

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS E SUSTENTABILIDADE  
URBANA: TENDÊNCIAS RECENTES DA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL NA  
CIDADE DE FORTALEZA-CEARÁ**

Fabiano Lucas **FREITAS**

Mestre em geografia pela Universidade Federal do Ceará

geolucasufc@gmail.com

---

**RESUMO:** O presente artigo objetivo entender a política urbana e a gestão dos espaços urbanos sob a ótica dos condomínios horizontais residenciais na região sudeste da cidade de Fortaleza-CE. As características dos condomínios fechados atuais ou *gated communities* surgiram no mundo anglo-saxônico e evoluíram para formas socioespaciais relativamente autônomas do conjunto da cidade. A gestão urbana vem permitindo a mitigação da legislação através de concessão, permissão ou autorização de uso das áreas públicas para implantação de condomínios fechados na cidade de Fortaleza. Porém a gestão urbana democrática e a função social da cidade no que se refere ao interesse coletivo e a diminuição das desigualdades e da segregação socioespacial são colocadas em xeque através da expansão dos enclaves residenciais exclusivos.

**Palavras-chave:** condomínios horizontais; desenvolvimento urbano; justiça social e direito à cidade.

**ABSTRACT:** This article aimed at understanding the urban policy and urban spaces management from the horizontal residential condominiums perspective in the southeast region of the city of Fortaleza (CE). The characteristics of today's gated condominiums or gated communities emerged in the Anglo-Saxon world and evolved into relatively autonomous socio-spatial forms in the city. Urban management has enabled the mitigation of law through concession, permission or authorization to use public areas for implementation of gated

condominiums in Fortaleza. However, the democratic urban management and the social role of city regarding collective interest and the reduction of inequalities and socio-spatial segregation are at stake due to the spread of exclusive residential enclaves.

**Keywords:** horizontal condominiums; urban development; social justice and right to the city.

**RESUMEN:** Este artículo tiene como objetivo entender la política urbana y la gestión de los espacios urbanos desde la perspectiva de condominios residenciales en el sureste de la ciudad de Fortaleza-CE. Las características de los barrios cerrados o comunidades cerradas de hoy surgieron en el mundo anglosajón y evolucionaron a formas socio-espaciales relativamente autónomas de toda la ciudad. Gestión urbana ha permitido a la mitigación de la ley a través de concesión, permiso o autorización de uso de espacios públicos para la ejecución de las comunidades cerradas en la ciudad de Fortaleza. Pero democrática la gestión urbana y la función social de la ciudad en relación con el interés colectivo y la reducción de las desigualdades y la segregación socio-espacial se colocan en jaque por la expansión de los enclaves residenciales exclusivos.

**Palabras-clave:** condominios; desarrollo Urbano; la justicia social y el derecho a la ciudad.

## INTRODUÇÃO

A cidade de Fortaleza tem experimentado muitas transformações com reflexos na sua organização socioespacial. São inúmeros processos espaciais, econômicos e sociais que imbricados produziram uma intensa reestruturação urbana a partir da década de 1990. Um desses importantes processos é a expansão de condomínios residenciais horizontais para região sudeste, fenômeno que não é novo, contudo encontra-se em fase de consolidação desde o final da década de 1990, conforme foi originalmente identificado por Bernal (2004).

A principal justificativa é que a criminalidade violenta (homicídio, roubo, latrocínio, estupro e sequestro) cria um cenário de medo e insegurança que faz com que as camadas de alta renda procurem isolar-se em condomínios residenciais fechados, dotados de sistemas de segurança/vigilância e uma gama de equipamentos coletivos de uso privado na zona sudeste (Filho, 2004).

Souza (2008), ao investigar os problemas urbanos e os conflitos sociais, com destaque para o aumento do sentimento de medo e insegurança, propôs o termo Fobópole para designar

as cidades dominadas pelo medo dos crimes violentos. A ampliação da oferta de condomínios horizontais residenciais se apresenta como um processo insustentável para o desenvolvimento urbano. O autor argumenta que a longo prazo, a expansão dos condomínios fechados colabora para deterioração da qualidade de vida e o exercício da cidadania nas cidades. A autosegregação das elites se apresenta como uma solução questionável para proteção contra a violência urbana. Enquanto os condomínios exclusivos prometem resolver os problemas de segurança individual ou familiar, ocorre um abandono do compromisso de enfrentar os problemas urbanos de forma coletiva.

Nessa perspectiva, é significativo debater as consequências das estratégias de autoproteção adotadas pelas classes média e alta, e sua incompatibilidade com um desenvolvimento urbano baseado no princípio de direito à cidade e justiça social. Davis (2009) e Souza (2008) explicam que a desvalorização e privatização dos espaços públicos são resultados da nova forma de segregação urbana nas cidades contemporâneas. Caldeira (2000) explica que os condomínios fechados são um tipo de empreendimento urbano que muda a forma como as pessoas se relacionam nos espaços públicos. De fato, as cidades estão se tornando mais desiguais, os grupos sociais estão próximos fisicamente, porém, a distância social entre os grupos de maiores e menores rendas ainda são enormes.

Dessa maneira, é imprescindível entender a origem dos condomínios fechados, sua evolução e os elementos jurídicos que amparam a crescente produção desse tipo de “enclave residencial”i na cidade de Fortaleza. O desafio é que os condomínios fechados não são regulamentados pela política urbana nacional, ou seja, pode-se afirmar que representam o uso irregular do espaço urbano. As regras que tratam das formas de parcelamento do solo urbano como loteamentos e condomínios edilícios são usadas como fundamentos para justificar a instalação dessa modalidade de habitação nas cidades brasileiras (INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA, 2011).

Logo, a autosegregação das elites tem efeito direto nas transformações das formas urbanas e dos conteúdos das cidades. Os enclaves residenciais são equipamentos urbanos que pouco interagem com os espaços adjacentes como ressaltava Salgueiro, 1998. Um dos graves efeitos da difusão desse tipo de empreendimento é a menor interação entre os espaços da cidade e o distanciamento das elites da vida urbana real. A implantação de condomínios horizontais despreza o ideário moderno de

espaço público acessível a todos, com restrição à circulação e com diminuição da possibilidade de encontros entre os grupos sociais diferentes (Ver Caldeira, 2000; Salgueiro, 1998).

Ao falar sobre a origem desse fenômeno no Brasil, os primeiros condomínios fechados surgiram na década de 1970 (Souza, 2000); embora o fenômeno seja relativamente recente na cidade de Fortaleza, as evidências apontam que os CFs ou Gated Communities (GCs) encontraram suas primeiras formas similares no mundo anglo-americano. Mas, atualmente, essa forma de gestão dos espaços públicos se prolifera por todos os continentes, sendo uma característica marcante de cidade com acentuada segregação socioespacial.

Feitas essas considerações, o presente artigo está composto de três partes, além desta introdução, a primeira parte apresenta as principais teses que explicam a origem e evolução dos condomínios fechados. A segunda parte procura explicar o deslocamento residencial das elites ao longo do tempo, tentando explicar a concentração dos condomínios horizontais fechados na zona sudeste da cidade de Fortaleza. A terceira parte do estudo ressalta as contradições existentes quanto à implantação dos condomínios fechados a partir da análise dos aspectos jurídicos e urbanísticos.

Para o balizamento da problemática abordada, o artigo tem como objetivo compreender a relação entre os condomínios horizontais residenciais e o a gestão urbana na cidade de Fortaleza. Em uma perspectiva jurídica, urbanística e geográfica, serão analisadas as consequências desse modelo de habitação para o desenvolvimento urbano sustentável. Tentar-se-á entender as contradições entre os princípios norteadores da política urbana e as características dos condomínios fechados dessa atual forma de gestão dos espaços urbanos.

## **PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

Após a realização do levantamento bibliográfico sobre as questões a serem abordadas no artigo, foram feitas comparações entre os aspectos jurídicos dos condomínios fechados e os princípios que norteiam a política de desenvolvimento urbano, destacando as diretrizes apontadas pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza. Os dados da oferta de condomínios horizontais foram coletados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é um indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado pela Fipe com base nos anúncios de apartamentos publicados no site do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, criando uma base de dados sobre o mercado

imobiliário no Brasil (FipZap, 2016). Os dados recolhidos foram organizados e tabulados para fase de mapeamento, com intuito identificar a zona de maior concentração de condomínios horizontais residenciais na cidade de Fortaleza. Ainda foram analisadas as informações socioeconômicas do Censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - 2010, e do valor dos imóveis, mapeadas e disponibilizadas pelo Instituto de Planejamento da Prefeitura Municipal de Fortaleza.

## **REFERENCIAL TEÓRICO E CONCEITUAL: ORIGEM E PRESSUPOSTOS DOS CONDÔMINOS FECHADOS**

Os condomínios exclusivos e seus efeitos socioespaciais nas cidades têm suscitado debates teóricos e preocupações advindas das consequências negativas que essas formas espaciais trazem para o desenvolvimento das cidades. Nas últimas décadas do século XX assistiu-se à expansão dos condomínios fechados (CFs) ou *gated communities* em várias cidades do mundo. Contudo, algumas características dos atuais condomínios privados remontam ao século XVIII, embora seja a partir da década de 1970 que os condomínios fechados se tornaram um elemento importante da suburbanização americana. Ambos os períodos foram marcados pelo surgimento de novas classes ou grupos sociais, além de assistirem as grandes transformações na organização do espaço urbano (Raposo, 2012).

Diante do exposto, serão apresentadas duas teses para investigar a origem dos condomínios horizontais residenciais. No livro *cidade de muros*, Caldeira (2000) faz uma análise da mudança no padrão de segregação espacial, na cidade de São Paulo. A autora discute como o discurso do crime violento justifica a autosegregação e o abandono dos espaços públicos abertos e democráticos pelas classes média e alta.

Para Caldeira, o modelo de Cidade Jardim e o Modernismo exerceram influência sobre as características dos atuais condomínios fechados. No começo do século XX, numerosas cidades, inspiradas no modelo de Cidade Jardim proposto por Ebenezer Howard, foram construídas na Inglaterra e nos EUA. Entre os aspectos “herdados” pelos condomínios fechados destacam-se a autossuficiência e a localização dos enclaves residenciais nos subúrbios. Na realidade, a autora destaca mais as diferenças do que as semelhanças, pois os princípios dos empreendimentos contemporâneos contradizem os ideais originais das cidades jardins, como o morar

entre muros, o caráter privado dos empreendimentos residenciais e ausência de preocupação com uma ordem urbana.

Raposo, ao contrapor a tese de Caldeira, considera que existe uma mesma história para explicar duas formas habitacionais diferentes evoluídas ao longo do tempo. No que se refere à primeira forma, evidências mostram que os primeiros empreendimentos residenciais, com alguns traços semelhantes aos atuais CFs, apareceram por volta da segunda metade do século XVIII, na Inglaterra, mais precisamente em Londres, designada de praça residencial inglesa. O processo de ocupação do subúrbio londrino aconteceu quando a aristocracia se desloca do centro para o campo inglês<sup>ii</sup>. Nesse período, o elemento mais importante da autosegregação das elites inglesas, foi o bloqueio das praças residenciais com o acompanhamento de barreiras que fechavam as ruas que lhes davam acesso, evitando o acesso de outros grupos sociais aos espaços residenciais das elites.

A segunda forma ocorreu com o surgimento de diversos empreendimentos imobiliários modernos que adotaram a fórmula de condomínio fechado nos EUA, na década de 1970. Espriaram-se por vários estados americanos, principalmente nas zonas turísticas do estado da Califórnia. Eles assumem formas muito variadas, geralmente esses novos tipos residenciais de grande porte são dotados de variados equipamentos e serviços coletivos privados. Os *master-planned communities* (MPCs) são autogeridos por associações de proprietários e submetidos a um plano diretor. Genericamente as formas residenciais exclusivas são denominadas *gated communities* (Raposo, 2012).

Entretanto, a implantação descomedida de condomínios fechados parece adquirir grande relevância em cidades com disparidades socioeconômicas acentuadas, em particular nas cidades de países em desenvolvimento, se bem que a produção de espaços residenciais fechados se tornou uma característica comum da cidade de Los Angeles; associada à questão étnica, transforma a morfologia e a sociabilidade urbana dessa cidade (Davis, 1990). A reestruturação urbana da cidade de Los Angeles tem provocado a proliferação de novas formas de repressão do espaço; Davis (1990) chega a comparar o atual momento com uma “Segunda Guerra Civil Americana” desenvolvida no próprio espaço urbano. Relatos sensacionalistas alimentam e justificam o pânico moral e justificam o *apartheid* urbano. A paisagem urbana é tomada por uma arquitetura do medo, os espaços públicos são planejados para torná-los “inabitáveis” para os sem-teto e pobres<sup>iii</sup>, enquanto a segurança privada toma conta das ruas de vários espaços da cidade.

Há dados suficientes para admitir que a distribuição dos condomínios fechados em escala mundial se encontra em constante expansão. Vários países africanos, americanos,

asiáticos, europeus e da Oceania contam com a implantação de condomínios residenciais exclusivos, pelo menos desde o final dos anos de 1990. A expansão territorial desse tipo de empreendimento imobiliário abrange países como China, Angola, Bulgária, Líbano, Argentina, Austrália, Índia, Malásia, Chile, Rússia, África do Sul e Singapura (Raposo, 2012).

Na América Latina, a expansão dos condomínios fechados é um traço importante das cidades de Guadalajara, Cidade do México, Buenos Aires, Santiago e Quito. Entre as diferentes terminologias utilizadas destacam-se os condomínios fechados, no Brasil; *countries*, na Argentina, e em Santiago, *barrios cerrados*. Na realidade, devido à influência do idioma espanhol, expressões como *barrios cerrados*, *urbanización cerrada* e *barrios privados* são usadas por diversos pesquisadores que estudam a fragmentação socioespacial das cidades latinas<sup>iv</sup>. Em Santiago, Hidalgo e Borsdorf (2011) denominam *ciudades valladas*, os projetos residenciais construídos nas zonas periurbanas que contam com mais de 50.000 habitantes.

Landman (2000) adverte que os condomínios fechados, com suas formas específicas e ideias “poderosas”, têm grande potencial de transformar radicalmente o desenvolvimento urbano das cidades. A partir da década de 1990, na África do Sul, o estabelecimento de *gated communities* cresce rapidamente, particularmente na área metropolitana de Johannesburgo. Segundo a autora, os *gated communities* incluem tanto os bairros fechados como as vilas de segurança (*security villages*).

Os bairros fechados referem-se a uma área física que é cercada ou murada de seus arredores. A entrada nessas áreas é proibida ou controlada por meio de portões ou barreiras. Anteriormente, eram espaços abertos e de livre circulação para pessoas e veículos. Enquanto as vilas de segurança, relacionam-se ao desenvolvimento privado que abrange toda a área de um empreendimento residencial, incluindo campos de *golf*, complexos de moradia e parques de escritórios. São condomínios projetados, fisicamente também são murados ou cercados, com seus acessos controlados e/ou monitorados. Em ambos os casos, o objetivo é permitir um estilo de vida específico dentro de uma área delimitada ou para proteger os moradores de possíveis intrusos (Landman, 2000).

Salgueiro (1998) ao refletir sobre o novo tipo de organização fragmentada das cidades, na passagem da cidade industrial para pós-industrial, verificou uma tendência à segregação das elites para condomínios fechados ao sul da Europa. Ao examinar a distribuição dos grupos sociais na Grande Lisboa, percebeu que os grupos profissionais, com maior nível educacional e ocupando as profissões mais valorizadas,

residiam numa área entre o núcleo central consolidado e as coroas suburbanas. A implantação de enclaves (condomínios de luxo, grandes edifícios de escritórios e parques temáticos), tipos pontuais que geram diferenças bruscas no tecido urbano, produzem novas centralidades nos espaços das cidades.

Do mesmo modo, Raposo (2012) verificou uma mudança no padrão de segregação das cidades ao Sul continente Europeu. A presença de enclaves residenciais é praticamente inexistente a oeste e a norte do continente, com maior presença a leste da Inglaterra e a sul, com destaque para Área Metropolitana de Lisboa e a zona turística da costa Algarvia. Em Portugal, os condomínios fechados são importantes elementos que estão contribuindo para alterar a estrutura urbana. No processo de renovação urbana, as áreas do centro histórico, antigas áreas industriais ou de armazéns e novas áreas de expansão, são revalorizadas em função da instalação desses empreendimentos imobiliários.

No presente momento, acontece uma expansão das formas condominiais exclusivas em todas as grandes cidades brasileiras e num elevado número de cidades médias. Sousa (2000) esclarece que os condomínios fechados surgiram no começo da década de 1970, em São Paulo e no Rio de Janeiro. Mas, a partir das últimas duas décadas, a proliferação dos loteamentos e condomínios fechados vem modificando intensamente a configuração espacial da Região Metropolitana de São Paulo. De início, os grandes loteamentos estavam localizados em grandes glebas vazias na periferia metropolitana e destinavam-se às classes altas.

Segundo D'Ottaviano (2006), os loteamentos e condomínios fechados foram implantados em áreas periféricas da região metropolitana, nos municípios de Barueri, Santana do Parnaíba e Cotia, provocando uma expansão da região, essencialmente nos eixos oeste e sul, áreas até então caracterizadas pela baixa densidade populacional e constituídas basicamente por moradores de baixo poder aquisitivo. Porém, na década de 1990, foi verificado o aparecimento de formas condominiais exclusivas dentro da própria Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). A concentração de condomínios fechados vem aumentando ao longo dos anos, sendo responsável pela maior oferta de condomínios residenciais horizontais lançados no município de São Paulo para as camadas sociais de renda média e alta. Há uma mudança qualitativa da segregação urbana, podendo ser verificado uma grande concentração de lançamentos na zona leste do município de São Paulo, região majoritariamente de moradores de baixa renda.

No Rio de Janeiro, a fragmentação do tecido sócio-político espacial torna a organização dessa cidade mais complexa, com destaque para os enclaves territoriais controlados por organizações criminosas ligadas ao tráfico de drogas e a intensificação da

autosegregação das elites para os condomínios exclusivos, principalmente no bairro da Tijuca (Souza, 2008).

DE maneira similar, é importante destacar que esses verdadeiros enclaves residenciais, espaços privatizados, fechados e monitorados, alguns quase que totalmente independentes das funções de lazer e consumo do resto da cidade, tornaram-se o modelo residencial predominante no Distrito Federal (DF), principalmente fora dos limites do Plano Piloto de Brasília, elaborado por Lúcio Costa<sup>v</sup>. Vianna (2011), ao analisar o processo de expansão urbana na região leste do DF nos anos 1990, identificou uma intensa produção de condomínios fechados destinadas às classes de menor poder aquisitivo e as de renda mais alta, sob a forma de loteamentos clandestinos ou irregulares. A elaboração simbólica da mídia transformou o enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em status, justificando a consolidação de espaços social e espacialmente segregados.

Portanto, o deslocamento residencial das elites associado a amenidades dos locais de destino justificam a geração de uma demanda por formas residenciais exclusivas em áreas suburbanas ou fora da área urbana construída das metrópoles latino-americanas. No Brasil, a violência e insegurança urbana são fatores determinantes pelo processo de autosegregação das classes média e alta para espaços residenciais fechados e dotados de sistemas de vigilância e segurança pelas classes média e alta.

Com o *slogan* de um novo estilo de vida, com segurança e longe da violência. O imaginário do medo e da violência faz com que os condomínios verticais e horizontais sejam as formas simbólicas produzidas pelos promotores imobiliários para aqueles que têm uma renda mínima para adquiri-los. O mito de estar seguro em espaços fechados, impregnado de simbolismo, é utilizado pelos promotores imobiliários para gerar uma massa de consumidores desses espaços exclusivos.

Nas metrópoles que se constituíram tardiamente, como Fortaleza, esse fenômeno vem se intensificando nas últimas décadas. Adriana Santos (2015) constata que o primeiro condomínio horizontal fechado de Fortaleza (Royal Park) foi implantado exatamente no bairro Edson Queiroz, no ano de 1996, com características muito próximas a de um *Alphaville*. A magnitude das transformações urbanas atuais gera uma intensa e contínua reestruturação interna da cidade, acelerada pela expansão das novas centralidades. Essa dinâmica, relativamente recente, tem levado à expansão de condomínios horizontais residenciais principalmente para a região sudeste da cidade.

## **EXPANSÃO URBANA E ORGANIZAÇÃO INTERNA DA CIDADE DE FORTALEZA: A PRODUÇÃO DE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS**

Nas últimas décadas, ocorreu uma expansão do espaço construído das áreas suburbanizadas na cidade de Fortaleza. Alguns segmentos de grupos sociais de maiores rendas estão deixando os locais tradicionalmente ocupados por eles para morar em áreas de menor densidade populacional da cidade. O principal elemento dessa recente expansão urbana são os condomínios residências horizontais que, associados a outros processos desenvolvidos simultânea e articuladamente, transformam radicalmente a organização interna da cidade.

O aumento da produção de condomínios fechados, espaços residenciais monitorados destinados, sobretudo, às camadas de rendas média e alta, tem se tornado uma característica comum no processo de urbanização das metrópoles brasileiras. Na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), principalmente no município de Eusébio, verificou-se um vertiginoso crescimento da oferta de condomínios horizontais e “loteamentos fechados” de grande porte nas últimas duas décadas (Pequeno, 2010). Contudo, o município de Fortaleza possui uma enorme quantidade de empreendimentos residenciais fechados de pequeno e médio porte, que, de certa forma, é uma das facetas da atual renovação urbana e do reordenamento residencial das classes média e alta.

Posto isso, a organização socioespacial da cidade de Fortaleza reflete a evolução da sua estrutura urbana em diferentes contextos socioeconômicos. No que se refere especificamente à distribuição territorial dos grupos sociais na cidade de Fortaleza, ela manifesta uma tendência histórica de concentração das elites na zona centro-leste como já foi demonstrado por Bernal (2004) e Pequeno (2010); embora, desde o final da década de 1990, venha se processado um deslocamento residencial das classes sociais abastadas para zona sudeste da cidade de Fortaleza, redirecionando também para o sul.

As camadas sociais de renda média e alta majoritariamente intencionam uma busca pela exclusividade espacial, tornando os espaços prematuramente “obsoletos”, produzindo novos bairros ou reconfigurando os antigos. Dessa maneira, o deslocamento residencial das elites em Fortaleza foi verificado desde as primeiras décadas do século XX. Primeiramente, ocorreu um movimento das elites comercial e agrária do centro tradicional (lugar de poder, comércio e serviços diversos) para morar em sobrados no bairro Jacarecanga. Posteriormente,

para escapar da poluição e se afastar das favelas, a população de mais alto padrão abandona o Jacarecanga, estabelecendo na zona leste - Praia de Iracema, Aldeota e Meireles (Costa, 2005).

Consoante Dantas (2002), nas primeiras décadas do século XX, os espaços litorâneos, pioneiramente territórios da pesca e lugares de habitação dos “pobres”, transformam-se em lugar de habitação e lazer também das elites. As novas práticas marítimas, especialmente os banhos de mar, as caminhadas nas praias e o veraneio, irão fazer com que os espaços costeiros sejam ocupados também pelas elites da cidade. A praia de Iracema, com o decorrer do tempo, torna-se local de encontro privilegiado da elite intelectual boêmia fortalezense. Outros equipamentos urbanos vão consolidar a valorização desses espaços costeiros como a construção da avenida Beira-Mar e as ações públicas que incentivaram a construção de hotéis, pousadas, restaurantes, barracas e estações aquáticas e arranha-céus.

Na década de 1970, o bairro Aldeota consolidou-se então como área de adensamento residencial e comercial a partir do plano diretor físico de Fortaleza (Lei 4.486, de 1975). Este fato vai favorecer o desenvolvimento de um comércio de luxo, serviços especializados, implantação de secretarias e instituições financeiras e administrativas (Costa, 2005). Nesse sentido, a oferta de imóveis e a distribuição dos dados de renda na cidade mostram que os bairros localizados próximos aos espaços litorâneos ainda são ocupados predominantemente por grupos sociais que possuem maiores rendas da cidade: Aldeota, Meireles e Dionísio Torres, especialmente na forma de condomínios residenciais verticais.

Logo, as transformações urbanas são resultados de processos sociais e espaciais que transformam a forma e o conteúdo da cidade de Fortaleza. A descentralização decorre do aumento populacional e espacial que ampliam a distância da área central das demais áreas de expansão residencial. O centro histórico e os bairros tradicionais são transformados em áreas de atividades terciárias, abrigando um grande número de filiais de empresas multinacionais e serviços diversos como clínicas especializadas, lojas de alto padrão, restaurantes e locais de consumo e lazer.

Além dessas mudanças, a região centro-leste (Centro, Aldeota, Cocó e bairros próximos às praias) vem experimentando uma diminuição no ritmo de crescimento da área residencial desde 1999, em virtude da menor disponibilidade e encarecimento dos terrenos disponíveis para a construção. Uma intensa verticalização se processa neste trecho da cidade, com destaque para flats e apartamentos de dois quartos, enquanto os

apartamentos de três quartos já não são construídos nessa região (Bernal, 2004). Segundo os dados da Fundação Instituto de Pesquisa Econômica (FipeZap, 2016), aproximadamente 60% da oferta imobiliária é composta de apartamentos, geralmente, localizados nos bairros de Fátima, Aldeota, Meireles, Dionísio Torres e Guararapes. (ver tabela 01).

Tabela 01: Oferta de imóveis na cidade de Fortaleza-CE (2016)

Tipo imóvel	Número de imóveis	%
Apartamentos	3113	59,34
Condomínios		
horizontais	532	10,14
Casa padrão	1252	23,87
Flat	52	0,99
Cobertura	49	0,93
casa de vila	4	0,08
Kininete	3	0,06
Loft	4	0,08
casal comercial	35	0,67
Conjunto		
comercial/sala	172	3,28
Galpão/depósito/ armazém	26	0,50
Loteamento	4	0,08
<b>Total</b>	<b>5246</b>	<b>100,00</b>

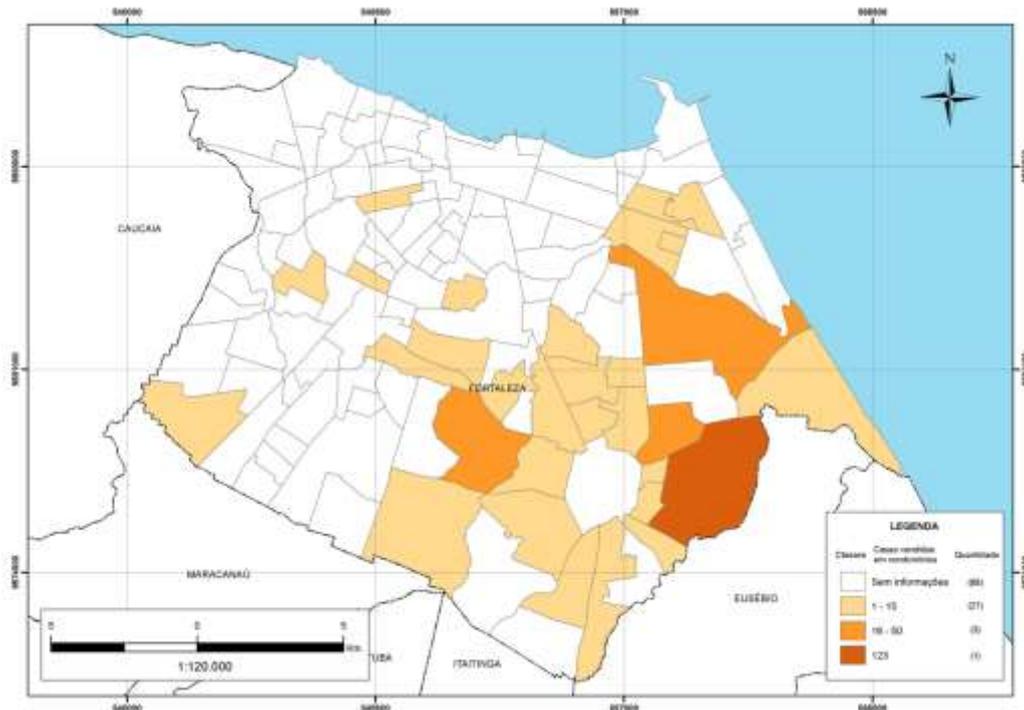
Fonte: FipeZap, janeiro de 2016.

Entretanto, a contar da última década do século XX, é perceptível um novo e intenso deslocamento residencial das elites para um novo padrão residencial. Assiste-se a uma expansão dos condomínios residenciais horizontais em muitos espaços de Fortaleza. Atualmente, cerca de 10% das ofertas de imóveis são referentes a esse tipo de condomínio, em que pelo menos 41 bairros contam com esse tipo de empreendimento imobiliário.

As restrições com relação à legislação e à ausência de espaços amplos na região centro-leste da cidade fazem com que a oferta de condomínios residenciais exclusivos voltados para camadas de alta e média renda seja disponibilizada na região sudeste. A maior concentração de condomínios fechados está localizada em áreas ainda de ocupação rarefeita (bairros como Lagoa Redonda, Sapiranga, José de Alencar e Messejana), seguindo principalmente eixo de expansão urbana da CE 040. Mas já ocorre um redirecionamento da

produção de condomínios fechados também para a classe média ao sul da cidade, abrangendo os bairros do Mondubim e Prefeito José Walter. (ver figura 01).

Figura 1: Oferta de condomínios residenciais horizontais por bairro na cidade de Fortaleza, 2016.



Fonte: FipZap, janeiro de 2016.

Lencioni (2011) esclarece que as transformações urbanas contemporâneas são realmente intensas e indicam uma metamorfose na estrutura, forma e função da metrópole. No caso particular de Fortaleza, algumas transformações se processaram com mais intensidade apenas nas primeiras décadas do século XX, contudo é necessário “cautela” para indicar uma mudança na estrutura urbana, embora não restem dúvidas de que as modificações são profundas e contínuas. Nessa perspectiva, o deslocamento residencial das elites para a zona sudeste só pode ser compreendido a partir do aparecimento de novas centralidades urbanas, pela relevância do lazer e consumo na sociedade contemporânea e pelos novos interesses dos agentes produtores do espaço urbano.

O estado teve atuação decisiva na expansão urbana para região sudeste da cidade de Fortaleza através da transferência de importantes instituições públicas como o Centro Administrativo do Estado do Ceará, no Cambé, Fórum Clóvis Beviláqua e

o Centro de Convenções. Importantes vias de acesso foram abertas ou reestruturadas, por exemplo, a avenida Perimetral, Borges de Melo e Washington Soares e a ponte sobre o rio Cocó. A construção de grandes obras, abertura de vias, instalação de infraestrutura e equipamentos urbanos, contribuíram para a incorporação de novas áreas, antigos sítios de uso rural, dando origem aos bairros Papicu, Dunas, Cocó, Água Fria, Edson Queiroz, Parque Manibura, Cambeba e Aladiço Novo (Costa, 2005).

Há uma preferência das elites pela localização em setores da cidade que dispõem de um mínimo de condições necessárias para que estes reproduzam seus modos de vida. Por essa perspectiva, as novas centralidades têm influenciado enormemente a distribuição das elites na cidade. As novas centralidades urbanas contam com uma grande diversidade de comércio e serviços, com destaque para os empreendimentos de grande porte como *shopping centers*.

A centralidade produzida ao longo da CE 040, região de grande valorização imobiliária, abrange bairros com elevada concentração de condomínios residenciais horizontais. Tal centralidade se consolida pela enorme variedade de estabelecimentos comerciais e de serviços de luxo. Lojas de decoração, móveis e materiais de construção atendem a uma clientela seletiva e com grande poder de compra para artigos de mais fino acabamento.

Nesse sentido, a implantação de equipamentos comerciais e de serviços produzem novos fluxos para a região sudeste de Fortaleza (Shopping Iguatemi, a Universidade de Fortaleza (UNIFOR) e Faculdade 7 de setembro). A construção do Shopping Via Sul e Shopping Rio-Mar garantem uma maior diversidade de opções de centros de consumo e lazer na região. A construção de grandes equipamentos atendem as exigências colocadas pelas novas localizações residenciais e também a produção de novos fluxos no interior das cidades, em função das novas possibilidades e formas de consumo que resultam dessas novas centralidades urbanas.

É importante ressaltar que ocorreu um enobrecimento dos bairros dessa região, em parte devido não só à valorização imobiliária provocada pela instalação de equipamentos e infraestrutura urbana, mas também pelo processo de valorização litorânea e do turismo<sup>vi</sup>. A proximidade relativa com o mar ou com ambientes naturais faz com que os bairros Lourdes (antigo Dunas), Manuel Dias Brancos e Sapiranga experimentem uma alta valorização imobiliária. De acordo com os dados analisados do FipeZap (2016), nesses bairros são ofertados inclusive condomínios de alto padrão que chegam a custar entre R\$ 1.000.000,00 a R\$ 5.000.000,00, com pagamento de taxas de condomínios que alcançam um patamar de R\$ 5 mil. Por conseguinte, a variação no preço dos imóveis se deve ao alto padrão nos

acabamentos, diversidade de áreas coletivas comuns, sofisticação dos sistemas segurança/vigilância e localização. Embora haja ocupações informais, a área de expansão dos condomínios horizontais é composta principalmente por pessoas de alto poder aquisitivo.

O bairro De Lourdes, por exemplo, possui um dos metros quadrados mais caros da cidade, abrigando casas de alto padrão e condomínios fechados de luxo, é essencialmente um bairro das elites. Contudo, os efeitos da alta salinidade no bairro da Praia do Futuro, gerou um estigma que inibiu a ocupação mais intensa da área por pessoas oriundas das camadas da classe média e alta para o bairro<sup>vii</sup>. Dessa maneira, o processo de valorização imobiliária foi alto nos bairros do Cocó, Dunas, Papicu e Edson Queiroz, na zona sudeste da cidade, onde havia grande quantidade de terrenos disponíveis para a construção de condomínios residenciais exclusivos. Consoante Pequeno (2015), a proliferação de condomínios fechados horizontais é uma das características da expansão urbana, gerando mudanças no uso do solo, pois chácaras, sítios de veraneio e granjas são transformadas em áreas urbanas pelo mercado imobiliário formal.

Entretanto, a região em destaque apresenta uma grande desigualdade socioeconômica entre bairros e nas áreas internas da divisão administrativa oficial. Conforme dados da PMF (2016), o citado bairro De Lourdes possui uma renda média de R\$ 3.211,00, uma das maiores da cidade de Fortaleza; enquanto no bairro Lagoa Redonda, a renda média é extremamente baixa (R\$ 544,00), apesar de este bairro possuir a maior oferta de condomínios residenciais fechados, em geral destinados a grupos sociais de renda média. Consequentemente, constata-se uma mudança qualitativa da segregação urbana, já que as novas tecnologias de seguranças e vigilâncias permitem que grupos sociais diferentes habitem espaços próximos fisicamente, mas com uma enorme distancia social, com pouca interação entre eles.

Sendo assim, os bairros Luciano Cavalcante, Salinas, Parque Manibura, Cidade dos Funcionários, Parque Iracema, Cambeba, e José de Alencar se destacam pela renda média por pessoa superior a dos demais bairros que compõem a zona no qual estão inseridos. São bairros que possuem uma grande quantidade de pessoas com ensino superior completo.

Caldeira (2000), ao expor o novo padrão de organização das cidades, explica que a instalação de novos empreendimentos imobiliários em espaços suburbanos tem relação direta com os índices urbanísticos impostos pelos códigos de zoneamento.

Dantas (2002) assegura que os planos urbanísticos de Fortaleza provocaram a valorização de determinadas áreas da cidade, mas revela que o mercado imobiliário e a chegada do automóvel incentivaram a ocupação das áreas mais distantes do núcleo central tradicional pelas classes abastadas. Costa (2005) argumenta que a expansão urbana da cidade de Fortaleza foi resultado de dois processos importantes: o desenvolvimento dos meios de transportes (possibilitando a elite habitar fora da área central) pela instalação e pela implantação de instituições e equipamentos urbanos como foi discutido anteriormente.

À vista disso, não é possível analisar as transformações de estruturas urbanas sem analisar alterações de localizações (Villaça, 2007). As mudanças realizadas pelos agentes produtores de espaço, incluindo incorporadores e promotores imobiliário, estado e sociedade civil permitiram criar uma localização atrativa para construção de condomínios horizontais residenciais nessa região da cidade. Dessa maneira, ao morar nessa região, as elites podem obter lotes maiores, construir casas individualizadas, estar relativamente próximo das amenidades naturais como rios, lagoas e do Parque Ecológico do Cocó; sem precisar se deslocar grandes distâncias para satisfazerem suas necessidades de consumo e lazer.

Portanto, os enclaves residenciais mudam o panorama da cidade, os princípios do espaço público, por conseguinte, as interações públicas entre os grupos sociais. Essas novas formas de viver nas grandes cidades vem trazendo consequências negativas para o desenvolvimento urbano das cidades. Em Fortaleza, os muros e cercas que sobressaltam na paisagem (barreiras físicas que separam as áreas dentro dos condomínios daquelas de fora), são elementos simbólicos desta nova forma de moradia na cidade. As ruas e locais de lazer, antes elementos importantes na sociabilidade dos cidadãos, estão sendo privatizados dentro desses enclaves territoriais.

## **DIREITO URBANÍSTICO E O DESAFIO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

Esse tópico do artigo objetiva discutir as contradições entre a política de desenvolvimento urbano e a gestão dos espaços urbanos na cidade de Fortaleza, tendo como premissa o fato de que a proliferação dos condomínios horizontais residenciais impõe desafios ao desenvolvimento urbano-sustentável. Destacam-se ainda as consequências negativas da crescente produção de condomínios fechados, além de debater os aspectos jurídico e urbanístico de tais empreendimentos imobiliários.

Considerando a dimensão jurídica, o Código Civil considera condomínio geral o fato de duas ou mais pessoas serem coproprietárias de um bem de raiz, cada uma titulando parte, fração ou quota ideal sobre o todo. Enquanto o condomínio edilício (horizontal ou vertical) caracteriza-se pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa (Oliveira, 2011). Por esse ângulo, o limite entre espaço público e o privado tornar-se complexo e conflituoso em face dos projetos de desenvolvimento urbano atuais.

Desse modo, o crescimento da produção de condomínios exclusivos provoca uma mudança na relação entre público e privado e no modo como os grupos sociais se relacionam nos espaços públicos. Os condomínios fechados caracterizam-se por serem propriedades privadas de uso coletivo, são espaços monitorados e murados e apresentam relativa autonomia com o seu entorno (Caldeira, 2000).

Esses equipamentos urbanos provocam uma grande ruptura no tecido urbano da cidade, em virtude da pouca relação com os espaços adjacentes e com os grupos sociais e territórios (Salgueiro, 1998). Por esse ponto de vista, a propagação demasiada de condomínios horizontais residenciais produz obstáculos à circulação urbana e ao acesso aos espaços públicos. As ruas, espaços públicos por excelência, encontram-se privatizadas pelos muros dos condomínios fechados, enquanto algumas vias têm os fluxos de pessoas e veículos inviabilizados pelas grandes quadras muradas pertencentes aos condomínios fechados.

As transformações urbanas e as inovações urbanísticas impuseram desafios à legislação vigente. A evolução da complexidade das novas formas condominiais fechadas não foi acompanhada por um amparo jurídico capaz de regular de modo mais objetivo as diretrizes estabelecidas pela política urbana. Os municípios são atualmente responsáveis pela execução da política de desenvolvimento urbano, mas devem seguir as orientações estabelecidas pela Constituição Federal (artigos 182 e 183) e a Lei n.º 10.257 de 2011, que instituiu o Estatuto das Cidades. Qualquer legislação municipal deve atender ao desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Dessa maneira, admite-se que os condomínios fechados, de maneira geral, são empreendimentos urbanos ilegítimos e do ponto de vista do controle e uso do solo têm seus usos e parcelamentos do solo incompatíveis, excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana. Em vista disso, a regulamentação dos condomínios fechados ainda deveria se encontrar amparada na Lei Federal n.º 6.766/79, na qual o

parcelamento do solo urbano estabelece regras para o loteamento ou desmembramento do lote. A diferença básica entre o loteamento e o desmembramento é que no primeiro acontece a subdivisão da gleba com abertura de vias públicas, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, enquanto no segundo o parcelamento do solo pode ocorrer apenas como aproveitamento do sistema viário existente, sem necessidade de abertura de novas ruas ou logradouros públicos (Oliveira, 2011).

Seguindo os fundamentos da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, os condomínios residenciais horizontais são ilegais, pois consistem em “loteamentos fechados” que privatizam áreas públicas. Araújo (2008), ao debater a possibilidade de aprovação e os conflitos advindos do projeto de Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, esclarece que já foram realizadas mudanças pontuais nas regras de parcelamento do solo Urbano federal. A Lei 9.785/99 revogou o percentual mínimo de 35% de áreas destinadas a uso público, passando a ser regulamentadas por lei municipal.

Oliveira (2011) reafirma que o “loteamento fechado” é um tipo de parcelamento do solo irregular, não contemplado na Lei Federal n.º 6.766/79 (e em nenhum outro diploma normativo federal). Mas em virtude das mudanças já relatadas, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios podem estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo adaptadas às peculiaridades regionais e locais. Por isso, ocorreu uma mitigação da legislação através de concessão, permissão ou autorização de uso das áreas públicas do loteamento em favor da associação de moradores ou agentes imobiliários.

Os condomínios horizontais residenciais são definidos como condomínios urbanísticos em alguns planos diretores municipais, inclusive no Plano Diretor Participativo de Fortaleza (2009), tecnicamente, eles devem ser vistos como loteamentos fechados. Como tais, o controle do acesso aos seus espaços internos viola os fundamentos das leis de parcelamento do solo e do direito de locomoção (direito de ir e vir) garantido pela constituição federal.

Nessa perspectiva, a gestão urbana democrática e a função social da cidade, no que se refere ao interesse coletivo e a diminuição das desigualdades e da segregação socioespacial, são princípios fundamentais que norteiam a execução da política urbana e a elaboração de seu principal instrumento, o plano diretor, no município de Fortaleza. Contudo, a implantação excessiva de condomínios residenciais fechados contradiz os princípios especificados pela política de desenvolvimento urbano executada pelo município.

A expansão de formas condominiais fechadas traz sérias consequências à coesão social da cidade de Fortaleza, aumentando o quadro de desigualdades socioespaciais. Permitir

ou incentivar a organização territorial, com base na separação dos grupos sociais e permitir a privatização dos espaços públicos, tornam à cidade no mínimo insustentável a longo prazo.

A grande questão que se coloca é o contrassenso entre os princípios fixados pelo planejamento e pela gestão dos espaços urbanos na cidade de Fortaleza. O Plano Diretor de Fortaleza, que dispõe sobre a organização espacial da cidade, orienta que o ordenamento territorial segue os objetivos estabelecidos pela política urbana quando evita o “uso inadequado dos imóveis urbanos em relação à infraestrutura, à zona urbana, ao meio ambiente e à função social” (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE FORTALEZA, 2009).

Um dos objetivos contido no plano supracitado seria evitar o uso inadequado dos espaços públicos e incentivar a multiplicidade e interação de diferentes grupos sociais e de usos nas diversas localidades e bairros do território municipal. Quanto a esse aspecto, a legitimação dos condomínios horizontais residenciais na cidade de Fortaleza apresenta-se como uma nova contradição perante as diretrizes estabelecidas pelo plano diretor de Fortaleza, pois justamente um dos aspectos mais sintomáticos desses empreendimentos é a privatização dos espaços públicos e a diminuição da interação entre os grupos sociais, tornando os espaços cada vez mais homogêneos. Alguns bairros estão se tornando essencialmente residenciais e destinados a acolher preferencialmente os grupos de rendas mais elevadas.

No Plano Diretor Participativo de Fortaleza (2009), os grandes condomínios residenciais horizontais são caracterizados como projetos especiais por se tratarem de empreendimentos geradores de impactos na estrutura urbana ou na vizinhança. São considerados empreendimentos geradores de impactos segundo o referido plano: edificações não habitacionais situadas em terrenos com área superior a 12.500m<sup>2</sup> ou com área de construção computável igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup>; I - as edificações de uso residencial e misto habitacionais situadas em terrenos com área superior a 12.500m<sup>2</sup> ou com mais de 300 (trezentas unidades habitacionais ou cuja área de construção computável igual ou superior a 20.000.0 m<sup>2</sup>).

Apenas a limitação de tamanho e/ou justaposição de empreendimentos que bloqueie ou dificulte a circulação e segurança dos pedestres e de veículos na malha urbana, não elimina as consequências negativas da fragmentação provocada pela crescente produção de condomínios residenciais horizontais, pois estes geram graves impactos na organização territorial da cidade, em virtude de sua grande extensão e de

suas características. Nesses termos, o enclausuramento voluntário das elites em espaços fechados provoca o abandono dos espaços públicos e a diminuição da possibilidade de contato entre os grupos sociais diferentes. Na cidade de Fortaleza tem se tornado preocupante o constante fechamento dos espaços públicos, transformando algumas ruas em verdadeiros “condomínios ilegais”. As ruas são bloqueadas por muros e grades. O medo da violência e da criminalidade é a principal justificativa para adotar essas estratégias defensivas pelas camadas abastadas.

Souza (2002) especifica que os instrumentos urbanísticos como o zoneamento de uso e ocupação do solo urbano e os índices ou parâmetros urbanísticos que regulam a densidade e a forma de ocupação do espaço urbano, podem funcionar como inibidores ou indutores da segregação urbana. Ao analisar os zoneamentos do Plano Diretor de Fortaleza, percebe-se que eles induzem a segregação socioespacial, na medida em que os limites de parcelamento do solo urbano incentivam a ocupação da zona sudeste da cidade de Fortaleza pelas classes sociais abastadas, simultaneamente inibem a ocupação da área por grupos sociais que não podem comprar lotes com dimensões superiores a 125m<sup>2</sup> em determinados setores da região. Os macrozoneamento ambiental e macrozoneamento urbano, ao exigir lotes mínimos de 300m<sup>2</sup> nas zonas de interesse ambiental e de 150m<sup>2</sup> nas zonas de ocupação moderada, dificultam o acesso à cidade legal pelas classes populares.

Souza (2002) esclarece que desenvolvimento é uma mudança positiva ou uma mudança para melhor, que não traga consequências colaterais sérias à sociedade. De forma objetiva, o processo de desenvolvimento socioespacial deve abranger uma melhoria na qualidade de vida e um aumento da justiça social, correspondendo tanto à crescente satisfação das necessidades básicas, tanto materiais como imateriais de uma maior parcela possível da população. Todos esses aspectos, quando debatidos sob a lógica do planejamento e gestão urbanos são considerados instrumentos de desenvolvimento urbano, objetivando a superação de problemas relacionados ao melhoramento da qualidade de vida e atenuação das desigualdades socioespaciais urbanas.

Portanto, os condomínios fechados se apresentam como uma solução para o problema da insegurança na cidade de Fortaleza, paradoxalmente, transformaram-se em mais um problema urbano ao estabelecerem uma nova segregação urbana. Sendo assim, as novas formas de sociabilidade transformam a vida pública e segmentam o tecido social da cidade. É importante destacar que a livre circulação e a acessibilidade, características fundamentais das cidades ditas modernas, estão sendo modificadas pelos condomínios fechados (Caldeira, 2000). Sobre isso, Jane Jacob (2009) frisa que o principal atributo de um espaço urbano

(bairro) próspero é que as pessoas sintam-se seguras e protegidas na rua em meio a tantos desconhecidos e não se sintam ameaçadas por eles. As cidades que não cumpram com esse requisito passam a acumular muitos problemas.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações urbanas balizadas pelo capital financeiro tendem a organizar a cidade com base nos interesses privados e de grupos sociais específicos. A adoção de novas formas de modalidades de gestão dos espaços, como *shopping centers*, loteamentos fechados e os condomínios fechados produzem alterações nas relações entre os espaços públicos e privados. Os projetos de desenvolvimento urbanos são destinados a camadas de renda alta e média, adotam usos múltiplos, utilizam formas condominiais complexas e produzem novas centralidades urbanas.

Contudo, os fundamentos que norteiam a gestão dos espaços urbanos estão ancorados aos princípios de segregação social e diminuição dos contatos entre grupos sociais diferentes nos espaços públicos. Entender o funcionamento das cidades, na prática, é a única maneira de saber se objetivos do planejamento urbano estão realmente sendo atingidos.

Em vista disso, o caminho percorrido até agora pela urbanização das cidades brasileiras se apresenta como uma “armadilha”, mais do que solucionar o problema do aumento da violência urbana, o isolamento das elites brasileiras em enclaves residenciais faz parte desse mesmo problema, a insegurança e a segregação nos espaços urbanos.

Nesse sentido, a implantação de condomínios fechados contribui para uma tendência de homogeneidade social dos espaços urbanos. A sociabilidade urbana é modificada, visto que os principais locais de lazer e consumo das classes abastadas são instalados em espaços coletivos privados como os *shoppings centers*. As enormes quadras dos condomínios exclusivos dificultam a produção de uma relação de vizinhança entre os grupos sociais iguais e/ou diferentes no próprio bairro, além de dificultar a mobilidade urbana dos cidadãos.

O planejamento e a gestão dos espaços urbanos não podem desconsiderar o impacto, a longo prazo, de que certos tipos de desenvolvimento urbano têm sobre o futuro das cidades. Os condomínios fechados fazem parte de um conjunto poderoso de ideias capazes de direcionar o rumo do desenvolvimento urbano.

Portanto, a cidade de Fortaleza se torna segmentada do ponto de vista social, pois as classes sociais estão próximas fisicamente, mas as soluções para os problemas de interesse coletivo são tomadas individualmente ou por associações de moradores. Os princípios de justiça social e direito à cidade, contidos na política urbana, têm se apresentado como uma retórica bem distante da realidade, ou seja, na prática, existe uma contradição entre a cidade planejada e a cidade real. De fato, a política urbana justifica a segregação ao permitir a expansão deliberada de condomínios fechados, contribuindo para o esgarçamento do tecido socioespacial na cidade de Fortaleza.

---

<sup>i</sup> Os condomínios horizontais são uma versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos denominados de enclaves fortificados, p. 258, Caldeira, 2000.

<sup>ii</sup> No século XVIII, alguns segmentos da burguesia inglesa já habitavam os subúrbios de Londres (Raposo, 2012).

<sup>iii</sup> A municipalidade de Los Angeles promoveu uma contenção dos grupos indesejáveis baseada num engenhoso *design* urbano como banco de ônibus em forma de barril para tornar impossível dormir nesse local, *sprinklers* para encharcar os sonolentos e áreas cercadas para proteger o lixo (Davis, 245-246, 1990).

<sup>iv</sup> Ver Janoska, 2002; Souza 2008.

<sup>v</sup> Para uma discussão sobre as características essenciais do Plano Piloto de Brasília, Ribeiro, 2005.

<sup>vi</sup> Ver, sobre o processo de valorização dos espaços litorâneos em Fortaleza, Dantas (2002).

<sup>vii</sup> Em nota técnica, o diretor do Instituto de Ciências do Mar (Labomar) da Universidade Federal do Ceará, Luís Parente, explicou que a maresia é um fenômeno simples que acontece quando as gotículas de água do mar (spray) são liberadas no ar. O impacto que o fenômeno gera depende da força com que as ondas batem na praia e também são influenciados pelos ventos na Praia do Futuro.

**Trabalho enviado em Junho de 2016**  
**Trabalho aceito em Novembro de 2016**

## REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

BERNAL, M. C. C.. **A Metrópole Emergente**: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza. Fortaleza, Editora UFC/Banco do Nordeste do Brasil S.A, 2004.

Borsdorf, A.; Hidalgo, R.. La ciudad fragmentada em La América Latina y La globalización: resultados de Santiago. In: LENCIONI, Sandra; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; HIDALGO, Rodrigo e PEREIRA, P.C.X.. (org). **Transformações socioterritoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo, FAUUSP, 2011.

CALDEIRA, T. P. R.. **Cidades de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34. Edusp, (2000)

COSTA, M. C. L.. Fortaleza: expansão urbana e organização do espaço. In: Silva, Jose Borzacchiello da; Cavalcante, Tércia C.; DANTAS, Eustógio W. C.. (Org.). **Ceará**: um novo olhar geográfico. Fortaleza, Demócrito Rocha, 2005.

DANTAS, E. W. C.. **Mar à Vista**: estudo da maritimidade em Fortaleza. Fortaleza, Museu do Ceará/Secretaria da Cultura e Desporto do Ceará, 2002.

DAVIS, M.. **Cidade de quartzo**: escavando o futuro em Los Angeles. São Paulo, Editora Página Aberta, 1993.

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, 2006, Caxambú. **XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais - Desafios e oportunidades do crescimento zero**. Rio de Janeiro : Abep, 2006. p. 1-114.

FILHO, A. L. M. S.. **Fortaleza**: imagens da cidade. 2 ed. Fortaleza: museu do Ceará/Secretaria da cultura do Estado do Ceará, 2004.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. (2016). A Privatização do Planejamento urbano pelos condomínios horizontais: um desafio em expansão. In: **Anais do I Circuito de Debates Acadêmicos**, 2001.

JACOBS, J.. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JANOSCHKA, M.. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. **EURE (Santiago)** v.28 n.85 Santiago dic.

LANDMAN, Karina.. Gated communities and urban sustainability: taking a closer Look at the future. In: **2nd Southern African Conference on Sustainable Development in the Built**: Environment Strategies for a Sustainable Built Environment. South Africa, 2000.

LENCIONI, S.. La ciudad fragmentada em La América Latina y La globalización: resultados de Santiago. In: LENCIONI, S.; VIDAL-KOPPMANN, S.; HIDALGO, R.; PEREIRA, P. C. X.. (Org.). **Transformações socioterritoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo, FAUUSP, 2011.

OLIVEIRA, G. B. Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado, condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico: noções básicas. Disponível em: <http://www.egov.ufsc.br/portal/conteudo/loteamento-desmembramento-desdobro-loteamento-fechado-condom%C3%ADnio-geral-condom%C3%ADnio-edil%C3%ADcio->. Acesso em 08 de junho de 2016.

O POVO. **O efeito da maresia pode ser minimizado.** Disponível em: <http://www.opovo.com.br/app/opovo/economia/2013/04/27/noticiasjornaleconomia,3046672/efeito-da-maresia-pode-ser-minimizado.shtml>. Acesso em: 04 de dezembro de 2016.

PEQUENO, L. R. B.. Mudanças na estrutura socioespacial da metrópole: Fortaleza entre 2000 e 2010. In: Maria Clélia Lustosa da Costa; Luis Renato Bezerra Pequeno. (Org.). **Fortaleza: transformações na ordem urbana.** 1ed. Rio de Janeiro: Letra capital, 2015, v. , p. 187-237.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. **Plano Diretor Participativo de Fortaleza, 2009.** Fortaleza, 2009.

\_\_\_\_\_. **Fortaleza em mapas.** Disponível em: <http://mapas.fortaleza.ce.gov.br/#/>. Acesso em 10 de dezembro de 2016.

Raposo, R.. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 14, n. 27, pp. 171-196, jan/jun 2012.

RIBEIRO, S.B.. Brasília: memória, cidadania e gestão do patrimônio cultura. São Paulo: Annablume, 2005.

SALGUEIRO, Barata Teresa. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. **Revista Território**, Rio de Janeiro, ano III, n. 4, 1998.

SANTOS, Maria Adriana dos. **Os condomínios horizontais e as dinâmicas da produção do espaço: bairro Passaré Fortaleza-CE.** Universidade Estadual do Ceará, Centro de Ciências e Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2015.

SOUZA, M. J. L.. **O desafio metropolitano:** um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

\_\_\_\_\_. **Mudar a cidade.** Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbano. 1. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. 556p.

\_\_\_\_\_. **Fobópole:** o medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

VIANNA, R. JUNG.. A valorização das terras situadas na Região da Bacia do Rio São Bartolomeu: a 3ª ponte do Lago Sul e os condomínios fechados. In: **Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.** Disponível em: [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5624/1/BRU\\_n6\\_valorizacao.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5624/1/BRU_n6_valorizacao.pdf). Acesso em: 04 de dezembro de 2016.

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