



REVISTA
Casa da

ISSN 1516-7712

GEOGRAFIA
de Sobral

OS ENCLAVES RESIDENCIAIS: FRAGMENTAÇÃO E MERCANTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA RMF

The residential enclaves: fragmentation and merchantability of urban space in RMF

Los enclaves residenciales: fragmentación y comercialización en el espacio urbano en la RMF

Maria Adriana Martins dos Santos*
Zenilde Baima Amora**

RESUMO

O artigo discute o fenômeno da expansão dos condomínios e loteamentos fechados na Região Metropolitana de Fortaleza. Para tanto, a abordagem escolhida teve caráter mais empírico, que objetivou a apresentação do perfil dessa expansão. Nesta exposição, se privilegia o debate acerca das estratégias do setor imobiliário com esta nova mercadoria e o modo como está sendo realizada na Metrópole fortalezense. Considera-se que esta expansão funciona como estratégia de manter a lucratividade dos investimentos, reduzindo os riscos das construtoras e incorporadoras. Do ponto de vista das áreas de implantação desses projetos, destaca-se uma evolução mais acentuada no sentido sul e sudeste da RMF, tendendo ao distanciamento progressivo da Capital com projetos mais variados, que incluem segmentos médios de renda.

Palavras-chave: Enclaves residenciais. Fragmentação. Região Metropolitana de Fortaleza. Setor imobiliário.

ABSTRACT

The article discusses the phenomenon of expansion of condominiums and closed lots in the Metropolitan Region of Fortaleza. Therefore, the chosen approach had an empirical character which aimed to show the profile of this expansion. In this exhibition, there is privileged: the discussion about the strategies of real estate sector with this new merchandise and how it is being held in the city of Fortaleza. It is considered that this expansion has worked like strategy to maintain the profitability of investments reducing risks for builders and developers. About the point of view of these projects deployment areas, we highlight a greater development in the south and southeast towards the RMF, tending to the progressive distancing of the capital with various projects which including average income segments.

Keywords: Residential enclaves. Fragmentation. Metropolitan Region of Fortaleza. Real estate sector.

RESUMEN

El artículo aborda el fenómeno de la expansión de los condominios y lotes cerrados en la Región Metropolitana de Fortaleza. Por lo tanto, el abordaje el elegido era más carácter más empírico que aspirou la presentación del perfil de esta expansión. En esta exposición, es privilegiada: el debate sobre las estrategias de las propiedades inmobiliarias con esta nueva mercancía y la forma en que se ha llevado a cabo en la ciudad de Fortaleza. Se considera que esta expansión ha trabajado como una estrategia para

(*) Mestranda em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Ceará (UECE). Laboratório de Estudos Urbanos e da Cidade – LEURC. E-mail: adrianamartins1988@gmail.com

(**) Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Ceará (UECE). Coordenadora do Laboratório de Estudos Urbanos e da Cidade – LEURC. E-mail: zenildeamora@yahoo.com.br



mantener la rentabilidad de las inversiones en la reducción de riesgos para los constructores y desarrolladores. Desde el punto de vista de estas áreas de implantación de proyectos, hemos seleccionado a un mayor desarrollo en el sur y sureste hacia la RMF, tendiendo al progresivo alejamiento de la capital con varios proyectos, incluyendo los segmentos de renta media.

Palabras clave: Enclaves residenciales. La fragmentación. Región Metropolitana de Fortaleza. El sector inmobiliario.

INTRODUÇÃO

Desde 2007, o mercado imobiliário brasileiro registra um crescimento expressivo. De acordo com dados do Banco Central, fornecidos pela ABECIP¹, esse foi o ano em que praticamente dobrou o número de unidades construídas financiadas com recursos da caderneta de poupança, que passou, em 2006, de 45.433 para 88.778. Em 2011, ano de maior fôlego, chegou-se a 227.149 unidades contratadas.

Em 2012, quando o setor iniciou uma desaceleração, os condomínios e loteamentos fechados – que no Brasil se popularizavam entre as camadas de média e alta renda desde os anos de 1990 – passaram a ser alvo mais expressivo de interesse do setor imobiliário.

Com a valorização fundiária na RMF, a terra ganhou novos usos. Dois formatos, em especial, contribuíram para o avanço acelerado no parcelamento da terra: os loteamentos fechados e os condomínios fechados horizontais, que compõem o que chamaremos, por sua lógica em comum, de enclaves residenciais. A expansão deste fenômeno na RMF será o alvo da nossa exposição neste trabalho.

Do ponto de vista da abordagem, realizamos uma análise mais empírica do fenômeno, reunindo elementos capturados ao longo de nossas pesquisas. Metodologicamente, o acompanhamento do mercado imobiliário e a experiência com o campo constituíram fundamentos importantes a este trabalho.

Iniciamos nosso texto apresentando as definições que empregaremos ao longo do debate. Na sequência, ressaltamos a origem e as particularidades tomadas por nosso objeto na América Latina e no Brasil. Ao longo da discussão, evidenciamos o processo de fragmentação do espaço urbano da Região Metropolitana de Fortaleza, orientada pelo setor imobiliário.

ALGUMAS DEFINIÇÕES

Envolvendo o que apresentamos aqui enquanto condomínios fechados horizontais e loteamentos fechados, há uma multiplicidade de nomes, categorias, conceitos e figuras de linguagem. Por isso, fazem-se necessárias algumas considerações sobre as palavras que iremos considerar. Nossa escolha não significa um fechamento a outras interpretações, apenas desejamos tornar a exposição mais clara.

¹Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança.

Começamos pelos condomínios fechados horizontais. Essa forma de morar refere-se ao formato habitacional composto por casas encerradas por muros e com algum sistema de segurança, como controle de entrada e saída de pessoas, podendo, para isso, ter uma simples portaria ou até mesmo um sistema complexo de vigilância. Quando necessário, durante o texto, iremos nos referir a eles apenas como condomínios fechados. Outro aspecto relevante é o fato de que o condomínio fechado horizontal é colocado no mercado com suas unidades prontas. Esse elemento é importante para o distinguirmos de outra tipologia que inspira esses condomínios: os loteamentos fechados. Como a denominação sugere, os loteamentos fechados são postos no mercado ainda como partes de um parcelamento de terra já urbanizada, mas sem benfeitorias. Os loteamentos fechados também possuem organização condominial e investem pesado em componentes de segurança.

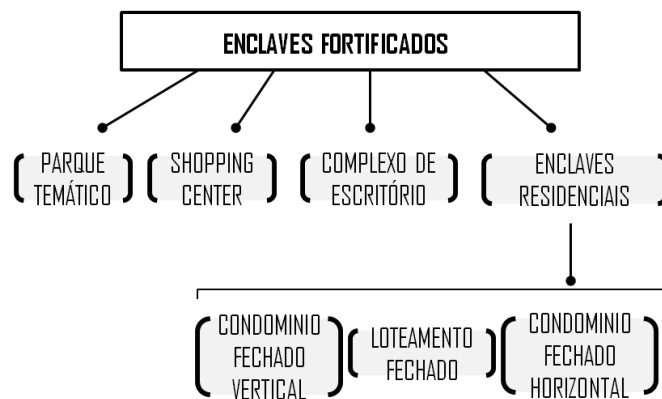
Esses empreendimentos compõem áreas privativas com funções urbanas de lazer e serviços. Eles reproduzem também espaços tradicionais de encontro da cidade, como praças e parques. Por sua extensão, em geral, se encontram localizados em áreas de menor concentração, o que implica preços menos elevados do solo para as incorporadoras.

Os loteamentos fechados costumam ter grandes dimensões e, em geral, ocupam várias quadras, acarretando, muitas vezes, a privatização de logradouros públicos². Esse aspecto é o principal mote usado pelos críticos a esse padrão.

Por esse ângulo crítico, Sobarzo (2006) entende que o pacto com o Poder Público ocupa um papel central, em especial na esfera municipal, na produção desses espaços residenciais restritivos; isso porque os loteamentos fechados só podem ocorrer ou porque há uma omissão do Poder Municipal ou porque o seu executivo “solucionou” o problema da ilegalidade por meio de concessões para uso privativo dos espaços públicos pelos moradores dos loteamentos.

²“De acordo com o art. 22 da Lei nº 6.766/79, a partir do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. Por isso, há quem afirme que os chamados ‘condomínios fechados’ não são legais, pois as vias de acesso e demais áreas não privativas deveriam ser abertas a todas as pessoas, moradoras ou não do condomínio, por serem propriedade pública de uso comum do povo” (SILVA, 2008). Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11636>>. Acesso em: 01/07/2014.

Figura 1 – Enclaves fortificados por tipo.



Fonte: Elaboração própria.

Consideramos a relação desses formatos como componentes da categoria³ desenvolvida por Caldeira (2000), dos *enclaves fortificados*, que abrange a produção de espaços residenciais, de consumo, lazer e trabalho que tenham como característica central a propriedade privada para uso coletivo. Os *enclaves fortificados* são também “fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos”, estando “voltados para o interior”, em contraposição à rua, e sendo “controlados por guardas e sistemas de segurança” (CALDEIRA, 2000, p.258-259). Com suporte nessa categoria, propomos a noção de *enclaves residenciais*, que compreende tanto os condomínios (verticais e horizontais) como os loteamentos fechados.

Este conceito de empreendimento residencial, que antes atendia apenas ao segmento de maior poder aquisitivo, foi expandido também à população de ganhos salariais médios, mercado que possibilitou uma expansão significativa, principalmente dos condomínios fechados horizontais.

Acrescentamos a noção de que, para este trabalho, quando nos reportarmos aos enclaves residenciais, tratamos apenas do tipo horizontal, modelo que se apresentou desde 2006⁴ como novidade no mercado imobiliário local. Além disso, os condomínios e os loteamentos fechados são as versões mais acabadas de um simulacro de “vida idílica” feito para “solucionar” os conflitos urbanos gerados pela própria lógica da propriedade privada.

³ Nesse caso, falamos em categoria no sentido de classificação e não no sentido filosófico.

⁴ O *Royal Park* foi o primeiro condomínio fechado a ser implantado em Fortaleza, estando localizado no bairro Edson Queiroz. Com unidades que ultrapassam os três milhões de reais, ele representa bem o modelo voltado para os setores de alta renda.

SOERGUMENTO DOS MUROS

Há cerca de quatro décadas, foi lançado o primeiro Alphaville no Município de Barueri, na Grande São Paulo⁵. Este empreendimento foi a ponta da lança do que viria em seguida em termos habitacionais no Brasil. Duas décadas após o lançamento, o padrão que envolve a construção de casas dentro de espaços protegidos por muros e vigilância foi expandido e diversificado.

A abrupta descontinuidade territorial, promovida por esses enclaves residenciais, e a agressividade de como a linha divisória entre o público e o privado é imposta situam o fenômeno em um novo nível de segregação socioespacial. Não é possível igualar simplesmente os velhos bairros da burguesia a essa tipologia, relacionando-os apenas à concentração da propriedade e da renda fundiária, ainda que estes continuem sendo os aspectos centrais para a compreensão do problema.

Para Sposito (2013, p.65), que assume posição conceitual próxima à de Henri Lefebvre, o conceito de segregação só cabe às formas de diferenciação que levam à separação espacial radical, implicando rompimento, sempre relativo, entre a parte segregada e o conjunto do espaço urbano, de modo a dificultar as relações e articulações que movem a vida urbana.

Essa segregação, de forma ampla, resulta da “radicalização e do aprofundamento de múltiplas formas de distinção, de segmentação, de desigualdade e, portanto, de diferenciação”. (SPOSITO;GÓES, 2013, p.280). De modo mais específico, a “segregação socioespacial se faz presente através dos processos de valorização imobiliária e de fragmentação, homogeneização e hierarquização do espaço urbano”. (BOTELHO, 2007, p.13).

Para Botelho (2007, p.15), essa fragmentação do espaço “se materializa na diminuição das áreas de transição e de convívio entre distintas camadas socioeconômicas da população”. Este é o aspecto central para pensarmos a problemática que envolve a expansão dos enclaves residenciais.

No Brasil, há uma ampla variedade desses enclaves residenciais, e delinearlos conceitualmente de modo mais preciso é tarefa escorregadia, devido à marcha rápida e voraz do mercado imobiliário brasileiro. Desde os anos 1990, as empresas do setor mobiliário investem pesado na consolidação deste padrão habitacional por meio da promessa de um novo “estilo de vida”.

A princípio, essa promessa foi feita para os mais ricos, e isso esteve relacionado ao contexto de crise nas décadas de 1980 e 1990. É o que explica Santos (2006), ao dizer que esse setor “optou por projetos visando conquistar um segmento de alto padrão, não afetado pela crise econômica, que começa a se desenhar com o chamado ‘milagre econômico’”. (SANTOS, 2006, p.80).

⁵ Empreendimento composto por loteamentos fechados para um mercado habitacional de alto padrão.

As propagandas dos loteamentos fechados sempre ressaltaram o poder aquisitivo, a qualidade de vida, a elegância e a distinção social. A forma mercadorica casa, inserida num condomínio fechado, promete o retorno a um tempo idílico, mas sob uma leitura essencialmente burguesa, o que também envolve a corrosão das relações com os espaços públicos e abertos das cidades.

Recentemente, este conceito de empreendimento residencial foi expandido também à população de ganhos salariais médios, mercado que possibilitou uma expansão significativa, principalmente dos condomínios fechados.

Os *barrios cerrados*, como são chamados os condomínios e loteamentos fechados pelos autores de língua espanhola, espalham-se pelas metrópoles latino-americanas nas últimas décadas, configurando um novo modelo residencial, como trata Riwilis (2008, p.119):

[...] um nuevo modelo residencial privado estadounidense que goza de una gran aceptación en América Latina y retienen mi atención a partir de una problemática bastante amplia: El crecimiento de las desigualdades sociales, La transformación del rol del Estado local, la aceptación de las políticas neoliberales de privatizaciones, el acceso a los bienes comunes y a los servicios públicos etc.

Comparando os *Barrios cerrados* latinos com aqueles vistos nos EUA, Riwilis (2008) argumenta que, diferentemente do caso estadunidense, a América Latina tem esses empreendimentos implantados em zonas compostas pela população desfavorecida, o que implica tornar mais agudas as desigualdades socioespaciais.

Há uma oposição fundamental entre a genealogia do modelo e sua versão atual: se considerarmos que os condomínios fechados tomam como referência o subúrbio romântico e utópico de *Llewellyn Park*, fundado em meados do século XIX por Llewellyn Salomão Haskell, nos EUA (LE GOIX, 2005), teremos uma oposição ao caráter distópico encontrado nos atuais modelos.

Para além dessa questão, o *Llewellyn Park* introduz vários dos elementos de destaque do conceito atual de condomínios fechados, tais como a governança privada, a regulamentação da propriedade (através de cláusulas restritivas) e a garantia de exclusividade do lugar (LE GOIX, 2005). Le Goix (2005) esclarece que, contrastando com a relativa antiguidade dos condomínios fechados, a dimensão da segurança é algo recente, enquanto elemento que estrutura essa morfologia residencial.

OS ENCLAVES RESIDENCIAIS NA RMF

Nos últimos anos, tornou-se frequente nosso contato com anúncios de enormes empreendimentos imobiliários, nos dando a impressão de que eles estão agora em todos os lugares. Pois bem, eles estão! A expansão dos projetos imobiliários das grandes incorporadoras nos eixos fora do Rio, São Paulo, Belo Horizonte mudou a dinâmica do mercado brasileiro nos últimos anos e, entre essas mudanças, se evidencia a propaganda, que passou a receber maior volume de investimento. O sonho padronizado de uma vida feliz,

baseado na família nuclear e na casa própria, é reforçado e explorado com imagens introjetadas, insistentemente, no cotidiano.

A resposta à aceleração da produção do espaço e à especulação imobiliária foi a rápida mudança na dinâmica socioespacial da cidade. Bairros inteiros “brotaram” da engenhosidade das incorporadoras, transformando áreas distantes e sem atrativos comerciais em terrenos férteis à lucratividade do capital imobiliário. Em boa dose, os loteamentos e condomínios fechados tiveram papel substancial nisso. Só na RMF, podemos citar pelo menos 26⁶ desses projetos em sua versão de maior impacto, os loteamentos fechados ou os complexos de condomínios fechados⁷, como poder ser observado do Quadro 1.

Quadro 1 – Principais empreendimentos do tipo complexo de condomínios e loteamentos fechados na RMF.

Empreendimento	Empresa	Tipo	Município
Parque dos Pássaros	Bairro Novo/Odebrecht	Complexo de condomínios	Fortaleza
Barra dos Coqueiros	FortCasa	Loteamento fechado	Cascavel
Monteville	Montenegro	Complexo de condomínios	Fortaleza
Jardins da Serra	Terra Brasilis	Loteamento fechado	Maracanaú
Terras Belas	Walter Mota	Loteamento fechado	Maracanaú
Reserva Camará	FortCasa	Loteamento fechado	Eusébio
Cascavel Village	FortCasa	Loteamento fechado	Cascavel
Jardins do Logo	Terra Brasilis	Loteamento fechado	Eusébio
Quintas do Lago	Urbanística Brasilis	Loteamento fechado	Eusébio
Alphaville	Alphaville	Loteamento fechado	Eusébio
Jardins Ibiza	FGR Urbanismo	Loteamento fechado	Eusébio
Aquiraz Riviera	Manhattan	Loteamento fechado	Aquiraz
Alphaville	Alphaville	Loteamento fechado	Aquiraz
Park Maracanaú	Sobi Imóveis	Loteamento fechado	Pacatuba
Park Bouganville	Sobi Imóveis	Loteamento fechado	Pacatuba
Parque das Águas	Sobi Imóveis	Loteamento fechado	Cascavel
Lagos Country & Resort	Sobi Imóveis	Loteamento fechado	Cascavel
Morada dos Boques e Morada das Pétalas	Rodobens	Complexo de condomínios	Pacatuba
EcoparkBoneville	Bonelli Brasil	Loteamento fechado	São Gonçalo do Amarante
Grand Boulevard	FortCasa	Loteamento fechado	Eusébio
Reserva Golden Park	Sobi Imóveis	Loteamento fechado	Itaitinga
Fazendo Imperial Sol Poente	Montenegro	Loteamento fechado	Caucaia
Vila do Porto	Vip Imobiliária LTDA	Loteamento fechado	São Gonçalo do Amarante
Vila Cauípe	Vip Imobiliária LTDA	Loteamento fechado	São Gonçalo do Amarante
Eusébio Village	Sobi Imóveis	Loteamento fechado	Eusébio
Prainha Village	Sobi Imóveis	Loteamento fechado	Aquiraz

Fonte: Elaboração própria a partir dos dados coletados na pesquisa de campo e por meio de anúncios imobiliários.

Alguns empreendimentos, como os da marca Alphaville, impactaram fortemente a produção do espaço urbano, haja vista que as camadas de maior poder aquisitivo, antes concentradas fortemente em bairros como Aldeota, Meireles, Papicu e Cocó, passaram a morar fora dos limites da Metrópole. Nogueira (2011) constata esse processo e expõe que o movimento feito pelos antigos moradores de Fortaleza em direção à RMF exprime, em geral, como justificativa, o “alto preço dos imóveis na capital e/ou a violência, e

⁶ O número de empreendimentos do tipo loteamento fechado e complexo de condomínios pode ser bem superior, já que os dados capturam apenas os empreendimentos que ainda possuem anúncios na *web*.

⁷ Chamaremos de complexos de condomínios fechados os projetos que envolvam mais de um condomínio fechado.

até a busca por maior qualidade de vida”. (p.34). Essas justificativas também se repetem em outros estados, como demonstram as várias pesquisas realizadas no Brasil sobre o tema.

Ainda de acordo com Nogueira (2011), “o melhoramento da rodovia [CE-040] facilitou a fluidez do tráfego e a contiguidade com o município de Fortaleza, encurtando as distâncias e favorecendo o movimento de incorporação imobiliária em direção ao Eusébio” (p.55), município de destaque em número de empreendimentos.

Nesse quesito, a nosso ver, a Metrópole fortalezense pode estar passando por uma transição, uma vez que esses loteamentos estão fora do Município de Fortaleza, mas ainda não são capazes de criar uma autonomia, a exemplo do Alphaville paulistano. No caso local, a possibilidade de acessar rapidamente áreas da Capital concentradoras de serviços especializados de alto padrão é fator importante. A tendência, entretanto, pode ser realmente a da “autonomização” desses complexos, à medida que eles se multiplicam e/ou se distanciam de Fortaleza⁸.

O horizonte de limitações no crescimento ascendente, vivenciado desde 2012, fez com que várias empresas, inclusive aquelas de capital aberto, passassem a operar com os condomínios e loteamentos fechados, entre elas Cipasa, Rodobens, MRV, Cyrela, Brookfield e Rossi. Isto pode indicar vantagens expressivas do ponto de vista da relação incorporação/preço de lançamento da mercadoria, isso porque esses projetos não recebem o mesmo tipo de financiamento nem estão sujeitos ao mesmo aparato legal que os demais produtos imobiliários⁹, o que implica esforço financeiro e burocrático muito maior. Por outro lado, a estratégia de aliança entre diferentes agentes imobiliários, como incorporadoras e proprietários de terrenos, baseada em cotas de lucro na venda dos lotes, reduz os custos e os riscos para as empresas. Isso, no entanto, não pode ser dito igualmente para os compradores (comumente pequenos investidores), que ficam com parte significativa do risco da estagnação dos projetos e dos espaços, que talvez não cheguem a ganhar o dinamismo esperado. A baixa liquidez também será um risco deixado cada vez mais a esses pequenos investidores.

Consideramos, ainda, que foi frente aos quesitos custo/burocracia que os projetos de loteamento foram alterados para se enquadrar no perfil coberto pela atual política de financiamento imobiliário, em especial, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Como loteamento, os empreendimentos não poderiam entrar no financiamento, o que os faria perder um mercado enorme que se abriu com o PMCMV. Qual foi a estratégia? Vender “bairros” inteiros, com estruturas semelhantes às oferecidas pelos loteamentos fechados.

⁸ Há um projeto recente que deve ganhar maior atenção daqueles interessados no fenômeno. Trata-se de um acordo entre a Alphaville e o grupo M. Dias Branco, que pretende construir o terceiro maior Alphaville do País, no Município de Eusébio.

⁹ Nesse caso, estamos falando dos produtos imobiliários mais comuns, como casas, casas em condomínio e apartamentos.

É comum, nesses casos, que a companhia crie uma empresa específica para atuar com exclusividade no segmento. Este foi o caso da Odebrecht, que criou a empresa Bairro Novo, voltada para o mercado aberto pelo PMCMV.

Na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), pelo menos dois grandes projetos têm essa estratégia: o Parque dos Pássaros, do grupo Odebrecht, em Fortaleza; e o Morada das Pétalas, da Rodobens, na cidade de Pacatuba. Observemos que, de modo singular, mas não ao acaso, estes agentes produtores do espaço são duas expressivas organizações de capital aberto. Isso porque a dimensão dos projetos e a tecnologia necessária são de grande monta financeira, limitando o controle do mercado a poucas empresas.

Tal constatação, todavia, não é verdadeira para os condomínios fechados de menor porte. Nogueira (2011) explica que, ao contrário das empresas responsáveis pelos loteamentos fechados – podemos acrescentar aí os complexos de condomínios –, as envolvidas na produção de condomínios fechados possuem menor capacidade de investimento, predominando empresas locais.

Mesmo ocorrendo um alargamento no mercado imobiliário com a entrada de mais investidores, a concentração de algumas empresas na RMF é evidente, em especial com projetos do PMCMV. A entrada de grandes companhias na construção do segmento aberto por esse programa deve ter efeitos para os próximos anos nas relações de trabalho na indústria da construção civil. Dois fatores operacionais precisam ser destacados para entendermos o significado disso. O primeiro se refere ao fato de que os complexos de condomínios, para segmentos de menor renda, são pouco sofisticados do ponto de vista do projeto: seu acabamento e a qualidade da obra são inferiores ao padrão geral do mercado. O segundo aspecto é que eles podem ser, também, inteiramente padronizados, o que possibilita o desenvolvimento de novas tecnologias que reduzem o tempo de produção e a mão-de-obra empregada.

O primeiro exemplo para a RMF desse tipo de projeto, o Parque dos Pássaros, está localizado no bairro Pedras – área de ocupação residencial rarefeita, mas cortada pelo Quarto Anel Viário, que liga a BR-116 à BR-020, facilitando também a chegada a áreas centrais da porção sudeste da cidade. Atualmente, o projeto não demonstra ter sido um grande sucesso, pelo menos não para os compradores, que não viram boa parte da promessa de expansão do empreendimento ser concluída. Há, todavia, de se observar que, na área, se desenvolvem novos projetos semelhantes. Externalidades positivas, produzidas por grandes obras voltadas para habitação social, devem garantir, nos próximos anos, a formação de um mercado consumidor suficientemente interessante à concentração do setor terciário naquela área da cidade.

Com o aumento dos preços do mercado imobiliário, o segundo empreendimento desse tipo foi implantado a uma distância razoável de Fortaleza. Localizado em Pacatuba, o projeto Morada das Pétalas, da

Rodobens, possui 736 unidades em uma área de 14.001,09 m²¹⁰. Não há nenhum correspondente local comparável em termos de concentração de casas populares em área fechada.

Recentemente, as obras que transformaram o antigo modal trem em metrô foram concluídas, ressignificando¹¹ a condição de deslocamento da população da região. Esse fator foi, junto com a dinâmica do setor terciário, imprescindível para a expansão do mercado imobiliário em direção ao Município de Maracanaú. É preciso dizer ainda que, antes disso, a industrialização se constituiu enquanto fator significativo para a metropolização (AMORA, 2007).

Fica evidente, quando se fala em transportes, o perfil mais genérico dos moradores para os quais estão voltados esses projetos. O empreendimento da Rodobens tem como principal fator locacional a proximidade do metrô, o que inclui um segmento de renda que não possui automóvel, ou que não pode se deslocar diariamente com ele em razão dos seus custos.

No caso dos empreendimentos de melhor padrão, a localização é estratégica e, de fato, não implica em grandes dificuldades de deslocamento, mesmo estando fora de Fortaleza. Os eixos que seguem em direção ao Município de Eusébio e de Aquiraz, onde se encontram vários condomínios e loteamentos fechados, estão ligados a Fortaleza por meio da Av. Washington Soares – que dá continuidade a CE-040 e onde se concentram comércios e importantes serviços privados públicos.

Vale acrescentar que Eusébio será o Município a receber o segundo maior Alphaville do País, com 19 milhões de m² (dentro dele caberiam quase cinco Aldeotas¹²). Nesses verdadeiros bairros fechados (talvez agora cidades), certos aspectos chamam a atenção. O primeiro se relaciona ao padrão construtivo dos imóveis. A vida previsível nesses lugares começa com a “cartilha” que define o padrão das unidades residenciais de um Alphaville. A paisagem composta por imóveis de alto padrão e paisagismo impecável só é “borrada”, às vezes, por um ou outro trabalhador em trajes simples que caminha ou pedala de modo discreto pelo condomínio.

Na entrada, esta previsibilidade é garantida. Além da guarita com vários seguranças armados, cada morador deve apresentar uma espécie de passe eletrônico que o identifica, liberando sua entrada. No caso de visitantes, estes devem receber, após a identificação e autorização de um morador, uma pequena placa. Ele não poderá circular pelo condomínio sem a presença do proprietário de um imóvel. A entrada de serviços públicos – como, por exemplo, a coleta de lixo – é feita após cadastro e mediante uma escolta. Nenhum detalhe parece passar pelo esquema de segurança do Alphaville. Os muros que o circulam não só possuem

¹⁰ Dados fornecidos pelo *website* da Rodobens Negócios Imobiliários. Disponível em: <<http://rodobensimoveis.com.br/ce/pacatuba/casas-de-2-dorms/moradas-das-petalas/>>. Acesso em: 11/12/2014.

¹¹ A vinda do metrô trouxe o signo de modernidade aos municípios atendidos.

¹² A Aldeota é um bairro valorizado do setor leste de Fortaleza já bastante ocupado e verticalizado. De acordo com a PMF, o bairro possui 3,88 km². Fonte: <http://www.fortaleza.ce.gov.br/regionais/regional-II>. Acesso em: 01/07/2014.

cercas elétricas como também são construídos com fundações de dois metros de profundidade. Apesar de se comprar um imóvel dentro de um loteamento fechado sob a justificativa da segurança, é difícil ver um morador circulando a pé nas ruas internas do condomínio. As Figuras 2, 3 e 4 referem-se a esse empreendimento.

O modelo que começou nacionalmente em São Paulo ganhou fama. Morar num Alphaville tornou-se sinônimo de *status* e de qualidade de vida, associado à segurança, pelo menos no discurso dos promotores. Em termos práticos, no mercado, isso significa venda rápida. Em geral, quando lançados, esses empreendimentos são comercializados em poucas horas. Toda essa ansiedade do mercado não se explica pela aquisição de um bem que terá como atributo central o seu valor de uso, mas sim o potencial especulativo sobre essa mercadoria. No caso do empreendimento já construído no Eusébio, a valorização de 2007, ano de lançamento, até agora ultrapassa os 200%.

Figura 2 – Portaria do Alphaville Fortaleza.



Fonte: Pesquisa de campo.

Figura 3 – Rua interna do Alphaville Eusébio.



Fonte: Pesquisa de campo.

Figura 4– Manutenção do paisagismo do Alphaville do Eusébio.



Fonte: Pesquisa de campo.

Em Aquiraz, na RMF, o fenômeno acontece de um modo um pouco diferente. Vale a pena acentuarmos a ocorrência dos condomínios *resorts* nesse município, o modelo que, na costa cearense, encontra enorme potencial de expansão devido aos elementos cênicos e aos investimentos públicos no campo do turismo. De acordo com Souza (2013), esses são formatos híbridos que “possuem, ao mesmo

tempo, unidades residenciais ocasionais e unidades hoteleiras; além de terem oferta permanente de serviços turísticos”. (p.124). Atualmente, a concentração desses empreendimentos se dá no litoral metropolitano, nas faixas litorâneas dos Municípios de Caucaia e Aquiraz (SOUZA, 2013).

Na Capital cearense, os condomínios fechados horizontais acompanharam a expansão recente da sua malha urbana. Em sua pesquisa, Santos (2012, p.78) observou que “a década de 1980 representou o auge do processo de conquista e fracionamento da zona sudeste da cidade” e, com esse movimento, “se iniciou uma nova fase, de retenção dos terrenos já parcelados para valorização e posterior comercialização”. Foi nesse setor que, a partir dos anos 1990, houve a maior construção de condomínios fechados que se aproveitaram das infraestruturas e do potencial de alocação de novos equipamentos.

No caso de Fortaleza, entre os principais bairros concentradores dessa tipologia habitacional, se destacam: Passaré (setor sul da Capital) e Sapiranga/Coité (setor sudeste da Capital). Em comum, além dos condomínios fechados, está a valorização acentuada, que contrasta com a miséria observada na paisagem. Isso ocorre porque, de acordo com Caldeira (2000), o isolamento e o sentimento de proteção, este causado pelos condomínios fechados, fazem com que eles possam estar em praticamente todos os lugares, fazendo a abertura de novos territórios de investimentos para o setor imobiliário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As estratégias de investimento do capital imobiliário ensejam consideráveis transformações na RMF. As versões de maior impacto segregador dos enclaves residenciais contribuem para a redefinição dos usos dos espaços urbanos.

Grosso modo, existe uma carga simbólica envolta nesse fenômeno, que compreende elementos contraditórios como a busca pela distinção, ao mesmo tempo em que ocorre uma homogeneização; a privatização do espaço sincrônica à celebração do seu uso coletivo pela comunidade intramuros; o retorno a um ideário de natureza, mas com a sua efetiva descaracterização; a tranquilidade baseada na resposta violenta a qualquer elemento externo que desregule a ordem; o desejo de espontaneidade ante uma *paranoia sistêmica*¹³; o apego ao sentido de comunidade simultaneamente a uma atitude de apatia frente à miséria que é posta ao conjunto maior da sociedade... De alguma forma, estas contradições ajudam a produzir o próprio movimento de (re)produção desses espaços.

¹³ Conceito trabalhado por Christian Ingo LenzDunker. Ver entrevista publicada na revista *Trab. Educ. Saúde*, Rio de Janeiro, v.11 n.3, p.693-697, set./dez.2013.

Na medida em que os condomínios e os loteamentos ocorrem como uma reprodução miniaturizada do mundo, eles se apresentam também como fetichização da cidade. Na realidade, todo um conjunto do espaço, sob uma forma reticular, é mobilizado a cumprir essa função fetichizante.

A homogênea e monótona paisagem dos enclaves residenciais é vendida como a imagem idílica que possibilitará aos seus moradores “uma vida mais feliz” a salvo do diferente e do inesperado. Um dos aspectos problemáticos disso é a consequência desse parcelamento para o cidadão: a perda da noção da totalidade da cidade, totalidade essa capturada pelo capital.

Em um modelo econômico em que a propriedade privada é o imperativo, a ideologia do mercado vela as contradições das formas urbanas produzidas para “resolver” as inseguranças individuais e coletivas. O pulsar do cotidiano é descartado junto com o medo do inesperado. Se compra a tranquilidade na condição de se tornar um eterno devedor. É o sonho monótono da artificial reprodução da vida tranquila.

REFERÊNCIAS

AMORA, Zenilde Baima. “Indústria e espaço no Ceará”. In: SILVA, José Borzacchiello da Silva, CAVALCANTE, T. C., DANTAS, E. W. C. et al. **Ceará: um novo olhar geográfico**. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2005.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2007.

CALDEIRA, Teresa P. do R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 2. ed. São Paulo: Ed.34/Edusp, 2000.

DUNKER, Christian Ingo Lenz. Entrevista: Christian Ingo LenzDunker. **Trab. Educ. Saúde**, Rio de Janeiro, v.11 n.3, p.693-697, set./dez.2013. Disponível em: <<http://www.revista.epsjv.fiocruz.br/upload/revistas/r510.pdf>>. Acesso em 02 de março de 2014.

LE GOIX, Renaud. La dimension territoriale de La séparation sociale dans les 'gated communities' em Californiedu Sud", **L'Information Géographique**, vol. 69, n. Décembre 2005 Spécial "La question métropolitaine aux Etats-Unis", p. 32-49, 2005.

NOGUEIRA, Cleiton Marinho. **Expansão metropolitana e dinâmica imobiliária: o município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza**. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará. Fortaleza: Universidade Federal do Ceará, 2012.

RIWILIS, Viviana. Los barrios cerrados en la metrópolis latino americana: ¿ Nuevo producto inmobiliario o una nueva forma de habitar la ciudad? El caso de Nordelta en Buenos Aires. In: PEREIRA, P. C. X; HIDALGO R. **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago: PUC, Instituto de Geografía e Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie Geolibros, Nº 11, pp. 119-136, 2008.

SANTOS, Elizete de Oliveira. Propriedade privada da terra e expansão urbana: o caso da concentração fundiária na implantação de loteamentos em Fortaleza (1930-2000). **Ateliê Geográfico** (UFG), v. 6, p. 61-87, 2012.

SANTOS, Regina Célia Bega dos. Alphaville Tamboré: circunstâncias históricas medievais na apropriação de terras para condomínio de alto padrão. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, n. 85, p. 71-86, dez., 2006.



Revista da Casa da Geografia de Sobral, Sobral/CE, v. 17, n. 2, p. 100-114, Jul. 2015, <http://uvanet.br/rcgs>. ISSN 2316-8056 © 1999, Universidade Estadual Vale do Acaraú. Todos os direitos reservados.

SILVA, Bruno Mattos e. Legalidade ou ilegalidade dos loteamentos ou condomínios fechados. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 13, n. 1881, 25 ago. 2008. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11636>>. Acesso em 15 de março de 2015.

SOBARZO, Oscar. A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu Savérino; SPOSITO, M. Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Orgs.). **Cidades Médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 199-214.

SOUZA, Eudes André Leopoldo. **Metropolização Litorânea**: mercado imobiliário produção dos espaços dos lazeres. Dissertação. (Mestrado Acadêmico em Geografia) – Centro de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza, 2013.

SPOSITO, Maria da Encarnação B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCOCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

SPOSITO, Maria da Encarnação B.; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.