se neste sentido como uma região de interesse e conflitos entre os diversos grupos socioeconômicos. De um lado, a produção de condomínios horizontais fechados destinados à classe de alta renda, e de outro, a emergência de movimentos sociais que lutam pelo “direito à cidade, como o Abraça a Garça. Verificou-se também que as Leis de uso e ocupação do solo urbano direcionam ações para o desenvolvimento imobiliário e turístico da região, confirmando essa região como interesse dos grandes agentes imobiliários, sendo que o Plano Diretor do Município de Maceió e o Código de Edificações e Urbanismo definiram os parâmetros urbanísticos de expansão e crescimento para o litoral norte.

Os condomínios horizontais fechados pesquisados neste trabalho são destinados exclusivamente a classe de alta renda, tendo em vista que os moradores se isolam através dos recursos de seguranças (muro, guaritas) e não possuem

nenhuma relação com entorno, salve algumas raras exceções apresentadas no levantamento do questionário. A produção destes condomínios horizontais fechados se efetivou em bairros com uma clara heterogeneidade socioeconômica o que tem introduzido uma nova forma de organização socioespacial entre as classes socioeconômicas. Neste sentido, foi possível identificar que os condomínios horizontais fechados pesquisados estão situados próximos aos aglomerados subnormais, o que reforça a ideia da aproximação dos diferentes grupos socioeconômicos, mas, verificado empiricamente por meio dos questionários que a grande maioria dos moradores destes empreendimentos não possuem nenhuma relação com o entorno. Neste sentido, percebe-se claramente a distância social entre os grupos. Por essa razão, entende-se que há uma forte homogeneidade interna que caracteriza esses espaços fechados e um grande distanciamento social.

Há, portanto, um processo de autosegregação da classe de alta renda em paralelo com a segregação das classes de baixa renda, cujos efeitos se faz sentir por meio dos padrões arquitetônicos em razão dos altos muros e os recursos de segurança, como a guarita, portão de acesso e uso de câmeras de vigilância e sensores. Os condomínios horizontais fechados representam uma forma de segregação residencial e produto de uma estrutura desigual que marca o espaço urbano de Maceió

As considerações finais deste trabalho apontam para novos estudos para compreender questões complementares como: analisar os impactos ambientais dos condomínios horizontais fechados para a região; a percepção dos moradores dos bairros do entorno desses condomínios e também o papel do movimento social abraça a Garça para o litoral norte. Assim, pretende-se que esta dissertação possa contribuir para chamar a atenção do fato da expansão desses empreendimentos e como a cidade de Maceió está modificando sua morfologia, intensificando-se processos de segregação residencial e aumentando cada vez mais a desigualdade socioespacial.

REFERÊNCIAS

ALAGOAS. Lei complementar n. 18, de 19 nov. 1998. Dispõe sobre a criação da região metropolitana de maceió – R.M.M., e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.gabinetecivil.al.gov.br/legislacao/leis/leis-complementares/lei-complementar-18/>>. Acesso em: 15 nov. 2015.

ALENCAR, A. P. A. de. **A Expressão das Desigualdades Urbanas**: análise espacial da distribuição da infraestrutura na cidade de Maceió, Alagoas. 2007, 196 f. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) - Universidade Federal de Alagoas, Maceió, AL, 2007.

ANDRADE, L. T. de. Estilos de vida nos condomínios fechados. In: FRÚGOLI JR.; ANDRADE, L. T. de.; PEIXOTO, F. A. (org.) **As cidades e seus agentes**: práticas e representações. Belo Horizonte: PUC Minas/Edusp, 2006. p. 305-329.

ANUÁRIO BRASILEIRO DE SEGURANÇA PÚBLICA 2015. In: Fórum Brasileiro de Segurança Pública. São Paulo Disponível em: <<http://www.forumseguranca.org.br/produtos/anuario-brasileiro-de-seguranca-publica/9o-anuario-brasileiro-de-seguranca-publica>>. Acesso em: 20 mai. 2016.

ARANTES, R. de A. **Fugindo dos males da cidade**: os condomínios fechados na Grande Salvador. 2011. 157 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Universidade Federal da Bahia, Salvador, BA, 2011.

ARAÚJO, S. M. V. G. de. **Condomínios urbanísticos**. Disponível em: <<http://bd.camara.gov.br/bd/handle/bdcamara/961>>. Acesso: 20 jan. 2016.

BALBINO, J. R.; PAZ, R. G. Um muro e muitos significados: reinvenções semióticas do álbum The Wall – Pink Floyd, 1979. In: Encontro de Ensino, Pesquisa e Extensão (ENEPEX) – VIII ENEPE da Universidade Federal da Grande Dourados e V EPEX da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul, **Anais...** Campo Grande, out. 2014.

BARBOSA, D. B. L. **Do medo da violência à “condominarização” das cidades brasileiras**: sobre as consequências sócio-espaciais da modificação da legislação federal do solo urbano. 2008, 254 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG, 2008.

_____. Do medo da violência à “condominarização” das cidades brasileiras: sobre as consequências sócio-espaciais da modificação da legislação federal de parcelamento do solo urbano. In: XVIII Encontro Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, **Anais...** Florianópolis, mai. 2009.

BARCELLOS, T. M.; Mammarella, R. **O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial das metrópoles**. Porto Alegre, nov. 2007. Disponível em: <www.fee.tche.br>. Acesso em: 26 mai. 2014.

BAUMAN, Z. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2009.

_____. **Tempos líquidos**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2007.

_____. **Comunidade**: a busca por segurança no mundo atual. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2003.

BECKER, D. **Condomínios horizontais fechados**: avaliação de desempenho interno e impacto físico espacial no espaço urbano. 2005, 240 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, RS, 2005.

BITOUN, J. Os embates entre as questões sociais e ambientais no urbano. In: CARLOS, A. F. A.; LEMOS, A. I. G. **Dilemas Urbanos**: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2005.

BRANDÃO, M. **História de alagoas**. 3ª edição. Arapiraca: EDUFAL, 2004.

BRASIL. Lei Federal 6.766/79, de 19 dez. 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em: 03 fev.2016.

_____. Lei Federal 4.591, de 16 dez. 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, 12 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 03 fev.2016.

_____. Projeto de Lei 3.057/2000. Versa sobre a revisão da lei de parcelamento do solo urbano (lei federal n. 6.766/79). Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf>>. Acesso em: 03 fev.2016.

BRASIL. IBGE. **Censo demográfico**, 2010. Disponível em: <www.ibge.com.br>. Acesso em: 29 de março de 2016.

BOURDIEU, P. Gostos de classe e estilos de vida. In: ORTIZ, R. (org.) **Pierre Bourdieu**. São Paulo: Ática, 1983, p.82-121.

BUENO, E. de P.; GUIDUGLI, O. S. A geografia e o estudo da segregação sócio-espacial. *Geografia, Rio Claro*, v. 29, n.1, p. 71-85, jan./jun. 2004.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CARLOS, A. F. A. A prática espacial urbana como segregação e o direito à cidade como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 95-110.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

CARVALHO, C. P. de. Economia de Maceió. In: ORGANIZAÇÃO ARNON DE MELLO. **Enciclopédia dos municípios de alagoas**. Maceió, 2007.

_____. Economia de Maceió. In: ORGANIZAÇÃO ARNON DE MELLO. **Maceió 200 anos**. Maceió, 2015.

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

CAVALCANTI, I. P. de H. **Levada à margem**: a importância do lugar na memória da cidade de Maceió. 2012, 176 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, AL, 2010.

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. p. 311-316.

CORRÊA, R. L. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 38-59.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: editora ática, 1989.

DAVIS, M. **Cidade de quartzo**: escavando o futuro em Los Angeles. São Paulo: Boitempo, 2009.

D'OTTAVIANO, M. C. L. Condomínios fechados na região metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre? In: XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, **Anais...**Caxambú-MG, setembro, 2006.

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

ESTEVES, M. A. V.; NOGUEIRA, M. A proliferação e a consolidação de condomínios fechados: um estudo de caso em uma cidade média - Divinópolis (MG). **Geografias**, v. 09, n. 1, p. 23-39, jan./jun. 2013.

EUFRÁSIO, M. A. **Estrutura urbana e ecologia humana**: a escola sociológica de Chicago. São Paulo: Editora 34, 2013.

FRÚGOLI JR, Heitor. **São Paulo**: Espaços públicos e interação social. São Paulo: Marco Zero, 1995.

GENOVEZ, P. C. **Território e desigualdade**: análise espacial intra-urbana no estudo da dinâmica de exclusão/inclusão social no espaço urbano em São José dos Campos. 2002, 220 f. Dissertação (Mestrado em Sensoriamento Remoto) - Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), São José dos Campos, SP, 2002.

GRANJA, L. V. A. de C. Os condomínios e os condomínios fechados: o caso do distrito federal. In: FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. p. 333-351.

HAESBAERT, R. **Viver no limite**: território e multi/transterritorialidade em tempos de in-segurança e contenção. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014.

_____. **Territórios alternativos**. São Paulo: Contexto, 2009.

KANASHIRO, M. M. Mobilidade como foco das tecnologias de vigilância. **Revista brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, v. 24, n. 71, p. 41-54, Oct. 2009. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69092009000300004&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 30 abr. 2016.

LAGO, L. C. do. A lógica segregadora na metrópole brasileira: novas teses sobre antigos processos. IN: ACSERARD, H. **Planejamento e território**: ensaios sobre a desigualdade. Cadernos IPPUR, 2002. p. 155-176.

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

LE GOIX, R. La dimension territoriale de la séparation sociale dans les 'gated communities' en Californie du Sud". **Revista L'Information Géographique**, v. 69, n. Décembre 2005 Spécial "La question métropolitaine aux Etats-Unis", p. 32-49, 2005.

LE GUIRRIEC, P. Segregação e mixité socioespacial: conceitos e realidades na França. **Vivencia** (UFRN), v. 34, p. 29-37, 2008.

LEHMAN-FRISCH, S. La ségrégation : une injustice spatiale? Questions de recherche. **Annales de géographie**, 1/2009, n. 665-666, p. 94-115. Disponível em: <www.cairn.info/revue-Annales-de-geographie-2009-1-page-94.htm>. Acesso em: 24 fev. 2016.

LIMA, R. C. de A. Geografia de Maceió. In: ORGANIZAÇÃO ARNON DE MELLO. **Enciclopédia dos municípios de alagoas**. Maceió, 2007.

LINS, R. D. B. et al. 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 Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável** - PLURIS 2010, 2010, Faro. Actas do IV Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável. Faro: São Carlos : EESC/CETEPE, 2010.

_____. Alagoas. In: MOTTA, D. M. da; PÊGO, B. (org.) **Licenciamento ambiental para o desenvolvimento urbano**: avaliação de instrumentos e procedimentos. Rio de Janeiro: IPEA, 2013.

MACEIÓ. Lei Municipal n. 4.952/2000, de 01 jan. de 2000. Lei de Abairramento Municipal. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/77/leis-de-maceio> > Acesso em: 23 fev. 2016.

MACEIÓ. Lei Municipal n. 5.486/2005, de 30 de dez. de 2005. Institui o plano diretor do município de maceió, estabelece diretrizes gerais de política de desenvolvimento urbano e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.maceio.al.gov.br/sempla/plano-diretor/>> Acesso em: 23 fev. 2016.

_____. Lei Municipal n. 5.593/2007, de 08 de fev. de 2007. Institui o código de urbanismo e edificações do município de maceió, estabelece o zoneamento da cidade de acordo com os parâmetros de macrozoneamento do plano diretor de desenvolvimento urbano (lei municipal n. 5.486, de 30 de dezembro de 2005) e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.maceio.al.gov.br/wp-content/uploads/admin/documento/2013/11/Lei-Municipal-5.593-de-08-de-Fevereiro-de-2007-C%C3%93DIGO-DE-URBANISMO-E-EDIFICA%C3%87%C3%95ES-DO-MUNIC%C3%8DPIO-DE-MACEI%C3%93.pdf>> Acesso em: 23 fev. 2016.

MELGAÇO, L. **Securização Urbana**: da psicoesfera do medo à tecnoesfera da segurança. 2010, 274 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2010.

_____. A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. **Boletim Campineiro de Geografia**, Campinas, v. 2, n.1, p. 81-105, 2012.

MENDONÇA, R. Turismo ou Meio Ambiente: Uma falsa oposição? In: LEMOS, A. I. G. de. (org.). **Turismo**: Impactos Ambientais. São Paulo: Hucitec, 1996, p.19 - 25.

MENEZES, L. V. de. **Condomínio**: status e utopia num subúrbio brasileiro do Século XXI. 2009, 279 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG, 2009.

MIRANDA, C. **Cidades Jardins e Subúrbios**. Disponível em: <<http://thaudois.blogspot.com.br/2009/07/cidades-jardim-e-suburbios.html>>. Acesso: 02 de janeiro de 2016.

MODESTO, M. da G. S. **Condomínios horizontais e loteamentos fechados**: dinâmicas de “privatização” do tecido urbano. 2010, 153f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, AL, 2010.

MOREIRA, R. O espaço e o contra-espaço: as dimensões territoriais da sociedade civil e do Estado, do privado e do público na ordem espacial burguesa. In: SANTOS, M. et al. **Território, territórios**: ensaios sobre o ordenamento territorial. Rio de Janeiro: Lamparina, 2007.

NASCIMENTO, F. A. do. **Estudo da capacidade de adensamento urbano do litoral norte de Maceió, nos bairros de Jacarecica e Guaxuma**. 2007, 134 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente: PRODEMA), Universidade Federal de Alagoas, Maceió, AL, 2007.

NEGRI, S. M. Segregação sócio-espacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do nosso tempo**. Rondonópolis, v. 8, n. 8, p. 129-153, 2008.

OLIVEIRA JR, H. R de. Reflexões sobre o estudo da proliferação de condomínios fechados: críticas e sugestões. **Cadernos Metrôpoles**. São Paulo, n. 20, p. 221-239, 2008.

RAPOSO, R. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Caderno Metrôpoles**, São Paulo, v.14, n. 27, p. 171-196, jan./jun., 2012.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (Org.). **A metrópole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2004.

_____. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

_____. Segregação residencial e políticas públicas: análise do espaço social da cidade na gestão do território. **Cidades - comunidades e territórios**. Lisboa, n. 6, 2003, p. 33-50.

RODRIGUES, A. M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. B.; PINTAUDI, S. M. **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo, contexto, 2013. p. 147-168.

SANTOS, M. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Livraria Editora Francisco Alves, 1978.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Edusp, 2006.

_____. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. São Paulo: Record, 2010.

SARMENTO FILHO, E. S. C. **Loteamento fechado ou condomínio de fato**. Curitiba: Juruá, 2009.

SEABRA, O. C. de L. Territórios de uso: cotidiano e modo de vida. **Cidades**, São Paulo, v.1, n.2, p. 181-206, 2004.

SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE E CONVÍVIO URBANO (SMCCU). **Cadastro de condomínios e loteamentos fechados da cidade de Maceió**. 2015.

SILVA, J. A. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

SILVA, L. F. de C.; MANHAS, A. C. B. da S. A percepção do espaço urbano dentro do simulacro: um estudo de caso. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, v. 35, n.126, p.147-159, jan./jun. 2014.

SILVA, L. F. de C. **Sobre os simulacros urbanos e a percepção da cidade**: um estudo de caso. 2013, 199 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, AL, 2013.

SOBARZO, O. A produção do espaço público: da dominação à apropriação. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, n.19, p. 93-111, 2006.

SOBARZO MIÑO, O. A. **A segregação socioespacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais**. 1999, 213f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, SP, 1999.

SOUZA, M.A. de A. et al. As formas de provisão da moradia na configuração socioespacial da Região Metropolitana do Recife. In: M. A. de A.; BITOUN, J. (org.) **Recife**: transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p.241-285.

SPOSITO, M. E.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo, Editora Unesp, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Reflexões sobre a natureza da segregação espacial nas cidades contemporâneas. **Revista de Geografia AGB**, Dourados, v. 4. n.1, p. 71-85, set./dez.1996.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. 207p. p. 60-93.

TENÓRIO, D. A. História de Maceió. In: ORGANIZAÇÃO ARNON DE MELLO. **Enciclopédia dos municípios de alagoas**. Maceió, 2007.

TRINDADE, T. A. Desigualdade, fragmentação da cidade e conflitos sociais. **Revista Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 8, p. 154-165, 2007.

VASCONCELOS, P. de A. A aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração. **Cidades**, São Paulo, v.1, n.2, p. 259-274, 2004.

VIANA, M. A. S. **Loteamento fechado e loteamento horizontal**. Rio de Janeiro: Aide ed., 1991.

VIEIRA, A. B.; MELAZZO, E. S. Introdução ao conceito de segregação socioespacial. **Revista Formação**: Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Presidente Prudente, vol. 1, n.10, p.161-173, mar. 2003.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

APÊNDICE A

APÊNDICE A - ROTEIRO DE QUESTIONÁRIO

Quantas pessoas integram a família? ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ou mais	Cite os principais motivos que o levaram a morar neste condomínio (assinale tantos quantos desejar): ☐ a similaridade socioeconômica dos residentes ☐ a possibilidade de maior convívio social com vizinhos ☐ o gerenciamento e a administração privados ☐ o desejo de morar em residência unifamiliar - casa ☐ a busca por maior segurança ☐ a localização do empreendimento ☐ a existência de espaços coletivos privados e de lazer ☐ a busca por maior privacidade ☐ proximidade a áreas verdes ☐ tem parentes e amigos que residem no condomínio ☐ Outros
Qual a procedência da família? ☐ é de Maceió ☐ de outra cidade de Alagoas ☐ de outro estado ☐ de outro país	Que avaliação você faz do condomínio onde mora. ☐ muito bom ☐ bom ☐ razoável ☐ ruim
O local de moradia dos empregados: ☐ no próprio bairro ☐ outro bairro ☐ outro município ☐ no próprio serviço	Como você se sente no condomínio onde mora em relação à segurança: ☐ muito seguro ☐ seguro ☐ inseguro ☐ muito inseguro
Atividade da pessoa responsável pelo domicílio: ☐ servidor público ☐ profissional liberal ☐ aposentado/pensionista ☐ outro	Você acha que os espaços coletivos de seu condomínio (ruas internas e demais espaços de lazer) são: ☐ muito bons ☐ bons ☐ razoável ☐ ruins ☐ muito ruins
Profissão do responsável pelo domicílio:	Você utiliza estes espaços? ☐ sim ☐ não ☐ frequentemente ☐ raramente
Escolaridade da pessoa responsável pelo domicílio: ☐ Ensino Fundamental Completo ☐ Ensino Fundamental Incompleto ☐ Ensino Médio Completo ☐ Ensino Médio Incompleto ☐ Ensino Superior ☐ Pós-Graduação	Como é sua relação com o bairro onde está localizado o condomínio (assinale tantos quantos desejar)? ☐ Utilizo alguns serviços (padarias, mercadinhos, farmácias, posto de gasolina etc.) ☐ Utilizo os equipamentos de uso coletivo (praças, parques, escolas públicas, posto de saúde etc.) ☐ Costumo conversar com os outros moradores do bairro. ☐ Nenhuma
Tipo de habitação onde vivia anteriormente: ☐ casa ☐ casa em condomínio fechado ☐ apartamento	Aponte aspectos positivos e/ou negativos em relação ao bairro em que está situado o condomínio:
Tempo que reside no condomínio: ☐ 1 ano completo ☐ 2 anos completos ☐ 3 anos completos ☐ 4 anos completos ☐ 5 anos completos ou mais	

APÊNDICE B

APÊNDICE B - TABELA DE DADOS DOS CONDOMÍNIOS PESQUISADOS

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
ENSINO MÉDIO	2	1	NÃO INFORMADO
ENSINO SUPERIOR	6	6	NÃO INFORMADO
PÓS-GRADUAÇÃO	9	7	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
ATIVIDADE DA PESSOA RESPONSÁVEL	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
APOSENTADO/PENSIONISTA	2	1	NÃO INFORMADO
PROFISSIONAL LIBERAL	9	10	NÃO INFORMADO
SERVIDOR PÚBLICO	6	3	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
NATURALIDADE DO RESPONSÁVEL DA FAMÍLIA	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
MACEIÓ	12	11	NÃO INFORMADO
OUTRA CIDADE DE ALAGOAS	3	2	NÃO INFORMADO
OUTRO ESTADO	2	1	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
QUANTIDADE DE PESSOAS QUE INTEGRAM A FAMÍLIA	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
ATÉ 2 PESSOAS	1	1	NÃO INFORMADO
DE 3 A 5 PESSOAS	12	11	NÃO INFORMADO
DE 6 A 8 PESSOAS	4	2	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
LOCAL DE MORADIA DOS EMPREGADOS	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
NO PRÓPRIO BAIRRO	6	2	NÃO INFORMADO
OUTRO BAIRRO DA CIDADE	11	12	NÃO INFORMADO
OUTRO MUNICÍPIO	0	0	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
TEMPO DE MORADIA NO CONDOMÍNIO	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
ATÉ 2 ANOS COMPLETOS	9	5	NÃO INFORMADO
DE 2 A 4 ANOS COMPLETOS	3	3	NÃO INFORMADO
5 ANOS COMPLETOS OU MAIS	5	6	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
TIPO DE MORADIA QUE OS MORADORES RESIDIAM ANTERIORMENTE	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
APARTAMENTO	11	10	NÃO INFORMADO
CASA	5	4	NÃO INFORMADO
CASA EM CONDOMÍNIO FECHADO	1	0	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
AS MOTIVAÇÕES QUE LEVARAM A RESIDIR NO CONDOMÍNIO FECHADO	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
SIMILARIDADE SOCIOECONÔMICA DOS RESIDENTES	0	0	NÃO INFORMADO
A POSSIBILIDADE DE MAIOR CONVÍVIO SOCIAL COM OS VIZINHOS	1	1	NÃO INFORMADO
O DESEJO DE MORAR EM RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - CASA	15	12	NÃO INFORMADO
A BUSCA POR MAIOR SEGURANÇA	14	9	NÃO INFORMADO
A LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	10	8	NÃO INFORMADO
A EXISTÊNCIA DE ESPAÇOS COLETIVOS PRIVADOS E DE LAZER	6	4	NÃO INFORMADO
A BUSCA POR MAIOR PRIVACIDADE	9	6	NÃO INFORMADO
PROXIMIDADE A ÁREAS VERDES	16	9	NÃO INFORMADO
TEM PARENTES OU AMIGOS QUE RESIDEM NO CONDOMÍNIO	1	2	NÃO INFORMADO
AValiação DOS ESPAÇOS COLETIVOS E DE LAZER DO CONDOMÍNIO	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
MUITO BOM	13	10	NÃO INFORMADO
BOM	4	4	NÃO INFORMADO
RAZOÁVEL	0	0	NÃO INFORMADO
RUIIM	0	0	NÃO INFORMADO
MUITO RUINS	0	0	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
UTILIZA OS ESPAÇOS COLETIVOS E DE LAZER	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
SIM	3	1	NÃO INFORMADO
NÃO	8	10	NÃO INFORMADO
FREQUENTEMENTE	2	0	NÃO INFORMADO
RARAMENTE	4	3	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
AValiação DA SEGURANÇA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
MUITO SEGURO	16	11	NÃO INFORMADO
SEGURO	1	3	NÃO INFORMADO
INSEGURO	0	0	NÃO INFORMADO
MUITO INSEGURO	0	0	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
AValiação GERAL DO CONDOMÍNIO	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
MUITO BOM	16	13	NÃO INFORMADO
BOM	1	1	NÃO INFORMADO
RAZOÁVEL	0	0	NÃO INFORMADO
RUIIM	0	0	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
RELAÇÃO DOS MORADORES COM O BAIRRO	CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA	CONDOMÍNIO OCEAN VIEW	CONDOMÍNIO ATLANTIS
UTILIZA SERVIÇOS BÁSICOS	2	1	NÃO INFORMADO
UTILIZA EQUIPAMENTOS DE USO COLETIVO PÚBLICO	0	0	NÃO INFORMADO
NENHUMA RELAÇÃO	15	13	NÃO INFORMADO
TOTAL	17	14	NÃO INFORMADO
*Morada da Garça - 17 questionários respondidos			
* Ocean View - 14 questionários respondidos			

ANEXO A

ANEXO A - CADASTRO DOS LOTEAMENTOS APROVADOS

COORDENAÇÃO DE INFORMAÇÕES E CARTOGRAFIA (C.I.C.) DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE CONTROLE E CONVÍVIO URBANO (S.M.C.C.U.)

DENOMINAÇÃO	BAIRRO	ANO DE APROVAÇÃO	FORMAS DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
A.S DE MENDONÇA JUNIOR	TRAPICHE DA BARRA/PRADO		LOTEAMENTO
ABELARDO CARDOSO DA SILVA	PONTA GROSSA	1972	CONJUNTO
ABENAIR GOMES DA SILVA	JATIÚCA	1970	LOTEAMENTO
ABENAIR GOMES DA SILVA	PESCARIA	1972	LOTEAMENTO
ABENAIR GOMES DA SILVA	MANGABEIRAS	1966	DESMEMBRAMENTO
AGNALDO GUSMÃO MORAIS	FEITOSA	1961	LOTEAMENTO
ALAMEDA DO HORTO RES.	SERRARIA	2002	LOTEAMENTO
ALAMEDA DOS EUCALIPTOS (TERRAL) VILLAGE DO FAROL	PETRÓPOLIS	1983	CONJUNTO
ALAYDE CASADO	BENEDITO BENTES	1951	LOTEAMENTO
ALBERTO GUSMÃO COUTO	POÇO	1981	LOTEAMENTO
ALDEBARAN ALFA	PONTA GROSSA	1985	LOTEAMENTO
ALDEBARAN BETA	PONTA GROSSA	1985	LOTEAMENTO
ALDEBARAN NÚCLEO CENTRAL	PONTA DA TERRA /POÇO	1985	LOTEAMENTO
ALDEBARAN OMEGA	PONTA GROSSA	1985	LOTEAMENTO
ALDEIA DO VALE, RES.	TABULEIRO DOS MARTINS	2007	LOTEAMENTO
ALDEOTA, RES. P.A.R	SERRARIA	2004	CONDOMÍNIO P.A.R
ALDEVILLE, RES.	ANTARES	2001	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
ALDO CALHEIROS NOBRE	FAROL	1957	LOTEAMENTO
ALFREDO GASPARD DE MENDONÇA	JACARECICA	1984	CONJUNTO
ALFREDO PARANHOS	FAROL	1958	LOTEAMENTO
ALPHAVILLE	SERRARIA	1979	CONJUNTO
ALVARO OTÁCIO	CENTRO	1953	LOTEAMENTO
ALVORADA	PINHEIRO	1977	LOTEAMENTO
ALVORADA EMPREENDIMENTOS - LOT. TAB. NOO/GRANJA Nº103	SANTA LÚCIA	1981	DESMEMBRAMENTO
ALVORADA EMPREENDIMENTOS - LOT. TAB. NOO/GRANJA Nº105	SANTA LÚCIA	1982	DESMEMBRAMENTO
ALVORADA EMPREENDIMENTOS - LOT. TAB. NOO/GRANJA Nº75	TABULEIRO DOS MARTINS	1971	DESMEMBRAMENTO
ALVORADA EMPREENDIMENTOS - LOT. TAB. NOO/GRANJA Nº79	TABULEIRO DOS MARTINS	1981	DESMEMBRAMENTO
ALVORADA EMPREENDIMENTOS - LOT. TAB. NOO/GRANJA Nº88	SANTA LÚCIA	1982	DESMEMBRAMENTO
ALVORADA EMPREENDIMENTOS - LOT. TAB. NOO/GRANJA Nº89	TABULEIRO DOS MARTINS	1982	DESMEMBRAMENTO
ALVORADA EMPREENDIMENTOS - LOT. TAB. NOO/GRANJA Nº92	TABULEIRO DOS MARTINS	1981	DESMEMBRAMENTO
AMARILES, RES. PAR	SERRARIA	2005	CONDOMÍNIO P.A.R
AMÉLIA F. MAIA NBRE /ARNALDO ALVES TEIXEIRA	JACINTINHO	1968	LOTEAMENTO
ANA MARIA M. DE OLIVEIRA - LOT. ALVORADA Q.15	CIDADE UNIVERSITÁRIA/ANTARES	1995	DESMEMBRAMENTO
ANÁPOLES	FAROL	1958	LOTEAMENTO
ANCILA DE MELO FREITAS	FAROL	1968	DESMEMBRAMENTO
ANDALUZ, RESIDENCIAL	SÃO JORGE	2002	CONDOMÍNIO P.A.R
ANGRA DE IPIOCA	SERRARIA	2001	LOTEAMENTO
ANSELMO BOTELHO	ANTARES	1950	LOTEAMENTO
ANTÔNIO BISPO DE MELO	FEITOSA	1962	LOTEAMENTO
ANTÔNIO BISPO DE MELO - RUA GÓIAS	ANTARES	1950	LOTEAMENTO
ANTÔNIO CANSANÇÃO (ANTIGO PARQUE MANGABEIRAS)	MANGABEIRAS	1981	CONJUNTO
ANTÔNIO EVALDO INOJOSA (IPIÓPOLIS)	IPIOCA	1966	LOTEAMENTO
ANTÔNIO FRANÇA MOREL	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
ANTÔNIO GUEDES MIRANDA	CENTRO/PRADO	1955	LOTEAMENTO
ANTÔNIO MAGALHÃES	FEITOSA	1980	CONJUNTO
ANTÔNIO MAURICIO ROCHA	ANTARES	1949	LOTEAMENTO
ANTÔNIO RUBENS ARAÚJO MOURA	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
ARACAUÁ, RES. P.A.R	TABULEIRO DO MARTINS	2006	CONDOMÍNIO P.A.R
AREAIS	GRUTA DE LOURDES	1963	DESMEMBRAMENTO
ARGUS	FEITOSA	1991	CONJUNTO
ARNON DE MELLO	CENTRO	1953	LOTEAMENTO
ARNON DE MELLO	JATIÚCA	1984	CONJUNTO
AROLD FERREIRA LIMA	JACINTINHO	1967	LOTEAMENTO
ARTE VIDA	GRUTA DE LOURDES	2005	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
ARTEMISIA, RESIDENCIAL	FEITOSA	1988	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
ASTROGILDA NUNES LEITE	FEITOSA	1962	LOTEAMENTO
ATLANTIS, RES.	RIACHO DOCE	2009	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
ÁUREA BELTRÃO DE CASTRO	JATIÚCA	1970	LOTEAMENTO
AURÉLIO VIANA	ANTARES	1949	LOTEAMENTO
AVE MARIA	GRUTA DE LOURDES	1964	LOTEAMENTO
BARÃO DE ATALAIA	CENTRO	1971	CONJUNTO
BARILOCHE	PONTAL DA BARRA	1987	LOTEAMENTO
BEIRA MAR, JD.	JACINTINHO	1968	LOTEAMENTO
BELA VISTA	JACINTINHO	1973	CONJUNTO
BELA VISTA	JACINTINHO	1984	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
BELA VISTA, RES., P.A.R	JACINTINHO	2000	CONDOMÍNIO P.A.R
BELMIRA MIRANDA RAMALHO HELIOPOLIS	FAROL	1957	LOTEAMENTO
BELO HORIZONTE	CRUZ DAS ALMAS/MANGABEIRAS	1965	DESMEMBRAMENTO
BENEDITO BENTES	BENEDITO BENTES	1994	CONJUNTO
BETÂNIA	POÇO	1982	LOTEAMENTO
BETHAVILLE	POÇO	1980	LOTEAMENTO
BOMFIM	JACINTINHO	1975	DESMEMBRAMENTO
BOMFIM (COM MODIFICAÇÕES)	PONTA VERDE	1986	LOTEAMENTO
BONANÇA	JACINTINHO	1967	LOTEAMENTO
BORGIL	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
BOSQUE DA SERRA	TABULEIRO DOS MARTINS	2004	LOTEAMENTO
BOSQUE DA SERRARIA	POÇO	1982	LOTEAMENTO
BOSQUE DAS AROEIRAS	SERRARIA	1999	LOTEAMENTO
BOSQUE DAS BROMÉLIAS	SERRARIA	1998	LOTEAMENTO

BOSQUE DAS ORQUÍDEAS	SERRARIA	1999	LOTEAMENTO
BOSQUE DAS PALMEIRAS	PETRÓPOLIS	2001	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
BOSQUE DAS PALMEIRAS	SERRARIA	1999	LOTEAMENTO
BOSQUE DE CRUZ DAS ALMAS (SANTO ONOFRE)	TABULEIRO DOS MARTINS	FALL	LOTEAMENTO
BOSQUE DO MUNDAÚ	BEBEDOURO	1980	CONJUNTO
BOSQUE DO PLANALTO	PITANGUINHA	1979	LOTEAMENTO
BOSQUE DO SOSSEGO	POÇO	1982	LOTEAMENTO
BRASÍLIA	FAROL	1959	LOTEAMENTO
BRAULIO CAVALCANTI	ANTARES	2000	DESMEMBRAMENTO
BRENÓPOLIS	JATIÚCA	1970	LOTEAMENTO
BRISA FAROL	PONTA VERDE	1985	LOTEAMENTO
BRUNO FERRARI	CHÃ DE BEBEDOURO	FALL	CONJUNTO
C.A.P. DOS FERROVIÁRIOS	CLIMA BOM	1956	LOTEAMENTO
C.A.P. DOS FERROVIÁRIOS (SERVIDORES PÚBLICOS)	BENEDITO BENTES	1951	LOTEAMENTO
C.R.C GUIMARÃES (FERNANDES LIMA)	PINHEIRO	1968	CONJUNTO
CACHOEIRA DO MIRIM 1, 2 E 3	BENEDITO BENTES	1990	RESIDENCIAL
CAIÇARA (ATUAL MONSENHOR TOBIAS)	PETRÓPOLIS	1973	LOTEAMENTO
CAIO AGUIAR PORTO	FAROL	1958	LOTEAMENTO
CAIO GRACO	OURO PRETO	1991	DESMEMBRAMENTO
CALIFÓRNIA	SERRARIA	1999	LOTEAMENTO
CAMBUCI, PARQUE RES. LEDA COLLOR DE MELO	PRADO	1988	LOTEAMENTO
CAMINHO DAS ÁRVORES	SERRARIA	1998	LOTEAMENTO
CAMINHO DO MAR	SANTA AMÉLIA	1995	LOTEAMENTO
CAMPOS DO JORDÃO I	ANTARES	1999	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
CAMPOS DO JORDÃO II	ANTARES	1999	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
CAMPOS DO JORDÃO III	ANTARES	1999	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
CAMPOS DO JORDÃO IV	ANTARES	1999	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
CAMPOS DO JORDÃO V	ANTARES	1999	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
CAMPOS DO JORDÃO VI	ANTARES	1999	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
CAMPOS DOS PALMARES	PONTA VERDE	1986	LOTEAMENTO
CANAÃ	CANAÃ	1954	DESMEMBRAMENTO
CANÁPOLES	FAROL	1957	LOTEAMENTO
CANTO DO MAINÁ	PRADO	1990	LOTEAMENTO
CANTO DOS PASSÁROS (LOT. JOÃO DUDA CALADO, PARTE QD. "B")	PRADO	2000	CONJUNTO
CARAJÁS	POÇO	1982	LOTEAMENTO
CARAJÁS II	SANTA AMÉLIA	1995	LOTEAMENTO
CARAMURÚ	PONTAL DA BARRA	1987	LOTEAMENTO
CARGO CENTER	TABULEIRO DOS MARTINS	2005	LOTEAMENTO
CARLOS C. P. MIRANDA	LEVADA	1971	LOTEAMENTO
CARLOS CARDOSO ARAÚJO	PINHEIRO	1957	DESMEMBRAMENTO
CARLOS DA SILVA NOGUEIRA	BENEDITO BENTES	1952	LOTEAMENTO
CARLOS DA SILVA NOGUEIRA	FAROL	1964	DESMEMBRAMENTO
CARLOS DE GUSMÃO	-	1945	LOTEAMENTO
CARMINA TEIXEIRA DE ARAÚJO	POÇO	1981	LOTEAMENTO
CARMINHA	BENEDITO BENTES	2004	CONJUNTO
CAROLINA CASADO DE LIMA	CENTRO	1954	LOTEAMENTO
CAROLINA SOARES C. DE LIMA	BEBEDOURO	1951	LOTEAMENTO
CASA FORTE RESIDENCIAL	SANTA LÚCIA	1996	LOTEAMENTO
CASCADURA	CLIMA BOM	1956	LOTEAMENTO
CASTELO BRANCO	JATIÚCA	1970	CONJUNTO
CAXAMBÚ	PINHEIRO	1974	LOTEAMENTO
CAXANGÁ	LEVADA	1971	LOTEAMENTO
CECÍLIA DA SILVA NOGUEIRA	GRUTA DE LOURDES	1962	LOTEAMENTO
CELLY LOUREIRO	SERRARIA	1999	LOTEAMENTO
CELLY LOUREIRO II, RES.	BENEDITO BENTES	2009	CONJUNTO
CENTRAL PARQUE	ANTARES	2000	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
CERQUEIRA JUNIOR	FAROL	1983	CONJUNTO
CERQUEIRA JUNIOR	GRUTA DE LOURDES	1983	DESMEMBRAMENTO
CHÁCARAS ARACAUÃ	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1988	DESMEMBRAMENTO
CHÁCARAS DA LAGOA	SANTA AMÉLIA	1995	LOTEAMENTO
CHARLES COX	FAROL	1975	DESMEMBRAMENTO
CHICO MENDES	TABULEIRO DOS MARTINS	1990	CONJUNTO
CIDADE DOS TAXISTAS	CLIMA BOM	1991	CONJUNTO
CIDADE JARDIM	PONTA VERDE	1985	LOTEAMENTO
CIDADE JARDIM (ERNESTO MARANHÃO) P.A.R	CIDADE UNIVERSITÁRIA	2003	CONDOMÍNIO P.A.R
CIDADE SORRISO	TABULEIRO DOS MARTINS	2008	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
CIDADE UNIVERSITÁRIA	SANTOS DUMONT	1980	CONJUNTO
CIDADE UNIVERSITÁRIA INOCCOP	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1989	CONJUNTO
CIDADE VERDEJANTE I	BENEDITO BENTES	2004	CONJUNTO
CIDADE VERDEJANTE II	FALL	FALL	CONJUNTO
CIDADELA, RESIDENCIAL	SERRARIA	2000	LOTEAMENTO
CIPESA (JD. DE LA REINA)	SERRARIA	1998	LOTEAMENTO
CISE (CONST. IMOB. E SERV. DE ENGº. LTDA)	POÇO	1982	CONJUNTO
CISEL - GIRASSOL	FEITOSA	1984	DESMEMBRAMENTO
CLEANTO DE MOURA RIZZO (SANTA CARLA)	JACINTINHO	1968	LOTEAMENTO
CLIMA BOM	GUAXUMA	1965	LOTEAMENTO
CLIMA BOM	CLIMA BOM	1974	DESMEMBRAMENTO
CLIMA BOM - QD. 04 (UNID. DOS PESCADORES)	CLIMA BOM	1983	DESMEMBRAMENTO
CLIMA BOM I (QD. 53)	CLIMA BOM	1979	DESMEMBRAMENTO
CLIMA BOM II	PINHEIRO	1975	LOTEAMENTO

CLIMÉRIO SARMENTO	JATIÚCA	1982	CONJUNTO
COHAB - CASTELO BRANCO	JACINTINHO	1969	CONJUNTO
COHAB - JARDIM BEIRA MAR	JACINTINHO	1968	LOTEAMENTO
COHAB - VILA RICA	CRUZ DAS ALMAS	1969	CONJUNTO
COHAPA II	JACARECICA	1990	CONJUNTO
COLINA DOS EUCAUPTOS	SANTA AMÉLIA	1983	CONJUNTO
CONCRETO REDIMIX NORDESTE	TABULEIRO DOS MARTINS	1990	CONJUNTO
CONST. ESTRELA (JATIÚCA I E II) RES., (APT. 192/86)	JATIÚCA	1986	CONJUNTO
CONSTRUTORA LIMA ARAÚJO (LTDA (JARDIM DO FAROL)	GRUTA DE LOURDES	1991	CONJUNTO
CONSTRUTORA VISGACE	GRUTA DE LOURDES	1976	CONJUNTO
COSTA DOS CORAIS	IPIOCA	2004	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
COSTA DOURADA, RESID	JACINTINHO	2000	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
COSTA NORTE I, RESID. (LOT. BOSQUE DAS ORQUÍDEAS, QD. F)	SÃO JORGE	2000	CONJUNTO
COSTA NORTE II, RESID. (LOT. BOSQUE DAS ORQUÍDEAS, QD. H)	SÃO JORGE	2000	CONJUNTO
COSTA NORTE III, RESID. (LOT. BOSQUE DAS ORQUÍDEAS, QD. J)	SÃO JORGE	2000	CONJUNTO
COSTA REGO	PINHEIRO	1977	LOTEAMENTO
CRAIBEIRA II A e B, RES.	BENEDITO BENTES	2004	CONJUNTO
DEA WHITE MAGNIA OLIVEIRA - LOT. ALVORADA, QD. 14	ANTARES	1995	DESMEMBRAMENTO
DEMÓCRITO SARMENTO BARROCA (D. S. BARROCA CONSTRUÇÃO)	LEVADA	1971	LOTEAMENTO
DENISSON MENEZES	SERRARIA	2001	LOTEAMENTO
DISTRITO INDUSTRIAL	PINHEIRO	1976	LOTEAMENTO
DIVALDO SURUAGY	PINHEIRO	1978	CONJUNTO
DJALMA ANGELO DA SILVA	PITANGUINHA	1975	DESMEMBRAMENTO
DOM ADELMO MACHADO	CRUZ DAS ALMAS	1984	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
DUAS IRMÃS	TRAPICHE DA BARRA	FALL	LOTEAMENTO
DURVAL FERNANDES	ANTARES	1950	LOTEAMENTO
D'URVILLE	SERRARIA	2000	LOTEAMENTO
EDMUNDO TEIXEIRA LEITE	ANTARES	1950	LOTEAMENTO
ELAINE BAIA DE ALMEIDA	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
ELDORADO	FEITOSA	1982	CONJUNTO
ELOI BEZERRA	PITANGUINHA	1957	DESMEMBRAMENTO
EPOMINA GATO FALCÃO	BARRO DURO	1950	LOTEAMENTO
EPOMINA GATO FALCÃO (LEVADA)	BARRO DURO	1950	LOTEAMENTO
ERALDO E TÉRCIO WANDERLEY SOUZA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
ESPERANÇA I	SÃO JORGE	1998	LOTEAMENTO
ESPERANÇA II	SERRARIA	1999	LOTEAMENTO
ESTRADA NOVA	CRUZ DAS ALMAS	1956	LOTEAMENTO
EUNICE FERREIRA RODRIGUES	GRUTA DE LOURDES	1970	DESMEMBRAMENTO
EURIDES LINS BREDÁ	JACINTINHO	1976	DESMEMBRAMENTO
EUSTÁQUIO GOMES DE MELO	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1979	CONJUNTO
EVANDRO P. DE MIRANDA	PITANGUINHA/FAROL	1980	LOTEAMENTO
EVILÁSIO CANUTO MARQUE "A"	SERRARIA	1998	DESMEMBRAMENTO
EVILÁSIO CANUTO MARQUE "B"	SERRARIA	1999	DESMEMBRAMENTO
FERNANDES MENDES PINTO	ANTARES	1949	LOTEAMENTO
FLAMBOYANT	SERRARIA	1981	CONJUNTO
FLÁVIO CORREIA DA ROCHA	CRUZ DAS ALMAS	1956	LOTEAMENTO
FLÁVIO ROCHA	CENTRO	1954	LOTEAMENTO
FRANCISCO FREIRE RIBEIRO	PITANGUINHA	1979	LOTEAMENTO
FRANCISCO PEREIRA GUSMÃO	ANTARES	1949	LOTEAMENTO
FRANCISCO SERAFICO STA. MARIA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
FREI CANECA	PITANGUINHA	1980	LOTEAMENTO
GALÁPAGOS, RES. P.A.R	SANTA LÚCIA	2002	CONDOMÍNIO P.A.R
GAMAVILLE	PITANGUINHA	1980	LOTEAMENTO
GASTONE WANDESM BERARD	BEBEDOURO	1950	LOTEAMENTO
GASTONE WANDESM BERARD (R. PRES. AGOSTINHO DA SILVA NEVES	POÇO	1982	DESMEMBRAMENTO
GENTIL MALTA	SANTOS DUMONT	1991	CONJUNTO
GERALDO SAMPAIO	TABULEIRO DOS MARTINS	2008	LOTEAMENTO
GERMANO, RES. P.A.R	PETRÓPOLIS	2001	CONDOMÍNIO P.A.R
GIRASOL	POÇO	1983	LOTEAMENTO
GISELA WERFEL	TABULEIRO DOS MARTINS/ SANTA LÚCIA	FALL	LOTEAMENTO
GLEBA (SITUADA AV. DR. SEBASTIÃO CORREIA DA ROCHA)	PETRÓPOLIS	1998	DESMEMBRAMENTO
GOIABEIRAS	TABULEIRO DOS MARTINS	FALL	DESMEMBRAMENTO
GRACILIANO RAMOS (ACAUÃ)	PRADO	1988	LOTEAMENTO
GREEN PARK, RES.	TABULEIRO DOS MARTINS	2005	LOTEAMENTO
GUILHERME DUARTE BARROS	CENTRO	1953	LOTEAMENTO
GUILHERME DUARTE BARROS	CENTRO	1953	LOTEAMENTO
GULADIM (ERIVALDO DA COSTA BARROS)	GRUTA DE LOURDES	1964	LOTEAMENTO
GURGURY	POÇO	1980	LOTEAMENTO
HABITACIONAL ASSUMPCÃO	TABULEIRO DOS MARTINS	1990	CONJUNTO
HABITACIONAL I (JATIÚCA I)	JATIÚCA	1981	CONJUNTO
HABITACIONAL II (JATIÚCA II)	JATIÚCA	1981	CONJUNTO
HANS KERN	TABULEIRO DOS MARTINS	2009	LOTEAMENTO
HELDER CÂMARA, P.A.R	PETRÓPOLIS	2003	CONDOMÍNIO P.A.R
HÉLIO CASADO REGO	GUAXUMA	1965	LOTEAMENTO
HÉLIO RAMALHO FERREIRA	CRUZ DAS ALMAS	1956	LOTEAMENTO
HENRIQUE EQUELMAN	ANTARES	1982	CONJUNTO
HERDEIROS DE PEDRO ROCHA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
HERMEZINDA OLIVEIRA COSTA	FEITOSA	1961	LOTEAMENTO
HORIZONTE, RES.	JACARECICA	2007	LOTEAMENTO
HUMBERTO ROCHA OMENA	GRUTA DE LOURDES	1964	LOTEAMENTO

ICARAÍ	PETRÓPOLIS	1973	LOTEAMENTO
IDELFONSO DE MENDONÇA UCHOA	FEITOSA	1961	LOTEAMENTO
IGUACU	PETRÓPOLIS	1973	LOTEAMENTO
ILDA MELO ACIOLI	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
ILDEFONSO DE MENDONÇA UCHOA P.A.R	TABULEIRO DO MARTINS	2003	CONDOMÍNIO P.A.R
ILHA VITÓRIA - ETAPA A	PINHEIRO	2000	CONJUNTO
ILHAS DO CARIBE, ANTIGO BURITI, RES, PIP.	MANGABEIRAS	2003	CONJUNTO
IMOBILIÁRIA NORDESTINA	TABULEIRO DOS MARTINS	1981	DESMEMBRAMENTO
IMOBILIÁRIA NORDESTINA	TABULEIRO DOS MARTINS	1982	DESMEMBRAMENTO
IMOBILIÁRIA NORDESTINA	TABULEIRO DOS MARTINS	1983	DESMEMBRAMENTO
INOOCOP	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1977	CONJUNTO
IPASEAL	MANGABEIRAS	1965	CONJUNTO
IPIOPOLIS (ANTONIO EVALDO INOJOSA)	IPIOCA	1966	LOTEAMENTO
JACARECICA (INOOCOOP)	PINHEIRO	1975	LOTEAMENTO
JACUTINGA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
JAGUARANI BARROS GONÇALVES	FAROL	1957	LOTEAMENTO
JAIME CORREIA MENDES	FAROL	1957	LOTEAMENTO
JAIME PONTES FRAGOSO	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
JAIR LEÃO COSTA (DUAS IRMÃS)	POÇO	1961	DESMEMBRAMENTO
JARDIM ACÁCIA	FAROL	1960	LOTEAMENTO
JARDIM ALAGOAS	PINHEIRO	1978	LOTEAMENTO
JARDIM ALAGOAS, RESID	FAROL	2003	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
JARDIM AMÉRICA	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
JARDIM CAMPESTRE	PETRÓPOLIS	1981	DESMEMBRAMENTO
JARDIM DA SERRARIA	SERRARIA	2000	LOTEAMENTO
JARDIM DA SERRARIA	SERRARIA	1980	CONJUNTO
JARDIM DE ALAH	FAROL	1957	LOTEAMENTO
JARDIM DO HORTO	POÇO / MANGABEIRAS	1983	LOTEAMENTO
JARDIM DO PLANALTO	SANTOS DUMONT	1983	CONJUNTO
JARDIM DOS TRÓPICOS	GARÇA TORTA	1962	LOTEAMENTO
JARDIM EUROPA RES.	TABULEIRO DOS MARTINS	2006	LOTEAMENTO
JARDIM FORMOSA	SÃO JORGE	1996	LOTEAMENTO
JARDIM GLÓRIA	JATIÚCA	1970	LOTEAMENTO
JARDIM MAURICEIA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
JARDIM ORIENTE (CONHECIDO COMO REGINALDO)	FALL	1956	LOTEAMENTO
JARDIM PETRÓPOLIS	JARDIM PETRÓPOLIS	1969	LOTEAMENTO
JARDIM PETRÓPOLIS II "E" (LAGOA)	PONTA VERDE/JATIÚCA	1986	LOTEAMENTO
JARDIM PETRÓPOLIS II B (AVENIDA DURVAL DE GOES MONTEIRO)	POÇO / JACINTINHO	1983	LOTEAMENTO
JARDIM PETRÓPOLIS P1A - Q. "A" e "B" e P2A - Q "C"	POÇO	1980	LOTEAMENTO
JARDIM PRESIDENTE KENNEDY	IPIOCA	1965	LOTEAMENTO
JARDIM PRIMAVERA	LEVADA	1971	LOTEAMENTO
JARDIM ROYAL RES.	TABULEIRO DOS MARTINS	2007	CONJUNTO
JARDIM ROYAL RES. II	CIDADE UNIVERSITÁRIA	2009	CONJUNTO
JARDIM SANTA ANA	POÇO	1982	LOTEAMENTO
JARDIM SAÚDE	PINHEIRO	1977	LOTEAMENTO
JARDIM TROPICAL	GRUTA DE LOURDES	1971	CONJUNTO
JARDIM TROPICAL, RES.	CIDADE UNIVERSITÁRIA	2009	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
JARDINÓPOLIS, RES.	TABULEIRO DOS MARTINS	2004	LOTEAMENTO
JARSEN CORTEZ COSTA (NOVO LAR)	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
JATIÚCA	POÇO	1980	LOTEAMENTO
JATOBÁ	POÇO	1982	LOTEAMENTO
JEUNE VILLE	PITANGUINHA	1979	LOTEAMENTO
JOANA GARUJU, RES.	BENEDITO BENTES	2007	CONJUNTO
JOÃO ALVES MELO	PINHEIRO	1974	LOTEAMENTO
JOÃO AQUINO LIMA	TABULEIRO DOS MARTINS	1982	DESMEMBRAMENTO
JOÃO DE BARRO (VIRGEM DOS POBRES III)	TRAPICHE DA BARRA	FALL	CONJUNTO
JOÃO DUDA CALADO	FAROL	1957	LOTEAMENTO
JOÃO HONORATO DE PAIVA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
JOÃO PAULO VI - SIMOL	PINHEIRO	1975	LOTEAMENTO
JOÃO SAMPAIO	PETRÓPOLIS	1990	CONJUNTO
JOÃO SAMPAIO III ETAPA, PREF. GLEBA C1 (NASCENTE DO SOL)	SANTO AMARO	1996	LOTEAMENTO
JOÃO SAMPAIO III ETAPA, PREF. GLEBA C2	SERRARIA	1999	LOTEAMENTO
JOÃO XXIII	JATIÚCA/POÇO	1971	LOTEAMENTO
JOAQUIM LEÃO (VIRGEM DOS POBRES II)	PONTA GROSSA/VERGEL DO LAGO	2007	CONJUNTO
JOAQUIM LINS CALHEIROS	TABULEIRO DOS MARTINS	1987	DESMEMBRAMENTO
JOAQUIM LISBOA SOBRINHO	FAROL	1959	LOTEAMENTO
JOÉ ANTÔNIO F. BEIRÃO	CENTRO	1954	LOTEAMENTO
JORGE AMORIM	POÇO	1977	DESMEMBRAMENTO
JOSÉ AFONSO DE MELLO	GRUTA DE LOURDES	1964	LOTEAMENTO
JOSÉ ALVES FRANÇA	GRUTA DE LOURDES	1964	LOTEAMENTO
JOSÉ ALVES MORGADO	BARRO DURO/SERRARIA	1950	LOTEAMENTO
JOSÉ AUGUSTO CABRAL	TRAPICHE DA BARRA	FALL	LOTEAMENTO
JOSÉ BERNARDES JUNIOR	FAROL	1970	DESMEMBRAMENTO
JOSÉ BERNARDES, RES. P.A.R	SERRARIA	2003	CONDOMÍNIO P.A.R
JOSÉ CARLOS POCIUNCULA	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
JOSÉ CAVALCANTE MOURA	CENTRO	1954	LOTEAMENTO
JOSÉ DA SILVA NOGUEIRA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
JOSÉ DA SILVA PEIXOTO	JACINTINHO	1977	CONJUNTO
JOSÉ DUBEAUX LEÃO	TABULEIRO DOS MARTINS	1979	CONJUNTO
JOSÉ FIRMINO FILHO	FAROL	1965	DESMEMBRAMENTO

JOSÉ LAGES FILHO	FAROL	1965	DESMEMBRAMENTO
JOSÉ LIRA	BEBEDOURO	1951	LOTEAMENTO
JOSÉ MARIA DE MELO	TABULEIRO DOS MARTINS	1977	CONJUNTO
JOSÉ MARQUES DE SOUZA	FEITOSA	1962	LOTEAMENTO
JOSÉ MURILO CIRINO NOGUEIRA	SERRARIA	1984	DESMEMBRAMENTO
JOSÉ QUINTELA CAVALCANTE	GARÇA TORTA	1962	LOTEAMENTO
JOSÉ TEIXEIRA NETO	FAROL	1960	LOTEAMENTO
JOSÉ TENÓRIO LINS	SERRARIA	1986	CONJUNTO
JOSÉ UCHOA DA ROCHA	TRAPICHE DA BARRA	FALL	LOTEAMENTO
JOUBER BRANDÃO MASCARENHA	PINHEIRO	1976	LOTEAMENTO
JÚLIO ALEXANDRE SILVA	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
JÚLIO GONZALES CABRALES	PINHEIRO	1977	LOTEAMENTO
JÚLIO GONZALES CABRALES	TABULEIRO DOS MARTINS	1984	DESMEMBRAMENTO
JÚLIO SINGER	POÇO	1968	DESMEMBRAMENTO
JURUBEBA	JARDIM PETRÓPOLIS	1969	LOTEAMENTO
JUSSARA	LEVADA	1971	LOTEAMENTO
JUSSARA II	PINHEIRO	1978	LOTEAMENTO
LAGOA AZUL	PRADO	1987	LOTEAMENTO
LAURA DE VASCONCELOS	POÇO/MANGABEIRAS	1983	LOTEAMENTO
LAURA TEIXEIRA SILVA	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
LEÃO IRMÃOS	ANTARES	1948	LOTEAMENTO
LEÃO IRMÃOS	CENTRO/PRADO	1955	LOTEAMENTO
LEÃO IRMÃOS	JACARECICA	1967	LOTEAMENTO
LENITA VILELA II	VERGEL DO LAGO	FALL	CONJUNTO
LILOTA	GRUTA DE LOURDES	1957	DESMEMBRAMENTO
LIMA JUNIOR	PINHEIRO	1969	CONJUNTO
LUSBOA	MANGABEIRAS	1972	LOTEAMENTO
LOURIVAL DE MELO MOTA	PRADO	1966	DESMEMBRAMENTO
LOURIVAL LOBO FERREIRA	FEITOSA	1962	LOTEAMENTO
LOURIVAL OLIVEIRA PANTALEÃO	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
LÚCIA ARAÚJO C. DOLEWEZYUNK	BENEDITO BENTES	1953	LOTEAMENTO
LÚCIO COSTA P. A. R	PETRÓPOLIS	2003	CONDOMÍNIO P. A. R
LUIZ BATISTA ALENCAR	CIDADE UNIVERSITÁRIA/ANTARES	1955	LOTEAMENTO
LUIZ CORREIA DA COSTA	FAROL	1959	LOTEAMENTO
LUIZ DOS ANJOS, IND., RES., P. A. R	SERRARIA	2004	CONDOMÍNIO P. A. R
LUIZ MENDONÇA UCHOÁ (SOBRAL)	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
M. L. SOARES (LOT. PINHEIRO - MAT 2127/1º CART.)	PAJUÇARA	1972	LOTEAMENTO
MANGABEIRAS	MANGABEIRAS/JATIÚCA	1977	DESMEMBRAMENTO
MANGABEIRAS, CONJUNTO, RES.	MANGABEIRAS	1984	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
MANOEL GAMA MORAES	ANTARES	1947	LOTEAMENTO
MANOEL GAMA MORAES	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
MANOEL JOAQUIM DE OLIVEIRA	ANTARES	1950	LOTEAMENTO
MANOEL MARINHO ROCHA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
MANOEL MENEZES PINTO	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
MANOEL PACHECO RAMALHO	FAROL	1957	LOTEAMENTO
MANOEL PORCIUNCUA	FEITOSA	1962	LOTEAMENTO
MANOEL UCHOA DA ROCHA	IPIOCA	1965	LOTEAMENTO
MAR AZUL	JACARECICA	1967	LOTEAMENTO
MAR EGEU (ATUAL SHOPPING MIRAMAR)	FEITOSA	1992	CONDOMÍNIO NÃO CONSTRUÍDO/ ATUAL SHOPPING MIRAMAR
MARCELO LOPES COSTA	PINHEIRO	1976	LOTEAMENTO
MARCIO FLORENTINO NUTELS	CRUZ DAS ALMAS	1991	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
MARCOS BOTLER	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
MARECHAS, RES. P. A. R	TABULEIRO DO MARTINS	2006	CONDOMÍNIO P. A. R
MARGARIDA SERPA SANTA MARIA	TRAPICHE DA BARRA	1964	DESMEMBRAMENTO
MARGARIDA SERPA SANTANA MARIA	PINHEIRO	1973	LOTEAMENTO
MARIA ALZIRA MOTA AMADO	FAROL	1957	LOTEAMENTO
MARIA ANETE BROAD BARROCA (LOT. PAJUÇARA)	GUAXUMA	1964	LOTEAMENTO
MARIA ANTÔNIA S. CARVALHO	ANTARES	1949	LOTEAMENTO
MARIA C. ALBUQUERQUE	LEVADA	1971	LOTEAMENTO
MARIA DAS VITÓRIAS	FAROL	1959	LOTEAMENTO
MARIA HORTÊNCIA	JARDIM PETRÓPOLIS	1969	LOTEAMENTO
MARIA JOSÉ LÔES	ANTARES	1950	LOTEAMENTO
MARIA PASTORA F. LOBO	CENTRO	1954	LOTEAMENTO
MARIA RIBEIRO DE OLIVEIRA	CENTRO	1954	LOTEAMENTO
MARIA ROSA MATOS	BARRO DURO	1950	LOTEAMENTO
MARIAPOLIS	FAROL	1959	LOTEAMENTO
MARIETA ALVES MACIEL	CRUZ DAS ALMAS	1956	LOTEAMENTO
MARILÚ	JATIÚCA/MANGABEIRAS	1962	DESMEMBRAMENTO
MÁRIO FERREIRA LOBO	LEVADA	1972	LOTEAMENTO
MÁRIO FERREIRA SOUZA LOBO	MANGABEIRAS	1972	LOTEAMENTO
MATA ATLÂNTICA	SERRARIA	2002	CONJUNTO
MATA ATLÂNTICA (P. A. R)	SERRARIA	2002	CONDOMÍNIO P. A. R
MEDEIROS NETO (PARQUE DOS EUCAUPTOS)	SANTA AMÉLIA	1984	CONJUNTO
MEDEIROS NETO IV	TABULEIRO DOS MARTINS	1991	CONJUNTO
MERCEDES PEIXOTO	CANAÃ	1953	LOTEAMENTO
MILANO	TABULEIRO DOS MARTINS	2004	LOTEAMENTO
MIRA MAR	TRAPICHE DA BARRA	FALL	LOTEAMENTO
MIRA MAR	PONTAL DA BARRA	1953	DESMEMBRAMENTO
MIRIM DE IPIOCA	LEVADA	1971	LOTEAMENTO

MONTE BELLO I	ANTARES	2000	DESMEMBRAMENTO
MONTE BELLO II	ANTARES	2000	DESMEMBRAMENTO
MONTE BELLO III	ANTARES	2000	DESMEMBRAMENTO
MONTE BELLO, RESIDENCIAL	SERRARIA	2000	LOTEAMENTO
MONTE CARLO	SERRARIA	1999	LOTEAMENTO
MONTE VERDE, RESIDENCIAL	SERRARIA	2000	LOTEAMENTO
MORADA DA GARÇA, RES.	GARÇA TORTA	2004	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
MORADA DAS ÁRVORES	PINHEIRO	1976	CONJUNTO
MORADA DAS ÁRVORES, RES. P.A.R	ANTARES	2002	CONDOMÍNIO P.A.R
MORADA DO BOSQUE	PETRÓPOLIS	1980	CONJUNTO
MORADA DOS PALMARES	POÇO	1981	LOTEAMENTO
MORADA NOVA	TABULEIRO DO MARTINS	1980	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
MOREIRA LIMA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
MUNDO NOVO	TRAPICHE DA BARRA	FALL	LOTEAMENTO
MURILÓPOLIS	PINHEIRO	1978	LOTEAMENTO
MURILÓPOLIS - PARTE II	PRADO	1987	LOTEAMENTO
MUTIRÃO	CRUZ DAS ALMAS	1981	CONJUNTO
NAPOLEÃO ARROXELAS	CLIMA BOM	1956	LOTEAMENTO
NELSON ALVES DE OLIVEIRA	FEITOSA	1961	LOTEAMENTO
NELSON ANDRE DO NASCIMENTO	FEITOSA	1962	LOTEAMENTO
NELSON LEÔNIO DE FARIAS	CRUZ DAS ALMAS	1956	LOTEAMENTO
NIRVA AMORIM SANTIAGO	BENEDITO BENTES	1952	LOTEAMENTO
NOSSA SENHORA DOS PRAZERES	FEITOSA	1960	LOTEAMENTO
NOVA MORADA (ARVOREDO)	BARRO DURO	1982	CONJUNTO
NOVO HORIZONTE	FAROL	1959	LOTEAMENTO
NOVO MUNDO	PINHEIRO	1974	LOTEAMENTO
NUPORANGA	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
OÁSIS	GUAXUMA	1964	LOTEAMENTO
OCEAN VIEW	JACARECICA	2000	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
OCEANIS, RES.	TABULEIRO DOS MARTINS	2004	LOTEAMENTO
OLINDINA CAMPOS TEIXEIRA	FEITOSA	1961	LOTEAMENTO
ORION, RES.	TABULEIRO DOS MARTINS	2008	LOTEAMENTO
OSCAR CUNHA	TABULEIRO DOS MARTINS	1976	DESMEMBRAMENTO
OSEAS CARDOSO, DEP. (IPASE)	FALL	FALL	CONJUNTO
OSMAN LOUREIRO	CLIMA BOM	1988	CONJUNTO
OSÓRIO CALHEIROS GATO	ANTARES	1949	LOTEAMENTO
OSVALDO SIMÕES BRAGA	ANTARES	1949	LOTEAMENTO
OTÁVIO FAUSTINO	PINHEIRO	1973	LOTEAMENTO
OTHON BEZERRA DE MELO (ENGENHO ROCHA)	RIO NOVO	1973	DESMEMBRAMENTO
OURO PRETO, P.A.R (TARCÍSIO DE JESUS)	OURO PRETO	2003	CONDOMÍNIO P.A.R
OURO PRETO II, P.A.R (ANTÔNIO COUTINHO)	OURO PRETO	2003	CONDOMÍNIO P.A.R
PADRE CÍCERO	JACINTINHO	1979	CONJUNTO
PAJUÇARA, PARQUE RES.	POÇO	1968	CONJUNTO
PALMARES (MARIETA FLORES BARBOSA)	CLIMA BOM	1956	LOTEAMENTO
PALMEIRAS	POÇO	1983	LOTEAMENTO
PARÁ	GRUTA DE LOURDES	1964	LOTEAMENTO
PARAÍSO DA ÁGUAS, RES. P.A.R	PETRÓPOLIS	2003	CONDOMÍNIO P.A.R
PARQUE DAS MANGUEIRAS	ANTARES	2004	DESMEMBRAMENTO
PARQUE DO FAROL	SANTOS DUMONT	1996	LOTEAMENTO
PARQUE DO FEITOSA	TABULEIRO DOS MARTINS	2005	LOTEAMENTO
PARQUE DOS EUCAIPTOS	RIO NOVO	1993	LOTEAMENTO
PARQUE MIRAMAR	TRAPICHE DA BARRA	FALL	LOTEAMENTO
PARQUE PETRÓPOLIS I	PETRÓPOLIS	2010	PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA
PARQUE PETRÓPOLIS II	PETRÓPOLIS	2010	PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA
PARQUE PETRÓPOLIS III	PETRÓPOLIS	2010	PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA
PORTE DO SÍTIO CABOCÓ (HOTEL PRATAGY) ANTÔNIO BRANDÃO	IPOCA	1983	DESMEMBRAMENTO
PATRIMÔNIO DA UNIÃO	FAROL	1957	LOTEAMENTO
PAU BRASIL	PITANGUINHA	1979	LOTEAMENTO
PAU CETIM	PITANGUINHA	1979	LOTEAMENTO
PAU D'ARCO	MANGABEIRAS/JACINTINHO	1972	LOTEAMENTO
PAU D'ARCO	FEITOSA	1968	DESMEMBRAMENTO
PAULO LUIZ NETO LOBO	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1983	DESMEMBRAMENTO
PAULO MOTA CERQUEIRA	PINHEIRO	1977	DESMEMBRAMENTO
PAULO MOTA CERQUEIRA	PINHEIRO	1978	DESMEMBRAMENTO
PAULO MOTA CERQUEIRA	PINHEIRO	1978	DESMEMBRAMENTO
PAULO MOTA CERQUEIRA	MANGABEIRAS	1981	DESMEMBRAMENTO
PAULO MOTA CERQUEIRA	MANGABEIRAS	1981	DESMEMBRAMENTO
PAULO MOTA CERQUEIRA E CIA	PINHEIRO	1979	DESMEMBRAMENTO
PAULO MOTA CERQUEIRA E CIA	PINHEIRO	1980	DESMEMBRAMENTO
PAULO VASCO JUCA	FEITOSA	1962	LOTEAMENTO
PEDRO JOSÉ DE OLIVEIRA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
PEDRO RAMALHO DE CARVALHO	CRUZ DAS ALMAS	1956	LOTEAMENTO
PEDRO RUBENS DE M. WANDERLEY	FAROL	1957	LOTEAMENTO
PÉROLAS DO FAROL, RES. P.A.R	FAROL	2002	CONDOMÍNIO P.A.R
PIO XIII	JATIÚCA	1972	CONJUNTO
PLANALTO	PINHEIRO	1973	DESMEMBRAMENTO
PLANALTO DA SERRARIA	SERRARIA	1989	DESMEMBRAMENTO
PLANALTO DE MANGABEIRAS	RIACHO DOCE	1990	LOTEAMENTO
POLÍCIA MILITAR	JATIÚCA	1969	LOTEAMENTO
PÔR DO SOL	SANTA AMÉLIA	1993	LOTEAMENTO

POTIGUARA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
POUSO DA GARÇA	SANTA LÚCIA / PETROPÓLIS	1996	LOTEAMENTO
POUSO DA GARÇA II	SERRARIA	2001	LOTEAMENTO
PRADO	JATIÚCA	1969	LOTEAMENTO
PRAIA MAR, SALGEMA	JATIÚCA	1978	DESMEMBRAMENTO
PRAIAS BELAS, RES. P.A.R	POÇO	2002	CONDOMÍNIO P.A.R
PRATAGY	JATIÚCA	1973	CONJUNTO
PRATAGY	RIACHO DOCE	1965	DESMEMBRAMENTO
PREZERES	FAROL	1956	LOTEAMENTO
PREFEITO JOÃO SAMPAIO I (NASC. DO SOL)	BENEDITO BENTES	1992	CONJUNTO
PREFEITURA DE MACEIÓ	VERGEL DO LAGO	FALL	CONJUNTO
PRODUBAN	PONTA VERDE	1970	CONJUNTO
PROMORAR (VIRGEM DOS POBRES I)	VERGEL DO LAGO	1984	CONJUNTO
RECANTO DA GÁVEA II	POÇO	1981	CONJUNTO
RECANTO DA SERRARIA	SANTA AMÉLIA	1994	LOTEAMENTO
RECANTO DA SERRARIA II	SERRARIA	1998	LOTEAMENTO
RECANTO DA SERRARIA III	SERRARIA	1999	LOTEAMENTO
RECANTO DOS PÁSSAROS	BENEDITO BENTES	2010	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
RENATO DE MELO BARBOSA	IPIOCA	1965	LOTEAMENTO
REPOUSO DA GÁVEA	POÇO/CENTRO/FAROL	1983	LOTEAMENTO
RESERVA BELLA VISTA, RES.	TABULEIRO DOS MARTINS	2009	LOTEAMENTO
RESERVA DO VALE	TABULEIRO DOS MARTINS	2004	LOTEAMENTO
RIACHO BOM	PETRÓPOLIS	1982	DESMEMBRAMENTO
RIACHO DOCE, RES.	SERRARIA	2003	LOTEAMENTO
RIACHUELO	TRAPICHE DA BARRA/PONTAL DA BARRA	1954	DESMEMBRAMENTO
RIO NOVO	JATIÚCA	1969	LOTEAMENTO
RIO NOVO	PRADO	1988	LOTEAMENTO
RIO TEJO INCORPORAÇÕES	FALL	1985	CONJUNTO
ROSANE COLLOR	CLIMA BOM	FALL	CONJUNTO
ROTARY II	GRUTA DE LOURDES	1982	CONJUNTO
RUI PALMEIRA	ANTARES	1948	LOTEAMENTO
S/A LEÃO IRMÃOS	FALL	1956	LOTEAMENTO
SALVADOR LIRA	TABULEIRO DOS MARTINS	1976	CONJUNTO
SAMAMBAIA	TRAPICHE DA BARRA - PONTAL DA BARRA	FALL	LOTEAMENTO
SAMAMBAIA	SERRARIA	1980	DESMEMBRAMENTO
SAMBURÁ	PINHEIRO	1974	LOTEAMENTO
SAN NICOLA II	TABULEIRO DOS MARTINS	2007	LOTEAMENTO
SAN NICOLAS	SERRARIA	2001	LOTEAMENTO
SANTA AMÉLIA	SÃO JORGE	1996	LOTEAMENTO
SANTA CECÍLIA, (JD. RES.)	JATIÚCA		CONJUNTO
SANTA FÉ	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
SANTA FERNANDA	JATIÚCA	1965	DESMEMBRAMENTO
SANTA LAURA	POÇO	1965	DESMEMBRAMENTO
SANTA LÚCIA	SANTA LÚCIA	1964	DESMEMBRAMENTO
SANTA LUZIA	JARDIM PETRÓPOLIS	1969	LOTEAMENTO
SANTA MADALENA	PRADO	1988	LOTEAMENTO
SANTA MADALENA I, II, III (CINEX)	FEITOSA	1988	CONJUNTO
SANTA MARIA	SANTOS DUMONT	1992	CONJUNTO
SANTA MARIA	FAROL	1976	DESMEMBRAMENTO
SANTA MARIA, RES.	CIDADE UNIVERSITÁRIA	2004	CONJUNTO
SANTA RITA	PAJUÇARA	1972	LOTEAMENTO
SANTA RITA DE CÁSSIA	FEITOSA	1961	LOTEAMENTO
SANTA RITA DE CÁSSIA	FAROL	1967	CONJUNTO
SANTA TERCÍLIA (GUAICURUS)	JACINTINHO	1967	LOTEAMENTO
SANTA TEREZINHA	PINHEIRO	1977	LOTEAMENTO
SANTA TEREZINHA	RIO NOVO	1993	LOTEAMENTO
SANTANA	TABULEIRO DOS MARTINS	1973	DESMEMBRAMENTO
SANTO AMARO	JATIÚCA	1963	DESMEMBRAMENTO
SANTO ANTÔNIO	GARÇA TORTA	1962	LOTEAMENTO
SANTO ANTÔNIO	MANGABEIRAS/JATIÚCA	1965	DESMEMBRAMENTO
SANTO ANTÔNIO (OSÉAS CARDOSO PAES)	PINHEIRO	1976	LOTEAMENTO
SANTO EDUARDO	POÇO	1973	CONJUNTO
SANTO INÁCIO DE LOYOLA	JACINTINHO	1967	LOTEAMENTO
SANTO INÁCIO DE LOYOLA (COMPLEMENTO)	PETRÓPOLIS	1972	LOTEAMENTO
SANTOS DUMONT	SANTOS DUMONT	1972	DESMEMBRAMENTO
SANTOS DUMONT QD L 8	SANTOS DUMONT	1984	DESMEMBRAMENTO
SANTOS DUMONT QD. T	FAROL	1957	LOTEAMENTO
SÃO BENEDITO	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
SÃO CAETANO	PONTA DA TERRA	1984	LOTEAMENTO
SÃO DOMINGOS	JACINTINHO	1982	CONDOMÍNIO HORIZONTAL
SÃO FRANCISCO	GRUTA DE LOURDES	1964	LOTEAMENTO
SÃO GERALDO	PINHEIRO/BEBEDOURO	1978	LOTEAMENTO
SÃO JOÃO	FAROL	1959	LOTEAMENTO
SÃO JOSÉ	FAROL	1959	LOTEAMENTO
SÃO JOSÉ	TRAPICHE DA BARRA	1965	DESMEMBRAMENTO
SÃO JOSÉ, SANTA RITA	CRUZ DAS ALMAS	1963	DESMEMBRAMENTO
SÃO JUDAS TADEU	GRUTA DE LOURDES	1964	LOTEAMENTO
SÃO JUDAS TADEU	GRUTA DE LOURDES	1964	LOTEAMENTO
SÃO LEOPOLDO	FAROL	1959	LOTEAMENTO
SÃO LEOPOLDO MAT 39070/1º CART	PONTA VERDE	1986	LOTEAMENTO

SAUAÇUHY II, PARKRIO	POÇO	1980	LOTEAMENTO
SAUAÇUHY, PARK RES.	PITANGUINHA	1979	LOTEAMENTO
SEBASTIÃO ANTÔNIO DOS SANTOS	TABULEIRO DOS MARTINS	1978	DESMEMBRAMENTO
SEBASTIÃO B. CAVALCANTE	PAIUÇARA	1972	LOTEAMENTO
SEBASTIÃO CORREIA	PETROPÓLIS	1991	CONJUNTO
SELMA BANDEIRA	TABULEIRO DOS MARTINS	2006	LOTEAMENTO
SEMINÁRIO	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
SENADOR RUI PALMEIRA	SERRARIA	1983	CONJUNTO
SERRA MAR, RES.	TABULEIRO DOS MARTINS	2007	LOTEAMENTO
SERRARIA P.A.R	SERRARIA	2002	CONDOMÍNIO P.A.R
SESI	GRUTA DE LOURDES	1963	DESMEMBRAMENTO
SETE COQUEIROS - CIPAL, PARQUE RESIDENCIAL	PONTA VERDE	1968	CONJUNTO
SHANGRILLA	SERRARIA	2002	LOTEAMENTO
SÍTIO GULANDIM	FEITOSA	1961	LOTEAMENTO
SOBRAL LUIZ MENDONÇA UCHOA	GRUTA DE LOURDES	1963	LOTEAMENTO
SOLARIS	CRUZ DAS ALMAS	1982	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
SOMBRA DOS EUCALIPTOS	TRAPICHE DA BARRA	FALL	LOTEAMENTO
STELLA MARIS	PINHEIRO	1976	LOTEAMENTO
SUMARÉ	JATIÚCA	1970	LOTEAMENTO
SUZANA VIEIRA CORREIA	FEITOSA	1962	LOTEAMENTO
TABAPUAN	FAROL	1959	LOTEAMENTO
TABOLEIRO IV - QDS 23, 24, 34 E 35	TABULEIRO DOS MARTINS	1984	DESMEMBRAMENTO
TABOLEIRO NOVO (Continuação)	JACINTINHO/FEITOSA	1968	LOTEAMENTO
TABOLEIRO NOVO (PLANTA DAS GRANJAS)	IPIOCA	1965	LOTEAMENTO
TABULEIRO DO MARTINS	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1989	CONJUNTO
TABULEIRO NOVO	GRUTA DE LOURDES	1962	LOTEAMENTO
TALISMÃ	CRUZ DAS ALMAS	1966	DESMEMBRAMENTO
TEOTÔNIO VILELA	SERRARIA	1990	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
TEREZA CRISTINA PORCIUNCULA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
TERRA DE ANTARES I	POÇO	1983	LOTEAMENTO
TERRA DE ANTARES II	POÇO	1983	LOTEAMENTO
THEOBALDO BARBOSA RES. (ANT. TAQUARY) P.A.R	TABULEIRO DOS MARTINS	2002	CONDOMÍNIO P.A.R
TIROL	PINHEIRO	1973	LOTEAMENTO
TRÊS AMÉRICAS	IPIOCA	1965	LOTEAMENTO
UMUARAMA	MANGABEIRAS	1977	DESMEMBRAMENTO
UNIÃO	PITANGUINHA	1976	DESMEMBRAMENTO
UNIDADE DE VIZINHANÇA	TRAPICHE DA BARRA	FALL	LOTEAMENTO
UNIVERSIDADE	SANTOS DUMONT	1969	DESMEMBRAMENTO
UNIVERSITÁRIO	PINHEIRO	1977	LOTEAMENTO
VALE DA SERRARIA I	SERRARIA	1981	CONJUNTO
VALE DA SERRARIA II	SERRARIA	1982	CONJUNTO
VALE DA SERRARIA III	SERRARIA	1981	CONJUNTO
VALE DO FEITOSA	FEITOSA	1983	CONJUNTO
VALE DO REGINALDO	FALL	2009	
VALE DO SOL	BOM PARTO	1990	CONJUNTO
VALPARAÍSO	SANTOS DUMONT	1996	LOTEAMENTO
VATICANO I	MANGABEIRAS	1988	CONJUNTO
VATICANO II	MANGABEIRAS	1990	CONJUNTO
VERANEIO	PETRÓPOLIS	1973	LOTEAMENTO
VERT PARADISO	SÃO JORGE	1998	LOTEAMENTO
VERT PARADISO II	TABULEIRO DO MARTINS	2004	LOTEAMENTO
VIA EXPRESSA	SERRARIA / ANTARES	1999	DESMEMBRAMENTO
VIA EXPRESSA II	ANTARES	1991	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
VICENTE BERTOLINE	FAROL	1957	LOTEAMENTO
VICENTE GERBASE	CIDADE UNIVERSITÁRIA	1955	LOTEAMENTO
VICENTE MELO LIMA	FAROL	1957	LOTEAMENTO
VIDA NOVA	PONTAL DA BARRA	1986	LOTEAMENTO
VILA ARI PITOMBO	TRAPICHE DA BARRA	1950	CONJUNTO
VILA BANCÁRIA	POÇO	1955	CONJUNTO
VILA DOS PESCADORES I e II	TRAPICHE DA BARRA	2009	CONJUNTO
VILA IRMÃS LESSA	JARDIM PETRÓPOLIS	1969	LOTEAMENTO
VILA MADALENA, RES. P.A.R	TABULEIRO DO MARTINS	2000	CONDOMÍNIO P.A.R
VILA RES. ARNON DE MELLO	TABULEIRO DOS MARTINS/ SANTA LÚCIA	FALL	LOTEAMENTO
VILA RICA, RES.	ANTARES	2000	CONJUNTO
VILA SANTANA	IPIOCA	1965	LOTEAMENTO
VILA SÃO PEDRO I, II, III E IV RES.	VERGEL DO LAGO	2008	CONJUNTO
VILAS DA LAGOA	SANTA AMELIA	2002	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
VILLAGE CAMPESTRE, PARQUE UNIVERSITÁRIO	POÇO	1982	LOTEAMENTO
VILLAGIO DE FIRENZE (PLANO 100)	CRUZ DAS ALMAS	1995	CONDOMÍNIO (BLOCO DE APARTAMENTOS)
VIPAL I	PONTA VERDE	1985	LOTEAMENTO
VIPAL II	PONTA DA TERRA	1985	LOTEAMENTO
VISTA DO VALE	SERRARIA	2008	CONDOMÍNIO HORIZONTAL