



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

RAFAEL RUST NEVES

**AUTOSSEGREGAÇÃO EM CIDADES MÉDIAS:
Configuração intraurbana e práticas espaciais dos moradores de residenciais
horizontais fechados, em Arapiraca-AL**

Recife
2022

RAFAEL RUST NEVES

**AUTOSSEGREGAÇÃO EM CIDADES MÉDIAS:
Configuração intraurbana e práticas espaciais dos moradores de residenciais
horizontais fechados, em Arapiraca-AL**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de Doutor em Desenvolvimento Urbano. Área de concentração: Desenvolvimento Urbano

Orientador: Prof. Dr. Ruskin Fernandes Marinho de Freitas.

Recife

2022

N518a Neves, Rafael Rust

Autossegregação em cidades médias: configuração intraurbana e práticas espaciais dos moradores de residenciais horizontais fechados, em Arapiraca-AL / Rafael Rust Neves. – Recife, 2022.
397f.: il.

Sob a orientação de: Ruskin Fernandes Marinho de Freitas.

Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, 2022.

Inclui referências e apêndices.

1. Desenvolvimento urbano. 2. Segregação urbana. 3. Práticas espaciais. 4. Planejamento urbano I. Freitas, Ruskin Fernandes Marinho de. (Orientação). II. Título.

711.4 CDD (22. ed.)

UFPE (CAC 2022-070)



.....
Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano
Universidade Federal de Pernambuco

Rafael Rust Neves

“AUTOSSEGREGAÇÃO EM CIDADES MÉDIAS: Configuração intraurbana e práticas espaciais dos moradores de residenciais horizontais fechados, em Arapiraca-AL”

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de doutorado em Desenvolvimento Urbano.

Aprovada em: 23/02/2022.

Banca Examinadora

Participação via Videoconferência

Prof. Ruskin Fernandes Marinho de Freitas (Orientador)
Universidade Federal de Pernambuco

Participação via Videoconferência

Profa. Edvânia Torres Aguiar Gomes (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Participação via Videoconferência

Profa. Cristina Pereira de Araujo (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Participação via Videoconferência

Profa. Regina Dulce Barbosa Lins (Examinadora Externa)
Universidade Federal de Alagoas

Participação via Videoconferência

Profa. Simone Carnáuba Torres (Examinadora Externa)
Universidade Federal de Alagoas

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus, criador de todas as coisas.

À minha querida esposa Valdilene pelo companheirismo, colaboração e apoio incondicional em todos os momentos desse percurso.

Aos meus pais, Antônio e Maria Elizabeth, pelos ensinamentos e exemplos de vida que me inspiram sempre.

Às minhas irmãs Natália e Nicole, e ao meu sobrinho Guilherme, pelo compartilhamento de alegrias que recarregavam minhas energias a cada encontro.

Ao orientador, Professor Ruskin Fernandes Marinho de Freitas, pela compreensão, paciência, amizade e disponibilidade com que assumiu a orientação da minha pesquisa.

Às Professoras avaliadoras Cristina de Araújo, Edvânia Aguiar, Regina Lins e Simone Torres pelas valiosíssimas contribuições dadas à esta tese.

Ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, nas pessoas da Coordenadora, Profa. Cristina Pereira de Araújo, e da Secretária, Renata Albuquerque, pela oportunidade de uma formação científica sólida e pela solicitude na resolução de assuntos acadêmicos.

Aos Professores Flávio Miranda e Pieter de Vries pelas contribuições ao desenvolvimento da pesquisa.

Aos Professores do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFAL Campus Arapiraca, pela amizade e por todo suporte, esforço e sacrifício que possibilitaram o desenvolvimento e a conclusão do meu doutorado.

Aos meus amigos, Eloiza, Ithallo, Emerson, Rafael, Mário, Elizabeth, Natália, Emanuelle, Júlio Cesar e Laini pelo apoio e ótimos momentos compartilhados nessa trajetória, e aos voluntários, pela participação na pesquisa.

Aos meus colegas da turma do Doutorado MDU 2017, pela oportunidade de aprendizado mútuo e, especialmente, aos meus grandes amigos João Paulo e Sávio, pelos ótimos momentos compartilhados e pela amizade que construímos.

Aos servidores da Biblioteca Municipal da Casa da Cultura de Arapiraca, pela solicitude nos períodos em que lá estive fazendo leituras e estudos no desenvolvimento deste trabalho.

Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) pelo suporte financeiro à pesquisa, através da bolsa de doutorado e da taxa de bancada.

A todos, meus sinceros agradecimentos.

“Quando a cidade é dissolvida (...) o vínculo arquetípico entre civilização e barbárie é invertido. E aqui temos a fantasia subjacente da vida urbana contemporânea: a cidade é um local de sobrevivência imprevisível e perigoso, uma ‘selva’” (DIKEN, 2004, p. 98).

RESUMO

As transformações no âmbito do capitalismo, experimentado nas últimas cinco décadas, têm produzido mudanças na produção do espaço urbano. A transição da cidade industrial, marcada pela dicotomia centro-periferia, para a cidade pós-fordista, dispersa e fragmentada, tem engendrado novas configurações espaciais, não apenas nas grandes cidades. A presente pesquisa investiga as implicações da autoss segregação para a vida urbana em cidades médias, com foco na cidade de Arapiraca-AL. A escolha dessa cidade média como recorte para a pesquisa se deve aos residenciais horizontais fechados (RHF's) serem uma realidade relativamente recente, oferecendo uma oportunidade privilegiada para a análise das transformações urbanas desencadeadas por esses empreendimentos, desde a implantação. A tese é que a autoss segregação em RHF's induz uma mudança na relação que seus moradores estabelecem com a cidade, implicando em um modo de vida urbano mais compartimentado e seletivo. O objetivo geral da pesquisa é identificar e analisar as mudanças nas práticas espaciais dos moradores de RHF's e suas implicações para a vida urbana em cidades médias. O método adotado foi o fenomenológico e as técnicas de pesquisa empregadas na coleta de dados primários foram: entrevista semiestruturada, junto a agentes públicos da administração municipal, agentes do mercado imobiliário local, moradores de residencial horizontal fechado e não-moradores desses empreendimentos; questionário *online*, aplicado em diferentes RHF's implantados na cidade; e observação não-participante, realizada em um empreendimento dessa natureza. Os resultados confirmaram que as principais motivações para a mudança para os RHF's foram segurança, tranquilidade e lazer. Outro resultado aponta que esse fenômeno se constitui como uma tendência consolidada, pois a grande maioria dos moradores optariam por outro residencial fechado, caso decidissem se mudar do atual, e os não-moradores se mudariam para um residencial horizontal fechado se tiverem oportunidade. Foi possível constatar que a mudança para esses empreendimentos altera a relação que os moradores estabelecem com outros espaços da cidade, reduzindo a frequência de compras na área central e nas feiras livres, e usufruindo mais de espaços privados para fins de lazer e prática de atividades físicas.

Palavras-chaves: segregação urbana; condomínios fechados; cidades médias; práticas espaciais; planejamento urbano.

ABSTRACT

The transformations within the scope of capitalism, experienced in the last five decades, have produced changes in the production of urban space. The transition from the industrial city, marked by the center-periphery dichotomy, to the post-Fordist city, dispersed and fragmented, has engendered new spatial configurations, not only in large cities. This research investigates the implications of self-segregation for urban life in medium-sized cities, with a focus on the city of Arapiraca-AL. The choice of this average city as a focus for the research is due to the fact that horizontal gated residential (HGR) buildings are a relatively recent reality, offering a privileged opportunity to analyze the urban transformations triggered by these projects, since their implementation. The thesis is that self-segregation into HGRs induces a change in the relationship that residents establish with the city, implying a more compartmentalized and selective urban way of life. The general objective of the research is to identify and analyze the changes in the spatial practices of residents of HGRs buildings and their implications for urban life in medium-sized cities. The method adopted was the phenomenological and the research techniques used in the collection of primary data were: semi-structured interviews with public agents of the municipal administration, agents of the local real estate market, residents of HGRs and non-residents of these projects; an online questionnaire, applied in different HGRs implemented in the city; and non-participant observation, carried out in an undertaking of this nature. The results confirmed that the main motivations for moving to HGRs buildings were safety, tranquility and leisure. Another result points out that this phenomenon constitutes a consolidated trend, as the vast majority of residents would opt for another gated residential, if they decided to move from the current one, and non-residents would move to a HGR if they had the opportunity. It was found that moving to these projects changes the relationship that residents establish with other spaces in the city, reducing the frequency of shopping in the downtown area and at open markets, and taking advantage of more private spaces for leisure and physical activity.

Keywords: urban segregation; gated communities; intermediary cities; spatial practices; urban planning.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
2	PRÁTICAS ESPACIAIS E HABITUS: ASPECTOS TEÓRICOS E METODOLÓGICOS.....	37
2.1	Práticas espaciais	37
2.2	<i>Habitus</i>	47
2.3	Aspectos metodológicos	56
3	ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS: CONCEITUAÇÃO E TIPOLOGIA.....	59
3.1	Espaços residenciais fechados: discussão conceitual	60
3.2	Tipologia de residenciais fechados em diferentes contextos urbanos.....	90
3.3	Residenciais horizontais fechados no Brasil: evolução e aspectos jurídicos	99
4	CENTRALIDADE REGIONAL E CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO DE ARAPIRACA-AL	118
4.1	Cidades de porte médio, cidades médias e cidades intermediárias	118
4.2	Cidades médias brasileiras	131
4.3	O espaço intraurbano de Arapiraca: configuração e autosegregação	148
5	AUTOSSEGREGAÇÃO EM ARAPIRACA: REGULAÇÃO E OFERTA.....	199
5.1	Os RHF's, em Arapiraca, do ponto de vista da regulação.....	199
5.2	Os RHF's, em Arapiraca, do ponto de vista da oferta	234
5.3	A gestão no centro da cena: utopias e distopias, embates e conflitos	263
6	AUTOSSEGREGAÇÃO EM ARAPIRACA: PRÁTICAS ESPACIAIS E HABITUS DOS MORADORES DOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS.....	268
6.1	Perfil dos respondentes ao questionário.....	272
6.2	Habitabilidade e Inserção urbana	276
6.3	Infraestrutura urbana, segurança e localização	288
6.4	Relações interpessoais e motivações para a mudança de residência	302
6.5	Práticas espaciais de consumo e lazer	325
6.6	Grau de satisfação com o RHF e perspectivas futuras	353
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	368
	REFERÊNCIAS.....	373
	APÊNDICE A – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO ENTREVISTA	385
	APÊNDICE B – ROTEIROS DE ENTREVISTAS	387
	APÊNDICE C – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO QUESTIONÁRIO ONLINE.....	390
	APÊNDICE D – ROTEIRO DO QUESTIONÁRIO ONLINE	391
	APÊNDICE E – ROTEIRO DE OBSERVAÇÃO ESTRUTURADA NÃO- PARTICIPANTE.....	397

1 INTRODUÇÃO

As transformações no âmbito do capitalismo, experimentado nas últimas quatro décadas, têm produzido mudanças substanciais em diversos campos da atividade humana. Esse processo de transição, teorizado por diferentes autores, aponta para uma inflexão que engendrou novos paradigmas na produção industrial, nas relações de trabalho, nas relações sociais, na produção do conhecimento, na atuação do Estado e na reestruturação do espaço urbano e regional.

A produção industrial, na primeira metade do século XX, foi marcada pelo predomínio do modelo fordista-taylorista, ditados pela padronização da oferta associada à produção em série, pelo trabalho alienado do operário nas linhas de montagem e pelo uso de métodos científicos na organização e na exploração do trabalho. A partir da década de 1970, as demandas provocadas pelo capital pautadas por diferenciação e exclusividade, a valorização da versatilidade no processo de trabalho – demandando níveis de qualificação profissional cada vez mais elevados – e a flexibilização das relações de trabalho, desencadearam alterações cruciais no âmbito do capitalismo contemporâneo, denominadas por Harvey (2005, p. 140) como “regime de acumulação flexível”.

A desconcentração espacial da indústria, apesar de mantida a centralização administrativa, produziu os fenômenos de desindustrialização, observados no epicentro do capitalismo, em especial nos Estados Unidos, atingindo fortemente as antigas regiões industriais localizadas no Cinturão de Ferrugem¹, promovendo altos índices de desemprego estrutural. No capitalismo periférico, em particular no caso brasileiro, os ditames neoliberais aprofundaram as desigualdades regionais existentes, por meio de estratégias locacionais que privilegiavam áreas já dotadas de dinamismo econômico (ARAUJO, 1999, p. 149). Nas áreas mais dinâmicas dos países periféricos, a desconcentração espacial da indústria foi pautada pelo deslocamento de unidades produtivas da metrópole em direção às cidades de porte médio, embora o lócus de comando tenha se mantido nos grandes centros urbanos. Nas áreas menos dinâmicas, o crescimento das cidades de porte médio se deu via fortalecimento do consumo, se

¹ O Cinturão de Ferrugem (tradução livre da expressão em inglês *Rust Belt*), corresponde a uma região econômica situada no nordeste dos Estados Unidos, contemplando os estados de Indiana, Illinois, Michigan, Ohio, Pensilvânia e Wisconsin. Essa região concentrou na primeira metade do século XX, muitas fábricas e siderurgias, se tornando conhecida como coração industrial do país. A partir da década de 1970, a região entrou em franca decadência devido a diversos fatores, entre eles, mudanças na matriz energética, tornando obsoletas diversas siderúrgicas, e a transferência de diversas fábricas do parque industrial automotivo para outras regiões do planeta, onde a mão de obra era mais barata e as relações de trabalho mais desregulamentadas.

constituindo como centros polarizadores na oferta de comércio e serviços para extensas hinterlândias (SANTOS, 2009, p. 59).

As transformações no mundo do trabalho promoveram mudanças nas relações sociais, constituindo um corpo social cada vez mais estratificado e diferenciado. No capitalismo monopolista, ditado pelo fordismo-taylorismo, as classes sociais se dividiam basicamente em desempregados temporários (exército industrial de reserva), operários, proprietários fundiários e proprietários dos meios de produção. No regime de acumulação flexível, assistiu-se a uma fragmentação desse corpo social, principalmente na classe média, formada por empreendedores, executivos e profissionais liberais de diversas formações e especialidades. Se a Teoria da *Marginalidade social* oferecia as bases para a compreensão das desigualdades sociais no contexto do fordismo na América Latina, nos anos 1960 e 1970 (NUN, 2001; QUIJANO, 1978, PAOLI, 1974, PERLMAN, 2002), a Teoria da *Exclusão social* formulada em meados da década de 1970, na França, buscou explicar os novos conteúdos da desigualdade na sociedade pós-fordista, apesar das severas críticas que recebeu (CASTEL, 2011; GAULEJAC e LEONETTI, 1994; PAUGAM, 1999; SAWAIA, 2001; MARTINS, 2003).

A produção do conhecimento também foi afetada com uma mudança de paradigma. As abordagens fundadas em pressupostos ontológicos e epistemológicos de base metafísica – formas tradicionais de legitimação do conhecimento científico formuladas pelo Iluminismo –, passaram a ser criticadas na medida em que a totalidade, a estrutura e as verdades absolutas foram relativizadas e problematizadas (LYOTARD, 2009), privilegiando o fragmento, o movimento e a efemeridade na produção do conhecimento sobre o mundo (DERRIDA, 1986).

O paradigma da atuação do Estado também sofreu uma inflexão fundamental nesse processo de transição. A crise do Estado Providência, de base keynesiana, mediador no conflito entre o capital e o trabalho e indutor do desenvolvimento, foi suplantado pelo “Estado mínimo” propugnado pela agenda neoliberal, alavancada pelos governos Margareth Thatcher, na Inglaterra, e Ronald Regan, nos Estados Unidos, nos anos 1980. Na esteira dessa mudança de paradigma, em diversas partes do globo, empresas estatais e serviços públicos foram privatizados, os órgãos de planejamento estatal foram desmobilizados, a atuação do Estado nas políticas de assistência social foi fragmentada e as relações de trabalho foram desregulamentadas, obliterando direitos historicamente conquistados (CASTEL, 2011; WACQUANT, 2008; MARCUSE, 1997; KOWARICK, 2003).

No tocante à estruturação do espaço urbano, o paradigma vigente até o terceiro quartel do século XX, fundado na sociedade urbano-industrial foi teorizado e problematizado como “a questão urbana” (CASTELLS, 2009). Essa teoria articulou um arcabouço léxico que buscava

explicar o modo de estruturação da cidade industrial, tecendo reflexões sobre a dicotomia centro-periferia, o crescimento desordenado, a distribuição dos equipamentos de consumo coletivo, a reprodução da força de trabalho, os movimentos sociais urbanos e a racionalização do uso do solo. Outra reflexão sobre a sociedade urbano-industrial teceu críticas aos ditames do planejamento racional-funcionalista que buscava contê-la por meio de conhecimentos e práticas de cunho instrumental-tecnocrático (LEFEBVRE, 2011, p. 29; HALL, 2009, p. 245).

O novo paradigma de estruturação do espaço urbano, observado a partir da década de 1980, foi teorizado como “a nova questão urbana”. Para Vainer (1999), a nova questão urbana diz respeito às transformações no campo do planejamento urbano. O planejamento tecnocrático-funcionalista que buscava ordenar a cidade industrial foi suplantado, a partir dos anos 1980, por um modelo de planejamento urbano de base empresarial, originado nos Estados Unidos e aperfeiçoado na preparação de Barcelona para os Jogos Olímpicos de 1992, sob a denominação “planejamento estratégico”. Segundo o autor, nessa concepção de planejamento, a ideia de cidade pautada pela competitividade e pela produtividade tomaram a cena. Para Vainer (1999), o planejamento estratégico propugna uma ideia de cidade calcada no trinômio pátria-empresa-mercadoria, na medida em que ela é promovida como lócus de afirmação de identidades locais, gerida em moldes corporativos onde prevalece o consenso em detrimento do debate político, e apresentada como produto por meio do *marketing* urbano com vistas à atração de investimentos, via de regra, contrários ao desenvolvimento urbano.

Secchi (2015, p. 21), analisando os espaços metropolitanos europeus e norte-americanos, argumenta que os ideais que serviram de base para a formação da cidade moderna foram colocados em xeque no contexto contemporâneo e a nova questão urbana pressupõe a radicalização das diferenças entre ricos e pobres no espaço urbano, onde “as injustiças sociais se manifestam cada vez mais em forma de injustiças espaciais”. Além disso, a nova questão urbana traz à tona o debate sobre as desigualdades socioespaciais, sob o prisma das mudanças climáticas e da mobilidade urbana como direito de cidadania. Donzelot (1999) discutiu a nova questão urbana a partir do caráter individualista de perfil defensivo nas cidades, frente ao exacerbamento de conflitos urbanos desencadeados pelo aprofundamento das desigualdades sociais no pós-fordismo.

O arcabouço léxico relacionado com o estudo das desigualdades socioespaciais urbanas abarca uma diversidade de conceitos, dentre os quais é possível destacar três, em razão da recorrência com que são empregados na literatura correlata ao tema: segregação, diferenciação e fragmentação socioespacial. Cada um desses conceitos apresenta origem epistemológica distinta e conteúdo próprio, embora seja possível estabelecer interfaces entre eles.

O conceito de *segregação socioespacial* foi teorizado no âmbito da sociologia norte-americana pela Escola de Chicago, na década de 1920. Robert E. Park, Ernest Burgess, Robert Mackenzie e Harvey W. Zorbaugh elaboraram as primeiras definições para o conceito. Zorbaugh defendeu que a expressão espacial da segregação era a “área natural” entendida como uma área geográfica caracterizada por particularidades físicas e culturais, resultante de uma competição impessoal. Mais tarde, Shevky e Bell avançaram propondo o conceito de “áreas sociais” entendidas como espaços marcados pela tendência à uniformidade em termos de três conjuntos de características da população: *status* socioeconômico (renda, *status* ocupacional, instrução), urbanização (mulheres na força de trabalho, fase do ciclo de vida) e etnia (CORREA, 2005).

Nos anos 1970, a Escola de Sociologia Urbana Francesa, de tendência marxista, formada por Manuel Castells, Henri Lefebvre, Christian Topalov e Jean Lojkine, produziu avanços consideráveis nos estudos sobre a segregação urbana. Buscou-se superar a compreensão das desigualdades urbanas com base no darwinismo social, propugnado pela Escola de Chicago, partindo de um entendimento da cidade como um espaço socialmente construído, analisando o conflito permanente entre os ditames da acumulação capitalista e a resistência como forma de assegurar melhores condições para a reprodução da força de trabalho.

Castells (2009, p. 250), definiu o conceito segregação urbana como “a organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo essa disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia”.

Lefebvre (2011, p. 97), na sua obra “Direito à cidade”, sistematiza a compreensão do conceito de segregação, dividindo-o em três variantes: *espontâneo* (proveniente das rendas e das ideologias); *voluntário* (estabelecendo espaços separados); e *programado* (sob o pretexto de arrumação e de plano). Os espaços representativos da segregação nas variantes espontânea, voluntária e programada são as favelas, os condomínios fechados e os conjuntos habitacionais, respectivamente (Figuras 1, 2 e 3).

Figura 1 - Aglomerado subnormal no Ibura, Recife-PE

Fonte: <https://usinadevalores.org.br/>

Figura 2 - Condomínio Quintas do Lago, Eusébio-CE

Fonte: <https://bit.ly/36j9CC7>

Figura 3 - Conjunto Habitacional Benedito Bentes, Maceió-AL

Fonte: <http://www.bairrosdemaceio.net/>

Os espaços representativos da segregação espontânea estão, geralmente, mais integrados fisicamente à malha urbana consolidada, porém, de modo precário. Excluídas do acesso ao mercado imobiliário formal, as populações com menor renda ocupam as áreas que sobram no interior do perímetro urbano para se manterem próximas dos locais de trabalho. Declaradas pela legislação urbanística como impróprias ao assentamento, essas áreas ambientalmente sensíveis, com declividades elevadas ou sujeitas a alagamentos, impõem aos moradores custos maiores para a construção da moradia e sujeição a riscos, dada a condição do sítio (MARICATO, 2008).

A segregação voluntária estabelece com o conjunto da cidade uma espécie de “integração por conveniência”. Os espaços autosegregados, em geral, estão situados nos limites do perímetro urbano favorecendo o deslocamento por vias de trânsito rápido com acesso a determinados equipamentos e serviços de forma direta, sem a necessidade de transitar pela área central ou pelo interior dos bairros periféricos (SPOSITO; GÓES, 2013). De certo modo, essa integração se dá mais do ponto de vista funcional do que, propriamente, físico.

A segregação programada, por sua vez, constitui espaços com os menores níveis de integração urbana, tanto do ponto de vista físico, quanto funcional. Os conjuntos habitacionais

são implantados, via de regra, em áreas distantes da malha consolidada das cidades – muitas vezes fora do perímetro urbano –, em razão do baixo preço da terra e da omissão ou falha do poder público na aplicação do Estatuto da Cidade. Nesses espaços segregados, a habitação é produzida em larga escala, com área útil reduzida e os equipamentos comunitários, quando são implantados, não atendem adequadamente às demandas dos moradores. Esta inserção urbana precária onera tanto o poder público, em razão da expansão das infraestruturas, como os moradores, dados os altos custos despendidos diariamente com o deslocamento casa-trabalho.

Ainda de acordo com Lefebvre (2011), esses aspectos podem se manifestar ora de modo sucessivo, ora de modo simultâneo. O autor aponta ainda que o fenômeno da segregação deve ser analisado segundo critérios distintos: *ecológico* (favelas e cortiços); *formais* (deterioração dos signos e significações da cidade, degradação do urbano por deslocamento de seus elementos arquitetônicos); *sociológico* (níveis de vida e modos de vida, etnias, culturas e subculturas etc.).

Em “A revolução urbana”, Lefebvre (2004) aponta um equívoco frequente no trato dos fenômenos urbanos quando se toma conceitos como *diferença*, *distinção* e *separação*, *segregação* como se fossem análogos. Para ele, a “diferença” supõe o estabelecimento de relação, como de proximidade e distância. Já a “separação” e a “segregação” rompem a relação. “Constituem, por si só, uma ordem totalitária, que tem por objetivo estratégico quebrar a totalidade concreta, espedaçar o urbano. A *segregação* complica e destrói a complexidade” (*Ibid.*, p. 124).

O conceito de *diferenciação socioespacial* tem origens na geografia positivista francesa, mais propriamente em Vidal de La Blache, e na geografia dos lugares, de Richard Hartshorne (SOUZA, 2007, p. 107). No campo da sociologia, o debate em torno da exclusão social, entre os anos 1970 e 1990 apontou a crescente diferenciação social decorrente da diversificação no mundo do trabalho (CASTEL, 2011; GAULEJAC e LEONETTI, 1994; PAUGAM, 1999). A segmentação social foi aprofundada na medida em que o regime fundado no trinômio produção fordista/ sociedade salarial/ Estado Providência foi sendo superado por outro regime ancorado no trinômio pós-fordismo/ flexibilização das relações de trabalho/ Estado Neoliberal.

As correlações entre a dinâmica espacial e esses fenômenos econômicos, sociais e políticos teriam oferecido o conteúdo teórico para a conceituação contemporânea da diferenciação socioespacial. Diferentemente da cidade industrial dual, partida entre locais de moradia e de consumo para os trabalhadores, na periferia, e para os proprietários dos meios de produção, no centro, a diferenciação socioespacial complexificou a produção do espaço urbano. O exemplo mais emblemático desse processo são as periferias urbanas, que até os anos 1980, no Brasil, eram ocupadas quase que exclusivamente pela população de baixa renda, via

ocupações irregulares e autoconstrução. A partir daquele contexto, as áreas periféricas passaram a abrigar empreendimentos residenciais fechados destinados aos segmentos de renda média e alta (SPOSITO, 2006).

Os primeiros usos do conceito de *fragmentação* aplicado ao espaço urbano teriam surgido nos anos 1960, para designar a divisão da cidade em fase de suburbanização, e os desafios que esse fenômeno representava para administração municipal na busca de meios para integrar esses fragmentos. No final dos anos 80, esse primeiro uso, de caráter dual, perdeu força e o conceito de fragmentação assumiu significados mais amplos – socioeconômico, antropológico e até filosófico – associados a um fenômeno de âmbito global. A cidade dual foi sucedida “por um conjunto aleatório de formas socioespaciais fragmentadas, marcadas por processos de forte territorialização, não apenas separadas umas das outras, mas estruturadas em uma espécie de contenção social e política” (NAVEZ-BOUCHANINE, 2002, p. 19).

Nas últimas décadas, diversos autores (SALGUEIRO, 1998; PRÉVOT SCHAPIRA, 2001; SPOSITO e SPOSITO, 2020) têm alertado que as transformações decorrentes da transição da cidade fordista para a cidade pós-fordista demandam a revisão ou a complementação do arcabouço léxico com novas categorias de análise. Nessa direção, tem sido teorizado o conceito de *fragmentação socioespacial* como complemento ao conceito de *segregação urbana* sob a justificativa de que o primeiro seria mais adequado para entender os processos espaciais em curso na cidade contemporânea. De acordo com a reflexão das autoras supracitadas, a realidade urbana da cidade fordista (questão urbana anterior) sob a qual foi teorizado o conceito de segregação socioespacial, passou por um processo de transição que aprofundou a diferenciação socioespacial. Essa transição culminou na realidade urbana pós-fordista (a nova questão urbana) e o conceito de fragmentação socioespacial seria mais adequado para estudá-la, de forma complementar, na medida que ainda persistem processos espaciais atinentes à realidade urbana anterior, fordista.

Lacerda (2012), além de tecer a crítica ao dualismo que impregna o conceito de *segregação urbana*, defende que a fragmentação espacial não é um processo novo, mas constituinte da formação das cidades, desde suas origens. Para a autora, o que altera ao longo do tempo são a natureza dos fragmentos e a forma como eles são articulados para formar o espaço urbano.

Dentre outros estudos recentes de âmbito nacional, o livro “Cidade contemporânea: segregação espacial”, organizado por Pedro de Almeida Vasconcelos, Roberto Lobato Correa e Silvana Maria Pintaui, publicado em 2013, traz valiosas contribuições sobre o tema. O livro apresenta uma série de artigos elaborados por renomados pesquisadores brasileiros no campo

da geografia urbana. Além dos organizadores, contribuem com artigos nessa publicação Ana Fani Carlos, Maria da Encarnação Sposito, Marcelo Lopes de Souza dentre outros.

De acordo com Vasconcelos, Correa e Pintaui (2013, p. 10), “a temática da segregação espacial está longe de ter sido esgotada, não apenas porque as relações entre sociedade e espaço são mutáveis, mas também porque há questionamentos [...] que ainda não foram respondidos”. Os autores apontam que, no Brasil, há poucos estudos sobre esse tema, e propõem uma agenda de pesquisa balizada pelas seguintes linhas de investigação: a) as conexões entre segregação e outros aspectos sociais e suas espacialidades, a exemplo da estrutura econômica-espacial, a mobilidade residencial, a jornada para o trabalho e os movimentos sociais; b) a estruturação das classes sociais e suas frações em suas conexões com a segregação espacial; c) os padrões espaciais da segregação e suas mudanças; e d) a espacialidade diferencial da segregação considerando-se as cidades de distintas dimensões demográficas, sítio urbano, estrutura social e inserção na divisão territorial do trabalho, processo migratório, *status* dos movimentos sociais e a própria história espacial.

O presente trabalho estabelece diálogo com a linha de investigação que discute os padrões espaciais da segregação e suas mudanças. Dentre as três variantes do conceito de segregação formuladas por Lefebvre (2004, p. 97), a pesquisa concentrará a atenção sobre a *segregação voluntária* ou *autossegregação*, uma vez que o loteamento fechado tem sido adotado como modalidade de residência pelos segmentos de baixa, média e alta rendas. A possibilidade de contemplar diferentes segmentos de renda justificou a escolha pela autossegregação como variante privilegiada para a análise nessa pesquisa.

A *autossegregação* apresenta aspectos de distinção que dizem respeito não apenas à localização residencial, mas também às práticas espaciais dos indivíduos, promovendo alterações na relação que esses grupos estabelecem com o espaço urbano (SPOSITO e GÓES, 2013, p. 41). Para Correa (2007, p. 68), “as práticas espaciais constituem ações espacialmente localizadas, engendradas por agentes sociais concretos, visando a objetivar seus projetos específicos”. De acordo com Góes e Sposito (2016, p. 42), tais práticas envolvem questões aparentemente banais e expressam dimensões da vida social, guardando relação com a subjetividade, orientando a construção de sentidos, significados e imagens sobre os espaços.

Desse modo, as práticas espaciais não devem ser consideradas exclusivamente como produtos de motivações individuais, mas de inclinações de cunho valorativo, moral e cognitivo, construídas socialmente, e incorporadas pelos indivíduos e grupos, o que Bourdieu (2007; 2011) e Elias (1994; 2001) conceituaram como *habitus*. A prática espacial diz respeito a ações, o que os atores fazem: ir ao supermercado, passear no shopping, levar os filhos à escola;

enquanto o *habitus* é infraconsciente e remete ao *porquê* os atores fazem o que fazem: aceitação em um determinado grupo, afirmação de distinção, busca de *status* etc.

Para Pierre Bourdieu (2007; 2011), o *habitus* é entendido como um sistema de disposições, ou seja, tendências incorporadas pelos atores em razão dos modos como o processo de socialização é experimentado por eles, e que preside o universo de escolhas e as práticas sociais desses atores. Para Norbert Elias (1994; 2001), o *habitus* é incorporado a partir da participação dos indivíduos nas figurações, que podem ser definidas como formas de organização social (família, escola, ambiente de trabalho, Estado, sociedade etc.) que estruturam relações de interdependência.

Bourdieu adota o termo *habitus*, diferenciando-o de termos usuais como “hábito” e “costume”, uma vez que o primeiro põe em evidência capacidades criadoras e inventivas, dotadas de sentido social e compartilhado, enquanto os outros dois termos referem-se, *stricto sensu*, a qualquer comportamento dotado de regularidade ou automatismo. O *habitus* incorpora capacidades ativas enquanto o hábito diz respeito a condicionamentos passivos.

O *habitus* se constitui na interação social gerando uma lógica, uma racionalidade prática, ao mesmo tempo em que classifica e organiza essa interação. O *habitus* é, ao mesmo tempo, condicionante e condicionador das ações dos sujeitos. “O *habitus* constitui a nossa maneira de perceber, julgar e valorizar o mundo e conforma a nossa forma de agir, corporal e materialmente” (THIRY-CHERQUES, 2006, p. 33). As práticas espacializam determinados *habitus*, na medida em que sua realização é influenciada por motivações valorativas não-conscientes.

O conceito de *habitus* traz como potencialidade a superação do problema epistemológico da cisão entre indivíduo e sociedade, admitindo articular distintos níveis de análise, que vão do societal, passando pelas classes sociais e pelo meio familiar, até o “individual” (LANDINI; PASSIANI, 2007). A compreensão quanto à influência do *habitus* sobre as práticas espaciais dos moradores dos espaços residenciais fechados oferece a possibilidade de estudar a segregação urbana sob uma perspectiva analítica explicativa, complementando aquelas de caráter descritivo.

A segregação urbana tem sido observada não apenas nas metrópoles. As cidades médias vêm ganhando relevância como objeto de estudo em campos do conhecimento, tais como na Geografia (AMORIM FILHO, RIGOTTI, 2002; SPOSITO, 2006; PONTES, 2011; CORREA, 2007; SANFELIU, 2009), na Economia Regional (SCHERER e AMARAL, 2020; ANDRADE e SERRA, 2001; STEINBERGER, BRUNA, 2001) e na Arquitetura e Urbanismo (LIMA, 2004; LLOP et al., 2019). Tal importância se justifica pelo crescimento relativo em âmbito

nacional da sua população e do seu PIB nas últimas décadas, quando comparada às demais cidades da rede urbana brasileira. Os processos de desconcentração industrial decorrentes das deseconomias de aglomeração vêm deslocando a localização das indústrias das grandes metrópoles para centros urbanos menores, embora as grandes cidades ainda sejam o lócus de comando, pois nelas se localizam as sedes das grandes empresas nacionais e transnacionais.

De acordo com o estudo Regiões de Influência de Cidades (REGIC), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2008, a rede urbana brasileira contava com 12 metrópoles, 70 capitais regionais, 169 centros sub-regionais, 556 centros de zona e 4.473 centros locais. No último REGIC, publicado em 2018², a hierarquização dos centros urbanos já contemplava 15 metrópoles, 97 capitais regionais, 352 centros sub-regionais, 398 centros de zona e 4.037 centros locais. Considerando a subdivisão do segundo nível hierárquico, é possível, do ponto de vista demográfico e funcional, correlacionar as cidades médias às *Capitais regionais B e C*, uma vez que as *Capitais regionais A* abarcam capitais de estado, com porte populacional e perfil funcional mais próximo das grandes cidades.

No REGIC 2008, as capitais regionais B e C totalizavam 59 centros urbanos, enquanto na publicação de 2018, esse quantitativo passou para 88, registrando um crescimento de, aproximadamente, 50%. O crescimento mais significativo nesse intervalo foi registrado no nível dos centros sub-regionais, que aumentou 108% entre 2008 e 2018. Esse aumento foi acompanhado da redução do número de centros de zona e centros locais, indicando que, nesse período de tempo, a evolução da rede urbana se mostrou de modo mais evidente nos centros sub-regionais.

O aumento do número de cidades médias tem sido acompanhado pelo crescimento do interesse pelo tema. Do ponto de vista do espaço intraurbano, alguns autores vêm realizando pesquisas sobre a autosegregação nesses centros, buscando levantar os padrões e as particularidades com que o fenômeno se apresenta. A maioria desses estudos estão concentrados no Estado de São Paulo (SPOSITO, 2006, 2013; DAL POZZO, 2011, 2015).

Dois aspectos amplamente relacionados à autosegregação, utilizados tanto pelo mercado imobiliário, para promover a oferta de residenciais fechados, quando pelos moradores, para justificar a opção por esse modelo de moradia, são: segurança e qualidade de vida.

² O IBGE, no REGIC 2018, adotou um referencial teórico-metodológico inovador, em relação aos REGICs anteriores. Nesse último estudo, o IBGE utilizou, além da Teoria das Localidades Centrais, de Walter Christaller, que fundamentou os estudos publicados anteriormente, a Teoria dos Fluxos Centrais, do geógrafo britânico Peter James Taylor. Com a incorporação das contribuições de Taylor, o IBGE realizou o estudo da rede urbana, considerando não apenas as relações de hierarquia, que operam no espaço contíguo, mas também aquelas de complementaridade, cujas bases de interação são as redes.

O debate em torno da segurança deve atentar para a diferença fundamental entre a criminalidade real e insegurança subjetiva (JANOSCHKA e GLASZE, 2003). A primeira é mensurável por meio de registros policiais e dados de saúde pública, enquanto a segunda remete ao sentimento de insegurança, motivada pela mídia sensacionalista, por relatos de pessoas conhecidas que foram vítimas de crimes, ou pela experiência pessoal de sofrimento decorrente da violência, em um passado distante ou recente.

Nos Estados Unidos, nos anos 1980, havia um descolamento entre a criminalidade real e o sentimento de insegurança, uma vez que a taxa de crimes violentos estava em queda naquele contexto, mas a insegurança subjetiva estava crescendo no seio da população (BLAKELY e SNYDER, 1998). As causas para o aumento da sensação de insegurança teriam motivações de ordem mais socioeconômica, atinentes ao pós-fordismo – aumento da diferenciação social, ruptura de vínculos sociais e preconceitos de classe – do que o aumento real de ocorrências criminais. Além disso, havia também um descolamento de natureza espacial, uma vez que, nas cidades americanas, os subúrbios apresentavam baixos índices de criminalidade, não justificando, portanto, que essas localidades fossem os locais prioritariamente escolhidos para a implantação de empreendimentos fechados protegidos.

Tais inconsistências entre a realidade e o sentimento de insegurança nas cidades norte-americanas foram investigadas por Low (2001, p. 45), e sistematizadas por ela como uma crítica ao “discurso do medo”. Do ponto de vista da oferta, a propagação desse discurso tornou o medo um poderoso promotor de vendas tanto de imóveis em empreendimentos fechados, quanto de sistemas de segurança privados. Do ponto de vista da demanda, o discurso do medo da violência e do crime, muitas vezes, é utilizado pelos moradores de residenciais fechados como subterfúgio para “legitimar e racionalizar estratégias de exclusão com base em classe e segregação residencial (*Ibid.*)”.

Essas estratégias materializam-se em soluções urbanas e arquitetônicas, coletivas e individuais, dos condomínios fechados exclusivos aos altos muros de residências em bairros diversos, de alta e também de baixa renda, do centro à periferia, na maioria das cidades brasileiras. Aqui, o sentimento de insegurança que aflige a população nas últimas quatro décadas, coincide com o crescimento da criminalidade real.

De acordo com o Atlas da Violência, elaborado pelo IPEA, a taxa de homicídios por 100 mil habitantes registrada no país, em 1980, foi de 11,69, e atingiu, em 2017, a marca de 31,59, a maior da série histórica (Tabela 1). Os crimes violentos não afligem todos os segmentos

de renda de modo generalizado, vitimando com mais frequência o segmento social de baixa renda, e dentro deste, a população de negros e pardos.³

Tabela 1 - Brasil. Taxa de homicídios por 100 mil habitantes, entre 1980 e 2017

1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2017
11,69	15,00	22,22	23,84	27,35	26,13	27,80	28,89	31,59

Fonte: IPEA (2019). Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/atlasviolencia/dados-series/20>

De acordo com Cerqueira (2014, p. 25), o aumento da violência letal ocorrido no país, entre 1980 e 2007, apresentou fatores explicativos distintos em cada decênio. Na década de 1980, o crescimento da taxa de homicídios estava relacionado com: o aumento da desigualdade de renda, causada pela crise econômica; o aumento da demanda por armas de fogo, possivelmente atrelado ao crescimento do tráfico de drogas; e o aumento da impunidade, já que a taxa de aprisionamento de homicidas caiu consideravelmente, em razão da obsolescência e da ineficiência do sistema de justiça criminal. Na década de 1990, ocorreu um aumento vertiginoso da procura por serviços e dispositivos de segurança privada. O aumento da taxa de homicídios nessa década esteve relacionado ao aumento da proporção de homens jovens e ao crescimento da demanda por armas de fogo. Na década de 2000, o crescimento econômico somado aos investimentos realizados na segurança pública e ao recolhimento das armas de fogo pós-Estatuto do Desarmamento reduziram drasticamente a taxa de homicídios. Contudo, o aumento da violência sistêmica resultante de disputas pelo controle do tráfico de drogas, especialmente, o *crack*, nos estados do Nordeste, Norte, Minas Gerais e Distrito Federal, impediram uma redução maior da taxa de homicídios naquele decênio.

Entre 1997 e 2017, houve um processo de interiorização dos homicídios (Tabela 2). Embora as taxas de letalidade sejam maiores quanto maior é a população do centro urbano, a variação no tempo atesta que a taxa cresceu de forma mais acentuada nos pequenos municípios, ao passo que nos médios a taxa não variou de forma considerável e nos grandes a taxa decresceu (IPEA, 2019)⁴.

³ “Segundo o Atlas da Violência 2020, as taxas de morte da população negra apresentam crescimento nacional nos últimos anos. Em 2018, o último que tem os dados compilados no documento, 75,7% das vítimas de homicídios são pretas e pardas. Ainda segundo o atlas, entre 2008 e 2018, as taxas de homicídio apresentaram um aumento de 11,5% para os negros, enquanto para os não negros houve uma diminuição de 12,9%. Além disso, uma pessoa negra tem mais chances de ser morta do que um não negro em todos os Estados brasileiros, com exceção do Paraná.” Disponível em: <https://www.metropoles.com/brasil/75-das-vitimas-de-homicidios-no-brasil-sao-pretas-e-pardas>. Acesso em: 25 nov. 2020.

⁴ IPEA. **Atlas da violência 2019**: retrato dos municípios brasileiros. Rio de Janeiro: IPEA/ FBSP, 2019.

Tabela 2 - Taxa estimada de homicídios* por município, segundo o tamanho populacional (1997-2017)

Grupo de municípios	Tamanho populacional	Taxa média estimada de homicídios (1997)	Taxa média estimada de homicídios (2007)	Taxa média estimada de homicídios (2017)	Variação (%) 1997-2017	Variação (%) 1997-2007	Variação (%) 2007-2017
Pequenos	Menos de 100 mil habitantes	11,9	16,8	25,4	113,0	40,6	51,5
Médios	Entre 100 mil e 500 mil habitantes	32,9	32,4	37,1	12,5	-1,7	14,5
Grandes	Mais de 500 mil habitantes	43,1	39,8	41,1	-4,5	-7,7	3,4

(*) O número de homicídios estimado foi obtido pela soma do número de homicídios mais homicídios ocultos. O número de homicídios ocultos foi estimado com base no número de mortes violentas por causa indeterminada multiplicado pela proporção dessas mortes violentas por causa indeterminada que correspondem a homicídios, segundo Cerqueira (2013). Todos os dados foram obtidos para o município de residência. Obs. 2. Homicídios: CIDs-10 (X85-Y09 e Y35-Y36), ou seja, óbitos causados por agressão mais intervenção legal. Mortes violentas por causa indeterminada: Y10-Y34 (eventos – fatos – cuja intenção é indeterminada).

Fonte: IPEA (2019) [adaptado pelo autor]

Considerando a escala regional, a geografia do crescimento da taxa de homicídios, entre 2007 e 2017, guarda relação com a ampliação da atuação das facções criminosas no território brasileiro, particularmente, no Norte e Nordeste e com as desigualdades regionais. As dez capitais brasileiras que tiveram maior crescimento da violência letal estavam localizadas nas regiões Norte e no Nordeste, enquanto as dez que apresentaram maior redução dos índices, incluíam todas as capitais do Sudeste, além de capitais no Sul e no Centro-Oeste. Por razões ainda não conhecidas, Porto Velho e Maceió apresentaram baixas taxas de homicídio, compatíveis com as capitais do Sudeste e Sul (IPEA, 2019).

Quanto aos municípios brasileiros com mais de 100 mil habitantes, dentro do grupo dos 20 municípios com menores taxas estimadas de homicídio por 100 mil habitantes no Brasil, 14 situavam-se no estado de São Paulo, três em Santa Catarina e outros três em Minas Gerais. No grupo dos 20 municípios com mais de 100 mil habitantes mais violentos do país, 18 situavam-se nas regiões Norte e Nordeste, sendo 5 no estado da Bahia, 4 no Pará, 3 no Ceará, 2 no Rio Grande do Norte, 2 em Pernambuco, 1 em Sergipe, 1 no Acre, 1 no Rio de Janeiro e 1 no Rio Grande do Sul (IPEA, 2019).

No tocante ao espaço intraurbano, os homicídios se apresentaram de forma concentrada em determinadas localidades, em 2017. De acordo com Cerqueira et al. (2016), metade dos homicídios nos municípios considerados mais violentos acontecia em, no máximo, 10% dos bairros, enquanto que em 50% dos bairros pertencentes a esses municípios, a taxa de homicídio era praticamente zero.

Outro tema que aparece como fator motivador para a mudança de residência para um empreendimento fechado é “qualidade de vida”. Essa noção de conteúdo difuso e polissêmico, demanda sempre a definição de um recorte a fim de que seja delimitado o campo no qual a discussão será realizada.

Os estudos sobre a qualidade de vida tiveram início nos anos 1960, realizados por agências multilaterais como o intuito de mensurar os impactos sociais do desenvolvimento. Nos anos 1970, a agenda ecológica incorporou a necessidade de avaliação da qualidade ambiental como componente dos índices de qualidade de vida, em um contexto de acelerada urbanização e degradação do meio ambiente. Nas décadas de 1980 e 1990, o conceito foi consolidado priorizando os aspectos socioambientais (NAHAS et al., 2006, p. 2).

Ainda de acordo com Nahas *et al.* (2006, p. 2) a mensuração da qualidade de vida urbana supõe a consideração de três elementos fundamentais: i) O dimensionamento da *equidade* no acesso da população aos bens e recursos urbanos, abordando este acesso tanto pelo seu aspecto espacial quanto social; ii) A avaliação da *qualidade ambiental*, a partir de aspectos socioambientais e aspectos ambientais “*stricto-senso*”, relacionados ao meio urbano; e iii) A produção de elementos para a discussão da *sustentabilidade* do desenvolvimento humano.

Para Almeida e Gutierrez (2010, p. 152), “a qualidade de vida é considerada como a percepção do indivíduo de sua posição no contexto da cultura e sistema de valores nos quais vive e em relação aos seus objetivos, expectativas, padrões e preocupações, até a dimensão ética e política”. A noção de qualidade de vida também é acionada a partir de uma perspectiva multidimensional, mas aqui está associada à percepção do indivíduo.

A noção de “qualidade de vida” tem sido amplamente utilizada pelo *marketing* imobiliário e dispõe de um poderoso efeito de pregnância. Nessa perspectiva, a noção contempla o contato com a natureza, ainda que simulada e artificializada, na forma de fragmentos de áreas verdes e espaços ajardinados; a recreação em áreas de lazer exclusivas, dotadas de piscinas, saunas, salões de festas, brinquedoteca, espaços *gourmet* com churrasqueiras e salões de beleza; e ainda a prática de atividades físicas em equipamentos privativos como academias climatizadas, piscinas com raia semiolímpica, pista de caminhadas e corridas, quadras poliesportiva, de tênis, de *squash*, dentre outros.

Outro elemento acionado como promotor da qualidade de vida diz respeito à oferta de condições privilegiadas para o deslocamento, assegurada pela localização dos empreendimentos residenciais nas margens de vias expressas, de trânsito rápido. Nesse sentido, a qualidade de vida é relacionada com a facilidade de acesso, por meio do automóvel, a equipamentos de consumo e lazer mais valorizados pelos moradores, como *shopping centers*,

hipermercados atacado-varejistas, aeroportos, universidades, dentre outros. Alguns empreendimentos residenciais, mais sofisticados, dispõem de helipontos para possibilitar o deslocamento aéreo.

Os equipamentos e as amenidades oferecidos pelo mercado imobiliário como a promoção da qualidade de vida evoca uma noção imagética de um novo estilo de vida, marcado por distinção e hierarquia. Empregada com essa conotação, a qualidade de vida assegurada para alguns termina por piorar a qualidade de vida no restante da cidade para muitos, em razão dos impactos urbanos e ambientais decorrentes de empreendimentos imobiliários exclusivistas: aumento dos deslocamentos em razão de vastas áreas fechadas, encerramento de áreas públicas que deveriam ser abertas para todos, degradação ambiental nas franjas de ocupação urbana com impactos sobre áreas rurais, dentre outras.

Um índice muito utilizado para mensuração da qualidade de vida é o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH). O IDH oferece uma medida geral e sintética que incorpora o desenvolvimento social a longo prazo considerando três dimensões: renda, educação e saúde. Em 2010, houve uma mudança na metodologia de cálculo do IDH e, desde então, as três dimensões que constituem o índice são mensuradas considerando: (i) uma vida longa e saudável (saúde), medida pela expectativa de vida; (ii) acesso ao conhecimento (educação), medido pela média de anos de educação de adultos (a partir de 25 anos) e pela expectativa de anos de escolaridade para crianças na idade de iniciar a vida escolar; e (iii) padrão de vida (renda), medido pela Renda Nacional Bruta (RNB) *per capita* expressa em poder de paridade de compra (PPP) constante, em dólar, tendo 2005 como ano de referência (PNUD Brasil, 2020).

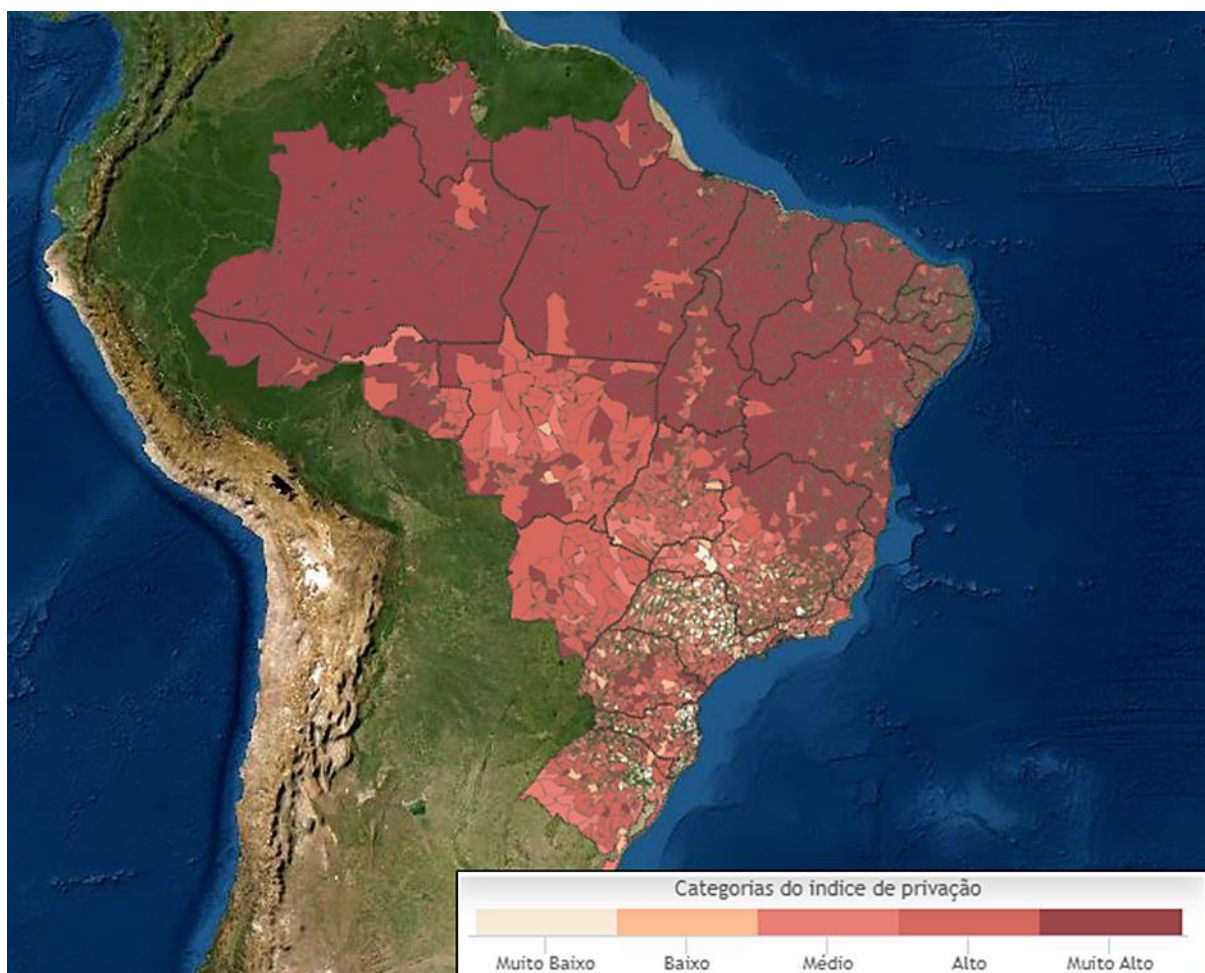
Outro índice desenvolvido para a medição das desigualdades sociais nos municípios brasileiros e os impactos na qualidade de vida é o Índice Brasileiro de Privação (IBP), desenvolvido pela FIOCRUZ em parceria com a Universidade de Glasgow.

Divulgado em dezembro de 2020, o IBP é uma medida de níveis de privação material ou de posição socioeconômica, em diferentes áreas geográficas do Brasil. Diferentemente do IDH que tem como menor recorte o município, o IBP pode ser aplicado a pequenas áreas, como os setores censitários. O IBP é calculado estatisticamente a partir dos indicadores “renda”, “escolaridade” e “condições do domicílio” da população de cada território, coletados no Censo 2010 do IBGE, utilizando os seguintes parâmetros: (i) percentual de domicílios com renda *per capita* inferior a 1/2 salário mínimo (renda); (ii) percentual de pessoas analfabetas com idade igual ou superior a sete anos (escolaridade); e (iii) percentual de domicílios com acesso inadequado ao saneamento básico e sem água encanada, coleta de lixo, vaso sanitário e banheiro no domicílio (condições do domicílio) (CIDACS/FIOCRUZ, 2021). Outro aspecto que

distingue o IBP em relação ao IDH é que o primeiro incorpora de forma objetiva a dimensão urbanística representada pelas condições do domicílio.

O cálculo do IBP corroborou as disparidades regionais no Brasil: os resultados apontam que metade das pessoas residentes no Nordeste e 40% no Norte habitam em áreas com maior privação, enquanto no Sudeste e no Sul, essa fatia corresponde a 30% e 33% da população, respectivamente (GARCIA, 2020) (Figura 4).

Figura 4 - Brasil. Índice Brasileiro de Privação, por município.



Fonte: <https://cidacs.bahia.fiocruz.br/tmp-ibp/ibp/> (2021)

Considerando a Região Nordeste separadamente, é possível constatar que dentre as capitais estaduais, Salvador, Aracaju, João Pessoa e Fortaleza apresentaram status de privação classificado como médio. As demais capitais foram classificadas na faixa de status de privação alto. No caso das cidades nordestinas classificadas como capitais regionais B e C no REGIC 2018, apenas Arapiraca-AL e Garanhuns estão classificadas na última faixa, com status de privação muito alto. Arapiraca apresenta o IBP mais elevado dentre todas, apresentando as

maiores porcentagens nos três indicadores que compõe o Índice. As demais cidades classificadas nessa hierarquia apresentaram status de privação alto (Tabela 3).

Tabela 3 - Capitais Regionais C e B no Nordeste. Índice Brasileiro de Privação: indicadores, total e status.

UF	Município	População Residente Censo 2010	Indicadores de privação			IBP	Status de Privação
			Renda	Escolaridade	Condições Domicílio		
PB	Campina Grande	385.213	40,4%	11,0%	6,6%	-0,635	Alto (Q4)
BA	Itabuna	204.667	39,4%	10,5%	10,2%	-0,603	Alto (Q4)
BA	Feira de Santana	556.642	40,1%	9,2%	14,5%	-0,560	Alto (Q4)
RN	Mossoró	259.815	36,6%	13,3%	13,2%	-0,483	Alto (Q4)
MA	Imperatriz	247.505	38,9%	10,7%	18,2%	-0,448	Alto (Q4)
PE	Caruaru	314.912	40,0%	14,8%	9,7%	-0,433	Alto (Q4)
BA	Barreiras	137.427	39,5%	9,9%	22,1%	-0,396	Alto (Q4)
PE	Petrolina	293.962	46,0%	11,6%	13,2%	-0,383	Alto (Q4)
BA	Vitória da Conquista	306.866	43,3%	12,9%	17,2%	-0,303	Alto (Q4)
BA	Ilhéus	184.236	43,4%	12,4%	18,2%	-0,299	Alto (Q4)
BA	Eunápolis	100.196	42,3%	14,5%	19,9%	-0,208	Alto (Q4)
CE	Sobral	188.233	52,0%	14,5%	12,3%	-0,179	Alto (Q4)
CE	Juazeiro do Norte	249.939	50,6%	15,1%	17,6%	-0,080	Alto (Q4)
PE	Garanhuns	129.408	50,0%	16,7%	19,3%	0,007	Muito Alto (Q5)
AL	Arapiraca	214.006	53,4%	21,1%	25,8%	0,367	Muito Alto (Q5)

Fontes: Fiocruz (2022), IBGE (2010)

O indicador “condições do domicílio” foi aquele em que o valor calculado para Arapiraca mais distanciou da média das demais capitais regionais listadas. Esse resultado corrobora o fato de que considerada a porcentagem de domicílios particulares permanentes com banheiro ou sanitário e esgotamento sanitário via rede geral de esgoto ou pluvial, levantada a partir dos dados do Censo de 2010, Arapiraca apresentou a pior marca, com apenas 10,5% dos domicílios atendidos, enquanto a média para as demais capitais regionais B e C nordestinas foi de 48,2%.

Quanto ao tipo de domicílio, os resultados do Censo para essas cidades apontaram que Juazeiro do Norte-CE apresentou a maior porcentagem de domicílios do tipo casa (97,7%), acompanhada de perto por Arapiraca-AL (97,4). Itabuna apresentou maior porcentagem de domicílios do tipo apartamento (14,4%), e Arapiraca-AL, a menor (0,8%). Quanto aos domicílios do tipo casa de vila ou de condomínio, que constitui o foco deste trabalho, Imperatriz-MA apareceu com a maior porcentagem (7,2%), Caruaru-PE e Barreiras-BA com a menor (0,4%) e Arapiraca-AL ocupou a quinta posição dentre os municípios listados, com 1,5% dos domicílios deste tipo. Considerando os domicílios do tipo habitação em casa de cômodo, cortiço ou cabeça de porco, Eunápolis-BA apresentou a maior porcentagem (1,7%), Mossoró-

RN a menor, com menos de 0,1% e Arapiraca-AL ocupou a décima posição, com 0,2% de domicílios deste tipo (Tabela 4).

Tabela 4 - Capitais Regionais C e B no Nordeste. Tipo de Domicílio de acordo com Censo 2010.

UF	Município	Domicílio do tipo apartamento		Domicílio do tipo casa		Domicílio do tipo casa de vila ou de condomínio		Domicílio do tipo habitação em casa de cômodo, cortiço ou cabeça de porco	
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
MA	Imperatriz	1.328	1,9	61.587	89,8	4.953	7,2	693	1,0
BA	Feira de Santana	5.881	3,6	149.867	92,0	6.512	4,0	604	0,4
RN	Mossoró	3.100	4,2	68.199	93,0	2.034	2,8	32	0,0
BA	Ilhéus	5.124	9,1	49.576	88,5	926	1,7	377	0,7
AL	Arapiraca	488	0,8	56.741	97,4	898	1,5	131	0,2
PE	Garanhuns	1.520	4,1	35.291	94,4	495	1,3	62	0,2
PB	Campina Grande	9.712	8,7	100.257	89,6	1.142	1,0	741	0,7
PE	Petrolina	3.661	4,6	75.330	93,8	676	0,8	671	0,8
BA	Itabuna	9.104	14,4	53.006	84,1	516	0,8	394	0,6
CE	Sobral	2.644	5,2	47.464	94,0	371	0,7	41	0,1
BA	Eunápolis	1.165	4,0	27.568	93,6	216	0,7	512	1,7
CE	Juazeiro do Norte	1.050	1,5	67.537	97,7	504	0,7	60	0,1
BA	Vitória da Conquista	6.039	7,0	79.781	92,3	479	0,6	161	0,2
PE	Caruaru	8.728	9,1	86.795	90,1	397	0,4	384	0,4
BA	Barreiras	1.605	4,2%	36.332	94,2%	137	0,4%	503	1,3%

Fonte: IBGE (2010)

O Índice Brasileiro de Privação e os dados do Censo de 2010 do IBGE atinentes ao saneamento básico demonstraram que Arapiraca-AL ocupa a última posição no ranking das Capitais Regionais C e B no Nordeste, apresentando condições piores de renda, escolaridade e infraestrutura urbana, incluindo cidades com menor porte populacional e menor área de influência. Esse aspecto é importante pois indica que Arapiraca, apesar do seu porte e da sua centralidade regional no Agreste Alagoano, apresenta índice de privação e indicadores de saneamento básico próprios de centros locais, ou seja, de pequenas cidades.

Se as disparidades regionais colocam as cidades de porte médio das regiões Norte e Nordeste em situação de maior precariedade em relação àquelas situadas nas regiões Sul e Sudeste, é possível afirmar que, considerados esse tipo hierárquico de centro urbano e esses indicadores, Arapiraca apresenta um quadro preocupante quanto ao desenvolvimento humano e urbano. A implantação de espaços residenciais fechados em um contexto socioespacial como este tende a aprofundar o fosso entre as condições de moradia do segmento de maior e menor renda na cidade, aprofundando a segregação urbana.

Considerando o debate sobre as motivações convencionais apresentadas para justificar a escolha por moradia em residenciais fechados – segurança e qualidade de vida – é possível

afirmar que elas são insuficientes para elucidar o fenômeno da autoss segregação. É necessário compreender os valores que subjazem as escolhas e preferências dos moradores pelos espaços autoss segregados, identificando aqueles que parecem se valer dos jargões de “segurança” e “qualidade de vida” como subterfúgios para afirmação de distinção e status. É preciso analisar as implicações disso para o espaço urbano das cidades médias, em particular, em Arapiraca.

A pesquisa em questão adotou como ponto de partida as seguintes premissas: (i) a cidade contemporânea deve ser analisada combinando a nova questão urbana (DONZELOT, 1999; SECCHI, 2015) e a questão urbana anterior (CASTELLS, 2009; LEFEBVRE, 2011), considerando transformações e permanências; (ii) O planejamento urbano estratégico (VAINER, 1999; HALL, 2009) e os princípios do urbanismo dito pós-moderno, calcados na fragmentação espacial e social, reduzem a diversidade à diferenciação pela renda, serviços urbanos em mercadorias, e cidadãos em clientes (HARVEY, 2005); (iii) A proliferação de espaços residenciais fechados (RHF's) tem produzido uma segmentação do espaço urbano em frações cada vez mais homogêneas quanto ao conteúdo social, representando a negação da cidade enquanto espaço do encontro e da convivência entre diferentes (CALDEIRA, 2000; DIKEN, 2004; DUNKER, 2015; SPÓSITO e GÓES, 2013); 4) A profusão de RHF's não configura uma realidade restrita às metrópoles e às cidades globais, mas tem sido observada também em cidades médias e intermédias, no Brasil e no mundo (SANFELIU, 2009; SPOSITO, 2006).

A partir do exposto, a questão norteadora formulada a partir da problemática central da pesquisa é: **quais são as implicações da autoss segregação para a vida urbana em cidades médias?**

O **objeto teórico** da tese consiste na autoss segregação, com foco nas transformações socioespaciais que ela produz no âmbito das cidades médias. O **objeto empírico** da pesquisa é constituído pelas práticas espaciais e pelo *habitus* dos moradores de residenciais horizontais fechados, de diferentes padrões, localizados no município de Arapiraca, uma cidade média do Agreste Alagoano.

A escolha de Arapiraca-AL como recorte para a pesquisa se deve aos residenciais horizontais fechados serem uma realidade relativamente recente, oferecendo uma oportunidade privilegiada para a análise das transformações que esses empreendimentos acarretam no espaço urbano desde a implantação.

A **tese** da pesquisa advoga que a autoss segregação nos residenciais horizontais fechados induz uma mudança na relação que os moradores estabelecem com a cidade, implicando em um modo de vida urbana mais compartimentado e seletivo.

As **perguntas norteadoras** da pesquisa são:

1. Qual é a relação entre práticas espaciais e *habitus*, no contexto da autossegregação?
2. Quais são as particularidades da autossegregação nas cidades médias brasileiras?
3. Quais são os impactos da implantação de residenciais horizontais fechados no planejamento urbano em Arapiraca-AL?
4. O que explica a proliferação de residenciais fechados em Arapiraca-AL dos pontos de vista da regulação e da oferta?
5. Qual a relação que os moradores dos residenciais fechados estabelecem com o espaço urbano, considerando suas práticas espaciais e seus *habitus*?

A **hipótese geral de pesquisa** é de que há um aprofundamento da compartimentação da vida urbana, em Arapiraca-AL, em virtude da escolha pela moradia em residencial fechado.

As **hipóteses específicas** são:

1. O *habitus* possibilita uma abordagem explicativa para a realização das práticas espaciais ou suas alterações, permitindo elucidar um *modus operandi* dos moradores de residenciais horizontais fechados;
2. A autossegregação, nas cidades médias, apresenta particularidades em função da maior disponibilidade de terras, com preços mais baixos; da menor extensão territorial; e da menor capacidade de planejamento e gestão por parte das administrações municipais, frente aos ditames do capital imobiliário;
3. A lógica e a espacialização dos residenciais horizontais fechados afrontam os princípios da política urbana instituídos pelo Estatuto da Cidade, que fundamentam o Plano Diretor Municipal: a função social da propriedade e da cidade, a sustentabilidade e a gestão democrática;
4. As atuações da administração municipal e do mercado imobiliário estimulam a proliferação de residenciais fechados em Arapiraca-AL;
5. Parte das atividades cotidianas desenvolvidas por moradores de residenciais fechados indicam motivações exclusivistas, ancoradas na afirmação de *status*, distinção e hierarquia, independente do padrão do empreendimento;

O **objetivo geral** da pesquisa é identificar e analisar as mudanças nas práticas espaciais realizadas pelos moradores de residenciais horizontais fechados e suas implicações para a vida urbana em cidades médias.

Quanto aos **objetivos específicos**, a pesquisa se propõe a:

- Discutir o conceito de práticas espaciais e *habitus* e contextualizá-los no âmbito da autossegregação;

- Conceituar e exemplificar autosegregação e suas formas de espacialização, com foco nas particularidades com que se apresenta nas cidades médias brasileiras;
- Caracterizar a autosegregação em suas formas de espacialização em Arapiraca-AL, confrontando com o plano diretor municipal;
- Analisar a proliferação dos residenciais fechados dos pontos de vista da regulação pelo poder público e da oferta desses empreendimentos pelo mercado imobiliário;
- Analisar a relação que os moradores dos residenciais horizontais fechados estabelecem com o espaço urbano de Arapiraca-AL, a partir de suas práticas espaciais e do *habitus*;

Os estudos amplamente difundidos sobre os empreendimentos residenciais autosegregados concentram a atenção em diferentes aspectos e podem ser classificados em quatro linhas de pesquisa.

A primeira linha de pesquisa tem por objeto o ambiente interno dos loteamentos fechados e observam o modo como os moradores vivenciam o espaço nesses empreendimentos. Essa abordagem tem possibilitado a compreensão sobre as contradições e os conflitos presentes nesses empreendimentos autosegregados, contrastando com a utopia vendida pelo *marketing* das empresas construtoras (BLAKELY e SNYDER, 1998; LOW, 2001, CALDEIRA, 2000).

A segunda linha tem por foco as articulações entre os agentes do capital imobiliário – proprietários fundiários, construtores, incorporadores e promotores imobiliários – e o poder público, apontando as mazelas e os efeitos deletérios desses acordos para o desenvolvimento urbano e o direito à cidade (JANOSCHKA e GLASZE, 2003; RIBEIRO, 1996).

A terceira linha aborda o estudo dos espaços segregados em relação ao conjunto da cidade, por meio de técnicas de mapeamento e análise da configuração do tecido urbano correlacionados com a forma urbana e aspectos socioeconômicos. Essa linha tem possibilitado analisar de forma sistemática como a segregação socioespacial se apresenta no espaço urbano, por meio de mapas e outros recursos gráficos (HIDALGO, BORSODORF, SÁNCHEZ, 2007);

Por fim, a quarta linha contempla o estudo da autosegregação compreendida a partir das falas dos moradores sobre suas práticas espaciais, transcendendo o ambiente interno dos loteamentos fechados. Essa linha investiga como a autosegregação se apresenta por meio das práticas de consumo e lazer, contribuindo com o potencial explicativo do fenômeno já que opera com as causas da segregação e com seus conteúdos (SPOSITO e GÓES, 2013; DAL POZZO, 2015).

Não é objetivo dessa pesquisa abordar os conflitos e contradições observados exclusivamente no ambiente interno dos empreendimentos residenciais fechados. As

articulações entre agentes públicos e privados em prol da implantação desse tipo de empreendimento não constitui o foco da pesquisa, embora possa oferecer subsídios para uma melhor compreensão do objeto. Os estudos de configuração espacial e a correlação de dados socioeconômicos não são finalidades dessa pesquisa, ainda que tais procedimentos sejam utilizados como meios para compreensão geral e aproximação com o objeto empírico deste trabalho.

A presente pesquisa está alinhada à quarta linha de pesquisa e investigará se o fato de residir em um empreendimento residencial autosssegado altera a forma como o morador se relaciona com o espaço da cidade, ou seja, o *habitus* que preside suas práticas espaciais. Desse modo, o objeto da pesquisa recai sobre a vida cotidiana dos moradores de espaços autosssegados, dentro e fora dos muros do residencial.

Diversos pesquisadores relacionados com o tema têm chamado a atenção para a necessidade de realização de pesquisas empíricas sobre espaços residenciais fechados. Prevot-Shapira e Pineda (2008) advertem que o número de trabalhos que operam com o inventário e a localização dos residenciais fechados é significativamente maior do que pesquisas empíricas que considerem os pontos de vista dos moradores desses empreendimentos, e em menor número ainda estão aqueles que discutem as relações dos muros para fora⁵. Janoschka e Glasze (2003) argumenta que o predomínio de publicações ensaístas que tomavam como referência residenciais fechados norte-americanos acabaram por produzir generalizações que estenderam aquela realidade ao restante do globo. Na mesma direção, Capron (2004, p. 98) ressalta que a profusão desses empreendimentos “exige estudos empíricos e análises interdisciplinares detalhadas, permitindo evitar generalizações precipitadas ou mesmo considerações normativas, carregadas de juízos de valor.”⁶

Outro fator que justifica a pertinência do presente trabalho é a carência de pesquisas sobre residenciais fechados em cidades médias (SPOSITO e GÓES, 2013). A grande maioria dos autores consagrados, com produção de conhecimento sobre esse tema, têm por objeto de estudo as metrópoles e as grandes cidades ao redor do planeta.

A presente pesquisa adota o **método fenomenológico**, entendido como “o estudo de fenômenos humanos vivenciados dentro dos contextos sociais do cotidiano onde eles ocorrem

⁵ *Si se han llevado a cabo esfuerzos (...) de identificación, localización y conteo de las unidades residenciales cerradas en América Latina, el número de trabajos que han analizado las motivaciones y las sociabilidades “comunitarias” es inferior, y aun menor si nos interrogamos sobre las relaciones potenciales a través de los muros (PREVOT-SCHAPIRA; CATTANEO PINEDA, 2008, p. 83)*

⁶ *elle appelle des études empiriques et des analyses interdisciplinaires fines, permettant d’éviter des généralisations trop hâtives ou encore des considérations normatives, porteuses de jugements de valeur.*

e do ponto de vista das pessoas que os experimentam” (TITCHEN e HOBSON, 2015, p. 170). O método consiste em uma maneira de pensar o objeto e sua sistematização na presente tese teve por intuito valorizar a visão dos usuários sobre os espaços onde residem e as relações que eles estabelecem entre esses espaços e o conjunto da cidade.

Segundo Marconi e Lakatos (2003, p. 83), “o método é o conjunto das atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo – conhecimentos válidos e verdadeiros –, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista.” As duas autoras estabelecem uma distinção entre método de abordagem e métodos de procedimento, em que o primeiro se situa em um nível mais elevado de abstração, afinado a um determinado arcabouço teórico de inspiração filosófica, enquanto o segundo diz respeito à sequência de etapas da investigação, com formalidade mais restrita e limitadas a um domínio particular.

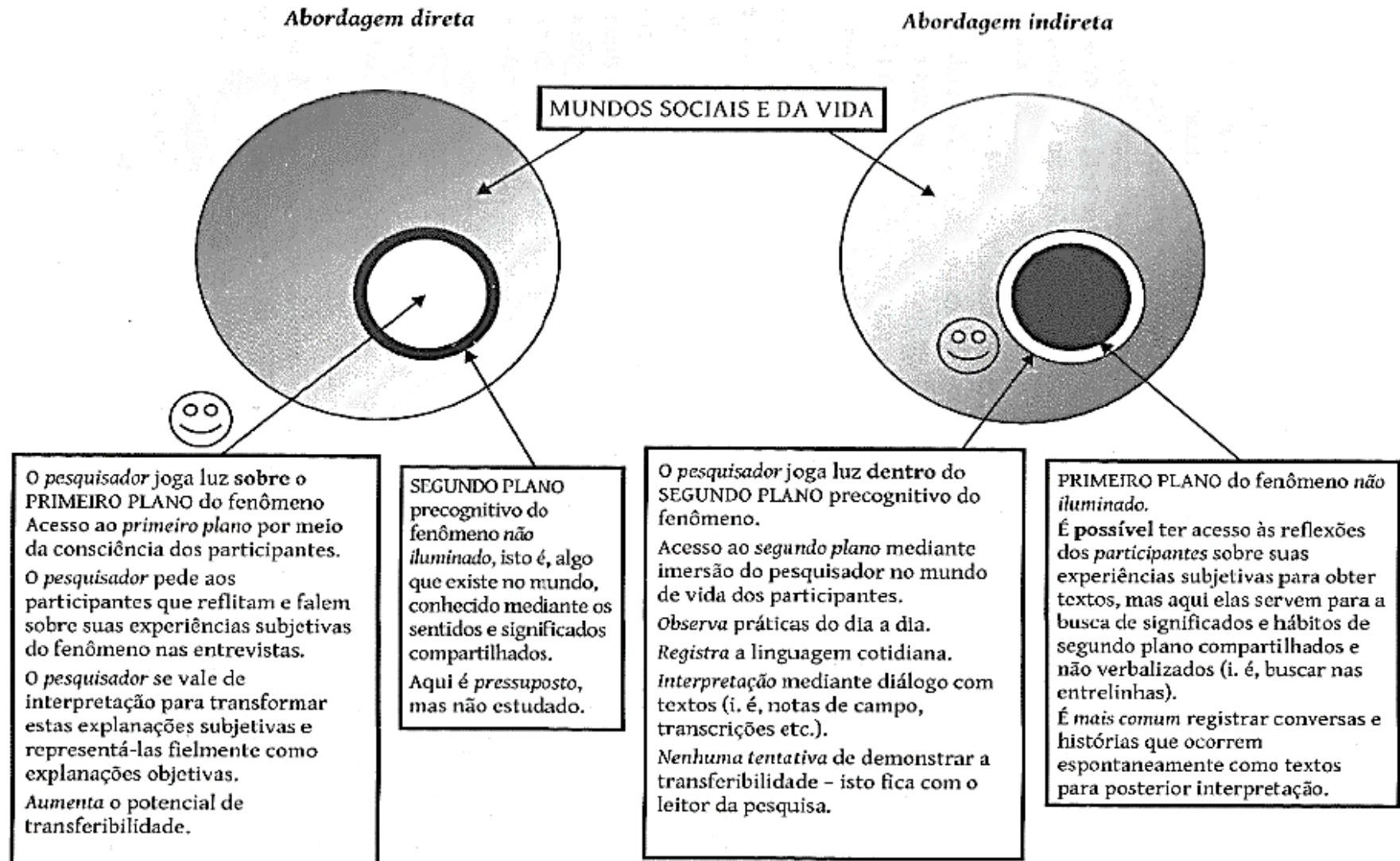
Someck e Lewin (2015, p. 19) utiliza designação distinta, definindo “‘metodologia’ como teorias e o arcabouço analítico para a pesquisa, e ‘métodos’ como os meios específicos utilizados para colher e analisar os dados”. Estabelecendo uma comparação entre as duas conceituações, “metodologia” em Someck e Lewin está para “método” em Lakatos e Marconi, assim como “métodos” está para “métodos de abordagem”.

Segundo Titchen e Hobson (2015, p. 170), a abordagem fenomenológica apresenta dois enfoques diferentes: o *enfoque direto*, de base epistemológica, que consiste em observar o fenômeno como ele se apresenta na consciência das pessoas que o vivenciam; e o *enfoque indireto*, de base ontológica, que pressupõe entrar no contexto social do fenômeno, vivenciá-lo e olhar para ele a partir de seu interior. Os dois enfoques se diferenciam em razão do plano que o pesquisador quer privilegiar ou conhecer com mais propriedade. O primeiro plano diz respeito à dimensão cognitiva ou consciente e o segundo plano, à dimensão pré-cognitiva ou despercebida.

O *enfoque direto* está ancorado na fenomenologia clássica, tal como foi teorizada por Edmund Husserl. A premissa epistemológica supõe a separação entre o ator consciente e um mundo de objetos. O pesquisador busca compreender os fenômenos explorando o saber humano, mediante o acesso à consciência ou ao saber cognitivo. Os entrevistados tendem a falar com mais facilidade na medida em que têm um conhecimento pessoal dele. O pesquisador interroga os participantes sobre seus atos racionais, explorando a lógica subjacente, as intenções, o fundamento, as escolhas e as decisões deles. O pesquisador deve se posicionar de forma mais imparcial possível, uma vez que, estando fora, precisa estar vigilante para influenciar o mínimo possível o que se passa dentro.

O *enfoque indireto* incorpora as contribuições de Martin Heidegger sobre o ser e o ente. A premissa ontológica supõe que o ator está enraizado no mundo dos objetos, imerso nele e não separado. O pesquisador debruça sobre os fenômenos investigando o *ser* humano, por meio do acesso ao saber pré-cognitivo, que se expressa na consciência perceptiva, no senso corporal. Esse saber está incorporado às práticas, como algo inefável, tácito, desprovido de representação mental ou comunicação verbal. A investigação ilumina o segundo plano, um universo que passa despercebido pelo entrevistado porque é evidente para ele. O pesquisador atua como observador envolvido e conectado ao mundo cotidiano em estudo, na busca de compreender melhor a intuição dos participantes, suas visões compartilhadas não expressas por meio de palavras e práticas. A comparação entre os dois enfoques é apresentada na Figura 5.

Figura 5 - Diagrama comparativo entre os enfoques direto e indireto nos estudos fenomenológicos



Fonte: Titchen e Hobson (2015)

Titchen e Hobson (2015, p. 174) pondera que “é possível conciliar os dois enfoques, utilizando suas diferenças de forma complementar, desde que se esteja ciente das distinções e suas implicações”. Deste modo, a presente pesquisa doutoral opera com a fenomenologia como método de abordagem, combinando os dois enfoques, na medida em que o levantamento e a análise das falas dos entrevistados sobre suas *práticas espaciais* estão amparados no *enfoque direto*, enquanto a investigação do *habitus* como indutor dessas práticas está apoiada no *enfoque indireto*.

A **metodologia** construída para a realização da pesquisa foi dividida em quatro etapas:

A **Etapa 1** contemplou a pesquisa bibliográfica sobre as categorias relevantes para a discussão teórica – Práticas Espaciais e *Habitus*, Autosegregação e Cidades Médias. A revisão de literatura sobre as categorias em questão observou as recomendações de Kamler e Thomson (2015, p. 45), contemplando quatro procedimentos: (i) reconhecimento dos campos de conhecimento atinentes à investigação, identificando as bases teóricas, os textos seminais e os debates mais relevantes; (ii) identificação dos avanços alcançados e dos limites deixados por estudos anteriores sobre o mesmo tema; e (iii) detecção das lacunas ou controvérsias teórico-conceituais; e (iv) contribuição concreta da revisão de literatura para o campo de conhecimento afim à pesquisa. Essa etapa teve como produtos: a compreensão sobre a potencialidade das categorias para explicarem o fenômeno em questão, o embasamento teórico para caracterização de Arapiraca enquanto cidade média e contribuição teórica para a produção do conhecimento sobre o tema.

A **Etapa 2** consistiu na pesquisa documental sobre os aspectos espaciais, históricos, socioeconômicos e legais relacionados com o crescimento e o desenvolvimento urbano de Arapiraca. O foco, aqui, foram os processos espaciais recentes, especialmente, a proliferação dos residenciais horizontais fechados, nos últimos quinze anos. Os procedimentos utilizados nessa etapa contemplaram: levantamento de documentos e fotografias entendidos como relevantes para a história de Arapiraca-AL; investigação acerca da legislação e dos planos relacionados com o parcelamento do solo na cidade; levantamento de dados sobre loteamentos urbanos, junto à administração municipal e às concessionárias de serviços urbanos; além do registro fotográfico in loco dos espaços públicos urbanos, de residenciais fechados e de seus respectivos entornos. Os produtos dessa etapa foram: (i) a análise da expansão urbana da cidade ao longo do tempo; (ii) organização dos dados referentes aos loteamentos urbanos, com destaque para os residenciais horizontais fechados; (iii) mapeamento dos residenciais horizontais fechados em Arapiraca, cotejando com os planos locais e a legislação em vigor; e (iv) a classificação dos residenciais horizontais fechados em grupos, de acordo com o padrão –

baixo, médio-baixo, médio, médio-alto e alto –, considerando informações como tamanho médio do lote, valor de venda dos imóveis, infraestrutura instalada, serviços de segurança privada e equipamentos de lazer oferecidos.

A **Etapa 3** compreendeu a pesquisa de campo, com a coleta de dados primários. As técnicas de pesquisa utilizadas na coleta de dados primários serão as seguintes: (i) entrevistas semiestruturadas, junto a representantes da gestão pública municipal e agentes do mercado imobiliário (corretores, construtores e incorporadores); junto a moradores de residencial horizontal fechado; e junto a não-moradores de residenciais horizontais fechados; (ii) aplicação de questionário *online* junto a moradores de residenciais horizontais fechados, contemplando diferentes padrões de empreendimento, conforme a classificação estabelecida na pesquisa; e (iii) observação estruturada não-participante em residencial horizontal fechado. Os produtos dessa etapa foram: a organização dos arquivos de áudio, transcrição das entrevistas, organização e tabulação dos dados obtidos a partir do questionário e da observação.

A **Etapa 4** correspondeu à análise das entrevistas, do questionário e da observação. As entrevistas realizadas junto aos agentes públicos e privados foram escrutinadas com vistas a identificar suas aceções sobre a implantação de residenciais fechados na cidade; os relatos falados, as respostas ao questionário e as observações realizadas junto aos moradores foram analisadas com vistas a identificar as motivações que os impeliram à mudança para uma residência em empreendimento fechado e as implicações dessa mudança na sua vida cotidiana. Essa etapa teve como produtos: (i) a compreensão sobre a implantação de residenciais horizontais fechados, dos pontos de vista do planejamento urbano e da oferta desse tipo de moradia pelo setor imobiliário; e (ii) a explicação sobre a relação entre *habitus* e as práticas espaciais dos moradores de residenciais horizontais fechados, de diferentes padrões, de modo a responder à questão central da tese.

Portanto, a pesquisa empírica utilizou para a coleta de dados três técnicas: *entrevista semiestruturada*, *questionário online* e *observação estruturada não-participante*. O Quadro 1 apresenta, de forma sintética, a estrutura da pesquisa.

Quadro 1 - Quadro Síntese da Pesquisa

QUESTÕES	HIPÓTESES	OBJETIVOS	PROCEDIMENTOS	CAPÍTULOS
Qual é a relação entre práticas espaciais e <i>habitus</i> , no contexto da autoss segregação?	O <i>habitus</i> possibilita uma abordagem explicativa para a realização das práticas espaciais ou suas alterações	Discutir o conceito de práticas espaciais e <i>habitus</i> e contextualizá-los no âmbito da autoss segregação	Pesquisa bibliográfica sobre, práticas espaciais e <i>habitus</i>	Cap. 2 - Práticas Espaciais e <i>Habitus</i> : aspectos teóricos e metodológicos
Quais são as particularidades da autoss segregação nas cidades médias brasileiras?	A autoss segregação nas cidades médias brasileiras apresenta particularidades, tais como: maior disponibilidade de terras, com preços mais baixos; menor extensão territorial; e menor capacidade de planejamento e gestão por parte das administrações municipais	Conceituar e exemplificar autoss segregação e suas formas de espacialização, com foco nas particularidades com que se apresenta nas cidades médias brasileiras	Pesquisa bibliográfica e documental sobre “autoss segregação” e “cidades médias”	Cap. 3 - Espaços residenciais fechados: aspectos conceituais e tipologia
				Cap. 4 - Centralidade regional e configuração do espaço intraurbano de Arapiraca-AL
Quais são os impactos da implantação de residenciais horizontais fechados no planejamento urbano em Arapiraca?	A lógica e a espacialização dos residenciais horizontais fechados afrontam os princípios da política urbana instituídos pelo Estatuto da Cidade, que fundamentam o Plano Diretor de Arapiraca	Caracterizar a autoss segregação em suas formas de espacialização em Arapiraca-AL, confrontando com o plano diretor municipal	Pesquisa bibliográfica, documental e mapeamento dos espaços autoss segregados em Arapiraca-AL	Cap. 5 - Autoss segregação em Arapiraca-AL: regulação e oferta
O que explica a proliferação de residenciais fechados em Arapiraca-AL dos pontos de vista da regulação e da oferta?	As atuações da administração municipal e do mercado imobiliário estimulam a proliferação de residenciais fechados em Arapiraca	Analisar a proliferação dos residenciais fechados dos pontos de vista da regulação, pelo poder público, e da oferta desses empreendimentos pelo mercado imobiliário	Levantamento de dados primários a partir de entrevistas com agentes-chave do planejamento urbano e do mercado imobiliário	
Qual a relação que os moradores dos residenciais fechados estabelecem com o espaço urbano, considerando suas práticas espaciais e seus <i>habitus</i> ? (Questão central da pesquisa)	Parte das atividades cotidianas desenvolvidas por moradores de residenciais fechados indicam motivações exclusivistas, ancoradas na afirmação de <i>status</i> , distinção e hierarquia, independente do padrão do empreendimento	Analisar a relação que os moradores dos residenciais horizontais fechados estabelecem com o espaço urbano de Arapiraca-AL, a partir de suas práticas espaciais e do <i>habitus</i>	Levantamento de dados primários a partir de questionário, observação não participante e entrevistas	Cap. 6 - Autoss segregação em Arapiraca-AL: práticas espaciais e <i>habitus</i> dos moradores dos residenciais horizontais fechados

Fonte: O autor (2020)

2 PRÁTICAS ESPACIAIS E HABITUS: ASPECTOS TEÓRICOS E METODOLÓGICOS

2.1 Práticas espaciais

A produção de conhecimento sobre as práticas espaciais tem como autores mais proeminentes dois filósofos franceses, Henri Lefebvre e Michel de Certeau, em duas obras célebres, “A Produção do Espaço” e “A Invenção do Cotidiano”, respectivamente.

As *práticas espaciais* estão fundamentadas na teorização do *espaço social*, formulada por Henri Lefebvre, em “*La production de l'espace*” (A produção do espaço), publicado, originalmente, em 1974, em que o filósofo conceitua o espaço como produto e condicionante, simultaneamente, das relações sociais⁷. A partir dessa reflexão, o espaço deixa de ser compreendido apenas como um rebatimento das ações e técnicas, mas como portador de um papel ativo que pode possibilitar ou dificultar o exercício de determinadas ações e a utilização de determinadas técnicas.

De acordo com Lefebvre (2000/2006, p. 27), “a prática espacial consiste numa projeção ‘no terreno’ de todos os aspectos, elementos e momentos da prática social”. A prática espacial corresponde, segundo o filósofo, ao uso dos espaços considerando a dialética entre suas configurações e especificidades físico-materiais e os modos de interação dos sujeitos com esses espaços. O autor exemplifica configurações espaciais como o apartamento, a “esquina” da rua, da “praça”, do mercado, do “centro” comercial ou cultural, de um “lugar” público; em que os termos entre aspas correspondem às “palavras do discurso cotidiano [que] discernem, sem os isolar, espaços e descrevem um espaço social. Elas correspondem a um uso desse espaço, portanto, a uma prática espacial que elas designam e compõem” (*Ibid.*, p.36).

Lefebvre chamou a atenção ainda que a relação entre a prática espacial e o espaço deve ser compreendida a partir de um exercício dialético, uma vez que a prática produz o espaço conferindo a ele determinados usos, ao mesmo tempo em que ela é condicionada por ele, pois o espaço pode possibilitar ou dificultar a realização de determinada prática. “A prática espacial de uma sociedade secreta seu espaço; ela o põe e o supõe, numa interação dialética: ela o produz

⁷ “O espaço não pode mais ser concebido como passivo, vazio, ou então, como os “produtos”, não tendo outro sentido senão o de ser trocado, o de ser consumido, o de desaparecer. Enquanto produto, por interação ou retroação, o espaço intervém na própria produção: organização do trabalho produtivo, transportes, fluxos de matérias-primas e de energias, redes de repartição de produtos. À sua maneira produtivo e produtor, o espaço (mal ou bem organizado) entra nas relações de produção e nas forças produtivas. Seu conceito não pode, portanto, ser isolado e permanecer estático” (LEFEBVRE, 2000/2006, p. 7).

lenta e seguramente, dominando-o e dele se apropriando. Para a análise, a prática espacial de uma sociedade se descobre decifrando seu espaço.” (LEFEBVRE, 2000/2006, p. 65)

Para o autor, a prática espacial compõe, juntamente com as representações do espaço e os espaços de representação, a tríade que complexifica as interações entre as relações sociais (de produção e reprodução) e o espaço. As representações do espaço estão ligadas às relações de produção e aos signos e códigos de ordenamento que elas impõem. Os espaços de representação estão ligados ao lado clandestino e subterrâneo da vida social, incluindo também a arte. A prática espacial, por sua vez,

engloba produção e reprodução, lugares especificados e conjuntos espaciais próprios a cada formação social, que assegura a continuidade numa relativa coesão. Essa coesão implica, no que concerne ao espaço social e à relação de cada membro de determinada sociedade ao seu espaço, ao mesmo tempo uma competência certa e uma certa performance (LEFEBVRE, 2000/2006, p. 58)

Em outro momento da sua argumentação, Lefebvre (2000/2006, p. 65) alerta que “uma prática espacial deve possuir uma certa coesão, o que não quer dizer uma coerência (intelectualmente elaborada: concebida e lógica)”. O autor preconiza também que, naquele contexto do capitalismo monopolista, a prática espacial “associa estreitamente, no espaço percebido, a realidade cotidiana (o emprego do tempo) e a realidade urbana (os percursos e redes ligando os lugares do trabalho, da vida “privada”, dos lazeres)” (*Ibid.*, p. 65). Ele continua sua reflexão, identificando um paradoxo “associação surpreendente, pois ela inclui em si {pressupõe} a separação exacerbada entre esses lugares que ela religa” (*Ibid.*, p. 65). E conclui essa argumentação referendando a pertinência da pesquisa empírica para o estudo das práticas espaciais: “a competência e a performance espaciais próprias a cada membro dessa sociedade só se examinam empiricamente” (*Ibid.*, p. 66).

Michel de Certeau (1998, p. 97) também ofereceu sua contribuição à teorização das práticas espaciais. Esse autor diverge da formulação de Lefebvre (2000) segundo a qual, o conjunto de práticas espaciais se articulariam à produção do espaço. Para Certeau, a lógica da produção preside um dos dois tipos de prática e não o seu conjunto. Em sua *teoria das práticas cotidianas*, o autor afirma que as práticas ligadas à produção e à organização espacial podem ser reunidas sob o conceito de *estratégias*, enquanto as práticas imprevisíveis e supostamente incoerentes, ele agrupa sob o conceito de *táticas*.

Para Certeau (1998, p. 99), a estratégia consiste no “cálculo (ou a manipulação) das relações de forças que se torna possível a partir do momento em que um sujeito de querer e poder (uma empresa, um exército, uma cidade, uma instituição científica) pode ser isolado”.

Nesse sentido, as estratégias remetem às práticas espaciais efetivadas no âmbito das instituições (científicas, políticas ou militares) ou dos seus agentes representantes. Certeau chama a atenção para outro aspecto fundamental das estratégias: elas se constituem na suposição de existência de um “lugar próprio”: “a estratégia postula um lugar suscetível de ser circunscrito como algo próprio e ser a base de onde se podem gerir as relações com uma exterioridade de alvos ou ameaças” (*Ibid.*, p. 99). Certeau exemplifica o uso das estratégias se valendo das corporações: “como na administração de empresas, toda racionalização “estratégica” procura em primeiro lugar distinguir de um “ambiente” um “próprio”, isto é, o lugar do poder e do querer próprios” (*Ibid.*, p. 99).

A partir da definição do que entende por estratégias, Certeau discorre sobre os efeitos da instauração de um antagonismo entre um lugar apropriado e lugares outros. O primeiro efeito indica o “próprio” como uma vitória do lugar sobre o tempo: “permite capitalizar vantagens conquistadas, preparar expansões futuras e obter assim para si uma independência em relação à variabilidade das circunstâncias. E um domínio do tempo pela fundação de um lugar autônomo” (*Ibid.*, p. 99). O segundo efeito decorre que o “próprio” se exerce como um domínio dos lugares pela vista: “a divisão do espaço permite uma prática panóptica a partir de um lugar de onde a vista transforma as forças estranhas em objetos que se podem observar e medir, controlar, portanto, e “incluir” na sua visão”. E arremata: “ver (longe) será igualmente prever, antecipar-se ao tempo pela leitura de um espaço” (*Ibid.*, p. 99). O terceiro e último efeito da apropriação pressupõe o poder do saber que objetiva “transformar as incertezas da história em espaços legíveis”.

Em contraposição às estratégias, Certeau (1998, p. 100) utiliza o conceito de *tática*, definida por ele como “a ação calculada que é determinada pela ausência de um próprio. Então nenhuma delimitação de fora lhe fornece a condição de autonomia. A tática não tem por lugar senão o do outro. E por isso deve jogar com o terreno que lhe é imposto tal como o organiza a lei de uma força estranha.”

A partir dessa conceituação inicial, o autor avança no exercício de definição da *tática*, atribuindo a ela outros conteúdos igualmente relevantes: “não tem meios para se manter em si mesma, à distância, numa posição recuada, de previsão e de convocação própria”, é movimento ‘dentro do campo de visão do inimigo’ (...) e no espaço por ele controlado” (CERTEAU, 1998, p. 100).

Diferentemente da estratégia, que supõe o aprovisionamento e o planejamento de ações, a *tática* “opera golpe por golpe, lance por lance. Aproveita as ‘ocasiões’ e delas depende, sem

base para estocar benefícios, aumentar a propriedade e prever saídas. O que ela ganha não se conserva” (*Ibid.*, p. 100).

Entre estratégia e tática há, dentre outras, duas distinções fundamentais. A primeira é que a tática não opera a partir de um lugar próprio, mas de um não-lugar, que lhe confere certa mobilidade e a possibilidade de explorar brechas nos domínios dos agentes institucionais, utilizando “vigilante, as falhas que as conjunturas particulares vão abrindo na vigilância do poder proprietário. Aí vai caçar. Cria ali surpresas. Consegue estar onde ninguém espera. É astúcia” (CERTEAU, 1998, p. 100). A segunda diz respeito à dimensão do poder: “sem lugar próprio, sem visão globalizante, cega e perspicaz como se fica no corpo a corpo sem distância, comandada pelos acasos do tempo, a tática é determinada pela *ausência de poder* assim como a estratégia é organizada pelo postulado de um poder” (*Ibid.*, p.101 [grifo do autor])

Em um exercício de síntese, Certeau (1998, p. 102) contrapõe as duas categorias de forma ainda mais objetiva:

As estratégias são, portanto, ações que, graças ao postulado de um lugar de poder (a propriedade de um próprio), elaboram lugares teóricos (sistemas e discursos totalizantes), capazes de articular um conjunto de lugares físicos onde as forças se distribuem. Elas combinam esses três tipos de lugar e visam dominá-los uns pelos outros. Privilegiam, portanto, as relações espaciais.

As táticas, por sua vez,

são procedimentos que valem pela pertinência que dão ao tempo – às circunstâncias que o instante preciso de uma intervenção transforma em situação favorável, à rapidez de movimentos que mudam a organização do espaço, às relações entre momentos sucessivos de um “golpe”, aos cruzamentos possíveis de durações e ritmos heterogêneos etc.

O autor conclui estabelecendo uma última diferença: táticas e estratégias remetem a duas opções históricas em matéria de ação e segurança, que respondem mais a coerções que a possibilidades, e se distinguem por privilegiar de forma inversa, o espaço ou o tempo. Enquanto a *estratégia* se afirma na prevalência do espaço sobre o tempo, a *tática* se constitui no inverso: “as estratégias apontam para a resistência que o *estabelecimento de um lugar* oferece ao gasto do tempo; as táticas apontam para uma hábil *utilização do tempo*, das ocasiões que apresenta e também dos jogos que introduz nas fundações de um poder. (...) apostas feitas no lugar ou no tempo distinguem as maneiras de agir” (CERTEAU, 1998, p. 102 [grifo do autor]). A contraposição entre as ações de resistência próprias das táticas e as coerções impostas pelas

estratégias oferece, nos processos de autosegregação, um campo profícuo para análises e reflexões.

Dentre os autores brasileiros que discutiram a noção de *práticas espaciais* de forma mais objetiva, convém abordar as reflexões de dois pesquisadores do campo da geografia urbana, Roberto Lobato Corrêa e Marcelo Lopes de Souza, em razão das relações que podem ser estabelecidas entre as suas contribuições e as reflexões de Lefebvre e de Certeau.

Corrêa (2007, p. 69) inicia sua argumentação alertando que “não existe uma proposição teórica explícita e clara sobre as práticas espaciais”. Não obstante, o autor reconhece a existência de estudos que debruçaram sobre as ações dos agentes sociais, que ofereceram aportes que podem conferir maior consistência teórica à essa noção.

Como *práticas espaciais*, Corrêa (2007, p. 68) define as “ações espacialmente localizadas, engendradas por agentes sociais concretos, visando a objetivar seus projetos específicos. Constituem ações individuais, não necessariamente sistemáticas e regulares, caracterizadas por uma escala temporal limitada”. O autor destaca que a noção de práticas espaciais é útil para a realização de estudos de casos que tem por objeto a ação de um agente individual sobre uma área reduzida. Como exemplo de práticas espaciais, Corrêa cita a seletividade espacial, a fragmentação-remembramento espacial e a antecipação espacial, advertindo que elas não são mutuamente excludentes, podendo ser combinadas.

A *seletividade espacial*, segundo o autor, é a prática espacial mais comum, consumada em decisões locacionais tanto na escala da rede urbana como do espaço intraurbano. Essa prática espacial procede da negociação entre objetivos e possibilidades de um determinado agente e interesses e possibilidades de outros agentes. A repetição sistemática e regular da seletividade espacial numa mesma área conformará o processo de concentração espacial. A oferta ou a disponibilidade de atributos como fertilidade do solo, sítio urbano, acessibilidade, economias de aglomeração, status social elevado e vantagens fiscais são consideradas na seletividade espacial.

A *fragmentação-remembramento* consiste na prática espacial efetivada pelo fracionamento de grandes áreas em unidades espaciais menores, para fins rentistas, a exemplo do parcelamento de extensas glebas localizadas nos limites do perímetro urbano, e na concentração da propriedade fundiária, que pode possibilitar certo controle do mercado imobiliário por esse grupo reduzido de agentes proprietários.

A *antecipação espacial* corresponde à instalação de uma determinada atividade em um espaço antes que as condições favoráveis tenham sido garantidas, assegurando o controle prévio da organização espacial naquela área. Essa prática tende a ser efetivada, especialmente por

grandes corporações, proprietários fundiários e redes hoteleiras, nas mediações do perímetro urbano para onde se dirigem os vetores de expansão urbana, associada à transformação da terra em reserva de valor.

É importante apontar que as práticas espaciais, tal como foram definidas e exemplificadas por Corrêa, remete às ações de um grupo particular de agentes: as corporações. Nesse sentido é possível associar as práticas espaciais elencadas por Corrêa à categoria *estratégia*, conforme definida por Certeau. Nesse sentido, a *seletividade* pode ser entendida como *estratégia* de apropriação de atributos, a *fragmentação-remembramento* como *estratégia* de afirmação do poder de dispor com eficiência, e a *antecipação* como *estratégia* de submissão do tempo aos ditames do espaço.

Corrêa (2007, p. 69) prossegue seu exercício de teorização enunciando que “a singularidade da prática espacial transforma-se [sic], pela ação sistemática, regular e de maior escala temporal, envolvendo uma ampla porção do espaço, em processo espacial”. E ainda “a natureza pontual no espaço e no tempo estabelece a distinção entre prática espacial e processo espacial”. Por processo espacial, o autor entende como:

um conjunto de forças atuando ao longo do tempo, viabilizando localizações, realocações e permanências de atividades e população sobre o espaço da cidade. Postos em ação pelos diversos agentes sociais da produção do espaço, os processos espaciais constituem um movimento de massa, envolvendo uma sequência sistemática e regular de ações em um período de tempo relativamente longo. Repetitividade e duração longa são traços definidores dos processos espaciais, distinguindo-os das práticas espaciais (CORREA, 2007, p. 68).

Corrêa exemplifica como processos espaciais a centralização urbana, a descentralização urbana e a segregação residencial.

Para Marcelo Lopes de Souza (2013, p. 241), “práticas espaciais são práticas sociais em que a espacialidade (a organização espacial, a territorialidade, a ‘lugaridade’) é um componente nítido e destacado da *forma de organização*, do *meio de expressão* e/ou dos *objetivos a serem alcançados*.” O autor afirma a importância do conceito de prática espacial uma vez que ele estabelece “a ponte conceitual entre as relações sociais e o espaço”.

Souza (2013) propugna que a transformação da sociedade não deve ser travada apenas no campo das *relações sociais*, mas também, e de forma imbricada, no campo do *espaço social*. Nesse sentido, ele defende que essa transformação deve ser de natureza *socioespacial*, mobilizando práticas de conteúdo social e também aquelas de conteúdo espacial ou espacializante, sob a justificativa de que “em nenhuma circunstância é razoável pensar as relações sociais sem pensar, junto, o espaço” (SOUZA, 2013, p. 237).

Souza (2013, p. 239) afirma de forma categórica que “toda prática espacial é, necessariamente, uma prática social.” Ele prossegue sua argumentação enfatizando que “toda prática espacial, assim como, mais amplamente, toda prática social, é uma *ação* (ou um conjunto estruturado de ações) inscrita nos marcos de *relações sociais*” (*Ibid.*, p. 241), reafirmando a importância de articular a noção de prática espacial com os conceitos de *relação social* e *ação social*.

Quanto à articulação entre as relações sociais e o espaço, Souza (2013) chama a atenção para um aspecto metodológico importante, acionando o exercício dialético formulado por Edward Soja (1993, p. 150), nas figuras da “ilusão de opacidade” e da “ilusão de transparência”. Soja argumenta que a ilusão de opacidade consiste em um tipo de determinismo espacial, no qual as relações sociais são entendidas como produtos das condições estabelecidas pelo espaço. A ilusão de transparência, por sua vez, supõe um determinismo de ordem inversa ao anterior, em que relações sociais são sobrevalorizadas a tal ponto que o espaço é reduzido a mero receptáculo da ação social.

Ainda segundo Souza (2013, p. 246), nem todas as ações humanas devem ser consideradas práticas espaciais, mas apenas aquelas que estejam impregnadas da dimensão espacial da sociedade de um modo denso, complexo e constituinte. Essas práticas, segundo o autor, se acham impregnadas da dimensão espacial da sociedade, e dizem respeito a aspectos que vão da identidade de um grupo (e do indivíduo no seu interior) à organização socioespacial. Souza argumenta ainda, que as práticas espaciais podem também ser qualificadas como “práticas sociais densas de espacialidade”, admitindo, portanto que existam também práticas sociais carentes de espacialidade.

Se nenhuma prática humana é totalmente independente do espaço social, por outro lado é preciso admitir que muitas das ações humanas se mostram como sendo dependentes da dimensão espacial da sociedade de um modo indireto, fraco, sem grande complexidade ou, ainda, mais ou menos banal. É óbvio que a pesquisa sócio-espacial [sic] pode e deve se interessar também por essas ações: seja porque elas se entrelaçam com práticas espaciais, ou mesmo as condicionam ou lhes dão origem, seja porque elas próprias se acham condicionadas pela espacialidade, às vezes de maneira evidente e plena de consequências. Mas nem por isso devem ser consideradas práticas espaciais. (SOUZA, 2013, p. 246)

Souza (2013, p. 246), ressaltando seu lugar de fala a partir da perspectiva autonomista, destaca que as práticas espaciais podem ser de diversos tipos, servindo ora à heteronomia (dominação, hierarquização, coerção, imposição de cima para baixo ou de fora para dentro), ora à autonomia ou à luta contra a heteronomia (emancipação, autodeterminação, autogoverno e livre instituição das leis pelo próprio corpo de cidadãos e autodefesa legítima).

As práticas espaciais heterônomas têm se apresentado no decorrer dos séculos e dos milênios de muitas formas diferentes. De toda maneira, pode-se verificar que elas têm em comum entre si o fato de que sempre visam à submissão, ao “adestramento”, ao “amansamento” (ou mesmo à “domesticação”) e ao enquadramento subalterno dos corpos e das mentes. Tais práticas espaciais coercitivas, às vezes também punitivas – e sempre “liberticidas” – foram e têm sido, concretamente, de diversos tipos: de dispersão, de (auto[s])segregação, de confinamento, de interdição de acesso, de monopólio ou oligopólio de recursos espaciais, de organização da exploração do trabalho, de indução de comportamentos e de adoração a fontes de poder transcendentais.” (SOUZA, 2013, p. 248).

Diferentemente de Corrêa (2007), cuja atenção está na identificação e na crítica das práticas espaciais de cunho corporativo, as contribuições de Souza (2013, p. 251-254) têm por foco as práticas espaciais insurgentes, enquanto práxis transformadoras da realidade, do ponto de vista político. O autor apresenta seis tipos de práticas espaciais insurgentes: (i) a territorialização em sentido estrito, (ii) a territorialização em sentido amplo, (iii) a refuncionalização/reestruturação do espaço material, (iv) ressignificação de lugares, (v) a construção de circuitos econômicos alternativos, e (vi) a construção de redes espaciais.

A Territorialização, em sentido estrito, consiste na “apropriação”⁸ e no controle do espaço por meio da presença física, que começam enraizadas em lugares específicos, mas podem se desdobrar em levantes em múltiplas escalas, abrangendo um vasto espaço, a exemplo da resistência anarquista na Guerra Civil Espanhola (1936-1939) e do “território zapatista”, em Chiapas, no México, em meados da década de 1990.

A Territorialização em sentido amplo é pautada por ações como: identificação de territórios; contestação de direitos formais e prerrogativas de proprietários privados; e quebra de regras espaciais impostas pelo Estado por meio de símbolos provocativos, sem a presença física dos “transgressores/desafiadores”, a exemplo das ações clandestinas de grafiteagem. Diferentes da prática espacial anterior, normalmente, abertas e ruidosas, a territorialização em sentido amplo são efetivadas de forma silenciosa em nível de barulho e “às escondidas”.

A Refuncionalização/reestruturação do espaço material supõe o ajuste do substrato espacial material a novas necessidades, em função de novas relações sociais. Essa prática espacial promove adaptações por meio de intervenções físicas que podem ser pontuais, utilizando espaços preexistentes de uma maneira nova e criativa (refuncionalização), ou estruturais, quando o substrato material é reconstruído ou intensamente modificado para abrigar as novas relações sociais (reestruturação).

⁸ O uso de aspas é adotado por Souza, no texto original, e será explicado posteriormente.

A Ressignificação de lugares diz respeito às disputas em torno da imagem dos lugares, travadas entre as práticas hegemônicas e as não-hegemônicas, em que a cultura, o simbolismo e o discurso são mobilizados como “campos de batalha”. As representações espaciais, os relatos sobre as histórias dos lugares, a toponímia e os debates sobre as supostas “vocações” dos espaços e seus usos futuros compõem o arcabouço das disputas.

A Construção de circuitos econômicos alternativos tem por motivação a geração de renda e o financiamento de atividades de cunho cultural, políticos etc. por movimentos emancipatórios, com vistas a promover meios de produção, comercialização e consumo alternativos, menos subordinados às relações capitalistas de produção.

A Formação de redes espaciais busca viabilizar, por meio de práticas multiescalares, a formação de redes que integrem experiências de resistência de âmbito local ou regional. As ações buscam articular territórios dissidentes e mobilizar solidariedade pública, visibilidade nos meios de comunicação, eficiência logística e outras sinergias que podem alcançar, inclusive, organizações e ativismos de âmbito internacional.

Enquanto as práticas espaciais identificadas e teorizadas por Corrêa (2007) guardam relação com as *estratégias*, conforme formuladas por Certeau, as práticas espaciais identificadas e conceituadas por Souza (2013) estão ligadas às *táticas*, teorizadas pelo filósofo francês. O uso de aspas para se referir à “apropriação” nas práticas de territorialização em sentido estrito, demonstra o cuidado de Souza para não absorver o discurso que embasa as práticas estratégicas. As ações de cunho contestatório, de desobediência civil, com o uso de símbolos provocativos remetem às posturas de desafio frente aos poderes constituídos, que também são próprios das *táticas*. As manifestações às escondidas e em “silêncio” remetem à emboscada, outro recurso da *tática* contra a *estratégia*. Por fim, as disputas sobre o significado dos lugares travadas por práticas não-hegemônicas e formas alternativas de acesso a recursos financeiros ao largo de entidades do mercado liberal, coroam a ligação entre as práticas espaciais insurgentes sistematizadas por Souza (2013) e as *táticas* teorizadas por de Certeau (1998)

Do ponto de vista da autosegregação é possível formular as hipóteses a seguir. Os agentes do mercado imobiliário efetivam práticas espaciais corporativas, de cunho estratégico, com vistas a assegurar o controle do espaço para maximização dos lucros. As estratégias locacionais utilizadas pelas construtoras e incorporadoras para a implantação de residenciais fechados incluem facilidades no deslocamento que permite o acesso rápido a determinados estabelecimentos de comércio e serviços (shoppings, aeroportos, supermercados atacado-varejistas, universidades etc.).

A autossegregação opera na forma de *estratégia* na medida em que mobiliza duas formas de coerção: o aparato de segurança para impedir ou controlar o acesso dos que estão fora e o regimento interno para assegurar a observância das regras pelos que estão dentro; ambas operam com o controle do lugar como forma de ditar o gasto do tempo. Os operários da construção civil que trabalham nas obras, no ambiente interno do residencial, têm a sua permanência ali condicionada ao horário comercial: eles só podem entrar a partir das 7h00 ou 8h00 e devem sair até às 17h00 ou 18h00.

Os moradores, por sua vez, são submetidos a coerções definidas pelo regramento previsto nos regimentos internos dos residenciais, a exemplo do período prescrito para o funcionamento da área de lazer: o morador só pode permanecer na área de lazer em um período específico ditado pelo horário de entrada e o horário de saída. O controle de acesso às áreas de lazer dos residenciais impõe ao morador uma experiência de restrição que, para ele, só poderia ser imposta aos “de fora”. Essa condição de estar ao mesmo tempo dentro e fora, é experienciada em diferentes graus tanto pelos “de fora” quanto pelos “de dentro”, e o compartilhamento dessa condição, para os que estão dentro, parece ser visto como inaceitável.

Os moradores dos residenciais podem realizar práticas individual-exclusivistas, de cunho estratégico, ou práticas insurgentes, a depender de seus interesses. Quando se posicionam contrários ao acesso de não residentes para fins de controle espacial, os moradores operam com práticas espaciais de cunho estratégico; quando transgridem determinadas regras de convivência indevidas, mas instituídas pelas associações de moradores, eles operam com práticas de cunho tático.

2.2 *Habitus*

O conceito de *habitus* foi teorizado por dois autores de importância fulcral para as ciências sociais, no século XX: Norbert Elias e Pierre Bourdieu. Guardadas as particularidades das conceituações dos dois autores, o *habitus* pode ser definido como um conjunto de propensões não-conscientes (*disposições*), internalizadas a partir das interações sociais, que orientam nossos modos de perceber, de sentir e de pensar, e nos conduz a agir de determinada forma, em um determinado círculo social amplo ou restrito (*campo*, em Bourdieu; *figuração*, em Elias) (BOURDIEU, 2007, 2011; ELIAS, 1994, 2001).

O conceito de *habitus* abriu perspectivas para os estudos das classes sociais na sociologia e na antropologia, possibilitando uma compreensão mais abrangente e complexa da segmentação social. As classes sociais, até então compreendidas exclusivamente como divisões resultantes das relações de trabalho e caracterizadas por indicadores quantitativos como salário e renda passaram, a partir da teorização sobre o *habitus*, a ser também estudadas a partir de uma abordagem de cunho mais qualitativo.

Casanova (1995) aponta que a noção de *habitus*, cunhada a partir do *hexis* de Aristóteles, foi introduzida na reflexão filosófica por Boécio e São Tomás de Aquino. Os escolásticos entendiam o *habitus* associado à ideia de que as ações encerravam uma intenção objetiva que ultrapassava sempre suas intenções conscientes. Segundo o autor, essa conceituação teria inspirado as teorizações posteriores.

O termo teria aparecido de forma pontual nas reflexões dos clássicos da sociologia, como Émile Durkheim e Max Weber, e ganhou relevância a partir dos estudos de Marcel Mauss, no contexto do surgimento da antropologia como disciplina, no início do século XX. Para Mauss (apud CASANOVA, 1995, p.46), “estes ‘habitos’ variam não apenas com os indivíduos e suas imitações, mas sobretudo com as sociedades, as educações, as conveniências e os modos, os prestígios”. E continua, “é preciso encará-los como técnicas e como elaboração da razão prática coletiva e individual”. Mauss abordou ainda a dimensão corporal do *habitus* e de sua produção através da interiorização de disposições envolvidas nas relações sociais e no processo de socialização.

Norbert Elias operou com a noção de que a sociedade e o indivíduo não podem ser compreendidos como conceitos estanques, mas imbricados. Nesse sentido, o pensador referiu-se ao *habitus* individual e ao *habitus* social, sendo esse último o formador das características pessoais, se constituindo numa “segunda natureza”. Para o autor, o *habitus* seria incorporado a partir da participação dos indivíduos nas figurações, que se constituem a partir de relações de

interdependência entre os sujeitos. A categoria *figuração* foi formulada por Elias como antítese ao *homo clausus*, fundado na concepção de indivíduo segundo uma dimensão atomística, livre e autônoma em relação à sociedade (ELIAS, 1994).

Elias exemplifica a *figuração* comparando-a com as danças de salão. Para haver dança, se faz necessário “uma pluralidade de indivíduos reciprocamente orientados e dependentes” (ELIAS, 1994, p. 250). A dança oferece a imagem de combinações móveis formadas por pessoas interdependentes. Refletindo a partir da analogia proposta por Elias, é importante destacar que as coreografias predizem os movimentos necessários para assegurar coesão e sincronia ao conjunto. Por coincidência etimológica, os diferentes “passos” ou coreografias executados nas danças de salão são também denominados “figuras”. Os movimentos de cada um são influenciados pelos movimentos dos demais, assim como exerce influência sobre esses. Cada estilo de dança delimita um conjunto de possibilidades, inclusive fisicamente. Nos concursos de dança de salão, o palco é delimitado de modo a definir o espaço onde a apresentação deve ser realizada. Se os dançarinos extrapolam o limite físico determinado, sua apresentação é penalizada com perda de pontos ou desclassificação. As figurações, portanto, constituiriam organizações sociais de diferentes níveis de abrangência como: família, grupo religioso e ambiente de trabalho, podendo se estender ao Estado ou à sociedade, no seu conjunto.

Para Bourdieu, o *habitus* se expressaria ou se objetivaria no *campo*. Os *campos* seriam como microcosmos autônomos no interior do mundo social e todo *campo* se caracterizaria por agentes dotados de um mesmo *habitus* (THIRY-CHERQUES, 2006, p. 36). Para exemplificar a relação entre *campo* e *habitus*, Bourdieu utilizou a imagem de um compositor diante do seu piano. O exercício de composição parece, de início, um universo infinito de possibilidades. Porém, o instrumento impõe restrições, pois o teclado (*campo*) dispõe de um número determinado de teclas que correspondem a doze notas musicais (*habitus*) que se repetem em progressivas oitavas. Essa estrutura (*campo*), formada de códigos e preceitos incorporados pelo compositor (*habitus*), possibilita que ele improvise, criando melodias a partir da combinação das notas. Contudo, por mais criativo que ele seja, sua composição está sujeita a um universo de possibilidades limitado.

Em “A sociedade dos indivíduos”, Elias (1994) define o *habitus* como a indissociabilidade entre a autoimagem e a composição social dos indivíduos:

A mudança em minha abordagem do problema da relação entre indivíduo e sociedade [...] sem dúvida reflete modificações específicas ocorridas nos indivíduos e sociedades nesse mesmo período. Reflete, portanto, mudanças na maneira como a sociedade é compreendida, e até na maneira como as diferentes pessoas que formam essas

sociedades entendem a si mesmas: em suma, a auto-imagem e a composição social — aquilo a que chamo o *habitus* — dos indivíduos.

Para Elias, a auto-imagem consiste numa dualidade entre *interior* e *exterior* em que o indivíduo se percebe “dentro” de si, com seu “eu verdadeiro”, como se ele existisse inteiramente só, sem relacionamento com os outros, e que só “depois” assumiria uma “roupagem externa” e se relacionaria com os outros “do lado de fora”. Essa auto-imagem padronizada, difundida e falaciosa, segundo o autor, é produzida a partir de uma “diferenciação e uma tensão especialmente intensas entre as ordens e proibições sociais inculcadas como autodomínio e os instintos e inclinações não controlados ou recalcados dentro do próprio ser humano” (ELIAS, 1994, p.32) e que esse tipo de autoconsciência corresponde à estrutura psicológica estabelecida em certos estágios de um processo civilizador.

Essa auto-imagem, marcada por um abismo e um conflito intenso experimentados pelas pessoas altamente individualizadas, reproduz nas mentes dos indivíduos a ideia de indivíduo e sociedade como dimensões isoladas ou em conflito insolúvel. Ainda segundo Elias (1994, p. 132) “a maneira como a sociedade promove a adaptação do indivíduo a suas funções adultas acentua, com muita frequência, a cisão e a tensão internas a seu psiquismo”.

A preparação das crianças e dos jovens para a vida adulta, fundado numa gama variada de funções, mas todas elas muito especializadas, deixam um campo muito restrito para as faculdades e inclinações dos indivíduos. Desta forma, essa dimensão das inclinações representaria para o indivíduo a sua dimensão interior, reprimida pelas funções especializadas, como “roupagens externas”, pretensamente exigidas como requisitos para a vida em sociedade. Elias (1994, p.34) aponta que “nessa situação, com frequência parece ao indivíduo que seu verdadeiro eu, sua alma, está trancafiado em algo alheio e externo, chamado ‘sociedade’, como que numa cela”, e que essa concepção se apresenta limitada se considerados os objetivos dos estudos sociológicos:

A concepção subjacente a todas essas ideias, a antítese entre o “eu puro” — objeto da psicologia —, que estabelece relações com as outras pessoas como que vindo de fora, e a sociedade — objeto da sociologia —, que se opõe ao indivíduo como algo que existe fora dele, essa concepção sem dúvida tem certo valor como expressão de determinado estágio histórico da rede humana e da forma correspondente de autoconsciência humana. Mas revela-se insuficiente quando o campo de investigação é ampliado, quando o indivíduo não parte diretamente de si e de seus sentimentos ao refletir sobre a sociedade, mas vê a si mesmo e a sua autoconsciência no contexto mais amplo da evolução histórica (ELIAS, 1994, p. 34).

Quanto à composição social, Elias aponta que, na evolução histórica das sociedades humanas, o caráter de evidência das relações interpessoais tende a desaparecer na medida em que as relações de parentesco muito presentes nas sociedades tribais passam a ser transformadas

em relações funcionais decorrentes da criação dos Estados Nacionais. Se por um lado, o Estado elimina as diferenças entre as pessoas, por meio de aparatos burocráticos de identificação e arrecadação (indivíduos identificados com números), por outro, esse mesmo Estado diferencia e controla as faculdades individuais por meio do monopólio do controle e da normalização.

Apesar do caráter de evidência ser cada vez menos perceptível no âmbito do senso comum, Elias (1994, p. 150) destaca que “cada pessoa singular, por mais diferente que seja de todas as demais, tem uma composição específica que compartilha com outros membros de sua sociedade”. E continua,

a composição social dos indivíduos, como que constitui o solo de que brotam as características pessoais mediante as quais um indivíduo difere dos outros membros de sua sociedade. Dessa maneira, alguma coisa brota da linguagem comum que o indivíduo compartilha com outros e que é, certamente, um componente do *habitus* social – um estilo mais ou menos individual, algo que poderia ser chamado de grafia individual inconfundível que brota da escrita social (ELIAS, 1994 p.150).

A noção de *habitus*, para Nobe Elias, oferece a possibilidade de superar um problema epistemológico que marcou os estudos sociológicos até meados do século XX e que ainda permanece em certos campos: a cisão entre indivíduo e sociedade. Teorizado a partir de uma dialética entre essas duas categorias, o conceito de *habitus social* permitiu “introduzir os fenômenos sociais no campo da investigação científica, que antes lhes era inacessível” (ELIAS, 1994, p. 150).

Pierre Bourdieu, por sua vez, iniciou sua teorização acerca do *habitus* a partir do trabalho etnográfico por ele realizado entre os kabílios, no Saara Argelino. Da sua reflexão sobre a forma como a sociedade kabília operava - com a afirmação do sentimento de honra e a recusa ao domínio dos interesses, numa tentativa de sobrepujar o segundo pelo primeiro –, emergiu a categoria *dissimulação* que, mais tarde, foi incorporada às propriedades do conceito de *habitus*.

Em Pierre Bourdieu, o *habitus* pode ser entendido como um sistema de disposições, como tendências incorporadas pelos atores em razão dos modos como o processo de socialização é experimentado por eles, especificamente na sua inserção social em determinados campos como o religioso, o intelectual, o científico e o cultural. O *habitus* preside o universo de escolhas e as práticas sociais desses atores. Para Bourdieu, o *habitus* é:

um sistema de disposições duráveis e transponíveis que, integrando todas as experiências passadas, funciona a cada momento como uma matriz de percepções, de apreciações e de ações, e torna possível a realização de tarefas infinitamente diferenciadas, graças a transferências analógicas de esquemas que permitem resolver os problemas de modo semelhante e graças a correções incessantes dos resultados obtidos, dialeticamente produzidos por esses resultados (BOURDIEU, 1983, p. 65).

Para Bourdieu, as disposições são determinadas pelas condições sociais estruturais presentes no processo de socialização dos atores, e, ao mesmo tempo, concorrem para a determinação das práticas desses atores. A disposição “exprime, em primeiro lugar, o resultado de uma ação organizadora, apresentando então um sentido próximo ao de palavras tais como estrutura; designa, por outro lado, uma maneira de ser, um estado habitual (em particular do corpo), e em particular, uma *predisposição*, uma *tendência*, uma *propensão*, ou uma *inclinação*” (BOURDIEU, 1983, p. 61).

Segundo Thiry-Cherques (2006, p. 33) e Peters (2009, p. 18) o *habitus* é composto pelas dimensões cognitiva (*eidos*), normativa (*ethos*) e corpóreo-afetiva (*hexis*). O *eidos* se refere a um modo de pensar específico, a uma apreensão intelectual da realidade fundada em uma crença pré-reflexiva. O *ethos* corresponde a um conjunto de disposições morais, de valores e princípios em estado prático, não-consciente, que regem a moral cotidiana do agente. O *hexis* consiste nos princípios interiorizados pelo corpo, tais como posturas, expressões corporais, uma aptidão corporal que não é inata, mas adquirida. Embora distintas, as três dimensões se encontram articuladas no *habitus* “e operam de modo combinado e simultâneo na produção das práticas e representações dos atores” (*Ibid.*, p. 20).

Casanova (1995) sistematizou a compreensão do *habitus* teorizado por Bourdieu a partir das propriedades das disposições. A pergunta norteadora que mobilizou o autor foi: quais são as propriedades das disposições e como se organizam de maneira a constituir um *habitus*?

Segundo Bourdieu, o *habitus* é “um sistema de disposições duráveis e transponíveis que exprime, sob a forma de preferências sistemáticas, as necessidades objetivas das quais ele é o produto” (BOURDIEU, 1983, p.82).

A partir dessa definição, a primeira propriedade que se pode atribuir às *disposições* é que elas são **duráveis**, ou seja, mantêm sua estrutura de forma relativamente inalterada face a mudanças de conjuntura ou de circunstância. A propriedade da **transponibilidade** pressupõe que certas tendências podem ser concretizáveis em práticas sociais diversas na aparência e em realidade sem deixarem por isso de apresentar uma equivalência. Essa propriedade guarda relação com a **dissimulação**, ou seja, mesmo quando se observam práticas aparentemente contraditórias esta equivalência está presente, pois “um mesmo *habitus* pode engendrar tanto uma prática como o seu inverso, uma vez que tem por princípio a lógica da dissimulação” (BOURDIEU, apud CASANOVA, 1995, p.51).

As disposições também têm propriedades de conteúdo dialético: são **estruturadas e estruturantes**, são **sistêmicas e sistemáticas**. As disposições são estruturadas (objeto) e estruturantes (sujeito), na medida em que são determinadas (produto) pelas condições sociais

mais estruturais presentes no processo de socialização dos atores; mas, simultaneamente, concorrem para a determinação (produtoras) das práticas desses atores. Nas palavras de Bourdieu, as disposições são

duráveis, estruturas estruturadas predispostas a funcionarem como estruturas estruturantes, isto é, como princípio que gera e estrutura as práticas e as representações que podem ser objetivamente “regulamentadas” e “reguladas” sem que por isso sejam o produto de obediência a regras, objetivamente adaptadas a um fim [...]. (BOURDIEU, 1983, p. 61).

As disposições constitutivas do *habitus* apresentam propriedades afins ao seu conjunto - o seu caráter **sistêmico** -, que consiste numa influência recíproca entre essas tendências, conferindo especificidade e unidade ao conjunto das relações aí presentes. O caráter **sistemático** das disposições, diz respeito à regularidade, à concertação e à unificação das práticas, pois os resultados dessas interrelações entre disposições (as práticas sociais), não variam aleatoriamente, apresentam repetições, semelhanças, regularidades, equivalências e homologias na sua variabilidade visível: “a sistematicidade implica numa face do sistema de disposições como unificadora da expressão das práticas” (CASANOVA, 1995). Nas palavras de Bourdieu:

A sistematicidade e a unidade só estão no *opus operatum* porque elas estão no *modus operandi*: elas só estão no conjunto das “propriedades”, no duplo sentido do termo, de que se cercam os indivíduos ou grupos – casas, móveis, quadros, livros, automóveis, álcoois, cigarros, perfumes, roupas – e nas práticas em que se manifesta sua distinção – esportes, jogos, distrações culturais – porque estão na unidade originariamente sintética do *habitus*, princípio unificador e gerador de todas as práticas (BOURDIEU, 1983, p.83).

O conceito de *habitus* apresenta diversas potencialidades teórico-metodológica para o estudo dos processos e fenômenos relacionados à sociedade e ao indivíduo, de forma imbricada, uma vez que “o *habitus* permite estabelecer uma relação inteligível e necessária entre determinadas práticas e uma situação, cujo sentido é produzido por ele em função de categorias de percepção e de apreciação” (BOURDIEU, 2007, p. 96). Ainda segundo o autor, estas categorias são produzidas por uma condição objetivamente observável, possibilitando a sistematização como objeto científico.

Outra potencialidade relevante tem relação com a transversalidade que o conceito de *habitus* possibilita no trato dos diversos níveis de análise, passando pela sociedade no seu conjunto, pelas classes sociais, pela família até o indivíduo. Essa transversalidade é possível devido à centralidade que o conceito confere ao ator social (CASANOVA, 1995, p.54).

A potencialidade do *habitus* como categoria-chave para o estudo da segregação socioespacial está presente no texto clássico “Efeitos de lugar”, em que Bourdieu discute o conceito em relação ao capital simbólico, ao espaço social e ao espaço físico. O autor aponta que o espaço físico e o espaço social estão imbricados e que o acesso às melhores posições ou localizações está em constante disputa. Segundo Bourdieu:

O sucesso nas disputas depende do capital acumulado (sob suas diferentes espécies). De fato, as oportunidades médias de apropriação dos diferentes bens e serviços materiais ou culturais [...] especificam-se pelos diferentes ocupantes desse habitat segundo as capacidades de apropriação (materiais – dinheiro, meios de transporte particulares – e culturais) que cada um detém como propriedade. Pode-se ocupar fisicamente um habitat sem habitá-lo propriamente falando se não se dispõem dos meios tacitamente exigidos, a começar por um certo *habitus* (BOURDIEU, 2011, p.165)

E continua:

Se o habitat contribui para fazer o *habitus*, o *habitus* contribui também para fazer o habitat através dos costumes sociais mais ou menos adequados que ele estimula a fazer. Vê-se, assim, inclinado a pôr em dúvida a crença de que a aproximação espacial de agentes muito distantes no espaço social pode, por si mesma, ter um efeito de aproximação social: de fato, nada é mais intolerável que a proximidade física (vivenciada como promiscuidade) de pessoas socialmente distantes (BOURDIEU, 2011, p.165).

É notória a contribuição do conceito de *habitus* para a dissolução do binômio teórico entre “indivíduo” e “sociedade”, que produz equívocos e incompatibilidades no entendimento das articulações entre os comportamentos de grupos e os denominados “individuais”. Através do conceito de *habitus*, é possível o entendimento de que o individual, e mesmo o pessoal, o subjetivo, é social, coletivo. Segundo Bourdieu, o *habitus* é uma subjetividade socializada.

Sobre os conceitos de *campo* e *habitus*, cabe tecer algumas considerações preliminares, formuladas a partir da vivência do pesquisador como residente em Arapiraca-AL há sete anos, primeiro em um edifício de apartamentos e, atualmente, em uma casa em residencial fechado.

O *campo* que a presente pesquisa debruça é aquele formado pelos moradores de espaços fechados, mas restringe o recorte ao *subcampo* que abarca os moradores de casas em residenciais fechados, excluindo, portanto, os residentes em edifícios de apartamentos.

No caso de Arapiraca-AL, parte considerável dos moradores de apartamentos parece ser formada por uma população flutuante, que se desloca de forma pendular da capital ou dos municípios vizinhos para trabalhar na cidade, em dias úteis. Nos fins de semana, retornam ao município de origem. O apartamento consiste, em geral, numa segunda residência, utilizada como estadia para reduzir a distância e o tempo de deslocamento até o local de trabalho. A opção pela residência em apartamento, em Arapiraca-AL parece ser motivada pela busca de

privacidade, discrição e segurança, em especial, por profissionais cujo campo de atuação envolve riscos pessoais. As redes de relações desses moradores se encontram, em geral, fora de Arapiraca-AL, já que seus laços familiares e de amizade estão, em maior parte, no município de origem. As relações de vizinhança que, em edifícios de apartamentos, tendem a ser distantes e impessoais, em Arapiraca-AL, são praticamente inexistentes. A relação desses moradores com os espaços da cidade tende a ter um caráter pontual, repetitivo e funcional.

No que tange ao *habitus*, o baixo número de edifícios verticais em Arapiraca-AL, torna a residência em apartamento uma experiência de exclusividade e, conseqüentemente, uma expressão de *status*. O paradoxo disso é que os apartamentos disponíveis em Arapiraca-AL são, geralmente, pequenos (entre 55 e 70 metros quadrados) e o valor do aluguel é muito alto quando comparado ao cobrado por uma casa com o dobro do tamanho, no mesmo bairro. A singularidade do edifício impunha aos que adentravam, certa deferência. No apartamento onde o pesquisador residiu só tinha um elevador. Por diversas vezes, quando um morador entrava no elevador, o funcionário do condomínio ou prestadores de serviço optavam por descer ou subir pelas escadas, por mais que os chamasse para compartilhar o elevador. O elevador era visto como um artigo de luxo, reservado prioritariamente aos moradores e não como um meio de locomoção vertical para todos. O uso desse equipamento de forma segregada, indica a internalização de um *habitus* exclusivista e afirmativo de distinção, separando moradores e funcionários.

O *subcampo* que constitui o recorte propriamente dito da pesquisa, os moradores de espaços residenciais fechados, conforma um grupo que reside na cidade. Ainda que parte dos moradores sejam oriundos de outros municípios, como empresários, profissionais autônomos e professores universitários, eles se estabeleceram em Arapiraca-AL e utilizam a casa no residencial fechado como primeira residência.

Diferentemente do morador de apartamento, o morador de casa em residencial fechado parece querer ser visto e notado pelos demais moradores. Os investimentos feitos nas casas, as formas de participação nas assembleias e a atuação nos grupos virtuais das associações de moradores atestam isso. A rede de relações que reúne amigos e colegas de trabalho está concentrada em Arapiraca-AL, enquanto as relações familiares se encontram tanto em Arapiraca-AL (para os moradores naturais da cidade), quanto nas cidades de origem (para os moradores “de fora”). As relações de vizinhança aparentam ser mais estreitas do que nos edifícios de apartamento, havendo maior interação entre vizinhos, embora os níveis de aproximação variem de acordo com o padrão dos residenciais: nos residenciais de padrão mais baixo, a interação entre vizinhos é maior. As relações com a cidade tendem a ser mais

recorrentes, diversificadas e amplas do que aquelas estabelecidas pelos moradores de edifícios de apartamentos. No interior dos empreendimentos as regras de conduta procuram balizar o comportamento dos moradores, visitantes e prestadores de serviço (Figuras 6A, 6B e 6C).

Figura 6 – Residencial fechado, em Arapiraca-AL. Placas indicando proibições e normas de conduta fixadas: (A) na guarita de entrada, e (B) na alameda principal de um.

(A)



Fonte: O autor (2020)

(B)



Fonte: O autor (2020)

O senso comum, aceito e incorporado, que permeia as relações entre vizinhos está apoiada no trinômio (i) valorização do espaço coletivo como condicionante da valorização do patrimônio pessoal (casa ou terreno) (“estamos investindo no residencial para assegurar a valorização dos nossos imóveis”); (ii) a observância das regras estabelecidas internamente como instauração de um processo civilizador (“o descumprimento das normas é falta de consciência e de respeito com a coletividade”); e (iii) a afirmação do residencial como um espaço de liberdade (“aqui, as crianças brincam livres”). Essas análises, ainda preliminares, foram abordadas com maior profundidade no capítulo 6.

2.3 Aspectos metodológicos

Na pesquisa empírica foram utilizadas três técnicas para a coleta de dados primários: *entrevista semiestruturada*, *questionário online* e *observação estruturada não-participante*.

De acordo com Marconi e Lakatos (2003, p. 195) “a entrevista é um procedimento utilizado na investigação social, para a coleta de dados ou para ajudar no diagnóstico ou no tratamento de um problema social”. Para Richardson (2012, p. 208) “o termo entrevista refere-se ao ato de perceber realizado entre duas pessoas”.

Manzini (1990/1991, p. 154) subdivide a técnica de entrevista em três grupos: estruturadas, semiestruturadas e não estruturadas. A entrevista estruturada consiste em perguntas fechadas apresentadas ao entrevistado sempre na mesma ordem. Esse tipo de entrevista é o mais adequado quando as respostas são limitadas e conhecidas e os dados a serem coletados são de natureza mais descritiva. Na entrevista semiestruturada é formulado um roteiro de perguntas na forma de questões abertas, que podem ser complementadas a depender das circunstâncias da entrevista, sendo recomendado o uso de um gravador. Ela é mais adequada quando se deseja obter informações resultantes dos relatos e associações que o entrevistado faz de forma mais livre. A entrevista não estruturada fundamenta-se em um questionamento inicial, que serve como estímulo para, em seguida, as informações emergirem das associações e experiências do entrevistado.

Para Triviños (1987, p. 146), a entrevista semiestruturada é uma das principais técnicas de coleta de dados em pesquisa qualitativa, pois “ao mesmo tempo que valoriza a presença do investigador, oferece todas as perspectivas possíveis para que o informante alcance a liberdade e a espontaneidade necessárias, enriquecendo a investigação”.

Para Shostak e Barbour (2015, p. 102), “a ‘EntreVista’ é uma maneira de reunir diversas

opiniões das pessoas; (...) é a condição precisa para o diálogo reflexivo crítico em espaço público surgir e ser mantido e para que se estruture um consenso provisório ‘para todos os fins práticos’”. Segundo os autores, o uso da técnica de entrevista demanda atenção acerca dos seguintes conceitos: (i) as estruturas de poder que formam o contexto da troca entre entrevistador e entrevistado; (ii) a posição social, relacionadas ao contexto dos arranjos em cena (estruturas legais, econômicas, religiosas, comunitárias, organizacionais, culturais, de gênero, étnicas etc.); (iii) o valor das palavras dos entrevistados como ‘testemunho’ de um modo de viver; (iv) a confiança, cuja ausência pode comprometer as condições para uma comunicação sincera, abrindo espaço para dissimulações; (v) o significado das palavras, que podem ser diferentes para entrevistador e entrevistado; (vi) a interpretação balizada pela definição de regras, enfoques e arcabouços que permita escolher interpretações adequadas e significativas para os distintos significados; e (vii) a incerteza, na medida em que os múltiplos significados e as diversas interpretações podem criar certa atmosfera de instabilidade.

Para alcançar os objetivos propostos por esta tese, foi empregada a entrevista do tipo semiestruturada, pois ela possibilita a coleta de dados com perguntas direcionadas e assegura ao entrevistado maior liberdade para narrar sua experiência face o objeto do estudo.

O questionário, para Marconi e Lakatos (2003, p. 201), “é um instrumento de coleta de dados, constituído por uma série ordenada de perguntas, que devem ser respondidas por escrito e sem a presença do entrevistador. Em geral, o pesquisador envia o questionário ao informante, [...] depois de preenchido, o pesquisado devolve-o do mesmo modo.”

Dentre as vantagens deste instrumento de coleta de dados elencadas por Marconi e Lakatos (2003, p. 201), podem ser destacadas: economia de tempo, deslocamento e com pessoal; atinge maior número de pessoas simultaneamente; abrange área geográfica mais ampla; respostas mais rápidas e mais precisas; maior liberdade e segurança, em razão do anonimato assegurado ao respondente; menor risco de distorção, pela menor influência do pesquisador; e maior tempo e flexibilidade de horário. Dentre as desvantagens mencionadas por elas, podem ser apontadas: baixo retorno dos questionários respondidos; o informante não pode ser auxiliado em questões mal compreendidas; pessoas analfabetas não conseguirão responder; impossibilidade de verificar se o respondente foi de fato o destinatário do questionário; e exigência de um universo mais homogêneo.

Triviños (1987, p. 137) pondera que “o questionário fechado, de emprego usual no trabalho positivista, também o podemos utilizar na pesquisa qualitativa. Às vezes, o pesquisador desta última linha de estudo precisa caracterizar um grupo de acordo com seus traços gerais.” De acordo com Richardson (2012, p.189) “os questionários cumprem pelo menos duas funções:

descrever as características e medir determinadas variáveis de um grupo social.” Com base na explanação dos autores, o questionário é útil para caracterizar um determinado grupo social, no caso da presente tese, os moradores de espaços residenciais fechados em Arapiraca-AL.

A observação é uma técnica de pesquisa de campo muito utilizada na investigação científica. Someck e Jones (2015, p. 183) a definem como um dos métodos mais importantes de coleta de dados: “ela implica em estar presente em uma situação e registrar as impressões causadas pelo que acontece. O principal instrumento de pesquisa é o eu, que colhe conscientemente dados mediante a visão, o ouvido, o gosto, o cheiro e o toque”. As autoras ressaltam ainda que o registro da observação deriva das escolhas realizadas pelo pesquisador sobre o que observar e o que registrar no momento da observação.

Para Marconi e Lakatos (2003, p. 190), “a observação é uma técnica de coleta de dados para conseguir informações e utiliza os sentidos na obtenção de determinados aspectos da realidade. Não consiste apenas em ver e ouvir, mas também em examinar fatos ou fenômenos que se desejam estudar”. As autoras subdividem a observação em diferentes categorias considerando como critérios: os meios utilizados (estruturada e não estruturada); a participação do observador (participante ou não participante), dentre outros.

A observação não estruturada ou assistemática consiste em registrar os fatos de forma espontânea, ocasional e casual, sem definir previamente os aspectos a serem observados. A observação estruturada ou sistemática, por outro lado, é planejada e parte de um roteiro pré-estabelecido indicando o que deve ser observado e registrado. Na observação estruturada não-participante, o pesquisador acessa a realidade estudada presenciando, observando e registrando os fatos, mas sem participar ativamente deles. O pesquisador desempenha um papel que se aproxima de um espectador, mas sua observação deve ser consciente, dirigida e ordenada para os objetivos pré-estabelecidos. Na observação participante, o pesquisador realiza uma imersão visando sua incorporação ao grupo, participando ativamente do cotidiano da comunidade pesquisada e interagindo diretamente com ela (MARCONI E LAKATOS, 2003).

Considerando esta técnica, foi selecionada a observação estruturada não-participante como a mais adequada para a coleta de dados no presente trabalho, pois possibilita ao pesquisador o registro das observações de forma presencial, sem, contudo, interagir diretamente com os fatos observados.

3 ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS: CONCEITUAÇÃO E TIPOLOGIA

A compartimentação do espaço urbano em frações cada vez mais homogêneas quanto aos conteúdos social e econômico, vem confrontando o ideal de cidade formulado no advento da modernidade. A nova questão urbana elenca a autosegregação como um dos principais problemas da cidade contemporânea, juntamente com o aprofundamento das desigualdades sociais, a fragmentação espacial, a hegemonia do planejamento urbano em bases empresariais e a privatização dos serviços urbanos que desfigura o cidadão em cliente.

A segregação voluntária ou autosegregação não é um processo espacial novo. Desde os primórdios da cidade industrial, a classe trabalhadora tem sido alijada do acesso à moradia digna e ao saneamento básico enquanto a escolha das melhores localizações foi resguardada às classes privilegiadas. A cidade moderna, planejada sob os cânones do urbanismo racional-funcionalista, manteve sob as leis de zoneamento os privilégios das classes abastadas, favorecidas pelos coeficientes de ocupação e adensamento. Porém, na cidade contemporânea, a compartimentação da vida urbana ganha contornos cada vez mais marcados e os espaços autosegregados são a expressão mais visível desse fenômeno.

Do ponto de vista do processo espacial mais amplo, parte dos autores entendem a autosegregação como um componente da segregação urbana (LEFEBVRE, 2004; VILLAÇA, 2001; CORREA, 2013; CASTELLS, 2009), enquanto outros o compreendem como parte da fragmentação socioespacial (SALGUEIRO, 1998; PREVOT-SHAPIRA, 2001; NAVEZ-BOUCHANINE, 2002; LACERDA, 2012; SPOSITO e SPOSITO, 2020).

A argumentação em defesa da fragmentação socioespacial está assentada no fato de que as transformações no âmbito do capitalismo alteraram as formas de produção do espaço urbano a partir dos anos 1970 e que o arcabouço léxico atinente aos estudos sobre a cidade deve acompanhar essas mudanças, criando novos conceitos para entender novas realidades. Segundo essa abordagem, a segregação urbana foi um conceito útil para explicar a desigualdade social na cidade fordista, sob a égide da questão urbana anterior, formulada por Castells, em meados dos anos 1970, mas que não responde ao fenômeno na cidade contemporânea, pós-fordista, mais diferenciada socialmente, cujas dinâmicas de produção do espaço constitui uma nova questão urbana.

Não obstante, parte dos autores destacam que a separação física é um componente fundante da segregação. Deste modo, o aumento da procura por espaços residenciais fechados pode ser abordado como um fenômeno de *autosegregação*. Essa designação é passível de problematização na medida que o entendimento corrente do que seja *segregação* supõe uma

ação de grupos dominantes sobre grupos desfavorecidos, no sentido de impor confinamento de natureza social e espacial, a exemplo das prisões, com restrições a direitos. Desse modo, a segregação suporia o acúmulo de desvantagens em diversos níveis e, portanto, a autosegregação se apresentaria como uma espécie de autoimposição de restrições, mas não é disso que se trata. A autosegregação resultante de uma escolha por morar em espaços residenciais fechados engendra estratégias que privilegiam acesso rápido a equipamentos de consumo, soluções privatistas para problemas urbanos e uso exclusivo de espaços que deveriam ser abertos à coletividade.

3.1 Espaços residenciais fechados: discussão conceitual

A reflexão sobre espaços autosegregados, como atesta o título desse subcapítulo, é marcada por uma multiplicidade de designações e conceitos que variam de acordo com a realidade urbana e o idioma em cada país. *Gated communities*, *fortress city*, *ciadels*, *barrios cerrados*, *urbanizaciones cerradas*, *fraccionamientos cerrados*, *ensembles résidentiels sécurisés*, enclaves fortificados, condomínios fechados, condomínios deitados e loteamentos fechados estão entre as denominações e conceitos atinentes ao tema.

O objetivo dessa seção do trabalho é escrutinar essas diferentes denominações, estabelecendo a distinção entre *designações*, entendidas como termos utilizados para nomear empreendimentos residenciais, incorporando neles elementos de *marketing* e do senso comum; e *conceitos*, dotados de conteúdo teórico, com potencial elucidativo dos processos socioespaciais que caracterizam tais empreendimentos. Foram selecionados dentre os diversos conceitos e designações, aqueles que apareceram de forma mais recorrente na bibliografia consultada: *gated communities* (*comunidades fechadas*), *enclaves fortificados*, *ciadels*, *barrios cerrados* (*bairros fechados*), *urbanizaciones cerradas* (*urbanizações fechadas*), condomínios fechados, enclaves fortificados e *ensembles résidentiels sécurisés* (conjuntos residenciais seguros).

Vários autores chamaram a atenção para essa diversidade de denominações, alertando que elas parecem engendrar diferentes conteúdos, relacionados a particularidades locais (PATRIOTA DE MOURA, 2010; CAPRÓN, 2004; JANOSCHKA e GLASZE, 2003; HIDALGO e BORSODORF, 2005). Essas particularidades serão apresentadas e contextualizadas a seguir. Para preservar os conteúdos próprios de cada designação e conceito, assim como as

particularidades espaciais dos contextos onde foram forjados, tais termos serão apresentados no idioma original e, em seguida, traduzidos para a língua portuguesa.

Nos Estados Unidos, onde os espaços residenciais fechados teriam surgido, e também na Grã-Bretanha, os agentes do mercado imobiliário os denominam “*gated communities*” (*comunidades fechadas*, em tradução livre⁹).

Na produção acadêmica norte-americana, a designação antedita foi utilizada por autores como Low (2001) e, também, por Blakely e Snyder (1998), no título de seu livro “*Fortress America: Gated Communities in the United States*” (América Fortificada: Comunidades Fechadas nos Estados Unidos) – publicado em 1995, que se tornou referência no tema –, além dos conceitos de “*enclaves*” e “*ciudadela*” (MARCUSE, 1997).

Na Espanha e nos países latino-americanos de língua espanhola, dentre os diversos conceitos e designações de espaços autoss segregados, estão *barrios cerrados* (*bairros fechados*) (PRÉVÔT-SCHAPIRA e CATTANEO PINEDA, 2008; HIDALGO e BORSODORF, 2005), *urbanizaciones cerradas* (*urbanizações fechadas*) (JANOSCHKA e GLASZE, 2003), *fraccionamientos cerrados* (*parcelamentos fechados*) (CABRALES BARAJAS e CANOSA ZAMORA, 2001).

No Brasil, são encontradas como designações e conceitos: “condomínios fechados” (RIBEIRO, 1996; ANDRADE, 2001; PATRIOTA DE MOURA, 2010), “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 1997) e “loteamentos fechados” (MAIA, 2006). Na França, são designados como “*lotissement securisé*” (loteamento seguro) e conceituados como “*ensembles résidentiels sécurisés*” (conjuntos residenciais seguros) (CAPRON, 2004), transcendendo o foco no espaço físico fechado, com muros e portões, destacando o aspecto da segurança, tanto formal quanto socialmente, filtrando quem entra e quem fica de fora daquele determinado espaço.

O enclausuramento de espaços residenciais nos Estados Unidos teve origem na segunda metade do século XIX (BLAKELY e SNYDER, 1998). Tais espaços são designados em língua inglesa como *gated communities*. Essas *comunidades fechadas* provocaram uma compartimentação urbana nunca vista antes, levada a cabo primeiramente por grandes industriais e celebridades, passando a mobilizar, a partir do terceiro quartel do século XX, os anseios da classe média por exclusividade e distinção. O mercado imobiliário não tardaria a oferecer modalidades de residenciais fechados acessíveis para esse segmento.

Para Blakely e Snyder (1998, p. 53), as *comunidades fechadas* são:

⁹ A tradução mais comum de *gated community* é condomínio fechado. Contudo, mantereí a tradução literal, pois o termo “comunidade” utilizado na denominação original, tem importância crucial nesta discussão.

áreas residenciais com acesso restrito que normalmente tornam os espaços públicos, privados. O acesso é controlado por barreiras físicas, perímetros murados ou cercados e entradas fechadas ou protegidas. *Gated communities* incluem novos empreendimentos habitacionais e áreas residenciais mais antigas reformadas com cancelas e cercas. Elas representam um fenômeno diferente dos edifícios de apartamentos ou condomínios verticais com sistemas de segurança ou porteiros. Lá, um porteiro impede o acesso público apenas a um saguão ou corredores – o espaço privado dentro de um edifício. As *gated communities* impedem o acesso público a ruas, calçadas, parques, espaços abertos e playgrounds – todos os recursos que em épocas anteriores seriam abertos e acessíveis a todos os cidadãos de uma localidade.¹⁰

Segundo os dois autores, as *comunidades fechadas* remontam aos tempos dos barões gatunos¹¹, na segunda metade do século XIX, quando parte dos segmentos mais abastados da sociedade norte-americana passou a implantar ruas privadas para se manterem afastadas das classes populares. No século XX, espaços residenciais fechados passaram a ser construídos pelas aristocracias da Costa Leste. Blakely e Snyder (1998, p. 53) alertaram que “essas primeiras reservas fechadas eram muito diferentes dos loteamentos fechados de hoje. Eles eram lugares incomuns para pessoas incomuns.” Hidden Hills, uma das primeiras *comunidades fechadas* do condado de Los Angeles, foi implantado na década de 1950. Esse empreendimento foi procurado pelas celebridades de Hollywood para erguer suas mansões, motivadas pela busca de privacidade. Apesar da oposição do Comitê de Planejamento do Conselho Municipal de Los Angeles, o condomínio fechado de Hidden Hills foi elevado à condição de cidade, em 1961, mediante a aprovação pelo Conselho de Supervisores. A cidade conta, atualmente, com 648 propriedades e uma população de 1.852 habitantes¹² (Figuras 7A e 7B).

¹⁰ “*Gated communities are residential areas with restricted access that makes normally public spaces private. Access is controlled by physical barriers, walled or fenced perimeters, and gated or guarded entrances. Gated communities include both new housing developments and older residential areas retrofitted with barricades and fences. They represent a phenomenon diferente from apartment or condominium buildings with security systems or doormen. There, a doorman precludes public access only to a lobby or hallways-the private space within a building. Gated communities preclude public access to roads, sidewalks, parks, open space, and playgrounds-all resources that in earlier eras would have been open and accessible to all citizens of a locality.*”

¹¹ Os “*robber barons*” eram a empresários americanos do final do século 19 que acumularam riqueza valendo-se de meios inescrupulosos.

¹² Disponível em <https://hiddenhillscity.org/>. Acesso em: 24 jan. 2021.

Figura 7 - Hidden Hills, condomínio fechado situado no condado de Los Angeles, EUA elevado à condição de cidade, em 1961. (A) Guarita de acesso, década de 1950; (B) Vista área, em 2020.

(A)



Fonte: <https://hiddenhillscity.org/about-us/history/>

(B)



Fonte: <https://www.justluxe.com/lifestyle>

A partir da segunda metade do século XX, as *comunidades fechadas* começaram a ser produzidas para um mercado mais amplo nos Estados Unidos. Nos anos 1960 e 1970, os empreendimentos fechados expandiram tendo como público-alvo os aposentados, e se distribuíam na forma de hotéis de lazer, clubes de campo (em língua inglesa denominados *resorts*, *country clubs*) e, por fim, como empreendimentos residenciais para a classe média, nas regiões urbanas periféricas das cidades. As formas contemporâneas de *comunidades fechadas* cresceram de modo vertiginoso nos EUA em número e em extensão, a partir dos anos 1980. No final dos anos 1990, estimava-se que mais de oito milhões de norte-americanos já residiam em *comunidades fechadas*, sendo que um terço de todas as novas casas construídas nos Estados Unidos, naquele contexto, estava nesses empreendimentos (BLAKELY e SNYDER, 1997, 1998; LOW, 2001).

Para Blakely e Snyder (1998) e Setha Low (2001), o fator motivador principal para a proliferação das *comunidades fechadas* nos Estados Unidos foi o medo do crime. A espetacularização da violência pela mídia sensacionalista e o aprofundamento da diferenciação social teriam ampliado a sensação de insegurança, inclusive em localidades onde os índices de criminalidade estavam diminuindo. A atuação do setor privado na área de segurança expandiu enormemente nos Estados Unidos, nos anos 1980, quando o número de seguranças ultrapassou o número de policiais e o montante gasto superou em quase 75% os investimentos públicos em segurança, se tornando o principal recurso de proteção no país.

Toda essa segurança tem algum impacto real sobre o crime? As evidências não sugerem isso. A polícia, em todas as áreas onde os autores conduziram grupos focais relataram, na melhor das hipóteses, diferenças marginais no crime entre empreendimentos fechados e não fechados. A maioria não encontrou diferença; as taxas de criminalidade variaram por área, mas não entre bairros fechados e não fechados na mesma área. Alguns acreditaram que eles atrapalharam os esforços da

polícia, porque os portões diminuíram o tempo de resposta, as paredes bloquearam as linhas de visão e os residentes ganharam uma falsa sensação de segurança, levando-os a deixar as portas da garagem abertas e portas e janelas destrancadas¹³ (BLAKELY e SNYDER, 1998, p. 66).

Janoschka e Glasze (2003) aponta que a centralidade do debate sobre os espaços residenciais fechados se deteve, durante muito tempo, no caso norte-americano, fazendo com que o termo *comunidades fechadas* fosse empregado como um conceito-geral que englobava qualquer espaço residencial fechado, independente do contexto onde estava inserido. Segundo os dois autores, nos Estados Unidos o termo “*community*” tem um significado mais abrangente, que contempla não só o bairro enquanto delimitação política, mas também uma visão de coletividade e o estabelecimento de um conjunto de normas pactuadas por todos que dela fazem parte. Os agentes do mercado imobiliário norte-americano teriam utilizado o termo se valendo de sua conotação romântica e nostálgica para atrair um público-alvo formado por segmentos de classe média e alta. Não obstante, a incorporação da noção de que esses espaços fechados constituiriam por si mesmos comunidades, de forma instantânea e automática, não se restringiu ao contexto norte-americano.

Outros autores discutiram os espaços residenciais fechados e seus conteúdos sociais e simbólicos, estabelecendo contraposições com os espaços de exclusão. Peter Marcuse (1997) distinguiu três formas de separação espacial vigentes nas cidades norte-americanas, no contexto do pós-fordismo¹⁴: o gueto, o enclave e a cidadela, em que os espaços autosegregados correspondem a um subtipo de enclave e à cidadela.

Para Marcuse (1997, p. 231), “um gueto é uma área espacialmente concentrada usada para separar e limitar um determinado grupo populacional definido involuntariamente (geralmente por raça) considerado e tratado como inferior pela sociedade dominante”.

Marcuse (1997) e Wacquant (2008) convergem na recusa, no caso norte-americano, em categorizar enclaves de imigrantes (judeus, italianos, irlandeses, latinos e outros) como guetos, afirmando que essa última categoria se aplicaria, exclusivamente, aos redutos ocupados pela população afro-americana.

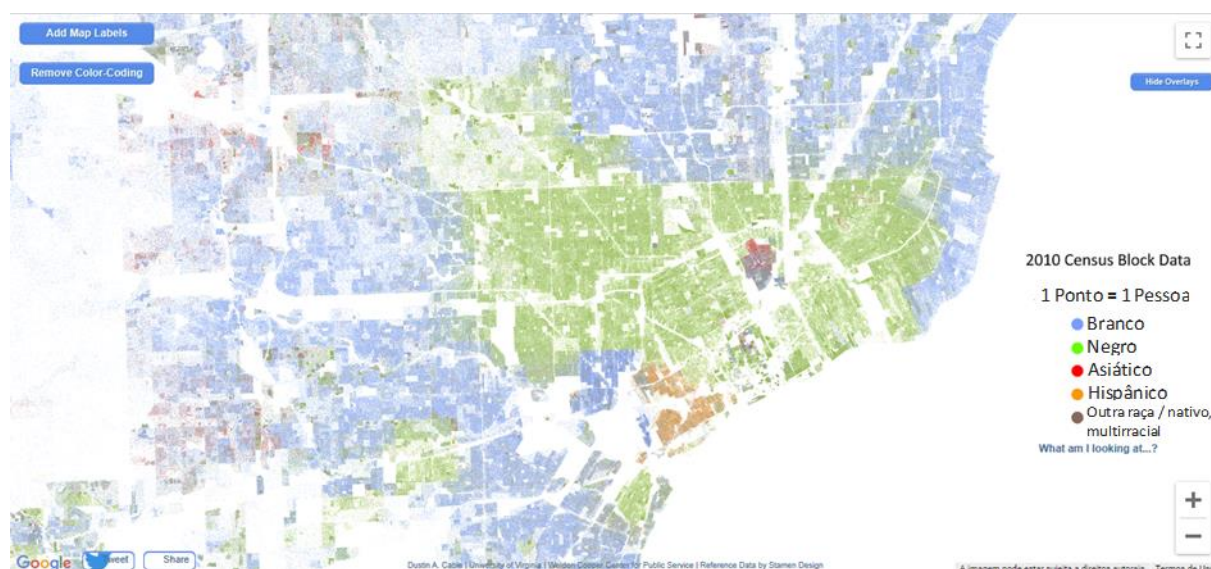
¹³ *But what is the reality? Does all of this security have any real impact on crime? The evidence does not suggest that it does. Police in all the areas where the authors conducted focus groups reported at best marginal differences in crime between gated and ungated developments. Most found no difference; crime rates varied by area but not between gated and ungated neighborhoods in the same area. A few even believed they hampered police efforts, because gates slowed response time, walls blocked sight lines, and residents gained a false sense of security, leading them to leave garage doors open and doors and windows unlocked.*

¹⁴ Para Marcuse, a cidade pós-fordista – também denominada “pós-industrial” ou “pós-keynesiana” – remete às principais cidades de países desenvolvidos tecnologicamente, a partir do final dos anos 1960 ou início dos anos 1970, caracterizadas por quatro processos interligados: mudança tecnológica, internacionalização, concentração de propriedade e privatização da esfera pública. Espaço e raça determinam como esses processos afetarão suas vítimas. Aqui, eu observo as consequências, e não as causas, desses processos

Do ponto de vista histórico, a vitória dos estados do norte na guerra de secessão e a aprovação da 13ª emenda à constituição, em 1865, determinaram a abolição da escravidão nos Estados Unidos. Contudo, no período de reconstrução pós-guerra, entre 1865 e 1877, os estados do sul aprovaram legislações que impuseram a segregação racial nos seus domínios territoriais. Essas leis ficaram conhecidas como Leis Jim Crow – um epíteto pejorativo utilizado no século XIX, nos EUA, para se referir aos negros. Em 1896, a Suprema Corte dos EUA reconheceu o direito dos estados de institucionalizarem por lei a segregação racial, sob a doutrina “separados, mas iguais”. A segregação racial institucionalizada só teve fim com a aprovação da Lei dos Direitos Civis, em 1964.

As discriminações e perseguições nos estados do sul resultaram numa intensa migração da população afro-americana em direção às cidades industriais do norte, em especial: Chicago, Detroit e Nova York. Ao chegarem nessas cidades, a população negra foi discriminada e impedida de residir nos bairros onde habitava a população branca. Os agentes do mercado imobiliário, em parceria com agentes do poder público, impunham dificuldades à população negra de modo a impedir que ela se estabelecesse naqueles bairros. Se no sul a segregação era institucionalizada, no norte ela era difusa, mas se espacializou nas grandes cidades, se mostrando também deletéria quanto ao reconhecimento dos direitos civis dos afro-americanos. Em razão dessa prática segregacionista e discriminatória, a população afro-americana se viu impelida a formar os guetos como forma de se protegerem contra agressões físicas, culturais e institucionais. A configuração socioespacial das cidades norte-americanas apresenta, na atualidade, permanências desse processo histórico de segregação racial (Figura 8).

Figura 8 - Distribuição da População, por raça, em Detroit, EUA, em 2010.



Fonte: <https://demographics.coopercenter.org/racial-dot-map/>

A característica fundamental dos guetos é o seu caráter involuntário: fazer parte dele é uma circunstância que se impõe à revelia da vontade daqueles que ali residem. Os dois autores concordaram também ao apontar diferenças substanciais entre o “gueto clássico” (*classic ghetto*) (Figura 9A), que se formou nas cidades americanas na primeira metade do século XX, e o “gueto proscrito” (*outcast gueto*), a partir da década de 1980, esse último conceituado por Wacquant como “hipergueto” (Figura 9B).

Figura 9 - Tipos de Gueto localizados em Nova Iorque: A) gueto clássico, Harlem, 1917; B) Gueto proscrito, South Bronx, dec. 1970.

(A)



Fonte: <https://allthatsinteresting.com>

(B)



Fonte: <https://i.pinimg.com/>

O gueto clássico remete ao período fordista em que esses espaços se constituíram como lócus de efervescência cultural, associação comunitária e organização institucional. A população afro-americana residente ali gozava de um emprego assalariado na indústria e vínculos sociais robustos e duradouros, ainda que restritos ao universo do gueto. Como exemplo do gueto clássico pode ser citado o Harlem, em Nova Iorque, no início do século XX. Já o gueto proscrito remete à sociedade pós-fordista, a partir dos anos 1980, em que permanências de práticas discriminatórias se somaram à perda de vínculos econômicos e sociais em razão do desemprego (resultante da desindustrialização) e da desestruturação organizativa e institucional (decorrente das políticas neoliberais), respectivamente (MARCUSE, 1997; WACQUANT, 2008). O South Bronx, em Nova Iorque, nos anos 1970, é um exemplo do gueto proscrito. As diferenças notadas nas duas fotografias atestam a dicotomia entre o gueto clássico (pulsante, vivo e engajado) e o gueto proscrito (vazio, degradado e desintegrado).

Quanto ao conceito de *enclave*, Marcuse (1997, p. 242) propôs a seguinte definição: “um enclave é uma área espacialmente concentrada na qual membros de um determinado grupo populacional, autodefinido por etnia ou religião ou de outra forma, se reúnem como um meio

de aumentar seu desenvolvimento econômico, social, político e/ou cultural”. A decisão por residir ou não em um enclave cabe a cada um, não está pré-determinado social ou economicamente. O autor subdividiu essa categoria em “enclaves de imigrantes” (Figura 10), “enclaves culturais” (Figura 11) e “enclaves excludentes” (Figura 12).

Figura 10 - Enclave de imigrantes. Chinatown, NY



Fonte: <https://www.teatimemagazine.com>

Figura 11 - Enclave cultural. Bairro Williamsburg, NY



Fonte: <https://propertylistings.ft.com>

Figura 12 - Enclave excludente. Beverly Hills, L. A.



Fonte: <https://www.latimes.com>

Os “enclaves de imigrantes” se apresentam como espaços étnicos separados onde a população residente almeja a mobilidade ascendente – representada pela mudança para fora do enclave, portanto, a separação é percebida como um caráter transitório –, viabilizada pela maior integração dos imigrantes nas atividades econômicas principais, vetada aos que residem nos guetos¹⁵. Os “enclaves culturais” reúnem grupos que se aproximam para fortalecer laços identitários relacionados à orientação sexual, à religiosidade ou a estilos de vida, possuindo

¹⁵ “As economias dos enclaves de imigrantes estão intimamente ligadas às economias das cidades em que estão localizados; assim, os coreanos abrem lojas em bairros não-coreanos e os chineses abrem restaurantes bem fora de Chinatown, mas não é possível encontrar empreendimentos negros em escala comparável, proporcionalmente”. (MARCUSE, 1997, p. 245). [*The economies of immigrant enclaves are closely linked to the economies of the cities in which they are located; thus Koreans open stores in non-Korean neighborhoods, and Chinese open restaurants well outside Chinatown, but black ventures at a comparable scale, proportionately, cannot be found.*]

caráter mais permanente em relação ao enclave anterior. O bairro Williamsburg, no Brooklyn, em Nova York é um exemplo de enclave cultural habitado por dezenas de milhares de judeus adeptos do judaísmo hassídico.

Marcuse (1997) e Wacquat (2008) rechaçam a equiparação entre as condições de vida no gueto negro com aquelas dos enclaves de imigrantes, nas cidades norte-americanas. Marcuse aponta que os enclaves são percebidos como espaços que incorporam alguns valores positivos, em comparação com os guetos, que têm uma conotação claramente pejorativa: “o gueto negro não é um enclave. Ele é criado de fora e a maioria de seus residentes está impedida de participar das principais áreas dominantes de uma forma que os residentes em enclaves de imigrantes nunca foram”¹⁶ (MARCUSE, 1997, p.255).

Por fim, os “enclaves excludentes” dizem respeito às *comunidades fechadas* construídas para a classe média norte-americana, formadas por casas unifamiliares, protegidas por segurança privada, sistemas de vigilância de alta tecnologia para controlar a entrada e manter os “indesejáveis” do lado de fora.

Marcuse diferencia ainda os “enclaves excludentes” de *cidadelas* (Figura 13), outro conceito utilizado por ele e definido como “uma área espacialmente concentrada na qual os membros de um determinado grupo populacional, definido por sua posição de superioridade, poder, riqueza ou *status*, em relação a seus vizinhos, se reúnem como um meio de proteger ou melhorar essa posição” (MARCUSE, 1997, p. 247). A distinção entre esses dois tipos de espaço separado se dá em razão da hierarquia na pirâmide social e suas motivações principais, na medida em que as cidadelas são destinadas à elite dominante e os enclaves excludentes à classe média: “os primeiros servem para dominar e proteger bastiões de poder e influência e os segundos servem simplesmente para proteger grupos que se sentem vulneráveis, excluindo aqueles que são diferentes deles” (*Ibid.*, p. 247).

Entre as cidadelas, Marcuse inclui os “enclaves imperiais” (Figura 14) que consistiam numa área delimitada nas cidades coloniais africanas e asiáticas, onde se concentrava o lócus do poder imperialista – dominador, defensivo e intimidador – rodeado pelo território colonial.

¹⁶ *Nevertheless, the black ghetto is not an enclave. It is created from the outside, and most of its residents are barred from participation in major mainstream areas in a way residents of historic immigrant enclaves never were.*

Figura 13 - Cidadela. Trump Tower, NY



Fonte: <https://www.nytimes.com>

Figura 14 - Enclave imperial. Nova Delhi, em 1946



Fonte: <https://www.past-india.com>

Diferentemente de Blakely e Snyder (op. cit.), Marcuse (1997) incluiu na classificação como *cidadelas* tanto as *comunidades fechadas* de altíssimo padrão, como edifícios de apartamentos de luxo – a exemplo da *Trump Tower*, em Nova Iorque – não estabelecendo uma diferença clara entre esses dois tipos de empreendimentos residenciais¹⁷. Esse autor admoesta ainda que a cidadela não pode ser entendida como uma variante extrema do enclave cultural, já que a homogeneidade cultural que advoga “é mais de classe do que de etnia ou crença. Seu relacionamento com os de fora é de superioridade, não simplesmente de diferença”¹⁸ (MARCUSE, 1997, p. 248).

Na discussão acerca dos tipos de espaços separados, Marcuse (1997) faz ponderações fundamentais, relativizando a concepção desses espaços como tipos ideais: (i) nenhuma forma

¹⁷ Geralmente, essas comunidades fortificadas consistem em residências unifamiliares e, em algumas comunidades, bairros específicos de alta renda são literalmente cercados para a proteção de seus residentes; mas encontra-se o equivalente exato em prédios de apartamentos de luxo em Nova York, Chicago ou San Francisco: acessos controlados por câmeras de circuito fechado de televisão, porteiros que atuam como seguranças, saída controlada de elevadores e fechaduras de combinação na entrada da garagem subterrânea servem para proteger os residentes.

¹⁸ *Citadels, by contrast, are by their nature exclusionary; whatever cultural homogeneity they may possess is more of class than of ethnicity or belief. Their relationship with those outside is one of superiority, not simply of difference.*

de guetização ou formação de enclave é inteiramente nova, eles se formaram nas cidades ao longo da história, sob diferentes circunstâncias e motivações, mas apresentaram no pós-fordismo, características específicas não observadas antes; (ii) nenhuma forma de gueto ou enclave é totalmente “puro”, eles apresentam características mescladas, de forma que o gueto proscrito tem características do gueto clássico, os guetos têm algumas características dos enclaves e *vice-versa*. Já entre guetos e cidadelas, Marcuse aponta para uma impossibilidade de compartilhamento de características, dado que a diferenciação entre ambos é gritante, pois um está no topo da hierarquia social e econômica e o outro, na base.

Diken (2004) utilizou a categoria *campo* para estabelecer a contraposição entre o *condomínio fechado* e o campo de refugiados. O conceito de “campo”, para o autor, emerge no contexto da globalização, marcado pela radicalização do individualismo e pela valorização do efêmero. O campo emerge como uma zona de indistinção, em que lei e caos, dentro e fora se tornam indistinguíveis, materializando o estado de exceção. Dessa forma, o filósofo analisou os *condomínios fechados* e os campos de refugiados discutindo suas condições enquanto estados de exceção, mas diametralmente opostos, permeados por uma penumbra de indistincões entre *dentro* e *fora*.

Visando não mais ao confinamento disciplinar, mas também à exclusão, nossa sociedade parece estar produzindo dois tipos de campos; os campos parecem ser gêmeos: aqueles campos voluntários onde a entrada é bloqueada, mas a saída é gratuita, e aqueles onde a entrada é livre, mas a saída é bloqueada. Alguns campos são projetados para manter as pessoas (excluídas) “fora”, outros para manter as pessoas (presas) “dentro”. Em ambos os casos, o princípio baseia-se na distribuição de (possibilidades de) entrada e saída¹⁹ (DIKEN, 2004, p.99).

Analisando o modo como a questão dos refugiados é abordada nos países europeus, nos EUA e na Austrália, Diken (2004, p. 84) ressalta que “a soberania não funciona meramente de acordo com a lógica de uma exclusão unidirecional. O refugiado é excluído do domínio da lei, mas permanece sujeito a ela”²⁰. Isso se verifica, entre outros exemplos, na medida em que o refugiado não é contemplado nas legislações trabalhistas e nos direitos que elas asseguram, mas

¹⁹ “Aiming no longer toward disciplinary confinement but also exclusion, our society seems to be producing two kinds of camps; the camps seem to come in twins: those voluntary camps where the entry is blocked but the exit is free, and those where the entry is free but the exit is blocked. Some camps are designed to keep people (outcasts) ‘out’, some to keep people (inmates) ‘in’. In both cases the principle is founded on the distribution of (the possibilities of) entry and exit.”

²⁰ “a crucial point needs to be clarified: sovereignty does not work merely according to the logic of a one-way exclusion. The refugee is excluded from the domain of the law but remains subject to it.”

podem ser submetidos às penas previstas nos códigos penais. “O refugiado é incluído enquanto é excluído e excluído enquanto é incluído” ²¹ (DIKEN, 2004, p. 84).

Sobre condomínios fechados enquanto campo, Diken (2004, p. 97) estabelece o contraponto com o campo de refugiados, argumentando que

há também campos “benevolentes” (por exemplo, *condomínios fechados*, turismo sexual, parque temático e assim por diante) que repetem a lógica da exceção para os “vencedores”. Assim, tomado no primeiro sentido, como exceção, o campo pode se referir tanto à privação extrema quanto ao privilégio extremo, tanto à exclusão extrema quanto à inclusão extrema.²²

Analizando a questão dos *condomínios fechados* como campos para privilegiados, Diken menciona os empreendimentos residenciais “bloqueados” propagados pelo *New Urbanism*, em que a mercadoria vendida não é apenas a propriedade, mas também acesso a um estilo de vida seguro. O autor denuncia os *condomínios fechados* pela ausência de espaços públicos, pela negação do direito à liberdade de movimento e dos direitos de cidadania, privilegiando pautas privatistas em detrimento dos anseios da maioria, pelas tecnologias de filtragem social preventiva, pelo design arquitetônico introvertido, sistemas de infraestrutura *premium* e regimes de governança privatizados.

Para Diken, a cidade pós-moderna é caracterizada por um “urbanismo fragmentário” fundado na “desagregação” das infraestruturas padronizadas fordistas através dos processos de privatização, realizando uma recombinação seletiva daqueles fragmentos incorporando-os em infraestruturas avançadas, conectadas em rede. A lógica dessa fragmentação está ancorada nas conexões que cada fragmento estabelece com as redes estando, portanto, submetido a uma inserção satisfatória nelas:

“[esses fragmentos] podem existir apenas quando estão conectados às infraestruturas em rede que lhes permitem sustentar suas necessárias ou desejadas conexões socioeconômicas com espaços e pessoas em maior ou menor distância (...) envolvido diretamente no processo secessionário, apoiando a construção material de ambientes urbanos particionados (GRAHAM E MARVIN, 2001 apud DIKEN, 2004, p.98).

Por fim, Diken chama a atenção para uma inversão da ideia de cidade formulada desde o medievo, e aprofundada no advento da modernidade. O provérbio “O ar da cidade liberta”

²¹ “The refugee is included while being excluded and excluded while being included; this zone of indistinction between inclusion and exclusion, in which the life of the refugee borders on the life of the homo sacer.”

²² “In certain cases it is thus easy enough to recognize the camp (for example, refugee camps, rape camps, favelas, and so on). But nevertheless there are also more ‘benevolent’ camps (for example, gated communities, sex tourism, theme parking, and so on) that repeat the logic of the exception for the ‘winners’. Thus, taken in the first sense, as exception, the camp can refer to both extreme deprivation and extreme privilege, both to extreme exclusion and extreme inclusion.”

sintetizava o que a cidade representava no período medieval, um lócus de progresso civilizatório que assegurava proteção para aqueles que estavam em seu interior contra a barbárie atribuída ao ambiente externo. Esse ideal de cidade teria sido dissolvido em razão da fragmentação tanto espacial quanto conceitual, invertendo o entendimento entre externo e interno. Hoje, aqueles que residem nos condomínios fechados veem a cidade ao redor como lócus da barbárie e o espaço intramuros o local do contato com a natureza, ainda que simulada e artificializada: “quando a cidade é dissolvida (...) o vínculo arquetípico entre civilização e barbárie é invertido. E aqui temos a fantasia subjacente da vida urbana contemporânea: a cidade é um local de sobrevivência imprevisível e perigoso, uma ‘selva’.”²³ (DIKEN, 2004, p. 98).

Nos países latino-americanos de língua espanhola, dentre os diversos conceitos e designações para os espaços residenciais fechados, destacam-se *barrios cerrados*, *urbanizaciones cerradas* e *fraccionamientos cerrados*.

O termo *barrio* tem uma conotação importante nas cidades latino-americanas. De acordo com o Dicionário *Oxford Languages*: “*barrio* é parte de uma população relativamente grande, que contém um agrupamento social espontâneo e que tem um caráter peculiar, físico, social, econômico ou étnico pelo qual é identificado. Ex.: Visitar o *barrio histórico*.”²⁴

De antemão, esse significado parece questionar a noção de *barrio cerrado* pela ausência de *agrupamiento social espontâneo*. Um *barrio* não se forma *ex ante*. Tal como o dicionário dispõe, um *barrio* se conforma *com* e não, *para*. Em outras palavras, é o conteúdo social que dá sentido a um *barrio*, logo um conjunto de lotes vazios delimitados por um muro não pode ser definido como tal. Esse imbróglio se resolveria com a ocupação dos lotes por residências com moradores, mas outro problema persiste: o conjunto de moradores conferirá um caráter peculiar e identitário que permita defini-lo como *barrio*? Nesse caso, o termo somente se aplicaria como um *devir*. O *barrio*, no sentido original, se refere a um espaço social, além do espaço físico.

Apesar da designação *barrio cerrado* (*bairro fechado*) ser comumente veiculada pelo mercado imobiliário, autores latino-americanos tem se esforçado para conferir consistência teórica a ela. Para Hidalgo e Borsdorf (2005), o *bairro fechado* pode ser definido “como um terreno ocupado por mais de uma residência, completamente separada de outras, por muros ou

²³ “When the city is dissolved, everybody turns into a ‘madman’, or rather, a ‘werewolf’, and the archetypal link between civilization and barbarism is reversed. And herein we have the underlying fantasy of the contemporary urban life: the city is an unpredictable and dangerous site of survival, a ‘jungle’.”

²⁴ “Barrio é parte de una población de extensión relativamente grande, que contiene un agrupamiento social espontáneo y que tiene un carácter peculiar, físico, social, económico o étnico por el que se identifica. “visitar el barrio histórico”.

cercas, fechado por uma portaria ou cancela, e equipado com instalações de segurança” (*Ibid.*, p. 1)²⁵. Ainda de acordo com os autores,

(...) os espaços residenciais fechados são unidades urbanas que aparecem como novos fragmentos ou partes da cidade, fisicamente desconectadas do espaço urbano tradicional. Nesse sentido, os condomínios ou *bairros fechados* são lugares cada vez mais segmentados e separados da cidade construídos ao longo do século XX, caracterizados por muros e vigilância, exclusivos e excludentes, que em seu conjunto dão forma a um arquipélago de ilhas em um oceano aberto que é o meio urbano que os acolhe e os alimenta com os equipamentos e infraestruturas tradicionais da cidade.²⁶

Por sua vez, Janoschka e Glasze (2003) justificam sua opção pelo conceito de *urbanización cerrada* pela sua capacidade de generalização, uma vez que sob o termo “urbanização” podem-se contemplar empreendimentos fechados de diferentes portes, desde as pequenas vizinhanças, passando por bairros e alcançando até cidades inteiras.

Como *urbanización cerrada*, definimos áreas residenciais que contêm pelo menos duas unidades fisicamente separadas (casas ou apartamentos). Para ser uma *urbanización cerrada*, a área deve ser separada do reto [sic] do espaço acessível ao público em geral por meio de uma espécie de barreira física (muro, cerca, entrada com guarda, etc.), algum tipo de serviço de uso comunitário ou infraestrutura e, adicionalmente, que conte com uma organização de vizinhança. Pode ser que a infraestrutura inclua apenas um estacionamento comum ou uma pequena área verde. Mas também pode haver casos (...) onde existem infraestruturas típicas de uma cidade média, com escolas, universidades, centros culturais, complexos de cinema, centros comerciais e muito mais (cfr: Janoschka, 2002c). Como os condomínios fechados se tornaram populares em todas as escalas sociais, as definições que categorizam essa forma de habitação como um fenômeno da classe alta e se concentram na condição de seus habitantes (Blakely e Snyder, 1997; Wehrhahn, 2000) são insuficientes e incompletos (JANOSCHKA e GLASZE, 2003, p.10)²⁷.

²⁵ “un terreno ocupado por más de una vivienda, completamente separado de otros, por muros o cercas, cerrado por una puerta o barrera, y equipado con instalaciones de seguridad.”

²⁶ “los espacios residenciales cerrados, son unidades urbanas que aparecen como nuevos fragmentos o partes de la ciudad, desconectadas físicamente del espacio urbano tradicional. En este sentido, los condominios o barrios cerrados son lugares cada vez segmentados y separados de la urbe construida a lo largo del siglo XX, caracterizados por murallas y vigilancia, exclusivos y excluyentes, que en su conjunto dan forma a un archipiélago de islas en un océano abierto que es el medio urbano que los alberga y los nutre de los equipamientos e infraestructuras tradicionales de la ciudad.”

²⁷ “Como *urbanización cerrada* definimos áreas residenciales que al menos contienen dos unidades (casas o apartamentos) físicamente separadas. Para ser *urbanización cerrada* hace falta que el área este separada del recto [sic] del espacio accesible al público en general mediante un tipo de barrera física (muro, reja, entrada vigilada, etc.), algún tipo de servicios de uso comunitario o infraestructura y, además, que cuente con una organización vecinal. Puede ser que la infraestructura incluya, tan solo un aparcamiento común o una pequeña zona verde. Pero, también, pueden darse casos (...) en donde existen infraestructuras propias de una ciudad mediana, con escuelas, universidades, centros culturales, complejos de cine, centros comerciales y mucho mas (cfr: Janoschka, 2002c). Debido a que las urbanizaciones cerradas se han popularizado a nivel de todas las escalas sociales, las definiciones que categorizan esta forma de vivienda como un fenómeno de las clases altas y se centran en el status de sus habitantes (Blakely y Snyder, 1997; Wehrhahn, 2000) resultan insuficientes e incompletas”.

O termo *urbanización cerrada* (*urbanização fechada*), segundo Janoschka e Glasze (2003), refere-se ao fechamento físico, com muros e controle de acesso e também a um fechamento legal, ou seja, à privatização da propriedade. Essa definição proposta pelos dois autores contempla empreendimentos residenciais horizontais unifamiliares (conjuntos de casas ou vizinhança fechada), geralmente localizados nas periferias ou nos subúrbios; complexos residenciais verticais multifamiliares (*condomínios*), que se estendem desde os bairros tradicionais aos limites do perímetro urbano; e *resorts*, que oferecem segunda residência para lazer nos fins de semana, geralmente localizados fora da cidade em regiões com forte apelo turístico (montanhas, lagos, praias etc.) (Figura 15).

Figura 15 - Diagrama representando os três tipos de urbanização fechada

Caráter \ Tipo	Condomínio	Vizinhança fechada	Resort
Estrutura edificada			
Tipo de uso permanente	primeira residência	residência secundária	
Localização	urbana	suburbana	urbana
Forma de organização	condomínio	sociedade anônima	vizinhança de proprietários

Fonte: adaptado de Janoschka e Glasze (2003)

Nesse contexto, o conceito de *urbanização fechada* apresenta certo potencial como estratégia de generalização uma vez que contempla a diversidade de amenidades, de infraestruturas e de composições sociais atinentes aos espaços fechados. Porém, apresenta limitações na medida em que abarca espaços muito diferentes em termos de usos, função, localização e configuração.

Janoschka e Glasze (2003) fazem uma crítica à produção científica sobre as *urbanizaciones cerradas*, problematizando dois grupos de abordagens correntes. O primeiro diz respeito à falsa presunção ancorada em um determinismo ambiental, constituindo “verdades simplificadas”, segundo o qual a fragmentação social seria o resultado direto da fragmentação física por muros, cercas e barreiras, sem que sejam feitas as mediações necessárias respaldadas por pesquisa empíricas: “é importante diferenciar entre a fragmentação do modo de vida

individual e a fragmentação da organização territorial local, do ponto de vista analítico e didático”²⁸ (JANOSCHKA e GLASZE, 2003, p. 10).

O segundo diz respeito ao debate sobre as causas da proliferação das *urbanizações fechadas*. Janoschka e Glasze (2003) identificaram três macrodiscursos que apontam as causas para o fenômeno: (i) “globalização e dualização”, em que reestruturações econômicas em nível global levaria a uma nova polarização entre os estratos privilegiados ligados ao capital transnacional em detrimento das populações vulneráveis, produzindo divisões no espaço urbano das cidades globais; (ii) o “aumento da criminalidade”, em que se estabelece a relação direta entre a difusão das *urbanizações fechadas* e dos aparatos de segurança como prova do aumento da criminalidade; e (iii) a “privatização de espaços públicos”, onde se presume que a *urbanizações fechadas* privatiza espaços públicos.

Os dois autores questionaram as relações de causa e efeito enunciados por esses três macrodiscursos, ponderando que no caso do binômio globalização/ dualização, Tóquio e Paris, apesar de serem cidades globais, não abrigavam uma proliferação de *urbanizações fechadas*. Quanto à presunção ancorada no aumento da criminalidade, os autores alertaram que é preciso distinguir entre a criminalidade real e a insegurança subjetiva, além de apontarem que essa seria apenas uma das causas da opção por essa modalidade de empreendimento, e mesmo assim, estaria restrita ao universo da demanda, ignorando fatores relacionados a oferta pelo mercado imobiliário. Por fim, quanto à dicotomia público *versus* privado, os autores argumentaram que muitos desses empreendimentos foram implantados em áreas privadas, cujo acesso já era restrito antes de serem edificadas. Outra observação realizada por Janoschka e Glasze (2003) indica que, quanto piores forem os serviços urbanos oferecidos pelas autoridades públicas, mais pessoas tenderão a buscar as *urbanizações fechadas*.

É preciso apontar alguns aspectos passíveis de problematização nas formulações de Janoschka e Glasze (2003), apesar de reconhecer o esforço analítico empreendido pelos dois autores.

Quanto à reestruturação econômica no âmbito global é factível que esse fenômeno se expresse mais marcadamente nas cidades globais, dadas as condições privilegiadas de inserção dessas metrópoles nas redes e fluxos informacionais e financeiros. Contudo, em menor medida, os efeitos desse processo macroeconômico é “sentido” nas médias e pequenas cidades, a exemplo do crescimento relativo observado no setor de comércio e serviços, em relação aos demais. Alterações no âmbito do consumo têm possibilitado o acesso a produtos diversificados

²⁸ “Cabe que es importante diferenciar entre la fragmentación del modo de vida individual y la fragmentación de la organización territorial local desde un punto de vista analítico y didáctico.”

e diferenciados por segmentos de média renda residentes nos centros urbanos de médio porte, oferecendo indícios de que processos globais podem influenciar mercados locais, inclusive o imobiliário.

Quanto à dicotomia “público *versus* privado” a reflexão de Janoschka e Glasze (2003) não observa as particularidades do caso brasileiro. A redação original da lei federal 6.766/79, que vigorou até sua alteração pela lei federal 13.465/17, vedava o fechamento de loteamentos urbanos, cabendo aos municípios definir a porcentagem da área parcelada que deveria ser destinada para uso público, geralmente em torno de 35%. Portanto, no Brasil, uma gleba é uma propriedade privada, mas uma vez parcelada, a área passa a incluir vias e outros espaços públicos cujo fechamento restringe sim o acesso a áreas de que seriam de uso comum a todos.

Quanto à reflexão que atribui à precariedade de infraestrutura nas cidades a causa para a busca por *urbanizações fechadas*, ela só pode ser aplicada em contextos urbanos de países na periferia do capitalismo. Nos EUA, por exemplo, cidades bem servidas em infraestrutura têm sido lócus de implantação desses tipos de empreendimentos residenciais. Desse modo, se essa relação causa-efeito fosse generalizada, não haveria empreendimentos dessa natureza nos países do capitalismo central.

Maldonado-Gómez e Rincón-Salazar (2007, p. 148) realizaram pesquisas sobre os residenciais fechados em Cali, Colômbia, a partir de uma abordagem do Serviço Social cujo enfoque foi “observar a cidade e seus habitantes, investigar seus modos de sentir, pensar e agir, indagar sobre como seus moradores e visitantes vivem e transitam, como as políticas públicas são elaboradas e quais são seus efeitos na vida dos cidadãos”. Em seus estudos sobre essa modalidade de moradia, as autoras criaram o conceito de Espaços Residenciais Multifamiliares (ERM), entendidas por elas como

empreendimentos imobiliários com acesso restrito, seja por cercamento ou dispositivos de vigilância e segurança, utilizados como espaços de convivência por grupos de moradores que compartilham pelo menos uma área comum. Dependendo de suas características, os moradores podem compartilhar tanto regras de comportamento, explícitas ou não, quanto responsabilidades administrativas (*Ibid.*, p. 149).

As autoras compreenderam como ERM tanto os empreendimentos fechados horizontais quanto os verticais. Para elas a pertinência de estudar os ERMs está em chamar a atenção para essa modalidade de residência como um fenômeno mundial, também presente na cidade de Cali, e compreender quais são razões que os residentes alegam para viver neste tipo de espaço.

As entrevistas realizadas por Maldonado-Gómez e Rincón-Salazar (2007) junto a moradores de ERMs em Cali corroboraram o postulado de que os residentes apontam como

motivação principal a “segurança”. Contudo, as autoras alertaram que esse termo ainda permanece vago e confuso, ele admite significados diversos daqueles atinentes à proteção contra furtos, roubos e sequestros. Segundo elas, a ideia generalizada de “segurança” admite também conotações como proteção de vida e intimidade, “tranquilidade”, “convivência” e “qualidade de vida”. As autoras concluem alertando que “as soluções para a habitação urbana não podem ser a satisfação pessoal enquadrada na lógica individualista dominante, é preciso fazer cidade, relacionar microespaços fechados com espaços abertos, fortalecer espaços públicos como lugares de encontro cidadão e vida democrática” (*Ibid.*, p. 178)

No Brasil, as denominações “enclaves fortificados” e “loteamentos fechados” são mais utilizados no meio acadêmico enquanto “condomínios fechados” são mais empregados pelo mercado imobiliário e pela população, em geral.

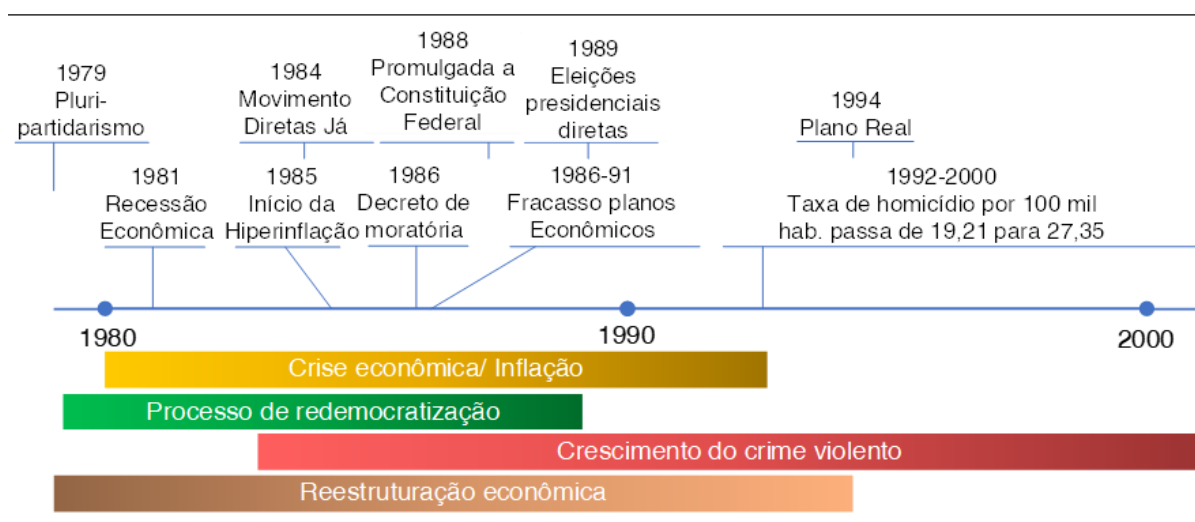
Teresa Caldeira (1997) formulou o conceito de *enclave fortificado* para definir espaços exclusivos idealizados e materializados no contexto da pós-modernidade. Seu entendimento se aproxima do “enclave excludente” formulado por Marcuse (1997), porém, guarda particularidades. Para Caldeira, o enclave fortificado não se restringe a arranjos espaciais residenciais, incorporando outros tipos de espaços.

Enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho. Esses espaços encontram no medo da violência uma de suas principais justificativas e vêm atraindo cada vez mais aqueles que preferem abandonar a tradicional esfera pública das ruas para os pobres, os “marginais” e os sem-teto. Enclaves fortificados geram cidades fragmentadas em que é difícil manter os princípios básicos de livre circulação e abertura dos espaços públicos que serviram de fundamento para a estruturação das cidades modernas (CALDEIRA, 1997, p. 155).

Caldeira (1997) argumenta que o padrão de segregação espacial em São Paulo, que toma forma no decorrer das décadas de 80 e 90, precisa ser entendido a partir da combinação de quatro processos de mudanças: a crise econômica nos anos 1980 (a “década perdida”), consubstanciada na recessão econômica, inflação galopante, desemprego e aumento da pobreza; o processo de abertura e consolidação democrática, com a organização dos movimentos sociais urbanos na periferia que passaram a pressionar as administrações locais por melhorias na infraestrutura, nos serviços públicos, além das demandas por regularização fundiária; a reestruturação econômica em São Paulo, a partir dos anos 1980, acompanhando outras metrópoles internacionais, com a predominância do setor terciário sobre o secundário, com o deslocamento de serviços e comércio de áreas centrais para bairros da antiga periferia, além da construção de grandes *shopping centers*; e por fim, o crescimento do crime violento e do medo, que modificou profundamente a interação com o espaço público da cidade,

engendrando alteração nas estratégias de proteção, na paisagem urbana, nos padrões de residência, na circulação, nas trajetórias cotidianas, nos hábitos e gestos relacionados ao uso das ruas e do transporte público (Figura 16).

Figura 16 - Linha do tempo. Transformações ocorridas nas décadas de 1980 e 1990, no Brasil, identificadas por Caldeira



Fonte: O autor (2020)

As transformações mencionadas pela autora se apresentam de forma explícita nas barreiras que passam a delimitar frações do espaço da cidade, evocando um passado recente em que a ligação entre os espaços públicos e privados se davam sem a mediação dos aparatos de segurança: “São Paulo é hoje uma cidade de muros. Ergueram-se barreiras por toda parte – em volta das casas, prédios de apartamentos, parques, praças, complexos de escritórios e escolas” (CALDEIRA, 1997, p. 158). Porém, dentre todos esses tipos de espaços separados, o enclave fortificado, segundo a autora é o que produz os efeitos mais deletérios para o desenvolvimento urbano, por suas características de introversão autocentrada, isolamento, vigilância massiva, autossuficiência, exclusão e alto grau de homogeneidade interna.

Caldeira (2000, p. 277) traçou ainda uma crítica às reflexões de Blakely e Snyder (1997), apontando que os autores avaliam a vida dentro das *gated communities* a partir de um ideal de comunidade pautado por sentimento de pertencimento e participação pública. Segundo a autora, os dois autores “criticam as comunidades fechadas não pela segregação que elas podem impor, mas basicamente por falharem em produzir boas comunidades”. E arremata: “seu conselho para a substituição de portões tem como objetivo principalmente a criação de ‘comunidades melhores’ e inclui receitas de ‘neotradicionalismo’ e ‘espaço defensivo’”.

Roberto Andrés (2021) destacou os efeitos deletérios da vida em condomínio fechado para a consolidação da democracia brasileira na medida em que parte da população passa a buscar o atendimento das suas demandas por segurança, lazer, transporte, educação e saúde, exclusivamente no âmbito da esfera privada, reduzindo ou abandonando sua atuação na esfera pública. De acordo com o autor, “a democracia não é um sistema de representação abstrato, descolado da vida cotidiana. O sistema político moderno é alimentado também pela vida democrática exercida no dia a dia das cidades, nas quais convivência, pluralidade e igualdade em direitos e deveres são princípios constitutivos” (*Ibid.*, p. 44).

As reflexões de Andrés (2021) retomam as contribuições dos antropólogos Teresa Caldeira, Roberto Damatta e James Holston para afirmar que os enclaves fortificados seriam o coroamento de um processo histórico de segregação urbana combinado com uma formulação discursiva autóctone que distingue e hierarquiza pelo uso discricionário do poder o *indivíduo* e a *pessoa* por meio da expressão “sabe com quem está falando?”: “enquanto o *indivíduo* é submetido à aspereza das leis, a *pessoa* está além delas e merece o tratamento especial dos bem-nascidos.” (*Ibid.*, p. 42). Converging com a conceituação proposta por Teresa Caldeira, Andrés contribui com a teorização dos enclaves fortificados apontando que:

O enclave fortificado é a concretização física da distinção entre indivíduos e pessoas. Trata-se de demarcar com ferro, tijolos e cercas elétricas os dois regimes de tratamento que, na prática, já existiam no país. Do lado de dentro dos condomínios e shopping centers, as pessoas; lá fora, o mundo dos indivíduos, do cidadão qualquer. A permeabilidade é funcional, já que aos indivíduos é permitido entrar, desde que seja para jardinar, cozinhar, limpar, atender, vigiar, servir. (*Ibid.*, p. 44)

Abordando a questão do enclausuramento nas cidades de modo articulado à conjuntura política do país, na atualidade, o autor comparou o *modus operandi* do governo do presidente da república em exercício e a lógica do condomínio fechado. O presidente residiu em um condomínio fechado na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, até 2018: “ele e seus assecclas foram capazes, como ninguém antes, de levar a lógica dos condomínios para o centro do poder, em Brasília.” E continua:

O termo “cidadão de bem”, amplamente disseminado por certa direita que tem no bolsonarismo sua expressão mais radical, atualiza a distinção entre pessoa e indivíduo, tão cara ao país: contra a irrelevância do cidadão qualquer, tem-se os direitos irrestritos de uma classe superior, a dos cidadãos de bem – e de bens. Essa distinção é central na conduta do presidente. [...] Para Bolsonaro, as instituições da República devem [...] punir exemplarmente os “de fora” e tratar “os seus” com um aviso camarada, deixando a correção para o ambiente familiar.

Andrés (2021) conclui equiparando a segurança privada exercida no interior dos loteamentos fechados às milícias sob a forma de “controle paraestatal de territórios”:

“deveríamos nos perguntar, aliás, por que essas quatro últimas palavras, geralmente aplicadas à atividade miliciana, não são utilizadas para se referir aos loteamentos fechados, já que ambos produzem ilhas regidas por leis especiais e controladas por agentes à margem do Estado”.

Dunker (2015, p. 50) estabeleceu uma diferenciação entre o caso americano e o brasileiro, concordando com Caldeira quanto ao uso do termo “fortificação” para qualificar os condomínios fechados no Brasil: “ao contrário das *gated communities* norte-americanas que se baseiam no conceito de comunidade anterior, ou do *condominium* anglo-saxônico, derivado do uso e da propriedade estabelecida, o estatuto português e brasileiro do condomínio provém do conceito de defesa, cujo modelo é o forte de ocupação”.

Dunker discute o condomínio fechado no Brasil segundo uma abordagem situada no campo da psicanálise lacaniana. O autor parte da hipótese de que a vida em forma de condomínio caracteriza a inserção do mal-estar no capitalismo à brasileira, compreendo a lógica do condomínio como uma redução dos problemas de saúde pública, mental e geral, a problemas de gestão. “A lógica do condomínio surge, assim, como um capítulo e um sintoma da modernidade brasileira” (DUNKER, 2015, p.42).

O autor chama a atenção para mecanismos de legitimação da vida em condomínio propagados pelos meios de comunicação de massa. Se as novelas mostraram, e até certo ponto instauraram, modos de vida nas grandes cidades, expressando de forma pasteurizada as desigualdades sociais representadas na dicotomia entre o bairro rico e os subúrbios e favelas, os modos de vida nos condomínios fechados são representados pelos *reality shows*.

Veiculados no Brasil de maneira maciça desde 2002, eles começam pela importação de uma fórmula internacional que logo ganha fôlego por aqui. [...] O regime murado é orientado para olhar o que se passa dentro dos muros. Recuperando nossa antiga tradição da assistência ritual familiar à novela, a transmissão ao vivo desse experimento psicológico pode ser considerada, enfim, o que faltava ao condomínio para que ele encontrasse sua inscrição cultural cotidiana. [...] Os dramas banais são agora universalizados como vivência coletiva. A fala prosaica e o cotidiano ordinário mostra que qualquer um pode ser celebridade, pois ela é criada pelo olhar, não pelo objeto. Uma manobra muito interessante, pois permite ao antigo morador do condomínio ter acesso ao que lhe faltava: o olhar de inveja dos que ficaram de fora. (DUNKER, 2015, p. 69).

Outra reflexão formulada por Dunker, instigante e perturbadora, diz respeito a estruturas correlatas que antecederam os condomínios fechados. O autor aponta que a configuração espacial desses espaços, juntamente com seus mecanismos de funcionamento remetem aos antigos hospitais psiquiátricos.

O precedente mais claro de nossos modernos condomínios administrados, conforme o uso higienista da razão, são, evidentemente, os grandes hospitais psiquiátricos reconstruídos e expandidos em meados do século XIX. Uma visita a Salpêtrière, em Paris, ou a Steinhof, no entorno de Viena, até mesmo a Barbacena, em Minas Gerais, ou a Franco da Rocha, no subúrbio de São Paulo, mostrará a similaridade irretorquível. Retirem-se a pobreza e os sinais aparentes de loucura, e o que restará é um protocondomínio arborizado, cheio de locais para meditação, centros de cuidados e tratamento, regulamentos e rotas de circulação. (...) O apelo à vida em forma de condomínio baseia-se, como os antigos leprosários e hospícios, na promessa de recuperação e reconstrução da experiência perdida. A antiga noção de cura não tem outro sentido que não a de reencontro de um lugar” (DUNKER, 2015, p. 52).

Essa reflexão de Christian Dunker converge com a observação do sociólogo britânico Nikolas Rose (2004), sobre a transformação de antigos hospitais psiquiátricos vitorianos em luxuosos *condomínios fechados* na Grã-Bretanha. Rose argumentou que, em razão da reforma psiquiátrica, a obsolescência dos antigos manicômios vitorianos passou a ser objeto de preocupação por parte das autoridades britânicas que procuravam uma solução para o problema. As instalações hospitalares abrigavam grandes complexos de edifícios, circundados por espaços amplos, jardins ornamentais, alojamentos, perímetro fortemente cercado por muros, portões, guaritas e outros equipamentos físicos. Eles foram implantados na periferia das cidades, ao longo do século XIX, mas com o avanço da ocupação urbana, na segunda metade do século XX eles estavam situados em áreas privilegiadas e altamente valorizadas. Esse conjunto de atributos despertou o interesse do mercado imobiliário, e os antigos manicômios foram vendidos pelas autoridades para incorporadores que os transformaram em áreas residenciais de luxo, com paisagismo exuberante e as torres de água ressignificadas como marcos arquitetônicos, como o caso do Fairfield Hospital, transformado no Fairfield Park (Figuras 17 e 18).

Figura 17 - Fairfield Hospital, localizado em Bedfordshire, Inglaterra.



Fonte: <https://www.countyasylums.co.uk/wp-content/uploads/2014/11/Aerial-View.jpg>

Figura 18 - Fairfield Park.



Fonte: <https://www.udg.org.uk/directory/projects/fairfield-park-bedfordshire>

A ironia desse processo, segundo Rose, é que as mesmas instalações que anteriormente se prestavam para reter o perigo dentro, agora são utilizadas para manter a ameaça fora. “Muros altos, câmeras de vídeo de circuito fechado, guardas de segurança e similares agora podem ser

reenquadrados e representados como medidas que manterão a ameaça de fora em vez de mantê-la dentro” (ROSE, 2004, p. 249).

A designação “condomínio fechado” foi largamente difundida nas peças promocionais dos empreendimentos fechados por parte de construtoras e incorporadoras, em um passado recente. No âmbito da produção acadêmica brasileira, alguns pesquisadores dotaram essa denominação de conteúdo conceitual, utilizando-o em publicações científicas. Patriota de Moura (2010, p. 209) discutiu a questão dos espaços residenciais fechados empregando o conceito de “condomínio”:

essa configuração espacial, o “condomínio”, que também é, nesse caso, chamado de condomínio horizontal, ou condomínio irregular, aponta para parcelamentos de solo formados por unidades domiciliares, que muitas vezes se destacam de outros parcelamentos por possuírem muros perimetrais comuns e áreas de circulação interna próprias, de acesso restrito. Há também, em geral, associações de moradores que impõem determinadas regras de conduta internas a esses espaços.

A autora também busca atenuar o foco na delimitação física dos empreendimentos, chamando a atenção para as semelhanças entre os bairros de classes média e alta nas periferias das cidades brasileiras – incluindo os espaços residenciais fechados – e as paisagens dos subúrbios norte-americanos. “Mais do que compreender a proliferação de muros, o que me intrigava era saber por que esses quintais gramados, sem muros frontais, passaram a representar visões paradisíacas em nossas cidades” (PATRIOTA DE MOURA, 2010, p. 218).

Patriota de Moura (2010, p. 209) discutiu as diferenças entre as *comunidades fechadas* norte-americanos e os “condomínios” brasileiros. A autora argumenta que, nos Estados Unidos, prevalece um sentimento antiurbano a partir do qual as pessoas estabelecem uma associação intrínseca entre os termos “*community*” (comunidade) e “*small town*” (cidade pequena), entendidos como portadores de valores fundantes da sociedade norte-americana, tais como individualismo, democracia e espírito comunitário. A autora atenta para as artimanhas do marketing imobiliário norte-americano na promoção das *comunidades fechadas* utilizando o apelo imagético representado na associação entre comunidade e cidade pequena:

O termo *community*, quando utilizado em propagandas imobiliárias nos EUA, é um termo poderoso, que remete a uma gama de ideias e valores que se relacionam à vida associativa, ao bem-estar da família nuclear, ao empreendedorismo individual e à própria manutenção de valores democráticos igualitários. Porém, essas *communities* que estão sendo vendidas não são aquelas pequenas cidades da Nova Inglaterra onde os puritanos instituíram uma sociedade: são incorporações imobiliárias recentes, que se situam em espaços onde se encontram justamente os *suburbs* que muitos norte-americanos identificam como sendo um oposto da *small town* (PATRIOTA DE MOURA, 2010, p. 211).

Patriota de Moura (2010, p. 214), em um esforço de generalização, elencou elementos que possibilitaram agrupar os empreendimentos residenciais fechados de diferentes contextos em uma caracterização mais ampla: “tratava-se de incorporações imobiliárias dirigidas às elites e camadas médias surgidas, principalmente, a partir da década de 1990, localizadas às margens de cidades de grande e médio porte, com vias de acesso restrito a moradores e um perímetro delimitado por cercas ou muros além de um aparato de segurança privado”.

Andrade (2001) utiliza o conceito de “condomínio fechado” para discutir os fenômenos de autoss segregação na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), em particular nos municípios de Nova Lima e Brumadinho, onde realizou sua pesquisa. A autora argumentou que, para superar a abordagem dos condomínios fechados horizontais como excentricidades, deve-se compará-los com outras realidades análogas presentes nos espaços urbanos, considerando nuances como os aspectos construtivos, os serviços ofertados e a composição da população residente.

Doralice Satyro Maia (2006, p. 156) utilizou o termo “loteamento fechado” para se referir a essa modalidade de empreendimento residencial. Ela discutiu a etimologia do termo loteamento, apontando que “lote” deriva da palavra francesa *lot*., com origem no termo alemão *Losz*, que significa sorte, explicando porque o termo aparece na palavra “loteria”. Tomando por base as reflexões de Murilo Marx, a autora argumenta que deriva daí o significado de repartição por herança de uma parcela de terras por arbitragem ou por sortes, sendo os coerdeiros denominados (do Latim) *Consortes*. Neste sentido, lote inicialmente significaria “quinhão que cabe a alguém numa partilha” ou “objeto ou grupo de objetos leiloados de uma vez”.

A autora alerta para um aspecto importante ligado ao termo loteamento: desde o século XIX, os dicionários o definem como “abertura ou prolongamento de logradouros públicos para os quais tenham testada”. Nesse sentido, o loteamento não consiste apenas na produção de um conjunto de lotes, mas também da rua. Aprofundando essa formulação, Maia (2006, p. 163) afirma que a rua, enquanto elemento morfológico, antecede o lote, pois ela tem conformado as cidades desde a antiguidade: “as ruas, portanto, são um elemento basilar para a compreensão do processo de expansão das cidades e dos loteamentos”.

Abordando a questão dos loteamentos fechados, Maia (2006, p. 164) aponta que “as ruas no interior dos loteamentos e condomínio fechados vão estar separadas da cidade por muros, guaritas, segurança eletrônica e cerca elétrica. [...] A cerca ou muro que antes delimitava os lotes individuais passa a circundar um conjunto deles.” E continua,

No caso dos loteamentos fechados, acirra-se a contradição entre o espaço público e o espaço privado. Pois, as ruas que seriam a princípio, espaços públicos, tornam-se

privados, de acesso restrito, destinados unicamente ao uso dos proprietários ou das pessoas permitidas por eles. Da mesma forma é o trato das praças ou áreas de lazer ali contidas. Tal contradição torna-se mais latente quando se verifica que grande parte dos loteamentos e condomínios fechados é aprovada pelas prefeituras municipais enquanto loteamentos abertos. O que demonstra que os muros são erguidos, as cercas elétricas são instaladas sem a aprovação do poder público. Estaria então se constituindo mais uma versão da “cidade ilegal”? (*Ibid.*, p.165)

A autora arremata que “a produção da cidade contemporânea a partir dos loteamentos fechados configura-se na negação do espaço público, no aniquilamento da rua, da praça, do encontro, da convivência” (*Ibid.*, p. 166) e conclui: “o adjetivo – fechado – dado ao termo loteamento dá-lhe uma outra qualidade além da separação, a segmentação. Nos loteamentos, assim como nos condomínios fechados, nega-se a rua, elemento basilar para a existência das cidades” (*Ibid.* p. 170).

Guénola Capron (2004) também problematizou a profusão de designações e conceitos utilizados para definir os espaços autosssegregados.

A autora apontou que, no continente americano, os conceitos referentes aos espaços autosssegregados se dividem em três grandes vertentes: (a) a norte-americana, centrada no conceito de “*gated community*”, em que a noção “comunidade” evoca valores identitários fundantes da nacionalidade naquele país, mobilizando sentimentos de pertencimento e de partilha de ideais, de um território e de estruturas colaborativas; (b) a argentina, fundada no conceito de “*barrio cerrado*”, remetendo a esse território profundamente inscrito no imaginário urbano argentino, como lugar mítico de construção da cidade e da cidadania; e (c) a brasileira e a mexicana, calcadas no conceito de “condomínio fechado” e “*fraccionamiento cerrado*”, respectivamente, em que a tônica recai sobre o aspecto jurídico-legal do empreendimento. A autora admoesta que “todos esses termos são produzidos e usados por incorporadores imobiliários. Assim, “o ‘*barrio*’ ou a ‘*community*’ têm um poder evocativo, e sabemos que as imagens participam da construção do real.”²⁹ (CAPRÓN, 2004, p.99).

Apesar de não ter sido mencionado pela autora, o termo “condomínio” também apresenta forte pregnância no imaginário coletivo, como pode ser demonstrado no emprego desse termo pelos agentes do mercado imobiliário no contexto brasileiro.

A palavra “condomínio” parece ser utilizada, pelo mercado imobiliário, para compensar a situação de ilegalidade que marcou a implantação dos loteamentos fechados no Brasil, por mais de quatro décadas. A ausência de um marco legal que amparasse a implantação desses espaços residenciais fechados no país, se não obstaculizou a difusão dessa modalidade, gerou

²⁹ “Ces termes sont tous produits et utilisés par les promoteurs immobiliers. Ainsi, le «quartier» ou la «communauté» ont un pouvoir évocateur, et l’on sait que les images participent à la construction du réel.”

constrangimentos e gastos adicionais de tempo e recursos por parte das assessorias jurídicas das empresas ligadas ao setor imobiliário. Além do constrangimento legal, há o constrangimento simbólico na medida em que, afirmada a separação física, a condição de ilegalidade alcança tanto as ocupações urbanas por pobres como aquelas ocupadas pelos ricos, apesar dessa condição se expressar de forma dramaticamente desigual nos modos de vida desses dois segmentos.

O “condomínio” que, na modalidade edilícia esteve amparado desde a Lei Federal 4.591/1964, foi acionado pelas construtoras e incorporadoras como subterfúgio para simular uma pretensa legalidade ao loteamento fechado, que lhe era vedada. Com a Lei Federal 13.465/2017, a regularização de espaços autossegregados foi possibilitada pela figura do “loteamento de acesso controlado”, embora muitos empreendimentos ainda continuem irregulares junto às administrações municipais. Além disso, o estatuto jurídico da maioria desses empreendimentos residenciais localizados nas cidades brasileiras não é de condomínios. Eles são projetados como loteamentos convencionais, são aprovados pelas administrações municipais como tal, mas em seguida, os empreendedores fecham o loteamento com muros e guaritas e transferem a administração para as associações de moradores. Nesses casos, o fechamento é irregular, pois a execução se deu em desconformidade com o projeto original como loteamento aberto, ou seja, os muros e as guaritas não foram autorizados pela administração municipal.

Com o intuito de superar as designações produzidas pelo mercado imobiliário, Capron (2004) realizou um exercício analítico buscando encontrar elementos úteis na construção de um conceito genérico, que abarcasse as várias denominações, mas que fosse dotado de potencial explicativo e de consistência do ponto de vista científico. Como resposta a essa necessidade, a autora propôs o conceito de “*ensembles résidentiels sécurisés*” (*conjunto residencial seguro*).

O conceito de *conjunto residencial seguro*, proposto por Capron, desloca a ênfase no fechamento físico, constituinte dos conceitos anteriores aqui explanados, para privilegiar os aspectos do uso residencial e da segurança, de cunho mais qualitativo.

O *ensemble résidentiel sécurisé*, que designa um agrupamento de vários elementos semelhantes, é um nome genérico que coloca a ênfase em dois aspectos essenciais: de um lado, a função quase exclusivamente residencial, de outro, a segurança do habitat, que é o fato novo, mais do que o fechamento. Por outro lado, vai além da escala das moradias, ilhotas urbanas ou quarteirões (...) para envolver grandes partes privadas ou privatizadas da cidade, às vezes de tamanho considerável (...) com consequências na circulação de indivíduos. O *ensemble résidentiel sécurisé* abrange uma tipologia diversa, entre formas herdadas cujo significado pode ter mudado com a injeção de segurança e produto imobiliário recente criado *ex nihilo* e socialmente segmentado pelo mercado, entre pequenos loteamentos e grandes domínios dotados de instalações desportivas (CAPRÓN, 2004, p. 100).

O exercício de generalização proposto por Capron é consistente na medida em que enfatiza o uso residencial, predominante nesses empreendimentos, além de desviar o foco do elemento material, o cercamento, para destacar elementos simbólicos e abstratos: os dispositivos e a sensação de segurança. Não obstante, incorre em novos problemas, uma vez que o conceito *conjunto residencial seguro* supõe que tais empreendimentos residenciais são, de fato, seguros. Conceituando-os assim, a autora acaba por corroborar o estratagema propagandístico do mercado imobiliário que ela está problematizando. Além disso, essa conceituação supõe a não ocorrência de transgressões em empreendimentos residenciais fechados, contrariando evidências de crimes violentos cometidos dentro desses espaços.

A partir das contribuições de Capron, a questão que se coloca é se essas designações, veiculadas pelo setor imobiliário, carregadas de estratégias de *marketing*, são adequadas para o exercício analítico de compreensão desses empreendimentos e das realidades que eles engendram. Corre-se o risco de incorporá-las no debate acadêmico sem que se proceda a um exame crítico que permita desnudá-las e desconstruí-las. Faz-se imperativo questionar se as “*gated communities*” são, de fato, *communities*; se os “*barrios cerrados*” são, de fato, *barrios*; e, no caso brasileiro, se os “condomínios fechados” são, de fato, condomínios.

A escolha desses binômios pelo mercado imobiliário para designar os espaços autossegregados parece estar assentada em estratégias propagandísticas que visam conferir *legitimidade* a uma modalidade de empreendimento que suscita desconfiança, mesmo no senso comum. É sintomático que a promoção dessa modalidade de empreendimento por parte do mercado imobiliário omita o termo “fechado” nas peças de marketing, sendo divulgados apenas como “condomínios” ou “residenciais” seguidos pelo nome fantasia, como pode ser observado nas Figuras 19 e 20.

Figura 19 - Material promocional digital de um espaço residencial fechado em São Carlos-SP



Fonte: <https://imobiliariacardinali.com.br>

Figura 20 – Material promocional digital de um espaço residencial fechado em Arapiraca-AL



Fonte: <http://uninvestouroverde.com.br/>

O emprego do termo *community*, nos Estados Unidos, opera como um estratagema para desviar o foco da descontinuidade espacial abrupta, além das possíveis rupturas causadas nas relações com antigos vizinhos, com familiares e outros grupos, a partir da mudança para um espaço autosssegado. A separação explícita por meio da utilização de barreiras, muros e cercas; e implícita, na forma de evitação e controles de acesso, conformam um discurso que afronta premissas de empatia social, identitária e nacional, representados nos ideais de integração e coesão, ao mesmo tempo em que contraria princípios religiosos fundados na partilha, na união e na fraternidade, que seriam as bases do conceito supracitado.

Deste modo, é importante reconhecer que os termos utilizados pelo mercado imobiliário para promover os espaços residenciais fechados com casas e lotes são antes subterfúgios do que propriamente conceitos, afinal, estamos tratando de *gated communities* que não são *communities*, *barrios cerrados* que não são *barrios* e condomínios fechados que, em sua grande maioria, não são condomínios. A questão que se coloca é: o que eles são? Parte da resposta parece estar no que sobrou dos binômios anteditos – as adjetivações *gated*, *cerrado* e *fechado* –, por mais decepcionante que poderia parecer, mas não só neles.

A partir dessa reflexão teórica, propõe-se o conceito de **residencial horizontal fechado** (RHF) como categoria genérica que permite identificar e contemplar as demais designações apresentadas nessa seção do trabalho. O termo **residencial** remete ao tipo de uso predominante nesses empreendimentos, em convergência com Capron (2004), recusando a comparação com edifícios de escritórios, *shoppings centers*, *resorts* e outros equipamentos de comércio e serviços, que engendram dinâmicas socioespaciais muito diferentes, divergindo, portanto, do conceito de *enclave fortificado*, de Caldeira (1997), e de *urbanizações fechadas* de Janoschka e Glasze (2003). O termo **horizontal** se refere ao fato de que se trata de um conjunto de casas ou lotes, estabelecendo a diferença com os edifícios de apartamentos, também fechados, uma vez que a disposição horizontal produz impactos de natureza diversa do edifício vertical na medida em que abrange grandes áreas, com baixas densidades, divergindo, portanto, da equiparação entre RHF com a *cidadela*, conceituada por Marcuse (1998). Por fim, o termo **fechado** conclui a denominação, atestando uma diferença fundamental com os residenciais horizontais convencionais ou loteamentos abertos: eles encerram, nos seus domínios, áreas de uso controlado por aparatos de segurança ou de acesso exclusivo para os moradores, condições essas que só são possibilitadas pela materialização do fechamento.

Os RHF, conforme a conceituação aqui proposta, contempla os quatro tipos observados no caso brasileiro: (i) o condomínio fechado horizontal ou condomínio de lotes (Lei nº 4.591/1964 e Lei nº 13.465/2017); (ii) o loteamento de acesso controlado (Lei nº 13.465/2017); (iii) as vilas urbanas; (iv) e o loteamento fechado. Os dois primeiros encontram, no momento, respaldo na legislação brasileira, apesar das controvérsias em torno do assunto. As vilas urbanas remetem a frações do espaço urbano que são fechadas depois de já consolidadas, de forma regular, mediante consentimento do poder público – por meio de autorização, permissão ou concessão de uso –, ou irregular, na falta da anuência da administração municipal. Por fim, os loteamentos fechados não encontram amparo do sistema jurídico brasileiro e podem ser imputadas transgressões do ponto de vista da clandestinidade (caso dos empreendimentos implantados sem a aprovação da administração municipal) ou da irregularidade

(empreendimentos aprovados como loteamentos convencionais e, depois, fechados sem anuência do poder público).

A lei federal 13.465/17 alterou o Art. 2º da Lei 6.766/79, criando a possibilidade da regularização dos loteamentos fechados como loteamentos de acesso controlado e delegou ao poder público municipal a regulamentação desse procedimento.

3.2 Tipologia de residenciais fechados em diferentes contextos urbanos

Nessa seção, serão abordadas as classificações tipológicas desenvolvidas por diferentes autores, em diferentes contextos. O estudo desses tipos é necessário para compreender as nuances que os espaços residenciais fechados adquirem em razão das condicionantes socioeconômicas e culturais onde são implantados.

Blakely e Snyder (1998) elaboraram um estudo tipológico das *comunidades fechadas* norte-americanas, dividindo-as em três grupos: as *comunidades de estilo de vida*, referentes principalmente à segurança social; as *comunidades de prestígio*, atinentes à segurança de *status* e as *zonas de segurança*, concernente à proteção contra a criminalidade.

As *comunidades de estilo de vida* foram os primeiros empreendimentos residenciais fechados destinados ao mercado de massa. Os portões fornecem segurança e separação para as atividades de lazer e amenidades internas. Essa categoria contempla três tipos de empreendimentos: as “comunidades para aposentados”, que dispõem de clubes sociais e atividades recreativas frequentes, similares a um cruzeiro de férias permanente; as “comunidades de golfe e lazer”, com pórticos ostentosos, remetendo a prestígio e distinção, que oferecem, além dos campos de golfe, quadras de tênis, complexos de piscinas e campos de polo; e as “novas cidades”, empreendimentos fechados de grande escala, podendo reunir dezenas de milhares de unidades residenciais, incorporando atividades comerciais, industriais e serviços no espaço intramuros ou nas áreas adjacentes. As *comunidades de estilo de vida* ressaltam a dimensão ambiental atrelada a ideias de liberdade e contato com a natureza, ainda que artificializadas ou restritas no espaço intramuros (Figuras 21A e 21B).

Figura 21 - Comunidades de estilo de vida. (A) Mission Hills Country Club, Rancho Mirage, California; (B) Hilton Head Island, Carolina do Sul

(A)



Fonte: <https://www.clubcorp.com>

(B)



Fonte: <https://www.luxuryhomesofhiltonhead.com/>

As *comunidades de prestígio* buscam responder às aspirações de distinção e exclusividade. Esses empreendimentos dispõem de guaritas ostentosas, com o intuito de projetar uma imagem e proteger o valor do investimento. O aparato de segurança serve mais para demonstração de opulência do que por necessidade. Diferentemente das comunidades de estilo de vida, não oferecem extensas instalações recreativas, mas fazem um rigoroso controle estético e dispõem de tratamento paisagístico exuberante.

Esta categoria inclui os “enclaves para os ricos e famosos” e “comunidades executivas”. Os primeiros são exclusivistas ao extremo, escondidos, fortemente protegidos e tomados como modelo pelos demais empreendimentos fechados. O público-alvo são os 20% com maior renda no país, incluindo executivos e gerentes seniores, além de profissionais de sucesso. Esses empreendimentos abrigam casas suntuosas, construídas sob encomenda para assegurar privacidade, exclusividade e prestígio (Figura 22A). Já as “comunidades executivas” são destinadas à classe média, onde residem jovens profissionais e gerentes de nível médio, “oferecem o selo de vida exclusiva para aqueles com rendas não exclusivas” (*Ibid.*, p. 62), as amenidades se restringem a uma entrada com portão e interfone³⁰ (evitando o custo com porteiros), piscina ou quadra de tênis (Figura 22B). A dimensão privilegiada nesse tipo de empreendimento é a socioeconômica, afirmada como prestígio de residir entre semelhantes, situados na mesma classe social.

³⁰ Interessante observar que nas cidades brasileiras, residenciais horizontais fechados raramente operam com sistemas de interfone. Em Arapiraca-AL, desde os residenciais horizontais de padrão mais baixo até os de padrão mais alto, todos, sem exceção, dispõem de porteiros 24 horas. Há duas razões possíveis que podem explicar essa diferença entre o caso brasileiro e o norte-americano: a facilidade de contratação, em razão dos baixos salários pagos aos porteiros aqui; e a função de vigilante, acumulada pelo porteiro, para coibir uma modalidade de assalto muito comum no Brasil: a abordagem enquanto o motorista realiza manualmente a abertura do portão ou aguarda, quando o portão é eletrônico.

Figura 22 - Comunidades de prestígio. (A) Enclave para ricos e famosos: Cotton Valley, Dallas, Texas; (B) Enclaves para executivos: Jacaranda Pointe, Fort Lauderdale, Miami



Fonte: <http://www.cottonwoodvalley.com/> Fonte: <https://www.point2homes.com/>

Por fim, nas *zonas de segurança*, o medo do crime e de estranhos é o fator principal que motiva o fechamento, levado a cabo pelos próprios residentes e não por incorporadores, como nas categorias anteriores. Esta categoria inclui três subtipos: *posto urbano (city perch)*, *posto suburbano (suburban perch)* e o *posto de barricada (barricade perch)*³¹.

Os *postos urbanos* estão localizados em bairros ricos e pobres, as pessoas residentes instalam portões como forma de conter o crime e o tráfego intenso. Impossibilitados ou resistentes em se mudarem, os moradores se protegem no local. Nos *postos suburbanos*, os moradores realizam o fechamento como estratégia preventiva, na medida em que observam os problemas urbanos alcançando sua vida cotidiana, em especial, aqueles decorrentes do trânsito (Figura 23). Quanto aos *postos de barricada*, não são comunidades totalmente fechadas, pois estão entranhadas em bairros com vias públicas no seu interior. Os moradores instalam cancelas sob a justificativa de desencorajar a entrada de gangues, evitar congestionamentos, além de manter certo patamar de valorização da área, e assim assegurar a permanência da classe média residente e de estabelecimentos “desejáveis”, tais como as agências bancárias.

³¹ A palavra *perch* também pode ser traduzida como “poleiro”, um lugar mais seguro para as aves contra predadores, em razão da posição mais elevada em relação ao solo.

Figura 23 - Guarita do Brentwood Circle, no subúrbio de Los Angeles, implantada em 1995, após autorização de fechamento em razão do aumento do tráfego na vizinhança



Fonte: <https://www.rubyhome.com/los-angeles/brentwood-circle/>

De acordo com o estudo classificatório realizado por Blakely e Snyder (1998) foi possível sintetizar os tipos de comunidades no Quadro 2.

Quadro 2 - Tipos de comunidades fechadas, segundo Blakely e Snyder (1998).

Tipo de <i>gated communities</i>	Subtipos	Características
<i>Estilo de vida</i>	Aposentados	Dimensão: ambiental. Os portões fornecem segurança e separação para as atividades de lazer e amenidades internas.
	Golfe e lazer	
	Novas cidades	
<i>Prestígio</i>	Enclaves para os ricos e famosos	Dimensão: socioeconômica. Buscam atender às aspirações de distinção e exclusividade.
	<i>Top Fifth Communities</i>	
	Comunidades executivas	
<i>Segurança</i>	Posto urbano (<i>City perch</i>)	Dimensão: segurança. Áreas residenciais consolidadas, fechadas pelos próprios moradores. O medo do crime e de estranhos motiva o fechamento.
	Posto Suburbano (<i>Suburban perch</i>)	
	Posto de Barricada (<i>Barricade perch</i>)	

Fonte: O autor (2020)

Borsdorf (2002) elaborou uma classificação tipológica dos *bairros fechados* a partir de estudos e observações realizadas em três capitais sul-americanas: Quito, Lima e Santiago. O autor identificou quatro tipos de *bairros fechados* nas cidades pesquisadas: *bairros fechados de estilo de vida*, *bairros fechados de acesso exclusivo*, *bairros fechados de classe média* e *bairros fechados populares*.

Os *bairros fechados de estilo de vida* guardam estreita relação com as *comunidades fechadas* norte-americanas. Dispõem de extensas áreas verdes com campos de golfe, *country club* e simulam um paraíso rural em “contato com a natureza”, explorando recursos paisagísticos como lagoas e outros atrativos. O estilo de vida nesses bairros é totalmente globalizado, sem elementos da cultura local. São encontrados em diferentes cidades e recebem também a denominação “*country*”. Os tamanhos variam de pequenos grupos de moradias até extensas unidades autossustentáveis (BORSDDORF, 2002) (Figura 24).

Figura 24 - Bairro fechado de estilo de vida. Arrayanes Country Club, Quito, Equador.



Fonte: Luigi Setti. <https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=5uitGtywtRs>

Figura 25 - Bairros fechados de acesso exclusivo. Asociación Las Casuarinas, Lima, Peru



Fonte: <https://tansperu.com.pe/residencial-casuarinas>

Nos *bairros fechados* de acesso exclusivo, o individualismo extremo aliada à afirmação de um estilo pessoal por parte dos moradores se expressam através da arquitetura exclusiva, dos cercamentos das unidades residenciais mesmo dentro do empreendimento fechado, da falta de contatos sociais entre os vizinhos e do escasso uso das áreas comuns. São ocupados por moradores de classe “arribista” (emergentes) e também de classe alta a exemplo de estrangeiros norte-americanos ou europeus, embaixadores ou funcionários públicos de alto escalão (Figura 25) (BORSODORF, 2002).

Os *bairros fechados de classe média* são os que apresentam a maior diversidade em termos de morfologia, contemplando desde conjuntos de casas individuais ou geminadas a edifícios verticais (Figura 26); quanto em termos de tamanho, variando entre aqueles de pequeno aos de médio porte. A infraestrutura comum, em geral, é limitada, embora alguns edifícios verticais contem com serviços lavanderia, piscina, salas de cinema e espaços para reunião. Nessa modalidade de *bairro fechado*, a demanda por segurança é a motivação central para a autosegregação – em função da proteção das crianças – mais do que nos empreendimentos destinados à classe alta.

Figura 26 - Bairro fechado de classe média. Condomínio em La Molina, Lima



Fonte: <https://www.adondeviver.com/>

Por fim, os *bairros fechados populares* são destinados à população de baixa renda, em que a escolha deriva de motivações menos ligadas a prestígio e exclusividade e mais pela busca de um maior grau de segurança e proteção contra crimes (Figura 27). A qualidade das casas e das infraestruturas não distinguem essa modalidade de *bairros fechados* das demais urbanizações de mesmo nível, sendo o único diferencial a existência dos muros. Essa

modalidade contempla também as iniciativas de fechamento de vias, levada a cabo pelos próprios moradores, em áreas de ocupação urbana consolidada, além do cercamento de edifícios verticais, ambos com a finalidade de controlar o acesso.

Figura 27 - Bairro fechado popular. Condomínio Los Libertadores, Puente Alto, Santiago.



Fonte: <https://www.goplaceit.com/>

No Brasil, Andrade (2001) estabeleceu uma tipologia a partir da diferenciação entre condomínios observados na Região Metropolitana de Belo Horizonte. De acordo com o estudo desenvolvido pela autora, os condomínios destinados às classes altas e médias se diferenciam daqueles destinados às classes populares, quanto ao *tipo* de construção, aos serviços ofertados e aos tipos de uso.

Quanto ao tipo de construção, são subdivididos em: (i) *condomínios horizontais*, formados por casas edificadas segundo projetos individuais, como ocorre nos loteamentos tradicionais; e em (ii) *condomínios verticais*, formados por blocos de edifícios de apartamentos. Esses dois tipos podem reunir além do uso residencial, usos comerciais, de serviços e de lazer. Quanto aos serviços, as semelhanças entre os dois tipos de condomínios são observadas na oferta de segurança privada, áreas de lazer exclusivas e controle acesso que impede o contato com “indesejáveis”.

Andrade (2001) destaca, em consonância com Blakely e Snyder (1997), Caldeira (2000) e Bogus e Pasternak (2004), que a diferença fundamental entre os dois tipos supracitados é que, nos *condomínios horizontais*, espaços públicos como ruas e praças, são privatizados. Quanto à infraestrutura interna, os serviços referentes ao saneamento, à manutenção das vias e segurança pode ser mantida integralmente pelo condomínio ou através de parceria com a administração municipal.

Os condomínios para classes altas e médias podem ainda ser classificados em razão do *tipo de uso residencial*: como *condomínios de primeira residência*, marcada pelo caráter permanente; ou como *condomínios de segunda residência*, para lazer em finais de semana. Andrade aponta que nos municípios onde realizou o estudo, muitos condomínios começaram sendo ocupados com residências para fins de lazer e, aos poucos, foram se transformando em condomínios com moradias permanentes.

Os condomínios voltados para as classes média baixa apresentam diferenças em relação aos anteriores, na medida em que um projeto-padrão para as residências é oferecido pelas construtoras, com reduzidas opções de intervenção pelos moradores. Outros estudos apontam que as construtoras podem oferecer dois ou três padrões de projeto, diferenciadas com relação à fachada e à configuração interna, sendo facultado ao morador, construir segundo projeto próprio (ANDRADE, 2001).

Além dos elementos de diferenciação supracitados, a análise das mudanças quanto à composição social nos condomínios horizontais ao longo do tempo é o elemento-chave, onde o trabalho de Andrade (2001) ofereceu sua maior contribuição.

A partir da pesquisa empírica realizada na área de estudo, Andrade (2001) identificou alterações no perfil dos moradores dos condomínios entre as décadas de 1970, 1980 e 1990: em cada uma, predominou na ocupação dos condomínios um determinado estrato social. Os moradores dos condomínios horizontais localizados em Nova Lima e Brumadinho eram, na sua maioria, oriundos de Belo Horizonte, município polo da região metropolitana.

Na década de 1970, predominava o perfil que a autora denominou “pioneiros urbanos” ou “aventureiros”, formado, em geral, por professores universitários e profissionais liberais. Naquele momento, a busca por segurança não era o fator determinante, mas a procura por um local de residência rodeado por matas, com espaços para lazer e outros fatores ligados ao que se convencionou chamar “qualidade de vida”.

Na década de 1980, passou a prevalecer o perfil dos profissionais liberais, um segmento da classe média que buscava nos condomínios horizontais um refúgio contra o estresse da vida cotidiana na cidade e a insegurança, além da valorização da paisagem e dos preços dos terrenos e imóveis, mais acessíveis que nos bairros abastados da metrópole. Até esse período, a ocupação dos condomínios horizontais se deu predominantemente por segmentos de classe média, uma vez que a classe alta preferia residir nos edifícios verticais em bairros abastados da capital, com amplos apartamentos, porteiros e áreas de lazer. A opção por residir na cidade era visto por esse segmento como signos de “civilização” e “modernidade”, rejeitando os condomínios horizontais, até então localizados em regiões pouco habitadas e com pouca infraestrutura.

A década de 1990 constituiu uma inflexão quanto ao perfil dos moradores nos condomínios horizontais. Com o provimento de melhorias na infraestrutura, instalação de portarias e aparatos de segurança, proximidade com shopping center e outros estabelecimentos comerciais, esses condomínios passaram a atrair moradores da alta sociedade, em busca de segurança, áreas verdes privativas e outras amenidades não passíveis de acesso exclusivo nos bairros abastados.

Com o ingresso do perfil de alta renda, os condomínios passaram a abrigar outros conflitos, tanto tácitos quanto explícitos. As casas passaram a ser delimitadas com cercas e muros, além de contarem com aparatos de segurança, mesmo estando dentro dos condomínios. As relações de vizinhança ficaram ainda mais comprometidas, na medida em que os segmentos de alta renda tendem a se abster de contatos interpessoais com os demais perfis de moradores. O choque entre os “pioneiros” e os “novos residentes” foram mais evidentes, uma vez que os primeiros pautavam seu modo de residir por valores como uso ativo, preservação do meio ambiente e associativismo (ainda que elitista), enquanto os últimos buscam privacidade e segurança, se restringindo mais ao espaço da casa.

Andrade concluiu apontando os impactos na participação política derivados da opção pela residência em condomínios horizontais na região metropolitana em questão. Boa parte dos moradores desses empreendimentos, localizados em municípios menores da região metropolitana, mantém seus vínculos eleitorais com a metrópole. Não obstante, os “pioneiros” constituem o grupo mais organizado. Nas eleições de 2000, esse grupo se articulou reunindo moradores de diversos condomínios e elegeram um vereador, defendendo pautas “ambientalistas” focadas em restrições de ocupação que buscam assegurar a qualidade ambiental, mas em áreas atinentes aos arredores dos condomínios onde reside.

Os tipos de espaços residenciais fechados, tanto no caso norte-americano quanto no caso sul-americano, permitem tecer algumas observações a partir de suas características e das fotografias ilustrativas aqui apresentadas. Parece haver uma relação inversa entre o padrão do residencial e a densidade construtiva: quanto mais alto é o nível socioeconômico dos moradores, menor é o adensamento construtivo, ou seja, a distância física como afirmação de distância social.

Outra observação é que parece haver uma preferência pela implantação de residenciais fechados de alto padrão em localizações elevadas na topografia da cidade, geralmente, em encostas de colinas. A elevação possibilita o efeito de mirante, oferecendo como amenidade a ampla vista para a cidade, ao mesmo tempo em que o empreendimento é visto numa posição de destaque no horizonte de visão dos não-moradores. Já os residenciais de alto padrão cujo

público-alvo busca privacidade e discrição são posicionados horizontalmente esparsos, rodeados por vegetação e variações no relevo local. Quando são implantados para serem vistos, os residenciais são posicionados em locais verticalmente elevados, como afirmação de hierarquia, e quando são implantados para não serem vistos, são posicionados de forma esparsa e afastados do resto da cidade, como afirmação de distanciamento social.

Por fim, o processo de busca na internet pelas imagens dos residenciais fechados exemplificados tanto por Blakely e Snyder (1998), quanto por Borsdorf (2002), foi tanto mais difícil quanto mais baixo era padrão do empreendimento. Essa dificuldade de acesso a informações pode ter relação com o público-alvo dos empreendimentos: enquanto os segmentos de alta e média-alta rendas tendem a usar a internet para buscar informações sobre ofertas do mercado imobiliário, os segmentos de renda média-baixa teriam acesso mais limitado a esse meio. Outro aspecto pode estar relacionado ao tempo de implantação desses residenciais. Ainda assim, é possível afirmar que quanto mais alto o padrão dos empreendimentos, mais visíveis eles estão, tanto no espaço material das cidades, quanto no espaço virtual da internet, e permanecem online por mais tempo.

3.3 Residenciais horizontais fechados no Brasil: evolução e aspectos jurídicos

Bogus e Pasternak (2004) apontaram que as formas de morar, em São Paulo, até meados dos anos 1970, se apresentavam de modo bem marcado em função da renda. Os apartamentos em edifícios verticais, nas áreas centrais e pericentrais eram ocupados predominantemente por segmentos de renda média. As mansões e outras tipologias de casas de alto padrão abrigavam a população de alta renda, construídas tanto em lotes convencionais, localizados em bairros nobres tradicionais da cidade, quanto nos condomínios horizontais fechados recém-implantados. As famílias de baixa renda se distribuíram tanto pelas áreas periféricas, em moradias autoconstruídas, quanto pelos cortiços e favelas, dispersos pelo tecido urbano da cidade.

As duas autoras revelaram ainda uma diferença fundamental nas escolhas locacionais para implantação dos empreendimentos verticais fechados e dos empreendimentos horizontais fechados, por parte do setor imobiliário: os conjuntos verticais foram implantados em bairros distantes do centro, como a região de Vila Andrade e Morumbi, enquanto os loteamentos fechados foram implantados nas bordas da região metropolitana: nos municípios Barueri, Santana do Parnaíba e Cotia.

O precursor dos condomínios horizontais fechados foi o Alphaville, implantado em 1973, em Barueri, na periferia da Região Metropolitana de São Paulo (Figuras 28A e 28B). No contexto da implantação, a questão da segurança não foi o componente central na promoção do empreendimento, mas sim “um novo estilo de vida”, valorizando a residência rodeada por áreas verdes como alternativa aos problemas observados nas áreas centrais, como trânsito intenso, ruído e poluição. Bogus e Pasternak (2004, p.13) afirmaram que o empreendimento quase fracassou:

(...) o fato de supor o uso cotidiano do automóvel e de uma movimentada rodovia de ligação com a cidade de São Paulo quase inviabilizou a venda dos terrenos, que demoraram a ser comercializados e quase levaram à falência a companhia construtora responsável pelo empreendimento. O grande impulso à ocupação e expansão de Alphaville foi dado a partir de meados dos anos 80, quando no entorno do condomínio passaram a instalar-se vários estabelecimentos de serviços essenciais, como escolas, bancos, comércio, supermercados, etc.

Figura 28 - Implantação do Alphaville, em 1973, em Barueri-SP; (B) Alphaville Barueri, em 2020.

(A)



(B)



Fontes: <http://diariodealphaville.com.br/>

Dunker (2015) estabeleceu uma analogia entre o emblemático condomínio Alphaville e a narrativa do filme homônimo de Jean-Luc-Godard, utilizado como referência pelo empreendimento³². O filme aborda, partir de uma perspectiva distópica, uma sociedade paralela, situada em outro planeta, comandada por uma espécie de racionalismo extremado, personificado no computador Alpha 60. Segundo Dunker (2015, p. 51),

em Alphaville, está proibida toda forma de amor, poesia ou emoção. Toda construção interrogativa na forma *por quê?* foi banida e deve ser substituída pelo explicativo *porque*. Os transgressores, quando não eliminados, são enviados para outras galáxias, com o fim explícito de incitar revoltas, greves e perturbações estudantis. Em cada

³² “Em 1974, com nome inspirado na película de Godard, foi lançado o Alphaville Empresarial e o gigante de tecnologia Hewlett Packard adquiriu uma área de 20.000 metros quadrados. Das conversas com os executivos veio a ideia: criar uma área de casas para os funcionários. Surgia o embrião daquele que viria a ser o primeiro projeto urbano brasileiro semelhante às “*edge cities*” americanas, cidades planejadas próximo às grandes metrópoles.” (VEJA SÃO PAULO, 2011).

casa, há uma espécie de dicionário, continuamente atualizado, contendo as palavras suprimidas em função de sua potencial conotação afetiva.³³

Vladimir Safatle aponta outras analogias possíveis entre o argumento do filme dirigido por Godard e o condomínio residencial fechado: “Alphaville é também o nome de um dos primeiros condomínios fechados do Brasil, inaugurado como um lugar seguro e controlado, no qual nossa humanidade meridional poderia voltar a aflorar sem precisar se confrontar com o medo do caos social” (SAFATLE, 2015, p.9 [prefácio]).

No decorrer dos anos 1970, os empreendimentos residenciais fechados alcançaram as cidades de porte médio paulistas. Em São José do Rio Preto, o primeiro residencial horizontal fechado, o Condomínio Bourgainville, foi implantado em 1974. Em 2007, a cidade já contava com 48 residenciais fechados, entre condomínios e loteamentos (BIZZIO, 2015). Em Marília, o primeiro condomínio horizontal fechado, aprovado em 1977 foi o “Sítios de Recreio Santa Gertrudes”. Em 2008, a cidade possuía 25 RHF’s, somados os de pequeno e grande portes (DAL POZZO, 2011). Em Ribeirão Preto, o primeiro foi o Quinta da Alvorada, condomínio de chácaras implantado na década de 1950. Em 2008, o município já abrigava 61 empreendimentos residenciais fechados e, em 2015, esse número passou para 92 (DAL POZZO, 2015). Em Presidente Prudente, o Jardim Morumbi foi o primeiro condomínio residencial construído, em 1975, pela empresa imobiliária PROVENDA. Em 2010, quinze empreendimentos fechados já estavam implantados em Presidente Prudente³⁴ (DAL POZZO, 2015). São Carlos, por sua vez, abrigou o primeiro loteamento fechado em 1976, o Parque Sabará. Em 2013, 37 empreendimentos fechados já estavam instalados no município, entre loteamentos e condomínios (BIZZIO, 2015).

Sposito (2006, p. 175) realizou um estudo sobre residenciais fechados em cidades médias paulistas, com foco nas formas de uso e apropriação dos espaços urbanos. A autora argumentou que as mudanças nas formas de produção do espaço urbano, decorrentes da passagem da cidade fordista para a cidade pós-fordista, difusa e fragmentada, constituem um processo de reestruturação urbana que afeta não somente as cidades metropolitanas, mas também as cidades de médio porte. O objetivo da autora foi compreender o que haveria de

³³ No prefácio do mesmo livro de Dunker (2015), Safatle aponta na mesma direção, analisando a narrativa do filme e estabelecendo uma analogia com os modos de vida no condomínio fechado: “em Alphaville, as singularidades inexistem, as emoções são raras e ilógicas, pois estranhas a um princípio geral de produtividade e equivalência que comanda o desenvolvimento social. Tampouco tem lugar a tristeza” (SAFATLE, 2015, p.9).

³⁴ Em Presidente Prudente, está sediada a Dahma Urbanizadora, uma empresa com forte participação na implantação de residenciais fechados no Brasil. Em Arapiraca, o Residencial Riviera do Lago, aprovado em 2014, foi resultado da parceria entre a Dahma Urbanizadora e o empresário local, José Alexandre dos Santos, presidente do Grupo Coringa.

universal nesse fenômeno, mas também identificar as especificidades com que se apresentam nas cidades de porte intermediário, adotando como recorte analítico os RHF's, denominados pela autora como loteamentos fechados. Segundo ela, “podemos afirmar que esses espaços residenciais representam novos *habitats* urbanos, porque rompem com os princípios de unidade e de integração socioespaciais que sempre marcaram a cidade” (SPOSITO, 2006, p.176).

O entendimento de que a cidade, ao longo de sua história, foi marcada por princípios de unidade e integração aparece também nas reflexões de outros autores renomados, como Teresa Caldeira (2000), mas é passível de problematização. Os conflitos fizeram parte do processo de estruturação das cidades e, em convergência com as reflexões de Lacerda (2012), concorda-se que a fragmentação espacial não é um processo novo, mas constituinte da formação das cidades, desde suas origens. Segundo Lacerda (2012), o que altera ao longo do tempo são a natureza dos fragmentos e a forma como eles são articulados para formar o espaço urbano.

De acordo com Sposito (2006, p. 179-180), o surgimento de loteamentos fechados é parte do processo de reestruturação das cidades médias paulistas, observado na redefinição do binômio centro *versus* periferia que caracterizava a cidade industrial: “à medida que os loteamentos fechados começaram a aparecer nessas cidades, os conteúdos sociais e econômicos da periferia passaram a se redefinir”.

O primeiro padrão observado por Sposito (2006) sobre a autosegregação é a diversificação do cinturão periférico. Nas regiões metropolitanas, os RHF's se instalaram nos municípios do entorno imediato da metrópole, a exemplo do Alphaville implantado no início da década de 1970, em Barueri, município integrante da Região Metropolitana de São Paulo. No caso das cidades médias, esses empreendimentos se instalaram nos bairros periféricos, antes ocupados por conjuntos habitacionais e loteamentos ocupados por segmentos de baixa renda.

No anel periurbano formado por glebas não loteadas, muitas delas já sem usos de solo rural, apareceram, nos setores melhor servidos por infraestrutura viária, esses novos *habitats* urbanos, trazendo à periferia da cidade brasileira contemporânea uma complexidade que não lhe era característica nas décadas de 1950 e 1960, quando se generalizou o padrão geral de expansão urbana do tecido urbano, marcado pela periferização (SPOSITO, 2006, p.181).

Outro aspecto observado por Sposito (2006, p.181) e, nesse caso se trata de uma especificidade das cidades de médio porte, é o *menor preço da terra* não parcelada, quando comparado às grandes cidades. O preço da terra tende a diminuir quanto maior for a distância do centro e dos subcentros – onde há infraestrutura instalada, uso do solo diversificado e efeitos de lugar (BOURDIEU, 2011) decorrentes da localização de equipamentos urbanos valorizados (museus, parques, shoppings centers). Nas cidades médias, os bairros pericentrais e periféricos

tendem a dispor de amplas glebas a preços mais baixos. Segundo a autora, esse fator possibilita a aquisição de extensas áreas para a implantação de grandes RHF's, relativamente próximas ou mesmo inseridas em áreas urbanas já consolidadas.

Sposito (2006, p. 186) apontou outra especificidade das cidades de porte médio que guarda relação com a anterior: a *menor extensão territorial*, se comparada às metrópoles. Esse aspecto “possibilita que o tecido urbano se torne difuso, sem que as distâncias se tornem de fato, um grande problema”. E continua, “aqui, a descontinuidade do tecido urbano pode se realizar, sem que os custos econômicos e o dispêndio de tempo, decorrentes de deslocamentos maiores, sejam, ainda, um entrave aos interesses fundiários e imobiliários dos agentes que projetam, incorporam e comercializam os loteamentos fechados”.

Sobre essa última especificidade, Sposito (2006, p. 186) aciona as contribuições do sociólogo francês Pierre Veltz sobre a relação entre espaço e tempo para formular uma reflexão fulcral sobre as estratégias locacionais que definem a implantação de RHF's nas cidades. Segundo Veltz (2001 apud Sposito 2006, p. 186) “[...] não é mais o espaço que estrutura o tempo, mas os constrangimentos temporais que modelam os esquemas espaciais”. A partir dessa formulação, Sposito (2006, p.186) arremata:

Tais agentes têm sido capazes de procurar localizações que, ao mesmo tempo, possibilitam fluidez e diminuição do número e frequência dos deslocamentos intraurbanos, visto que valorizam, em suas escolhas locacionais, a situação geográfica da gleba a ser loteada em relação às vias que propiciam maior velocidade e em relação à proximidade dos meios de consumo mais moderno. Em outras palavras, combinam alta mobilidade com proximidade e identidade nas práticas de consumo (SPOSITO, 2006, p.186).

As especificidades identificadas por Sposito (2006) com que a autoss segregação se espacializa nas cidades paulistas de porte médio pode ser sintetizada no trinômio: baixo preço da terra (dimensão econômica) – menores distâncias (dimensão espacial) – maior mobilidade (dimensão temporal), sendo essas três dimensões, interdependentes.

Em Alagoas, o primeiro residencial horizontal fechado foi o Condomínio Aldebaran, implantado entre 1985 e 1987 (SILVA, 2013), em Maceió (Figura 29). Em 2010, Maceió contava com 33 empreendimentos horizontais fechados desde a implantação e outras 79 áreas residenciais fechadas depois de consolidadas. Essas 112 áreas residenciais fechadas ocupavam uma área total de 713 hectares, somando mais 7.700 lotes ou unidades residenciais em seu interior, além de aproximadamente 200 hectares de áreas públicas delimitadas para uso exclusivo dos moradores (CORRÊA, 2010).

Figura 29 - Condomínio Aldebaran (Ômega), Maceió-AL



Fonte: Marcelo Rocha Jr. <https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=xmW6nReluFQ>

Em Arapiraca-AL, o primeiro loteamento fechado foi o Residencial Ouro Verde, concluído em 2007, com 465 lotes e área total de 36 hectares (Figuras 30 e 31). Em 2010, o município abrigava nove RHF's, ocupando uma área total de 85 hectares. Em setembro de 2019, trinta e oito RHF's já estavam implantados em Arapiraca, ocupando uma área total de 415 hectares, somando mais de 9.750 lotes ofertados; destes, trinta e seis³⁵ encerravam, no espaço intramuros, aproximadamente 165 hectares de áreas públicas.

Figura 30 - Vista de Arapiraca-AL. No primeiro plano, residencial horizontal fechado Ouro Verde; no segundo plano, o residencial vertical fechado Espace, ambos implantados pela mesma construtora.



Fonte: Tony Cavalcanti

³⁵ O RHF Villa De La Roche e o Araville Alfa não foram considerados no cômputo, pois se tratam de condomínio horizontal e, portanto, não dispõem de áreas públicas no seu interior.

Figura 31 - Guarita do Residencial Ouro Verde, Arapiraca-AL



Fonte: O autor (2020)

O debate sobre os RHF's, no campo do Direito, se estende por mais de quatro décadas, desde que esse tipo de empreendimento começou a ser implantado nas cidades brasileiras, em meados da década de 1970. Esse subcapítulo tem por objetivo situar historicamente as principais controvérsias em torno dos RHF's na legislação brasileira. Para tanto, é importante subdividir os embates sobre esse tema em dois períodos: (a) o debate em torno da dicotomia *loteamento fechado versus condomínio deitado (ou condomínio de casas)*, iniciada com a lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e aprofundada com a lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; (b) e o debate em torno das três modalidades de loteamento, instituídos pela lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, aprovada para se constituir como o marco regulatório dos empreendimentos horizontais fechados no país.

No meio jurídico, há uma profusão de termos atinentes ao tema – loteamento fechado, loteamento de acesso controlado, loteamento condominial, condomínio deitado, condomínio de lotes, condomínio horizontal, condomínio de casas etc. Essa multiplicidade de termos gera certa confusão, pois diferentes autores usam designações semelhantes com significados divergentes. Apesar da polissemia que perpassa esse debate, o cerne da questão esteve na legalidade ou não desses empreendimentos à luz do ordenamento jurídico brasileiro. Há certo consenso de que a querela em questão se encerraria com a aprovação de um marco legal específico, de âmbito federal, que regulamentasse de forma cabal os RHF's no Brasil.

A lei federal 13.465/2017 teve por objetivo oferecer esse respaldo, porém, ela apresenta controvérsias na forma como foi editada, via medida provisória; no conteúdo, já que altera dispositivos de várias legislações atinentes ao tema³⁶; e também pelo contexto político, uma vez que foi aprovada em meio a uma grave crise política³⁷. O resultado é que pesa sobre a referida lei, no presente momento, três Ações Diretas de Inconstitucionalidade em tramitação no Supremo Tribunal Federal.

A celeuma sobre esses empreendimentos ficou conhecida no direito urbanístico por uma confrontação entre os defensores e os opositores dos “condomínios deitados” (ou condomínios de casas ou lotes) e dos “loteamentos fechados”.

O condomínio tradicional ou voluntário corresponde à forma mais comum de copropriedade, caracterizado quando dois ou mais direitos de propriedade incidem, simultaneamente, sobre um mesmo bem, seja ele móvel ou imóvel³⁸. O condomínio voluntário é caracterizado pela a indivisão do objeto e divisão dos sujeitos (GOMES, 1988 apud SILVA, 2005, p. 10). Cada condômino é proprietário de um “percentual” (ou uma fração ideal) do bem, sendo que essa fração tem conteúdo econômico, suscetível de alienação (OLIVEIRA, 2017 p. 3).

A lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e está enquadrada no campo do direito privado. A lei de condomínios foi instituída no primeiro ano de governo do Marechal Castello Branco, oito meses após o golpe militar que destituiu João Goulart da presidência da república. A finalidade da lei era regulamentar a situação dos edifícios de apartamentos, uma modalidade de residência em franca expansão nas grandes cidades brasileiras, desde os anos 1940, e das vilas ou

³⁶ A extensa ementa da lei atesta essa controvérsia: “Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.”

³⁷ O governo de Michel Temer teve sua legitimidade questionada por diversos setores da sociedade brasileira uma vez que assumiu a presidência como resultado do controverso *impeachment* da presidente Dilma Housseff. De acordo com parte dos juristas, o pedido de impedimento não apresentou uma acusação contundente de crime de responsabilidade, estando ausente, portanto, a matéria jurídica necessária para a abertura do processo.

³⁸ Disponível em: <https://www.mayarasilva.adv.br>. Acesso em: 17 dez. 2020.

conjuntos residenciais urbanos, com ruas particulares de dimensões restritas e configuração descontinuada, com balões de retorno ou *cul-de-sac* nas extremidades de ruas sem saída. Quando a lei foi aprovada, a proliferação de RHF's ainda não era uma realidade no Brasil. De acordo com esse marco normativo:

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

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária (BRASIL, 1964, s/p)

De acordo com a referida lei, o estatuto jurídico do condomínio pressupõe que o condômino seja o proprietário exclusivo da unidade privativa, que recebe uma matrícula própria no registro cartorial de imóveis, e detenha a titularidade de uma fração ideal das áreas comuns. Para que o condomínio se constitua, é imperativa essa condição de indissociabilidade entre a posse da unidade privativa e a posse dessa fração ideal. A proporção de área que constitui a fração ideal sob titularidade de cada condômino é definida pela convenção do condomínio, documento indispensável que respalda a legalidade de esse estatuto jurídico (OLIVEIRA, 2017, p. 3).

A lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, por sua vez, regulamentou o parcelamento do solo urbano e está lastreada no regime jurídico de direito público. O Art. 2º da referida lei dispõe que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as suas disposições e aquelas derivadas das legislações estaduais e municipais pertinentes. O parágrafo primeiro do mesmo artigo, define loteamento como “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979, s/p.); e como desmembramento, “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (*Ibid.*, s/p). Até a inserção do § 8º no Art. 2º pela lei 13.465/2017, não era admissível pela lei o fechamento de glebas parceladas.

Entre meados dos anos 1970 até a aprovação da lei federal 13.465/2017, o debate sobre os empreendimentos horizontais fechados foi travado por diversos autores, cujos argumentos podem ser agrupados em três linhas discursivas.

O primeiro grupo abarcou os autores que imputaram ilegalidade tanto aos condomínios de lotes, quanto aos loteamentos fechados, propugnando que tanto um como o outro não estavam contemplados pela legislação vigente. Nesse grupo podem ser reunidas as contribuições dos juristas José Afonso Silva e Toshio Mukai.

O segundo grupo contemplou argumentações cujos discursos advogaram que os condomínios de lotes estavam respaldados pela lei federal nº 4.591/1964, enquanto os loteamentos fechados não dispunham de legalidade no ordenamento jurídico brasileiro, pois não estavam contemplados na lei 6.766/79 que regulamenta o parcelamento do solo urbano no Brasil. Dentre os juristas que advogam essa perspectiva estão José Carlos de Freitas, Luís Roberto Barroso, Eros Roberto Grau, além das contribuições de Vinícius Monte Custodio e Elvira Maria Fernandes Barroso.

O terceiro grupo reuniu os argumentos defensores de que, tanto os loteamentos fechados quanto os condomínios de lotes, dispunham de legalidade à luz do ordenamento jurídico brasileiro, embora concordassem que não havia uma regulamentação específica sobre o tema na legislação brasileira. Nessa linha argumentativa podem ser enquadradas as reflexões de Carlos Antônio Bandeira de Melo, Eurico de Andrade Azevedo, Marco Aurélio S. Viana, Elvino Silva Filho e Pedro Marino Bicudo.

Dentre os expoentes do primeiro grupo, o jurista Silva (2006, p. 352), aponta que o condomínio de lotes não encontraria respaldo na lei federal nº 4.591/1964, uma vez que o Art. 8º dispõe como condição para a constituição do condomínio a existência de edificações construídas, sejam elas “casas térreas ou assobradadas” (alínea “a”) ou “edifícios de dois ou mais pavimentos” (alínea “b”)³⁹. Deste modo, a formação de condomínios com lotes vazios não seria permitida por essa norma.

Silva (2006, p. 352) entendeu como um equívoco a interpretação de que a lei federal nº 4.591/64 respaldaria a aprovação de condomínio de lotes, uma vez que ela não foi instituída para essa finalidade, mas “para possibilitar o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no

³⁹ Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste [sic] ou o promitente cessionário sobre [sic] êle [sic] desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr [sic] reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades; c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre [sic] os vários tipos de unidades autônomas; d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si (BRASIL, 1964, s/p).

interior de quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial”.

O mesmo autor teceu uma dura crítica à implantação de condomínios de lotes que, segundo ele, tomam a forma de “loteamentos fechados”, problematizando o porte desses empreendimentos, sua ilegalidade diante do ordenamento jurídico brasileiro naquela ocasião e sua utilização como subterfúgio por parte dos agentes do mercado imobiliário para fins de especulação e descumprimento das obrigações impostas pela lei federal 6.766/79 (lei de loteamentos).

Temos tido “loteamentos-fechados” até com mais de 1.000 casas de residência, com arruamentos e tudo o mais que é próprio do processo de loteamento. As Prefeituras deverão negar autorização para esse tipo de aproveitamento do espaço urbano, exigindo que, se processe na forma de plano de arruamento e loteamento ou de desmembramento, que não se admite sejam substituídos por forma condominial, como se vem fazendo. Vale dizer: os tais “loteamentos fechados” juridicamente não existem. Não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o direito urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo (SILVA, 1984, p. 353).

O foco do dissenso sobre a legalidade do “loteamento fechado” à luz do ordenamento jurídico brasileiro retoma o argumento de Maia (2006) apresentado anteriormente, e está apoiado no que dispõe o Art. 22 da lei de loteamentos: “Desde a data de registro do loteamento, 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” (BRASIL, 1979, s/p). Deste modo, o fechamento de um loteamento urbano resultaria em restrição de acesso a áreas verdes, institucionais e vias que foram transferidas para o domínio público, decorrendo daí a ilegalidade do ato de fechamento.

O segundo grupo de autores argumentou a favor da legalidade dos condomínios de lotes, se observadas as condições prescritas na lei de condomínios, mas se posicionou contrária à legalidade dos loteamentos fechados, uma vez que essa condição não estava contemplada na lei de loteamentos.

Freitas (2002, p. 14) divergiu de Silva (2006) afirmando que a lei federal nº 4.591/64 conferiu legalidade ao condomínio de lotes, propugnando que a abrangência dessa norma não se restringe às vilas e edifícios verticais, mas a qualquer forma de aproveitamento condominial do espaço. O autor defendeu que a gleba é passível de aproveitamento condominial, se mantida a indivisibilidade enquanto propriedade privada integral, a propriedade exclusiva dos condôminos e a titularidade da fração ideal, sendo facultado a eles a prerrogativa de fechamento do perímetro: “infere-se da análise da legislação específica que no condomínio previsto no art.

8º da Lei 4.591/64 há modalidade especial de aproveitamento condominial do espaço de uma gleba, onde não existem ruas nem praças nem áreas livres públicas”. E continuou, “tudo que integra o condomínio é de propriedade exclusiva dos condôminos, que não têm a obrigação legal de trasladar os espaços internos comuns ao Município, quando da aprovação e do registro do empreendimento”.

Mas Freitas (2002), convergiu com Silva (2006) no sentido de que o loteamento fechado não gozava da mesma prerrogativa de legalidade, uma vez que a lei federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que regulamenta o parcelamento do solo urbano no Brasil, não permitia o fechamento das áreas parceladas.

Como a lei federal [6.766/79] só trata dos loteamentos convencionais, abertos, com espaços e áreas públicas franqueadas ao acesso de todos, a aprovação pelo Município dos “loteamentos fechados” não é lícita, pois não lhe preside o princípio da legalidade, nem a legislação municipal editada para tratar do assunto lhe dá foros de legitimidade, porque a matéria, por sua natureza condominial, é da competência da União (FREITAS, 2002, p. 20).

Elvira Maria Fernandes Barroso (2013, p. 57) também reconheceu a legalidade dos condomínios de casas, destacando que “não é necessário fazer o parcelamento do solo para se constituir um condomínio, todavia não há impedimento de que se faça um condomínio dentro de um loteamento já constituído”. Porém, a autora alertou que esses condomínios horizontais devem observar o que dispõe o Plano Diretor local, e recomendou que a legislação municipal estabeleça limites para o tamanho dos condomínios. Para ela, o município deve disciplinar a implantação dos condomínios horizontais em consonância com a lei de uso e ocupação do solo, assegurando que a inserção desses empreendimentos observe o ordenamento territorial estabelecido pelo município.

Contudo, Barroso (2013, p. 66) foi categórica ao contestar a legalidade dos loteamentos fechados: “consideramos que são loteamentos fechados aqueles aprovados como um loteamento comum, sob os moldes da legislação de parcelamento do solo urbano, Lei nº 6766/79 e que, posteriormente à sua aprovação, são fechados”. De acordo com a autora, a proliferação desses empreendimentos se dava à margem da legislação e com anuência das administrações municipais: “a permissão para o seu fechamento tem se dado de forma tácita, pela inércia fiscalizatória do município, ou mesmo por um ato do poder público municipal, (...) concedendo às áreas públicas existentes no loteamento para uso exclusivo dos moradores do empreendimento” (*Ibid.*, p. 67). E arrematou: “a criação de loteamentos fechados não encontra amparo legal. Eles desvirtuam o instituto do loteamento definido na legislação de parcelamento

do solo e buscam implantar nas relações entre os moradores características de um regime condominial, instituto este do Direito Privado” (*Ibid.*, p. 67).

José Marcelo Tossi Silva (2005), embora não tenha questionado a legalidade da figura do loteamento fechado, admitindo certa concordância com Silva Filho (1984), denunciou a fraude do falso-condomínio. O autor teceu uma crítica contundente à prática perniciosa por parte de certos agentes do mercado imobiliário que consiste no lançamento de empreendimentos e comercialização de lotes como se tratasse de condomínio fechado, quando na realidade trata-se de loteamento fechado: “Quando são atribuídos terrenos determinados a cada comprador, eles não adquirem frações ideais, mas partes que foram destacadas da área maior” (SILVA, 2005, p. 11). O jurista advertiu que “apesar do nome indicado no contrato, a estrutura jurídica aplicável é aquela adequada ao ato jurídico ou ao negócio jurídico efetivamente celebrado” (*Ibid.*, p. 11).

A prática da venda de unidades de loteamento disfarçado de condomínio atesta que este último tem um apelo comercial maior do que o primeiro. Essa constatação parece guardar relação com dois fatores: (i) o condomínio evoca ideais de exclusivismo de modo mais eficiente do que o loteamento, possivelmente, por remeter aos estatutos dos edifícios de apartamento, assimiláveis como signos de hierarquia e distinção; e (ii) sob a forma de condomínio, o empreendedor se esquia das obrigações prescritas na lei de loteamentos, tais como a implantação de infraestrutura mínima e os requisitos quanto à documentação exigida.

O terceiro grupo advogou que tanto os condomínios de lotes quanto os loteamentos fechados eram passíveis de legalidade, na medida em que uma interpretação integrativa e dinâmica do marco legal asseguraria aos dois tipos de empreendimentos sua inclusão no ordenamento jurídico brasileiro.

Bicudo (2007) defendeu que a questão dos loteamentos fechados, dada sua “ampla aceitação como forma de organização coletiva e organização urbanística”, demandava uma compreensão da lei enquanto norma inclusiva, com base na aplicação da analogia, dado que o ordenamento jurídico brasileiro seria omissivo no caso em questão. Além disso, Bicudo argumentou que o processo de urbanização está em constante transformação, sendo necessário, que o ordenamento jurídico acompanhe essa dinâmica de mudanças, atualizando o marco legal à realidade vigente.

Eurico de Andrade Azevedo (1983 apud Bicudo, 2007, s/p), também preconizou a legalidade dos condomínios deitados equiparando-os aos condomínios de edifícios verticais e afirmando a natureza privativa das áreas de uso comum: “Trata-se de modalidade nova de aproveitamento do espaço, em que se procura conjugar a existência de lotes individuais de uso

exclusivo com áreas de uso comum dos condôminos, à semelhança do que ocorre nos edifícios de apartamento”. E continua, “não há vias e logradouros públicos; as áreas destinadas à circulação e lazer não são transferidas ao Poder Público pois continuam a pertencer aos proprietários da gleba, que sobre elas têm utilização privativa”.

Quanto aos loteamentos fechados, Bicudo (2007) chama a atenção para a interpretação de Silva Filho (1983), argumentando que há certa unanimidade no direito administrativo no sentido de admitir que áreas transferidas para o domínio do Município podem ser objeto de uso privativo por particulares. Para isso, seria necessário a permissão, a autorização ou a concessão de uso, o que possibilitaria, dentre outros procedimentos possíveis por parte da associação de moradores, o fechamento do loteamento.

A tese de Silva Filho (1983) propugnou que o loteamento fechado estaria contemplado no ordenamento jurídico brasileiro mediante o dispositivo de concessão de direito real de uso, prevista no art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, cujo conteúdo dispõe que: “é constituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social” (BRASIL, 1967, s/p).

Por fim, Bicudo justifica sua defesa em prol da legalidade dos loteamentos fechados apontando que certos princípios devem ser priorizados em relação a outros, considerando o teste da razoabilidade. De acordo com o autor, esse teste indicaria que “não havendo qualquer prejuízo ao desenvolvimento da cidade – o que prestigia o princípio da função social da propriedade e das cidades (...) –, deve prevalecer o princípio da segurança, em favor daqueles que desejam o fechamento do condomínio deitado”. O autor desconsidera que o princípio da segurança privilegia a proteção para aqueles que estão intramuros em detrimento do direito de ir e vir para muitos.

Na virada do século XXI, iniciativas legislativas buscaram aperfeiçoar a lei federal 6.766/79 e rever alguns de seus dispositivos. A lei federal 9.785/99 incorporou alguns ajustes pontuais como a supressão do percentual mínimo de 35%, que passou a ser regulamentado por lei municipal, e o aumento de dois para quatro anos o prazo máximo do cronograma de obras (BRASIL, 1999). Contudo, entidades e agentes ligados ao desenvolvimento urbano passaram a cobrar uma revisão mais consistente da lei federal de parcelamento do solo (FERNANDES, 2004, s/p). Naquele contexto, foi proposto o Projeto de Lei 3.057/2000, cujo conteúdo trouxe não apenas o aperfeiçoamento da lei federal de parcelamento do solo urbano, mas ampliou o alcance abordando temas que aquela não tratou a contento (BRASIL, 2000).

Segundo Souza (2011, p. 2), a partir da criação do Ministério das Cidades, em 2003, ele passou a participar das discussões atinentes à revisão da Lei 6.766/1979 e propôs que o conteúdo do Projeto de Lei 3.057/2000 fosse estendido para tratar não apenas de parcelamento do solo, mas também de regularização fundiária. Dessa iniciativa resultou o Projeto de Lei de Responsabilidade Territorial Urbana (PL 20/2007) que “dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências” (BRASIL, 2007).

De acordo com Araújo (2008, p.236), o aperfeiçoamento da lei federal 6.766/79 proposto pelo Projeto de Lei de Responsabilidade Territorial visava solucionar lacunas como: ausência de regulamentação mais consistente dos condomínios horizontais; indefinição sobre exigência de infraestrutura que caberia ao empreendedor e ao poder público em cada empreendimento; ausência de regras específicas para regularização fundiária de assentamentos informais e parcelamentos irregulares; incompatibilidade entre a norma de parcelamento do solo e a legislação ambiental no que tange à faixas não edificantes e limites de APP; e desatualização frente aos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (2001) e ao Código Civil (2002).

O PL 20/2007 reconhecia os condomínios horizontais como modalidade de parcelamento do solo urbano, regulamentando esse tipo de empreendimento de forma mais completa do que aquela prevista na lei condomínios (lei 4.591/1964). Quanto aos loteamentos fechados, depois de três anos da entrada em vigor da lei de responsabilidade territorial, eles deveriam observar os mesmos requisitos atinentes aos condomínios horizontais, a saber: gestão plena como condição de licença, dimensão máxima, regras sobre contiguidade previstas em lei municipal e exigência de um acréscimo de 10% de áreas públicas (ARAÚJO, 2008, p. 244).

As divergências existentes entre os agentes públicos, agentes imobiliários e registradores de imóveis impossibilitaram a aprovação do texto, que segue em trâmite legislativo há mais de 20 anos. Ainda de acordo com Araújo (2008, p. 247), as principais divergências explicitaram conflitos sobre o alcance da legislação ambiental em áreas urbanas, sobre as responsabilidades e contrapartidas dos empreendedores na implantação dos empreendimentos, sobre as normas de regulamentação dos condomínios horizontais, sobre a admissibilidade ou não dos loteamentos fechados, sobre as regras em interface com o Código de Defesa do Consumidor e sobre a gratuidade no registro da regularização de interesse social.

Durante quatro décadas, o debate em torno dos RHF foi balizado pelo questionamento da legalidade dos loteamentos fechados, ou dos condomínios deitados, ou de ambos. A aprovação da lei federal nº 13.465/2017, apresentada ao Congresso Nacional por meio de

Medida Provisória, atropelou o processo legislativo atinente ao PL 2.057/2000. A lei federal 13.465/2017 foi instituída para se constituir como o marco regulatório dos RHF's no país, com vistas a fechar as lacunas jurídicas que deixava na informalidade casas avaliadas em mais de um milhão de reais, implantadas em empreendimentos residenciais nobres e, ao mesmo tempo, conciliar interesses do setor imobiliário.

De acordo com Oliveira (2017), até a lei federal 13.465/2017, o Direito Civil conhecia apenas duas espécies de condomínio: (i) o tradicional, regulamentado pelo Código Civil e (ii) o edilício, regulamentado tanto pelo Código Civil quanto pela lei federal 4.591/1964. Com a lei federal 13.465/2017, foram criados dois novos tipos de condomínio: (iii) o condomínio de lotes, regulamentado pelo Código Civil e pelas novas redações dos arts. 2º e 4º, da lei federal 6.766/79; e o (iv) o condomínio urbano simples, disciplinado pelos arts. 61 a 63 da própria lei federal 13.465/2017.

O condomínio edilício é aplicável a bens imóveis e é caracterizado, conforme antedito, pela divisão em que cada condômino possui a propriedade exclusiva da unidade privativa, assim como a titularidade de uma fração ideal do solo e das áreas comuns, de forma indissociada. O condomínio edilício pode ser vertical, quando se refere a um edifício de apartamentos ou horizontal quando se refere a um conjunto de casas, ambos disciplinados pelo art. 8º da lei 4.591/64⁴⁰. No condomínio edilício, além da propriedade exclusiva do apartamento ou casa, o condômino detém a titularidade de uma fração ideal da área de lazer, das vias de circulação internas, da área ajardinada, do saguão de entrada, etc.

Com o intuito de superar a informalidade e os recorrentes questionamentos quanto à legalidade desse tipo de empreendimento, a lei 13.465/2017 criou um novo tipo de copropriedade, designado “condomínio de lotes”. Segundo Oliveira (2017, p.8), os dispositivos que regulam essa nova espécie de condomínio foram inseridos no Código Civil, no art. 1.358-A. Deste modo, o novo art. 1.358-A, dispõe que:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. § 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. § 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (BRASIL, 2002, s/p)

⁴⁰ O jurista Caio Mário da Silva classifica os dois tipos de condomínios usando planos virtuais, ao invés da forma das edificações. Essa classificação inverte a nomenclatura adotada aqui, uma vez que o condomínio em planos horizontais corresponde aos apartamentos de um edifício, e o condomínio em planos verticais refere-se as subdivisões simbólicas que separam casas.

Dessa forma, o art. 1.358-A do Código Civil passou a regulamentar o condomínio formado por lotes, agora com o estatuto de unidade exclusiva e, assim como no condomínio edilício, estão indissociados de uma fração ideal das áreas comuns, cuja proporção deve ser definida pela convenção. Tal regulamentação atestou que ruas, praças e as outras áreas internas ao condomínio de lotes são de uso exclusivo dos proprietários, não sendo, portanto, transferidas para o Município.

O condomínio urbano simples foi criado pela lei 13.465/2017 e por ela regulamentado. Segundo Oliveira (2017, p. 16), “trata-se, na realidade, de uma espécie de condomínio edilício que dispensa algumas formalidades em razão da sua pequena dimensão” e “aplica-se a situações de terrenos onde haja mais de uma construção e em que o seu titular queira tornar cada uma dessas construções uma unidade autônoma de condomínio”. É permitido instituir o condomínio urbano simples quando: (i) o terreno comporte várias edificações, a exemplo da “casa dos fundos”; ou (ii) o terreno comporte uma edificação que dispõe de mais de um cômodo com acesso próprio.

O próprio autor admoesta para problemas na redação do art. 61 onde consta “quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído (...) condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si” (BRASIL, 2012, s/p). O risco é de possibilitar a interpretação de que cortiço seja passível de regularização, aumentando a oferta desse tipo de ocupação precária e insalubre nas cidades.

Por fim, a lei 13.465/2017 reconheceu o loteamento tradicional, aberto, e criou o “loteamento de acesso controlado”, a partir da adição do § 8º ao art. 2º da Lei 6.766/79, com a seguinte redação: “constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados” (BRASIL, 1979 [2017], s/p). Com esse dispositivo a lei procurou respaldar a regulamentação dos loteamentos fechados, “entendidos como aqueles que, por qualquer meio (muros, portarias etc.) restringem o acesso de terceiros à região loteada” (OLIVEIRA, 2017, p. 13).

No loteamento de acesso controlado, permanece o que estabelece a lei 6.766/79 em que nesse tipo de parcelamento, os lotes constituem unidades autônomas, e não como unidades condominiais. A autorização para controlar o acesso de veículos e pessoas depende de ato

administrativo do município. Oliveira (2017, p. 13) aponta que o destinatário da autorização deve ser, preferencialmente, a associação de moradores, dada sua condição de pessoa jurídica, mas ressalva que a lei não deixa claro esse pré-requisito. Esse tipo de lacuna abre brechas para que novas áreas urbanas sejam fechadas de forma indiscriminada, por agentes com interesses espúrios, uma vez que não se tem o devido controle sobre os direitos e os deveres a serem observados pelo requerente.

A lei federal nº 13.465/2017 vem sofrendo críticas contundentes por diversos segmentos sociais, órgãos e entidades, consubstanciadas nas três Ações Diretas de Inconstitucionalidade (ADIs) ajuizadas contra ela.

A primeira ADI, 5771, foi ajuizada pelo então Procurador Geral da República, Rodrigo Janot. De acordo com o procurador, a lei “tem o efeito perverso de desconstruir todas as conquistas constitucionais, administrativas e populares voltadas à democratização do acesso à moradia e à terra e põe em risco a preservação do ambiente para as presentes e futuras gerações”⁴¹. Janot criticou também o fato da Medida Provisória 759/2016, que deu conteúdo à lei federal nº 13.465/2017, alterar dispositivos de mais de uma dezena de leis ordinárias, muitas delas respaldadas por processos legislativos que envolveram ampla participação popular: “Não por acaso, 61 entidades ligadas à defesa do ambiente (...) apresentaram representação dirigida à Procuradoria-Geral da República a fim de provocar o STF a declarar as múltiplas inconstitucionalidades da lei” (*Ibid.*). Por fim, o procurador geral não viu pertinência na edição de Medida Provisória sobre a matéria, uma vez que não estava configurado o motivo de urgência. “Grilagem de terras e desmatamento atravessaram séculos até aqui, literalmente, sem soluções de todo satisfatórias” (*Ibid.*). E continua “Não é concebível que, de um momento para o outro, se transformem em problemas de tamanha urgência que demandem uso do instrumento excepcional e urgente que é a medida provisória, com usurpação da função legislativa ordinária do Congresso Nacional” (*Ibid.*).

A segunda ADI, 5787, foi ajuizada pelo Partido dos Trabalhadores sob o argumento de que lei “impõe ônus à população de baixa renda, do campo e da cidade, que está sendo e será prejudicada com as mudanças e revogações dos procedimentos de regularização fundiária trazidos pela nova legislação, que desconsidera princípios constitucionais, e facilita a

⁴¹ Procurador-geral da República questiona lei sobre regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: <http://stf.jus.br/portal>. Acesso em: 22 jul. 2019.

concentração fundiária, o que fatalmente contribuirá para o aumento dos conflitos fundiários, em patente violação ao princípio da vedação ao retrocesso social”⁴².

A terceira ADI, 5883, foi a ajuizada pelo Instituto de Arquitetos do Brasil. O IAB concentrou sua crítica ao conteúdo da lei referente à regularização fundiária urbana, sustentando que “os dispositivos violam o modelo constitucional de política urbana, que atribui aos municípios a competência para legislar, entre outros aspectos, sobre assuntos de interesse local (Art. 30, inciso I), sobre o adequado ordenamento territorial (Art. 30, inciso VIII), além da competência executiva em matéria urbanística e normativa atribuída ao plano diretor (Art. 182)”⁴³.

Para Custódio (2017) a figura do “loteamento de acesso controlado” é claramente inconstitucional na medida em que viola a *liberdade de associação* (art. 5º, inc. XX), dos residentes do loteamento que não desejem associar-se ou permanecer associados; viola o *princípio da igualdade* (art. 5º, caput) e contraria os *direitos à intimidade e à vida privada* (art. 5º, inc. X), uma vez que constrange não-residentes do loteamento a se identificarem perante terceiros para adentrarem a localidade.

Durante quase cinco décadas os loteamentos fechados – portanto, aqueles não condominiais – foram implantados às margens da legislação urbanística, sob flagrante ilegalidade. O crescimento da violência urbana e a procura por ambientes urbanos distantes dos congestionamentos e dos ruídos são utilizados com justificativa pela opção de moradia nesses empreendimentos. A incompatibilidade entre o interesse individual e o interesse coletivo se afirma, na medida em que para satisfazer seus anseios de segurança e qualidade de vida, os moradores desses empreendimentos cerceiam o acesso a espaços públicos que deveriam estar disponíveis a todos os munícipes.

A lei 13.465/2017, aprovada com o intuito de por fim à lacuna jurídica que lançava na ilegalidade os RHF's não-condominiais, amplia a tensão e os conflitos tanto no campo quanto na cidade, uma vez que dificulta a regularização de áreas ocupadas pela população de baixa renda para fins de moradia. Ou seja, enquanto para as áreas residenciais para as classes média e alta são oferecidos dispositivos de regularização, as ocupações para fins de moradia pelos extratos menos favorecidos são lançadas na ilegalidade.

⁴² Partido questiona constitucionalidade de nova lei sobre regularização fundiária. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/>. Acesso em: 22 jul. 2019.

⁴³ Lei de regularização fundiária é alvo de nova ADI no Supremo. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/>. Acesso em: 22 jul. 2019.

4 CENTRALIDADE REGIONAL E CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO DE ARAPIRACA-AL

O presente capítulo foi subdividido em duas partes. A primeira trouxe uma discussão sobre centralidade regional a partir do conceito de *cidade média*, uma explanação sobre os critérios de classificação e uma análise com vistas a verificar se Arapiraca-AL pode ser compreendida como tal. Em seguida, foi realizado um estudo sobre a formação histórica de Arapiraca e uma análise da configuração intraurbana, examinando a expansão por loteamentos urbanos com foco nos residenciais horizontais fechados.

Para o desenvolvimento do capítulo foi realizada uma pesquisa bibliográfica sobre o conceito de cidade média e uma pesquisa documental com foco nos processos espaciais recentes em Arapiraca, especialmente, na proliferação dos residenciais horizontais fechados, nos últimos quinze anos. O resultado dessa etapa foi um estudo classificatório desses empreendimentos em diferentes categorias, de acordo com o padrão.

Os procedimentos utilizados nessa etapa contemplaram: levantamento de documentos e imagens relevantes para a história urbana de Arapiraca-AL; levantamento de dados sobre loteamentos urbanos, junto à administração municipal e às concessionárias de serviços urbanos; além do registro fotográfico in loco dos espaços públicos urbanos, de residenciais fechados e de seus respectivos entornos. Os produtos dessa etapa foram: (i) discussão do conceito de cidade média e classificação de Arapiraca como tal; (ii) análise da expansão urbana da cidade ao longo do tempo; (iii) organização dos dados referentes aos loteamentos urbanos, com destaque para os RHF's; (iv) mapeamento e classificação dos RHF's em cinco grupos, considerando informações como tamanho médio do lote, condições da guarita de acesso, infraestrutura urbana instalada, equipamentos de lazer oferecidos, valor de venda dos imóveis e desenho urbano do loteamento.

4.1 Cidades de porte médio, cidades médias e cidades intermediárias

O debate em torno da conceituação de “cidade média” vem se prolongando há décadas, com poucos consensos seja no âmbito acadêmico-científico, seja no meio técnico-institucional. Desde que o termo apareceu com essa denominação, no âmbito das políticas de planejamento

regional na França⁴⁴, no início dos anos 1970, diversos autores ressaltaram as dificuldades para defini-lo de forma precisa e ao mesmo tempo abrangente.

Parte dos autores apontaram que as “cidades médias” são definidas mais pela negação do que pela afirmação dos seus conteúdos. Ela seria, portanto, aquela que reuniria conteúdos que não são próprios das cidades pequenas nem aqueles atinentes às grandes. Segundo Michel (1977, p. 642) “sabemos muito bem o que é que a cidade média não é, mas dificilmente podemos dizer o que ela é. O conceito é tão vago que nos questionamos se a cidade média não é uma ilusão ou, no mínimo, uma noção com um interesse medíocre”⁴⁵.

Amorim Filho e Serra (2001) mencionaram que não existe uma ideia consensual e cristalizada do que seriam as cidades médias e que as definições correntemente utilizadas revelam mais os objetivos dos pesquisadores e dos promotores de políticas públicas do que propriamente um arcabouço teórico em si.

Na mesma direção, Roberto Lobato Corrêa (2007, p. 23) indicou que “trata-se de uma expressão vaga, aberta a múltiplos significados e impregnada do idealismo que a concebe como um ideal a ser alcançado, apresentando as vantagens da pequena cidade sem ter, contudo, as desvantagens das grandes”.

Apesar dos avanços teóricos relativos ao tema, os autores têm rejeitado a perspectiva de definir de forma absoluta e universal o conceito de cidade média. Monod (1974 apud MICHEL, 1977, p. 642) aponta que “parece inútil estabelecer uma definição científica, no entanto, a noção de cidade média possui um conteúdo bastante real”⁴⁶.

Essa afirmação de Monod suscitou uma problematização sobre o esforço teórico de conceituação de “cidade média”. Se o conteúdo se apresenta de forma inteligível do ponto de vista empírico, resta questionar se o estatuto epistemológico sob o qual o exercício teórico tem

⁴⁴ As políticas de planejamento regional se consolidaram como políticas sistêmicas de Estado a partir do acelerado processo de urbanização que se seguiu ao pós-Segunda Guerra, em que os temas relacionados às grandes aglomerações urbanas dominaram os circuitos de produção intelectual europeus. O marco referencial do planejamento regional enquanto política de Estado se constituiu, a partir dos anos 1950, na França, com as políticas de desenvolvimento regional conhecidas como *aménagement du territoire* (ordenamento territorial). Segundo Amorim e Serra (2000), três grandes problemas estiveram na raiz da preocupação com o tema das médias e pequenas cidades: a) a exacerbação de problemas de desequilíbrios urbano-regionais; b) o agravamento da qualidade de vida nas grandes aglomerações urbanas; e c) a frágil organização hierárquica das cidades, com reflexos negativos sobre o funcionamento dos sistemas político-econômicos.

⁴⁵ *On sait très bien ce que la “ville moyenne” n’est pas. On peut difficilement dire ce qu’elle est. Le concept se révèle si vague qu’on en vient à se demander si la “ville moyenne” n’est pas une illusion ou, à tout le moins, une notion de fort médiocre intérêt.* MICHEL, Michel. *Ville moyenne, ville-moyen. Annales de Géographie*, v. 86, n°478, p. 641-685, 1977. No presente trabalho, a tradução desse texto foi realizada por Ana Luiza Cavalcanti Mendonça, em 2020.

⁴⁶ *Il semble vain d’établir une définition scientifique et, pourtant, la notion de ville moyenne possède un contenu bien réel.*

sido realizado desde os anos 1970 seria o mais adequado. Em outros termos, é preciso considerar a hipótese de que o problema referente à definição de “cidade média” esteja mais na insuficiência das teorias para explicá-lo do que propriamente no objeto em si.

É possível que o conceito de “cidade média”, dado seu conteúdo transitório, heterogêneo e fluido, não seja passível de uma definição clássica, objetiva e universal nos moldes de uma epistemologia estruturalista ou pós-positivista, que influenciava o ambiente técnico-científico na França, entre os anos 1950 e 1970, quando o conceito foi cunhado. É possível que o conceito de “cidades médias” estivesse esgarçando os limites daquele arcabouço epistêmico dentro do qual, ainda hoje, parte dos diversos campos do conhecimento têm ancorado o exercício teórico em prol de sua definição.

Maria da Encarnação Sposito (2009, p. 51), contextualizando o problema, afirmou que: “não há, no caso brasileiro, um debate conceitual suficientemente bem fundamentado no plano teórico-conceitual, ainda que tenha havido avanços metodológicos, para designar as cidades que desempenham papéis intermediários nas redes urbanas que compõem o sistema urbano brasileiro.”

Juscelino Gomes Lima e Rogério Leandro Lima da Silveira (2017) argumentaram que o termo “médio”, proveniente das ciências matemáticas, pode estar enviesando o exercício de conceituação de “cidade média”, fortalecendo o determinismo demográfico e consequentemente limitando-a a conteúdos de ordem quantitativa. Como alternativa à noção de “cidade média” os autores propõem “cidades de comando regional”, com o objetivo de retirar o enfoque no quantitativo populacional.

Essa reflexão formulada por Lima e Silveira (2017) alerta para uma preocupação legítima e de suma relevância: a denominação do conceito, no âmbito semântico, pode estar limitando seu alcance. Porém, o uso do conceito “cidades de comando regional” como alternativa ou complemento ao de “cidades médias” merece algumas ressalvas. Oswaldo Amorim Filho (2007), citando trabalho próprio, publicado em 1976, em que propôs um rol de critérios para caracterização das cidades médias, chamou a atenção para um aspecto pouco comentado no debate sobre o tema:

(...) a noção de “cidade média” não deve ser confundida necessariamente com a noção de “centro de polarização regional ou microrregional”. A coincidência não ocorre sempre. Além disso, as relações da “cidade média” com seu *environnement* nem sempre são relações de “dominação”, podendo ser também relações de estímulo e de dinamização (...) e, em certos casos, até de dependência (AMORIM FILHO, 2007, p. 74).

Essa contribuição de Amorim Filho expôs os limites de conceituar “cidades médias” a partir de uma perspectiva exclusivamente hierárquica. Se as relações que a “cidade média” estabelecem são de dependência, ela não comanda seu entorno regional, mas o contrário: é comandada por ele. Além disso, a opção pela denominação “cidade de comando regional”, apesar de rejeitar o determinismo demográfico, aceita o determinismo funcional-hierárquico, não rompendo, portanto, com os postulados epistemológicos estruturalistas que limitam as possibilidades de uma conceituação satisfatória de “cidade média”.

Segundo diversos autores (MICHEL, 1977; Ferrão et al., 1994; COSTA, 2002; CORREA, 2007) o exercício conceitual de “cidade média” enfrenta dificuldades dentre as quais: a superação do determinismo demográfico, a definição da escala espacial de referência e; a definição de um lastro temporal determinado.

Quanto às críticas sobre o *peso do critério demográfico* na conceituação de “cidade média” Michel (1977, p. 642) questiona: “não é uma contradição, ou mesmo uma ilusão, querer travar um conceito essencialmente abstrato (este de média) em uma contestável limitação quantitativa?” O autor considera que o porte populacional, apesar da necessidade de ser relativizado, impregnou no debate conceitual sobre as cidades médias, na França, de forma persistente:

A noção de cidade média repousa, primeiramente, e não importa o que se diga, em um critério: o efetivo da população. Desde logo, a discussão, inevitável e, entretanto, vã, trata frequentemente, dos limites extremos que devem ser dados a esta classe de cidades. De acordo com os autores, a categoria cidades médias começa a partir de 20.000, 30.000, ou 50.000 habitantes. Ela acaba a 100.000 ou 200.000 habitantes. É preciso destacar que este total populacional se refere à população da aglomeração e não apenas a uma única cidade.⁴⁷

Eduarda Costa (2002, p. 105) afirmou que “a diversidade de valores propostos pelas várias organizações internacionais e nos estudos levados a cabo em diversos países vem demonstrar a insuficiência de um critério que assente exclusivamente na dimensão populacional”. Mencionando diferentes relatórios elaborados por pesquisadores, comissões e órgãos governamentais europeus, ela alertou sobre a existência de distintos níveis de urbanização nos países, impossibilitando a definição de um critério quantitativo unificado para todo o continente.

⁴⁷ “La notion de “ville moyenne” repose, d’abord, et quoi qu’on en disse, sur le critère: effectif de la population. Dès lors, la discussion, inévitable, et pourtant vaine, porte, le plus solvante, sur les limites extrêmes à donner à cette classe de villes. Selon les auteurs, la catégorie “villes moyennes” commence à partir de 20, 30, ou 50 000 habitants. Elle s’achève à 100 ou 200 000 habitants. Cet effectif concerne, il faut le signaler au passage, la population de l’agglomération et non celle de la seule ville.”

Amorim Filho e Rigotti (2002) também realizaram um estudo sobre a diversidade de portes demográficos atribuídos às cidades médias em alguns países sul-americanos. Utilizando dados do início dos anos 1990, os autores apontaram que as cidades identificadas como médias no Chile apresentaram variação de porte populacional entre 56.067 (Ovalle) a 218.842 (Talca). Na Argentina, o porte populacional variava entre 50 mil e 1 milhão de habitantes, a exemplo da cidade de San Miguel de Tucuman, considerada como média, com porte populacional de 654.000 habitantes. Na Bolívia, as cidades caracterizadas como médias apresentavam portes populacionais variando entre 3.037 (Tiquipaya) e 52.021 habitantes (Montero).

No Brasil, Andrade e Lodder (1979) operaram com a identificação de cidades médias selecionando aquelas com população entre 50.000 e 250.000 habitantes. Milton Santos (1994) argumentou que as cidades médias seriam aquelas com porte populacional não inferior a 100 mil habitantes.

A heterogeneidade de situações fica evidente na Tabela 5 elaborada a partir das contribuições de diferentes autores comparando os portes demográficos atribuídos às cidades médias em diferentes países e instituições.

Tabela 5 - Portes demográficos das cidades médias definidos em diferentes países e instituições

País/Instituição	Cidade média Faixa de tamanho demográfico	País/Instituição	Cidade média Faixa de tamanho demográfico
Alemanha	150.000 – 600.000	Itália	50.000-200.000 e 100.000-300.000
Argentina	50.000 – 1.000.000	ONU	100.000 – 3.000.000
Banco Mundial	< 1.000.000	Paquistão	20.000 – 100.000
Brasil (IBGE)	100.000 – 500.000	Portugal	20.000 – 100.000
Dinamarca	< 100.000	Irlanda	50.000 – 100.000
Espanha	30.000 – 300.000	Reino Unido	150.000 – 600.000
Estados Unidos	200.000 – 500.000	Suécia	50.000 – 200.000
França	20.000 – 100.000	União Europeia	20.000 – 500.000
Grécia	50.000-100.000 e 10.000-50.000		

Fonte: elaborado pelo autor a partir das contribuições de Costa (2002); Amorim Filho e Rigotti (2002); Lima e Silveira (2017).

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) desenvolveu estudos sobre as regiões de influências das cidades em que aparecem cidades médias, funcionalmente, com população inferior a 100 mil habitantes, como Pau dos Ferros-RN, com 30 mil. Parece que a principal linha de conceituação é de média matemática, porém relativizando valores qualitativos e contextuais. A média parece ser estabelecida entre as características de uma cidade grande e aquelas de uma cidade pequena.

No início dos estudos sobre cidades médias no Brasil, Andrade e Lodder (1979, p. 36) não apresentaram uma distinção conceitual para as diferentes denominações que acompanham a noção: “estas cidades podem ser igualmente chamadas de centros intermediários, cidades

médias, de porte médio, centros urbanos médios, cidades de posição intermediária na hierarquia urbana brasileira e cidades do estrato médio da distribuição urbana”. Os dois autores justificaram a opção por definir “cidade média” a partir do porte populacional com a seguinte argumentação:

(...) a escolha do critério tamanho demográfico resulta não só do objetivo de tornar este estudo amplo o suficiente para permitir comparações com outros que adotam critérios mais ou menos semelhantes, mas também da constatação de que estão implícitas no tamanho populacional algumas das dimensões funcionais urbanas que refletem o nível de complexidade e de complementaridade das atividades econômicas nestes centros e os diferentes graus de interação da cidade com suas áreas de influência, aspectos que, forçosamente, seriam objeto de consideração nos dois outros critérios.

Sposito (2009, p. 51), remetendo aos estudos de âmbito nacional mais recentes, aponta diferenças entre duas denominações fundamentais que envolvem a noção, em que uma denominação teria por referência o porte demográfico, enquanto a outra privilegiaria a dimensão funcional-hierárquica.

há um relativo consenso na adoção da expressão “cidades de porte médio” para designar aquelas que têm tamanho populacional entre 50 mil e 500 mil habitantes e a opção por reservar a expressão “cidades médias” para fazer referência àquelas que desempenham papéis de intermediação entre as metrópoles e as cidades pequenas.

Outro desafio elencado pelos autores para conceituar “cidade média” diz respeito à *escala espacial de referência*.

Michel (1977, p. 646) indicou que os estudos realizados até aquele contexto, consideravam “a cidade média em relação a ela mesma ou em relação à estrutura urbana geral da França. No entanto, também é preciso observá-la em relação ao nível intermediário da região.” O autor alerta que a “cidade média”, ainda que seja observado exclusivamente o critério demográfico, apresenta um peso muito diferente dependendo da região a qual pertence. Ele exemplifica chamando a atenção para o caso de Limoges, com menos habitantes que Dunkerque, mas que concentrava naquele contexto 23% da sua população regional, enquanto Dunkerque concentrava apenas 5% na sua respectiva região.

Costa (2002) também chamou a atenção para a necessidade de considerar a escala espacial de referência, alertando que uma cidade média localizada numa área despovoada não desempenha o mesmo papel que outra localizada numa área fortemente urbanizada. Ou ainda, uma cidade com porte populacional tacanho, localizada numa rede urbana esparsa, pode desempenhar a função de cidade média com maior efetividade que outra com porte populacional robusto, mas localizada em uma rede urbana altamente adensada.

Corrêa (2007, p. 26), na mesma linha, argumentou que “a cidade média deve ser pensada segundo uma dada escala espacial, em relação à qual pode adquirir sentido”. Citando o caso de Sergipe, Corrêa pondera que, na escala brasileira, Aracaju pode ser considerada uma cidade média, mas na escala do estado, a mesma cidade se apresenta como uma macrocefalia.

A terceira dificuldade de conceituação de cidade média diz respeito à dimensão temporal, ou seja, ela precisa ser situada no tempo.

Michel (1977, p. 643) ressaltou que “a classificação de uma aglomeração na hierarquia urbana e, por portanto, seu pertencimento a esta ou aquela categoria estatística, varia com a época. Uma cidade não nasce média e ela não permanece assim para sempre”. Comparando a situação de Grenoble, o autor apontou que, em 1876, a cidade contava com cerca de 45.000 habitantes e constava no 31º lugar na hierarquia das cidades francesas, sendo considerada uma “cidade média”. Cem anos depois, com 390.000 habitantes em sua aglomeração, ela passou a figurar na 9ª posição no sistema urbano francês, tornando-se uma “grande cidade”. Inversamente, Amiens, uma “cidade grande” em 1876, cem anos depois, se apresentava como uma “cidade média”, apesar de seu aumento demográfico.

Na mesma direção, Amorim Filho e Riggoti (2002, p.10) afirmaram que “deve-se lembrar ainda que apenas um critério demográfico como o volume populacional pode implicar em consideráveis modificações durante um dado período de tempo”. Os autores chamaram a atenção para a elevada frequência com que as cidades, com o passar do tempo, ascendem ou descendem na hierarquia relativa ao porte demográfico.

Corrêa (2007, p. 26) também destacou a necessidade de a conceituação de cidade média adotar um recorte temporal de referência. O autor advertiu que “dado o rápido processo de urbanização (...) é preciso considerar que 100.000 habitantes têm significados diferentes quando referenciados a 1940, 1960, 1980 e 2000”. Corrêa alertou para a possibilidade de “uma cidade tida como média em um passado recente, não seja mais assim considerada 20 ou 30 anos depois”. (...) A “cidade média” pode ser, assim, considerada como um estado transitório” (*Ibid.*, p. 26).

É importante constatar que, observando as argumentações dos diferentes autores, os três desafios apontados para conceituar “cidades médias” se resumem ao primeiro: superar o determinismo demográfico. Os outros dois derivam dele. Afinal, o que é relativizado no tempo ou no espaço é o quantitativo populacional, ele é a medida a partir da qual o conceito de “cidade média” é problematizado.

Desde os anos 1970, a perspectiva focada no determinismo demográfico apresentava sinais de esgotamento. As cidades relés (do francês, *villes relais*), entendidas como pontos de

contenção da migração para as metrópoles de equilíbrio dão lugar ao conceito de cidades médias (do francês, *villes moyennes*), valorizando critérios de natureza mais qualitativa, a exemplo de indicadores das condições de vida para analisar as funções que desempenhavam na rede urbana.

No caso brasileiro, Amorim Filho (1976) propugnou que as cidades médias poderiam ser definidas a partir da presença dos seguintes atributos: a) interações constantes e duradouras tanto com seu espaço regional, quanto com aglomerações urbanas de hierarquia superior; b) tamanho demográfico e funcional suficientes para oferecer um leque de bens e serviços ao espaço microrregional onde está situada; c) capacidade de receber e fixar os migrantes de cidades menores ou da zona rural, com oferta de oportunidades de trabalho, atenuando o movimento migratório na direção das grandes cidades; d) dispor de condições necessárias ao estabelecimento de relações de dinamização com o espaço rural microrregional que as envolve; e) apresentar diferenciação no espaço intraurbano, com um centro funcional individualizado e uma periferia dinâmica, com a multiplicação de novos núcleos habitacionais periféricos, evoluindo segundo um modelo parecido com o das grandes cidades; e f) apresentar o surgimento, embora em menor escala, de certos problemas semelhantes aos das grandes cidades.

Os atributos propostos por Amorim Filho expõem uma caracterização que supera o idealismo ancorado no senso comum de que as cidades médias reuniriam os melhores atributos das cidades pequenas sem os problemas das grandes cidades. O leque de atributos listados pelo autor deixa claro que a compreensão sobre as cidades médias passa, necessariamente, pela identificação dos seus problemas, ainda que a natureza destes sejam mais explícitos nas grandes cidades.

Correa (2007) apontou a necessidade de considerar, ainda que de forma preliminar, três elementos para a construção de um quadro teórico para o estudo das cidades médias: a) *presença de uma elite empreendedora*, que confira uma relativa autonomia econômica e política à cidade, criando interesses locais e regionais e competindo em alguns setores com as grandes cidades; b) *localização relativa*, que constitua a cidade enquanto nó de tráfego e de fluxos diversos contemplando a circulação de pessoas, capitais, informações, mercadorias e serviços; e c) *interações espaciais*, dotadas de intensidade, complexidade, em múltiplas direções e escalas, sendo as interações extrarregionais aquelas decisivas para a identificação de uma cidade média. As contribuições de Correa vão além dos atributos funcionais vinculados exclusivamente à hierarquia urbana, incorporando aspectos de natureza sócio-política, como o papel que as elites das cidades médias desempenham na inserção da cidade nas redes de âmbito nacional e global.

Nos anos 1980, a hegemonia das políticas neoliberais, alavancadas pelos governos Margareth Thatcher, na Inglaterra, e Ronald Regan nos Estados Unidos, somado ao advento da globalização, produziram uma inflexão que afetou as mais diversas dimensões da vida humana, inclusive a produção do conhecimento, nos mais variados campos disciplinares.

O debate conceitual em torno da noção de “cidades médias” ganhou outros contornos em fins dos anos 1980, com a ressignificação de termos já teorizados nas décadas anteriores. A obra de Michel Gault, “*Villes intermediaires pour l'Europe*”, publicado em 1989, requalificou o papel de intermediação abordados por Lajugie (1974) e Michel (1977), em fins dos anos 1970. No contexto da globalização, as cidades médias exerceriam outros papéis de intermediação, em outras escalas.

Para Gault e seus seguidores, as funções de intermediação que as cidades médias deveriam desempenhar no mundo globalizado seriam radicalmente diferentes daquelas que elas exerciam nos sistemas urbanos europeus anteriormente. Enquanto nos anos 1960 e 1970, a noção de equilíbrio estava ligada à busca de uma distribuição mais justa das populações, das atividades econômicas e dos equipamentos sociais, segundo uma perspectiva de desenvolvimento regional, a partir dos anos 1990, equilíbrio passa a denotar o desafio das cidades em oferecer um ambiente estável e propício para os negócios.

Segundo essa abordagem, no capitalismo globalizado, as “cidades médias” deveriam se adaptar às novas demandas da internacionalização da economia, com vistas a alcançar a alcunha de “cidades intermedias/intermediárias”. A partir de então, diversos autores (FERRÃO et al., 1994; COSTA, 2002; SANFELIU e LLOP, 1999, 2004) têm utilizado o conceito de “cidade intermedia” (ou “cidade intermediária”) para se referir, exclusivamente, a essa categoria de cidades no contexto da globalização, diferenciando do conceito de “cidade média”, alusivo ao contexto anterior, dos anos 1960 e 1970.

Amorim Filho e Rigotti (2002, p.4), remetendo a diferenças idiomáticas, destacou a contribuição semântica do termo “intermedia”, apontando que ele contempla numa única palavra o porte demográfico médio e as funções que essa categoria de cidades desempenha na rede urbana: “(...) o termo *ciudades intermedias*, usado por nossos vizinhos hispano-americanos, parece bem mais feliz que aquele usado comumente por franceses, alemães, americanos e brasileiros.” Contudo, é importante alertar que a natureza da intermediação defendida por Ferrão et al., Costa, Sanfeliu e Llop tem um conteúdo bastante específico, que não se restringe ao plano semântico, embora se valha dele.

Para Sanfeliu e Llop (2004), gestores do Programa CIMES⁴⁸, as funções de intermediação dizem respeito ao papel que essas cidades desempenham em distintas escalas, desde seu entorno imediato, até os âmbitos macrorregional e transnacional. Os autores chamam a atenção para as características que definem as cidades intermedias: (a) centros servidores de bens e serviços mais ou menos especializados para a população do mesmo município e de outros, além de distritos urbanos e rurais; (b) centros de interação social, econômica e cultural; (c) centros ligados a redes de infraestruturas que conectam as redes locais, regionais e nacionais, além do acesso a redes internacionais (caso das cidades intermedias localizadas nas regiões metropolitanas); (d) nós que articulam fluxos, pontos de referência e de acesso a outros níveis da rede; (e) centros que abrigam órgãos descentralizados da administração regional e nacional facilitando o acesso da população aos serviços públicos fundamentais;

Deslocando o debate da inserção regional para a inserção global, Sanfeliu e Llop (2004) passam a definir quais seriam os requisitos necessários para que uma cidade média angariasse a posição privilegiada de “cidade intermédia” na rede global. Qualquer semelhança com os postulados de Saskia Sassen sobre as cidades globais não é mera coincidência.

Sposito (2009) problematiza a importação, para o caso brasileiro, das reflexões de Saskia Sassen sobre as cidades globais, aplicáveis ao caso das cidades europeias, ainda que as tendências apontadas pela socióloga holandesa guardem relação com alguns fenômenos observados aqui. Sposito evita o uso do termo “cidades globais”, optando por conceituar as cidades médias brasileiras mais inseridas nos fluxos financeiros da economia internacionalizada como “cidades em globalização”.

Para Pontes (2006), as cidades médias estariam posicionadas sobre duas redes superpostas: uma de âmbito regional, configurando um sistema de relações com áreas rurais, com cidades próximas ou mais distantes, sobre as quais ela exerce uma condição de comando; e outra, de âmbito global. “Portanto, a cidade média seria um centro urbano com condições de atuar como suporte às atividades econômicas de sua hinterlândia, bem como atualmente ela pode manter relações com o mundo globalizado, constituindo com este uma nova rede geográfica superposta” (*Ibid.*, 334).

As reflexões aqui apresentadas sobre a contextualização e a conceituação de cidades médias permitiram tecer as seguintes conclusões: (i) o conceito de “cidades médias” teria sido teorizado na França, nos anos 1970, na segunda fase das políticas de ordenamento do território,

⁴⁸ O Programa Ciudades intermedias y urbanización mundial (CIMES) foi alavancado nos anos 1990 pela Prefeitura de Lérida (Espanha) e pela União Internacional de Arquitetos (UIA), em parceria com a UNESCO. Seu objetivo principal, naquele contexto, foi formar uma rede de cidades intermediárias de âmbito global.

sendo precedido pela noção de “cidades relés” (*villes relais*), da primeira fase, entre os anos 1950 e 1960, e sucedido parcialmente pelo conceito de “cidades intermediárias” (*ciudades intermedias, villes intermédiaires, i-cities*), cujo conteúdo é fortemente impregnado da ideologia neoliberal; (ii) o porte populacional não deve ser considerado como o único critério de classificação das cidades médias, sendo necessário considerar também a escala espacial de análise e a dimensão temporal, embora o determinismo demográfico persista já que os autores de referência abordaram as duas últimas dimensões pautando-as pela primeira; (iii) a diferença entre *cidade média* e *cidade intermédia/intermediária* não se restringe ao plano idiomático e semântico, mas apresentam significados e conteúdos teóricos distintos, sendo a última propagada em escala mundial pelo Programa CIMES e pela ONU-Habitat; (iv) no Brasil, os termos “cidade intermédia ou intermediária” não foram incorporados de forma sistemática na agenda de pesquisa sobre o tema, porém, o último REGIC, publicado pelo IBGE em 2018, traz a noção de cidade intermediária como portadora das funções de caráter médio⁴⁹;

O Quadro 3 resume a distinção entre os conceitos. A conceituação de “cidades médias” no contexto das décadas de 1960 e 1970, estava imerso em um ambiente acadêmico-institucional que discutia o papel do Estado Nacional como agente promotor do desenvolvimento regional, ainda que de forma articulada às administrações locais. As “cidades médias” eram identificadas pelos atributos que já possuíam, cabendo às políticas de Estado fortalecerem aquelas que não dispunham dos requisitos para alavancar o desenvolvimento da região, via desconcentração e descentralização de atividades econômicas. No contexto da globalização, as cidades “candidatas a intermedias” são avaliadas quanto aos requisitos que devem cumprir, ditados pelo capitalismo globalizado altamente seletivo para a alocação de investimentos. Diferente do contexto anterior, agora as cidades devem competir entre si para se inserirem em redes de âmbito internacional, conforme os ditames do desenvolvimento local.

Quadro 3 - Quadro teórico-conceitual comparativo referente aos conceitos cidade de porte-médio, cidade média e cidade intermédia

Conceito Elementos de Caracterização	CIDADE DE PORTE MÉDIO (cidades relés, <i>ville relais</i>)	CIDADE MÉDIA (<i>ville moyenne</i>)	CIDADE INTERMEDIÁRIA (<i>villes intermédiaires, ciudades intermedias, i-cities</i>)
Contexto histórico	Anos 1960	Anos 1970 - presente	Anos 1990 - presente
Critério dominante	Tamanho demográfico	Funções urbanas	Inserção global
Atividade dominante	Industrial	Ind., Comércio e Serviços	Informacional

⁴⁹ “Forma-se, então, uma hierarquização das cidades em função da oferta dos bens e serviços, com as funções mais simples se espalhando por toda a rede urbana, as funções de caráter médio estando restritas às **cidades intermediárias** e grandes e os produtos especializados e serviços avançados tornando-se disponíveis somente nas grandes metrópoles” (IBGE, 2018, p. 69 [grifo meu])

Conceito Elementos de Caracterização	CIDADE DE PORTE MÉDIO (cidades relés, <i>ville relais</i>)	CIDADE MÉDIA (<i>ville moyenne</i>)	CIDADE INTERMEDIÁRIA (<i>villes intermédiaires, ciudades intermedias, i-cities</i>)
Tipo de relação dominante	Hierarquia	Hierarquia	Heterarquia (Catelan, 2013)
Interações espaciais	Contínuas	Contínuas	Descontínuas/ Reticulares
Estratégia de ação	Ordenamento territorial	Desenvolvimento regional	Competitividade nacional e internacional
Teoria-suporte	Teoria dos Polos de Crescimento (F. Perroux)	Teoria dos Lugares Centrais (W. Christaller)	Organização Espacial em Rede (R. Camagni)
Objetivos principais	A) Promover o crescimento econômico, melhorando as condições de acumulação e distribuição da riqueza e; B) Corrigir distorções no ordenamento territorial, com a desconcentração das pessoas e das atividades econômicas, via deslocamento dos fatores de produção. Autores: Rocheffort, 1960; Santos, 1979.	A) Constituir centros de emprego industrial e terciário alternativo às grandes cidades; B) Oferecer habitação e equipamentos coletivos à população migrante e residente na cidade; C) Ofertar serviços públicos de educação, saúde, cultura, desporto e lazer, capazes promover qualidade de vida urbana; D) Assegurar a coesão regional, incluindo espaço rural envolvente. Autores: Lajugie, 1974; Amorim Filho, 1976; Michel, 1977; Sposito, 2009; Correia, 2007,	Promover: A) Boa rede de comunicações ii) Nível de instrução e de capacidade de inovação acima da média iii) Ambiente residencial atrativo para segmentos qualificados; iv) Diversidade de oportunidades de emprego; v) Núcleo urbano central eficiente; vi) Apoio às atividades de âmbito cultural; vii) Empenho das instituições públicas na vida da cidade. Autores: Gault, 1989; Ferrão et al., 1994; Costa, 2002; Sanfeliu e Llop, 2004,

Fonte: O autor (2020), a partir das contribuições dos autores.

A globalização da economia, além de influenciar as mudanças no entendimento quanto ao conceito de cidades médias tem produzido transformações no espaço. É possível cogitar que os RHF's são a espacialização da ideologia neoliberal, fragmentos da cidade intermédia/intermediária encastelados no espaço urbano das cidades médias. São nesses fragmentos que as conexões com os padrões de consumo internacional são mais evidentes: compras pela internet de vestuário, mobiliário e outros acessórios, carros importados e estética residencial internacional com o uso de materiais de construção sofisticados, como telhas gravilhadas e *shingle*, essas últimas amplamente utilizadas nos EUA, Europa e Canadá.

A internacionalização da economia parece ter disseminado um certo padrão de morar ditado pelo modelo do subúrbio norte-americano, particularmente, aquele observado em Los Angeles. A configuração espacial dos residenciais fechados, assim como os padrões arquitetônico e paisagístico empregados nos espaços comuns e nas residências, guardam relação com a paisagem urbana observada na metrópole californiana. Isso é tão evidente quanto maior for o padrão do residencial fechado (Figuras 32A, 32B e 32C).

Figura 32 - Comparativo da configuração espacial de dois residenciais fechados localizados em Alagoas, Brasil: (A) Residencial Morumbi, Arapiraca; (B) Residencial Aldebaran, Maceió; e (C) Rua no subúrbio de Los Angeles.



Fonte A: <https://www.youtube.com/watch?v=6S2xg65RMIY>

Fonte B: <https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=xmW6nReIuFQ>

Fonte C: <https://www.shutterstock.com/video>

Outro aspecto que indica importação cultural é o uso corrente de termos em língua estrangeira, em geral inglês e francês, utilizados pelas incorporadas para divulgar as modalidades de residência, os serviços e os equipamentos de lazer oferecidos nos RHF. O uso desses termos parece ser uma estratégia de propaganda que pretende vincular ao empreendimento conceitos como requinte, status e distinção.

Um exemplo disso é a página da internet de divulgação de um RHF localizado no Município de Arapiraca-AL, aprovado em 2019, com 570 lotes e área total de 249 mil metros quadrados. O empreendimento destina-se a segmentos de renda média, e oferece como equipamentos e serviços: dois salões de festas, *townhomes* (sobrados geminados), brinquedoteca, espaço *fitness* (academia), *fitness* externo, pista de *cooper* (corrida), salão de jogos, estacionamento para visitantes, piscina com raia, borda infinita e *deck* (deque) molhado, piscina infantil, *deck* para mesas e *solarium* (jardim de sol), espaços *gourmet* (praça de alimentação), quadra poliesportiva, campo *society*, *streetball* (basquete de rua) e quadra de *squash*.

4.2 Cidades médias brasileiras

No Brasil, a produção do conhecimento sobre as cidades médias ganhou vulto na década de 1970, no âmbito do debate sobre a necessidade de uma Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. A expansão urbana acelerada nas grandes cidades, às margens da regulação e do planejamento, marcada pela periferação precarizada, com carências de infraestrutura e prevalência da autoconstrução, explicitava os limites da política habitacional dos governos militares para o enfrentamento do problema.

Tolosa (1972, p. 145) comparou dados referentes ao crescimento da população urbana entre 1940 e 1970, a partir dos censos demográficos, destacando a relevância das cidades de porte médio em relação aos demais tipos de cidades – metrópoles, grandes e pequenas. “(...) os centros de porte intermediário apresentam o comportamento mais interessante. Tomadas individualmente, as classes médias inferior e superior mostram participação levemente crescentes. Porém, quando tomadas em conjunto a sua participação torna-se bem mais significativa, crescendo de 27,5%, em 1940, para quase 37%, em 1970” (TOLOSA, 1972, p. 148).

O autor destacou, dentre os três perfis de cidades de porte médio, o desempenho do estrato “médio superior”, com população entre 100 mil e 500 mil habitantes, que apresentou as taxas anuais médias mais altas de todo o sistema urbano nas décadas de 1950 e 1960. Contudo, Tolosa alertou que, naquele contexto, o crescimento registrado pelas cidades de porte médio era resultante das relações de pertencimento ou proximidade com as regiões metropolitanas, portanto, dos efeitos de polarização das metrópoles.

Outro estudo realizado com foco nas cidades médias foi realizado por Andrade e Lodder (1979), pesquisadores do IPEA. Os autores buscaram identificar as principais características das cidades médias no âmbito do sistema urbano brasileiro, a partir de uma abordagem agregada, com o uso de dados secundários e ferramental estatístico. As análises realizadas no estudo serviram de referência para diversos outros autores (AMORIM FILHO; SERRA, 2001; CASTELLO BRANCO, 2006; SCHERER; AMARO, 2020) que se debruçaram sobre o tema.

Andrade e Lodder (*Idem*) subdividiram o sistema urbano brasileiro, naquele contexto, em quatro tipologias de cidades, de acordo com o tamanho da população urbana, segundo o censo de 1970: as *metrópoles*, com população superior a 2 milhões de habitantes, correspondendo àquelas de alcance nacional (São Paulo e Rio de Janeiro); as *grandes cidades*, com população entre 250 mil e 2 milhões de habitantes, no total de 14 (incluídas as metrópoles regionais); as *cidades médias*, com população entre 50 mil a 250 mil habitantes, no total de

95⁵⁰; e as cidades pequenas, com população inferior a 50 mil habitantes, no total de 3.837. É importante notar que a identificação de cidades médias no estudo privilegiou o porte populacional como critério determinante.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) vem desenvolvendo, desde os anos 1960, estudos sobre a rede urbana brasileira, a partir da perspectiva da hierarquia urbana. Os relatórios foram publicados em 1972, 1987, 2000, 2007 e 2018 e tiveram como objetivos: construir um quadro nacional, apontando as permanências e as modificações registradas na rede urbana no Brasil; subsidiar o planejamento estatal e as decisões quanto à localização das atividades econômicas de produção, consumo privado e coletivo; e prover ferramentas para o conhecimento das relações sociais vigentes e dos padrões espaciais que delas emergem (IBGE, 2007).

Iniciando essa trajetória histórica, o *primeiro conjunto de pesquisas* foi desenvolvido pelo IBGE entre 1968 e 1972 e resultaram nas seguintes publicações: “Divisão do Brasil em micro-regiões homogêneas” (1968); “Divisão do Brasil em regiões funcionais urbanas” (1972); “Subsídios à regionalização” (1968); “Esboço preliminar da divisão do Brasil em espaços homogêneos e espaços polarizados” (1967). Esse primeiro grupo apresentou uma análise dos componentes físicos, humanos e econômicos das regiões funcionais e a metodologia adotada teve como base os estudos de Michel Rochefort para análise da rede urbana francesa. O objetivo foi identificar os centros polarizadores da rede urbana, a dimensão da área de influência desses centros e os fluxos que se estabeleciam nessas áreas. Os critérios adotados foram: análise da distribuição de bens (produtos industriais) e de serviços (serviços ligados ao capital, de administração e direção, de educação, de saúde e de divulgação) de forma complementar (IBGE, 1972, 2007).

⁵⁰ Andrade e Lodder (1979) subdividiram as cidades médias por eles selecionadas em três grupos: a) **Componentes de regiões metropolitanas**: Olinda e Jaboatão dos Guararapes (PE); Nilópolis, Petrópolis, São João de Meriti, São Gonçalo (RJ); Carapicuíba, Diadema, Guarulhos, Mauá, S. Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Mogi das Cruzes (SP); Canoas, Novo Hamburgo, São Leopoldo (RS); b) **Componentes de aglomerações urbanas**: São Luís (MA); Teresina (PI); Juazeiro do Norte/ Crato (CE); Natal (RN); João Pessoa (PB); Aracaju (SE); Itabuna/ Ilhéus (BA), Juazeiro (BA)/ Petrolina (PE); Ipatinga/ Cel. Fabriciano/ Timóteo (MG); Vitória (ES); Barra Mansa/ Volta Redonda (RJ); Americana, Guaratinguetá, Jundiaí, Sorocaba, São José dos Campos, Taubaté (SP); Florianópolis (SC); Pelotas/ Rio Grande (RS); Anápolis (GO); c) **Centros isolados**: Santarém (PA); Macapá (AP); Parnaíba (PI); Sobral (CE); Mossoró (RN); Campina Grande (PB); Caruaru e Garanhuns (PE); Maceió (AL); Alagoinhas, Feira de Santana, Jequié e Vitória da Conquista (BA); Barbacena, Divinópolis, Governador Valadares, Juiz de Fora, Montes Claros, Poços de Caldas, Sete Lagoas, Teófilo Otoni, Uberlândia e Uberaba (MG); Cachoeiro do Itapemirim (ES); Campos, Nova Friburgo e Teresópolis (RJ); Araçatuba, Araraquara, Bauru, Barretos, Franca, Limeira, Marília, Piracicaba, Pres. Prudente, Ribeirão Preto, Rio Claro, São José do Rio Preto e São Carlos (SP); Maringá, Ponta Grossa, Paranaguá e Londrina (PR); Blumenau, Criciúma, Itajaí, Joinville, Lajes e Tubarão (SC); Caxias do Sul, Cachoeira do Sul, Passo Fundo, Santa Maria, Bagé e Uruguaiana (RS); Campo Grande e Cuiabá (MT [os dados são do censo 1970, o desmembramento que criou o MS se deu em 1977]). Arapiraca não foi selecionada dentre as cidades médias brasileiras nesse estudo.

O *segundo conjunto de pesquisas* foi desenvolvido entre 1978 e 1987 e seus resultados foram publicados no relatório “Regiões de influência das cidades”. Este estudo tomou como base conceitual a Teoria das Localidades Centrais, de Christaller, partindo do princípio que a centralidade dos centros urbanos decorre do papel que eles desempenham na distribuição de bens e serviços para a população. De acordo com esse estudo, a relação de subordinação foi assim definida: “uma unidade está subordinada a um centro quando com este mantiver um relacionamento de intensidade igual ou superior ao dobro dos relacionamentos com centros alternativos de mesmo nível hierárquico” (IBGE, 1987, p. 20).

O *terceiro conjunto de pesquisas*, desenvolvido entre 1993 e 2000, abordou a rede urbana brasileira, a hierarquia dos centros urbanos e suas áreas de influência. Os resultados foram publicados no relatório “Regiões de influência das cidades – 1993”. Nesse terceiro momento, os impactos da globalização e dos avanços nas telecomunicações passam a compor os critérios adotados no estudo. As redes passaram a ser entendidas a partir do seu potencial para viabilizar a circulação e a comunicação, na organização de um espaço onde interagem elementos fixos e intercâmbio de fluxos. Na construção da rede de lugares centrais foi considerada a “intensidade dos fluxos ou intensidade da demanda, a extensão ou alcance espacial da área de influência de cada cidade, e a disponibilidade de equipamentos funcionais” (IBGE, 2000, p. 24).

O *quarto conjunto* resultou na publicação “Regiões de Influência das Cidades – 2007” e retomou a concepção utilizada nos primeiros estudos realizados no IBGE, consolidados no relatório “Divisão do Brasil em regiões funcionais urbanas” (1972). Essa concepção estabeleceu inicialmente uma classificação dos centros e, a seguir, delimitou suas áreas de atuação. Nesse REGIC, foi dado destaque à dimensão da gestão do território. Foram realizados estudos complementares com foco em diferentes equipamentos e serviços – atividades de comércio e serviços, atividade financeira, ensino superior, serviços de saúde, internet, redes de televisão aberta, e transporte aéreo. Na etapa seguinte, foram investigadas ligações entre cidades, de modo a delinear as áreas de influências dos centros, e a esclarecer a articulação das redes no território. A etapa final consistiu na hierarquização dos centros urbanos (IBGE, 2008; FARIA et al., 2012).

Segundo o IBGE, ao comparar os resultados do relatório Regiões de Influência das Cidades, publicado em 2008, com os resultados dos estudos anteriores, é possível observar algumas permanências e modificações na rede urbana: a) a rede urbana apresenta notável estabilidade no que se refere aos níveis hierárquicos mais altos, que, de modo geral, mantêm-

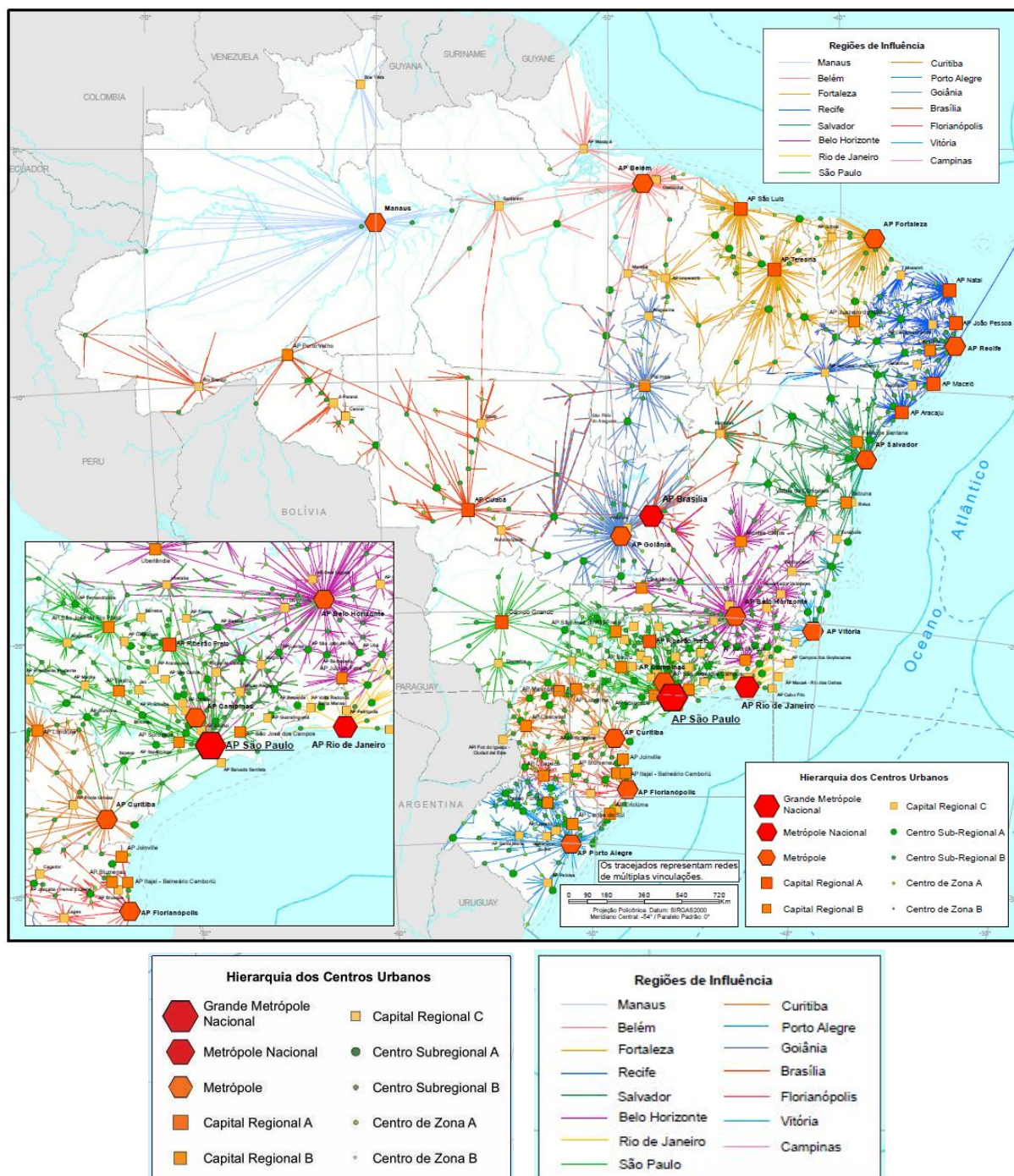
se os mesmos; b) as principais alterações acompanham o processo de ocupação do território e as mudanças são mais frequentes nos níveis de hierarquia intermediária e baixa (IBGE, 2008).

No âmbito do alcance das redes foram observadas as seguintes alterações: a) grandes transformações ocorreram nas Regiões Norte e Centro-Oeste: Brasília e Palmas; b) mudanças devido ao adensamento ou à emergência de redes em territórios de ocupação anteriormente rarefeita; c) o fortalecimento do papel das capitais estaduais em que as redes tendem a acompanhar os limites estaduais; d) o surgimento de novos centros de nível intermediário provocou subdivisão das áreas de influência dos grandes centros, no período entre 1966 e 2007; e) Recife teve sua região de influência reduzida, ao mesmo tempo que Fortaleza ampliou a sua.

O *quinto conjunto* resultou na publicação do estudo mais recente, “Regiões de Influência das Cidades – 2018”. Nesse REGIC, o IBGE adotou um referencial teórico-metodológico inovador em relação aos estudos anteriores utilizando, além da Teoria das Localidades Centrais, de Walter Christaller, a Teoria dos Fluxos Centrais, do geógrafo britânico Peter James Taylor (IBGE, 2020). Com a incorporação das contribuições de Taylor, o IBGE realizou o estudo da rede urbana, considerando não apenas as relações de hierarquia, que operam no espaço contíguo, mas também aquelas de complementaridade, cujas bases de interação são as redes.

De acordo com o REGIC publicado em 2008, a rede urbana brasileira contava com 12 metrópoles, 70 capitais regionais, 169 centros sub-regionais, 556 centros de zona e 4.473 centros locais. No REGIC publicado em 2018, a hierarquização dos centros urbanos já contemplava 15 metrópoles, 97 capitais regionais, 352 centros sub-regionais, 398 centros de zona e 4.037 centros locais. Os níveis da hierarquia que permitem correlacionar, do ponto de vista demográfico e funcional, os centros urbanos às cidades médias, são as *Capitais regionais B e C*, uma vez que as *Capitais regionais A* abarcam capitais de estado, com porte populacional e perfil funcional mais próximo das grandes cidades (Figura 33).

Figura 33 - Brasil. Regiões de Influência, segundo IBGE (2018)



Fonte: IBGE (2018) [adaptado pelo autor]

O relatório apontou que as capitais regionais B e C totalizavam 59 centros urbanos, enquanto na publicação de 2018, esse quantitativo passou para 88, registrando um crescimento de, aproximadamente, 50%. O crescimento mais significativo nesse intervalo foi registrado no nível dos centros sub-regionais, que aumentou 108% entre 2008 e 2018. Esse aumento foi acompanhado da redução do número de centros de zona e centros locais, indicando que, nesse

período de tempo, a evolução da rede urbana se mostrou de modo mais evidente nos centros sub-regionais.

No âmbito da Região Nordeste, o REGIC 2018 apresenta alterações substanciais em relação ao REGIC 2008, registrando a consolidação da área de influência de Recife sobre o Rio Grande do Norte e ampliando sobre Sergipe, ao mesmo tempo em que se reduzem as áreas de influência de Fortaleza e Salvador sobre os dois estados supracitados, respectivamente. O fortalecimento da rede urbana pernambucana também alçaram Caruaru ao nível de Capital regional B e Garanhuns ao nível de Capital Regional C, enquanto Campina Grande teve seu nível anterior de Capital regional B reduzido ao de Capital Regional C.

Se comparados os estudos sobre a rede urbana no Brasil, realizados pelo IBGE, entre 1972 e 2018, constata-se que o número de níveis hierárquicos diminuiu. A explicação possível para essa redução estaria nas transformações que o mundo atravessou nas últimas décadas. Na transição do capitalismo para o regime de acumulação flexível, as relações de subordinação calcadas nos fixos (hierarquia urbana) vêm perdendo relevância para as relações de complementaridade, fundadas nos fluxos e nas redes (heterarquia urbana) (CATELAN, 2013).

*

A formação da rede urbana nordestina teve início no período colonial e atravessou transformações estruturais em virtude dos ciclos econômicos e da evolução dos meios e das infraestruturas de transporte.

De acordo com Coelho (1992, p. 76), o território que hoje é denominado “Região Nordeste” era o centro da economia colonial, em razão do modelo agroexportador da produção açucareira. O aparato da atividade canavieira consistia no transporte da produção para centros portuários intermediários – Natal (RN), João Pessoa (PB), Goiana (PE), Porto Calvo e Penedo (AL), São Cristóvão (SE) e Valença (BA) – que, por via marítima, escoavam a produção para os dois principais centros comerciais-portuários: Salvador e Recife/Olinda. Em razão disso, tanto os dois centros urbanos polarizadores quanto os centros secundários estavam concentrados na faixa litorânea.

A ocupação do interior – o agreste e o sertão nordestinos –, teve início no século XVI, com a economia de subsistência que se apoiava, exclusivamente, na pecuária extensiva. Essa atividade desempenhou papel complementar e subordinado à região açucareira, conformando dois setores na divisão do trabalho no âmbito da economia colonial agroexportadora. A disparidade entre o valor agregado do que era produzido pelo setor de subsistência e o que era

comercializado pelo setor agroexportador, produziu uma dicotomia expressa na desigualdade intrarregional, com efeitos deletérios sobre a rede urbana nordestina.

O ciclo do algodão, iniciado na segunda metade do século XVIII, reduziu a dependência dos centros urbanos nordestinos em relação à cultura açucareira. A demanda do mercado internacional pelo algodão, a partir da revolução industrial na Inglaterra, foi impulsionada pela indústria têxtil. Segundo Coelho (1992), a cultura algodoeira intensificou o povoamento do interior e, ao mesmo tempo, promoveu maior integração dessas áreas à economia de mercado, fazendo emergir outros centros urbanos intermediários como Campina Grande (PB), Arcoverde (PE), Crato (CE), Sobral (CE), Caicó (RN), Mossoró (RN), Caxias (MA), São Luís (MA) e Juazeiro (BA).

O advento do transporte ferroviário atrelado à cultura algodoeira impulsionou Fortaleza como novo polo de comando regional e fortaleceu centros como Quixeramobim (CE), Campina Grande (PB), Caruaru, Garanhuns e Arcoverde (PE), Sobral (CE) e Mossoró (RN) em razão da condição de “pontas de trilhos”. Por outro lado, os centros portuários secundários como Mamanguape (PB), Rio Formoso e Goiana (PE), Porto Calvo (AL) e Valença (BA), não contemplados com linhas férreas, foram alijados das suas funções de intermediação.

Nas últimas décadas do séc. XIX e início do séc. XX, as transformações no âmbito do capitalismo afastaram a economia regional nordestina do mercado internacional. Ao mesmo tempo, o fortalecimento da cultura cafeeira e a captura do poder político nacional por parte de São Paulo e Minas Gerais enfraqueceram as oligarquias nordestinas, deslocando a base produtiva agroexportadora para o Sudeste.

A partir da década de 1930, a grande depressão e a Segunda Guerra Mundial levaram o presidente Getúlio Vargas a priorizar o fortalecimento da indústria nacional e do mercado interno, via substituição de importações. Segundo Coelho (1992, p. 83), “a transferência de capitais paulistas do café para a atividade industrial [...] entre outros fatores, transformaram o Centro-sul do País numa região fortemente polarizadora” e, particularmente, São Paulo.

A criação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) foi importante para compreender os problemas estruturais da Região e enfrentá-los sob uma perspectiva do planejamento regional estatal. Contudo, as ações planejadas pela SUDENE foram frustradas devido ao foco na industrialização sem alterar a estrutura fundiária desigual e concentrada; ao fracasso na implantação do centro autônomo de expansão manufatureira; ao fracasso na promoção de uma industrialização de base regional ou de substituição de importações; e ao crescimento industrial incompleto, subordinado e complementar à dinâmica industrial do Sudeste (COELHO, 1992).

No tocante à história regional alagoana, Correa (1992) dividiu o processo de formação da rede urbana em três fases, adotando como elemento-chave a evolução dos meios de transporte e seus impactos na estruturação do território.

O **primeiro estágio** se estendeu de meados do século XVI à penúltima década do século XIX. Ele correspondeu ao predomínio da navegação fluvial e marítima sobre a débil rede de transportes terrestres. Porto Calvo, Alagoas (hoje, Marechal Deodoro) e Penedo emergiram como vilas e povoados às margens dos rios e das lagoas e se consolidaram como pontos de escoamento da produção açucareira, mas estabeleciam relações diretamente com Recife, o principal porto de exportação. No início do século XIX, as exportações de açúcar e algodão alavancaram o engenho Maceió como uma centralidade regional importante, ampliando as ligações entre os centros urbanos alagoanos por caminhos terrestres (Figura 34) além da navegação fluvial. Naquele contexto, destacaram as cidades como Pilar, Penedo, Coruripe, São Miguel dos Campos, Porto Calvo, Palmeira dos Índios, Quebrangulo, Santana do Ipanema e Piranhas dentre outros. Registra-se a ausência do povoado de Arapiraca no mapa, atestando sua irrelevância no contexto regional, naquele período.

O **segundo estágio** teve início com a chegada da ferrovia, no final do século XIX e se estendeu até a metade do século XX, alterando de forma substancial a vida urbana em Alagoas. Na Zona da Mata, a instalação da ferrovia potencializou a importância de Maceió, destino final da maior parte da produção açucareira e algodoeira. Por outro lado, centros urbanos que prosperaram graças à navegação fluvial, mas preteridos na passagem da linha férrea, entraram em decadência. A instalação progressiva da ferrovia impulsionou um crescimento populacional e econômico das cidades “pontas de trilhos”, breve nos casos de União dos Palmares, Viçosa e Quebrangulo, e mais duradouro no caso de Palmeira dos Índios (Figura 35), que ampliou sua área de influência nos interiores alagoano e pernambucano. Em 1947, a ferrovia chegou a Arapiraca, localizada no centro geográfico do estado (CORREA, 1992).

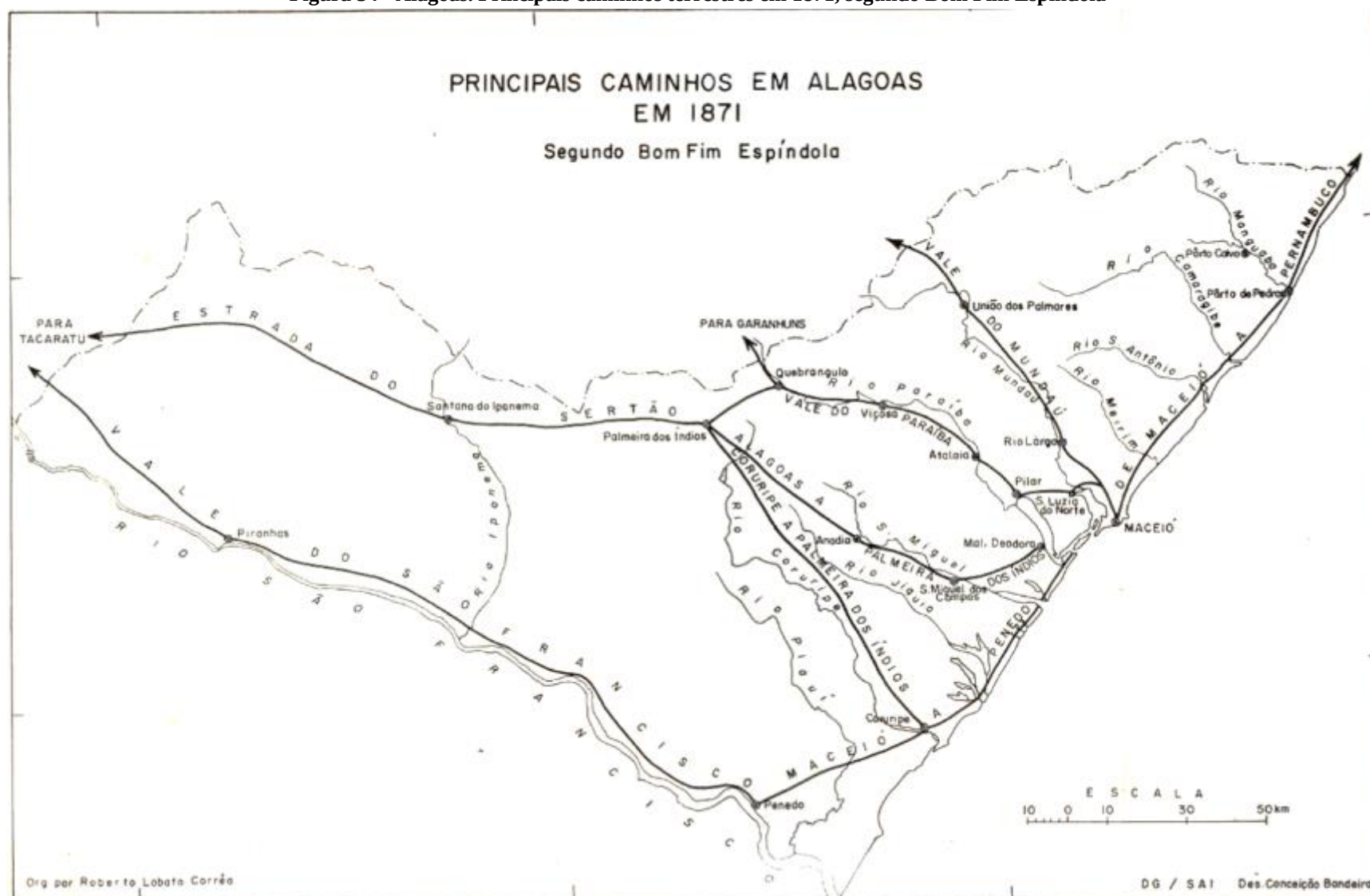
O **terceiro estágio** teve início a partir da Segunda Guerra Mundial, quando o transporte rodoviário passou a predominar, provocando nova reestruturação do espaço regional alagoano. A localização estratégica em relação a infraestrutura das estradas de rodagem pavimentadas potencializou determinados centros urbanos em detrimento de outros. As relações entre as cidades passaram a ser facilitadas assim como as ligações entre a rede urbana alagoana e as metrópoles regionais Recife e Salvador. A passagem da antiga BR-26 (hoje BR-316), e o cruzamento com a rodovia estadual que passa por Arapiraca, tornou Palmeira o nó rodoviário mais importante do agreste alagoano, até a emergência de Arapiraca, na década seguinte. Apesar de Palmeira dos Índios ter sido favorecida com a passagem da rodovia federal é

importante destacar Arapiraca como polo de confluência de importantes rodovias estaduais no início da década de 1960, embora ainda não pavimentadas (Figura 36) (CORREA, 1992).

Segundo Onorina Fátima Ferrari (1990), a projeção de Arapiraca como o novo centro polarizador no Agreste e Sertão Alagoanos, a partir da década de 1960, decorreu do surto de crescimento econômico propiciado pela cultura fumageira, a policultura, a feira livre e as atividades de comércio e serviços, bem como a chegada da ferrovia e a expansão da malha rodoviária, ampliando as ligações da cidade com o entorno regional. Ao mesmo tempo, Palmeira dos Índios sofreu um processo de estagnação econômica, perdendo a posição de comando regional para Arapiraca.

Para Ferrari (1990), além da crise da cultura do algodão, o declínio de Palmeira dos Índios na hierarquia urbana regional ocorreu devido: (i) à expansão da pecuária leiteira no município, que unificou em grandes pastagens as terras antes utilizadas para a policultura, reduzindo as condições de permanência da mão-de-obra no campo, resultando na migração de parte da população rural para outros municípios; (ii) à dispersão dos estabelecimentos relacionados ao comércio atacadista da produção agrícola (antes concentrados em Palmeira dos Índios), para os municípios vizinhos, dotando-os de maior autonomia; (iii) ao insucesso na competição com Arapiraca no tocante às atividades urbanas, dado o crescimento econômico e populacional acelerado experimentado pela última cidade em razão da cultura fumageira; (iv) ampliação da infraestrutura de estradas de rodagem em que Arapiraca despontou como nó; e (v) a alteração na correlação de forças políticas em Alagoas, com a projeção dos grandes proprietários de terras e multinacionais do fumo no interior do estado.

Figura 34 - Alagoas. Principais caminhos terrestres em 1871, segundo Bom Fim Espíndola



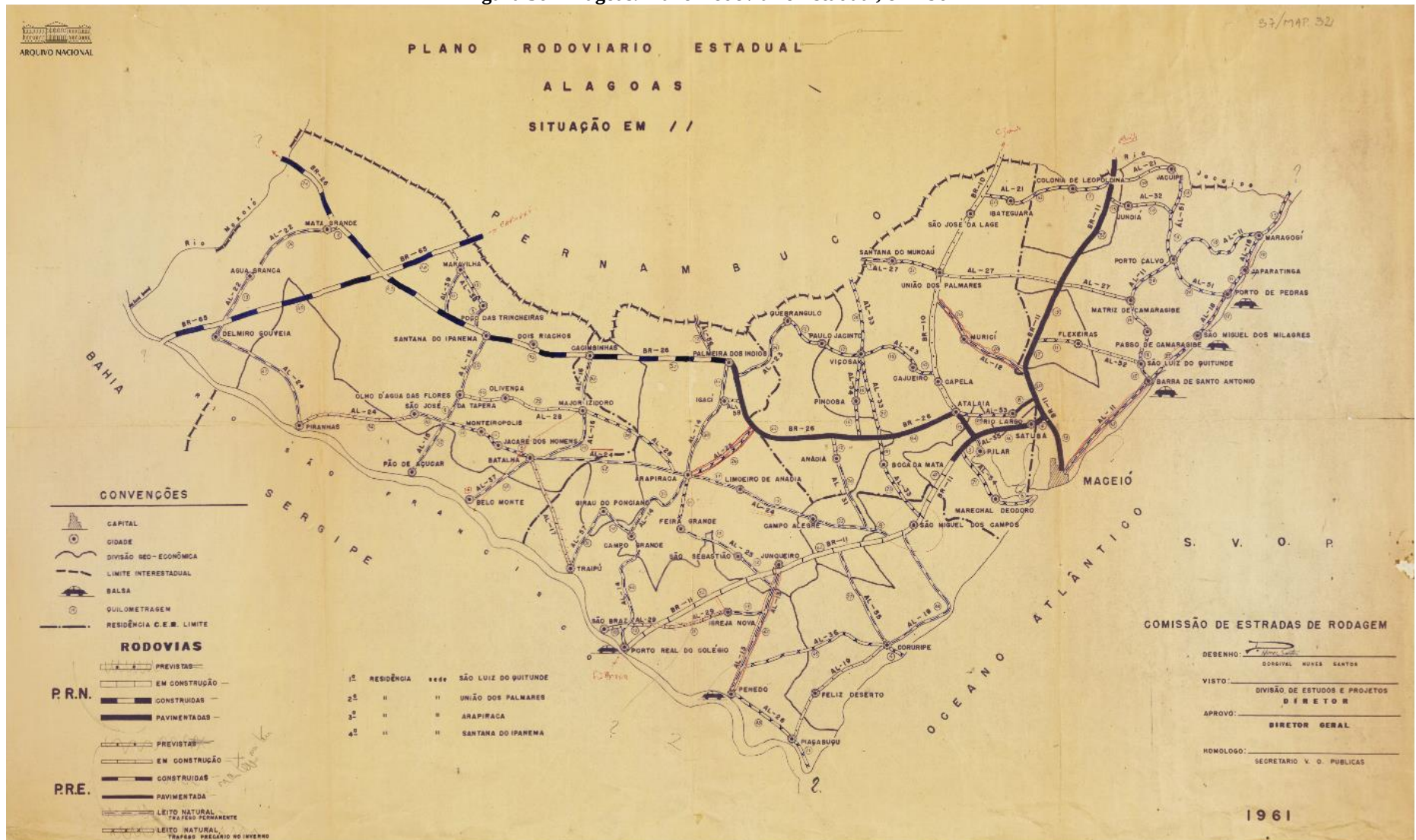
Fonte: Correa (1992)

Figura 35 - Alagoas. Expansão da rede ferroviária, entre 1884 e 1950



Fonte: Correa (1992)

Figura 36 - Alagoas. Plano Rodoviário Estadual, em 1961



Fonte: Arquivo Nacional do Brasil, s/d

Ferrari (1990) apontou que, apesar da cultura fumageira ter alavancado o crescimento de Arapiraca, foi a expansão da atividade comercial que assegurou à cidade a ascensão progressiva na hierarquia urbana regional, sendo possível categorizá-la como uma cidade média, já naquele contexto.

O desenvolvimento da atividade comercial ligada à distribuição de bens de consumo, (...) tem sua expressão mais ampla no próprio crescimento da cidade de Arapiraca. É através do comércio distribuidor que a cidade de Arapiraca se afirma regionalmente, assumindo o papel de capital regional do Agreste e Sertão alagoano, transformando-se em um centro intermediário entre as grandes metrópoles ao País e a sua região de influência, entre o capital industrial financeiro e seu capital comercial, entre o urbano distante e o rural próximo (FERRARI, 1990, p.41)

Os atributos elencados por Amorim Filho (1976) que possibilitam identificar uma cidade média, permitem enquadrar Arapiraca nessa categoria, desde o contexto dos anos 1970:

- a) *interações constantes e duradouras tanto com seu espaço regional, quanto com aglomerações urbanas de hierarquia superior*: a posição de Arapiraca como nó do sistema rodoviário estadual permitiu a interligação com Maceió, Recife e com os pequenos centros urbanos no seu entorno imediato;
- b) *tamanho demográfico e funcional suficientes para oferecer um leque de bens e serviços ao espaço microrregional onde está situada*: o crescimento econômico decorrente da cultura fumageira gerou um incremento populacional robusto na década de 1970, além do fortalecimento das atividades urbanas e da oferta de serviços públicos;
- c) *capacidade de receber e fixar os migrantes de cidades menores ou da zona rural, com oferta de oportunidades de trabalho, atenuando o movimento migratório na direção das grandes cidades*: a cultura fumageira possibilitou o cultivo em pequenas áreas, permitindo que Arapiraca absorvesse boa parte da mão-de-obra rural expulsa dos municípios vizinhos pela atividade pecuarista, de base latifundiária;
- d) *dispor de condições necessárias ao estabelecimento de relações de dinamização com o espaço rural microrregional que as envolve*: a cultura do fumo expandiu a partir de Arapiraca, dinamizando o espaço rural regional conformando a Região Fumageira de Arapiraca.
- e) *Apresentar diferenciação no espaço intraurbano, com um centro funcional individualizado e uma periferia dinâmica, com a multiplicação de novos núcleos habitacionais periféricos, evoluindo segundo um modelo parecido com o das grandes cidades*: com os ganhos resultante da cultura fumageira surgiram novas indústrias, estabelecimentos e representantes comerciais (inclusive de âmbito internacional), além

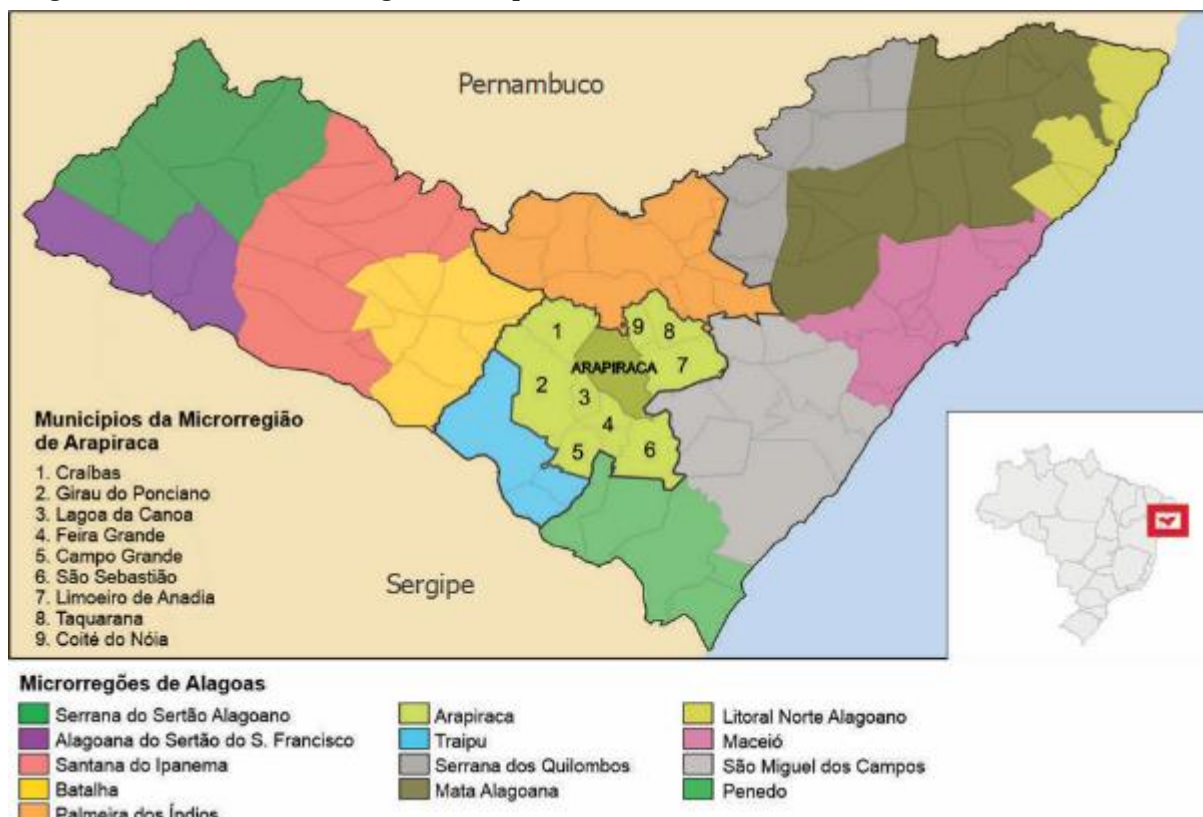
da ampliação da oferta de serviços médicos e educacionais. A expansão da feira livre associada ao fortalecimento do comércio formal e à modernização dos espaços públicos dotou o centro de Arapiraca, na década de 1970, de uma forte polarização regional, para onde afluíam parte da população dos municípios vizinhos. Essa força de polarização do centro de Arapiraca persiste até os dias atuais, com certa perda de dinamismo em razão do enfraquecimento da feira livre e da competição com o *shopping center*.

- f) *apresentar o surgimento, embora em menor escala, de certos problemas semelhantes aos das grandes cidades*: a proliferação de loteamentos na periferia da cidade, a degradação ambiental, a carência de infraestrutura urbana e o surgimento de favelas (Escorrego da Catita, hoje Manoel Teles) atestam que Arapiraca, na década de 1970, já apresentavam problemas análogos àqueles dos grandes centros.

A dinâmica de reorganização dos centros urbanos no Agreste e Sertão alagoanos corroboram as reflexões de Michel (1977) e Correa (2007) sobre a importância de considerar a dimensão temporal na identificação de uma cidade como *média*. Uma cidade não nasce média e permanece como tal de uma vez por todas. O que constitui uma cidade como *média* depende tanto de fatores sistêmicos, quanto das particularidades regionais que, em um dado momento, podem potencializar um determinado centro urbano e, em outro momento, impelir outro. A história regional do Agreste e Sertão alagoanos confirma essa tese, na medida em que as funções de comando regional e de intermediação, desempenhadas por Palmeira dos Índios na primeira metade do século XX, passaram a ser desempenhadas por Arapiraca, a partir da segunda metade.

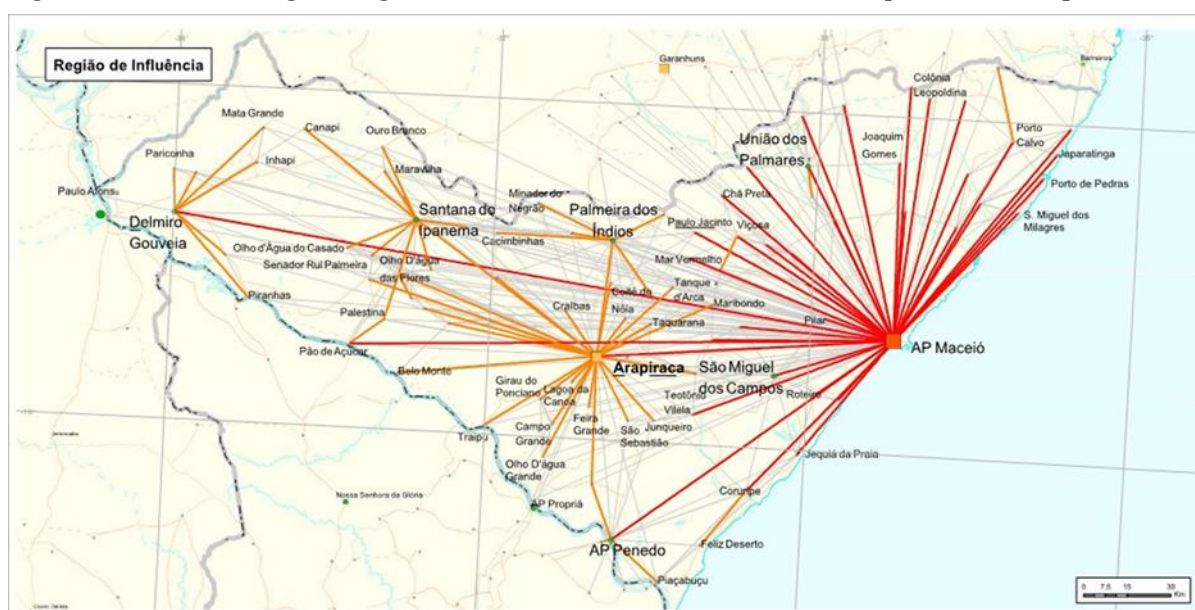
Considerando os três conceitos mencionados na primeira seção deste capítulo, Arapiraca pode ser classificada como uma *cidade de porte médio*, uma vez que sua população municipal está estimada em 233.047 habitantes (IBGE, 2020), dentro da faixa de 50 mil a 500 mil habitantes utilizada para identificar esse tipo de centro urbano. Arapiraca desempenha o papel de *cidade média* no contexto regional alagoano, desde meados da 1960 até a atualidade. Localizada no centro geográfico de Alagoas (Figura 37), Arapiraca é a segunda maior cidade do estado e polariza todo o Agreste Alagoano, se constituindo em um entreposto de comércio e serviços entre o Sertão e o Litoral, conforme o estudo “Regiões de Influência do IBGE – 2018” (Figura 38). Não é possível afirmar que Arapiraca seja uma *cidade intermediária* em razão do alcance limitado da sua influência espacial e da sua inserção precária nas redes de fluxo informacionais. Contudo, a gestão municipal e as elites locais almejam conferir à cidade maior projeção, com a chegada de instituições de ensino superior, e maior atração de visitantes e turistas, com a implantação do Planetário e do Centro de Convenções.

Figura 37 - Microrregiões de Alagoas. Em destaque, as três microrregiões que compõem o Agreste Alagoano. Ao centro, a Microrregião de Arapiraca.



Fonte: Raphael Lorenzeto de Abreu. Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0 Unported. [adaptado pelo autor]
Disponível em: <https://commons.wikimedia.org/>

Figura 38 - Estado de Alagoas: Regiões de Influência das Cidades, 2018, com Arapiraca em destaque.



Fonte: IBGE, 2018 [adaptado pelo autor]

Nas últimas três décadas Arapiraca apresentou um crescimento contínuo da sua população residente. A partir dos dados da Tabela 6 foi possível aferir que, entre 1991 e 2000, a taxa de crescimento foi 12,3%; entre 2000 e 2010, a mesma taxa foi de 14,6%; e entre 2010 e 2020 (população estimada) a taxa alcançou 8,2%. A taxa de urbanização que era de 78,2% em 1991, passou a 81,6% em 2000, chegando a 84,8% em 2010. Essas taxas foram maiores do aquelas verificadas no estado de Alagoas e no Brasil. A população do Município, estimada para 2020, é de 233.047 habitantes.

Tabela 6 - Arapiraca – AL. População Total, Rural e Urbana.

População	População (1991)	% do Total (1991)	População (2000)	% do Total (2000)	População (2010)	% do Total (2010)	População estimada* (2020)
População urbana	130.963	78,73	152.354	81,58	181.481	84,80	-
População rural	35.388	21,27	34.401	18,42	32.525	15,20	-
População total	166.351	100,00	186.755	100,00	214.006	100,00	233.047

Fonte: PNUD, Ipea e FJP

(*) As estimativas realizadas pelo IBGE têm como base a população total dos municípios. Os quantitativos de população urbana e rural são levantados nos censos demográficos. O Censo de 2020 ainda não foi realizado.

Os dados apontam para um aumento de 63,8% na renda *per capita* entre 2000 e 2010. Conforme a Tabela 7, esse aumento foi acompanhado pela redução da pobreza e da extrema pobreza. Em termos comparativos a redução da pobreza em Arapiraca foi maior do que no Estado de Alagoas, no intervalo de tempo. Contudo, é importante mencionar que o Índice de Gini, que mede a desigualdade de renda, apresentou uma queda inexpressiva entre 2000 e 2010, mostrando que a concentração de renda no Município de Arapiraca não alterou significativamente no período em questão.

Tabela 7 - Alagoas e Arapiraca – AL. Renda, Pobreza e Desigualdade.

	Alagoas		Arapiraca	
	2000	2010	2000	2010
Renda <i>per capita</i> ¹	285,29	432,56	258,45	423,2
% de extremamente pobres ²	31,95	16,66	22,74	11,15
% de pobres ³	56,80	34,29	48,59	26,65
Índice de Gini	0,68	0,63	0,57	0,55

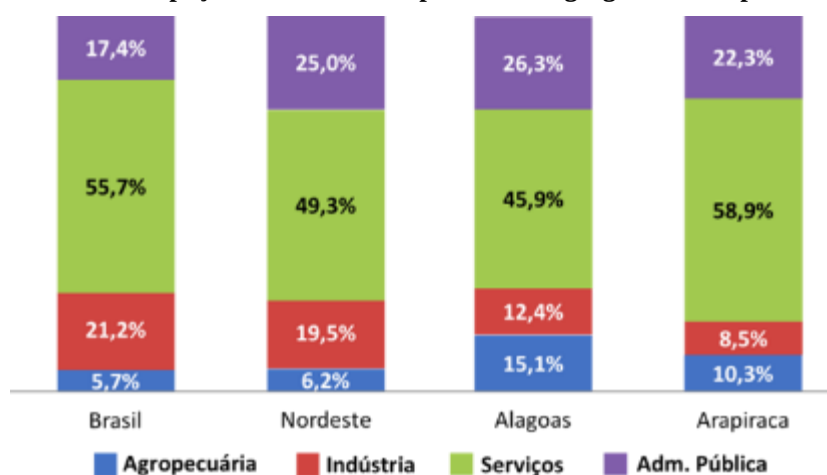
Fonte: PNUD, Ipea e FJP

(1) R\$ de agosto/2010; (2) Com renda domiciliar per capita mensal inferior a R\$ 70,00 de agosto/2010; (3) Com renda domiciliar per capita mensal inferior a R\$ 140,00 de agosto/2010.

A composição do Produto Interno Bruto (PIB) do Município de Arapiraca pode ser observada na Figura 39, em perspectiva comparativa ao Brasil, à Região Nordeste e ao Estado

de Alagoas, considerando o ano de 2016. É possível constatar que os setores da agropecuária e da administração pública apresentavam porcentagens maiores que as médias nacional e macrorregional, mas menores que a estadual. No PIB municipal, o setor industrial apresentava uma porcentagem menor se comparado às demais unidades geográficas. O destaque na composição do PIB de Arapiraca é o setor de serviços, que apresenta participação maior se comparada ao país, à região e ao estado.

Figura 39 - Participação setorial no PIB por unidade geográfica, Arapiraca – 2016



Fonte: BANCO DO NORDESTE, 2019 [adaptado pelo autor]

No tocante às condições de habitação, os dados do Censo (Tabela 8) mostram que Arapiraca apresentou melhorias contínuas quanto ao acesso da população à água encanada⁵¹ nas últimas décadas. Os dados referentes ao saneamento básico atestaram uma piora entre 1991 e 2000, retornando em 2010 a um patamar próximo dos anos 1990. Os dados referentes ao fornecimento de energia e coleta de lixo mostram que esses serviços estavam próximos da universalização na cidade.

Tabela 8 - Arapiraca – AL. Indicadores de infraestrutura urbana.

	1991	2000	2010
% da população em domicílios com água encanada	54,18	69,33	94,68
% da população em domicílios com abastecimento de água e esgotamento sanitários inadequados*	13,30	26,40	12,40
% da população em domicílios com energia elétrica	92,15	97,63	99,56
% da população em domicílios com coleta de lixo	84,19	96,82	97,38

Fontes: PNUD, Ipea e FJP; (*) Banco do Nordeste, 2015

⁵¹ É importante destacar que o acesso à canalização da água não repercute necessariamente em acesso à segurança hídrica, dados os problemas de interrupção frequente no abastecimento de água por motivos diversos.

O Estado de Alagoas possuía, em 2010, um total de 842.804 domicílios particulares permanentes e um déficit habitacional de 124.063 unidades, 14,6% do total. Esse *déficit* é composto por 100.434 domicílios situados em áreas urbanas e 23.628 em áreas rurais do estado. No mesmo ano, Arapiraca contava com 58.277 domicílios particulares permanentes e o *déficit* habitacional perfazia 7.377 unidades, 12,7% do total de domicílios, sendo 6.693 localizados em área urbana e 415 unidades em área rural (VIEIRA, 2016). A partir do Programa Minha Casa Minha Vida, quatro conjuntos habitacionais foram implantados em Arapiraca: o Residencial Brisa do Lago (2012), com 1.868 unidades habitacionais; o Residencial Nossa Senhora Aparecida (2013), com 499 unidades; o Residencial do Agreste (2014), com 999 unidades; e o Residencial Vale do Perucaba (2014), também com 999 unidades (Figura 40).

Figura 40 - Vista do Residencial Vale do Perucaba.



Fonte: <http://web.arapiraca.al.gov.br>

4.3. O espaço intraurbano de Arapiraca: configuração e autosegregação

Historiadores e estudiosos locais apontaram que as terras que hoje correspondem ao município de Arapiraca eram conhecidas como “Alto do Espigão do Simão do Cangandu”. Inicialmente, elas pertenciam a Marinho Falcão e, mais tarde, foram vendidas a Amaro da Silva Valente que, por sua vez, as cedeu para Manoel André Correia dos Santos, seu genro. Manoel André teria vindo de Cacimbinhas – naquele contexto, um distrito subordinado a Palmeira dos Índios – com a sua esposa Dona Maria Valente e se instalado na área, em 1848. A presença maciça de uma espécie arbórea conhecida pelo nome popular “Arapiraca” teria motivado a denominação para o povoado (GUEDES, 1999; MACEDO, 1998). A terra propícia

para o cultivo da mandioca e a existência de uma fonte de água doce proveniente do Riacho Seco asseguraram as condições de permanência nesse período inicial da ocupação.

Em 1864, sob as ordens de Manoel André, foi erigida a Capela de Nossa Senhora do Bom Conselho, sobre o local onde sua esposa, Dona Maria Valente, teria sido sepultada. Entre 1848 e 1865, o povoado cresceu com a vinda de familiares e pessoas próximas a Manuel André, conformando o primeiro núcleo de ocupação – o “quadro” – formado pela capela e um arruamento margeado por casas de taipa, com telhados em duas águas. Ao se deslocarem com destino ao povoado, os viajantes afirmavam que iam para o “Quadro da Arapiraca”, dando origem à primeira denominação desse arruamento (GUEDES, 1999).

A partir da formação do quadro, o processo de ocupação se deu de forma dispersa e polinucleada. A formação dos assentamentos foi se dando em razão da disponibilidade de recursos naturais, para fins de subsistência, e ao longo dos seguintes caminhos: a oeste, na direção de Traipu, próximo ao rio Perucaba (atual bairro Cacimbas), em 1858, e na direção ao Poço Frio (atual bairro Zélia Barbosa Rocha), em 1859; a leste, à margem direita do Riacho Seco (atual bairro Canafistula), em 1860; a Noroeste, com o surgimento do sítio “Craíba dos Nunes”⁵²; a Nordeste, em direção ao Sítio Serra dos Ferreiras, um dos mais antigos assentamentos; e a Norte, o sítio Caititus, em 1861 (ARAPIRACA, 2005).

Os primeiros núcleos de povoamento, formados em meados do século XIX, deram origem aos bairros Centro, e aos primeiros bairros pericentrais: Alto do Cruzeiro (antigo Alto da Boa Vista), Cacimbas e Baixão, que também abrigaram residências de famílias importantes no contexto da fundação do povoado. No Centro, está localizado o marco zero da cidade, a Praça Manoel André (antigo “Quadro”).

Em 1884, teve origem a Feira de Arapiraca, localizada no “quadro”. Segundo Guedes (1999), a feira teria sido criada por iniciativa de Esperidião Rodrigues da Silva, uma liderança política do povoado, naquele contexto. Para Nardi (2010) as motivações foram de ordem econômica: a fome que alastrou na região no ano de 1884; a necessidade de troca do excedente agrícola; e o fumo como indutor de encontros regulares entre os habitantes da região. Para Guedes (1999) e Macedo (1998) a feira teria criado as condições para a expansão do fumo. Para Nardi (2010), o fumo teria criado as condições para a formação da feira.

De acordo com Guedes (1999), o “quadro” preservava, em 1910, algumas características do núcleo original. A casa do fundador Manoel André, falecido em 1890, ainda estava presente e, ao lado, Capela de Nossa Senhora do Bom Conselho, como pode ser vista na Figura 41. “Ao

⁵² Núcleo da ocupação original do município de Craíbas, emancipado de Arapiraca, em 1962.

longo do ‘quadro’, na área do comércio, existiam diversos umbuzeiros e uma velha tamarineira, em cuja sombra nasceu a feira e onde os trabalhadores penduravam a carne para vender” (ARAPIRACA, 2005, p. 45).

Figura 41 - Arapiraca. Vista do “quadro” em 1910, atual Praça Manoel André; ao fundo, a casa de Manoel André e a Capela de Nossa Senhora do Bom Conselho



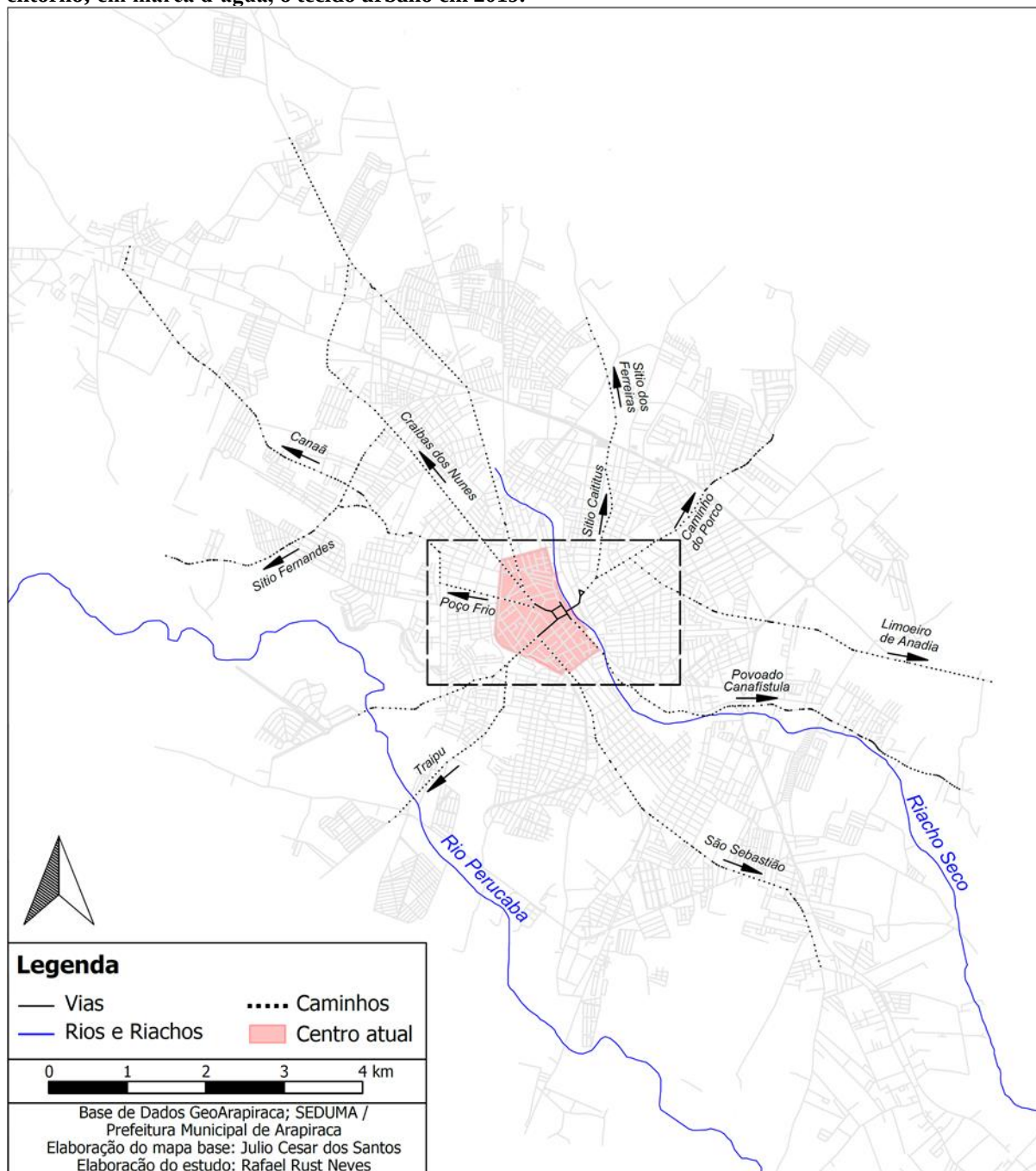
Fonte: Guedes, 1999

O crescimento econômico e populacional do povoado de Arapiraca suscitou um movimento local em prol da sua emancipação política. O processo de emancipação, iniciado sob a liderança de Esperidião Rodrigues, em 1918, foi extenso e conflituoso. A aprovação da Lei 1.009, em 30 de maio de 1924, oficializaria a emancipação, porém, as disputas políticas atrasaram a publicação da lei no Diário Oficial, ocorrida em 30 de outubro daquele mesmo ano. Em meados da década de 1920, os produtos agrícolas mais relevantes na região eram o feijão, o milho, o algodão, a mandioca como a cultura predominante, e o fumo, que ainda não tinha a projeção que alcançou nas décadas posteriores (GUEDES, 1999).

De acordo com a descrição de Guedes (1999), no contexto da emancipação política, o traçado urbano de Arapiraca era formado por cinco logradouros públicos (Figuras 42 e 43): o “quadro”, posteriormente designado como rua do Comércio, atual Praça Manoel André (Figura 44); a Rua Nova, atual Praça Marques da Silva (Figura 45A); a Rua Pinga Fogo, atual Rua Aníbal Lima (Figura 46); a Rua Boca da Caixa, atual rua 15 de Novembro (Figura 47); e início da Rua do Cedro, atual Av. Rio Branco (Figura 48).

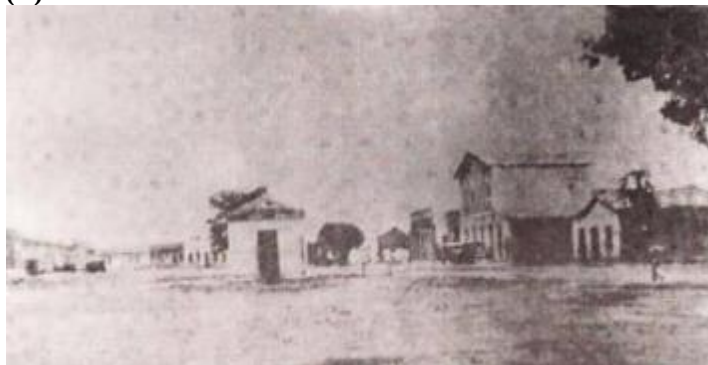
Outros dois caminhos partiam desse núcleo original: o Beco dos Urubus, com origem no centro do quadro em direção à Lagoa das Olarias, a área de várzea do Riacho Seco (onde hoje está o Parque Ceci Cunha); e um prolongamento que partia da rua Nova em direção ao cemitério (sobre o qual foi erigida a Concatedral) passando por um local onde existia um matadouro (atual Largo D. Fernando Gomes). Outro logradouro relevante, mas não mencionado por Guedes, foi a “Boca da Igreja” (atual Praça Bom Conselho) (Figura 49).

Figura 42 – Malha urbana em 1924, com os principais logradouros públicos e indicação hipotética dos principais caminhos que ligavam a vila Arapiraca aos principais sítios, povoados e cidades localizados no entorno; em marca d'água, o tecido urbano em 2019.



Fonte: O autor (2021). Mapa-base: Julio Cesar dos Santos.

Figura 45 - (A) Vista parcial da Rua Nova, em 1918; ao centro, a cacimba; (B) Primeiro sobrado, que abrigou o Paço Municipal e, na década de 1930, o Hotel Estrela (foto em detalhe)



Fonte: Guedes, 1999

Figura 46 - Rua Pinga Fogo, década de 1950



Fonte: Câmara Municipal de Arapiraca

Figura 47 - Rua Boca da Caixa, atual Rua 15 de Novembro, em 1940



Fonte: Guedes, 1999

Figura 48 – (A) Rua do Cedro, atual Av. Rio Branco, em 1938; ao fundo à direita, a segunda sede da Prefeitura Municipal; e (B) o edifício da Prefeitura Municipal em detalhe



Fontes: (A) Câmara Municipal de Arapiraca; (B) <https://nn1.com.br/noticia/1871/especial-94-anos>

Figura 49 - “Boca da Igreja”, atual Praça Bom Conselho, em 1945



Fonte: Câmara Municipal de Arapiraca

A Igreja de São Sebastião foi erigida em 1926, por José Zeferino de Magalhães, ao lado da sua residência, em razão do pagamento de uma promessa feita na primeira década daquele século, quando o povoado sofreu com uma epidemia de tifo (GUEDES, 1999). Essa igreja foi a única edificação daquele logradouro que permanece até os dias atuais (Figura 50).

Figura 50 - (A) Igreja de São Sebastião, em 1946. (B) A mesma Igreja, em 2020



Fontes: (A) Guedes, 1999; (B) O autor (2020)

A partir da década de 1930, a zona rural do município passou por relevantes transformações. Até então, predominavam os latifúndios improdutivos. A cultura do fumo passou a predominar sobre a cultura da mandioca como a principal atividade agrícola do município, surgindo novos “currais de fumo” nas fazendas Ouro Preto, Seridó e Primavera.

No entorno do núcleo original formado pelo Centro e pelo Alto do Cruzeiro, havia sítios que, a partir da segunda fase de expansão urbana, ao longo das décadas de 1930, 1940 e 1950, foram sendo incorporados à cidade como bairros, são eles: Baixão, Cacimbas, Capiatã, Caititus, Primavera, Ouro Preto e Poço Frio (atual Zélia Barbosa Rocha). Posteriormente, foi incorporado o bairro Brasília (GUEDES, 1999).

Na década de 1940, a cultura fumageira, a feira e o comércio se constituíram nas três forças motoras que passaram a impulsionar a economia de Arapiraca. A linha férrea foi instalada em 1947 e inaugurada pela *Great Western of Brasil Raillyway* (Figura 51). A implantação da ferrovia conferia à Arapiraca, naquele contexto, a posição privilegiada de “ponta de trilhos”. A linha férrea perpassou o território municipal de forma longitudinal e se constituiu em um proeminente indutor de progresso e de modernidade (ARAPIRACA, 2005), assim como um importante eixo de expansão urbana nas décadas de 1950 e 1960. Em 2020, a estação estava em avançado estado de deterioração em razão do abandono. No final de 2021, a administração municipal informou que o edifício seria reabilitado⁵⁴.

Figura 51 – (A) Estação Ferroviária Arapiraca em construção; (B) o edifício, em 2020.



Fontes: (A) Câmara Municipal de Arapiraca; (B) O autor (2020)

Com a chegada da ferrovia e a expansão da economia fumageira, a cidade experimentava, na década de 1950, um surto de modernização e progresso. A vegetação nativa foi derrubada para dar lugar às plantações de fumo (GUEDES, 1999). A Feira de Arapiraca

⁵⁴ Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/2021/11/antiga-estacao-ferroviaria-de-arapiraca-recebera-biblioteca-e-espacos-de-convivencia-urbana/>. Acesso em: 10 jan. 2022.

ainda se restringia à antiga rua do Comércio. Sob a administração do prefeito Luiz Pereira Lima, houve uma série de melhoramentos na área urbana, como a reforma do calçamento na Rua do Comércio, realizando a pavimentação da via e implantando um canteiro central (Figura 52); a construção do pontilhão que interligou a rua do Comércio ao bairro Alto do Cruzeiro); além do calçamento e ajardinamento da Praça Dr. Durval de Góes Monteiro (atual Praça Marques da Silva) (ARAPIRACA, 2005).

Figura 52 - Rua do Comércio, em 1949, após a reforma do calçamento e a pavimentação da via



Fonte: Macedo, 1994

Na década de 1960, a área comercial de Arapiraca expandiu para além das ruas Aníbal Lima, XV de Novembro, Domingos Rodrigues e a Praça Bom Conselho. A feira livre, até então restrita à rua do Comércio, se estendeu e passou a ocupar outros logradouros, se tornando a maior feira do Estado de Alagoas (GUEDES, 1999).

Os bairros Cacimbas, Baixão, Cavaco e Centro, passaram a sofrer com problemas decorrentes da poluição e de enchentes frequentes. Para mitigar o problema dos dois primeiros bairros, foi construída na região do Poço Frio, a barragem do DNOCS, atual Lago da Perucaba (Figura 53), em meados dos anos 1960, atraindo um vetor de crescimento da cidade para aquela direção. Por ser salobra, a água do riacho Perucaba era imprópria para o consumo humano. A construção da barragem trouxe como impactos a submersão do antigo Poço Frio, um ponto de lazer tradicional da cidade e danos à vegetação nativa e à fauna aquática (ARAPIRACA, 2005).

Figura 53 - Açude do DNOCS, atual Lago da Perucaba



Fonte: <http://valormercado.com.br>

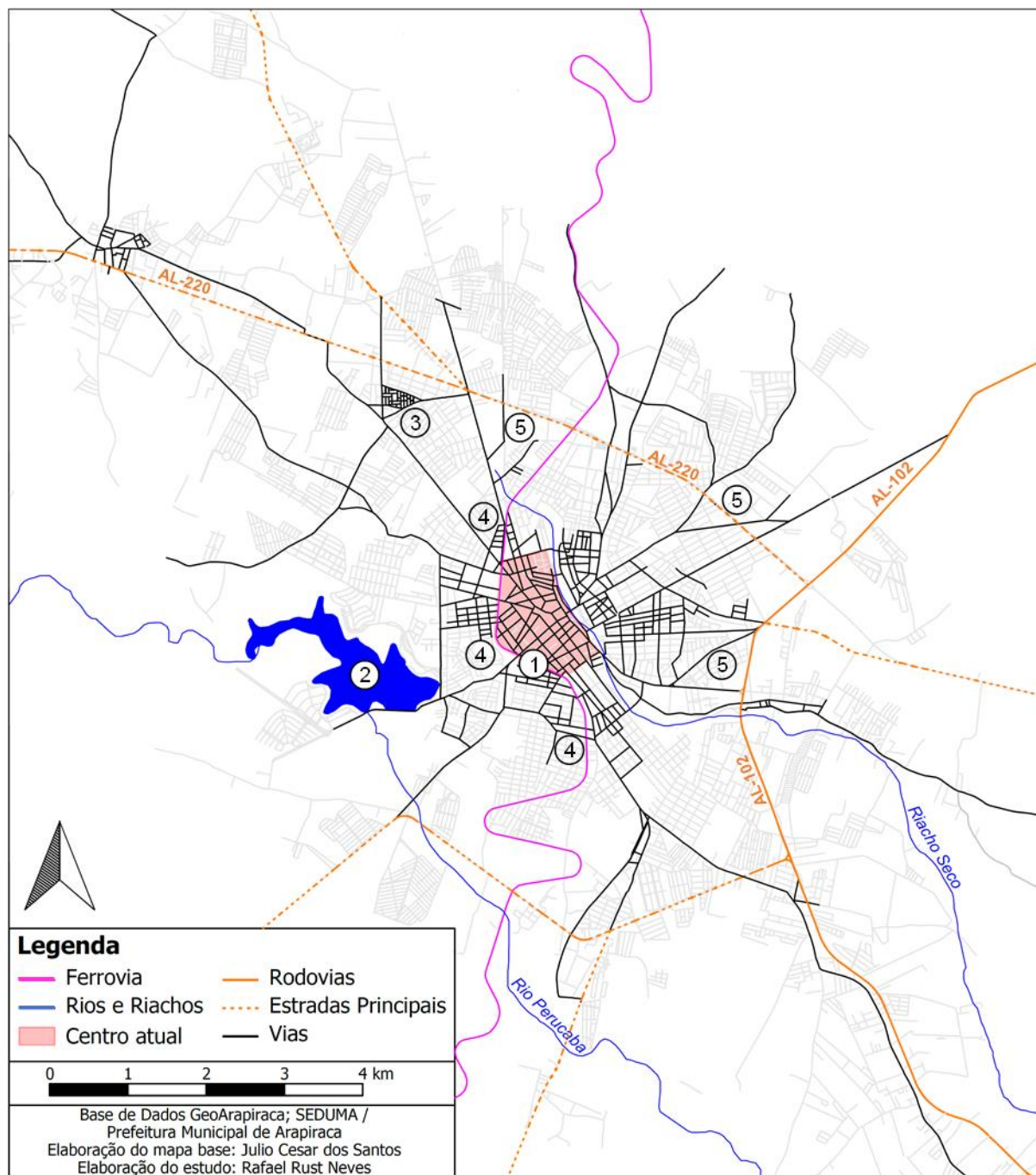
O rápido crescimento urbano sem o provimento de infraestrutura adequada, somado à expansão da cultura fumageira no meio rural sem um plano de manejo, acarretaram problemas ambientais decorrentes do uso de defensivos agrícolas e a poluição química dos cursos d'água e dos lençóis freáticos (ARAPIRACA, 2005).

Em 1968, foi aberta uma artéria viária que redefiniu a malha urbana no setor leste da cidade: a Av. Cel. Wilson Santa Cruz Caldas, mais conhecida como “Avenida do Futuro” (atual Avenida Deputada Ceci Cunha). A abertura da avenida foi realizada na administração do Prefeito João Lúcio da Silva, que conferiu a ela o cognome que permanece até os dias atuais. De acordo com Souza (2012, p. 48), logo após a sua abertura, a “avenida do futuro” se tornou o principal acesso à cidade, interligando a área central com a rodovia AL-102 (atual AL-110), já pavimentada naquele contexto (Figura 54). Até então, o acesso principal à cidade se dava por uma via estreita, hoje denominada Rua Nossa Senhora da Salete.

Outros efeitos resultantes da abertura da avenida, segundo Souza (2012), foram a valorização das terras ao longo da via, favorecendo proprietários fundiários; a expansão da área urbana no setor leste da cidade; e a substituição progressiva das atividades rurais por atividades urbanas, embora persistissem usos do solo rurais em propriedades lindeiras à avenida, conforme observado por Souza no contexto da realização da sua pesquisa.

No decorrer das décadas de 1970 e 1980, o crescimento do transporte motorizado transformou as estradas estaduais AL-14 (atual AL-115), AL-24 (atual AL-220) e a rodovia AL-25 (atual AL-110) em importantes atratoras da expansão urbana na cidade. Nesses decênios, a malha urbana expandiu para além dos bairros pericentrais. A noroeste, foi implantado o primeiro conjunto habitacional da cidade, hoje conhecido como COHAB Velha. É importante destacar que até meados da década de 1970, a malha urbana de Arapiraca se apresentava de forma mais adensada dentro dos limites dados pelas rodovias estaduais.

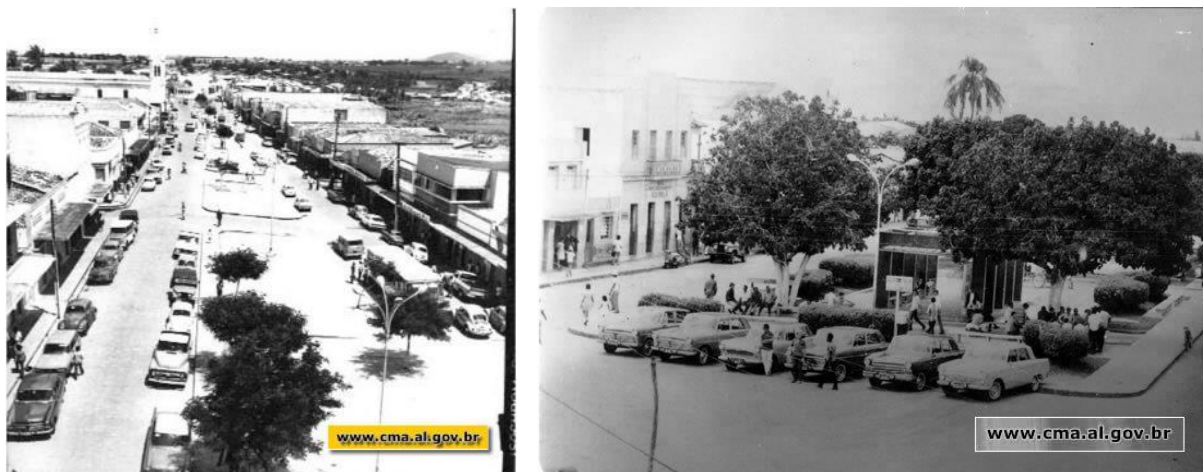
Figura 54 - Malha Urbana de Arapiraca 1972, sobreposta ao tecido urbano atual, de 2019. (1) Estação Ferroviária; (2) Açude do DNOCS (atual Lago da Perucaba); (3) Conjunto Habitacional COHAB Velha; (4) expansão urbana ao longo da ferrovia; (5) expansão urbana na direção das rodovias.



Fonte: O autor (2021). Mapa-base: Julio Cesar dos Santos.

Nesses dois decênios, os logradouros públicos passaram por novo remodelamento. Com a intensificação do tráfego decorrente do aumento da venda de veículos automotores, essa modalidade de transporte passou a receber tratamento prioritário. Parte das calçadas e das praças públicas perderam espaço para os leitos carroçáveis e os estacionamentos, conforme pode ser constatado nas Figuras 55A e 55B.

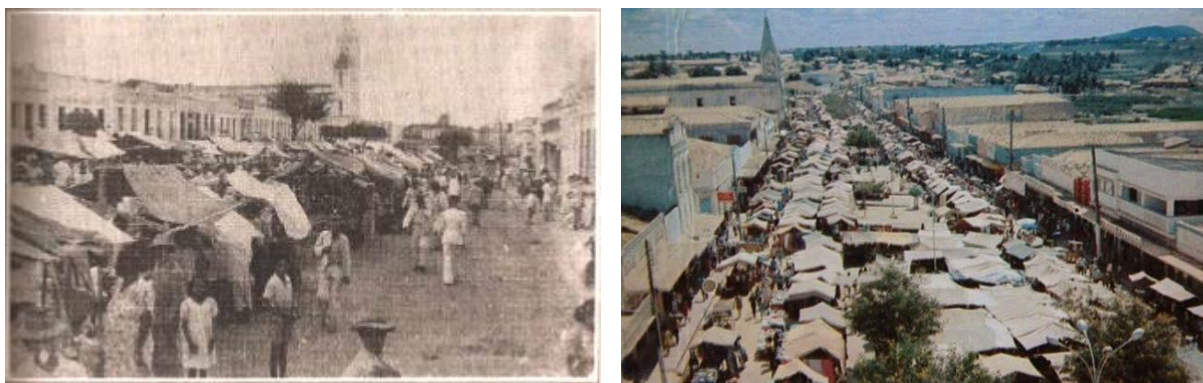
Figura 55 - (A) Rua do Comércio, na década de 1970, destacando o grande número de veículos. (B) Praça Dr. Góes Monteiro, com as calçadas reduzidas para prover área de estacionamentos



Fonte: Câmara Municipal de Arapiraca

Nos anos de 1970, a feira e o comércio formal da cidade estabeleciam uma relação de interdependência. A feira promovia a concentração de pessoas que consumia tanto nas suas instalações, como no comércio formal que, por sua vez, gerava divisas para o município por meio da tributação (FERRARI, 1990). A expansão da feira entre os anos 1940 e 1980 pode ser observada nas Figuras 56A e 56B.

Figura 56 - Feira de Arapiraca na Praça do Comércio. (A) em 1942; (B) na década de 1980



Fontes: (A) Câmara Municipal de Arapiraca e (B) <https://m.facebook.com/ArapiracaAntiga>

A década de 1980 foi marcada pela primeira gestão do prefeito Severino Leão, entre 1983 e 1988, que realizou obras de vulto tais como: o aterramento da Lagoa das Olarias e a reconstrução do canal do Riacho Seco, parte em canalização aberta, parte fechada, recobrindo o seu curso; a implantação de rede de esgotos em uma parte do Centro; e a urbanização da favela Escorrego da Catita, com a pavimentação de parte das vias, construção de casas e a implantação do canal que direcionou o escoamento das águas provenientes do Centro para o Açude do DNOCS.

No entanto, a ausência de uma política habitacional que enfrentasse o problema da moradia de forma sistemática e abrangente continuou levando as populações de baixa renda a ocupar áreas ambientalmente vulneráveis. Ao longo do canal construído para a condução do Riacho Seco, surgiram as favelas do Quiçassa e Caborje (Figura 57).

Figura 57 - Favela do Caborje, removida em 2007 para a implantação do Bosque das Arapiracas



Fonte: Arapiraca, 2004

Nos decênios 1990 e 2000, a malha urbana ultrapassou os limites das rodovias. Ao sul, o Distrito Industrial, implantado em meados dos anos 1990, próximo ao entroncamento das rodovias AL-115 e AL-485, se constituiu como um vetor de expansão naquele contexto. Ao norte, a construção do Centro Administrativo às margens da AL-220 (Figura 58), em 2005, e a implantação do Campus da Universidade Federal de Alagoas (Figura 59), em 2006, às margens da AL-115, conformaram importantes vetores de expansão naquele decênio. O Arapiraca Garden Shopping (Figura 60), implantado em 2013, em área pública cedida pela prefeitura⁵⁵, contígua ao Centro Administrativo; a nova Adutora do Agreste, instalada em 2014 em frente ao Campus da UFAL, e a expansão da Mineração Vale Verde (Figura 61), em 2018, na divisa com o Município de Craíbas, fortaleceram o vetor de expansão ao norte do município.

⁵⁵ Leis municipais 2.590/2008, 2.693/2010, 2.699/2010 e 2.735/2011.

Figura 58 – Centro Administrativo Municipal

Fonte: Prefeitura Municipal de Arapiraca

Figura 59 – Campus da UFAL Arapiraca

Fonte: <https://ufal.br/>

Figura 60 – Arapiraca Garden Shopping

Fonte: <https://www.jornaldealagoas.com.br/>

Figura 61 - Mineradora Vale Verde

Fonte: <https://vale-verde.com/>

As duplicações da AL-220, concluída em 2012, e da AL-110, iniciada em 2018, atraíram investimentos principalmente de supermercados atacado varejistas. Quatro estabelecimentos foram implantados às margens ou próximo dessas duas rodovias: Atacadão, Maxxi Atacado, Assaí e Azul Atacarejo (Figura). Os investimentos públicos em infraestrutura rodoviária atraem, também, outro segmento: os construtores e incorporadores ligados à implantação de residenciais horizontais fechados. A malha urbana da cidade, em 2020, com a localização dos equipamentos supracitados, é apresentada na Figura 62.

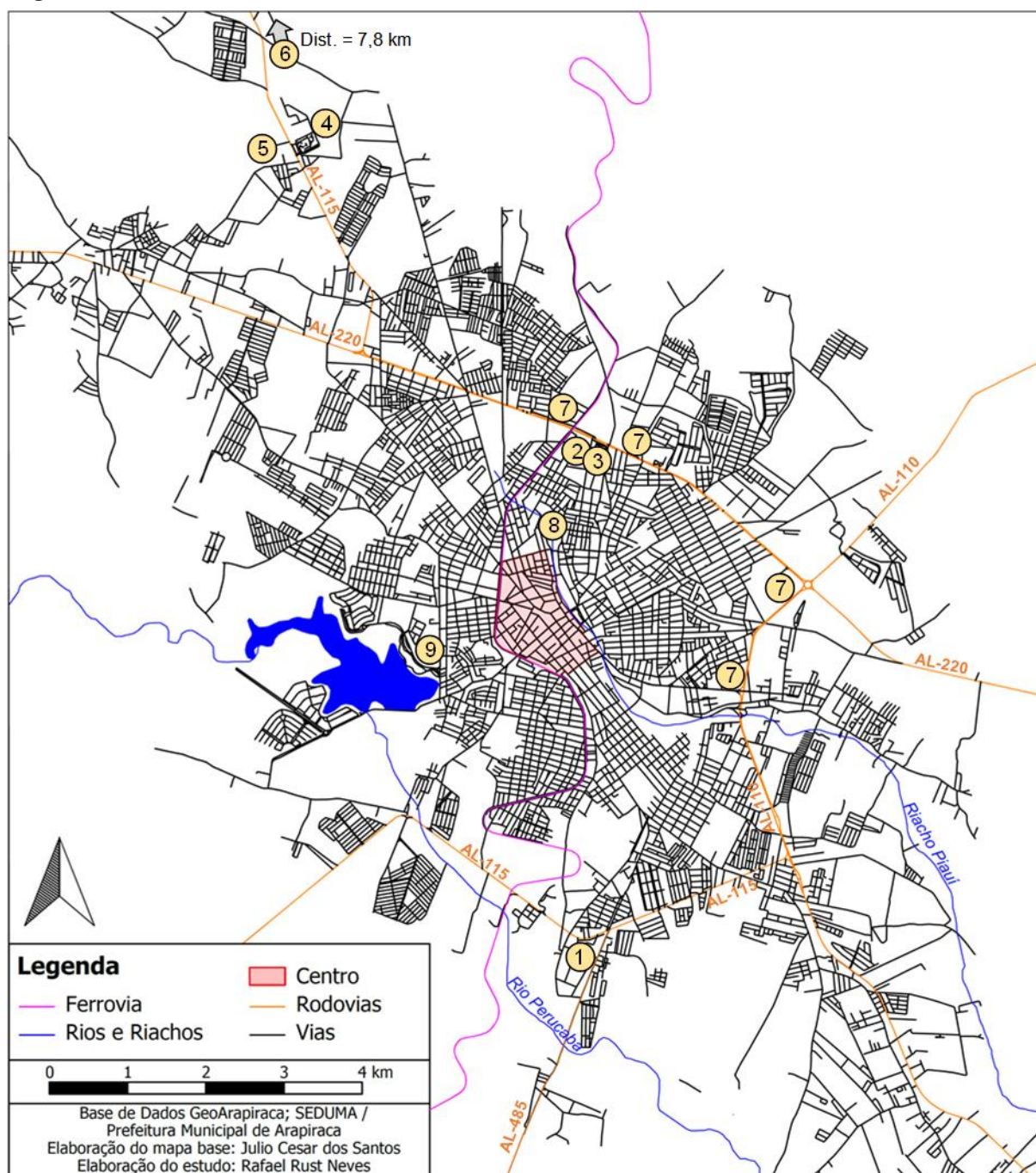
Figura 62 - Supermercados Atacado-Varejistas instalados próximo a rodovias duplicadas

Fonte: <https://www.assai.com.br/>



Fonte: <https://www.facebook.com/azulatacarejo/>

Figura 63 - Malha Urbana de Arapiraca em 2019. (1) Distrito Industrial; (2) Centro Administrativo; (3) Arapiraca Garden Shopping; (4) UFAL Campus Arapiraca; (5) Adutora do Agreste; (6) Mineradora Vale Verde; (7) Supermercados Atacado Varejistas; (8) Bosque das Arapiracas; (9) Urbanização da Orla do Lago da Perucaba.



Fonte: O autor (2021). Mapa-base: Julio Cesar dos Santos.

No tocante à área central da cidade, com a crise estrutural da cultura fumageira, na segunda metade da década de 1990, o poder público municipal passou a apoiar o comércio formal como estratégia de superação do desemprego e da estagnação econômica. Desde então, o comércio formal passou a antagonizar com a feira e o resultado dessa disputa foi o fortalecimento do comércio formal e o enfraquecimento paulatino da grande feira. No início do

século XXI, a administração municipal desmembrou a Grande Feira de Arapiraca, que ocorria semanalmente às segundas, em feiras menores instaladas em diferentes bairros, em distintos dias da semana.

Após o desmembramento, sob o argumento de que a feira tradicional criava problemas para o tráfego de veículos no Centro, em 2004 a administração municipal deslocou-a para um bairro pericentral, o Baixão, prejudicando o acesso, reduzindo o movimento de pessoas e, conseqüentemente, prejudicando as vendas. Uma mobilização realizada pelos feirantes fez com que a administração municipal recuasse e a principal feira da cidade retornou para o Centro, mas o desmembramento enfraqueceu, em parte, a sua atratividade.

A supracitada disputa produziu transformações no espaço urbano da área central. O comércio formal foi beneficiado com intervenções urbanas de “revitalização” na área do Centro onde ele predomina, com a implantação de calçadas na Praça Manoel André e adjacências, assegurando melhores condições de circulação para os consumidores.

O conjunto de intervenções urbanas na área central, chamada pelas administrações municipais como “revitalização do Centro”, perdurou de 1993 a 2012⁵⁶ e contemplou as seguintes obras públicas: remodelamento da Praça Marques da Silva (1994) implantação do Parque Ceci Cunha (2000), remodelamento da Praça Manoel André e adjacências (2003), remodelamento do Largo Dom Fernandes Gomes (2003), implantação do Parque Ceci Cunha II (2006), implantação do Mercado de Artesanato Margarida Gonçalves (2007), construção do Memorial da Mulher (2008), remodelamento da Praça Luiz Pereira Lima (2010), remodelamento de Praça de Santa Cruz (2010), construção do Ginásio João Paulo II (2011) e implantação do Bosque das Arapiracas, inaugurado em 2011 (Figura 64).⁵⁷

⁵⁶ Período que compreendeu a segunda gestão de Severino Barbosa Leão (1993-1996), os dois mandatos da prefeita Célia Rocha (1997-2000 e 2001-2004) e os dois mandatos do prefeito Luciano Barbosa (2005-2008 e 2009-2012). Célia Rocha e Luciano Barbosa foram secretários municipais de saúde e de educação, respectivamente, na segunda gestão de Severino Leão.

⁵⁷ Apesar do Bosque das Arapiracas, o Parque Ceci Cunha, o Memorial da Mulher e a Praça Santa Cruz não estarem localizados no bairro Centro, podem ser mencionados como parte do conjunto de intervenções atinentes à área central da cidade, dada a proximidade e as semelhanças funcionais que esses espaços têm com o Centro.

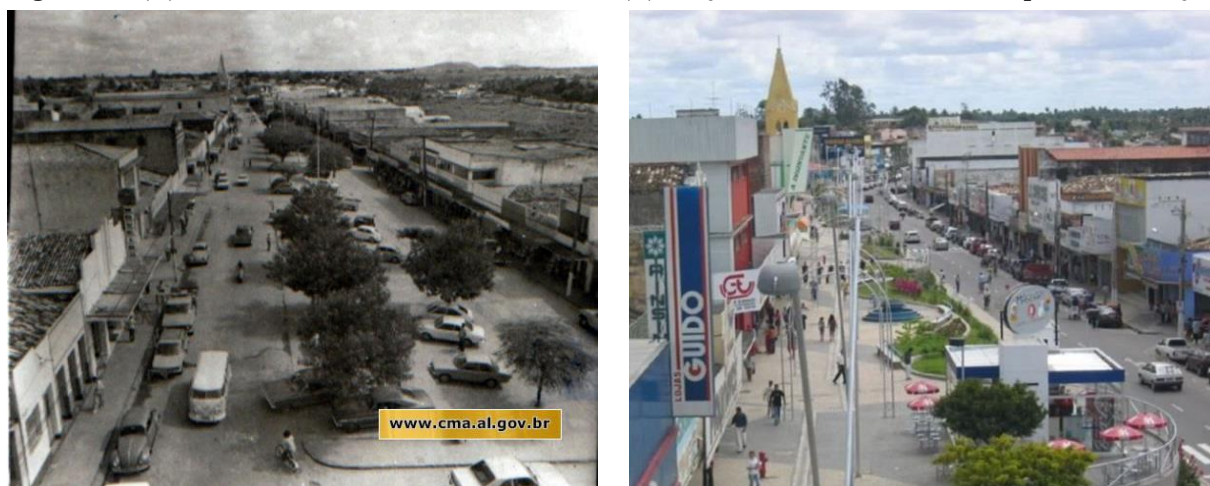
Figura 64 - Localização das principais intervenções urbanas na área central da cidade, entre 1993 e 2012.



Fonte: Google Earth [adaptado pelo autor]

As obras de remodelamento realizadas em determinadas praças públicas do Centro implantaram calçadões, a partir do fechamento de vias para tráfego de veículos, que antes circundavam esses logradouros, a exemplo da Praça Manoel André (Figura 65). Essas intervenções favoreceram a parte do Centro que abrange desde o Parque Ceci Cunha até a Rua São Francisco, onde predomina o comércio formal da cidade, em detrimento da outra parte, que corresponde ao trecho que vai da Rua São Francisco até a linha férrea desativada, que não contou com a mesma atenção e os mesmos investimentos.

Figura 65 - (A) Rua do Comércio, na década de 1960; (B) Praça Manuel André, em 2003, pós-revitalização



Fonte: Câmara Municipal de Arapiraca

Entre 2013 a 2020, houve uma redução das intervenções urbanas na área central, após a última obra de vulto nessa fração da cidade, o Bosque das Arapiracas, inaugurado em 2011 (Figura 66). Essa grande intervenção teve início com a remoção das favelas do Caborje e Quiçassa, deslocando as famílias para o conjunto habitacional Jardim das Paineiras, no bairro Sen. Nilo Coelho, a quatro quilômetros de distância do local. De acordo com a justificativa do projeto, as favelas estavam nas margens do riacho Seco, em área de risco.

Figura 66 - Bosque das Arapiracas



Fontes: (A) <https://web.arapiraca.al.gov.br/>;

Na última década, as intervenções no Centro foram de natureza muito pontual, com o intuito de realizar manutenção e adaptações nos espaços públicos implantados na década anterior. Apesar da grande maioria das intervenções se concentrarem na “revitalização” dos espaços públicos da área central e na implantação de algumas praças nos bairros pericentrais e periféricos⁵⁸, a maior intervenção urbana realizada na periferia da cidade foi a urbanização da orla norte do Lago da Perucaba.

⁵⁸ Praça da Fumageira, no bairro Primavera (2012); Praça do Campus da UFAL Arapiraca, no bairro Bom Sucesso, dentre outras.

Essa intervenção urbana foi recomendada pelo PDPMA, aprovado em 2006, com o objetivo de oferecer um espaço público qualificado para fins de lazer dada a localização em área de preservação ambiental. Para a execução da obra, foram mobilizados 20 milhões de reais, no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)⁵⁹.

A intervenção consistiu na pavimentação da via e do estacionamento que dão acesso ao empreendimento e na construção de um calçadão, parque infantil, quadras poliesportivas, ciclovia, áreas ajardinadas, quiosques para bares e restaurantes, academia ao ar livre, biblioteca pública digital, destinada ao público infanto-juvenil e um planetário como ponto de apoio às escolas de tempo integral de Arapiraca. O planetário é o primeiro no Estado de Alagoas (Figura 67) e se tornou uma das principais atrações turísticas da cidade. Em meados de 2021, foram iniciadas as obras do Centro de Convenções. A urbanização do Lago da Perucaba ampliou as opções de lazer urbano fora do Centro da Cidade.

Figura 67 - Urbanização da orla norte do Lago da Perucaba, após a inauguração da primeira etapa, em 2009: (A) vista área, (B) quiosques e passarela principal e (C) espaço para eventos. (D) o Planetário, inaugurado em 2012.



Fonte: <http://www.tribunauniao.com.br;>



Fonte: <https://www.jaenoticia.com.br,>



Fonte: http://alagoasby_tonicavalcante.blogspot.com



Fonte: http://alagoasby_tonicavalcante.blogspot.com

⁵⁹ Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/2009/03/luciano-e-renan-garantem-mais-r-3-mi-para-o-lago-da-perucaba/>. Acesso em: 19 dez. 2021.

Arapiraca, nas últimas duas décadas, tem sido marcada por processos espaciais urbanos que tem alterado a sua configuração. A descentralização urbana está em curso e pode ser observada considerando dois aspectos: (i) político: com o deslocamento das instituições administrativas, antes dispersas pela área central, para o Centro Administrativo, em 2005, que reuniu em um só edifício a Prefeitura Municipal com todas as suas Secretarias no bairro Santa Edwiges; e (ii) comercial, com a implantação do Arapiraca Garden Shopping, se constituindo em um equipamento de consumo que reúne diversos estabelecimentos de comércio e serviços, e dos supermercados atacado-varejistas. Os equipamentos mencionados estão localizados, em maior parte, ao longo da AL-220.

A cidade experimentou também uma progressiva mudança do uso do solo, com atividades rurais sendo substituídas por atividades urbanas. Não obstante, é comum na paisagem da cidade extensas glebas lindeiras às rodovias com cultivo de fumo, mandioca e outras culturas, constituindo grandes vazios urbanos. O uso do solo rural nessas áreas bem servidas de infraestrutura parece ter como finalidade a especulação imobiliária. Nas franjas do perímetro urbano, muitos terrenos são utilizados para plantio como meio de vida para pequenos agricultores, indicando a transição no uso do solo.

Tem sido observada uma alteração na natureza do capital que comanda a economia do município: o capital acumulado nas atividades agrícolas e industriais tem sido convertido em capital imobiliário, com os industriais e empresários locais – antes vinculados à economia fumageira – atuando, nas últimas duas décadas, como construtores e incorporadores imobiliários.

O papel do poder público parece também ter sofrido alterações nessa transição da atividade econômica, passando para uma gestão pública de base empresarial-corporativa. Os investimentos públicos realizados na cidade têm priorizado a revitalização de espaços públicos com a criação de novos espaços de lazer. Contudo, essas intervenções tem produzido uma sobrevalorização da terra urbana, principalmente na área central, gerando uma acelerada mudança do uso do solo observada na expansão das atividades comerciais e redução do uso residencial no Centro.

No entorno do Lago da Perucaba, a implantação de equipamentos como Planetário e Centro de Convenções, indica tendências próprias da cidade pós-moderna – serviços culturais e turismo de negócios – sem, contudo, ter resolvido problemas elementares da modernidade como o funcionamento de uma rede de esgotamento sanitário ao menos nos bairros mais consolidados da cidade. As tubulações do sistema de esgotamento sanitário vêm sendo instaladas desde 2014, mas imbróglis envolvendo a estação de tratamento de efluentes têm

impedido a entrada em funcionamento da rede. Com as obras inacabadas e abandonadas pelo poder público, a área foi ocupada pelo Movimento Sem Terra⁶⁰.

Dentre os processos espaciais em curso nesse período, a segregação urbana tem produzido efeitos deletérios para o desenvolvimento urbano no município. A segregação pode ser observada na cidade em suas três variantes: (i) espontânea, formada pelos assentamentos precários constituídos por cortiços e favelas; (ii) programada, evidenciada pela implantação de grandes conjuntos habitacionais em áreas distantes da malha urbana consolidada, alguns deles precarizados por falta de manutenção e sem os equipamentos comunitários para atender os moradores, alijando-os do direito à cidade; e (iii) voluntária, observada na profusão de residenciais horizontais fechados nas franjas do perímetro, alguns deles constituindo ilhas de prosperidade rodeadas por assentamentos habitados por uma população carente de recursos e de serviços públicos urbanos.

*

O processo de implantação de residenciais horizontais fechados em Arapiraca-AL é relativamente recente: teve início em 2006 e ainda está em curso. Essa particularidade oferece uma oportunidade privilegiada para avaliar o fenômeno da autosegregação e suas implicações nas transformações do espaço urbano, em uma cidade média, desde o começo da implantação dos RHF's. O levantamento bibliográfico e documental foi importante para abordar o processo de expansão urbana por loteamentos em Arapiraca-AL e as visitas de campo permitiram identificar e registrar as transformações urbanas mais recentes.

Para realizar o mapeamento dos loteamentos em Arapiraca foram seguidos dois procedimentos: (i) levantamento dos dados de localização, polígono e data de aprovação, junto à plataforma geoweb⁶¹ do Setor de Georreferenciamento (GeoArapiraca) da Prefeitura Municipal de Arapiraca, de todos os loteamentos urbanos aprovados na cidade; e (ii) levantamento junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEDUMA), da

⁶⁰ Disponível em: <https://www.7segundos.com.br/arapiraca/blogs/2020/05/13/5112-terreno-com-obra-inacabada-de-estacao-de-tratamento-de-esgoto-vira-acampamento-de-sem-terra>. Acesso em: 23 nov. 2021.

⁶¹ Antes de ser desativada, em 2019, a plataforma geoweb disponibilizava dados georreferenciados do município de acordo com a seguinte estrutura: a) base político-administrativa: comunidades, hidrografia, limite de bairros, limites municipais, linha férrea, massas de água, rodovias; b) cadastro: áreas públicas, marcos geodésicos, padrão construtivo, perímetros, setores cadastrais; c) dados demográficos: densidade demográfica, população por aglomerado, população por setor; d) equipamentos: assistência social, educação, meio ambiente, outros órgãos, saúde; e) serviços públicos: cemitérios, coleta de lixo, delegacias, infraestrutura, postes, rotas de ônibus, ruas varridas; f) uso do solo: imóveis com habite-se, imóveis com poço, feiras livres, loteamentos, loteamentos de interesse social, loteamentos regularizados, nascentes do piauí, postos de combustível, quiosques, uso e ocupação, usucapião e zoneamento plano diretor 2016.

Prefeitura Municipal de Arapiraca, dos dados detalhados referentes aos loteamentos fechados, contendo as seguintes informações: nome do loteamento, endereço, proprietário, ano de aprovação, código/ano do alvará, número de lotes, área residencial e área total do loteamento. A escolha dessas informações teve por motivação identificar os loteamentos, espacializá-los no tecido urbano da cidade e analisar os percentuais de áreas públicas e privadas em cada loteamento, possibilitando calcular o tamanho médio do lote – um dos critérios relevantes para a construção da tipologia de RHF's que serviu de parâmetro para a aplicação do questionário junto aos moradores.

Após a disponibilização dos dados por técnicos da SEDUMA, foi realizado um procedimento de formatação, no software Microsoft Excel, de modo a organizar a base para fins de cálculo e estudos comparativos. Realizou-se uma revisão detalhada dos dados com vistas a sanar ocorrência de possíveis duplicidades ou inconsistências. Os técnicos da SEDUMA prestaram os esclarecimentos necessários e enviaram algumas correções pontuais à planilha original. Alguns dados foram complementados com um levantamento junto à Companhia de Saneamento de Alagoas (Casal).

Os dados disponibilizados pela SEDUMA e compatibilizados com o GEOArapiraca e a Casal possibilitaram a organização da planilha e a elaboração dos mapas, com vistas a espacializar os loteamentos na malha urbana de Arapiraca. Os mapas foram confeccionados em parceria com o arquiteto e urbanista Júlio César Santos, contratado para tal finalidade.

Os dados vetoriais de perímetros e localização de loteamentos utilizados para a composição dos mapas foram obtidos através da plataforma geoweb da prefeitura de Arapiraca, além da base de eixos viários da plataforma *Open Street Maps* (OSM). Todos os dados obtidos foram georreferenciados ou convertidos para o Sistema de Projeção Cartográfica SIRGAS 2000 UTM 24/S. Em todos os procedimentos foi utilizado o software livre de Sistema de Informações Geográficas (SIG) QGIS, versão LTR 3.10 – A Coruña. A seguinte sequência de procedimentos foi adotada na elaboração dos mapas:

1. Inicialmente, os dados vetoriais foram inseridos no SIG, onde foi realizado a geocodificação dos polígonos dos loteamentos. Os dados alfanuméricos dos loteamentos (nome, data de aprovação, situação, etc) foram unidos às geometrias por meio de uma chave de ligação.
2. Após constituída a camada vetorial de loteamentos, alimentada com os dados previamente obtidos, se procedeu à estilização da camada de acordo com a sua categoria, nesse caso, utilizando o campo de situação do loteamento (se aberto, fechado, irregular, etc).

3. Configurado o estilo e as categorias da camada de loteamentos, realizou-se um filtro para cada recorte temporal pré-definido: os decênios de 1961 até 2019 (por exemplo: ano_aprovação >= 1961 and ano_aprovação <= 1980).

A partir de dados como nomes dos loteamentos e endereços foi possível espacializar os empreendimentos na malha urbana de Arapiraca. Nos mesmos mapas foram informados os polígonos correspondentes aos últimos cinco perímetros urbanos. Os empreendimentos residenciais foram classificados em três categorias: loteamentos convencionais ou abertos, residenciais horizontais fechados (RHF) e conjuntos habitacionais.

O ano de aprovação possibilitou representar nos mapas a evolução da implantação dos loteamentos em diferentes decênios: 1961-1970, 1971-1980, 1981-1990, 1991-2000, 2001-2010, 2011-2019⁶², agrupando-os em intervalos de vinte anos.

A análise da subdivisão atual dos bairros da cidade (Figura 68) juntamente com a espacialização dos loteamentos urbanos aprovados pelo município entre 1961 e 2019 (Figuras 69, 70 e 71) permite constatar que os loteamentos localizados nos bairros pericentrais apresentaram porte menor do que aqueles localizados nos bairros periféricos, convergindo com Santos, Santos e Barbosa (2015). Essa discrepância pode guardar relação com a maior disponibilidade de área e pelo menor preço da terra nos bairros mais afastados do Centro.

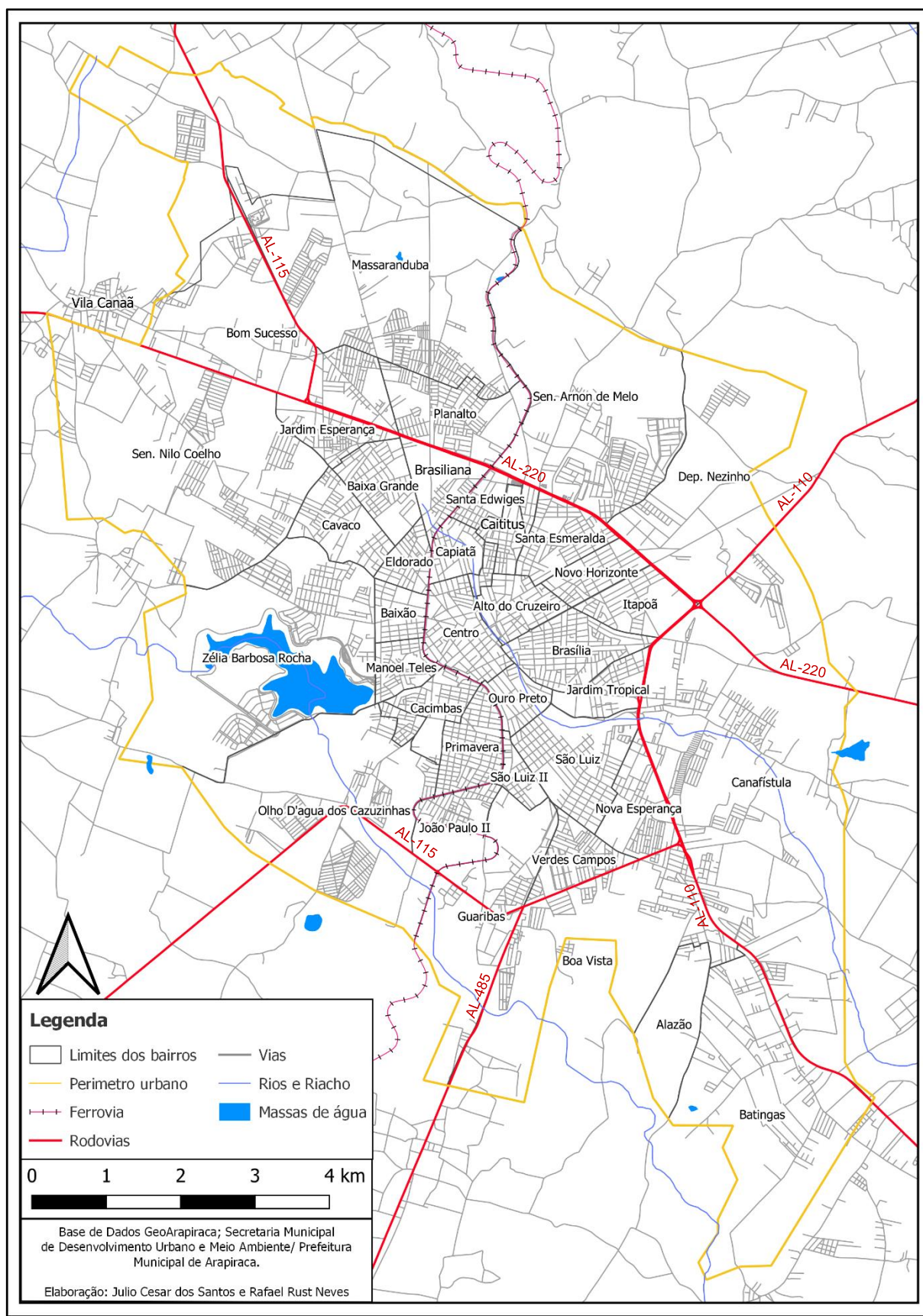
O levantamento dos dados indicou que o primeiro loteamento urbano implantado em Arapiraca foi aprovado em 1962 e está localizado onde, hoje, estão situados os bairros Sen. Teotônio Vilela e Caititus. Não foram encontrados, nos registros da Prefeitura, dados referentes a outros loteamentos aprovados neste primeiro decênio analisado (1961-1970).

Na década de 1970, a maior parte dos loteamentos aprovados estava concentrada nos bairros pericentrais – Alto do Cruzeiro, Brasília, Ouro Preto, Baixão e Manoel Teles – e em menor número nos bairros Santa Esmeralda e Jardim Tropical, dada a atratividade exercida pela estrada AL-220 (Figura 69). No início deste decênio foi implantado o primeiro conjunto habitacional do município, a “COHAB Velha”, hoje localizado no bairro Jardim Esperança, mas distante da malha urbana e do centro da cidade naquele contexto (ARAPIRACA, 2005).

A Rua Mal Deodoro da Fonseca se tornou uma importante artéria viária cumprindo a função de interligar a rodovia AL-102 (atual AL-110) com a área central da cidade. Esse papel de via conectora parece explicar a implantação de três loteamentos ao longo do seu percurso nesse decênio. A “avenida do futuro”, aberta no final dos anos 1960, apresentava até o final da década de 1970 usos predominantemente rurais.

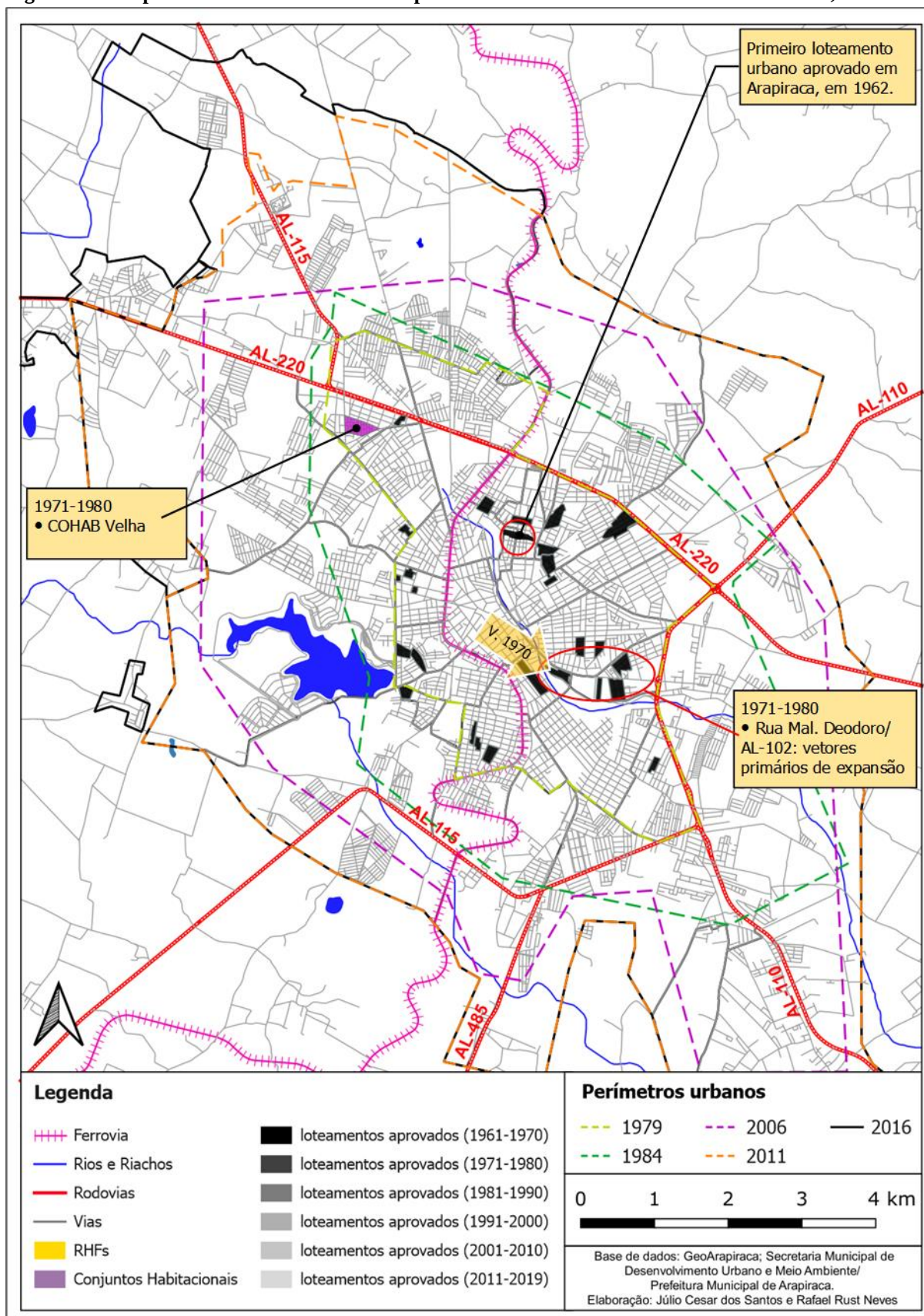
⁶² A década de 1960 foi adotada como marco inicial em razão da base de dados fornecida pela Prefeitura. A estruturação da base está sendo realizada pela equipe de georreferenciamento.

Figura 68 - Malha Urbana de Arapiraca, em 2019, com os limites e denominações dos bairros.



Elaboração: Julio Cesar dos Santos e Rafael Rust Neves

Figura 69 - Arapiraca. Loteamentos urbanos aprovados entre 1961 e 1980 sobre a malha atual, de 2019.



Fonte: O autor (2021). Mapa-base: Julio Cesar dos Santos.

Em 1979, foi elaborado o primeiro plano diretor⁶³ da cidade. O plano foi enviado à Câmara Municipal, porém, não foi aprovado. Ele incorporou o perímetro urbano disposto pela lei municipal de 1975, que ampliou a área destinada à ocupação urbana para 1.530,3 hectares, em que 614,3 hectares correspondiam à área urbana já consolidada e 916,0 foram hectares destinados à expansão da cidade (Figura 70). Essa ampliação do perímetro com uma grande proporção de vazio ao mesmo tempo em que limitou o aumento do preço da terra, favoreceu a especulação imobiliária e o crescimento horizontal da malha urbana, sem o devido provimento de infraestrutura adequada (ARAPIRACA, 2005).

Entre 1981 e 1990, dentre os bairros pericentrais, destacaram o Manoel Teles e Ouro Preto, com três loteamentos implantados no interior dos seus limites, além do Eldorado, que abrigou dois novos loteamentos, à época (Figura 70). A Rua Nossa Senhora da Salette, embora tenha perdido para a “Avenida do Futuro” a função de principal à cidade, abrigou três loteamentos ao longo do seu percurso nesse decênio. A expansão urbana nos anos 1980 foi mais vigorosa nos bairros Santa Esmeralda, Novo Horizonte, Itapoã, São Luiz e Zélia Barbosa Rocha. Além de abrigarem o maior número de loteamentos aprovados nesse período, estes bairros receberam também parcelamentos de grande porte.

A lei municipal nº 1.387, de 09 de abril de 1984, redefiniu o perímetro e a área urbana passou a ocupar o equivalente a 3.463,00 hectares (ARAPIRACA, 2005). Com esse perímetro, a área destinada à ocupação urbana mais que dobrou, totalizando crescimento de 126% em relação ao perímetro anterior (Figura 70).

No decorrer da década de 1980, o vetor de expansão norte transpôs a rodovia AL-220, em direção ao bairro Planalto, que abrigou três empreendimentos, sendo um deles o conjunto habitacional conhecido como “COHAB Nova”, aprovado em 1990. No bairro Jardim Esperança, foi implantado o maior loteamento aprovado na década de 1980, com área em torno de 23 hectares. O segundo maior loteamento aprovado nesse decênio, com área aproximada de 21,5 hectares, está ao localizado ao sul, no bairro São Luiz.

Entre 1991 e 2000, a cidade atravessou outro momento de transformações urbanas que marcaram a paisagem da cidade até o presente momento. Em 1995, a Lei Municipal nº 1.911/95 ampliou novamente o perímetro, aumentando a área urbana para 3.942 hectares, totalizando um crescimento de 14% em relação ao perímetro anterior, definido em 1984.

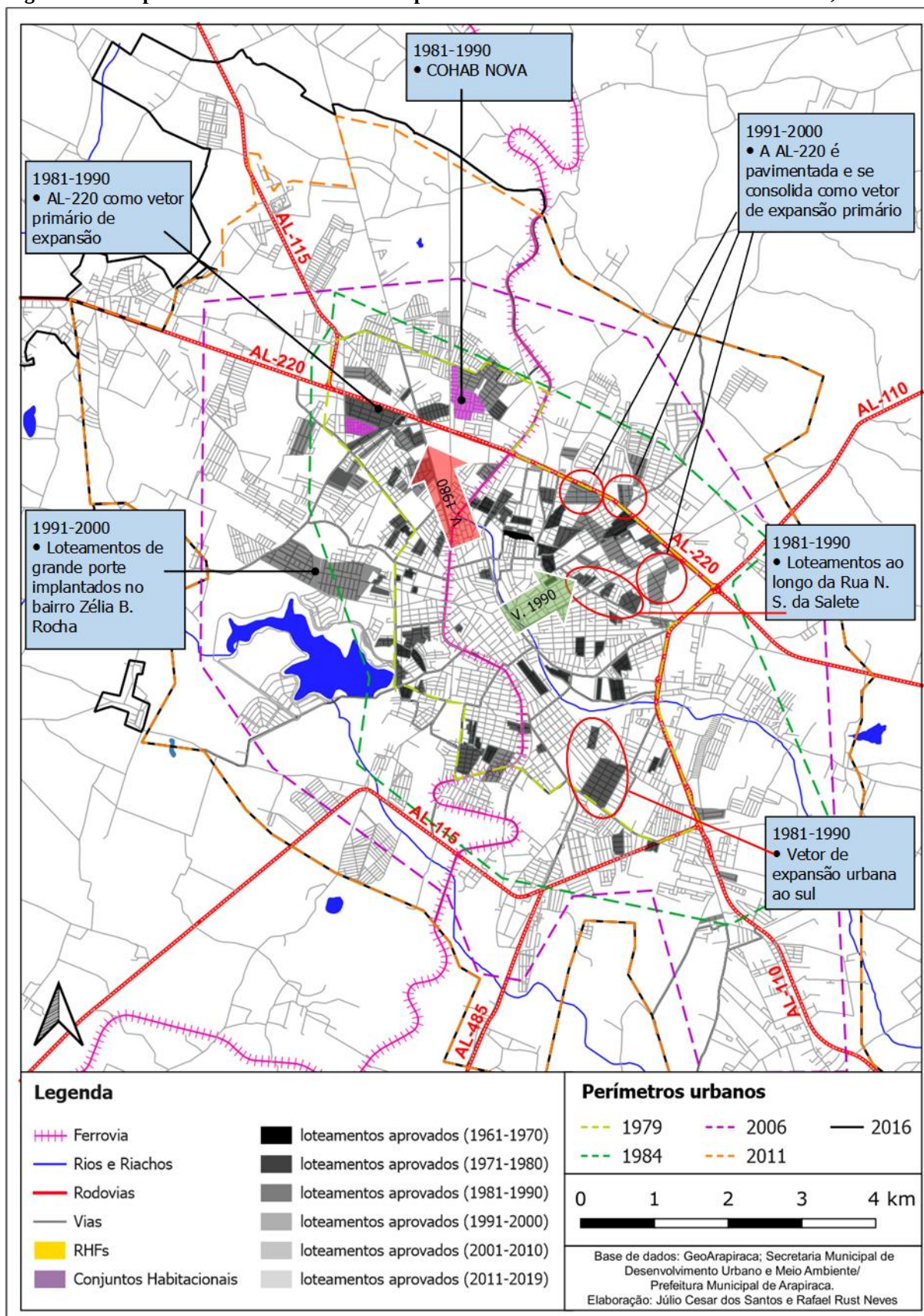
Em 1990, o número de grandes empresas atuando na comercialização do fumo caiu significativamente (FREITAS; OLIVEIRA, 2018). A crise estrutural da cultura fumageira que

⁶³ O Plano de 1979 foi dividido em três volumes, mas só o terceiro foi encontrado. No volume III são apresentadas uma descrição do zoneamento, sem mapas, e as minutas de lei para o ordenamento urbano.

atingiu toda a Região Fumageira de Arapiraca, na segunda metade de década de 1990, gerou um fluxo migratório intenso, em que contingentes da população rural do município, assim como populações advindas dos municípios vizinhos, passaram a se instalar na zona urbana de Arapiraca.

Entre 1991 e 2000, os loteamentos urbanos aprovados indicaram a intensificação do vetor de expansão da cidade nas direções norte, nordeste e noroeste (Figura 70). O maior número de loteamentos aprovados nesse período está localizado nos bairros Itapoã, Novo Horizonte, Santa Esmeralda, Baixa Grande e Planalto, todos margeados pela rodovia estadual AL-220, provavelmente, a maior indutora da expansão urbana, naquela ocasião. Nesse decênio foram implantados dois parcelamentos de grande porte em área contígua, no bairro Zélia Barbosa Rocha, nas imediações do Açude do DNOCS (atual Lago da Perucaba), totalizando aproximadamente, 60 hectares de área ocupada.

Figura 70 - Arapiraca. Loteamentos urbanos aprovados entre 1981 e 2000 sobre a malha atual, de 2019.



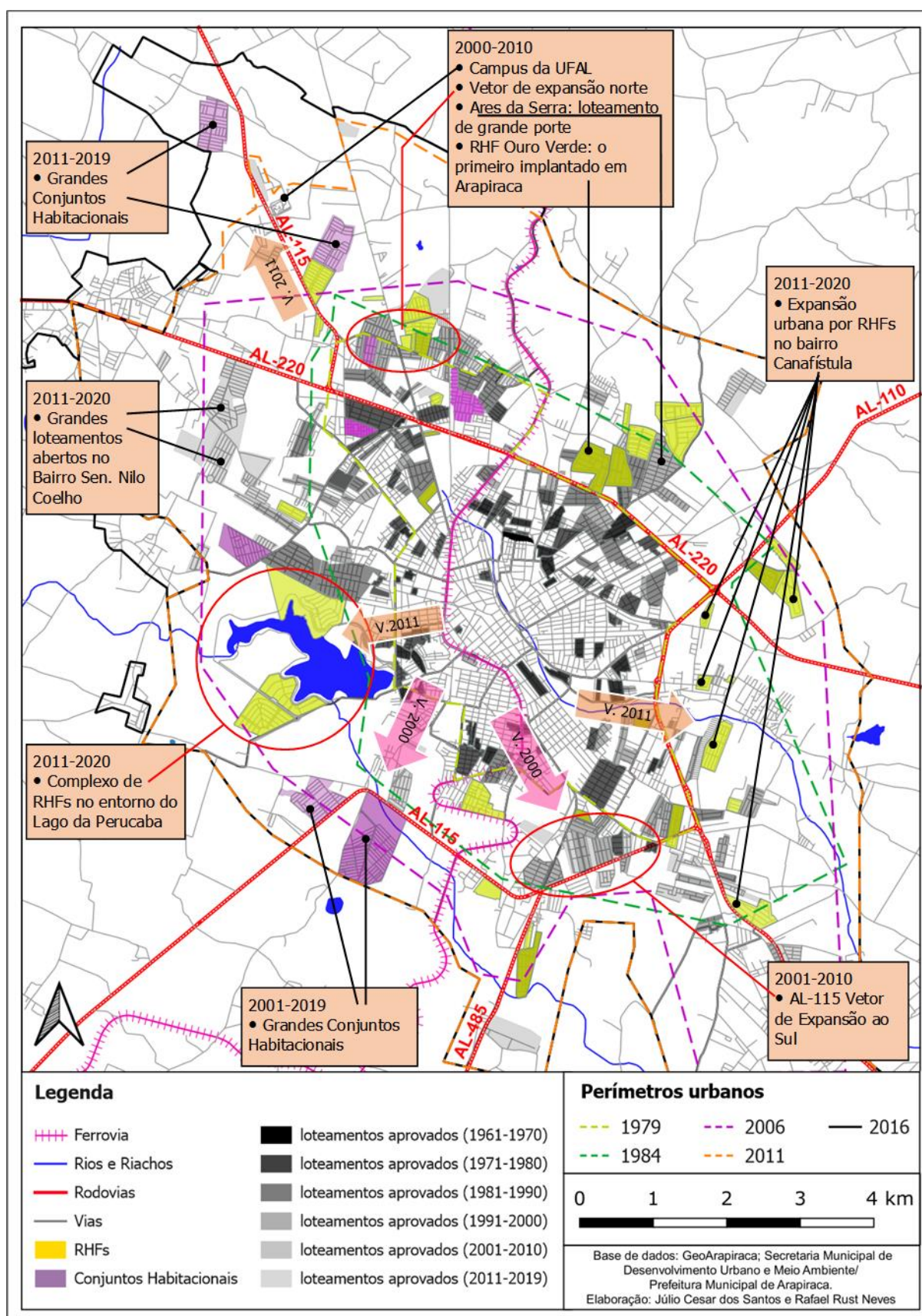
Fonte: O autor (2021). Mapa-base: Julio Cesar dos Santos.

A década de 2000 foi marcada por transformações notáveis na configuração urbana da cidade. Após a aprovação do Plano Diretor Participativo do Município de Arapiraca, em 2006, o perímetro urbano foi novamente expandido por meio da lei municipal 2.470/2006, passando a delimitar uma área de 6.517,57 hectares e estabelecendo um contorno de 35.041,51 metros lineares (ARAPIRACA, 2006) (Figura 71).

No âmbito da habitação de interesse social, foi aprovada nesse decênio a implantação dos conjuntos habitacionais Jardim das Paineiras (2007), Arapiraca (2008) e Brisa do Lago (2009). O Jardim das Paineiras, localizado no bairro Sen. Nilo Coelho, foi viabilizado pelo Programa Habitar Brasil BID (HBB), com a finalidade de abrigar 583 famílias que viviam em áreas de risco nas favelas do Caborje e Quiçassa – removidas em prol da implantação do Bosque das Arapiracas – e no bairro Manoel Teles. O Residencial Arapiraca, localizado no bairro Massaranduba, teve como beneficiários 283 funcionários públicos municipais. Viabilizado com recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida, o Residencial Brisa do Lago foi aprovado em 2009, totalizando 1868 casas. Ocupando uma área de 68,97 hectares no bairro Olho D'água as Cazuzinhas, ele consistiu no maior empreendimento residencial aprovado pela prefeitura naquele decênio, definindo um vetor de expansão ao sul.

Quanto aos loteamentos convencionais, a expansão urbana conformou dois vetores: ao norte, induzido pela implantação do Campus da Universidade Federal de Alagoas (Figura 71), com uma concentração de parcelamentos nos bairros Bom Sucesso, Planalto e na Zona de Expansão Urbana definida pelo PDPMA, em 2005; e ao sul, induzido pela AL-115, com a profusão de loteamentos nos bairros São Luiz, Verdes Campos, Nova Esperança e Boa Vista.

Figura 71 - Arapiraca. Loteamentos urbanos aprovados entre 2001 e 2019, sobre a malha atual, de 2019.



Fonte: O autor (2021). Mapa-base: Julio Cesar dos Santos.

O bairro Cavaco, situado na periferia da cidade, a noroeste, abrigou três loteamentos urbanos aprovados nesse decênio. É importante destacar dois grandes parcelamentos implantados no bairro Planalto: o Residencial Ares da Serra, um loteamento aberto, convencional, com área total de 26 hectares e 771 lotes, aprovado em 2005; e o Residencial Ouro Verde, o primeiro loteamento fechado implantado em Arapiraca, com área total de 36 hectares e 465 lotes, concluído em 2007.

Depois do Residencial Ouro Verde, outros oito empreendimentos fechados foram implantados em Arapiraca no final desse decênio: o Altaville Residence (2008), o Residencial Belo Jardim (2008), o Residencial Colibri (2009), o Residencial Portal do Sol (2009), o Residencial Bem Viver (2010), o Residencial Eldorado (2010), o Residencial Parc Ville (2010) e o Residencial Morumbi (2010).

Na década de 2011-2019, a demarcação da área urbana da cidade foi expandida duas vezes. Em 2011, a lei municipal 2.770 ampliou o perímetro urbano em 44,35%, considerando o anterior, estabelecido em 2006, cinco anos antes. Com essa ampliação, a área urbana demarcada atingiu 9.408,29 hectares, delimitada por um contorno de 54.114,02 metros lineares. Em 2016, a lei municipal 3.238 ampliou novamente a área urbana para 9.899,50 hectares circunscrita em um perímetro com 57.878,57 metros lineares (ARAPIRACA, 2016) (Figura 71). As sucessivas expansões do perímetro urbano ao longo dos últimos 40 anos geraram grandes vazios nas franjas de ocupação urbana, sem que os vazios localizados em meio a áreas consolidadas e providas de infraestrutura fossem devidamente ocupados. A especulação imobiliária avançou sobre os bairros mais afastados do Centro.

Nesse período foram implantados grandes conjuntos habitacionais viabilizados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida: o antedito Residencial Brisa do Lago, aprovado em 2009, mas inaugurado em 2012; o Residencial Nossa Senhora Aparecida (2013), com 999 casas, localizado no bairro Massaranduba, justaposto ao residencial fechado Aroeiras; o Vale do Perucaba (2014), composto de 999 unidades habitacionais, localizado próximo ao Brisa do Lago; e o Residencial do Agreste (2014), também com 999 unidades habitacionais⁶⁴, localizado ao norte do município, fora do perímetro urbano naquela ocasião (Figura 69).

O vetor de expansão ao norte, impulsionado pelo Campus da Ufal na década anterior, foi consolidado com a duplicação da AL-220 (2012), o Arapiraca Garden Shopping (2013), os

⁶⁴ A repetição desse quantitativo de unidades habitacionais em diferentes empreendimentos indica uma estratégia adotada pelas construtoras para não serem obrigadas a executar equipamentos comunitários, conforme dispõe a Portaria nº 325, de 7 de julho de 2011, emitida pelo Ministério das Cidades.

supermercados atacado-varejistas e a Mineradora Vale Verde⁶⁵ (2018) (Figura 72). O vetor a sudeste foi impulsionado pela duplicação da AL-110 (2018) e pela abertura de outro supermercado atacado varejista.

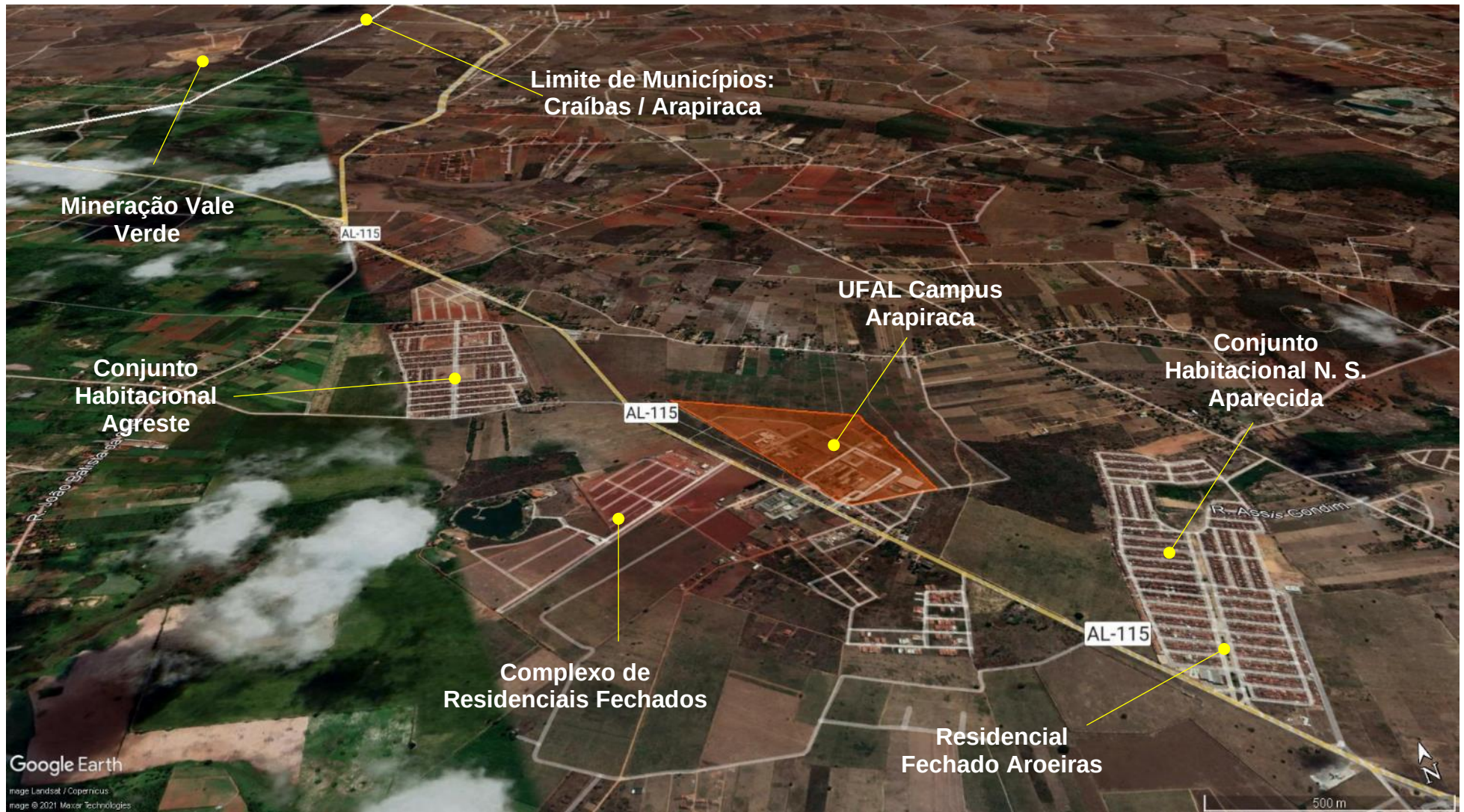
A opção pelos equipamentos de serviços e de consumo parece mostrar um panorama da configuração socioespacial da cidade. Os equipamentos de serviço e estabelecimentos de comércio mais utilizados pela população de baixa renda estão localizados no centro da cidade, como o Hospital Regional, o Jomart Atacado e a Feira Livre. No anel periférico, próximo às rodovias AL-220 e AL-110, estão os equipamentos e estabelecimentos mais utilizados pelos segmentos de média e alta rendas como o Hospital Chama, o Arapiraca Garden Shopping e os supermercado atacado-varejistas.

A concentração de instituições educacionais, equipamentos de saúde e estabelecimentos comerciais valorizados nas margens das rodovias, fazem delas objetos de disputa nas escolhas locais de RHF. Conforme apontou Sposito (2006), a aproximação com as rodovias assegura um deslocamento rápido com ligação a pontos de interesse sem a necessidade de passar pelo Centro ou por áreas consideradas “indesejáveis” pelos moradores de RHF. Os parques e praças mais equipados estão localizadas na área central da cidade, com exceção da urbanização da orla leste do Lago da Perucaba. Nas periferias, os segmentos de média e alta rendas estão suprindo a demanda de praças de forma exclusivista, no interior dos RHF.

As intervenções urbanas levadas a cabo pela administração municipal e pelo governo do estado acabaram por favorecer a implantação de RHF. O baixo preço da terra nos bairros mais afastados do Centro, assegurada por múltiplas expansões do perímetro urbano; a dimensão espacial atinente ao porte médio da cidade e a dimensão temporal, referente aos deslocamentos rápidos pelas rodovias, asseguradas pelas duplicações têm transformado os bairros afastados na “bola da vez” do capital imobiliário mobilizado para implantação de residenciais fechados.

⁶⁵ A Mineração Vale Verde realizou [...] a abertura da Mina Serrote “a céu aberto para o beneficiamento e produção do concentrado de cobre e exportação do minério majoritariamente para o mercado asiático. A expectativa é de lavar cerca de 4,1 milhões de toneladas por ano. A vida útil estimada da Mina Serrote é de cerca 14 anos [...]. Desde 2018, 100% do capital da empresa pertence à Appian Capital Advisory LLP”, com sede em Londres, Inglaterra. Disponível em: <https://vale-verde.com/index.php/mina-serrote/>. Acesso em: 02 dez. 2021.

Figura 72 - Vetor de Expansão Norte. Arapiraca-AL.



Fonte: Google Earth [adaptado pelo autor]

No decênio 2011-2019, a expansão urbana através de loteamentos apresentou uma diversidade de situações que tornou ainda mais complexa a periferia da cidade. Sobre os loteamentos urbanos convencionais, abertos, observa-se uma concentração desses empreendimentos nos bairros Massaranduba e Nilo Coelho, ao norte, e Verdes Campos e Boa Vista, ao sul.

É digno de nota o quantitativo e o porte dos loteamentos abertos aprovados no bairro Senador Nilo Coelho nesse decênio. Os três maiores empreendimentos aprovados entre 2013 e 2015 – Luar de Arapiraca, Porto Vitória e Sonho Verde II –, ao longo da Rua Pedro Alexandre, apresentaram uma oferta de lotes da ordem de 2.019 unidades e área total de 73 hectares (Figura 73). Observando a imagem de satélite e analisando registros fotográficos feitos *in loco* é possível constatar que tais empreendimentos são dotados de ótimas condições de infraestrutura, com ruas asfaltadas e bem sinalizadas, meio fio e rede elétrica instalada, porém registram uma baixa ocupação dos lotes (Figuras 74A e 74B).

Figura 73 - Loteamentos abertos de grande porte com ocupação rarefeita no bairro Sen. Nilo Coelho.



Fonte: Google Earth [editado]

Figura 74 - Loteamento Colorado, bairro Sen. Nilo Coelho. (A) Alameda principal com lotes vazios nas duas margens; (B) Pavimentação em asfalto com sinalização horizontal.



Fontes: O autor (2020)

Esse decênio foi marcado também pela proliferação de residenciais fechados, na cidade. Os principais vetores de expansão dos residenciais fechados foram: ao norte, o bairro Massaranduba, com a aprovação do Residencial Aroeiras (2011), Residencial Cerejeira (2011) e Residencial Pedro Tertuliano I e II (2015 e 2016); e o bairro Sen. Arnon de Melo, com a aprovação dos residenciais Sierra (2012), Alto Jardim (2012) e Jardim Alto (2014); a leste, o bairro Canafístula, concentrando o maior número de residenciais fechados aprovado nesse decênio: Monte Sinai (2011), Villa de la Roche (2013), Center Park (2013), Araville Alfa (2014), Canafístula (2014), San Lorenzo (2015) e Novo Dia (2018); à oeste, no entorno do Lago da Perucaba, com a aprovação dos empreendimentos incorporados pelo Perucaba Bairro Planejado – Reserva Perucaba (2013), Jardins Perucaba I (2014), Jardins Perucaba II (2019) – e do Residencial Riviera do Lago (2014). Outros residenciais fechados aprovados nesse período estão distribuídos de forma dispersa pelos bairros Bom Sucesso, Planalto, Sen. Nilo Coelho, Eldorado, ao norte, e São Luiz, Nova Esperança, Boa Vista, Guaribas e João Paulo II.

De acordo com os dados fornecidos pela SEDUMA, foram aprovados 129 loteamentos em Arapiraca, entre janeiro de 2007 e julho de 2019. Desse total, 91 permaneceram como loteamentos abertos e 38 foram murados, se tornando RHF's, perfazendo 29,5% do número de loteamentos aprovados no período.

Dos 91 loteamentos abertos aprovados entre janeiro de 2007 e julho 2019, foi possível encontrar dados completos de 85. A partir desses 85 empreendimentos, constatou-se que, foram ofertados no mercado imobiliário de Arapiraca, 18.209 lotes, ocupando uma área de 591,63 hectares. A partir da área residencial dos loteamentos e o número de lotes ofertados, foi possível estabelecer que o tamanho médio do lote ofertado pelos empreendimentos residenciais abertos, aprovados nesse período, foi de 171,17 metros quadrados.

Os 38 RHF's ofertaram 9.507 lotes no mercado imobiliário de Arapiraca. A área parcelada para fins residenciais nesses empreendimentos, considerando o período em questão, ocupou 222,48 hectares. O tamanho médio do lote ofertado nesses empreendimentos corresponde a 237,54 metros quadrados, quase 40% maior que o tamanho médio do lote ofertado nos loteamentos abertos.

O primeiro RHF implantado em Arapiraca-AL foi o Residencial Ouro Verde, um empreendimento fechado de alto padrão, concluído em 2007 (Figura 75). O nome do loteamento é uma referência ao epíteto dado ao fumo que, no apogeu desta atividade em Arapiraca, propiciou fortunas aos grandes fumicultores. O residencial conta com cerca eletrificada em todo o perímetro murado, guarita de segurança com câmeras digitais, quadra de tênis, playground, piscina para adultos e crianças, clube com pista de dança, praças arborizadas e capela ecumênica.

Figura 75 - Residencial Ouro Verde, o primeiro loteamento fechado implantado em Arapiraca. (A) antiga guarita de acesso; (B) piscina na área de lazer; (C) capela ecumênica; (D) residência; (E) vista a partir de imagem de satélite de março/2019



Fonte: <https://uninvestouroverde.com.br>



Fonte: <https://uninvestouroverde.com.br>



Fonte: <https://uninvestouroverde.com.br>



Fonte: <https://uninvestouroverde.com.br>



Fonte: Google Earth [adaptado pelo autor]

Em 2010, o município abrigava nove RHF's. Em setembro de 2019, trinta e oito RHF's já estavam implantados em Arapiraca, sendo que os RHF's Villa de la Roche e Araville Alfa são condomínios horizontais. Considerando os outros trinta e seis, apenas três RHF's dispunham de autorização de fechamento junto à Prefeitura Municipal, em setembro de 2019: o Residencial Eloisio Lopes⁶⁶, o Residencial Riviera do Lago e o Residencial Jardins Perucaba II. Os demais RHF's estavam em situação irregular.

Os RHF's implantados em Arapiraca são muito heterogêneos, apresentando variações em função do padrão do empreendimento. Para evitar a comparação entre residenciais muito diferentes, foi realizado uma classificação dos empreendimentos, de modo a agrupar aqueles que apresentam características semelhantes. Os critérios adotados para classificar os RHF's em Arapiraca foram o tamanho médio do lote, o acesso principal, área de lazer, valor dos imóveis (a preços de julho de 2021) e desenho urbano do loteamento. Dos 38 RHF's encontrados no levantamento, o estudo classificatório contemplou aqueles cujos dados estavam completos, conformando um conjunto de 32 residenciais, apresentados no Quadro 4 e mapeados na Figura 76.

⁶⁶ Esse RHF não entrou no estudo classificatório em razão da incompletude dos dados encontrados.

Quadro 4 - RHF's implantados em Arapiraca entre 2007 e 2019, classificados em grupos.

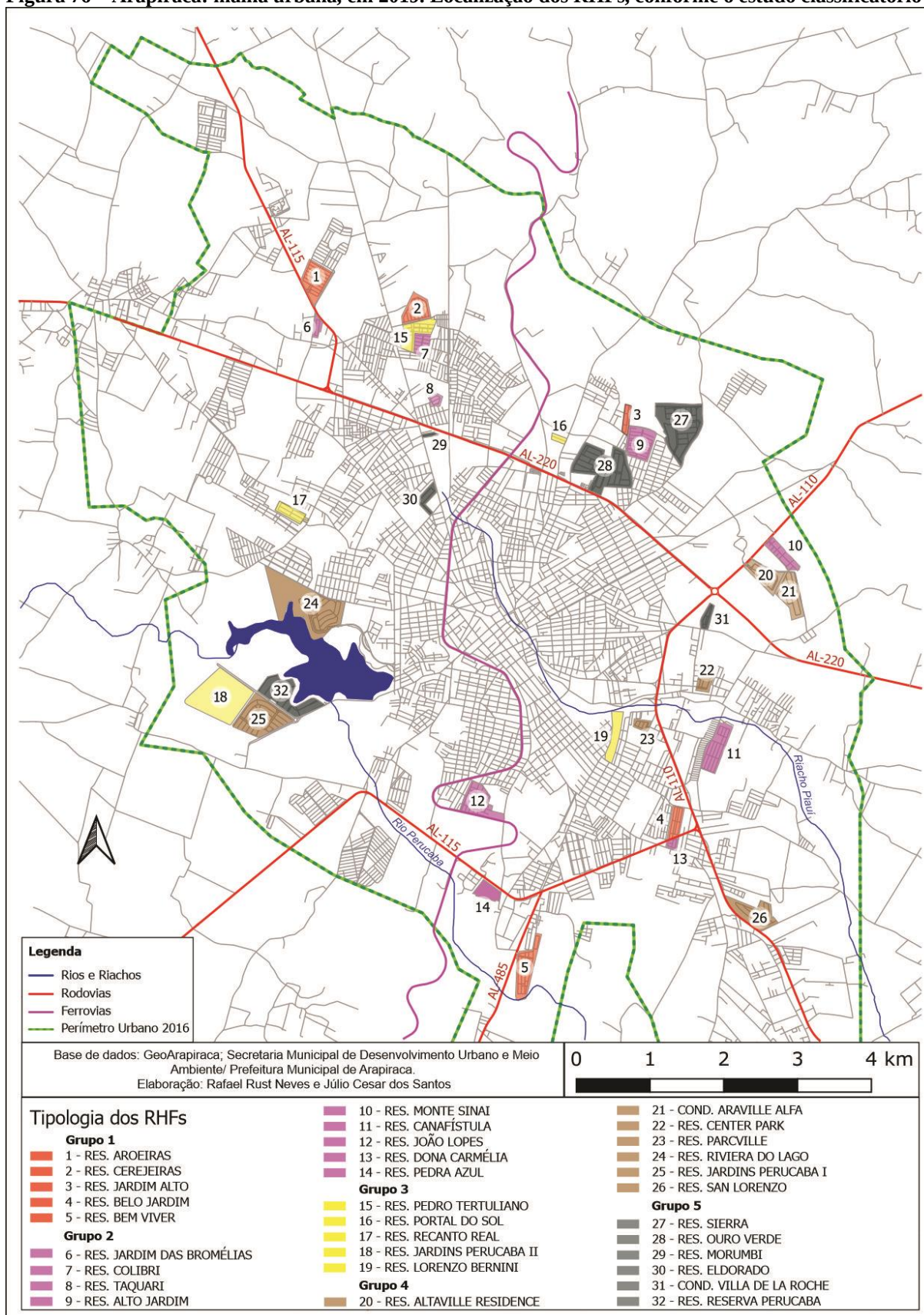
GR*	ANO APROV	NOME DO RESIDENCIAL	SITUAÇÃO DE FECHAMENTO	PROPRIETÁRIO	BAIRRO	UNID. LOTE	ÁREA RESID (m²)	AREA MED LOTES (m²)	AREA TOTAL (m²)
1	2011	1. Aroeiras	Irregular	EngenhArq Ltda	Massaranduba	624	81.036,60	129,87	125.043,69
	2011	2. Cerejeiras	Irregular	Construtora Massaranduba Ltda	Massaranduba	491	64.934,21	132,25	106.050,03
	2014	3. Jardim Alto	Irregular	Uninvest Construções e Incorporações Ltda	Sen. Arnon de Melo	130	17.986,97	138,36	32.723,89
	2008	4. Belo Jardim	Irregular	EngenhArq Ltda	Boa Vista	265	34.560,00	130,42	65.241,00
	2010	5. Bem Viver	Irregular	SOCIPAR - Construir Construção Incorp. Ltda	Boa Vista	625	84.332,65	134,93	152.814,23
2	2016	6. Jardim das Bromélias	Irregular	EngenhArq Ltda	Bom Sucesso	103	17.028,58	165,33	27.099,09
	2009	7. Colibri	Irregular	Construtora Massaranduba Ltda	Massaranduba	232	38.659,50	166,64	57.728,50
	2016	8. Taquari	Irregular	EngenhArq Ltda	Planalto	88	14.561,31	165,47	24.082,45
	2012	9. Alto Jardim	Irregular	Const. e Imobiliária Ouro Verde Ltda	Sen. Arnon de Melo	520	76.540,06	147,19	145.200,00
	2011	10. Monte Sinai	Irregular	JD Construtora Ltda	Canafístula	217	41.499,48	191,24	75.683,29
	2014	11. Canafístula	Irregular	Uninvest Construções e Incorporações Ltda	Canafístula	603	82.762,75	137,25	146.000,00
	2014	12. João Lopes	Irregular	Odaizo Barbosa Lopes e Cia Ltda	João Paulo II	495	76.980,05	155,52	160.938,30
	2011	13. Dona Carmélia	Irregular	EngenhArq Ltda	Boa Vista	73	11.770,70	161,24	24.055,00
3	2014	14. Pedra Azul	Irregular	José Ailton do Nascimento	Guaribas	230	37.001,80	160,88	68.000,00
	2015	15. Pedro Tertuliano	Irregular	Construtora Massaranduba Ltda	Massaranduba	305	61.360,45	201,18	111.710,81
	2009	16. Portal do Sol	Irregular	Construir Const. e Incorporação Ltda	Sen. Arnon de Melo	36	8.831,50	245,32	12.474,75
	2016	17. Recanto Real	Irregular	M F Construção Ltda	Sen. Nilo Coelho	214	34.702,25	162,16	58.276,41
	2019	18. Jardins Perucaba II	Acesso Controlado	Jardins Perucaba II Empreend. Imob. Ltda	Zélia Barbosa Rocha	549	147.254,16	268,22	249.453,60
4	2019	19. Lorenzo Bernini	Irregular	Construcenter Eireli	São Luiz	256	60.810,75	237,54	93.516,88
	2008	20. Altaville Residence	Irregular	Solo Incorporações Ltda	Canafístula	170	66.969,85	393,94	113.829,00
	2014	21. Araville Alfa	Condomínio	Maceió Invest Consultoria e Construção Ltda	Fazenda Pimenteira	175	86.460,12	494,06	136.137,00
	2013	22. Center Park	Irregular	José Tenório de Menezes Júnior	Canafístula	74	24.282,15	328,14	37.145,16
	2010	23. Parc Ville	Irregular	Construtora Marinho e Empreend. SPE - Ltda	São Luiz	74	18.085,00	244,39	29.768,04
	2014	24. Riviera do Lago	Acesso Controlado	Parque das Águas Ltda	Zélia Barbosa Rocha	501	182.754,40	364,78	484.680,19
	2014	25. Jardins Perucaba I	Irregular	Jardins Perucaba Emp. Imob. Ltda - SPE	Zélia Barbosa Rocha	447	146.453,42	327,64	244.768,84
	2015	26. San Lorenzo	Irregular	Elineuza Barbosa Leite Menezes	Canafístula	394	103.984,00	263,92	159.353,00
5	2012	27. Sierra	Irregular	Incorp. Alamedas Ltda	Sen. Arnon de Melo	398	189.843,48	476,99	340.584,19
	2007	28. Ouro Verde III**	Irregular	Uninvest Construções e Incorporações Ltda	Sen. Arnon de Melo	212	97.747,12	461,07	147.078,99
	2010	29. Morumbi	Irregular	Incorp. Alamedas Ltda	Brasileira	17	6.739,50	396,44	10.419,26
	2010	30. Eldorado	Irregular	Eldorado Empreend. Imobiliários Ltda	Baixa Grande	101	33.044,79	327,18	50.899,93
	2013	31. Villa De La Roche	Condomínio	De La Roche Emp. Ltda	Canafístula	59	23.748,31	402,51	36.300,00
	2013	32. Reserva da Perucaba	Irregular	Urbis Perucaba Empreend. SPE- Ltda	Zélia Barbosa Rocha	207	132.960,92	642,32	221.222,53

(*) Grupos resultantes do estudo classificatório dos RHF's.

(**) Os dados referentes ao Residencial Ouro Verde, disponibilizados pela SEDUMA, só contemplam a fase três do empreendimento.

Fonte: SEDUMA, GeoArapiraca e CASAL, 2020.

Figura 76 – Arapiraca: malha urbana, em 2019. Localização dos RHF's, conforme o estudo classificatório



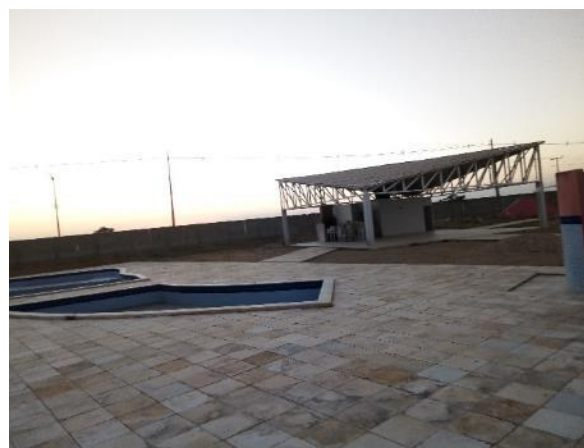
Elaboração: Júlio Cesar dos Santos e Rafael Rust Neves

No **Grupo 1** foram classificados os RHF's que contêm lotes com tamanho médio variando entre 130,00 e 140,00 m² de área. São os residenciais fechados de padrão mais simples implantados na cidade. O acesso se resume a uma pequena guarita sem cobertura sobre os portões. As áreas de lazer oferecem, em geral, áreas ajardinadas, uma piscina pequena e um salão de festas. Nesses RHF's, as casas são entregues construídas junto com o empreendimento. O tipo padrão é a casa térrea, com área construída de, aproximadamente, 50 metros quadrados com valor de venda variando dentre 90 mil e 135 mil reais. Uma vez adquirida a casa e, passado o prazo de garantia do imóvel, os proprietários realizam alterações. A predominância quase absoluta do muro frontal, com mais de 2,0 metros de altura, bloqueando o acesso à casa só é observada nos RHF's desse grupo, não diferenciando do que se observa em loteamentos abertos. Em termos de desenho urbano, o parcelamento se assemelha a de um conjunto habitacional padrão, com extensas vias em linha reta e grandes quadras retangulares com poucas variações. O RHF Aroeiras, exemplificado nas fotografias, foi construído em área contígua ao Conjunto Habitacional N. S. Aparecida, separado pelo muro. A leitura da área por meio da imagem de satélite permite observar que, em termos de desenho urbano, não há diferenças entre eles. No grupo 1 foram classificados os RHF's Aroeiras (Figura 77), Belo Jardim, Bem Viver, Cerejeira e Jardim Alto.

Figura 77 - Residencial Aroeiras, exemplo de RHF do Grupo 1. Guarita, área de lazer, tipos residenciais, vista por imagem de satélite de março/2019.



Fonte: O autor (2020)



Fonte: O autor (2018)



Fonte: O autor (2018)



Fonte: O autor (2020)



Fonte: Google Earth, [adaptado pelo autor]

No **Grupo 2** foram classificados os RHF's em que o tamanho médio do lote variou entre aproximadamente 135,00 e 190,00 m² de área. O acesso conta com a guarita e uma pequena cobertura sobre os portões. A entrada de moradores e visitantes, geralmente, não é separada. A área de lazer dispõe de uma piscina mais ampla e um salão de festas mais confortável do que as instalações do grupo anterior. Nesse tipo de RHF, alguns empreendimentos são entregues com as casas já construídas, obedecendo padrões preestabelecidos, enquanto outros apresentam possibilidades de variação entre as opções de casa térrea ou sobrado. Nesse grupo, parte dos residenciais não permitem muros frontais bloqueando as casas, enquanto em outra parte, são observadas casas com muros frontais tanto de meia-altura quanto maiores que 2,00 metros. O valor de venda das casas variou, aproximadamente, entre 135 mil e 175 mil reais. Quanto ao desenho urbano, não apresenta diferenças substanciais em relação ao Grupo 1. Nessa categoria estão classificados os residenciais Canafístula, Colibri, Dona Carmélia, Alto Jardim (Figura 78), Jardim das Bromélias, João Lopes, Pedra Azul, Taquari e Monte Sinai.

Figura 78 - Residencial Alto Jardim, exemplo de RHF do grupo 2. Guarita, área de lazer, tipos residenciais, vista por imagem de satélite de março/2019.



Fonte: O autor (2020)



Fonte: <https://al.mgfimoveis.com.br/>



Fonte: <http://uninvestouroverde.com.br/>



Fonte: <http://uninvestouroverde.com.br/>



Fonte: Google Earth

No **Grupo 3** foram reunidos os RHF's que apresentaram tamanho médio do lote variando entre 160,00 e 270 m² de área. Neste tipo, o acesso conta com a guarita, um jardim e um pórtico que serve como cobertura sobre os portões, com faixas separadas para moradores e visitantes. Esse elemento arquitetônico confere certa imponência, diferenciando dos grupos anteriores, sendo constitutivo dos acessos dos RHF's dos grupos de maior padrão. As áreas de lazer contam, geralmente, com mais de uma piscina, salão de festas, praça ajardinada com parquinho infantil, e podem incluir quadra esportiva ou minicampo de futebol. As casas são construídas de modo exclusivo, sem padrões preestabelecidos de planta e fachada. O valor de venda das casas variou entre 175 mil a 350 mil reais, aproximadamente. As casas térreas predominam sobre os sobrados. Quanto ao desenho urbano, o traçado geral não difere muito em relação aos grupos 1 e 2, mas os empreendimentos já contam com ruas sem saída e as quadras são mais largas em razão da maior profundidade dos lotes. No grupo 3 foram reunidos os RHF's Pedro Tertuliano (Figura 79), Recanto Real, Jardins Perucaba II, Portal do Sol e Lorenzo Bernini.

Figura 79 - Residencial Petro Tertuliano, exemplo de RHF do grupo 3. Guarita, área de lazer, tipos residenciais, vista por imagem de satélite de março/2019.



Fonte: O autor (2020)



Fonte: O autor (2020)



Fonte: O autor (2020)



Fonte: O autor (2020)



Fonte: Google Earth [adaptado pelo autor]

No **Grupo 4** estão contemplados os RHF's em que o tamanho médio do lote ficou na faixa entre 230,00 e 500,00 m² de área. O acesso é composto pela guarita, jardim frontal, um pórtico ornamentado cobrindo o portão – que nesse tipo de RHF é eletrônico – e faixas separadas para moradores e visitantes. A maioria conta com área de lazer que as aproximam de um clube social, com mais de uma piscina, amplo salão de festas, quadra esportiva, minicampo de futebol, academia de ginástica, sala de jogos e outras amenidades. O tipo de casa guarda semelhanças com o grupo anterior, mas aqui as residências do tipo sobrado dividem o espaço do residencial com as casas térreas. O valor de venda das casas varia entre, aproximadamente, 350 mil e 800 mil reais. Nessa categoria estão os residenciais San Lorenzo (Figura 80), Altaville Residence, Araville Alfa, Jardins Perucaba I, Parc Ville, Center Park e Riviera do Lago.

Figura 80 - Residencial San Lorenzo, exemplo de RHF do grupo 4. Guarita, área de lazer, tipos residenciais, vista por imagem de satélite de março/2019.



Fonte: O autor (2020)



Fonte: <https://al.olx.com.br/alagoas>



Fonte: <https://www.facebook.com>



Fonte: <https://www.carlosgomesimobiliaria.com.br/>



Fonte: Google Earth

No **Grupo 5** estão os residenciais de padrão mais elevado implantados na cidade. Nesse tipo estão reunidos os RHF's com tamanho médio do lote entre 320,00 e 650,00 m² de área. Os acessos são imponentes com guarita, jardim frontal, um pórtico amplo para cobrir toda a área de portões que abriga entradas segregadas para moradores e visitantes, incluindo, em alguns casos, uma terceira faixa destinada a entregas e serviços. A área de lazer oferece piscinas com hidromassagem, amplo salão de festas, academia, quadra poliesportiva, quadra de tênis, minicampo de futebol, e a capela ecumênica, presente em todos os RHF's classificados nesse grupo. Alguns contam com sauna, piscinas aquecidas, spas e espaços para trabalho compartilhado. Um deles conta com uma trilha ecológica de 800 metros de extensão e um heliponto para pouso diurno e noturno, regularizado pela Anac. O tipo residencial é predominantemente o sobrado, atingindo valores entre 800 mil e 4 milhões de reais,

aproximadamente. O traçado urbano, projetado por arquitetos reconhecidos no mercado imobiliário alagoano, já apresenta vias curvilíneas e ruas sem saída em quantidade maior que os grupos anteriores. Nesse grupo estão classificados os residenciais Sierra (Figura 81), Eldorado, Morumbi, Villa De La Roche, Ouro Verde III e Reserva Perucaba.

Figura 81 - Residencial Sierra, exemplo de RHF do grupo 5. Guarita, área de lazer, tipos residenciais, vista panorâmica.



Fonte: O autor (2020)



Fonte: <http://marioalexandreimoveis.com.br/>



Fonte: <https://www.queroacharmeumovel.com.br/>



Fonte: <https://www.deonmoreno.com.br/>



Fonte: <http://www.premiumimoveisal.com.br/>

Foi possível constatar que os residenciais fechados estão localizados em 13 dos 41 bairros da cidade. Os bairros Baixa Grande, Brasiliana, João Paulo II, Planalto, São Luiz e Sen. Nilo Coelho abrigam, cada um, 1 residencial fechado. O bairro Bom Sucesso abriga dois residenciais fechados e os bairros Boa Vista e Guaribas, 3 RHF's, cada um. Os bairros que abrigam o maior número de residenciais fechados e também os maiores empreendimentos em termos de área ocupada são o Zélia Barbosa Rocha, onde se localiza o “Bairro Planejado”, abrigando 4 residenciais fechados; os bairros Massaranduba e Sen. Arnon de Mello, com 5 empreendimentos cada. O bairro Canafístula abriga o maior número desses empreendimentos, totalizando 8 residenciais fechados, de diferentes padrões.

O vetor sudoeste da cidade apresenta um contraste bem marcado de diferenciação socioespacial. O bairro Zélia Barbosa Rocha teve um surto de expansão com a implantação de grandes RHF's às margens do Lago da Perucaba, após a intervenção que urbanizou parte da orla, levada a cabo pela Prefeitura Municipal.

Os residenciais Reserva da Perucaba (2013), Jardins Perucaba I, e Jardins Perucaba II compõem o empreendimento “Perucaba Bairro Planejado”, de iniciativa da empresa Urbis Perucaba Empreendimentos SPE Ltda. Os três residenciais dispõem de 1.203 lotes e ocupa uma área total de 71,5 hectares, controlando o acesso a 28,9 hectares de áreas públicas (Figura 82).

O Residencial Reserva da Perucaba, aprovado em 2013, dispõe de 207 lotes e uma área total de 221,22 mil metros quadrados, com tamanho médio do lote igual a 642 metros quadrados. O empreendimento tem como público-alvo os segmentos de maior renda, oferecendo amenidades como piscinas adulto e infantil, piscina com hidromassagem aquecida,

deck seco e molhado, quatro espaços gourmets, playground para crianças e bebês, brinquedoteca, salão para jogos, salão de festas, academia, pista de caminhada, campo de futebol, quadra poliesportiva, quadra de tênis, quadra de areia, capela ecumênica, sauna, spa com banheira aquecida e cromoterapia e mirante par ao lago⁶⁷.

Figura 82 - Perucaba Bairro Planejado. (A) Pórtico de acesso, (B) totem, (C) vista do Lago da Perucaba e do entorno a partir de imagem de satélite (março/2019) e (D) maquete geral.



Fonte: O autor (2018)

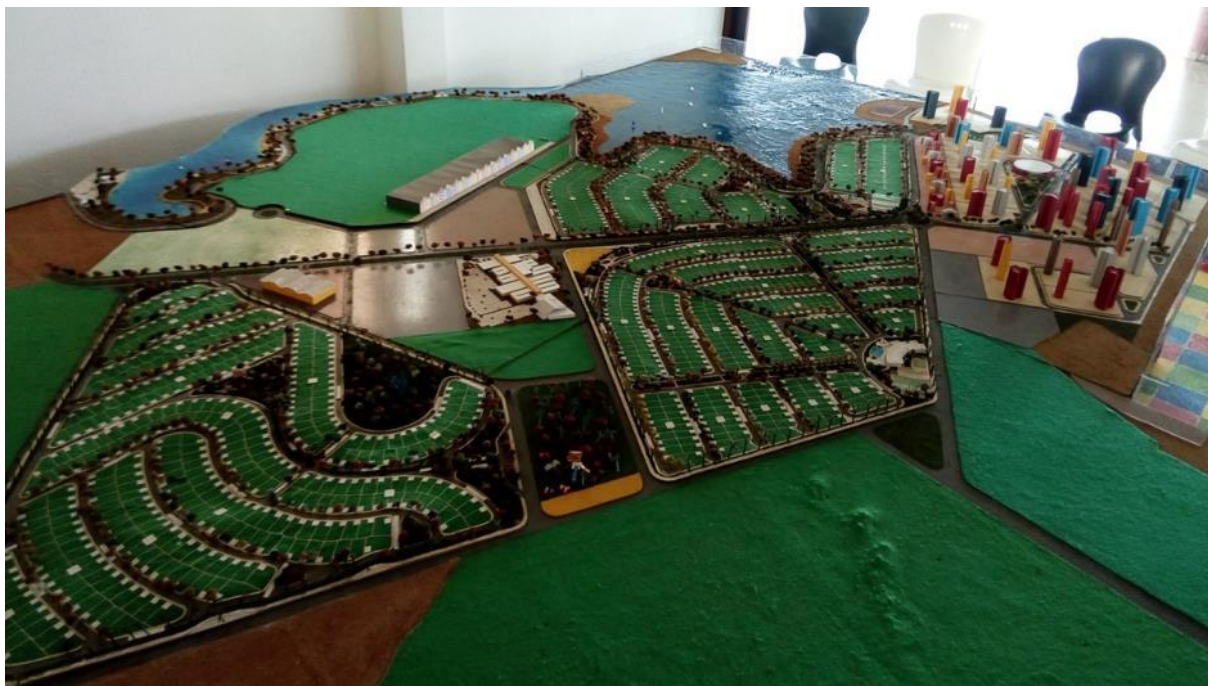


Fonte: O autor (2018)



Fonte: Google Earth [adaptado pelo autor]

⁶⁷ Disponível em: <http://perucababairroplanejado.com.br/reserva-perucaba/>. Acesso em: 08 jun. 2019.



Fonte: O autor (2018)

O Residencial Jardins Perucaba I foi aprovado em 2014, dispõe de 447 lotes e uma área total de 244,77 mil metros quadrados, com tamanho médio do lote igual a 327,64 metros quadrados. Esse produto imobiliário tem como público-alvo a classe média, oferecendo equipamentos e serviços tais como salão de festas, brinquedoteca, academia, salão de jogos, estacionamento para visitantes, piscina com raia/ borda infinita/ *deck* molhado, piscina infantil, quadra de futebol *society* *sênior*, quadra de areia, quadra poliesportiva, quadra de tênis, além de espaço mulher, espaço *de trabalho compartilhado*, vista para o lago, quatro espaços gourmet e gazebos⁶⁸.

O Residencial Jardins Perucaba II, aprovado em 2019, dispõe de 549 lotes e uma área total de 249,00 mil metros quadrados, com tamanho médio do lote igual a 268 metros quadrados. O empreendimento oferece além, do lote, uma modalidade de residência em sobrados geminados. O empreendimento tem como público-alvo segmentos de renda média e oferece como equipamentos e serviços: dois salões de festas, brinquedoteca, espaço *academia*, *academia* externo, pista de corrida, salão de jogos, estacionamento para visitantes, piscina com raia, borda infinita e *deck* molhado, piscina infantil, *deck* para mesas e jardim de sol, espaços praça de alimentação, quadra poliesportiva, campo *society*, *streetball* e quadra de *squash*⁶⁹.

⁶⁸ Disponível em: <http://perucababairroplanejado.com.br/jardins-perucaba-i/>. Acesso em: 22 jun. 2020.

⁶⁹ Disponível em: <http://perucababairroplanejado.com.br/jardins-perucaba-ii/>. Acesso em: 22 jun. 2020.

O Residencial Riviera do Lago, também localizado nas margens do Lago da Perucaba, foi aprovado em 2014, mas não faz parte do Perucaba Bairro Planejado. A incorporação do empreendimento envolveu agentes locais e de outras unidades da federação: o empresário local José Alexandre dos Santos, fundador e presidente do Grupo Coringa Industrias Reunidas; a Damha Urbanizadora Construtora Ltda, com sede em Presidente Prudente-SP; e a Terral Incorporadora, com sede em Goiânia. A Damha Urbanizadora atua em âmbito nacional, no ramo de implantação de residenciais fechados. A construtora tem empreendimentos instalados em 20 cidades – a maioria de médio porte –, distribuídas em oito estados.

Numa pequena área às margens do lago, está localizada a Vila dos Pescadores, uma ocupação datada de final dos anos 1960. Com a valorização da área e a implantação do complexo de residenciais fechados, a Vila dos Pescadores passou a ser ameaçada de remoção (Figura 83).

O processo de implantação do Perucaba Bairro Planejado transcorreu no mesmo período em que o parque implantado pelo poder público se deteriorava. Enquanto os equipamentos de lazer e praças privatizadas eram implantados pelo capital imobiliário na orla oeste do lago, para os residentes e proprietários de lotes; os equipamentos culturais e esportivos, instalados no espaço público na orla leste, se deterioravam e perdiam atratividade.

Esse cenário é sintomático do processo de transformação que a cidade está atravessando nas duas últimas décadas, desde a chegada dos residenciais fechados: o espaço público, de uso coletivo, é menosprezado e abandonado e o espaço privativo, de uso exclusivista, é sobrevalorizado e requisitado. As duas margens do lago expressavam duas concepções de cidade e de planejamento urbano, a decadência observada em uma margem e a opulência observada na outra indicava qual das duas concepções está triunfando. No segundo semestre de 2021 foram iniciadas as obras de revitalização da orla do Lago pela administração municipal⁷⁰.

⁷⁰ Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/2021/08/lago-da-perucaba-passa-por-revitalizacao-e-retorna-ao-mapa-turistico-do-nordeste/>. Acesso em: 20 nov. 2021.

Figura 83 - Vista área do Lago da Perucaba e seu entorno. (1) Vila dos Pescadores; Conjuntos Habitacionais financiados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida; (2) Residencial Brisa do Lago e (3) Residencial Vale do Perucaba; (4) Intervenção urbana realizada pela Prefeitura; (5) Planetário e Casa da Ciência; (6) Empresarial Zona Sul (loteamento fechado para uso corporativo); (7) Unimed Metropolitana do Agreste; (8) Residencial (fechado) Riviera do Lago; Perucaba Bairro Planejado: (9) Residencial (fechado) Reserva Perucaba, (10) Residencial (fechado) Jardins Perucaba I e (11) Jardins (fechado) Perucaba II (não registrado na imagem)



Fonte: Renato Alves. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/place/Arapiraca+-+AL> [adaptado pelo autor]

5 AUTOSSEGREGAÇÃO EM ARAPIRACA: REGULAÇÃO E OFERTA

Para compreender o processo de implantação de residenciais horizontais fechados (RHF) em Arapiraca, do ponto de vista da regulação e da oferta, foram adotados dois procedimentos metodológicos: a pesquisa documental e a realização de entrevistas. A pesquisa documental reuniu e analisou, no âmbito da regulação, os principais instrumentos de planejamento urbano da cidade: o plano diretor e a lei municipal de parcelamento do solo; e no âmbito da oferta, a catalogação de materiais promocionais dos RHF divulgados pelas construtoras.

As entrevistas semiestruturadas realizadas junto aos agentes públicos foi realizada com o objetivo de compreender como eles avaliam a implantação dos RHF em Arapiraca-AL, quais têm sido os desafios que os RHF impõem ao planejamento urbano, as ações efetivas adotadas pelo poder público para tratar essa questão e o prognóstico se mantida a tendência de proliferação dos RHF na cidade.

As entrevistas junto aos agentes imobiliários foram realizadas adotando um roteiro que utilizou como referência o instrumento formulado por Barbosa (2014), e foi adaptado considerando como enfoques direcionadores: tendências do mercado imobiliário local nos últimos anos, o público-alvo das construtoras para os RHF, os perfis de compradores que o mercado imobiliário almeja, as motivações apresentadas pelos clientes para justificarem suas escolhas por RHF, as formas de aquisição de imóveis mais comuns nesse segmento e os critérios locacionais considerados pelas construtoras/ incorporadoras para implantação desses empreendimentos.

5.1 Os RHF, em Arapiraca, do ponto de vista da regulação

O processo de elaboração do Plano Diretor Participativo do Município de Arapiraca (PDPMA) transcorreu durante o ano de 2005 e foi aprovado em 23 de janeiro 2006 na forma da Lei Municipal 2.424/2006. As bases para a mobilização e a formulação do plano diretor foram dadas pela Agenda 21 Local e pelo Fórum de Desenvolvimento Local Integrado e Sustentável (FDLIS), instituídos pela lei Municipal 2.229/2002, que vinham realizando, desde sua criação, um debate sobre o desenvolvimento urbano e rural do Município. Em razão disso, o PDPMA foi financiado pelo fundo nacional ligado ao Ministério do Meio Ambiente, diferentemente da maioria dos municípios nos quais os planos foram financiados com recursos

provenientes do Ministério das Cidades. Deste modo, a tônica ambiental foi um componente marcante na elaboração desse plano diretor.

Ancorado na Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como “Estatuto da Cidade”, o PDPMA adotou como princípios da política urbana do Município: (i) a função social da cidade; (ii) a função social da propriedade urbana, (iii) a sustentabilidade e; (iv) a gestão participativa (ARAPIRACA, 2006a).

O princípio da **função social da cidade** está conceituado no Art. 4º do PDPMA como o direito à cidade para todos, o que compreende os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade e acessibilidade, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações, para garantir a inclusão social.

A **função social da propriedade urbana** teve o seu conteúdo dado pelo Art. 5º, dispondo que esse princípio se exerce quando o interesse coletivo se sobrepuser ao interesse individual, de forma que o uso e a ocupação do solo sejam compatíveis com a oferta de infraestrutura, saneamento, serviços públicos e comunitários, levando em conta o respeito ao direito de vizinhança, a segurança do patrimônio público e privado, a preservação e recuperação do ambiente natural e construído, visando à garantia do direito da população excluída e marginalizada de acesso à terra urbanizada⁷¹.

O princípio da **sustentabilidade** foi definido no Art. 6º como o “desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações”.

Por fim, a **gestão participativa** é elucidada no Art. 7º, onde consta que a gestão democrática da política urbana no município de Arapiraca será participativa, incorporando os diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento. O parágrafo único desse artigo dispõe como instâncias de gestão participativa: a Conferência Municipal das Cidades; o Conselho Municipal das Cidades; as audiências e consultas públicas.

No ano seguinte à aprovação do PDPMA, foi concluída a implantação do primeiro RHF e, a partir dele, houve uma proliferação de empreendimentos dessa natureza na cidade. A implantação de RHF's na cidade, nos últimos quinze anos, não observou os quatro princípios anteditos do PDPMA.

⁷¹ De acordo com o parágrafo único do Art. 5º, “a propriedade imobiliária cumpre sua função social quando for utilizada para: (i) a habitação; (ii) as atividades econômicas geradoras de emprego e renda; (iii) a proteção ao meio ambiente; (iv) a preservação do patrimônio natural (ARAPIRACA, 2006, s/p).

A *função social da cidade* não foi contemplada com a implantação de RHF's na medida em que a compreensão da cidade pautada por ideais de unidade e universalidade é fragmentada e o direito à cidade, que deveria ser assegurado a todos, é desfigurado na forma de uma apropriação exclusivista de determinadas frações, contrariando perspectivas de inclusão social. Os direitos à moradia digna, à infraestrutura, aos serviços urbanos, à mobilidade, à acessibilidade e ao lazer, que deveriam ser universalizados, passam a ser reservados àqueles que dispõem de recursos para deles usufruir. Na lógica do RHF, os direitos são transformados em privilégios e tais espaços se constituem em ilhas de prosperidade rodeadas por bolsões de pobreza.

A *função social da propriedade urbana* também não é atendida pela lógica dos RHF's. O confinamento de espaços públicos para usufruto exclusivo de moradores enclausurados é a marca mais evidente da incompatibilidade deste princípio com esta prática, diferindo dos residenciais fechados verticais que restringem sua ocupação a um lote ou a um conjunto de lotes. Desse modo, a lógica do RHF assinala a prevalência do interesse individual sobre o interesse coletivo. A apropriação de grandes áreas servidas de infraestrutura para a implantação desses empreendimentos impossibilita a edificação de empreendimentos destinados à habitação de interesse social (HIS) em áreas melhor localizadas. O resultado é a implantação de conjuntos habitacionais em locais ainda mais distantes das áreas bem equipadas na cidade, negando o direito da população excluída e marginalizada ao acesso à terra urbanizada.

A lógica dos RHF's debilita o princípio da *sustentabilidade* em duas dimensões: no desrespeito ao zoneamento estabelecido pelo plano diretor; e na captura e na conversão da sustentabilidade ambiental em simulacros nos espaços intramuros. Alguns RHF's foram implantados em zonas de preservação ambiental e outros oferecem, no seu interior, grutas e lagos artificiais para usufruto exclusivo dos moradores.

As bases para uma *gestão participativa* também são dificultadas pela implantação de RHF's. Esses empreendimentos possibilitam a formação de grupos cuja atuação política tem caráter introvertido, voltado para os interesses exclusivos dos moradores do residencial, desconsiderando a população residente no bairro onde está situado.

Outra questão que afeta a gestão democrática guarda relação com o fato de que as autorizações de fechamento de loteamentos concedidas pelas administrações municipais, muitas vezes, se convertem numa espécie de terceirização do planejamento e da gestão urbana, que passam a ser exercidos de forma fragmentada, pelas associações de moradores. Algumas administrações municipais podem enxergar essa prática como algo vantajoso, uma vez que a manutenção das vias, praças e algumas infraestruturas passam a ser executadas pelas

associações de moradores ou condomínios, resultando em redução de despesas para a prefeitura. Ao mesmo tempo, a associação fica responsável por fiscalizar a cobrança de impostos municipais no interior do residencial.

Contudo, essa terceirização incorre em problemas. O princípio da impessoalidade na administração pública é de fundamental importância para assegurar a fiscalização e a imposição de penalidades de forma imparcial e visando o bem comum. A transferência dessas prerrogativas para associações privadas pode resultar em efeitos deletérios na medida em que essas entidades tendem a não contrariar interesses dos seus associados, comprometendo o controle da administração pública nesses espaços. Nesse sentido, a população é dividida entre aqueles que estão sujeitos à fiscalização direta pela administração municipal e aqueles fiscalizados de forma indireta com a intermediação de entidades associativas. Essa divisão quebra a isonomia entre os munícipes, criando condições diferenciadas de sujeição ao cumprimento da legislação que deveria incidir sobre todos, sem distinção.

Janoschka e Glasze (2003) chamaram a atenção para o fato de que as associações de moradores e os condomínios residenciais tendem a substituir a administração municipal em múltiplos aspectos, atuando como um poder alternativo ou paralelo. Ainda segundo os autores, as instâncias decisórias implementadas nesses residenciais fechados não respeitam princípios democráticos básicos, uma vez que, em muitos deles vigora o modelo de gestão empresarial fundado na primazia do acionista majoritário: o direito à participação política é condicionado pela propriedade. Nesse tipo de institucionalidade, um proprietário que detém muitos lotes (via de regra, o construtor do empreendimento) tem o poder de influenciar mais o resultado das votações – incluindo a eleição de presidentes de associação ou síndicos – do que aqueles que possuem apenas o lote com a sua residência. O princípio democrático calcado na relação “um cidadão, um voto” é desfigurado pela noção “uma propriedade, um voto”. Dessa forma, direitos políticos e civis são redefinidos em função do poder econômico.

A existência dessas instâncias pouco democráticas foi observada em parte dos residenciais fechados em Arapiraca e aparece como uma reclamação recorrente nas conversas entre moradores: a prevalência sistemática dos interesses dos grupos ligados aos construtores, dada a capacidade que eles têm de influenciar as votações, em razão da concentração de lotes sob sua posse.

Outro risco para a gestão democrática é que a segregação urbana na escolha da representação política seja institucionalizada (JANOSCHKA e GLASZE, 2003). Enquanto a organização político-municipal representada pelas associações de bairros permite certa heterogeneidade na composição social, quanto a seus presidentes e colaboradores, a

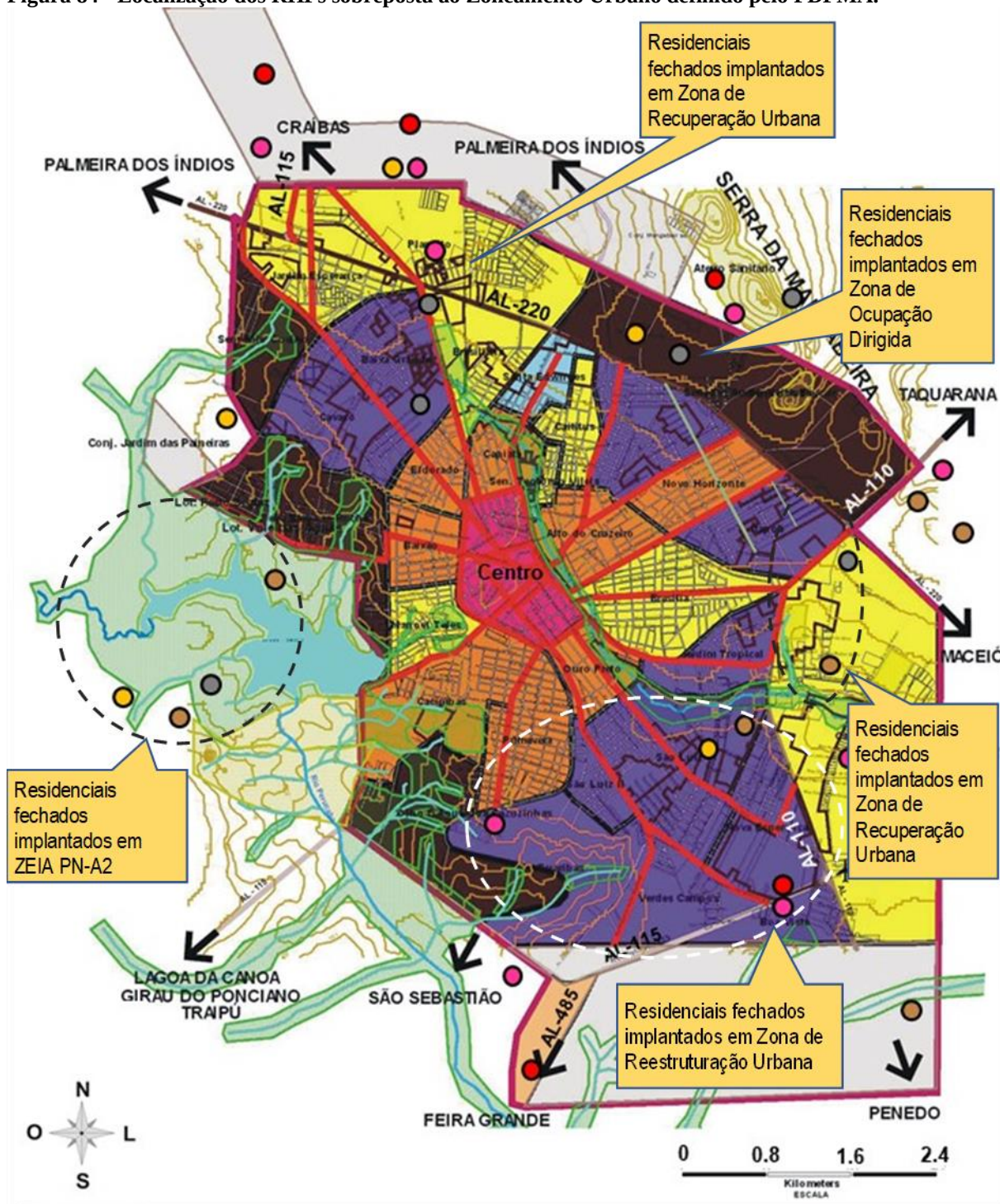
organização privatista adotada nos RHF's tende a apresentar um perfil social muito homogêneo de seus dirigentes. Grandes complexos de residenciais fechados podem reunir um contingente de moradores de tal magnitude que podem influenciar a escolha de um vereador ou até de um prefeito para defender seus interesses. O resultado esperado desse processo tende a ser o aprofundamento da primazia de pautas privatistas e de interesses de grupos econômicos em detrimento de políticas sociais e dos interesses da maioria (JANOSCHKA e GLASZE, 2003).

Apesar do PDPMA, aprovado em 2006, dispor sobre a criação do Conselho Municipal da Cidade como instância de gestão participativa, definindo nos Art. 134, 135 e 136 sua composição, diretrizes para o regimento interno e suas competências, até o presente momento esse órgão colegiado não foi instalado no município.

A não observância do zoneamento urbano estabelecido pelo PDPMA, no que tange à oferta de RHF's, pode ser observada em diferentes bairros da cidade (Figura 84).

O caso dos RHF's implantados no bairro Senador Arnon de Melo, disposto no PDPMA como Zona de Ocupação Dirigida é um exemplo. De acordo com o Art. 66 da Lei 2.424/2006, que instituiu o PDPMA, as características da Zona de Ocupação Dirigida são: predominância do uso residencial; ocorrência de uso agrícola; ocupação rarefeita; e vazios na zona de expansão. No mesmo artigo, consta os seguintes objetivos para essa zona: (i) área para ocupação restrita; (ii) intensificar a fiscalização; e (iii) conscientização da população para manutenção desses espaços como melhoria da qualidade de vida. A implantação de três grandes RHF's foi materializada em um bairro que o PDPMA definiu como área de ocupação restrita.

Figura 84 - Localização dos RHF's sobreposta ao Zoneamento Urbano definido pelo PDPMA.



Fonte: Arapiraca, 2006 [adaptado pelo autor]

Os bairros Planalto e Canafístula, onde estão implantados RHF's de diferentes padrões, foram definidos como Zona de Recuperação Urbana no âmbito do PDPMA (Figura 84). O Art. 63 regulamenta essa zona dispondo como características principais (i) predominância do uso residencial; (ii) alta densidade populacional pontual; (iii) carência de infraestrutura e equipamentos públicos; e (iv) alta incidência de loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda. A Zona de Recuperação Urbana tem como objetivos principais: (i) implantação de áreas de preservação ambiental; (ii) criação de áreas verdes e de lazer; (iii) proteção do patrimônio ambiental natural: a) da bacia hidrográfica do Riacho Seco; b) da bacia hidrográfica do rio Perucaba; (iv) promover a regularização fundiária através de parcerias entre a Prefeitura e o Registro Imobiliário; (vi) realizar estudos técnicos e científicos para relocação do matadouro público; e (vii) conscientização da população para manutenção dos espaços públicos como melhoria da qualidade de vida.

O PDPMA deixa claro que se trata de áreas com deficiência de infraestrutura e equipamentos públicos, além de concentração de núcleos habitacionais de baixa renda. A implantação de RHF's nessa zona indica o aprofundamento da segregação socioespacial, pois eles cercam áreas públicas, oferecem áreas de lazer bem equipadas e infraestrutura avantajada em locais onde esses equipamentos urbanos estão ausentes.

Outra concentração de RHF's está localizada em áreas que o PDPMA delimitou como Zona de Reestruturação Urbana (Figura 84) cujas características principais e objetivos foram estabelecidos pelo Art. 60. Com base nele, as características da Zona de Reestruturação Urbana são: (i) predominância do uso residencial; (ii) carência de equipamentos públicos; (iii) carência de acessibilidade e de transporte público coletivo; (iv) incidência de edificações não utilizadas e terrenos subutilizados ou não utilizados. Os objetivos propostos para essa zona no mesmo artigo foram: (i) estímulo à ocupação de áreas vazias; (ii) possibilidade de uso habitacional de interesse social; (iii) implantação de áreas de lazer e de áreas verdes; (iv) proteção do patrimônio ambiental natural: a) das bacias hidrográficas do Riacho Seco; b) das bacias hidrográficas do rio Perucaba; e (iv) conscientização da população para manutenção dos espaços públicos como melhoria da qualidade de vida. Ainda que os RHF's cumpram alguns desses requisitos, eles permitem o acesso apenas aos moradores.

Nesse caso, a implantação de residenciais fechados também colabora para o aprofundamento da segregação urbana, tanto em termos de localização – pelos mesmos motivos destacados para a Zona de Recuperação Urbana –, mas também em termos de circulação, uma vez que grandes empreendimentos murados obstaculizam a livre circulação, em razão do fechamento de vias públicas.

O PDPMA também não foi considerado quando observa-se a implantação de residenciais fechados em Zonas Especiais. O entorno do Lago da Perucaba corresponde a área que o PDPMA elencou como Zona Especial de Interesse Ambiental ZEIA PN A2 e que, de acordo com o Art. 77, seria uma Zona de Preservação Permanente (Figura 84). A intervenção urbana na Orla Leste do Lago da Perucaba, levada a cabo pela administração municipal, foi importante no sentido de descentralizar a oferta de espaços públicos para o lazer urbano, em um local de fácil acesso para a população residente no bairro Manoel Teles, muito carente de infraestrutura e serviços urbanos básicos. Contudo, a expansão do perímetro urbano em 2006, englobando o Lago e seu entorno, sem a atualização do zoneamento estabelecido pelo PDPMA, resultou na proliferação de RHF's naquela área.

De acordo com o Estatuto da Cidade, os municípios devem realizar a revisão dos seus planos diretores, pelo menos, a cada 10 anos. Em 2016, houve uma iniciativa de revisão do plano, com a realização de audiências públicas na Casa da Cultura onde foram abordados os temas Meio Ambiente, Cultura, Desenvolvimento Social e Econômico, Mobilidade e Uso e Ocupação do Solo⁷². Contudo, a revisão do plano diretor não foi aprovada pela Câmara Municipal e, até o presente momento, passados dezesseis anos desde a sua aprovação, o PDPMA consubstanciado na lei municipal 2.424/2006 segue vigente.

Outro descumprimento do zoneamento disposto pelo PDPMA diz respeito à instalação de um residencial fechado sobre uma área delimitada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). De acordo com o Art. 76 do PDPMA, as ZEIS são “porções de terra destinadas à produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária” (ARAPIRACA, 2006, s/p). No parágrafo primeiro do mesmo artigo consta que a ZEIS-C corresponde a vazios urbanos, privados ou públicos, destinados à habitação de interesse social. Um RHF de padrão médio-alto foi construído sobre a área delimitada como ZEIS-C3, que conforme menção anterior, deveria ser reservada à implantação de empreendimentos de habitação de interesse social (Figura 85). Esse residencial não apareceu nos dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal.

⁷² Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/2016/01/prefeitura-mobiliza-sociedade-e-inicia-audiencias-plano-diretor/>. Acesso em: 20 dez. 2021.

Para elucidar como se deu o processo de implantação dos RHF's, sob o ponto de vista da regulação urbana, foram realizadas entrevistas com agentes públicos municipais. O roteiro de perguntas foi formulado com os seguintes enfoques direcionadores: a avaliação da implantação dos residenciais fechados na cidade; os impactos da localização desses empreendimentos no espaço urbano; os desafios que a implantação dos RHF's impõem ao planejamento urbano; a irregularidade da maioria desses empreendimentos implantados na cidade; as ações efetivas adotadas pelo poder público para tratar essa questão; e o prognóstico, se mantida a tendência de proliferação dos RHF's na cidade. Para preservar o anonimato dos agentes públicos, seus nomes foram substituídos por iniciais fictícias.

Considerando o primeiro enfoque da entrevista – a avaliação da implantação dos residenciais fechados na cidade –, a agente pública C.F.Q. relatou que, *“foi uma conformação que foi sendo implantada... na conformação de uma tendência de mercado. Percebeu-se que, em Arapiraca, se vende mais lotes e casas dentro de um residencial fechado do que em um loteamento aberto”*. A entrevistada complementou que *“[...] as pessoas têm a necessidade de ter esse sentimento de segurança e o mercado percebeu isso”*.

A agente pública B.N.Y. ressaltou que, uma vez fechados, os empreendimentos não só vendem mais lotes, mas o fazem por um preço maior. C.F.Q. complementou afirmando que o fechamento dos loteamentos amplia o retorno financeiro ao empreendedor e agrega valor ao empreendimento:

[o loteamento fechado] tem um investimento maior, [...] porque tem a área de lazer. Eles têm que colocar, para ter o atrativo. Eles têm uma área de lazer que é um investimento que você não faz em um loteamento [aberto]. Porém, o fato de estar ali essa área de lazer e os muros, agrega valor, muito valor, por sinal. Então isso tem sido um dos pontos iniciais, como um atrativo para os loteamentos. Foi assim que o mercado, eu acho, se conformou.

A oferta da área de lazer é um aspecto importante porque, nos residenciais fechados, ela é entregue pronta, junto com o restante do empreendimento. Nos loteamentos abertos, por outro lado, as áreas verdes e institucionais são entregues na forma de parcela reservada de área, portanto, não contam com ambientes para o lazer e com equipamentos comunitários entregues de imediato. Seja a praça, a escola ou o posto de saúde, eles serão implantados por iniciativa do poder público municipal, em prazo não estabelecido.

Além das amenidades oferecidas em termos espaciais, a procura pelo RHF tem um componente de ordem temporal. O que está em jogo parece ser a disposição do morador em pagar não apenas pelo que o espaço oferece, mas para usufruir imediatamente do que está sendo oferecido. O morador que compra um lote em um RHF parece estar pagando para não ter que

esperar pela implantação da praça, pelos equipamentos de lazer, pela manutenção das infraestruturas, dentre outros. Nesse aspecto, a compra de um imóvel em RHF e, conseqüentemente, a adesão a uma associação de moradores, consiste numa contratação de um “plano privado de serviços urbanos” e se assemelha, em alguns aspectos, à contratação de planos privados de outra natureza. Neste sentido, o morador estaria pagando para não ter que esperar na fila pelo provimento de infraestrutura por parte da administração municipal.

Contudo, há um contrassenso que tem frustrado as expectativas de muitos moradores dos RHF: os limites da capacidade gerencial dos presidentes e das diretorias das associações de moradores. Enquanto parte dos prestadores de serviços privados dispõe de uma capacidade gerencial profissional e centralizada, as associações de moradores, encarregadas do provimento de serviços urbanos privados, são formadas, muitas vezes, pelos próprios moradores, na forma de um trabalho não-remunerado e desgastante.

A contratação de empresas administradoras de residenciais tem sido realizada por diversas associações de moradores, em Arapiraca, principalmente pelos residenciais de médio e alto padrão. A iniciativa tem por justificativa profissionalizar e impessoalizar a gestão dos residenciais, com maior transparência na organização financeira, através da divulgação dos balanços contábeis e prestação de contas e na mediação de conflitos entre vizinhos por pessoas não moradoras do residencial, sendo entendidas como uma instância pretensamente dotada de maior neutralidade.

Ademais, as áreas de lazer dos RHF são mais parecidas com clubes sociais do que com praças públicas, ainda que parte desses empreendimentos fechados contenha esses dois tipos de espaços coletivos. Elas oferecem, dentre outras amenidades, piscinas e espaços *gourmet* com churrasqueiras, ou seja, ambientes que não são ofertados em praças e parques públicos, em razão das dificuldades de manutenção ou de controle por parte das administrações municipais.

A agente pública F.K.V. avaliou a implantação de RHF em Arapiraca argumentando a partir da legislação urbanística:

Bem, esses empreendimentos, como a gente sabe, são regidos pela Lei Federal 6.766/79 e a Lei Municipal [de Parcelamento do Solo] aqui de Arapiraca, a Lei 2.770/11. A lei exige que, nesses empreendimentos, as vias de circulação, as áreas verdes e equipamentos comunitários sejam de uso público, porém o que a gente verifica, na realidade, em várias cidades e não só em Arapiraca, é que nesses locais as áreas verdes e as áreas institucionais não oferecem o serviço ao público, e sim apenas a quem reside naquele local. Então criou-se a cultura dos condomínios fechados que [...] é importante, mas, também, precisa de uma regulamentação, o que carece no município, como em outras cidades.

A entrevistada chama a atenção para a lei federal 6.766/1979 e para a lei municipal 2.770/2011, que regem o parcelamento do solo urbano no Brasil no Município de Arapiraca,

respectivamente. A lei federal 13.465/2017 adicionou, no Art. 2º da lei federal 6.766, o parágrafo 8º, que criou a modalidade de parcelamento do solo conhecida como “loteamento de acesso controlado”, pois, até então, os loteamentos fechados não encontravam respaldo no ordenamento jurídico brasileiro, conforme visto no Capítulo 3.

Desse modo, os loteamentos fechados passaram a contar com a possibilidade de regularização, mas a normativa estabeleceu que o reconhecimento dessa modalidade de parcelamento urbano depende de regulamentação por ato do poder público municipal, mencionada pela gente pública F.K.V. no seu relato. Diversos municípios estão no processo de elaboração desse ato administrativo, inclusive Arapiraca. Foram criadas comissões com a participação de membros do poder executivo e do poder legislativo com a atribuição de formular essa norma, com vistas a regulamentar os requisitos para a aprovação dos novos loteamentos de acesso controlado e regularizar os residenciais fechados existentes sob essa modalidade.

A lei municipal 2.770, de 19 de outubro de 2011, dispôs sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Arapiraca. O Art. 1º da lei afirma que ela está alinhada com os preceitos do Plano Diretor Participativo de Arapiraca (lei municipal nº 2.424/2006). De fato, as referências espaciais estabelecidas no Art. 12 da lei municipal de parcelamento do solo estão ancoradas no zoneamento urbano estabelecido no âmbito do PDPMA⁷³. Contudo, ela apresenta inconsistências que serão explicitadas no decorrer dessa explanação.

O objetivo do parcelamento e da ocupação do solo urbano, de acordo com a lei municipal 2.770/2011, é “desenvolver as diferentes atividades urbanas, com a concentração equilibrada destas atividades e de pessoas no Município e, enquanto instrumento de política pública, estimular e orientar o desenvolvimento urbano, rural e industrial no município, mediante eficiente, eficaz e efetivo exercício de controle” (ARAPIRACA, 2011, p. 3).

Quanto às áreas públicas, a referida lei municipal dispôs que:

Art. 25. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

E ainda,

⁷³ Art. 12. Para fins de Parcelamento de Solo Urbano, serão considerados as seguintes referências espaciais: I – Vazios urbanos e ZEIS A, B, C conforme Mapa de Zonas Especiais, Prancha 04/11 do Plano Diretor Participativo Municipal de Arapiraca; II – Perímetro urbano existente excluindo-se dele as áreas discriminadas nos itens A e C; III – Zona de Ocupação Dirigida criada a partir da ampliação do perímetro Urbano; IV – Ilhas urbanas quando criadas por lei específica.

Art. 26. § 4º Após o registro cartorial, o empreendedor escriturará em nome do município as áreas públicas: vias, áreas verdes e institucionais.

No corpo propriamente dito da lei – formado por artigos, parágrafos e incisos – não há menção a empreendimentos fechados. Eles são mencionados como “condomínios fechados” apenas no final da lista de observações, no segundo quadro do Anexo II, “Requisitos Básicos”:

- Para Condomínios fechados, o percentual reservado a equipamentos comunitários não poderá ser de uso exclusivo dos condôminos. A área reservada a equipamentos comunitários é de uso comum a população e será obrigatoriamente doada à prefeitura municipal de Arapiraca. Essa área não precisará ser em terreno contínuo ao condomínio contanto que aprovada pela SEDUH.
- Para Condomínios fechados deverá ser prevista uma área única para a coleta de lixo com acesso na área externa ao condomínio (ARAPIRACA, 2011, p. 14).

Apesar dessa menção, a lei municipal de parcelamento do solo urbano não especificou o que considera como “condomínio fechado”, até porque não havia até aquela data, nenhum RHF em Arapiraca com estatuto jurídico de condomínio. Não ficou claro se ela estaria estabelecendo parâmetros para todos os RHF's ou apenas para os condomínios fechados que fossem implantados a partir da aprovação da lei. Quando a lei municipal 2.770 foi aprovada, em 2011, já haviam sido implantados 14 RHF's⁷⁴ na cidade. A lei parece estar denominando como “condomínio fechado” os loteamentos fechados, pois em condomínios de fato e de direito não haveria “percentual reservado a equipamentos comunitários”, indicando que há certa confusão conceitual no conteúdo da norma.

Como a lei de parcelamento do solo não reconheceu de forma clara os RHF's, todos aqueles que foram implantados até a aprovação da lei federal 13.465/2017 estavam em situação de ilegalidade. Após a vigência da lei antedita, os empreendimentos passaram à situação de irregularidade e nela permanecerão até que o ato administrativo que regulamenta esses empreendimentos na forma de *loteamentos de acesso controlado* seja editado pela administração municipal.

Para F.K.V., apesar dos problemas decorrentes do fechamento de áreas públicas, a implantação dos residenciais horizontais é avaliada na cidade de forma positiva, uma vez que responderiam a uma demanda de parte da população e, ao mesmo tempo, teriam contribuído para o crescimento da cidade, juntamente com a criação de parques públicos e a implantação

⁷⁴ Residencial Ouro Verde (2007); Altaville Residence (2008); Residencial Belo Jardim (2008); Residencial Colibri (2009); Residencial Portal do Sol (2009); Residencial Bem Viver (2010); Residencial Eldorado (2010); Residencial Morumbi (2010); Residencial Parc Ville (2010); Residencial Aroeiras (2011); Residencial Cerejeira (2011); Residencial Dona Carmélia (2011); Residencial Eloisio Lopes (2011); Residencial Monte Sinai (2011)

do *shopping center*. No entanto, a agente pública alerta que a proliferação dos RHF's promoveu uma expansão urbana centrífuga.

Entretanto, apesar dessa constatação, a avaliação desses empreendimentos em Arapiraca é positiva. De fato, assim, com o crescimento populacional veio a reforma das principais praças aqui, teve a construção do Bosque [das Arapiracas] e até o próprio Shopping Center, demonstram o crescimento da cidade. Então a maioria dos loteamentos são construídos em áreas periféricas da cidade, distantes do Centro, desse modo, essa implantação difusa gerou um processo de dispersão urbana que fez com que aumentasse, inclusive, o perímetro urbano. Então, eu vejo como um lado positivo, entretanto, eu ressalto a importância de regulamentação.

A interpretação da agente pública F.K.V., indicou consonância com a corrente de juristas que defendem uma legislação que responda às demandas da sociedade em termos de soluções de moradia.

[...] Foi uma realidade que se construiu, né? Apesar da legislação prever que os equipamentos fossem de uso público e comunitário, o que a gente vê na realidade é diferente. Então a lei tem que se coadunar e compactuar com essa realidade. Então foi até que surgiu, em 2017, a alteração no Código Civil permitindo os loteamentos de acesso controlado, entretanto, depende de regulamentação do poder público municipal, que ainda não existe em Arapiraca. Apesar de já ter sido formada uma comissão para revisar a legislação que, eu acho, em um futuro próximo ocorrerá. É o que a gente espera, né?

Com base nos relatos das agentes públicas entrevistadas, a implantação dos RHF's foi uma realidade que se conformou a partir de uma tendência do mercado imobiliário, que viu como mais vantajosa a venda de terrenos em loteamentos fechados.

O segundo tema da entrevista tratou dos impactos da localização desses empreendimentos na cidade. O objetivo foi abordar a implantação dos RHF's considerando a dimensão espacial.

O fechamento de áreas públicas foi entendido pelas entrevistadas como um dos impactos negativos mais deletérios, principalmente o fechamento de áreas institucionais, que são destinadas à construção de equipamentos comunitários como escolas, postos de saúde, centros de assistência social e espaços públicos destinados a esporte, lazer e cultura. A implantação de RHF's que encerram áreas institucionais dentro dos seus muros, próximos a comunidades vulneráveis impossibilita o poder público municipal de oferecer equipamentos que promoveria melhores condições de vida para a população residente naquela comunidade. Sobre os impactos da localização desses empreendimentos, a agente pública B.N.Y. fez o seguinte relato:

Acho que isso tem sido uma das maiores angústias nossas, aqui. A gente tem visto em relação à localização, geralmente [os loteamentos fechados são implantados] no entorno de áreas periféricas e muito pobres. A gente tem alguns exemplos: ali no Frei Damião [conjunto habitacional que se tornou um assentamento precário] que alguns conhecem como Valentim, na Canafistula. Inclusive a gente estava fazendo uma visita lá e a gente viu uma cena muito triste. Tem um condomínio fechado lá em um padrão

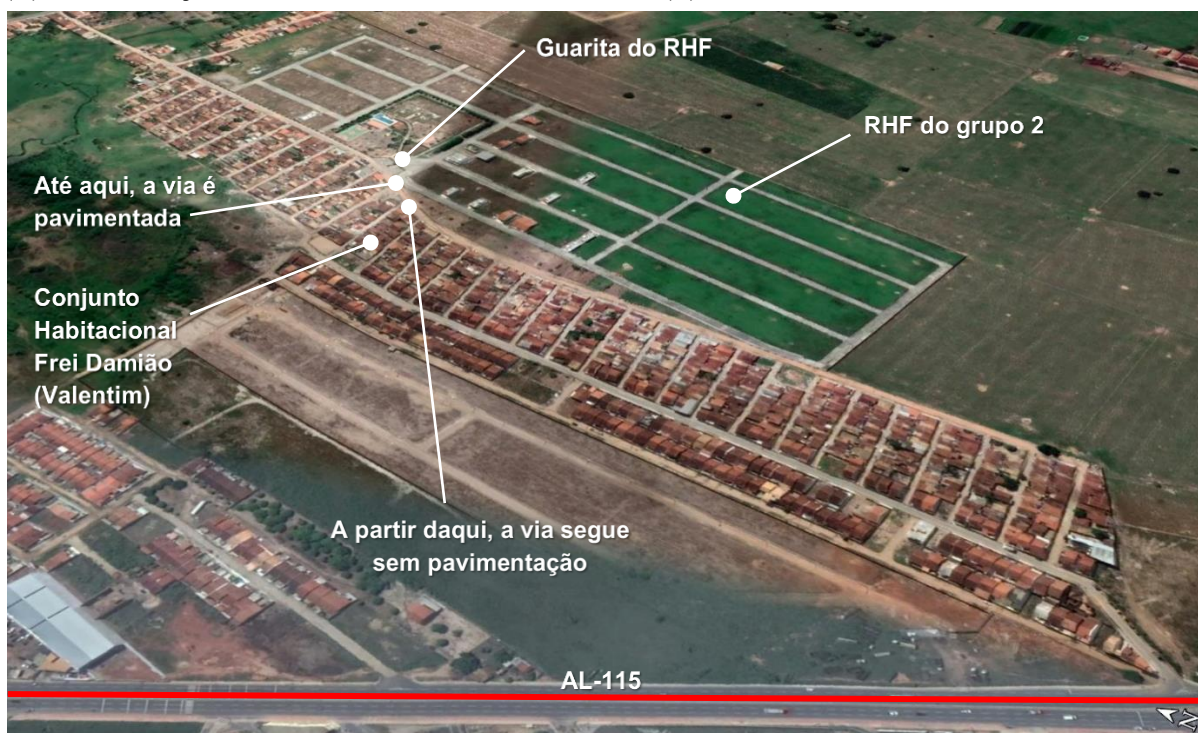
assim de classe média, ao lado de um conjunto que é de interesse social, diagnosticado pelo Plano Diretor. [...] A gente estava circulando por lá fazendo uma visita e a gente viu um menino do lado de fora, provavelmente era um menino da comunidade, olhando para a área de lazer que estava dentro do condomínio e a gente tem uma comunidade ali que não tem nada. Eles não têm nada relacionado a lazer e esporte. Eles não têm nada assim. [...]. E o mais angustiante é saber que aquela área de lazer está dentro de uma área pública. Então, assim, aquilo era para ser nosso, né? Com certeza ele [o menino] não sabe disso, ele é uma criança, não sabe que aquilo dali é uma área pública.

Sobre o caso do Conjunto Habitacional na Canafistula, C.F.Q. complementou: “esse do Frei Damião, a gente está procurando exatamente um terreno para construir uma creche. Isso é real! E a área pública está dentro desse condomínio. E aí como é que faz?”

Os relatos indicam como a segregação urbana se apresenta de forma excludente e perniciosa. O RHF em questão foi implantado em uma área limítrofe ao Conjunto Habitacional Frei Damião, classificado pelos estudos e planos referentes à habitação social em Arapiraca como um assentamento precário, com condições inadequadas de infraestrutura e de oferta de equipamentos comunitários.

A pavimentação da rua que dá acesso ao conjunto e ao RHF é interrompida a partir da guarita do empreendimento fechado, embora o assentamento urbano continue para além dela (Figura 86). A diferença no provimento de infraestrutura não se dá somente entre o que é oferecido dentro dos RHF's em relação ao entorno, mas transborda para o espaço externo. Ao mesmo tempo, em conversa informal com um ex-proprietário de lotes nesse RHF, a comercialização dos terrenos e a construção de novas casas nesse empreendimento fechado estão em ritmo lento e a valorização imobiliária estaria aquém do esperado pelos investidores, provavelmente, em razão da proximidade com o conjunto habitacional. O preconceito social estaria frustrando as expectativas de valorização imobiliária por parte de construtores, investidores e especuladores com a terra urbana.

Figura 86 - Justaposição de RHF e assentamentos precários no Bairro Canafistula. (A) Imagem de Satélite mostrando a justaposição do RHF do grupo 2 com o Conjunto Habitacional Frei Damião. (B) A justaposição observada ao res do chão; (C) Quando termina o muro RHF, acaba a pavimentação da via (seta indicativa); (D) Rua do Conjunto Frei Damião, localizada em frente à (E) Guarita do Residencial.



Fonte: Google Earth [adaptado pelo autor]



Fonte: O autor (2019)



Fonte: O autor (2019)



Fonte: O autor (2019)



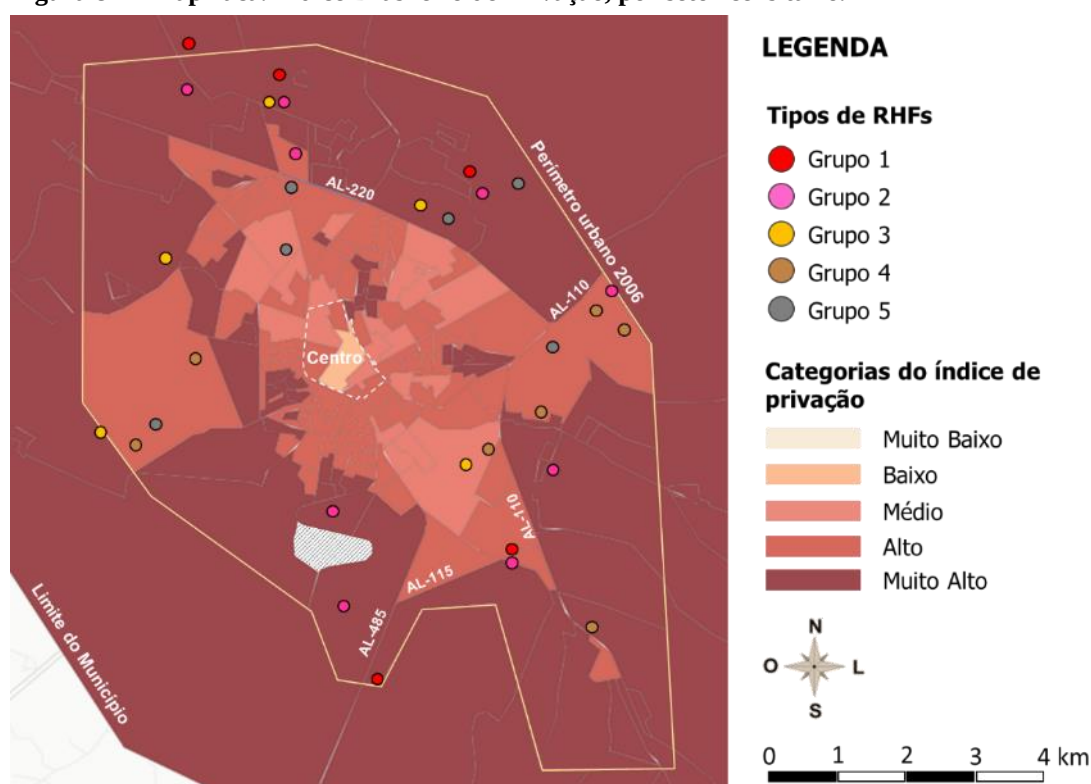
Fonte: O autor (2019)

Esta implantação de RHF's em área contígua a assentamento urbano vulnerável, do ponto de vista social, não é um caso isolado em Arapiraca. Os RHF's estão sendo implantados em diferentes bairros da cidade, próximos a assentamentos precários onde vive uma população de baixa renda em condições muito vulneráveis, com acesso muito limitado a serviços urbanos básicos. Sobre isso, B.N.Y. continua seu relato alertando que:

Até recentemente chegou uma demanda de um condomínio fechado ao lado da comunidade das Mangabeiras. A gente vê claramente a questão da segregação. Ali no Quati, também. O Quati é rodeado de condomínios fechados. Ali [...] no Massaranduba. A gente está nessa discussão da revisão da legislação [...] de tentar criar uma espécie de proteção, pelo menos no entorno dessas áreas, da proliferação desses residenciais fechados.

É necessário destacar que a justaposição de espaços residenciais desiguais, em termos de renda da população residente e de infraestrutura instalada, não se apresenta na cidade de Arapiraca de forma extremada, com áreas muito carentes próximas de residenciais de alto padrão. O que se observa são áreas com população residente de baixa renda justapostas a RHF's destinados à classe média baixa. Essa reflexão é corroborada com a espacialização do Índice Brasileiro de Privação nos setores censitários de Arapiraca. Em geral, os RHF's dos grupos 1 e 2 estão localizados em setores com *status* de privação muito alto, enquanto os RHF's dos grupos 3, 4 e 5 estão situados em setores com *status* de privação médio e alto (Figura 87).

Figura 87 - Arapiraca. Índice Brasileiro de Privação, por setor censitário.



Fonte: Cidacs/Fiocruz Bahia; Censo 2010 [adaptado pelo autor].

Além da justaposição do Residencial Canafístula com o Conjunto Habitacional Frei Damião no bairro Canafístula, há também a justaposição dos Residenciais Colibri, Cerejeira e Pedro Tertuliano com o Conjunto Habitacional Quati (Figura 88). A prática observada no Bairro Canafístula se repete no Bairro Massaranduba: a via que dá acesso aos Residenciais Colibri e Pedro Tertuliano estava⁷⁵ pavimentada apenas até o trecho que dá acesso à guarita do primeiro empreendimento. A partir deles, a via prosseguia a solo exposto.

Figura 88 - Justaposição de RHF e assentamentos precários no Bairro Massaranduba. (A) Imagem de Satélite mostrando a justaposição dos RHF Cerejeiras, Colibri e Pedro Tertuliano com o Conjunto Habitacional Quati e outros assentamentos precários próximos. (B) A justaposição observada ao res do chão; (C) Depois da guarita do RHF Colibri, acaba a pavimentação da via (seta indicativa); (D) Conjunto Habitacional Quati, à esquerda, e Residencial Pedro Tertuliano, à direita.



Fonte: Google Earth [adaptado pelo autor]



Fonte: O autor (2020)



Fonte: O autor (2020)

⁷⁵ Em outubro de 2021, a Rua Amélia Nunes Correia, que dá acesso aos Residenciais Colibri e Pedro Tertuliano, foi pavimentada com paralelepípedos para além da guarita do primeiro residencial, estendendo até a Avenida Pedro Tertuliano.



Fonte: O autor (2020)

Observando ainda o mapa (Figura 85) é possível cogitar que, em alguns bairros, o padrão do residencial está relacionado à proximidade com assentamentos precários ou áreas de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). No bairro Senador Arnon de Melo, esse fenômeno é mais nítido: o padrão dos residenciais diminui à medida que se aproxima da ZEIS, onde está localizado o Conjunto Mangabeiras (Figura 89).

Figura 89 - Justaposição de RHF's e assentamentos precários no Bairro Senador Arnon de Melo. Imagem de Satélite mostrando a proximidade de RHF's com o Conjunto Habitacional Mangabeiras.



Fonte: Google Earth [adaptado pelo autor]

Com exceção do Residencial Center Park, nenhum dos RHF's de dos grupos 4 e 5 estão localizados próximo a ZEIS ou assentamentos precários. Uma explicação possível para isso é

que os segmentos de renda média-alta e alta tendem a usar sua prerrogativa de escolha considerando a inserção urbana do empreendimento. Para esses grupos, bolsões de pobreza são vistos como áreas perigosas e degradadas. Conforme mencionado anteriormente, preconceitos de classe tendem a associar de forma automática pobreza e criminalidade, que colocariam em risco a integridade física de seus familiares e também a valorização do seu imóvel.

A agente pública C.F.Q. complementa o problema da perda de áreas públicas pela administração municipal em razão do fechamento dessas parcelas pelos RHF's com a seguinte explanação:

Para você ter noção de como o município está perdendo, a grande maioria desses loteamentos hoje tem áreas públicas internas. Então eu tenho área institucional e áreas verdes internas, né? Áreas verdes eu acredito que pela característica dela que é de manter a natureza, pode até se permitir, em parte, né? Mas área institucional para gente já é mais complicado, porque são áreas que a gente precisa em função de equipamentos ou investir na comunidade ao redor que já não tem muito investimento, como a grande maioria deles se conforma. Entendeu? Então existe aí um problema social. Uma perda também. Por quê? Porque eu tenho muitos loteamentos perto de áreas que são vulneráveis ou de interesse social ou áreas mais pobres.

Parece haver, por parte da agente pública C.F.Q., a compreensão de que o fechamento de áreas verdes pelos RHF's é menos danoso para a gestão municipal do que o enclausuramento de áreas institucionais. Contudo, o contato com a natureza, na forma de recursos hídricos e matas ciliares, acaba por ser limitado ao usufruto dos moradores dos residenciais fechados. As áreas verdes e áreas de preservação permanente deveriam receber tratamento similar às áreas institucionais.

A agente pública C.F.Q. ainda chamou a atenção para a questão da segregação sob a ótica do preço da terra: “*hoje, a terra vale muito dinheiro. A terra ‘enricou’ e deixou pessoas milionárias em Arapiraca. [...]. É complicado você regular a terra quando ela virou uma mina*”. A segregação é espacializada na medida em que o preço da terra é muito baixo em áreas próximas a comunidades vulneráveis, motivado pelo preconceito social que criminaliza as pessoas residentes nesses assentamentos ou pela proximidade com localizações indesejáveis como lixões, terrenos alagadiços, e outras situações de risco.

O baixo preço dessa terra se torna atrativo para o setor imobiliário que tentará maximizar o lucro com a venda de lotes implantando um RHF equipado com muros, área de lazer, segurança privada e outros espaços e serviços, almejando como público-alvo segmentos de média renda. O resultado desse processo é a segregação urbana, marcada pela justaposição espacial de grupos com baixa e média rendas e posição social diferentes, a qual Manuel Castells (2009, p. 250) definiu como: “a organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social

interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo essa disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia”. Sobre essa questão, C.F.Q. apontou:

Eu não tenho dúvida que [...] a construção de loteamentos perto de comunidades vulneráveis está muito voltada, simplesmente, para o preço da terra. Isso é basicamente o preço da terra. No caso do [Conjunto] Mangabeiras, é uma área próxima ao lixão, um terreno muito barato e uma área próximo ao Mangabeiras que é uma comunidade vulnerável. Então, assim, [o empreendedor pensa] “pera aí, eu quero otimizar essa área, tem um preço baixo e vou fazer com que ela supervalorize”. É basicamente isso: especulação imobiliária.

Para a agente pública F.K.V., a questão dos residenciais fechados deve ser pensada na dimensão da oferta de moradia digna, com o provimento de serviços urbanos de qualidade para a população de baixa renda, seja dentro dos RHF's destinados a esse segmento, seja para as comunidades vulneráveis localizadas no entorno desses empreendimentos:

Eu entendo que, em relação aos impactos, tem sido justamente na realização, na construção de condições dignas de moradia, uma vez que nem sempre são condomínios de luxo, em localizações nobres da cidade. Não, às vezes, a maioria são em lugares periféricos. Então, o poder público municipal deve oferecer escolas nas proximidades, postos de saúde, o transporte público com acesso àquelas localidades. O principal impacto é justamente isso: o poder público municipal chegar implementando condições dignas de moradia nesses locais. Em muitos casos, são apenas alguns serviços, apenas dentro dos loteamentos, onde fora são famílias muito carentes, muito pobres. Então eu acho que os principais impactos são, justamente, proporcionar condições dignas de moradia.

Os impactos da implantação dos RHF's em termos de localização afetam o desenvolvimento urbano na medida em que produzem uma segregação socioespacial mais contundente na justaposição de residenciais de médio padrão com conjuntos habitacionais e assentamentos precários. Os RHF's encerram nos seus interiores áreas públicas que deveriam estar à disposição do município para a implantação de equipamentos comunitários necessários ao atendimento das comunidades carentes.

No que tange aos desafios que os RHF's impõem ao planejamento urbano, a agente pública F.K.V. respondeu que esse questionamento complementa a pergunta anterior, sobre o impacto da localização dos RHF's: “os desafios consistem exatamente em atender a população com itens mínimos que garantam uma vida digna como água, escola, postos de saúde, transporte público, lazer”. Ela exemplificou que “às vezes chegam as pessoas reclamando, [...] algum loteamento que não oferece alguma condição mínima, então as pessoas que residem naquele local comparecem até a gestão e reclamam”. Em resposta à demanda apresentada pelo cidadão, F.K.V. mencionou que o órgão público agiu no sentido de acionar o loteador, obrigando-o a cumprir com as suas obrigações. F.K.V. prosseguiu pontuando que “os desafios são justamente esses: tentar compactuar este uso para a população com o crescimento da

cidade, que seja de uma forma satisfatória. Tudo bem, é importante, a cidade precisa crescer, mas tem que crescer junto com as condições mínimas de moradia.”

Para C.F.Q., os desafios ao planejamento urbano estão relacionados com os impactos que os RHF's podem gerar para a segurança pública e a mobilidade urbana. *Eu acredito que a segurança, hoje, por exemplo [...] andar ao redor de um muro enorme daquele ali é um ponto extremamente vulnerável, não só para mulher, quanto para homem, quanto para qualquer um.* Aqui, seria possível constatar um paradoxo: os muros que delimitam os RHF's promoveriam, ao mesmo tempo, a sensação de segurança para quem está dentro e a sensação de insegurança para quem está fora. Não obstante, o muro do residencial pode gerar insegurança para os próprios moradores do empreendimento quando ele faz divisa com os fundos das casas. Foram noticiadas ocorrências de furtos em casas que apresentavam essa condição⁷⁶.

A entrevistada se lembrou de um evento em que ela participou, que contou com a presença de policiais militares: *“eu lembro que na época [...] o pessoal da Polícia Militar queria participar [...] de alguma forma na aprovação desses loteamentos, porque eram nesses pontos que tinha mais problemas de vulnerabilidade de segurança pública, entendeu?”* A iniciativa dos policiais atesta que a insegurança não é apenas sentida, mas real, nas áreas adjacentes aos muros do lado de fora dos residenciais, comprovada pela frequência de ocorrências policiais nesses logradouros.

A opacidade dos muros compromete a possibilidade da vigilância ativa pela vizinhança, tornando o entorno dos residenciais fechados locais ermos e pouco seguros (Figura 90). Ademais, os muros também são utilizados indevidamente para comportar instalações de água e esgoto doméstico das residências internas ao empreendimento fechado, com o objetivo de lançar parte das águas servidas na sarjeta da via pública.

⁷⁶ SETE SEGUNDOS. *Terreno abandonado facilita roubos em residencial de Arapiraca*. Disponível em: <https://www.7segundos.com.br/arapiraca/noticias/2017/07/23/78598-terreno-abandonado-facilita-roubos-em-residencial-de-arapiraca>. Acesso em: 16 jan. 2022.

Figura 90 - (A) Via pública margeada pelos muros dos residenciais Cerejeira, à esquerda, e Pedro Tertuliano, à direita; (B) Encanamentos expostos no muro do RHF, lançando esgoto doméstico na sarjeta da via pública.



Fonte: O autor (2020)



Fonte: O autor (2020)

Do ponto de vista da mobilidade urbana, C.F.Q. relatou:

Eu acho que os desafios para o planejamento, hoje, estão muito voltados também para a mobilidade, [...] o problema que tem esse monte de paredões, aqui do outro lado da rodovia, de condomínios bloqueando acesso de loteamentos pequenos. [...] Não existe um sistema viário que eu consiga chegar do [bairro] Arnon de Mello até o [bairro] Planalto. Não tem! Por que? Porque eu tenho vários muros bloqueando isso. [...] Hoje eu só consigo praticamente fazer esse acesso aos bairros do outro lado pelas rodovias, isso gera um problema de trânsito, isso gera um problema de acidentes de trânsito, de saúde pública, entendeu? Então, assim, é uma bola de neve que vai só crescendo. [...] A gente, hoje não tem no município uma legislação... na verdade só tem uma legislação para condomínio, mas não tem uma legislação que diga: “você não pode bloquear vias”, “você vai ter que deixar uma via ao redor”.

De fato, os extensos muros dos RHF's geram problemas na medida em que restringem a mobilidade e a acessibilidade a determinadas áreas da cidade. Considerando este aspecto, é possível apontar outro paradoxo: os RHF's se valem das vias dos loteamentos abertos para viabilizar seus acessos, interligando suas guaritas às vias de trânsito rápido. No vetor norte da cidade isso é evidente, como bem explicitou a entrevistada. Os residenciais estão bloqueando a interligação entre os bairros, induzindo o tráfego na direção das rodovias, onde a velocidade é maior e, consequentemente, há mais risco de acidentes.

Este problema também está presente em outras áreas da cidade. C.F.Q. relatou o caso de um bairro no vetor sul da cidade: “*por exemplo, no [bairro] São Luís tem um loteamento [fechado] que corta o bairro onde tem vias interligando o bairro... ele passou o muro e cortou o bairro*”. E B.N.Y. complementou: “*e levou todo mundo para a via principal*”.

As grandes áreas fechadas por extensos muros e com acessos controlados prejudicam a livre circulação, aumentando distâncias e tempos de deslocamento na cidade. Esses obstáculos à mobilidade afetam principalmente a população de baixa renda, que depende do transporte público, pois os ônibus trafegam com velocidade média reduzida em função das múltiplas

paradas para embarque e desembarque. Em visita de campo no Bairro Massaranduba foi observado que o transporte público precisava fazer longos contornos ao redor dos muros e quando fazia a última parada, ele ia até o ponto de ônibus ao lado da guarita do Residencial Cerejeira e depois retornava, sendo que essa via continua na direção do interior do bairro, onde residem famílias de baixa renda.

Outro desafio ao planejamento urbano, mencionado pelas agentes públicas, diz respeito à forma como o setor imobiliário estaria operando: os empreendedores entram com o pedido de aprovação do loteamento como um empreendimento convencional, aberto e, logo que é aprovado, o loteamento é fechado com muros. F.K.V. afirmou que a atuação dos empreendedores contrariou a aprovação dos projetos emitida pela prefeitura: *“na realidade, surgiram como loteamentos, entretanto, eles muram e viram verdadeiros residenciais fechados”*.

C.F.Q. fez ressalvas sobre a atuação do setor imobiliário local, comparando com construtoras e incorporadoras que vem de outras regiões do país: *“o mercado imobiliário aqui é muito formado por pessoas que são daqui. São pessoas que são simples, que tem um espírito empreendedor, mas não tem o planejamento urbano como uma via de regra que elas entendam. Isso, para a gente, também é um problema.”*

A agente pública B.N.Y. apontou que o mercado imobiliário em Arapiraca se transformou no decorrer do tempo. Analisando o caso de um loteamento antigo, que comporta hoje o Corredor Verde Dom Constantino, B.N.Y. lamentou: *“[...] para você ver como a gente [retrocedeu]. A gente vê um parcelamento ali que conformou mais ou menos o Bairro Novo Horizonte. Você tem uma área verde que começa no [Bairro] Santa Esmeralda e vai até o [Bairro] Itapoã: quase dois quilômetros de área verde. Aquilo ali foi fruto de um parcelamento bem sucedido, eu posso dizer assim”*. Sobre esse mesmo parcelamento, C.F.Q. acrescentou: *“o empreendedor era daqui, então, antigamente, no mercado, de certa forma, não existia essa concorrência tão grande que existe hoje e essa corrida louca pelo capital”*.

Ainda no tocante aos desafios para o planejamento urbano, C.F.Q. elencou elementos que ela entendeu como importantes para que a cidade seja devidamente planejada, como um sistema viário bem hierarquizado, a arborização urbana e a descentralização urbana com fortalecimento de novos núcleos com oferta de comércio e serviços:

criar um sistema de arruamento para que sejam eixos viários, sejam anéis viários no município de Arapiraca, criar uma rede de interligação de transporte público, criar vias que eu consiga ter um transporte público adequado ou que priorize aquilo ali no futuro, o que quer que seja, ou tentar criar uma malha urbana mais arborizada nas áreas mais distantes, criar pontos de comércio, que a gente vê muito isso, essa

convergência para o Centro, criar lugares que sejam também pontos de comércio distribuídos para que nem todo mundo vá para o Centro.

O papel que Arapiraca desempenha como cidade média na rede urbana regional apareceu na fala da agente pública C.F.Q. como um aspecto importante, que precisa ser considerado no âmbito do planejamento urbano. De acordo com ela, os impactos da polarização que Arapiraca exerce sobre os municípios vizinhos seriam mais claramente “sentidos” no centro da cidade:

Arapiraca tem uma convergência humana muito grande. A gente é um ponto de atração de comércio e de serviços. Então a gente tem que começar a trabalhar isso. Quando se fala em criar áreas comerciais disseminadas, meu Deus, é como se... mexeu no comércio, pronto, vai quebrar o comércio e não é assim. Tanto é que hoje está funcionando assim, o comércio está funcionando em pontos deslocados, a gente já tem estudos de corredores mistos, são corredores que têm residências, mas são pontos que têm muito comércio. [...]Eu acredito que hoje o Centro é mais para as pessoas de fora do que para o povo de Arapiraca, porque o povo de Arapiraca sabe que no bairro Baixa Grande eu tenho um comércio que consegue me atender e “eu vou ao Centro em casos pontuais”; “que eu vou na Boa Vista e tem um comércio que consegue me atender nas minhas necessidades diárias”, sem precisar ir para o Centro... o Centro mesmo. E aí o Centro se transforma...

Outro desafio para o planejamento urbano está na questão da oferta dos serviços públicos urbanos dentro de RHF's administrados por associação de moradores. De acordo com o entendimento das agentes públicas, se o residencial é fechado, a coleta de lixo deve ser realizada em um único ponto, de modo que o caminhão de limpeza urbana não adentre o loteamento. Alguns empreendedores não observaram essa questão quando decidiram fechar o loteamento. A agente B.N.Y. exemplificou com o caso de um loteamento aberto que foi fechado sem a anuência da administração: “*está com um problema gigante agora com a coleta de lixo, porque ele não tem espaço adequado para fazer, para que o caminhão de lixo faça essa coleta pelo lado externo, né? Porque a briga pelos serviços públicos é essa: o caminhão não tem que entrar, né? Você tem que ter um espaço e tal ali fora para você botar o seu lixo para o caminhão.*”

O serviço de iluminação pública tem sido outro foco de conflitos. B.N.Y. alertou que os moradores dos residenciais fechados estão cobrando a substituição de lâmpadas queimadas no interior dos RHF's: “*o pessoal está cobrando da prefeitura que faça essa troca das lâmpadas.*” C.F.Q. esclareceu os motivos que justificaram a negativa da prefeitura em fazer a troca das lâmpadas:

A Cosip [Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública] é uma taxa geral, você está pagando porque, de alguma forma, por onde você passa no município, você está sendo beneficiado e não só na sua porta. Mas pelo fato de você estar em um lugar fechado, você está sendo beneficiado pelo município e tem várias outras pessoas pagando sem ser, aí sim está errado!

Sobre essa questão do pagamento pela energia consumida na iluminação pública, a agente pública F.K.V. argumentou na mesma direção:

É justo que a energia seja paga por todos os arapiraquenses sendo que só está sendo usufruído por quem mora naqueles residenciais? São alguns dos questionamentos. A coleta de lixo, também. [...] porque, atualmente, quem está arcando com essas despesas de iluminação, coleta de lixo é o município. Em contrapartida, as áreas públicas que seriam de acesso a qualquer munícipe são limitadas a quem reside naqueles condomínios, o que não é justo, a meu ver. Daí denota a importância da regulamentação.

No segundo semestre de 2021, a prefeitura municipal deixou de fazer a substituição das lâmpadas queimadas dos postes localizados dentro dos RHF's na cidade. Essa ação gerou indignação por parte dos moradores dos RHF's sob a alegação de que eles pagam a taxa de iluminação pública, mas não estariam sendo contemplados com a oferta adequada do serviço.

Esse embate explicita uma dimensão discutível da visão dos moradores dos RHF's sobre os serviços urbanos. A contribuição de iluminação pública é paga por todos os residentes no município para usufruírem da iluminação pública em toda a cidade, e não apenas para ter iluminada à frente da sua residência ou as quadras próximas⁷⁷. A partir dessa compreensão, se o RHF não é acessado por todos residentes na cidade, por que os não-moradores dos RHF's teriam que pagar pela iluminação daquele local?

A vivência do morador do RHF sob a lógica “*pago por isso e tenho o direito de usufruir agora*” pode enviesar sua visão de mundo, induzindo uma compreensão fragmentária e exclusivista dos serviços urbanos. Alguns RHF's já absorveram a atribuição de adquirir suas próprias lâmpadas e realizar a troca nos postes localizados no interior do loteamento.

Os problemas que os RHF's fechados impõem ao serviço prestado pelo corpo de bombeiros também foram colocados pelas agentes públicas. Parte dos RHF's tem guaritas com entradas muito estreitas e rebaixadas, o que dificulta a passagem do caminhão de bombeiros. B.N.Y. mencionou que os bombeiros alertaram a administração municipal sobre a dificuldade que eles têm para passar com o caminhão pelas guaritas dos RHF's. Ela exemplificou que ocorreu um incêndio numa casa localizada dentro de um RHF de alto padrão, e o caminhão de bombeiros não conseguiu passar pela guarita. Por sorte, o RHF contava com um acesso secundário, destinado à passagem dos caminhões que carregavam materiais de construção. O caminhão de bombeiros só conseguiu adentrar o RHF por esse portão secundário. De acordo com B.N.Y.:

⁷⁷ No âmbito do direito, é pacífico o entendimento de que o serviço de iluminação pública é *uti universi*, indivisível, de fruição coletiva, usufruídos por todos de forma indistinta. Disponível em: <https://vernalhapereira.com.br/servicos-uti-singuli-uti-universi-e-concessoes-de-servico-publico/>. Acesso em: 21 nov. 2021.

Imagina o problema! A gente ter um grande incêndio em um negócio desses, como é que faz? Eles não têm hidrantes, eles não fazem previsão para isso, entendeu? Então isso é um problema sério! É porque nunca aconteceu uma coisa grandiosa assim [...] como na boate Kiss, né? Aconteceu um grande incêndio e agora as boates todas têm que se regularizar [...]. Quando acontecer alguma coisa muito séria, pronto, aí vão lembrar dessas coisas. Mais um problema.

Quanto aos desafios ao planejamento urbano relacionados com a segurança, uma possibilidade seria a oferta de lotes no espaço externo ao empreendimento de modo a evitar que as residências internas “deem as costas” para a via pública. Deste modo, o muro ficaria posicionado no limite dos fundos do lote interno ao residencial com os fundos do lote externo ao mesmo. Outro ponto que poderia assegurar maior sensação de segurança no ambiente externo seria estabelecer uma taxa de permeabilidade visual mínima para o fechamento. Considerando a importância do acesso do caminhão do Corpo de Bombeiros ao interior dos RHF's, é recomendável rever as dimensões das guaritas ou providenciar um acesso secundário para essa finalidade.

Dentre os desafios que os RHF's impõem ao planejamento urbano e à gestão, foi solicitado que as agentes públicas explanassem mais sobre a questão da legislação urbanística. B.N.Y. abordou o problema dos limites da lei de parcelamento do solo aprovada em 2011, ponderando:

É engraçado porque algumas coisas a gente foi procurar até numa lei de 70 [da década de 1970] que foi a primeira lei de parcelamento do solo do município. [...] Quanto foi feita a lei de 2011, ela não revogou a de 1970 [...] essa lei ainda está vigente, mesmo ela tendo sido escrita manualmente, a gente não tem nem ela [digitada ou datilografada] [...] Mas é engraçado, porque ela, em alguns pontos, é muito mais completa do que a de 2011.

A agente pública C.F.Q. também fez suas considerações sobre a legislação urbanística municipal vigente apontando os limites que ela apresenta e comparando com outras cidades localizadas na Região Nordeste:

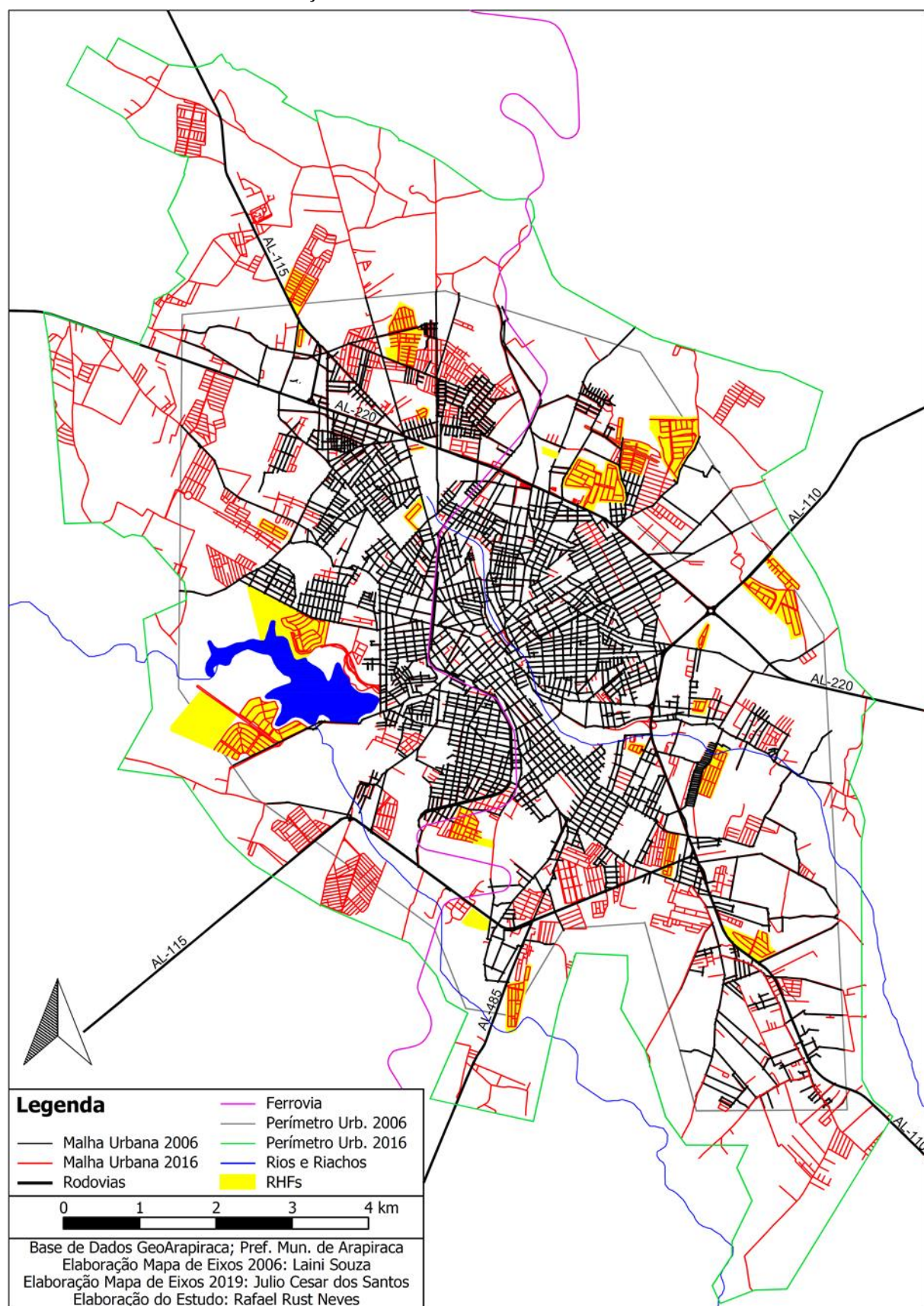
A nossa legislação está obsoleta. Eu acho que ela já nasceu obsoleta. Eu digo isso porque quando eu vou analisar legislações que são anteriores a ela e de cidades com o porte de Arapiraca... você vai olhar a legislação de Campina Grande, você vai andar em Campina Grande, poxa Campina Grande é feita de vias largas, entendeu? Então, assim, você percebe que Arapiraca parou no tempo. Se você for em Juazeiro do Norte, meu Deus, eu fico impressionada como você vê claramente a evolução de uma cidade. [...] porque tem vias largas, transporte público, vias para transporte público, vias com canteiros, vias arborizadas, vias largas, vias que dão acesso para lugares que estão crescendo. Aqui em Arapiraca a gente não consegue visualizar isso. Em qualquer lugar que você for você vai ver um emaranhado de vias.

As observações de C.F.Q. recaem sobre a seção da lei municipal 2.770/2011 que estabelece as larguras mínimas das vias, de acordo com a hierarquia. De acordo com essa lei, as vias do tipo I, locais ou coletoras sem tráfego de ônibus, devem comportar largura entre os

lotes lindeiros de, no mínimo, 10,00 m de largura, sendo 7,00 m para a pista de rolamento e 1,50 m de passeio em cada lado. Para C.F.Q. vias com largura de 10 metros são insuficientes para prover calçadas adequadas e uma pista de rolamento que possibilite a fluência do tráfego.

Sobre o Plano Diretor, C.F.Q. lamentou o quanto a necessidade de revisão está impactando na atuação da administração municipal em termos de ordenamento e controle do crescimento urbano: “a gente aqui, em termos de legislação, está defasado [...]. O Plano Diretor [...] está tão obsoleto, os mapas, que tem hora que você vai questionar o cara e a cidade já cresceu tanto para aquelas áreas que você perdeu aquele tempo ali.” O mapa apresentado na Figura 91 indica que os RHF's estão sendo implantados nas áreas de expansão urbana não regulamentadas pelo Plano Diretor, uma vez que a Lei 2.770/2011 e a Lei 3.238/2016 expandiram o perímetro urbano sem atualizar o zoneamento estabelecido pelo plano.

Figura 91 - Arapiraca. Sobreposição da malha urbana em 2006 (ano da aprovação do Plano Diretor), com malha urbana em 2019 e a localização dos RHF's.



Fontes: indicadas na legenda do mapa.

C.F.Q. prosseguiu pontuando sobre o problema da defasagem da legislação:

Há muitos anos a gente vem sempre questionando [...] a gente sempre ficou esperando [a revisão do] o plano diretor para que depois viessem [as leis], naquele sistema de hierarquia, só que está chegando um ponto que a coisa está ficando aqui tão exacerbada para a gente, já está tão massacrante que para a gente é melhor que se tenha uma [lei] que bloqueie de fato algumas ações nesse sentido do que chegar e ficar sempre esperando uma coisa que é muito maior.

O atraso na revisão do plano diretor, na atualização da lei de parcelamento do solo e no fortalecimento do setor de fiscalização, cujos efeitos perniciosos para o planejamento urbano foram relatados pelas agentes públicas, admite a interpretação de que essas inações não são despropositadas. A obsolescência dos instrumentos de planejamento, incluindo a legislação urbanística, pode ser entendida como útil ao setor imobiliário na medida em que não impõe restrições à lógica do livre mercado. Desse modo, o enfraquecimento (via defasagem) dos instrumentos de regulação do solo urbano opera como uma “inação em forma de ação” ou “indecisão como estratégia calculada” impossibilitando os técnicos de atuarem à contento na regulação do espaço urbano.

As agentes públicas C.F.Q. e B.N.Y. convergiram no sentido de que quando a lei apresenta limites para balizar tomadas de decisão, elas operam com o que chamam de fator técnico, balizando suas recomendações e análises nas normas técnicas que definem os parâmetros de qualidade arquitetônica e urbanística. Nessa direção, C.F.Q. relata: “*é o que eu digo, quando não tem legislação, a gente vai para o fator técnico*”.

As declarações das agentes públicas indicam que a obsolescência da lei de parcelamento do solo e a desatualização do plano diretor fazem com que a atuação da gestão pública seja pautada por ações de “contenção de danos”, com recomendações de natureza técnica para a realização dos ajustes nos projetos dos empreendimentos: “*enquanto a gente não tem esse cenário ideal de revisão, a gente está tentando trabalhar coisas que a gente sabe que pode contribuir para pelo menos minimizar o impacto quem tem sido gerado nas comunidades*”. C.F.Q. ponderou nessa mesma direção: “*a gente vai fazendo esse tipo de coisa que eu acho que vai pegando assim um senso social [...] tentando pegar do empreendedor e de quem venha aqui, defender que ele consiga enxergar isso*”. Sobre a legislação urbanística, C.F.Q. arrematou afirmando que “*a legislação, para a gente, [...] é ainda o nosso arcabouço, ela é a nossa defesa, a nossa base de sustentação, mas para a dinâmica da cidade, hoje, ela se perdeu totalmente*”.

Outro aspecto relatado pelas agentes públicas foi a necessidade de investir no fortalecimento, na conscientização sobre a importância e na qualificação do setor de fiscalização. Para B.N.Y., “*a gente tem um problema sério que é mais administrativo no sentido da formação dos próprios fiscais [...]. São pessoas de nível médio que, muitas vezes [...] não*

conseguem ter essa visão de cidade, que aquilo pode gerar um impacto. [...] São pouquíssimos e, muitas vezes, aprenderam no perrengue”. A fala de C.F.Q. convergiu com B.N.Y. nesse sentido: *“são poucos [fiscais] que tem essa visão mais urbanística. Isso não se cria assim, né? Ele aprendeu no senso comum, de perceber que, de alguma forma, aquilo prejudicava a população. [...] C.F.Q. argumentou no sentido de que é preciso exigir uma formação maior dos candidatos nos concursos para fiscal:*

Porque a gente sabe que o pessoal passa no concurso como fiscal, mas ele pode ser fiscal de posturas, do desenvolvimento urbano, do serviço econômico. Para a gente, eu já tenho batido nessa tecla tem um tempo, a coisa só vai funcionar quando os fiscais forem técnicos: arquitetos, engenheiros e tal. [...] esse empoderamento como fiscal para eles quando não é técnico é muito difícil porque o cara [o empreendedor] vem rebater você e ele sabe que você não é... [...] e ele chega para você e diz “sim, e o que é que você sabe? Como é que você sabe?” A gente aqui é arquiteta e é o tempo todo questionada, quanto à nossa formação, que “você não sabem de nada”, “você não sabem disso”. A gente vive sempre nesse embate pessoal.

As agentes públicas C.F.Q. e B.N.Y. convergiram também na reflexão de que está faltando uma atuação mais consciente e ética por parte dos profissionais que estão atuando como projetistas de loteamentos. De acordo com C.F.Q., *“os profissionais não se impõem. O cara diz a quantidade de lotes que quer e não se analisa nem a legislação. Não analisa a legislação de parcelamento do solo, nem a de código de obras. [...] A ideia de que o arquiteto tem que pensar na população, isso está se perdendo”.* A agente pública B.N.Y. analisou essa questão de forma correlata: *“para mim o pior é a falta de senso e de responsabilidade enquanto profissional urbanista, sabe? O cliente é leigo, ele diz para o arquiteto que quer ‘quinhentos mil lotes’ e o arquiteto vai lá e faz. Ele foi o quê? Ele se resumiu a um desenhista, apenas”.*

Para enfrentar a defasagem da atualização, faz-se necessário, em primeiro lugar, a revisão da lei municipal 2.770/2011, que dispõe sobre o parcelamento do solo, e da lei municipal Lei nº 2.895/2013, que autoriza o município a aprovar projetos de condomínios de lotes no perímetro urbano.

A revisão da lei 2.770/2011 é necessária para incorporar os avanços no campo da mobilidade e acessibilidade urbanas e da qualidade urbanística, recomendando-se, por exemplo, os seguintes parâmetros: (i) para as vias locais, as larguras mínimas entre os lotes lindeiros devem ser de 13,00 metros para ruas sem saída e 14,00 metros para ruas convencionais, sendo o mínimo de 2,50 metros para calçadas e pistas de rolamento com 8,00 e 9,00 metros, respectivamente; (ii) para vias coletoras, 17,00 metros de largura entre os lotes lindeiros, sendo a largura mínima de 3,5 metros e pista de rolamento com 10 metros; (iii) para as vias arteriais, manter os parâmetros que constam na lei para as vias tipo III, mas alterar a largura mínima das calçadas para 5,0 metros.

A lei municipal 2.895/2013 que trata dos condomínios de lotes deve ser revisada e atualizada de modo a contemplar as alterações trazidas pela lei 13.465/2017. A execução das calçadas, nos termos da lei, prevê a implantação das três faixas (serviço, livre e acesso) mas define como largura mínima 1,5 metro (ARAPIRACA, 2013), inviabilizando a implantação.

É necessário realizar a revisão do plano diretor municipal com a mesma urgência, com vistas a atualizar o zoneamento, e, principalmente, regulamentar no ato de aprovação do novo plano os seguintes instrumentos previstos no Estatuto da Cidade: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia; direito de superfície, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e transferência do direito de construir.

É recomendável, também, a elaboração e aprovação de uma lei municipal de uso e ocupação do solo que, de modo conjugado ao zoneamento estabelecido pelo plano diretor, estabeleça os diferentes usos em razão das particularidades de cada zona e estabeleça parâmetros urbanísticos referentes às taxas de ocupação, taxas de permeabilidade do solo e coeficientes de aproveitamento, considerando aspectos urbanísticos, sociais e ambientais.

Além da revisão da legislação, é pertinente o fortalecimento do setor de fiscalização, concursando fiscais com formação em curso superior, oferecendo cursos de capacitação para os fiscais de nível médio e melhorando as condições de trabalho. A revisão da legislação sem o fortalecimento da fiscalização tenderá a ser um trabalho inócuo.

Considerando o quarto enfoque abordado na entrevista – a irregularidade de muitos RHF's implantados na cidade de Arapiraca – a agente pública C.F.Q. retomou novamente a questão da venda dos lotes.

Tem a situação da segurança, mas a proliferação deles aqui... pelo menos é o que o mercado chega para a gente e diz é bem claro: “eu só consigo vender em loteamento fechado”. As pessoas não querem mais comprar [em loteamento aberto]. E essa coisa está se conformando tão absurdamente que a gente já chegou a ter aqui propostas de loteamentos que são abertos, que são loteamentos com vias boas, com vias pavimentadas, com pintura, com sinalização, todo bonito e o cara não consegue vender.

A agente pública B.N.Y. exemplificou essa questão, mencionando o caso real de um empreendimento: *“é um loteamento de fato que foi aprovado como aberto, ele tinha toda conexão com as vias que já existiam e ele murou. Provavelmente porque ele não teve o retorno financeiro que ele esperava. Então ele fechou. Tipo assim, interrompeu um monte de coisa e está lá, sem regularizar”*.

F.K.V. argumentou na mesma direção, apontando que *“a maioria dos residenciais fechados implantados aqui na cidade estão em situação irregular porque, justamente, falta uma regulamentação do Município de Arapiraca, para esses loteamentos”*. A agente pública prosseguiu, chamando a atenção para lei 13.465: *“a partir de 2017, com a alteração no Código Civil, foi determinado que o poder público municipal deverá regulamentar. Entretanto, no Município de Arapiraca, ainda não tem a legislação regulamentando o uso desses condomínios residenciais fechados. Então, por isso, a maioria se encontra em situação irregular.”* Do ponto de vista da ação do poder público municipal, F.K.V. afirmou que:

a gestão está estudando ainda a melhor maneira como irá regulamentar esses condomínios, porque a partir do momento que tiver o ato do poder público determinando a regulamentação, será para os condomínios lançados a partir daquele momento. Aí vem a questão: e os condomínios que já existem? São vários, desde 2007, aí o poder público está estudando a melhor forma de regulamentar esses condomínios a fim de que se tornem regulares.

O maior desafio dos RHF, explicitado pelas agentes públicas entrevistadas está em formular o ato administrativo de regularização, como loteamento de acesso controlado, dos RHF já implantados, e de regulamentação dos critérios de aprovação para os loteamentos de acesso controlados futuros, considerando a lei 13.465/2017. Está em processo a formação de duas comissões pelo poder público municipal: no âmbito do poder executivo, a comissão tem o objetivo de formular essa normativa; no âmbito do poder legislativo, outra comissão foi formada para fiscalizar a implantação de novos empreendimentos fechados na cidade. Segundo a agente pública B.N.Y.: *“o desafio da gente nessa nova questão do loteamento de acesso controlado, que é o que a gente está tentando trabalhar e discutir para ver se a gente regula isso no município”*.

Para a agente pública F.K.V., a regulamentação dos RHF no município é urgente e necessária: *“quero ressaltar que é um desafio muito grande para a gestão, justamente porque falta regulamentação. A gente precisa urgentemente regulamentar, mas é o desafio que vai desde a discussão acerca da energia que é paga naqueles loteamentos, por exemplo, até a coleta do lixo [...]”*.

Sobre a questão da regularização, as agentes públicas ratificaram que existe, em Arapiraca, diferentes tipos de RHF segmentados por perfis de renda. De acordo com as visões de C.F.Q. e B.N.Y., a regularização dos empreendimentos existentes, assim como a regulamentação dos procedimentos de aprovação para os residenciais futuros, deve observar essa diferenciação social que distingue os moradores de diferentes residenciais.

Como é que vai ser [o caso] dos [empreendimentos fechados] de baixo padrão? Como é que vai ser [o caso] dos [empreendimentos fechados] de classe média baixa. [...] Existe alguns que são bem populares, de pessoas de baixa renda, excluídas né? Como é que elas vão contribuir? O município vai deixar de prestar o serviço ali dentro? Como é que eles vão sobreviver naquele espaço? Vai virar uma favela? A gente vai deixar de repor a lâmpada? Vai deixar de fazer a coleta de lixo porque eles não têm condições de criar a lixeira do lado de fora? Então, não é só regularizar, vamos criar parâmetros.

C.F.Q. chamou a atenção para outro aspecto que requer atenção no tocante à regularização: os RHF's apresentam lastros temporais distintos em termos de aprovação, implantação e grau de ocupação (consolidação). Tem RHF's que foram aprovados há mais de dez anos, estão com baixa ocupação por moradores e ainda são administrados pelas construtoras. Já outros, foram aprovados há poucos anos, estão praticamente consolidados em termos de ocupação e são administrados pela associação de moradores. A agente pública ponderou que:

Até um certo ponto eu achava que o processo de regularização ia partir do empreendedor e prefeitura. Só que não é [...], tem loteamentos aí que já venderam tudo, só tem moradores. Como é que agora você vai cobrar do empreendedor que ele regularize e ele resolva os problemas que anteriormente não foram cobrados? Eu digo: a gente tem que olhar esses problemas por todos os lados para quando chegar no meio do processo, não virem com aquela história: “ah vocês vão ter que aprovar e pronto” e deixar o passivo para outras gestões.

Há ainda as dúvidas sobre como proceder com a regularização dos RHF's com áreas institucionais encerradas no interior dos muros e quais serão os parâmetros para os empreendimentos fechados futuros nesse quesito.

Tem ainda o problema das áreas institucionais que é um problema grande para a gente. Então como é que isso vai se resolver? Como é que hoje eu vou cobrar, vai fazer demolição ou vai fazer permuta, ou seja, vai me dar uma área numa área próxima ou numa área... como é que isso vai se desenvolver?

A penúltima pergunta foi: quais têm sido as ações efetivas que a prefeitura tem adotado para lidar com essa questão dos loteamentos fechados? B.N.Y. argumentou que “a gente pensa em um modelo ideal mas a gente sabe que a gente não vai chegar lá. A gente está trabalhando na revisão de uma legislação que ajude a gente minimamente, sabe?” Já C.F.Q. fez uma distinção entre o trabalho interno, de escritório, realizado pelos técnicos; e o trabalho externo, de fiscalização, realizado pelos fiscais:

Assim, quando você fala prefeitura, as ações dos técnicos é: no momento em que a gente percebe que o loteamento aberto ele tem uma conformação de delimitação por lote, então a gente já evita liberar aquilo ali. A gente vai batendo naquela tecla de que tem que deixar vias, interligar vias, não pode deixar lotes de costas para a rua... é nesse sentido, principalmente em áreas que estão em expansão. A gente tem buscado fatores técnicos para tentar paralisar isso. Sobre a construção do muro, é mais complicado porque está lá fora. A gente aqui também vivencia, mas não é uma coisa

só dos arquitetos, existe uma rede de apoio, mas os meninos notificam, os meninos embargam e a coisa continua construindo. Então, assim, às vezes vão para forças maiores, que é utilizar o poder de polícia, que muitas vezes é negligenciado.

Com relação às ações efetivas tomadas pela administração municipal, F.K.V. assinalou que está havendo a *“formação de uma comissão a fim de que essa comissão revise toda a legislação e crie a legislação faltante, a fim de que esses condomínios possam ser regulamentados”*. E arrematou: *“eu acredito que em um futuro próximo ocorrerá e a gente poderá caminhar para regulamentar a criação dos novos e ajustar a situação dos já criados”*. Conforme F.K.V. [...] *“é uma comissão mista, na verdade, a moradia desencadeia vários itens né, como saúde, educação...”*

A última indagação pediu que as agentes públicas fizessem um exercício de prognóstico: se a proliferação de RHF's continuar como está hoje, como elas vislumbram o futuro de Arapiraca? Para B.N.Y., *“uma colcha de retalhos, toda fatiada”*. De acordo com C.F.Q. *“a gente vai ter prejuízos muito grandes com relação ao fator mobilidade e segurança, principalmente segurança, porque na nossa legislação não existe parâmetro algum para vedação. Não existe nenhuma obrigatoriedade de transparência. Se o cara quiser botar grade ele bota, mas se quiser”*.

Sobre esse prognóstico, F.K.V. alertou que

[...] se faltar a regulamentação eu acredito que o município, a gestão, poderá perder o controle dessa dispersão urbana. Daí a gente percebe a importância da regulamentação o quanto antes. De fato, foi uma mudança que, desde 2007, porque antes eram loteamentos abertos, permitiam a livre circulação dos moradores, dos visitantes. Passou de uma cidade com uma intensa relação de vizinhança que eram aquelas conversas nas calçadas. Por exemplo, na minha infância, tenho várias lembranças... conversando na calçada, que a gente não vê hoje, né? [risos] E, assim, se forem só criando os loteamentos [fechados], também vai acabar com essa aproximação comunitária. É importante ter os loteamentos, foram bem vindos sim, precisam de regulamentação sim, mas também é importante a vida em vizinhança em “ruas normais”. Se ficar só fragmentado em áreas isoladas, vai distanciar o convívio com o espaço público, a diversidade da cidade... Enfim, é o que eu penso.

Como desfecho conclusivo da sua argumentação, C.F.Q. ponderou que

A problemática é grande[...], mas eu acho que tem como resolver na medida do possível. Eu acredito que vai ter que ter um bom senso de todos, não só da gente. O município também não pode chegar do dia para a noite e engolir goela abaixo. A gente vai ter que ter essa parte de regularização, é tanto que a gente está tentando fazer primeiro a legislação para chegar no ponto de como é que vai ser a regularização, porque a coisa já está aí feita mesmo e não tem para onde correr. É preciso ver como vai se dar essa regularização [...].

E arrematou:

A gente fica aqui e fica sendo cobrado o tempo todo para que isso se resolva, entendeu? [...] A gente só vai aprovar, só vai regularizar, se estiver tudo ok. E aí a gente vai ter que buscar uma forma mínima possível nos casos críticos que para mim são os loteamentos de baixa renda, porque sim é um problema, mas os de médio e alta, para mim não existe negociação, ou eles fazem as coisas do jeito que tem que ser feito ou não acontece o processo de regularização.

É importante que a regularização dos RHF's existentes observe a ocorrência de passivos ambientais e proponha formas de mitigação, à luz da legislação vigente. A regulamentação dos loteamentos de acesso controlado (LACs) deve buscar a atualização de parâmetros e conceitos, de modo a assegurar uma qualidade urbanística afinada às melhores práticas contemporâneas, pautadas pelo enfrentamento das desigualdades socioespaciais urbanas, pela afirmação da diversidade e pelo fortalecimento da democracia, que priorize uma cidade para todos.

5.2 Os RHF's, em Arapiraca, do ponto de vista da oferta

Nesse subcapítulo serão apresentados e analisados os resultados das entrevistas semiestruturadas realizadas com dois agentes do mercado imobiliário com atuação no segmento dos RHF's, em Arapiraca-AL. Os temas abordados foram: tendências do mercado imobiliário local nos últimos anos, o público-alvo e os perfis de compradores que o mercado imobiliário almeja, as motivações apresentadas pelos clientes para justificarem suas escolhas por RHF's; as formas de aquisição de imóveis mais comuns nesse segmento; e os critérios locacionais considerados pelas construtoras/ incorporadoras para implantação desses empreendimentos. Para preservar o anonimato dos agentes imobiliários, seus nomes foram substituídos por iniciais fictícias.

Quanto às transformações conjunturais, foi perguntado sobre quais foram as tendências observadas no mercado imobiliário de Arapiraca-AL nos últimos anos, com foco no segmento dos RHF's. O agente imobiliário S.M.R. iniciou explicando que o aquecimento do mercado teve início entre os anos de 2007 e 2010, com a ampliação da oferta de crédito.

Um pouquinho antes de 2010, o mercado veio subindo porque aí o crédito imobiliário, de modo geral, era ausente. Ele começou a subir em 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012. De 2010 a 2012 até o terceiro trimestre de 2013, a gente teve uma grande ascendência de preços e ofertas, e demandas, de um modo geral. [...] A gente tinha muitos negócios nesse período. De 2013 para 2014 foi o período aí que a gente teve uma grande estabilidade política a nível de país, que refletiu também nos números do mercado imobiliário em geral, em especial de Arapiraca, como acompanhou o país inteiro.

O entrevistado continuou explanando que, em 2014, o mercado imobiliário em Arapiraca entrou em estagnação de preços devido à confluência entre instabilidade política no país, aumento na taxa de juros SELIC resultando em crédito com piores condições de pagamento e excesso de oferta de empreendimentos na cidade sem estudos prévios de demanda:

“de 2014 em diante, aí teve impeachment do governo, [...] e quando se atrela instabilidade política a alta de juros e insegurança de compra, o mercado imobiliário cai, consequentemente. O que acontece? Oferta demais, o mercado começou a estagnar, aí muitos preços caíram em 2016 e 2017.”

Para S.M.R., em 2018 o cenário era diferente. Apesar da continuidade da crise política em razão de um processo de impeachment, o mercado imobiliário interpretou o cenário como um “retorno à estabilidade”: *“em 2018, entrou um novo presidente, independentemente de partido ou não, mais deu uma chamada estabilidade política. [...] Em 2019, o país já estava bem, os juros foram baixando, crédito aumentando e o estoque de 2013 e 2014 saindo.”*

O último período, o atual, entre os anos de 2020 e 2021, o agente chamou a atenção para os impactos da pandemia de COVID-19 no mercado imobiliário: *“aí veio a pandemia [...] ela meio que gerou algumas interrogações. No início foi um susto para todos os setores, mas com os auxílios emergenciais [voltou] a presença do capital de bancos e do governo no mercado imobiliário massivo”. O agente arrematou a análise declarando que: “2020 e 2021, que é o que nós estamos, o mercado imobiliário deu uma subida [...] Esse crédito e esse dinheiro no mercado fizeram com que esse estoque começasse a sair, mas é um estoque de seis anos atrás.”*

O entrevistado S.M.R. destacou a importância que a polarização regional exercida por Arapiraca tem para o mercado imobiliário local:

O mercado imobiliário de Arapiraca, nos últimos dez anos teve a particularidade de muitas ofertas sem estudo de mercado [...] ficaram ali, estagnadas [...] mas por ser uma cidade centro, uma cidade muito pujante, por ter circunvizinhas várias cidades irmãs... Se você fizer um raio de [...] até 100 km, porque o pessoal de Santana [do Ipanema] compra aqui, ou mora, ou estuda. O pessoal de Palmeira dos Índios, Batalha, Jacaré dos Homens... isso a nível do sertão. Se você vai sentido Maceió, de Campo Alegre... de São Miguel [dos Campos] para cá o povo abastece em Arapiraca. Você tem São Miguel, Campo Alegre, Teotônio, Limoeiro [de Anadia]. Aí tem aqui Belém, Taquarana, Coité do Nóia. Aí vem para cá, São Sebastião, Feira Grande, Porto Real [do Colégio], Penedo. Quando você pega esse raio geral, todo esse pessoal utiliza a cidade como comércio, e consequentemente, alguém vem morar em Arapiraca para trabalhar, ou vem para [...] a própria universidade federal, vem para trabalhar numa indústria em Arapiraca, ou no comércio de Arapiraca, ou estudar em Arapiraca e aí ela termina sendo o centro da região nesse raio de 100 km. Quando você soma tudo isso, faz com que o mercado ainda respire com essas demandas vizinhas. Entendeu?

Os papéis desempenhados por Arapiraca como uma cidade média são importantes para o mercado imobiliário, pois o papel exercido pela cidade no contexto regional a torna um polo de atração de investimentos e serviços. O agente imobiliário reconhece que quando a demanda por novos produtos imobiliários estagnou no âmbito interno, formado pela população residente no município, a demanda externa puxada pela população residente nas cidades circunvizinhas manteve o mercado imobiliário local com alguma dinamicidade.

De acordo com L.W.F., a procura por residenciais fechados seja horizontais ou verticais indica uma tendência consolidada na cidade. *“A gente vem notando, não só em Arapiraca, mas aqui, especificamente, nesse período há uma procura maior por lotes e casas, unidades em condomínio. Isso vem se intensificando nos últimos anos.”* Ele prosseguiu apontando que: *“hoje, aqui, seja para aluguel ou para compra, cerca de 70 a 80% das pessoas que nos procuram querem unidades em condomínios seja terreno, seja casa, seja apartamento. Então existe uma procura maior por condomínios, loteamentos fechados, esse tipo de coisa.”*

A segunda pergunta buscou lançar o foco sobre o segmento dos RHF's especificamente. A questão direcionada aos agentes imobiliários teve por objetivo compreender quais são os tipos de empreendimentos ofertados e quais são os mais procurados na cidade?

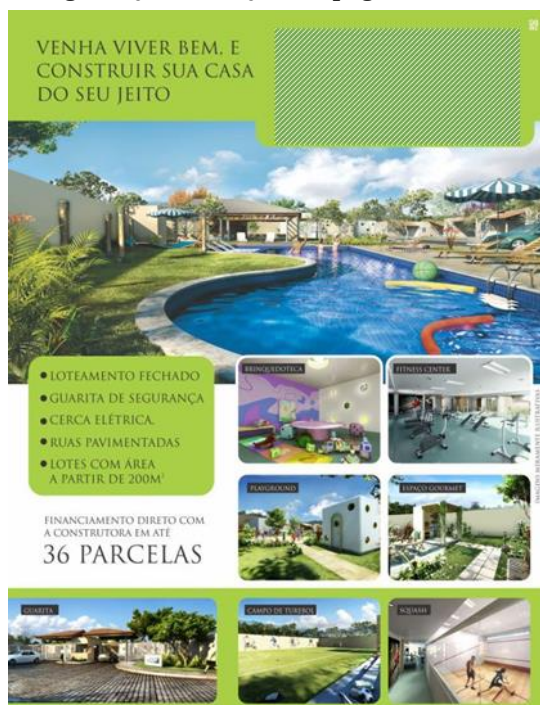
O agente imobiliário S.R.M. salientou o fato de que os “condomínios” são assim denominados por serem de fato, mas não de direito, indicando que há a necessidade de regularização desses empreendimentos na cidade, conforme abordado pelas agentes públicas entrevistadas: *os chamados “condomínios residenciais fechados” não são condomínios por lei. São de fato, mas existe uma brecha e ausência de lei municipal que regularize esses residenciais fechados e que muita gente intitula como “condomínios residenciais fechados”.*

O agente L.W.F. também está ciente da diferenciação entre loteamento fechado e condomínio. *Não existia esse termo “loteamento fechado”, ou era loteamento ou era condomínio. E aí tem suas particularidades. Hoje existe loteamento de acesso restrito que é o loteamento fechado. Ou seja, você está ali em um condomínio que na verdade não é um condomínio, é um loteamento de acesso restrito. Então isso já foi um avanço na lei [...]*

De acordo com S.M.R., os residenciais podem ser classificados de acordo com a infraestrutura que oferecem e o preço das casas e dos terrenos (Figura 92).

Vou começar de cima para baixo, em termos de valores, entendeu? Você parte tipo assim o alto padrão AAA, que você tem casas [...] de 800 mil para cima, e também os preços dos terrenos, até casas um pouco maiores de 3 ou 4 milhões [...]. Já uma classe que é considerada média para médio-alto, [...] nesse perfil médio intermediário, que eu considero de B até B+++ [...] você tem casas de 280, 300 a 500 mil, em média. E acima de 500, de 500 a 800 a gente tem [...] outro nicho, também. Mas se considerar de forma direta e de forma relativa em relação à quantidade de pessoas que procuram, a gente parte para os residenciais populares, entendeu? Popular que eu falo, por exemplo, [...] esses residenciais que foram feitos para casas de 95 a 150 mil [reais], que é Casa Verde Amarela, certo? Todos esses, você vê que tem uma classificação começando de 100 mil indo até casas de 1 milhão.

Figura 92 - Material promocional de RHF's do grupo 4, informando a infraestrutura oferecida, o aparato de segurança e condições de pagamento.



Fonte: <http://christiannobr.blogspot.com>
[adaptado pelo autor]



Fonte: <https://www.carlosgomesimobiliaria.com.br>
[adaptado pelo autor]

Em seguida, S.M.R. comentou sobre as estratégias de nivelamento do conteúdo social via poder aquisitivo nos residenciais por meio do estabelecimento de um padrão de construção das residências que sirva de referência para os demais moradores. As construtoras que implantam os RHF mantêm certo controle sobre o padrão das residências oferecendo aos moradores a “comodidade” de, além de vender o lote, construir a residência considerando um determinado nível de sofisticação expressos na concepção arquitetônica, incluindo na face exterior, fachadas expressivas e no interior um padrão de acabamento igualmente sofisticado.

Quando você estabelece ali uma determinada construção inicial naquele empreendimento, isso ajuda num povoamento uniforme, eu falo não exatamente igual, mas pelo menos, médio de casas. Tipo assim, se você começa com um padrão inicial de casas de 500 mil e você tem dez casas de quinhentos mil naquele local, não vai chegar uma pessoa e fazer uma casa de 100 mil. Às vezes, porque o terreno já não ajuda, porque já é caro, já tem um valor alto e puxa aquilo para cima, consequentemente, você... como eu posso dizer, você meio que seleciona determinado nicho de classe social para aquele local. Isso é fato.

Esse aspecto é chave para discutir o conceito de *habitus*. A estratégia de seguir o padrão balizador estabelecido pelas construtoras e incorporadoras para os residenciais fechados de médio-alto e alto padrão é útil como afirmação de distinção e hierarquia: “minha casa atendeu (ou superou) o padrão construtivo pré-estabelecido, por isso eu serei aceito aqui”. A opulência

e o valor de troca do imóvel é o passaporte para o morador-proprietário entrar no “clube dos escolhidos”.

O agente imobiliário explica de forma mais detalhada essa relação entre público alvo e volume de procura: “*não é que os mais caros são os mais procurados. Eles são procurados por determinado nicho de público. Se considerar os mais procurados [...] são os mais populares, né? Até por conta do acesso fácil em termos de unidades e quantidade*”. O material promocional dos RHF's do grupo 1, geralmente, traz a logomarca do Programa Minha Casa, Minha Vida (Figura 93).

Figura 93 - Material promocional de RHF do grupo 1, informando a possibilidade de financiamento pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.



Fonte: <http://www.multiboxesquadrias.com.br/obras.php> [adaptado pelo autor]

Para o agente imobiliário L.W.F., “o mercado é regulado pela oferta e demanda. Como a demanda por imóveis em condomínios, hoje e há alguns anos já vem sendo maior do que por imóveis fora, então as empresas, os fornecedores de lotes, de casas e de apartamentos estão voltando a visão para os condomínios.” O entrevistado ponderou que: “*não é que deixaram de lançar loteamentos, por exemplo, em novos bairros, abertos. Existe, porém esses lotes abertos, por exemplo, ‘casa na rua’ a gente já vê que é um público que procura um segmento mais popular. A maioria que procura casas abaixo de 150 mil [reais] [a preços de novembro de 2021] vai ter que comprar casa fora do condomínio [...]*”. E ele finalizou: “*é de médio padrão*”

para frente, no condomínio, né? E a iniciativa privada regula isso. Se a procura maior é por condomínio, ela vai se voltando para aquilo ali.”

Nesse relato do agente L.W.F, é importante chamar a atenção para o uso da expressão “casa na rua” para se referir às moradias localizadas em loteamentos abertos. Essa expressão também aparece na fala dos moradores quando compararam a moradia anterior, fora do RHF, como a moradia atual, dentro do residencial: “*quando eu morava em casa na rua...*” Geralmente, essa expressão aparece de uma forma depreciativa, às vezes de forma inconsciente, indicando a rua como espaço desvalorizado em contraponto ao uso do termo “áreas comuns” quando se referem ao sistema viário interno dos empreendimentos fechados. Esta reflexão corrobora a argumentação formulada por Maia (2006, p. 166): “nos loteamentos, assim como nos condomínios fechados, nega-se a rua, elemento basilar para a existência das cidades”

Essa questão é importante, pois retoma o debate sobre como as construtoras e incorporadoras se esforçam para aproximar, antes os loteamentos fechados e agora os loteamentos de acesso controlado, do condomínio horizontal fechado, dada sua condição de exclusividade e status. O condomínio horizontal fechado é o modelo perseguido pelos demais RHF. Contudo há uma diferença capital entre eles: as “áreas comuns” são termos utilizados exclusivamente para denominar espaços de uso coletivo dentro dos condomínios, sejam eles verticais ou horizontais. Nos loteamentos fechados, ou mesmo na condição de loteamento de acesso controlado, não há áreas comuns, mas áreas públicas com acesso restrito. Portanto, nos RHF que não são condomínios, o sistema viário não é área comum, mas arruamento público, como nos loteamentos abertos. Nesse sentido, o morador de um RHF que não seja condomínio continua morando em “casa na rua”, com a particularidade daquela rua ter o acesso restrito às pessoas que não residem ali.

Além disso, a rua é um espaço público de grande importância para a vida nas cidades, enaltecida por urbanistas e estudiosos desde os anos 1960 (LYNCH, 1960; JACOBS, 1961), em razão do potencial que ela tem para estimular a vitalidade urbana, o burburinho, o encontro casual entre pessoas diferentes, a diversidade de usos e atividades, dentre outros. A rua é um espaço de resistência, onde pulsa a cidade democrática e política. Ela é a espacialização da esfera pública, e ao mesmo tempo, um espaço de contestação da cidade homogênea e exclusivista. Talvez por isso, a rua seja uma espécie de *persona non grata* para os RHF. A questão do *habitus* ressurge aqui como uma afirmação de distinção por parte dos agentes imobiliários e dos moradores dos RHF em termos espaciais: a rua como espaço da barbárie e as “áreas comuns” como os espaços da ordem.

O fechamento por muros não produz mudanças apenas no âmbito do espaço físico, mas também no campo do simbólico. Ao interromper o sistema viário e impedir a conexão com as demais ruas do bairro, o fechamento opera também no sentido ideológico, de desconstruir o sistema viário interno como ruas. Uma vez fechados, as ruas enquanto conceito estão “impedidas de entrar nos RHF’s”. Poucos RHF’s em Arapiraca solicitaram a denominação interna das suas ruas junto à Câmara de Vereadores, via de regra os RHF’s de padrão mais simples⁷⁸, talvez porque essa iniciativa expõe que não se tratam de áreas comuns por aqueles que querem afirmá-las como tal, pois uma vez denominadas, a identificação dos logradouros é precedida pelo termo Rua.

Quanto aos RHF’s de alto padrão há duas exceções: o Macroloteamento Sol Nascente⁷⁹ e o Condomínio Villa de La Roche. O primeiro refere-se ao complexo de RHF’s Perucaba Bairro Planejado, em que a distância do empreendimento em relação à malha urbana consolidada e a ideia do empreendimento se afirmar como “bairro” parecem justificar a denominação de ruas internas como uma ação estratégica. O segundo é a exceção que “confirma a regra”: o condomínio horizontal de alto padrão Villa De La Roche⁸⁰. A administração deste condomínio solicitou à Câmara Municipal a denominação como ruas as áreas comuns de circulação internas. Eis o paradoxo: onde há ruas, são negadas como se fossem áreas comuns; onde há áreas comuns, são denominadas como ruas.

Outra informação relevante dada pelo agente imobiliário L.W.F. foi que não tem havido a procura por casas de alto padrão fora dos RHF’s, em Arapiraca, nos últimos anos: *“hoje, em Arapiraca, você não tem mais [...] venda de casa de alto padrão fora de condomínio. Isso não existe. As casas de alto padrão [fora dos condomínios] que existiam, hoje, os terrenos delas são usados para fazer empreendimentos verticais ou entram em negócios.”* O entrevistado ressaltou, portanto, que: *“você não vê casa acima de 1 milhão sendo vendida na rua para fins de moradia, é muito difícil. É muito pouco. É mais para o segmento popular.”*

A procura por RHF’s pode indicar a influência do *habitus* na escolha de moradia pelos segmentos de média-alta, média intermediária e média-baixa rendas. Como a classe de renda A busca mais os RHF’s e ela é a referência de status almejado pelas classes B, C e D, ela induz ideia de que morar em um RHF é necessário para a afirmação de distinção e *status*, e isso reforça

⁷⁸ Lei Nº 3138/2015 - Dispõe Sobre Nomes Das Ruas Do Loteamento Belo Jardim; Lei N 3053/2014 Sobre Denominações Das Ruas Localizadas No Loteamento Monte Sinai; Lei N 2937/2013 - Denominações Das Ruas Do Residencial Cerejeiras; Lei N 2757/2011 - Dispõe Sobre Denominações Das Ruas Do Loteamento Colibri.

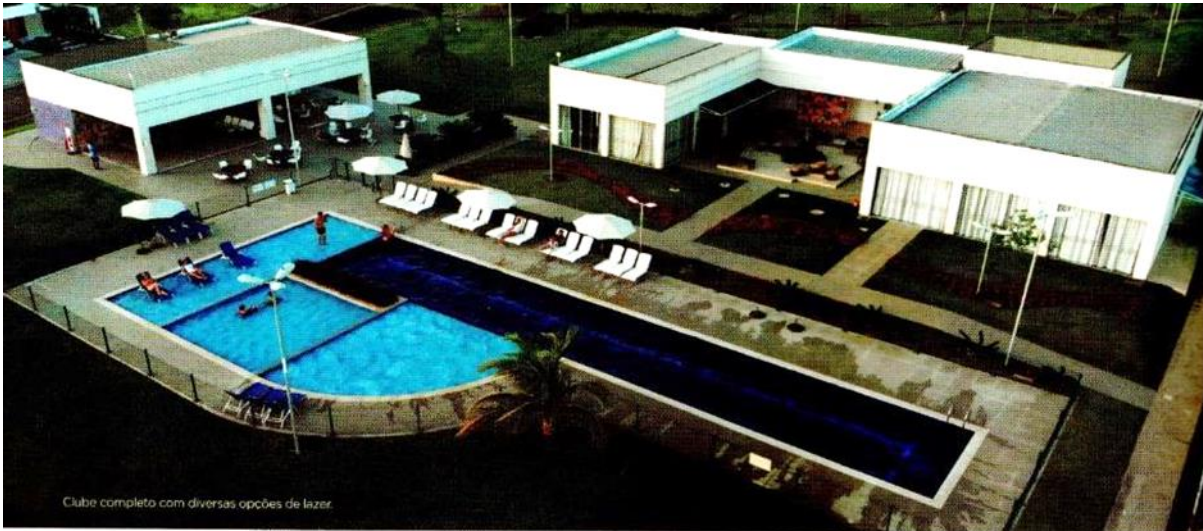
⁷⁹ Lei nº 3.225/2016 – Dispõe Sobre A Denominação De Cinco Ruas Do Loteamento Macrozoneamento Sol Nascente

⁸⁰ Lei N 3064/2014 - Dispõe Sobre Denominações Das Ruas Localizadas No Condomínio Residencial Vila De La Roche

essa tendência. Isso soa como: “estou residindo em um empreendimento análogo àqueles onde mora a elite da cidade”. É claro que a oferta de equipamentos de lazer, do aparato de segurança privada, a infraestrutura urbana instalada e o padrão arquitetônico e construtivo das residências apresentam diferenças dos RHF's de maior padrão para os de padrão médio e baixo. Contudo, parece ser a existência do muro e o controle de acesso na guarita os elementos que permitem a identificação destes com aqueles.

Dando prosseguimento, é importante observar que a opção pelo RHF supõe abrir mão de uma casa e um quintal mais espaçosos para morar em uma casa menor em um terreno também de menor dimensão, em razão do preço da terra dentro desses empreendimentos fechados. Sobre esse aspecto, L.W.F. argumentou da seguinte forma: *por exemplo, tem uma casa de alto padrão em um bairro que toma um quarteirão. Ela está há anos à venda. [...] Você não tem procura mais por uma casa desse padrão fora de condomínio. [...] teve proposta para lá, mas o cabra queria o terreno, não queria a casa. Ele queria fazer uma torre.* Comparando esse tipo de imóvel com os que são oferecidos nos RHF, o agente ponderou: *Ah, tem uma casa do mesmo tamanho e com as mesmas características dentro do condomínio? Não, não existe, [...] pois seria um absurdo de caro, coisa que não cabe aqui.* A opção pelos RHF's requer que se abra mão de casas maiores em terrenos maiores para morar em casas menores em terrenos menores: troca-se a extensão da área pelas amenidades oferecidas (Figura 94).

Figura 94 - Material promocional de um RHF do grupo 4 anunciando o padrão construtivo das residências, a qualidade do projeto de arquitetura e as condições de pagamento.



Clube completo com diversas opções de lazer.

**NO
SUA VIDA É
INCOMPARÁVEL**

Localizado em uma das áreas mais belas de Arapiraca, no Lago da Perucaba, onde o pôr do sol e o contato com a natureza convidam para o melhor da vida. Porque viver em alto padrão é mergulhar de cabeça na felicidade.



Piscina com ralis semiolímpica



Pool privado



Academia completa



Dois quadras de tênis

LOTE
A PARTIR DE
300m²

PROJETOS
ASSINADOS POR
GRANDES
ARQUITETOS

ALTO
PADRÃO
DE CONSTRUÇÃO

CONDIÇÃO
ESPECIAL
DE FINANCIAMENTO



Playground




Fonte: Digitalização de material impresso [adaptado pelo autor]

Outro enfoque da entrevista tratou dos perfis de moradores que procuram os empreendimentos fechados. O agente imobiliário S.R.M. iniciou sua explanação abordando a questão a partir do perfil financeiro. Essa opção não é acidental: um ramo que opera com

transações de longo prazo vai procurar minimizar seus riscos, assentada em garantias de pagamento. Outro item adicionado ao perfil financeiro almejado pelo mercado imobiliário é a organização ou disciplina financeira. Esse critério de delimitação do público-alvo é importante na medida em que se estabelece uma linha de corte, afinal, para haver qualquer organização financeira, é preciso que o cliente disponha de uma determinada renda. De acordo com S.M.R., ter a documentação em dia, ter um emprego com certo nível de estabilidade e um rendimento fixo são condições *sine qua non* para “fazer parte desse jogo”:

Quando você parte para os residenciais fechados, casas em condomínios e coisas que envolvem financiamento, é preciso uma organização, acho que é uma palavra primordial para que a pessoa consiga dar esse passo. [...]ela tem que ter um CPF organizado, com documentação. Ela precisa ter recebimento mensal, mês a mês, com certa estabilidade além de tempo probatório de empresa que são os três a quatro primeiros meses de empresa, com carteira assinada etc.

Para o agente imobiliário L.W.F., a definição do público-alvo das construtoras para os RHF's adota como linha de corte inferior o segmento com renda média-baixa, diferenciando-o da população de baixa renda *stricto sensu*.

Classe média-baixa para cima. Classe baixa, o cara que é pobre realmente, das classes D e E, primeiro que se ele for comprar a casa, normalmente, será a única casa que ele vai ter, então ele vai entrar em programa do governo, Minha Casa Minha Vida, que hoje é o Casa Verde e Amarela, esse tipo de coisa. Essa faixa de preço não é interessante para a iniciativa privada porque a margem é muito mais apertada. Então ela prefere sair disso. Os que fazem, vão brigar por preço. É uma faixa específica. Quem vai para residencial fechado é classe média-baixa para cima, por conta do valor e por conta também da disposição em viver em condomínio. [...]

Em seguida, o relato do mesmo agente parece afirmar uma dicotomia entre pobre/casa na rua/barbárie *versus* classe média/casa no condomínio/civilização. A visão do pobre como menos esclarecido e menos propenso a viver em sociedade de acordo com regras estabelecidas deve ser problematizada. Em muitas comunidades de baixa renda há uma vida comunitária intensa que observa, sim, regras de convívio, estabelecidas não por regimentos internos, mas por redes de colaboração e maior interação entre vizinhos do que em alguns RHF's, como será mostrado no próximo capítulo. A ideia presente na fala do agente imobiliário é que RHF's são espaços civilizadores, com normas que precisam ser seguidas por todos.

Mesmo em um condomínio de casas tem que ter uma norma de convivência. Se você tem um esclarecimento um pouco menor de convívio em sociedade é mais complicado você viver em condomínio. Tanto é que, por exemplo, se você for para um condomínio de casas baratinhas, esses condomínios... há briga em eleição de síndico, a convivência é muito mais complicada.

Sobre os perfis de ocupação dos clientes que procuram os residenciais, S.M.R. discorreu que, além dos professores universitários, os profissionais que adquirem lotes ou casas nos RHF's

em Arapiraca *“são gerentes comerciais, médicos, advogados, contadores, pessoas de modo geral que têm a sua estabilidade financeira. Ela já tem uma profissão. Ele já tem uma segurança que a aquela profissão [...] ele poderá pagar parcelas mensais.”*

Continuando sobre a questão do perfil, L.W.F também tratou do aspecto financeiro afirmando que *“quem procura [...], quem tem uma condição financeira melhor é um pouco mais bem planejado financeiramente. Não por ter a condição, mas pelo estudo, então se organiza um pouco melhor, mas não tenho como opinar sobre isso.”*

O mesmo agente imobiliário chamou a atenção para um perfil de cliente que tem condições financeiras para adquirir imóvel em RHF, mas mesmo assim não o faz. Para o entrevistado, os clientes que resistem em optar por essa modalidade de moradia teriam um perfil singular: *“essas pessoas que procuram casa fora de condomínio são as pessoas mais antigas que moram aqui, que não se adaptam a isso ainda, que não tiveram acesso aos benefícios de morar em condomínio. Isso ainda não entrou na cabeça deles.”*

O entrevistado detalhou sua análise afirmando que esse perfil de cliente *“acha que a taxa de condomínio não vale a pena pagar, acha que é caro, que é um ‘aluguel para o resto da vida’, quando na verdade, se você for fazer a conta dos benefícios que lhe traz ela sai mais barata do que se você for manter a casa fora do condomínio. Seja com segurança, seja com limpeza das áreas comuns, do quintal, reparo da frente, esse tipo de coisa.”* Ele finalizou, concluindo que *“é aquela pessoa que não se acostuma em condomínio, que não tem um bom convívio, por exemplo, em apartamento. Porque a pessoa para morar em apartamento tem que ter uma série de regras de convívio e essas pessoas não procuram por isso. Elas procuram mais liberdade, esse tipo de coisa... família maior, às vezes.”*

Essa questão traz um aspecto interessante para a presente análise. De um lado, a “sensação de liberdade” é usada como justificativa para a resistir à mudança para os RHF, por outro, ela é acionada justamente como motivação que impeliu a ida para esses empreendimentos. Essa aparente contradição remete à dupla conotação que o uso desse termo parece suscitar: quem resiste aos RHF, entende a liberdade como estar menos submetido a regras de convivência restritivas e dispor de uma propriedade maior, incluindo o quintal; quem opta pelos RHF, entende a liberdade como a possibilidade de ir e vir dentro do espaço fechado com maior sensação de segurança (Figura 95).

Figura 95 - Material Promocional de um RHF enaltecendo o conceito de liberdade



Fonte: <https://pt-br.facebook.com/imobiliariarico> [adaptado pelo autor]

Com base no Dicionário Oxford, *liberdade* pode ser definida como: 1. grau de independência legítimo que um cidadão, um povo ou uma nação elege como valor supremo, como ideal; 2. conjunto de direitos reconhecidos ao indivíduo, isoladamente ou em grupo, em face da autoridade política e perante o Estado; poder que tem o cidadão de exercer a sua vontade dentro dos limites que lhe faculta a lei; 3. condição daquele que não se acha submetido a qualquer força constrangedora física ou moral; [...] 7. possibilidade que tem o indivíduo de exprimir-se de acordo com sua vontade, sua consciência, sua natureza; 8. licença, permissão; 9. atitude que revela confiança, familiaridade; 10. capacidade individual de optar com total autonomia, mas dentro dos condicionamentos naturais, por meio da qual o ser humano realiza a sua plena autodeterminação, organizando o mundo que o cerca e satisfazendo suas necessidades materiais. 11. autonomia de que gozam certos grupos sociais; imunidades, franquias.

Considerando esses diferentes significados, há aqueles que entendem o exercício da liberdade como práticas do tipo estratégico, condicionadas por restrições legais arbitradas por instituições, e outros que o entendem como práticas do tipo tático, atreladas à resistência contestatória a uma ordem vigente ou a relações de familiaridade. Parece que o exercício da

liberdade propugnado pelos moradores de RHF's é do tipo estratégico, enquanto dos moradores dos loteamentos abertos, são do tipo tático.

Outro ponto relevante: parece que as restrições ao preço da terra no interior dos RHF's tendem a fazer desaparecer um espaço marcante na paisagem urbana em Arapiraca: o quintal. Esse espaço, em muitas propriedades na cidade, representam a sobreposição do ambiente rural sobre o espaço urbano, onde são criados animais tanto de estimação, quanto para o abate e consumo da família. O desaparecimento dos quintais através da sua substituição por corredores de fundos ou espaços *gourmet* nas residências em RHF's parece reforçar o entendimento desses empreendimentos como locais de requinte e sofisticação e as restrições de espaço aos animais de estimação também é um componente importante. Os impactos dessa substituição precisam ser considerados também em relação à permeabilidade do solo.

Uma dimensão fundamental para entender a crescente procura por RHF's são as motivações apresentadas pelas pessoas. Nesse sentido foi perguntado aos agentes imobiliários quais são as razões apontadas pelas pessoas que buscam moradia nesses empreendimentos.

O agente imobiliário S.M.R. respondeu essa indagação exemplificando com as situações que ele chamou “fatores determinantes” que, segundo ele, interferem de forma decisiva no sentido do morador se mudar de uma residência em loteamento aberto para um residencial fechado.

Alguns desses itens vou chamar fator determinante para ele ir para o residencial fechado. Tem pessoa que já me procurou porque já foi assaltado... “ah, não moro mais fora de condomínio de forma alguma, porque eu fui roubada e eu tenho pavor de ficar em casa, meu marido viaja” etc. Aí a pessoa quer ir por conta da segurança. Aí quando eu falo da infraestrutura... “ah minha rua é esburacada, eu moro em um bairro que há anos e anos é esburacado, e eu para chegar em casa ou sair eu sujo o meu carro e tudo mais”. Aí, ou seja, infraestrutura externa. Aí tem uns que dizem: “minha casa, infelizmente, é uma casa mais baixa e entra água quando chove etc. porque a rua... e o quarto não tem ventilação, não tem janela etc., “quero ir para uma casa em um condomínio fechado”.

O agente imobiliário L.W.F. também apontou que a segurança é a motivação mais mencionada pelos clientes que buscam moradia em RHF's. “Se você perguntar qual a vantagem do condomínio para quem está procurando condomínio o cara diz: segurança. Ponto. Aí depois vem localização, área de lazer também está entre os primeiros. Eu acho que está resumido a esses três aí, os principais. E status também, tá? Há hoje quem mora em condomínio porque ele traz um status. Mas isso está bem mais afastado daqueles três principais que eu falei antes” (Figura 96).

Figura 96 - Material promocional de um RHF do grupo 4 chamando a atenção para a oferta de infraestruturas de segurança e de lazer



Fonte: <http://www.premiumimoveis.com.br/> [adaptado pelo autor]

É importante salientar a menção do entrevistado ao *status* como uma das quatro motivações, apesar da ressalva de que ele não é tão relatado como os outros três. Essa motivação guarda relação com o *habitus*. Embora não apareça de forma explícita nas falas de alguns moradores, ele está presente nas formas de um ato falho, um preconceito de classe velado, uma afirmação de distinção em termos de hierarquia, dentre outros. O agente imobiliário também percebeu isso.

Perguntado se os estratos sociais alegam motivações diferentes, L.W.F. respondeu que sim. *A classe A é muito status, ela vai para os condomínios de luxo da cidade, [...] onde moram as “pessoas de referência” na sociedade [...]. Fato. Eles já entendem que o condomínio tem que ter lazer e tem que ter segurança. Isso é o mínimo. Para eles, não é fator decisivo. O status já decide. A classe média-alta e baixa, leva em consideração a localização, lazer e segurança. Para eles pesa isso, organização do condomínio e se “cabe no bolso”. E a classe C a mesma coisa, a segurança... o lazer talvez seja o mais importante para esta.*

A busca dos moradores pelos condomínios de luxo onde moram “pessoas de referência na sociedade” qualifica o *status* a que o agente imobiliário se referia no comentário anterior. E, aqui, o *habitus* emerge novamente: a busca pelo RHF de alto padrão é uma estratégia de projeção social lastreada em estar próximo daqueles que dispõem de capital simbólico diferenciado no espaço social local. Não se trata de aproximar apenas de quem tem dinheiro, mas sobretudo de quem tem poder. Nos materiais promocionais, a afirmação de *status* é geralmente associada ao uso de termos como “estilo” e “sofisticação” (Figura 97).

Figura 97 - Material Promocional de um RHF exaltando o conceito de qualidade de vida atrelado a estilo.



Fonte: <http://daazpropaganda.blogspot.com> [adaptado pelo autor]

Ao complementar a resposta dada anteriormente, L.W.F. alertou que as motivações são similares, mas apresentam graus de importância diferentes em razão do estrato social dos moradores.

Na verdade, todas as classes esperam a mesma coisa, mas talvez em ordem diferente. O mais rico espera primeiro o status, depois a segurança, depois o lazer. Aí você pega a classe média: localização, lazer, status e segurança, talvez. E a classe C primeiro é o lazer [risos], depois localização e segurança. Todos querem a mesma coisa, só que em ordem diferente. Tanto é que você pode ver isso nos condomínios. Por exemplo, a área de lazer de um condomínio é feita e pensada para o público-alvo e para a quantidade de lotes, de habitantes que vai existir naquele condomínio [...]. Porém, se você pega um condomínio de classe A [...] se você for olhar a quantidade de área de lazer que tem em relação ao número de lotes, ela é muito menor do que em um de classe média, proporcionalmente. Os de classe média tem mais áreas de lazer para “encher os olhos” da pessoa que chega. Já o popular não faz porque senão fica caro, mas ele bota logo na entrada do condomínio. [...] Se você vai em um condomínio mais popular ela é bem no começo que é para chamar a atenção. [...] Então isso diferencia também: a localização dela e a quantidade de coisas que tem, entendeu? Normalmente, os condomínios de luxo escondem mais a área de lazer, quanto mais pobre é o condomínio mais aparecida é a área de lazer...quer mostrar mais. Interessante isso, nunca eu tinha parado para pensar, mas é isso. Tem um caso ou outro que vai fugir desse padrão, mas a grande maioria... A [localização da] área de lazer é uma estratégia de venda.

Essa análise realizada pelo agente imobiliário L.W.F. foi perspicaz e corroborou os estudos classificatórios dos RHF's realizados nos EUA (BLAKELY e SNYDER, 1998) e na América Latina (BORSODORF, 2002), sobre os diferentes tipos de empreendimentos. Os ricos e famosos tendem a buscar o RHF como um espaço que assegure privacidade. Já os executivos, da classe média, buscariam afirmar ostentação e requinte, pois almejavam se aproximar dos padrões de vida das “pessoas de referência”. Os moradores de renda mais baixa buscariam, acima de tudo, maior segurança, além de terem a classe média como referência de *status*.

O grau de exposição da área de lazer confere certa ostentação para os moradores que querem afirmar distinção e prestígio: “eu tenho e você não tem”. Esse aspecto apareceu nas reflexões de Dunker (2015) aqui mencionadas, quando tratou dos *reality shows* como a inscrição cultural cotidiana do condomínio fechado em que “a fala prosaica e o cotidiano ordinário mostra que qualquer um pode ser celebridade, pois ela é criada pelo olhar, não pelo objeto. Uma manobra muito interessante, pois permite ao antigo morador do condomínio ter acesso ao que lhe faltava: o olhar de inveja dos que ficaram de fora” (DUNKER, 2015, p. 69). Ver os que estão olhando de fora e ser visto dentro, usufruindo de algo exclusivo, é uma afirmação cabal de distinção.

O agente imobiliário S.M.R. apontou que, além da insatisfação com a infraestrutura deficiente e a sensação de insegurança, há também a insatisfação com a baixa qualidade das casas fora dos RHF's, em termos de conforto térmico e lumínico.

O Código de Obras de Arapiraca é uma legislação defasada em termos de definição de parâmetros. A pressão do mercado imobiliário sobre o poder público municipal impediu que fosse aprovada uma legislação mais consistente e detalhada, que conferisse melhor qualidade arquitetônica estabelecendo com precisão, as taxas de ocupação máximas, as taxas de permeabilidade mínimas, os coeficientes de aproveitamento, além do dimensionamento das aberturas.

O resultado disso é que a grande maioria das edificações construídas nos loteamentos abertos são precárias em termos de habitabilidade e salubridade. Esse é um dos fatores que impulsiona a mudança dos moradores dos loteamentos abertos para RHF's. Os regimentos internos dos RHF's recomendam parâmetros para a construção que melhoram a qualidade da implantação das residências. Embora eles sejam em parte desobedecidos, ainda assim o resultado é melhor do que o que se observa fora dos muros. Essa questão aparece na fala dos moradores de RHF's entrevistados (conforme abordado no Capítulo 6) no uso do termo “organização”, que se refere tanto ao cuidado com as áreas externas à residência, quanto com

os afastamentos entre as residências assegurando um ambiente interno melhor. De acordo com o agente imobiliário S.M.R.,

Quando eu falo do perfil social, geralmente são pessoas que procuram um imóvel dentro de construções de regras técnicas de ventilação e de conforto, certo? São pessoas que buscam isso, porque às vezes eles moram em casas que não foram construídas dentro das normas técnicas da arquitetura e da engenharia. [...] às vezes elas não têm uma ventilação devida, é uma casa com mofo, é uma casa que entra água no inverno etc. O perfil social seria: eles querem essa infraestrutura tanto externa quanto interna do imóvel, querem a segurança, certo? O perfil é de um cara que quer segurança e eles querem o lazer. Então eu falei: segurança, lazer, [...] normas técnicas, infraestruturas gerais e perfil financeiro e econômico. O perfil, geralmente, encaixa todos esses itens aí.

Outro fator determinante mencionado por S.M.R guarda relação com a ausência de uma legislação de uso e ocupação do solo no Município de Arapiraca. Há, no plano diretor, diretrizes para o uso e ocupação do solo na cidade, mas não foram regulamentadas por lei específica. O resultado disso é uma miríade de situações em que usos do solo contíguos, mas incompatíveis, resultam em incômodos frequentes aos moradores da área central ou de loteamentos abertos localizados em áreas periféricas. Sobre isso, S.M.R exemplificou mencionando as reclamações relatadas a ele pelos clientes:

eu estou morando numa casa, mas a casa aqui do vizinho é a uma oficina mecânica, eu acordo seis horas da manhã e o cara derrubando tudo, batendo zuada de oficina e tal. Então, eu quero um local onde tenha residência, [...] onde o objetivo seja residência. Eu vou estar dormindo e todo mundo ali vai estar sossegado, tranquilo. Existe regras de convívio naquele local.” É um perfil de pessoas que busca uma organização, segurança, lazer para família... Sim, áreas de convívio para família, que é o lazer. Segurança, lazer, convívio social e econômico com pessoas ali do meio. Saber que é residência e não vai ter problemas com questões comerciais vizinhas [...] e você viver tranquilo naquele local. São pessoas que buscam tranquilidade, de um modo geral.

O entrevistado S.M.R. abordou também a questão da almejada homogeneidade social por parte dos moradores de RHF's. Isso transparece de passagem na fala do entrevistado, no uso da expressão “convívio social e econômico”. Esse aspecto parece remeter ao *habitus*, uma vez que o convívio é a um só tempo ditado por aspectos sociais e econômicos: morar em um RHF pressupõe uma opção de residir próximo a pessoas com perfil social e econômico similar. Porém, em parte dos residenciais, não é o que acontece. Principalmente naqueles de padrão intermediário onde convivem segmentos de renda que variam de médio-baixo a médio-alto.

As contendas observadas nos grupos internos de *whatsapp*, relatadas por moradores e administradores em conversas informais com o pesquisador, atestam conflitos de duas naturezas: esses grupos aproximam virtualmente pessoas que não se conhecem pessoalmente; mas também aproximam pessoas de classes sociais distintas. No primeiro caso, os conflitos são

gerados pela incapacidade de relevar, de compreender e de manter certos níveis mínimos de empatia que viabilize o convívio, são desentendimentos de natureza pontuais. No segundo caso, a querela é de ordem estrutural, pois o que entra em choque, nos diálogos, são visões de mundo e valores internalizados – o *habitus* – e expressos pelos diferentes estratos sociais, artificialmente aproximados no plano virtual. De acordo com Bourdieu,

Se o habitat contribui para fazer o *habitus*, o *habitus* contribui também para fazer o habitat através dos costumes sociais mais ou menos adequados que ele estimula a fazer. Vê-se, assim, inclinado a pôr em dúvida a crença de que a aproximação espacial de agentes muito distantes no espaço social pode, por si mesma, ter um efeito de aproximação social: de fato, nada é mais intolerável que a proximidade física (vivenciada como promiscuidade) de pessoas socialmente distantes (BOURDIEU, 2011, p.165).

Sobre as motivações que impulsionam moradores de loteamentos abertos a buscarem os RHF's, S.M.R. acrescentou a “liberdade”.

as motivações são essas: a segurança, o lazer, o convívio com... a liberdade que a segurança traz... filhos, às vezes em alguns residenciais fechados, não em todos, depende muito da gestão desses residenciais, às vezes você está em casa e seus filhos podem passar o dia na rua brincando com os amiguinhos no parquinho uma coisa e outra. As importunações que eles podem ter são das regras de convívio dali... que não é nem importunação, são regras de convívio. Diferente de você estar em um bairro fora e deixar o filho ir para uma pracinha. Ele pode estar ali e de repente ser abordado por alguma coisa, ou uma rua tem alta velocidade e ter algumas intercorrências perigosas, né? Em alguns residenciais fechados você tem a regra de convívio, de velocidade, de segurança, com acompanhamento até de profissionais que ajudam nessas fiscalizações que são os seguranças privados. E isso é uma demanda, na verdade, que existe da população em cidades que houve uma certa ausência dessas regras, desse convívio, dessa educação, não que outros locais não tenham... não é isso. É porque quando você infringe o direito e a liberdade do outro, você cria regras de convívio que vão pregando ali.

O paradoxo da vida dentro dos RHF's seria esse: para serem “livres”, os moradores optariam por estarem “presos”. Mas não se trata de prisões no sentido de imposição de desconforto. A desvantagem de estar numa prisão não está apenas no ato de estar preso em si, mas sob em que condições. O indivíduo não pode dispor do seu tempo da forma como lhe aprouver. Nisso talvez os RHF's se assemelhem em parte às casas de detenção: uma rotina rígida de cumprimento de regras e horários cuja transgressão supõe a imposição de multas e constrangimentos. O pesquisador esteve presente em uma assembleia realizada pela associação de moradores de um residencial fechado, em Arapiraca-AL. A discussão exasperou quando iniciou o ponto de pauta sobre o horário permitido para o uso da área de lazer. Um dos participantes pediu a palavra, disse que ele era profissional da segurança pública e que nem nos presídios o controle de horários era tão rígido quanto naquele residencial fechado.

O gatilho que dispara o movimento de mudança para um RHF, segundo S.M.R. é, também, a propaganda feita por familiares e amigos que se mudaram, somada à visita que o

indivíduo faz a eles. Nessa visita, o potencial morador de RHF compara o que é dito com o que é visto. Se as duas coisas casam, a mudança começa a ser operacionalizada.

Ela está aqui, ela viu um parente ou um amigo que foi morar no condomínio, ela vai visitar esse parente ou esse amigo no condomínio, chega lá e vê aquela sensação de liberdade, aquela casa solta, ventilada, e diz “eu quero para mim, também”. Aí ela faz de tudo para de onde ela está, sair e ir para esse outro local, entendeu? [...] Ele diz “vou ficar aqui sendo que eu indo para ali eu vou ter essa infraestrutura, essa segurança, vou ter um convívio legal... eu vou para ali também”. Ele vendo um bem-estar de um amigo, de um parente, de um irmão que seja, e onde ele mora às vezes tem essas deficiências [ele pensa] [...] “eu vou para lá porque se fulano foi eu também posso ir”. Isso acontece muito. É uma questão... eu acho que a sociologia explica isso aí, um puxa o outro [risos].

É interessante perceber que, para alguns moradores entrevistados, a mudança para um RHF representa uma “evolução”. Isso, em parte, pode justificar a resistência de vários moradores de RHF em se mudarem para opções de moradia fora dele: deixar de morar em um RHF representaria um retrocesso individual e social, um rebaixamento da condição social que ele teria alcançado. A mudança para o RHF é interpretada não apenas na dimensão espacial, mas também como afirmação de ascensão social. O descolamento entre o lugar na hierarquia social em que o morador efetivamente está e o lugar onde ele acha que está é duramente criticada nos relatos dos moradores de um residencial de padrão intermediário, conforme será visto no Capítulo 6. Para eles, este tipo de morador tem o “nariz em pé”.

Sobre as formas de negociação para compra de imóveis em RHF, o agente imobiliário S.M.R. afirmou que pouquíssimos clientes comprem imóvel à vista. “Claro que acontece, [...] mas eu acho que deve ser 2 ou 3%. Pessoas que têm 500 mil à vista para dar numa casa, 300 mil à vista para dar numa casa. Esses números eu falo isso com propriedade mesmo porque vários negócios só acontecem com financiamento”.

O baixo percentual de compradores que adquirem imóveis à vista é corroborado pelo agente imobiliário L.W.F. Ele fez uma diferenciação entre a aquisição de terreno e aquisição de casa:

falando em lote, a grande maioria, 99% é por financiamento direto com a construtora, sem envolver banco. [...] As compras à vista são casos esporádicos, por exemplo, um construtor ou o cara que está comprando para investir eles querem barganhar preço, então compram à vista. Mas normalmente se compra financiado com a construtora. Quando se fala de casa, normalmente o financiamento não se faz com construtora, são muitos raros esses casos, mas existe. Quando eu falo do público mais elitizado, [...] as classes A e B, é muito pouco financiamento, uma boa parte das negociações são feitas em compras com parcelamento curto ou com uma troca: um carro, outra casa com um valor menor; e tem uma boa parte que é comprada à vista [...]. Quando você pega a classe média, beleza existe a compra à vista, mas é um percentual bem menor. Ela vai para aquisição e construção, vai para o financiamento bancário, vai para esse tipo de coisa. Os [RHF] mais baratos, quase que 100% das vezes, é compra via financiamento bancário. Dá uma entradazinha e financia o resto.

O agente imobiliário S.M.R. indicou que a oferta bem sucedida de RHF's precisa observar dois fatores fundamentais: internamente, o provimento de infraestrutura e serviços de segurança melhores do que ofertados pelo poder público municipal e estadual; e externamente, os critérios locacionais, pois a localização dos empreendimentos deve guardar proximidade com obras de grande envergadura e grandes equipamentos de consumo ou de serviços: “estar próximo de algo”.

Quando eu falo de infraestrutura é ruas calçadas, limpas, iluminadas, com segurança, com lotes drenados sem ser alagados, próximo de locais com povoamento, ou em zonas que tenham um benefício de estar próximo de algo. [...] Você tira aqui pelo trecho da duplicação [das ALs 220 e 110], onde vê duplicação na cidade você vê grandes lojas, hospitais... não tem muito o que fazer, onde [...] tem uma infraestrutura grande que atende a uma logística grande de serviços, ela traz demanda de pessoas e, conseqüentemente, valorização a tudo em redor dela.

A questão é que essas obras de vulto, que tornam possível atrair os grandes equipamentos, sejam eles industriais ou de comércio e serviços, são custeadas pelo poder público. Deste modo, o mercado imobiliário se beneficia do investimento público realizado fora dos RHF's, ao passo que, dentro dos empreendimentos, ele acusa o mesmo poder público de ineficiência, para se afirmar como a melhor alternativa na oferta de infraestrutura urbana.

Quanto aos critérios locacionais, S.M.R. respondeu: “basicamente, os critérios são esses: os vetores de crescimento da cidade, âncoras e para onde a cidade tende a crescer, sempre observando os próximos três a cinco anos.” Em seguida o mesmo agente imobiliário detalhou:

“você imagina a cidade como um barco e o vento está soprando para um determinado local, geralmente é muito assim. Aí você diz ‘ah, tem como esse empreendedor fazer esse vento por conta própria?’ Sim, em determinadas situações. Porque em boa parte das situações vai depender da coragem dele, da ideia que ele teve para aquela região, mas para esse vento ser mais forte e ele ganhar força, isso está totalmente relacionado aquilo que tem perto, à ‘ancoragem’.

Em outra passagem, S.M.R. explicou com mais detalhes o que ele chama de “ancoragens”: [...] fatores comerciais, econômicos ou sociais externos grandes, que eu vou chamar de “âncoras”, que se posicionam em determinadas cidades que termina sendo um centro de convívio ali. O entrevistado exemplificou algumas “âncoras” e como elas geram expectativas e desperta a atenção do mercado imobiliário, em particular, por trazer para a cidade, um contingente de pessoas com perfil financeiro afim ao que o mercado almeja:

Quando eu falo ancoragem é, por exemplo, a UFAL é uma âncora; a Mineradora Vale Verde é outra âncora; uma duplicação é uma âncora; indústrias é uma âncora, porque se você tem empresas, se você tem âncoras como essas, você tem pessoas, você tem vida, você tem convívio e aí vem as necessidades: necessidades de moradia, necessidades de investir, necessidades de aluguéis etc.

O agente imobiliário S.M.R. prosseguiu argumentando sobre como as âncoras constituem um *corpus* ocupacional de funcionários de diferentes escalões, com uma massa salarial fixa e estável que passa a ser o público alvo potencial das construtoras e esse mesmo *corpus* apresentaria demandas às quais o mercado imobiliário procurará atender. O aspecto-chave que caracteriza o público-alvo almejado pelo segmento do mercado imobiliário que oferta RHF's de médio e alto padrão é: o perfil financeiro que confere ao indivíduo uma capacidade de escolha de onde e como ele quer morar:

Por exemplo, Arapiraca não tinha universidade federal, chegou a UFAL e, conseqüentemente os professores e, conseqüentemente, os alunos. São pessoas que vem com um perfil de outras regiões espalhadas na cidade. São pessoas de outros locais e que passaram em um concurso público para vir trabalhar na cidade. O perfil financeiro é bem parecido, com estabilidade financeira, organização, mas o perfil cultural cada um traz de suas regiões. [...] Por exemplo, o Shopping, ele criou gerentes comerciais e funcionários que tiveram estabilidade econômica e que precisam de locais para viver e morar. O Atacadão, uma empresa de grande porte. O próprio Coringa, outra empresa de grande porte. O Assaí, outra empresa de grande porte. [...] E todo esse público profissional, que está atrelado a essas empresas, eles têm estabilidade econômica e o nicho do salário dele faz com que ele escolha o produto. Essa escolha de produto, geralmente... volto a dizer, eles buscam segurança, buscam infraestrutura, buscam lazer e tranquilidade para ele e todo o convívio dele com a família.

É importante observar que o Campus de Arapiraca da Universidade Federal de Alagoas foi implantado em 2006, no âmbito do Projeto de Interiorização das Instituições Federais de Ensino Superior⁸¹, coordenado pelo Ministério da Educação. Portanto, o campus da UFAL entrou em funcionamento antes do primeiro RHF implantado na cidade, o Residencial Ouro Verde, em 2007. Atualmente, diversos professores e técnicos-administrativos do Campus moram em RHF's localizados na cidade.

Contudo, em um primeiro momento, se o Campus da Ufal foi uma âncora do ponto de vista da oferta de clientes com perfil financeiro atraente para o segmento dos RHF's, em termos locacionais, esse espaço universitário não parecia atrativo para a implantação de residenciais de médio e alto padrão nas proximidades. A presença do Presídio Desembargador Luiz de Oliveira Souza em área contígua ao campus operava como uma “barreira de contenção” à valorização imobiliária no entorno do espaço universitário. Durante mais de uma década, a expansão urbana na direção do campus se deu por meio de residenciais de padrão simples, como no caso do Residencial Aroeiras e de conjuntos habitacionais, como o Residencial N. S.

⁸¹ A partir de 2007, os projetos de interiorização passaram a fazer parte do REUNI, o Programa de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais, também comandando pelo MEC.

Aparecida e o Residencial Agreste. Com a desativação da unidade prisional⁸², em 2013, houve um aumento de loteamentos abertos em áreas próximas, alguns regulares, outros clandestinos.

Foi a partir da implantação do curso de medicina, em 2015, que a atenção dos setores do mercado imobiliário voltados para os RHF's de médio padrão se voltou para as áreas próximas ao Campus. A partir desse momento, o Campus da Ufal em Arapiraca, de fato se tornou uma âncora espacial para a implantação de RHF's de padrão mais elevado, com lote padrão de 200 m² vendidos a 100 mil reais (preços de 2021), e do complexo de empreendimentos formado por um setor comercial, com posto de combustível, conveniência e hotel; um residencial vertical fechado, formado por blocos de apartamentos; uma extensa área verde privativa, contendo um lago e uma ilha artificial; um RHF de padrão intermediário; e o primeiro RHF em Arapiraca destinado à terceira idade. O público-alvo desses empreendimentos são estudantes, técnicos-administrativos e professores vinculados ao Campus da UFAL, aposentados e também funcionários da Mineradora Vale Verde, outra ancoragem que aguçou o interesse do mercado imobiliário na direção do vetor norte da cidade (Figura 98).

Outro fator primordial para o sucesso do empreendimento é a capacidade de atração de moradores. A afirmação do entrevistado admite a interpretação de que a especulação imobiliária pode ser um problema também para o próprio mercado imobiliário.

⁸² A proximidade do Campus com a unidade prisional era conflituosa. As condições de superlotação do presídio somadas às péssimas condições suscitavam constantes revoltas por parte dos reeducandos. Em diversas ocasiões, os reeducandos realizavam fugas na direção do *Campus* e eram perseguidos pelos agentes com disparos de tiros gerando uma tensão constante no ambiente acadêmico. Em 2012, após uma fuga de reeducandos e perseguição por agentes tensionarem de forma crítica a comunidade acadêmica, ela se mobilizou e suspendeu as atividades até que fossem asseguradas condições de segurança para o retorno das atividades. O Governo do Estado construiu outra unidade prisional – o Presídio do Agreste, com 768 vagas, localizado em Girau do Ponciano – e assim que foi inaugurada, desativou o Presídio Desembargador Luiz de Oliveira Souza, em 11 de novembro de 2013. Em 11 de agosto de 2014, a Prefeitura Municipal de Arapiraca transferiu a área e as instalações do presídio desativado para a UFAL.

Figura 98 - Material promocional de um RHF enaltecendo o contato com a natureza e a proximidade com a UFAL, Shopping, Centro Administrativo, Mineradora Vale Verde e supermercado atacado-varejista.



Fonte: Digitalização de material impresso [adaptado pelo autor]

A compra de terrenos “para investir”, que quer dizer “para especular” tem como resultado “terra sem gente”. Há infraestrutura, há serviço de segurança, há áreas de lazer, mas não há moradores, ou há apenas alguns moradores. Esse tipo de situação foi observado em alguns residenciais localizados em Arapiraca, tanto fechados quanto abertos. Alguns empreendedores celebraram as vendas de 100% dos terrenos em poucas semanas após o lançamento, mas viram os preços dos lotes estagnarem em razão da baixa ocupação por moradores. Quanto ao movimento de “remar na direção contrária ao vento” ditado pelos vetores de crescimento urbano e pelas ancoragens, o agente imobiliário S.M.R. relatou o seguinte:

Ah, mas eu posso ir contra tudo isso e criar uma cidade? Pode, desde que tenha gente [risos]. Imóvel sem gente não é imóvel. É imóvel, mas ele não [o entrevistado estala os dedos] evolui. Imóvel precisa de pessoas para que isso gere convívio, gere vida, gere demandas, gere necessidades, consequentemente, gera valorização, gera ofertas naquela região, demandas naquela região.

O paradoxo dessa afirmação é que o mercado imobiliário busca atrair pessoas para os RHF, mas negando a importância do espaço público, onde as interações se dão de forma mais intensa. Os empreendimentos com maior velocidade de consolidação na cidade são os

residenciais de padrão menos elevado. Nos RHF's do grupo 1, as casas são entregues prontas e o financiamento via programas habitacionais do governo federal viabilizam a ocupação mais rápida. Os RHF's dos grupos 2, 3 e 4 também vêm experimentando acelerado processo de consolidação com muitas construções realizadas nos últimos anos, em especial, a partir da pandemia de COVID-19. Alguns RHF's do grupo 5 apresentam velocidade de ocupação menos intensa, apresentado ainda uma quantidade considerável de lotes vazios.

Os dois agentes imobiliários argumentaram que a alta procura pelos RHF's está relacionada com as carências do município quanto à oferta de condições de moradia nos bairros da cidade. S.M.R. argumentou centrando sua fala em duas dimensões que ele considera importantes como atrativos para esses empreendimentos: *“os residenciais fechados tiveram sempre um destaque a mais, porque eles oferecerem uma infraestrutura que é ausente pelo próprio estado em loteamentos abertos, entendeu? [...] Aí essa presença de infraestrutura, ruas calçadas ou asfaltadas, drenagem de ruas que isso ajuda muito, evita alagamentos.”*

Esse entrevistado relatou que a tendência de procura cada vez maior por RHF's seria explicada pela ausência do poder público no provimento de infraestrutura e segurança adequadas nos bairros periféricos. A dicotomia é apresentada, na fala do agente, com a seguinte formulação: os RHF's alavancam ciclos virtuosos de valorização imobiliária e atratividade de moradores, em contraposição aos loteamentos abertos, entendidos como abandonados pelo poder público, como territórios-problema imersos em ciclos viciosos de desvalorização e esvaziamento.

Os residenciais horizontais [fechados] têm uma valorização maior do que os residenciais horizontais de fora; eles têm uma evolução maior de preços, de povoamento e de investimentos privados nesses locais. Por que? Porque, às vezes, [...] eu falo da ausência não por querer, eu falo em razão de conjunturas, você vai pegando gestões anteriores que vão deixando deficiências naquela região, [...] as casas são feitas sem fiscalização do município e aí gera uma certa resistência, aí gera violência também, [...] porque você fez miniestruturas um pouco defasadas e aí não tem saneamento, não tem uma coisa, não tem outra e isso termina [com as pessoas pensando] “não vou morar porque não tem infraestrutura aqui, mas eu vou para aqui porque esse tem infraestrutura e eu estou pagando por uma infraestrutura geral”. E aí valoriza mais, todo mundo quer mais, consequentemente, tem mais demanda e o pessoal, enfim, prefere estar naquela região. E aí aquela região gera mais pessoas com rendas concentradas e compram ali perto e aí gera mais comércio e aquilo ali vai sempre gerando um ciclo de evolução no médio e no longo prazo. Ou seja, teve infraestrutura, teve serviços, [...] ela tem valorização.

O diferencial no provimento de serviços de segurança privada também é um fator de suma relevância na visão do agente imobiliário. É interessante observar que há uma espécie de setorização espacial e horizontes temporais no modo de atuação do mercado imobiliário, explicitado na fala do agente através dos termos “região” e “prazo”. *Quando o empreendedor pega um terreno, mura, coloca cercas elétricas e contrata um serviço particular de segurança*

ele pega uma determinada região e ele supre uma necessidade daquela região no médio e no longo prazo [...]. Não é a segurança igual à do Estado, digo Polícia Militar etc., mas é uma segurança que intimida e dá uma liberdade maior para você chegar em casa, poder viajar, você ter alguém pelo menos olhando a sua casa, se vai ser assaltada ou não [risos].

É importante considerar que o espaço de disputas entre o capital imobiliário e a gestão pública municipal é a periferia da cidade. Nos bairros tradicionais onde a administração municipal implantou a infraestrutura mínima necessária, essas localizações apresentam níveis de valorização maiores do que em alguns RHF's, segundo o próprio entrevistado.

Outra comparação é que, existe zonas também na cidade que já têm essa infraestrutura do poder público há muito tempo, que são as localizações de centro e bairros antigos com infraestrutura. Isso faz com que esses bairros também tenham valorização e, às vezes, até mais do que alguns residenciais horizontais que estão saindo agora. Por que? Porque, às vezes, nesses residenciais horizontais você não planejou algumas infraestruturas e não [...] criou um ambiente de convívio naqueles locais.

Essa reflexão do agente S.M.R., comparando os bairros tradicionais e alguns RHF's, contemplou um aspecto-chave da valorização imobiliária dos primeiros em relação aos segundos: os bairros antigos possuem vitalidade urbana, com uma oferta de espaços públicos para convívio e uma diversidade de comércio e serviços próximos às residências. Em outro momento do seu relato, esse mesmo agente imobiliário menciona essa problemática que representa um desafio para o mercado dos RHF's: *“dependendo se você vai fazer esse residencial fechado com uma distância muito grande [...] você, de uma certa forma, dificulta o acesso ao comércio e serviços [...] Por isso que determinados empreendimentos [operam assim]... ‘vou fazer um comércio perto já para trazer esse benefício’”*.

O agente imobiliário S.M.R. discorreu sobre uma dimensão importante que perpassa a utopia da vida em RHF's: eles seriam um simulacro deslocado no espaço e no tempo. O que eles simulariam? A vida numa pequena cidade interiorana, há décadas atrás. Esse simulacro incorpora com facilidade conceitos como tranquilidade, sossego e liberdade. Foi interessante observar que o entrevistado não concebe Arapiraca como um centro urbano médio, apesar de ressaltar seu efeito polarizador sobre cidades vizinhas em relato anterior.

O agente S.M.R. arrematou a questão da tendência pela procura por RHF's estabelecendo uma comparação entre a gestão privada e a gestão pública:

Se existe demanda e você faz esses residenciais fechados, esses condomínios horizontais com essas infraestruturas é como se o comprador acreditasse mais no empreendedor privado, isso é fato, de ter ali a segurança, mesmo que não seja a segurança 100% do Estado. Mas ele acredita mais nessa segurança ali que ele tem, naquela limpeza de rua, naquela infraestrutura de lazer, naquela convivência de

vizinhos, do que ele comprar em um local aberto, eu falo aberto é ruas sem... confiando, até que se prove o contrário, na segurança do município ou do estado, na limpeza e infraestrutura. Isso é fato. [...] Isso faz com que os residenciais fechados tenham maior valorização, certo?

Segundo o relato do agente S.M.R., a crescente confiança dos moradores dos RHF's nas gestões privadas desses empreendimentos seria alimentada pela crescente desconfiança desses moradores das administrações municipais, sintetizadas na máxima: “eu confio na infraestrutura e na segurança ofertadas pelo empreendedor privado até que me prove o contrário; e desconfio da infraestrutura e da segurança ofertadas pelo poder público até que me prove o contrário”.

Retomando a diferença entre o condomínio e o loteamento de acesso restrito do ponto de vista do provimento de serviços, L.W.F. discorreu: *quando é um condomínio, todo o sistema dentro é de responsabilidade do condomínio; quando é um loteamento de acesso restrito, não, o poder público tem responsabilidade ali dentro e também tem crédito nisso, mas ele tem responsabilidades. Coleta de lixo, por exemplo, no condomínio ele não é obrigado a fazer, mas no loteamento de acesso restrito ele é obrigado a fazer. Iluminação pública, a mesma coisa.*

L.W.F. denominou “loteamento de acesso restrito” o loteamento de acesso controlado previsto na lei 13.465/2017. Contudo o loteamento de acesso restrito não é o loteamento fechado, pois no último as áreas públicas tinham o acesso impedido para os não-moradores, enquanto no primeiro, o acesso é monitorado. A lei 13.465/2017 não afirma a obrigatoriedade da administração municipal em prestar o serviço de coleta de lixo e troca de lâmpadas nos postes de iluminação pública nos loteamentos de acesso controlado, mas prevê que o controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal. Ao mesmo tempo, se as áreas internas permanecem sendo “públicas com acesso restrito” – um contrassenso criado pela referida lei – a prefeitura teria responsabilidade em mantê-las porque seriam de domínio público.

Essa incongruência criada pela lei federal 13.465/2017 gera uma confusão de ordem jurídica que transparece na fala do agente. *No condomínio você não é dono da sua unidade, você dono de uma fração, envolve área comum e tudo mais. Então você tem obrigação, realmente. Por exemplo, como é que vai dizer que eu sou responsável pelas áreas comuns do condomínio se o poder público tem uma área de equipamento urbano lá dentro? Que foi doada a ele, que é dele. Não faz sentido me cobrar pela manutenção de dentro, de tudo, não é verdade?* Aqui, a confusão entre condomínio fechado/áreas comuns e loteamento de acesso controlado/áreas públicas aparece novamente. O agente se refere a áreas comuns quando, na verdade, se trata de áreas públicas.

O agente imobiliário discorreu um pouco mais sobre essa questão mencionando a recusa da administração municipal em realizar a troca das lâmpadas em RHF's localizados na cidade, a partir do segundo semestre de 2021: *“a visão da gestão atual, eu não sei se a visão dele está correta ou não, é um ponto para refletir, mas ele está abrindo mão de fazer nos loteamentos fechados essa manutenção para fazer na cidade”*. Aspecto importante no relato que torna possível interpretar que para o entrevistado os RHF's não fariam parte da cidade.

O agente L.W.F. continuou exemplificando com um caso: *“o condomínio é um loteamento de acesso restrito e tem um bocado de lâmpada queimada. Era para o poder público fazer essa troca mas não está fazendo”*. Ele prosseguiu afirmando que *“está tendo esse impasse aí: você não sabe se a responsabilidade é do condomínio, da associação [...] ou do poder público, né? Nos condomínios de luxo você não percebe isso porque [...] Tem mais verba, então faz. Nos condomínios de médio [padrão] está tendo esse desgaste. Nos condomínios mais populares eu não sei lhe dizer como está, porque é relativamente novo esse problema.”*

É interessante observar que o agente imobiliário já considera o RHF que ele exemplificou como loteamento de acesso restrito, embora o município ainda não tenha regulamentado essa matéria. No entendimento do entrevistado, a lei federal teria produzido um efeito de regularização automática dos loteamentos fechados. No seu relato aparece uma compreensão equivocada sobre a questão da contribuição da iluminação pública mencionada pelas agentes públicas entrevistadas.

L.W.F. relatou ainda a questão dos serviços de infraestrutura, exemplificando a situação de um RHF localizado na cidade: *há um problema muito grande de água no bairro e conseqüentemente no condomínio. É pior no condomínio do que no bairro, porque o condomínio é no alto, então só chega água quando está com a pressão forte. Abastece o bairro [...] todinho para depois chegar no condomínio*. É curioso que, nesse caso, a topografia do bairro inverte a condição de privilégio do RHF quanto ao abastecimento de água. O restante do bairro, localizado nas áreas mais baixas é favorecido, enquanto o RHF, localizado em posição de destaque na paisagem, nas áreas mais elevadas, é prejudicado.

O agente imobiliário L.W.F. apresenta insatisfações com a atuação do poder público municipal, com a defesa enfática de uma perspectiva econômica de base liberal:

eu venho de uma empresa privada, mas a empresa privada não é maléfica para população não. Pelo contrário, ela é benéfica. Gera emprego, gera renda, gera riqueza. Então o poder público tem que andar caminhando com o poder privado. Eles têm que caminhar juntos. Eu acho que a gestão [...] ela maltrata o empresário. [...], ela dificulta a cidade de crescer. Eu não estou falando para liberar empreendimento a torto e à direita, não. [...] Mas tem que ter uma regra clara. [...] Se você não quer liberar empreendimento porque não está vendo vantagem para cidade, obriga o

empresário a fazer o saneamento daquela parte, ou doar uma praça, ou seja o que for. Não é? Ou a área verde que tinha que ser dentro do condomínio, faça em outro canto para ser um hospital, alguma coisa.... Tem que achar um mecanismo que funcione. O que não poder é travar. [...] Obrigue ele a reverter um pedacinho para cidade. É importante! Mas faça liberar as coisas. Não trava! [...] Os empresários daqui que eu conheço estão expandindo para outra cidade. Ou seja, o capital que eles geram aqui não está sendo reinvestido aqui. [...] Se o cabra tem dificuldade de fazer um condomínio aqui e em Caruaru ele tem o mesmo mercado que absorve o condomínio e lá o poder público libera, ele vai fazer o que? Brigar, bater, dar murro em ponta de faca aqui ou vai pra lá? Vai pra lá.

O aspecto chave no relato conclusivo do agente imobiliário L.W.F. recai sobre a necessidade de definição, por parte da administração municipal, do ato administrativo que regulamentará a implantação dos RHF's na forma de loteamentos de acesso controlado. Essa questão perpassou as entrevistas concedidas pelas agentes públicas da administração municipal. Parece que o entrevistado se refere a isso quando menciona a importância de se definir “regras claras”. Na declaração também transparece uma aceitação do fato de que os empreendedores terão de dar contrapartidas ao município como mitigação dos impactos urbanísticos gerados pela instalação dos loteamentos de acesso controlados.

Sobre quais seriam as perspectivas para o mercado imobiliário de Arapiraca, no ramo dos RHF's, nos próximos anos, S.M.R. respondeu que:

[...] eu acredito que Arapiraca, nesses próximos três a cinco anos, falando especificamente nos residenciais fechados, tem ofertas ainda nesses locais residenciais para atender boa parte da população ainda com o que já existe em termos de estoque [...] tanto de terrenos para serem construídos, quanto de casas que estão à venda,

O agente entrevistado faz a diferenciação entre produto imobiliário para moradia e produto imobiliário para investimento (Figura 99). Basicamente, no primeiro o imóvel é considerado o valor de uso e, no segundo, o valor de troca.

Tem diferença entre moradia e investimento? O que é investimento pode ser moradia, mas o que é moradia, dependendo da situação e do seu querer para aquele local, ela fica inviável para investimento. Por que? Vou dar um exemplo a você. Você comprou para investimento, você quer realizar o lucro daquilo ali, você quer ter retorno. Se não, você deixaria seu dinheiro rendendo na poupança ou em alguma coisa lá. Aí você compra um bem que daqui a cinco ou dez anos vai ser o mesmo valor. Então, oxente, se eu botar a inflação eu perdi dinheiro [risos]. Então não foi um bom investimento, foi um prejuízo. Mas se eu vou morar naquele local e não estou olhando esses itens, a minha necessidade não é isso. A minha necessidade é estar naquele local, criar minha família, utilizar o lazer e a segurança, e para mim se aquele valor está justo, então é uma moradia. Ou seja, é moradia, mas não é investimento. Mas o correto é: o que foi investimento, também tem que servir para moradia. Seria o ideal, é o melhor...é o limiar do mercado imobiliário, é onde o empreendedor ganha dinheiro, o setor comercial ganha seu dinheiro também e o morador, o comprador, estar ali nesse limiar, ele está junto disso. Você tem o mercado... como eu posso dizer... em equilíbrio.

Figura 99 - Panfleto de divulgação de um RHF destacando vantagens do investimento, segurança, contato com a natureza.

Qualidade no acabamento

Garantia de beleza, durabilidade e funcionalidade

8 MODELOS DE TOWNHOME PARA VOCÊ ESCOLHER

UMA DELAS TEM A SUA CARA A DA SUA FAMÍLIA

ATENÇÃO!
3 quartos: 1 ou 3 suítes

5 **Motivos para você adquirir um imóvel aqui no**

- 1 Consolidação de patrimônio
- 2 Remuneração do investimento
- 3 Bosque/ Área verde/ Horta comunitária
- 4 Segurança 24h
- 5 O pôr do sol mais bonito de Arapiraca

Fonte: Digitalizado de material impresso [adaptado pelo autor]

Considerando esse estoque existente, S.M.R. alerta para uma questão importante da dinâmica de mercado que pode afetar aqueles que especularam com a terra urbana.

Aí tem outra situação que vale muito salientar: a condição de pagamento. [...] nesses residenciais que existem atualmente, os estoques [...] as vendas deles são praticamente “em cash”, à vista. Por exemplo, a construtora vendeu para uma pessoa parcelado, a cinco anos atrás, hoje ela quitou [...] e ela quer fazer dinheiro ou realizar o lucro desse local. Ela, geralmente, só vai vender à vista, certo? Aí o que acontece? [...] Ela demora um pouco mais pra vender. [...] mas o cara [um empreendedor] leva aquela infraestrutura de um residencial fechado com infraestrutura, segurança, lazer para aquele local e diz “oh, você não precisa ter 100 mil reais à vista para dar aqui nesse terreno. Você pode me pagar em 60 parcelas de 2 mil”, por exemplo.

Para que o mercado esteja em equilíbrio, S.M.R. indica que é necessário um “código de posturas” em que todos ganhariam:

Porque, assim, se não houver equilíbrio e puxar só para um lado [...] acontece as crises [...], às vezes você compra um produto muito caro, encharcou a cidade de produto subiu, subiu, subiu e aí chegou ali, êpa! E agora para vender isso, se ninguém compra? [...] Se o mercado disser “eu pago isso, só vale isso e pronto, acabou-se”, você vai ter que vender. É a necessidade. Isso é a lei que rege o mercado. Para que isso, a longo prazo, possa ter um equilíbrio, precisa muito desse olhar... eu falo até dessa empatia [risos] vou assim dizer, tanto do empreendedor olhar o comprador dele, quanto o comprador olhar o empreendedor.

A visão de que o mercado, seja ele qual for, alcançará equilíbrio por meio de uma atitude empática e voluntarista por parte dos agentes, uns para com os outros, representa uma visão idealista e, de certo modo, ingênua. O segmento de RHF's, em Arapiraca, é comandado por poucas empresas, cujas atuações se concentram em determinados padrões de empreendimento. O equilíbrio de mercado só seria possível em um regime de concorrência perfeita, e no caso de Arapiraca, definitivamente, não se aplica.

5.3 A gestão no centro da cena: utopias e distopias, embates e conflitos

O último tema tratado na entrevista parece tocar em um aspecto central na discussão sobre os RHF's. A pergunta final consistiu em indagar os entrevistados se havia algum aspecto importante relacionado aos RHF's que não tenha sido abordado nas perguntas anteriores. O agente imobiliário S.R.M. foi enfático ao responder: *“a gestão do dia-a-dia, viu? Acho que é importante sempre salientar, por mais que a empresa empreenda, por mais que ela crie toda uma infraestrutura, por mais que ela tenha todo um contexto ali e entregue aquele produto... porque ali, aquela entrega, aquele momento, [...] ela cumpriu a obrigação dela. Você comprou, ela entregou. Ponto. Mas dali para frente também tem outras histórias. E essas outras histórias estão totalmente ligadas ao dia-a-dia daquilo, à gestão do dia-a-dia. Essa gestão do dia-a-dia é fundamental, que é a administração dos residenciais fechados.”*

Enquanto S.M.R. aborda a questão da gestão dos RHF's na forma de uma alerta, o agente imobiliário L.W.F avalia que a gestão interna dos residenciais tem evoluído bastante na cidade. *“Aqui em Arapiraca a gente enxerga que tem evoluído. Por que? Porque o público vai se adaptando a morar em condomínio. [...]. Vou lhe dar um exemplo: hoje, o cara já entende que se tiver uma taxa extra, tem que pagar, seja pelo bem geral, seja porque está precisando de uma melhoria, ou está corrigindo alguma coisa no condomínio. Isso era impensável há sete ou*

dez anos atrás. [...] Quando você compra no condomínio você já sabe que existe aquilo, que você tem as suas obrigações e tal. Coisa antes que não era pensado.”

Esse ponto parece ser um assunto sensível no que tange à oferta dos RHF's pelas construtoras. Os RHF's são vendidos como espaços idealizados, marcados por um discurso que se compromete com a satisfação das expectativas dos moradores em múltiplos aspectos que, a princípio, podem ser resumidos no trinômio: sensação de segurança, infraestrutura urbana e de lazer e boa convivência entre os moradores.

A premissa que embasa o discurso do agente S.M.R. é de que a construtora entregou o “paraíso”, se ele foi transformado em “caos”, é porque não foi bem administrado. Contudo, cabe aqui a seguinte reflexão: os RHF's são, realmente, capazes de satisfazer as expectativas que eles prometem? Talvez a gestão deles seja tão difícil justamente em razão dos limites dessa utopia. Parece haver uma quarta expectativa, tão fundamental para o mercado imobiliário quanto às outras três: a gestão privada dos residenciais precisa ser mais efetiva que a administração pública municipal na resolução de problemas.

Se essa gestão, essa administração não houver, a coisa também, a pessoa começa a se chatear, começa a ter problemas, você começa a dizer: “rapaz, não vou viver aqui não. Não tem uma segurança que presta, não tem uma segurança que funcione, a limpeza não acontece nas áreas comuns, as ruas mal iluminadas... olha, esburacou e o pessoal não se preocupa em ir atrás, os vizinhos são um pouco barulhentos e ninguém toma providências”... não tem que fazer não. Isso defasa os residenciais. Isso é ruim para o convívio e você termina criando certas resistências e más referências. Essas resistências e más referências fazem com que não haja evolução de demanda, não haja evolução de valores e de valorização e, infelizmente, defasa mesmo.

Essa reflexão quanto ao conteúdo utópico comercializado de forma impregnada nos RHF's se confirma analisando a fala do entrevistado, quando ele começa a se referir aos residenciais fechados como modelo e, em seguida, hesita. A questão da boa convivência entre vizinhos e da efetividade na resolução de conflitos reaparecem como expectativas que precisam ser atendidas. A gestão privada não lida bem com conflitos e divergências, pois ela está apoiada em formação de consensos e estabelecimento de uma ordem, por isso à menção aos conflitos de forma extremada como brigas e tiroteios no relato a seguir. A ocorrência de embates, discordâncias e querelas tendem a perturbar esse cenário utópico de felicidade idealizada e satisfação plena de necessidades, consubstanciada numa ideia de comunidade de vizinhança perfeita.

A dicotomia entre o interior civilizado e ordenado e o exterior bárbaro e caótico precisa ser reificada na consciência dos moradores. Se o ambiente interno começa a apresentar características do ambiente externo, as desconfianças começam a aparecer.

[...]Eu acho que essa gestão do dia-a-dia [...] é fundamental. Porque é muito bom você chegar em um local, sentir o local agradável, local em que você se sente bem, convive bem. Você chega ali está sossegado, está tranquilo. [...] imagine, você traz um amigo para sua casa e uma zoadá, um tiroteio na casa vizinha, briga de vizinho e você naquele meio ali. Você se sente desconfortável. Não é que a gestão do ambiente vai evitar isso, mas você vai tomar as devidas providências quando isso daí puder acontecer. Você vai estar mais presente, você vai ter pessoas que podem denunciar as coisas erradas, você vai ter pessoas que podem ali reprimir com regras de convivência e do dia-a-dia. Você está entendendo? [...]Porque volto a dizer: os residenciais fechados são um modelo... não é modelo, mas eles são o que a sociedade, de um modo geral, queria para ela. Ela queria estar ali bem com o vizinho bem e tal, queria ser respeitada nas suas diferenças, independente de opinião, classe, cor etc. Isso, geralmente, nos residenciais, acontece mais. E, as vezes, fora, não, fora o cara não respeita o lado... “ah não, liga o som alto, deixa ele chamar a polícia” e aí gera aquele atrito... “ah não, vamos andar com velocidade na rua, não vou respeitar a lei do trânsito” aí pode atropelar ou bater em alguém. E aí começa. Essa ausência... eu falo essa gestão do dia-a-dia que não acontece, isso prejudica.

O desfecho conclusivo do entrevistado sobre essa questão elucida a quarta expectativa que impregna a concepção utópica dos RHF's: a gestão privada do espaço precisa ser continuamente melhor avaliada que a gestão pública para que a idealização se mantenha de pé. A ideia de consenso também é expressa nesse trecho do relato.

Se você parar para analisar [risos] está totalmente ligado à gestão pública de um país, de uma cidade, só que isso é como você viesse diminuindo, entendeu: você pega um país com má gestão; que divide para suas regiões com má gestão, com falta de infraestrutura; que divide para os seus estados com má gestão; que chega nas suas cidades com má gestão; chega nos bairros com má gestão, até chegar na casa individual de cada pessoa [risos]. Não que tudo é gestão, mas tudo está totalmente ligado se tivesse uma cultura ali... não é que todo mundo seria igual, as diferenças tem que haver, mas o respeito às leis e às regras de um todo e o direito de um e de outro fosse respeitado, tudo isso se converteria em um melhor convívio, entendeu?

A concepção de “bairro planejado” está ancorada justamente nessa afirmação: a gestão privada substitui a gestão pública. O problema é que quando a gestão privada assume o planejamento, apenas quem pode pagar irá usufruir dos benefícios. O planejamento deixa de ser um direito do cidadão para se tornar um privilégio de moradores clientes. Outra chave de problematização permite questionar se todo e qualquer planejamento é necessariamente benéfico. Pode haver um “bom planejamento” ou um “mau planejamento” a depender das prioridades elencadas e das estratégias adotadas.

Complementando essa questão, foi discutida a atuação das empresas que prestam serviço de administração de residenciais fechados. O agente imobiliário entrevistado recomenda a contratação de um síndico profissional para gerenciar os residenciais no lugar do presidente da associação. A associação e seu presidente remetem a uma ideia de “instituição política”, pautada por voto e debate. Ainda que similar, é diferente do condomínio e seu síndico.

A saída para os problemas da gestão privada levada a cabo pelo presidente e pela diretoria da associação de moradores seria terceirizar a administração para uma empresa especializada nessa tarefa. Se falha a empresa, a solução passa a ser a contratação de um síndico profissional para essa finalidade. É curioso que a solução para os problemas da gestão privada seja sempre outras formas de gestão também privadas, primeiro por uma empresa (administradora), depois por um síndico profissional. A ideia parece ser: quanto menos pessoas envolvidas na administração, menos problemas. Contudo, também haverá menos participação coletiva e mais concentração de poder decisório nas mãos de uma liderança autocrática.

[...]Hoje você pode contratar um síndico profissional para um residencial desse. Isso é maravilhoso, você tira aquela pessoalidade ali, de você morar em um ambiente e você ter que chamar a atenção do seu vizinho, o que é chato, entendeu? Porque aí você perde o convívio. Quando um cara é profissional e está sendo pago para aquilo, ele tem, além da responsabilidade, a motivação de controlar aquilo ali. Ele é visto como a pessoa que está ali para resolver, para escutar, para ter uma política legal com todos, e ter um posicionamento que eu falo, meio... imparcial, que é o principal. [...] Ele vai aplicar as regras que aquele pessoal escolheu para aquele ambiente. Respeito à velocidade, se passou, “rapaz, por favor, respeite a velocidade”. Pessoas nos ambientes de áreas comuns, piscinas etc. Regras de construção, “veja, a gente estabeleceu aqui, por favor, siga isso”. Limpezas dos terrenos etc. Aí você pode cobrar, né? Eu volto a dizer: é a gestão, o dia-a-dia, o passo-a-passo. Isso faz com que o ambiente seja bem administrado e ele seja conduzido ali, em médio e longo prazo, para um ambiente legal de convívio.

Quanto à contratação de empresas pelas associações de moradores que terceirizam a administração interna dos residenciais, L.W.F afirma que *ainda faltam empresas aqui em Arapiraca que administrem condomínios. [...] Existem duas empresas aqui em Arapiraca que trabalham com gestão de condomínio. [...] se está surgindo condomínio tem que ter alguém para administrar. Essa administração está evoluindo, a gente vê que as pessoas já tem uma visão melhor do condomínio.*

Quando foi perguntado ao agente imobiliário L.W.F. se ele acharia importante abordar algum assunto que não teria sido tratado nas perguntas, ele mencionou a questão dos condomínios verticais em Arapiraca. *Isso há cinco, dez anos atrás, era impensável. Hoje em dia você já vê começando a aparecer empreendimentos verticais na cidade, mas se você for olhar quem mora, quem investe nesses condomínios, não são as pessoas daqui. São os de fora, que já vem com a mentalidade de morar em apartamento. [...] Vieram morar a trabalho.*

Outra vantagem da verticalização seria os ganhos do investidor com a valorização do imóvel: *“um apartamento, você compra na planta, a margem que ele valoriza é muito maior do que uma casa. [...] Um apartamento é mais fácil de alugar. A parte de manutenção é infinitamente melhor. Mais fácil. Em uma casa, mesmo que você estiver dentro de um condomínio, se você tiver um problema hidráulico, o responsável é você.”*

Foi perguntado ao agente imobiliário L.W.F. se além dessa questão cultural, o que mais ele observava como obstáculos à questão da verticalização na cidade. Segundo ele, *“você tem que ter um senso comum de morar em condomínio. Em apartamento isso é potencializado: é parede com parede, teto com piso. [...] O uso da área comum também é muito rotativo. [...] Em uma casa não, você tem sua área de lazerzinho ali.”*

Ainda sobre esse mesmo tópico, o agente imobiliário prosseguiu sua argumentação: *“tem outros fatores também: econômicos, a topografia da cidade, isso também influencia para dificultar a verticalização. Aqui a gente ainda tem muita área plana, tem muito terreno dentro da cidade. Diferente de uma grande metrópole que você não acha mais terreno para fazer condomínio de casa.”* Outro fator, de acordo com o entrevistado é

aqui não existe saneamento! Como é que faz uma torre sem saneamento?! Aí você me pergunta: e o Espaço? [...] Fossa séptica. Cada torre tem uma fossa séptica que é esgotada semanalmente. Isso dificulta aqui a verticalização da cidade, também, o poder público. [...] Até porque o poder público, [...] para ele é melhor um empreendimento vertical do que um horizontal. Transporte coletivo, está num lugar só, esgoto, água, saneamento, lixo, está num local só. Então pra ele controlar é mais fácil. [...]. É melhor do que expandir a cidade para os limites.

Os dados do Censo de 2010, apresentados no capítulo de introdução deste trabalho atestam essa observação do agente imobiliário L.W.F. Comparada com as demais capitais regionais B e C localizadas na Região Nordeste, Arapiraca apresenta a menor porcentagem de domicílios do tipo apartamento e também a menor porcentagem de domicílios atendidos com rede de esgotamento sanitário. É possível que haja uma correlação entre esses dois fenômenos.

As tensões entre o poder público e o mercado imobiliário ficaram evidentes nas entrevistas. Enquanto as agentes públicas atribuem ao mercado imobiliário uma busca voraz pelo lucro a qualquer custo, sem se preocuparem com o desenvolvimento urbano, o mercado imobiliário, por sua vez, responsabiliza o poder público por falhar no provimento de infraestrutura adequada e por travar a liberação dos empreendimentos.

O aspecto-chave pode ser colocado nestes termos: o que está em disputa é afirmação de quem é mais eficiente em planejar o território e oferecer melhores condições de vida urbana aos moradores. O poder público falha na regulamentação e no controle urbano nas áreas de expansão da cidade, observada na carência de infraestrutura e nas condições precárias de moradia nesses espaços. O mercado imobiliário atrai clientes oferecendo uma ideia de “fração perfeita” da cidade, onde os sonhos se tornariam realidade, e falha quando vende o RHF como essa utopia irrealizável, observada nas tensões internas e frustrações dos moradores, em particular com as administrações internas, conduzidas pelas presidências das associações de moradores.

6 AUTOSSEGREGAÇÃO EM ARAPIRACA: PRÁTICAS ESPACIAIS E HABITUS DOS MORADORES DOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS

O presente capítulo abordou a relação que os moradores dos residenciais fechados estabelecem com o espaço urbano, considerando suas práticas espaciais e o *habitus*, o que constitui a questão central da pesquisa. Adotou-se como hipótese que parte das atividades cotidianas desenvolvidas por moradores de RHF's indicam motivações exclusivistas, ancoradas na afirmação de *status*, distinção e hierarquia.

Para Henri Lefebvre (2000/2006, p. 27)⁸³, “a prática espacial consiste numa projeção ‘no terreno’ de todos os aspectos, elementos e momentos da prática social”. Para o autor, a relação entre a prática espacial e o espaço é dialética, uma vez que a prática produz o espaço conferindo a ele determinados usos, ao mesmo tempo em que ela é condicionada por ele, já que o espaço pode possibilitar ou dificultar a realização de determinada prática.

Michel Certeau (1998, p.99) afirmou que as práticas espaciais podem ser analisadas como estratégias ou táticas. As estratégias “são ações que, graças ao postulado de um lugar de poder (a propriedade de um próprio), elaboram lugares teóricos (sistemas e discursos totalizantes), capazes de articular um conjunto de lugares físicos onde as forças se distribuem. [...] Privilegiam, portanto, as relações espaciais”. Já as táticas, “são procedimentos que valem pela pertinência que dão ao tempo – às circunstâncias que o instante preciso de uma intervenção transforma em situação favorável, à rapidez de movimentos que mudam a organização do espaço, às relações entre momentos sucessivos de um ‘golpe’, aos cruzamentos possíveis de durações e ritmos heterogêneos etc.”

Roberto Lobato Corrêa (2007, p. 68) estudou as práticas espaciais de cunho corporativo definindo-as como “ações espacialmente localizadas, engendradas por agentes sociais concretos, visando a objetivar seus projetos específicos. Constituem ações individuais, não necessariamente sistemáticas e regulares, caracterizadas por uma escala temporal limitada”. Para este autor, as práticas espaciais podem ser classificadas em termos de seletividade espacial, fragmentação-remembramento espacial e antecipação espacial, advertindo que elas não são mutuamente excludentes.

Marcelo Lopes de Souza (2013, p. 251) tem por foco as práticas espaciais insurgentes enquanto práxis transformadoras da realidade do ponto de vista político. O autor classifica essas

⁸³ LEFEBVRE, Henri. *A produção do espaço*. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4 ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev.2006

práticas insurgentes em seis tipos: a territorialização em sentido estrito, a territorialização em sentido amplo, refuncionalização/reestruturação do espaço material, ressignificação de lugares, a construção de circuitos econômicos alternativos, e a construção de redes espaciais. Enquanto as práticas espaciais estudadas por Corrêa guardam relação com o que Certeau define como *estratégias*, as estudadas por Souza estão relacionadas com o que o filósofo francês define como *táticas*.

Quanto ao *habitus*, Bourdieu (2007; 2011) o define como um sistema de disposições, ou seja, tendências incorporadas pelos atores em razão dos modos como o processo de socialização é experimentado por eles, e que preside o universo de escolhas e as práticas sociais desses atores. Para Norbert Elias (1994; 2001) o *habitus* é incorporado a partir da participação dos indivíduos nas figurações, que podem ser definidas como formas de organização social (família, escola, ambiente de trabalho, Estado, sociedade etc) que estruturam relações de interdependência.

O *habitus* se constitui na interação social gerando uma lógica, uma racionalidade prática, ao mesmo tempo em que classifica e organiza essa interação. O *habitus* é, ao mesmo tempo, condicionante e condicionador das ações dos sujeitos. “O *habitus* constitui a nossa maneira de perceber, julgar e valorizar o mundo e conforma a nossa forma de agir, corporal e materialmente” (THIRY-CHERQUES, 2006, p. 33). As práticas espacializam determinados *habitus*, na medida em que sua realização é influenciada por motivações valorativas não-conscientes.

Para compreender o fenômeno da autosegregação do ponto de vista da demanda, foi realizada uma pesquisa de campo junto a moradores de RHF's localizados em Arapiraca-AL, objeto empírico da tese, e não-moradores desses empreendimentos, constituindo o grupo controle. Essa pesquisa empírica consistiu nos seguintes procedimentos metodológicos: observação não participante, entrevista semiestruturada e questionário *online*.

A ***observação estruturada não-participante*** teve por intuito examinar as práticas espaciais e o *habitus* dos moradores, dentro do residencial horizontal fechado, tomando por base elementos que apareceram nas entrevistas realizadas. Esse procedimento metodológico foi realizado entre novembro e dezembro de 2021, contemplando dias úteis e dias de fim de semana, nos três turnos: manhã, das 6h30 às 7h30; tarde, das 16h30 às 17h30; e noite, das 19h30 às 20h30. Os horários foram escolhidos observando os períodos de maior atividade na rotina do local. O espaço selecionado para a observação das práticas e espaciais e do *habitus* foi a praça interna de um RHF de médio padrão localizado em Arapiraca. O pesquisador ficou posicionado ora de forma fixa, ora de forma movente nesse espaço de modo a realizar a

observação nos dias e horários pré-definidos. As observações foram registradas em descrições textuais e imagens e, também, mapeadas. O roteiro da observação não participante consta no Apêndice E.

As **entrevistas semiestruturadas** foram realizadas entre agosto e novembro de 2021, contemplando 6 casais de moradores de um residencial fechado de médio padrão e 2 não-moradores desses empreendimentos, constituindo o grupo controle da pesquisa. O grupo controle foi entrevistado para saber se as tendências afirmadas pelos moradores de RHF's seriam exclusivas dos seus modos de vida ou resultantes de um fenômeno mais geral, experienciada por residentes na cidade, independentemente de serem moradores em RHF ou não. Para a estruturação da entrevista e do questionário online, foi utilizado como referência o roteiro de perguntas formulado por Dal Pozzo (2015). As entrevistas com moradores de RHF's foram realizadas de forma presencial, em horário e local definidos por eles, enquanto as entrevistas com os não-moradores foram realizadas por telefone.

Os temas e perguntas que nortearam a realização das entrevistas e a aplicação do questionário online foram divididos em cinco seções. A primeira seção, “Perfil do(a) entrevistado(a)”, colheu informações de dados demográficos e socioeconômicos dos entrevistados. A segunda seção, “Habitabilidade e inserção urbana”, abordou temas que buscaram comparar o local da residência anterior e o local da residência atual, considerando as condições da casa e a relação do morador com o bairro. A terceira seção tratou da infraestrutura urbana, segurança e localização. A quarta discutiu as relações interpessoais – considerando vizinhos, amigos e familiares –, e as motivações que induziram a mudança da residência anterior para a atual. A quinta seção elencou temas relacionados às atividades de consumo e lazer com o intuito de possibilitar a comparação entre as rotinas de compras e recreação antes e depois de se mudarem para o RHF. A última seção suscitou uma avaliação do entrevistado sobre o RHF onde mora e suas perspectivas futuras. O roteiro detalhado da entrevista consta no Apêndice B.

O **questionário online** foi aplicado com o objetivo de contemplar uma amostragem maior de moradores e com perguntas objetivas, buscando compreender como a mudança para o residencial horizontal fechado afeta a relação do morador com diferentes espaços da cidade. Esse instrumento permitiu, também, identificar os perfis dos moradores, compreender como eles comparam a moradia e o bairro onde eles moravam antes com a moradia e o RHF onde moram atualmente, a visão dos moradores sobre as gestões públicas municipais e as gestões privadas dos RHF's sob diferentes aspectos e, também, identificar tendências e perspectivas futuras dos respondentes. O roteiro detalhado do questionário online consta no Apêndice D.

Em razão das dificuldades impostas pela pandemia de COVID-19 e também pela dificuldade de acesso direto a um perfil de morador mais reservado e reticente a abordagens para fins de pesquisa, o questionário foi formulado na plataforma Google Forms para aplicação *online*, em um formato para ser visualizado com facilidade em *smartphones*, o meio de acesso à internet mais disseminado, atualmente. As opções de resposta para as perguntas foram formuladas considerando conversas informais prévias que o pesquisador realizou com moradores de RHF's próximos do seu círculo de convívio.

Após a aprovação do questionário *online* pelo Comitê de Ética da UFPE, o pesquisador iniciou os preparativos para a disseminação do instrumento nos RHF's, fazendo contato com moradores desses empreendimentos em Arapiraca-AL, a partir do seu círculo de contatos pessoais. Essa interação resultou em uma rede de intermediadores diretos (colegas do pesquisador que são moradores de RHF's) ou indiretos (colegas que não moram em RHF, mas conhecem pessoas que moram). A divulgação foi planejada para alcançar moradores de RHF's pertencentes aos cinco grupos, conforme o estudo classificatório realizado no capítulo 4. Os RHF's selecionados para a aplicação do questionário foram aqueles os quais o pesquisador conseguiu acesso via intermediadores diretos ou indiretos. Com base nesse procedimento, foram selecionados 20 RHF's distribuídos nos 5 grupos:

Grupo 1: Aroeiras, Bem Viver e Cerejeiras;

Grupo 2: Alto Jardim, Canafístula, Monte Sinai, Jd. das Bromélias, Colibri, D. Carmélia

Grupo 3: Pedro Tertuliano e Recanto Real;

Grupo 4: Altaville, Jds. Perucaba, Araville Alfa, Parc Ville e San Lorenzo;

Grupo 5: Ouro Verde, Sierra, Eldorado e Villa De La Roche.

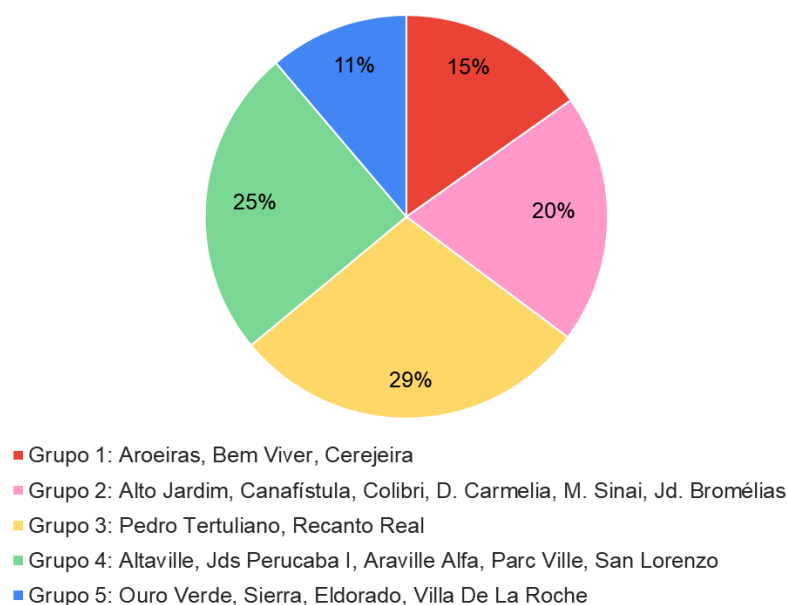
O questionário começou a ser aplicado no dia 16 de novembro de 2021, quando foi enviado aos intermediadores diretos e indiretos a mensagem-convite e o *link* do questionário *online* para que eles providenciassem a postagem nos grupos internos de *Whats App* dos RHF's. Quando restavam 3 dias para o encerramento da coleta de dados, foi realizado um reforço na divulgação do *link* com uma nova mensagem-convite, alertando que o prazo para responder o questionário estava terminando. Em 30 de novembro de 2021, a aplicação foi encerrada. No total, 125 pessoas responderam ao questionário.

Para divulgar esse instrumento de coleta de dados, o pesquisador enfrentou alguns obstáculos. Alguns RHF's de padrão médio-alto (grupo 4) e alto (grupo 5) são administrados por empresas terceirizadas encarregadas da gestão interna desses espaços. Em um deles, a administradora impôs como condição para a divulgação do questionário aos moradores, a realização de uma reunião por vídeo conferência entre o pesquisador e o gerente comercial para

explicar os objetivos da pesquisa. Além da guarita física, os RHF's de maior padrão também dispõem de uma “guarita virtual” onde é preciso se identificar para ter acesso ainda que indireto, ao grupo virtual dos moradores.

O acesso virtual aos residenciais do grupo 5, de alto padrão, foi difícil em termos de divulgação – pois o pesquisador conhece poucos moradores nesses residenciais e as redes sociais são gerenciadas por empresas administradoras – e em termos de retorno, resultando em menor número de respondentes. Já aos RHF's do grupo 1, o acesso virtual foi fácil em termos de divulgação, mas o número de respondentes foi proporcionalmente baixo. Os RHF's dos grupos 2, 3 e 4 contribuíram com o maior número de respondentes. A maior participação de moradores desses três grupos pode guardar relação com o círculo social do pesquisador, uma vez que ele conhece mais pessoas residentes nesses RHF's. A distribuição percentual dos moradores respondentes de acordo com o grupo ao qual o RHF pertence pode ser observado no Gráfico 1.

Gráfico 1 - Composição dos moradores respondentes, por grupos de RHF's



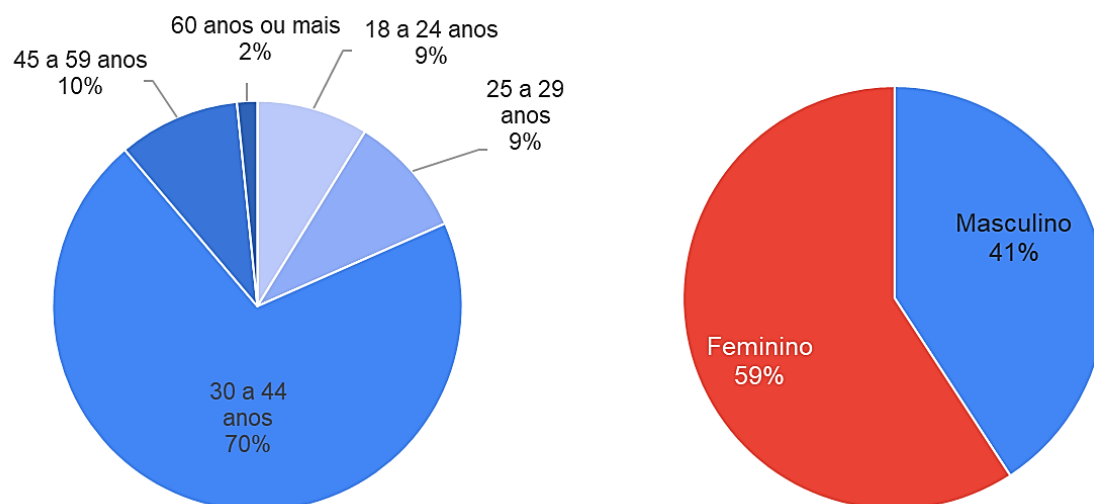
Fonte: O autor (2021)

6.1 Perfil dos respondentes ao questionário

A primeira seção do questionário *online* forneceu uma caracterização demográfica e socioeconômica dos moradores que responderam ao instrumento. Observando o Gráfico 2, é possível constatar que a maioria dos moradores respondentes tem entre 30 e 44 anos e são do gênero feminino. O maior percentual de respondentes com idade entre 18 e 25 anos mora nos RHF's dos grupos 1 e 5, enquanto a maior fatia dos participantes com idade entre 45 e 60 anos

mora nos RHF's do grupo 4.

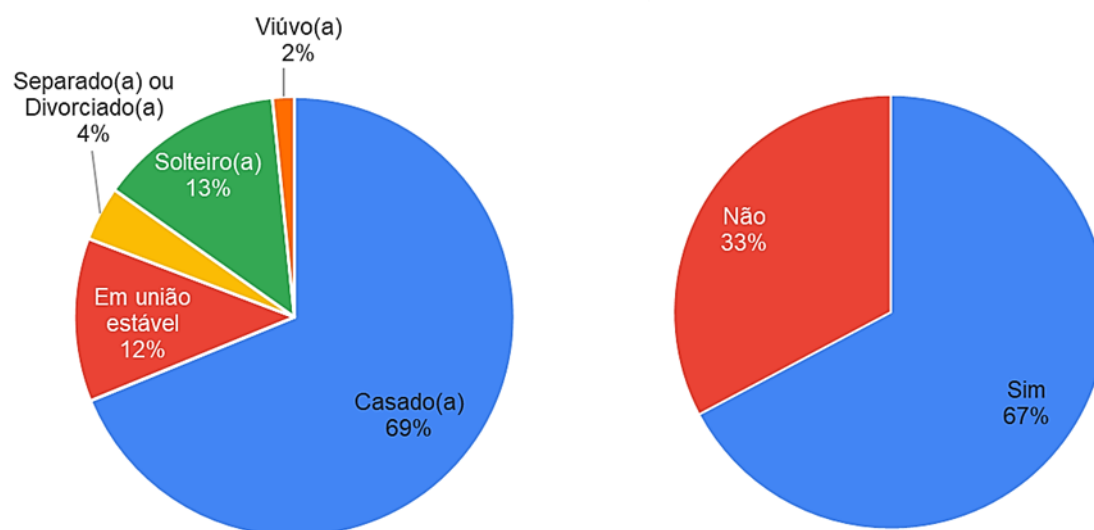
Gráfico 2 - Caracterização demográfica dos moradores respondentes: (A) Idade; (B) Gênero.



Fonte: O autor (2021)

Quanto ao perfil familiar, a grande maioria dos(as) respondentes tem companheiro(a) e filhos ou crianças sob sua responsabilidade (Gráfico 3). O grupo 4 apresenta o maior número de participantes casados (97%) e com filhos (80%), enquanto o grupo 1 apresenta a menor proporção considerando essas mesmas variáveis, 47% e 52%, respectivamente. Esses resultados para o grupo 1 reforçam que há nele uma representação expressiva estudantes, com idade entre 18 a 30 anos. A proximidade de dois RHF's nesse grupo com o Campus da UFAL e a influência do círculo social do pesquisador também influenciaram nesses resultados.

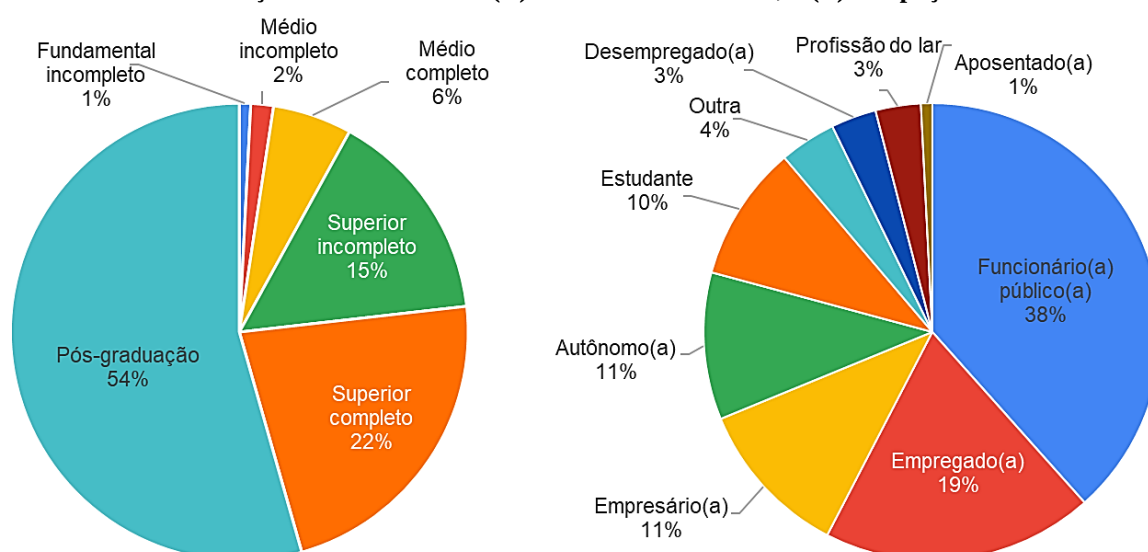
Gráfico 3 - Perfil familiar: (A) Estado civil; (B) Tem filhos ou crianças sob sua responsabilidade



Fonte: O autor (2021)

O nível de escolaridade e a ocupação indicam que a maioria dos entrevistados tem pós-graduação e é funcionário público (Gráfico 4). Esses resultados indicam a influência dos intermediadores que compõem a rede de contatos do pesquisador, já que boa parte deles são funcionários de Instituição de Ensino Superior, seja ela pública ou privada. Ao mesmo tempo indica a participação dessa categoria como um segmento relevante para os RHF's, em Arapiraca. Os respondentes moradores dos RHF's dos grupos 4, 3 e 2 são os que respondem pela maior fatia com pós-graduação, totalizando 64%, 58 e 56%, respectivamente. No grupo 1 estão os participantes com os menores níveis de escolaridade.

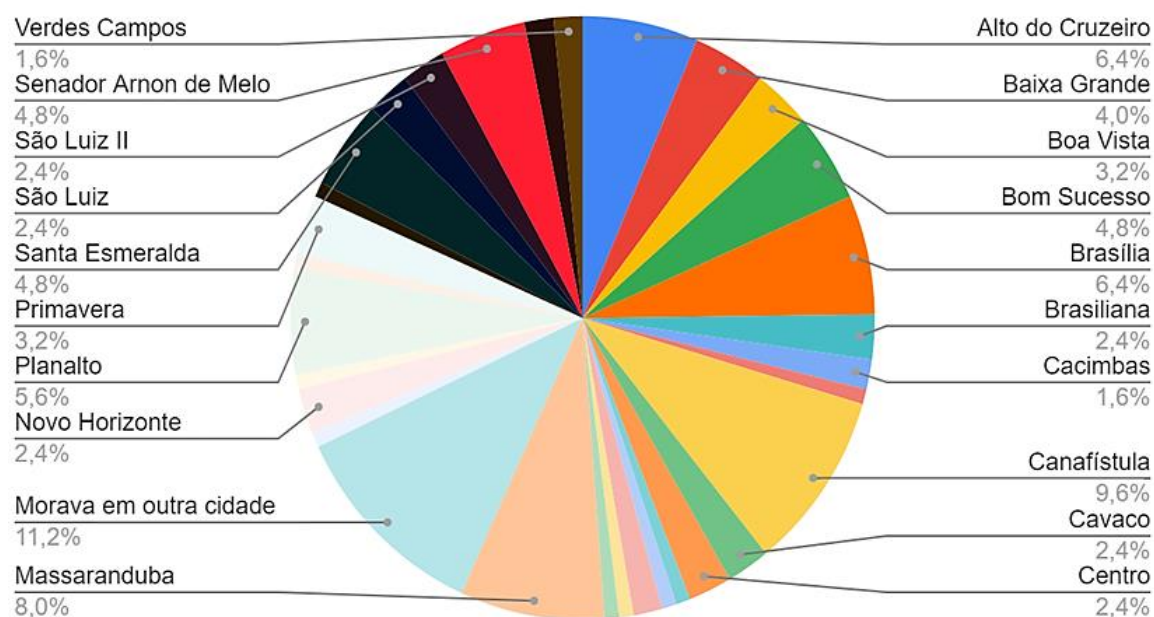
Gráfico 4 - Caracterização socioeconômica: (A) Nível de escolaridade; e (B) Ocupação.



Fonte: O autor (2021)

Outra informação relevante sobre os perfis dos moradores de RHF's em Arapiraca é o bairro onde eles residiam antes de se mudarem para o empreendimento fechado. Esse dado permite conhecer a mobilidade residencial interna ou externa à cidade. Os resultados do questionário apontaram que 11,2% dos respondentes moravam em outra cidade antes de residirem em RHF's, uma fatia maior do que qualquer bairro de Arapiraca considerado isoladamente. Esse dado mostra o peso dos moradores “de fora” da cidade entre aqueles que procuram os RHF's como opção de moradia. Quantos aos bairros, Canafístula e o Massaranduba, localizados na periferia da cidade, abrigaram os maiores percentuais de respondentes que passaram a residir em RHF's, seguidos pelos bairros pericentrais Alto do Cruzeiro e Brasília (Gráfico 5).

Gráfico 5 - Em qual bairro de Arapiraca você morou antes de se mudar para a residência atual?



Fonte: Google Forms

Considerando a estratificação por grupos, os moradores de RHF's do grupo 1, vieram em maior número de outra cidade e do bairro Bom Sucesso localizado na periferia da cidade, onde está situada o Campus da UFAL; já os moradores dos RHF's do grupo 2 vieram de outra cidade e dos bairros Brasília e Canafístula; do grupo 3, vieram de outra cidade e dos bairros Massaranduba e Planalto; do grupo 4, vieram da Canafístula, Santa Esmeralda, São Luiz; do grupo 5, moraram anteriormente no bairro Senador Arnon de Melo ou vieram de outra cidade. O bairro Alto do Cruzeiro abrigou moradores de RHF's de diferentes grupos, sem uma concentração específica em um deles. Há um padrão interessante de ser analisado nos casos dos moradores dos RHF's dos grupos 1, 3, 4 e 5: a maioria dos respondentes moravam no mesmo bairro ou em bairro vizinho onde está situado o RHF em que reside atualmente. Esse resultado indica que os moradores parecem trocar o loteamento aberto por um RHF dentro do mesmo bairro ou próximo a ele.

As entrevistas realizadas com moradores de um RHF de médio padrão, localizado em Arapiraca, e com não moradores desses empreendimentos, possibilitaram uma abordagem mais aprofundada e qualitativa dos temas tratados no questionário. Para preservar o anonimato dos entrevistados, seus nomes foram substituídos por iniciais fictícias. Pelo mesmo motivo, a primeira seção, com temas que abordam o perfil do entrevistado, não foi aplicada nas entrevistas.

6.2 Habitabilidade e Inserção urbana

Esta seção teve como tema introdutório uma abordagem bem livre e aberta sobre como era vida dos entrevistados quando moravam na residência anterior, situada fora do RHF, e como passou a ser na residência na atual, situada dentro do empreendimento. Essa perspectiva inicial, de âmbito mais geral, teve por intuito criar um ambiente de diálogo com os entrevistados e, ao mesmo tempo, permitir que eles falassem sobre o que consideravam importante na comparação da situação anterior com a atual, antes de entrar nos enfoques específicos pré-estabelecidos pelo pesquisador. Os aspectos que suscitaram maior comparação foi segurança e possibilidades de lazer (Figura 100).

Figura 100 - Área de lazer oferecida (A) por um loteamento aberto e (B) por um RHF que comercializa lotes do mesmo tamanho



Fonte: O autor (2020)



Fonte: <https://al.mgfimoveis.com.br>

O morador M.Q.D. comentou sobre o tema indicando a localização na cidade: “*a gente morava em um bairro da periferia daqui de Arapiraca, o Senador Nilo Coelho, na divisa com o Cavaco, por [...] 1 ano e 4 meses*”. É interessante observar que o bairro onde está localizado o residencial fechado em que os entrevistados residem atualmente, está mais distante do centro do que o bairro onde eles residiam anteriormente, sendo, portanto, mais periférico do ponto de vista físico-espacial. O entrevistado O.W.F., companheiro de M.Q.D., ressaltou, desde o início, a importância que ele dá à sensação de segurança: “*havia uma segurança na rua, mas era assim, particular, só para quem pagasse. Para quem não pagasse, eles não olhavam casa, nada disso. Então estávamos meio vulneráveis*”.

Esses serviços de vigilância privados estão presentes em diversos bairros da cidade. Eles contam com um motociclista que faz a ronda pelas ruas do bairro durante a madrugada, portando um alto-falante que emite um som parecido com a sirene da polícia. Contudo, o entrevistado não percebeu que no residencial fechado também é assim: para usufruir do serviço de segurança é preciso se dispor a pagar por ele, com a diferença que, no RHF, a contratação do serviço é feita de forma geral e centralizada, por parte do presidente da associação de moradores, juntamente com seus diretores.

A confiança dos moradores de RHF na segurança privada oferecida pelas empresas contratadas pelas administrações se expressa de forma mais visível na ausência dos muros frontais das casas relatado pelo entrevistado M.Q.D e também na despreocupação dos moradores com trancar as portas e janelas durante o dia ou durante à noite. A relação entre aberturas e fechamentos se apresenta de forma invertida quando se compara as casas e os loteamentos: antes, a casa era murada estando localizada em um loteamento aberto; hoje, a casa é aberta estando localizada em um loteamento murado. Os muros não desapareceram, eles foram transpostos dos arredores da casa para os arredores do loteamento, e esse deslocamento gera implicações para o espaço urbano e para os moradores no ambiente interno da casa.

A experiência do casal P.S.T. e R.B.I. é instigante: os dois moravam com a filha em um conjunto habitacional e se mudaram para um RHF. Segundo P.S.T. *“hoje é mais tranquilo, a gente tem um ambiente mais aberto, mais livre, mais ventilado”*. A “sensação de liberdade” ou de abertura é repetida de forma recorrente por diferentes entrevistados como um aspecto positivo oferecido pela vida em RHF, o que, a princípio, pareceria um paradoxo, já que o residencial é cercado com muros em todo o seu perímetro. Contudo, o RHF parece suscitar, internamente, essa sensação de abertura em razão da inexistência de muros nos limites do lote. Assim como O.W.F., R.B.I. também mencionou a sensação de maior segurança como um aspecto importante na mudança para o RHF: *“[...] tem noite que ele passa no trabalho e eu e ela [a filha] ficávamos sozinhas. Quando a gente veio para cá, sentimos muita diferença com relação a isso. Eu sentia medo. [...]. Aqui a gente já chegou a dormir achando que tinha fechado [a porta], mas não fechamos. Se fosse lá? Tudo isso foi uma mudança radical”*.

O casal de entrevistados J.S.V. e A.T.H. morou anteriormente em um bairro na periferia de uma metrópole situada no Sudeste. A entrevista com moradores de R.H.F. que vieram de outra cidade foi incluída na pesquisa em razão do peso que esse segmento apresentou nas respostas obtidas pela aplicação do questionário *online*. De acordo com A.T.H., *“morávamos em um sobrado, a nossa vida era extremamente diferente da daqui, né? Não tínhamos tanto acesso ao ar livre, a parques, essas coisas assim. Vivíamos praticamente trancados, de casa*

para o trabalho, do trabalho para a casa. Não tínhamos áreas verdes.” E continua, “na mudança para cá, a gente sentiu muito assim essa questão da liberdade, a gente conseguia descansar, por aqui ser um condomínio fechado. J.V.S. complementou relatando que, na residência anterior,

não tinha muita liberdade. Engraçado, porque lá em [nome da metrópole], todas as janelas têm grades. Todas! E portões altos, às vezes com cerca elétrica. Aí meio que deixa você trancafiado dentro de casa. Você não tem um quintal maior ou coisa do tipo e se você tem um filho e não consegue brincar, ele vai brincar ali naquele espaço. Só que na rua onde a gente morava, como eu cresci lá [...], era mais tranquilo, porque nós conhecíamos o bairro todo. Aí não tornava tão perigoso, mas mesmo assim, a gente ficava desconfortável. Porque aqui, muitas vezes, a gente fica com os meninos assim com a porta aberta, conversando na rua, e a gente não tem aquele receio de ficar a toda hora olhando para o lado para ver se está vindo uma moto ou uma pessoa diferente. Isso aí era bem complicado, mas fora isso era tranquilo.

O casal deixou claro que o lazer dos filhos foi um aspecto crucial que os levou a morar em um RHF. Neste sentido, A.T.H. reitera: *“aqui no residencial, os meninos conseguem brincar na calçada, conseguem andar de bicicleta. [...] ele desce para brincar, tem contato com grama, brinca na grama, vai pra piscina”*. A questão da segurança também aparece como um fator determinante: *“então a gente sentiu um pouco mais de segurança, até mesmo na questão de chegar na nossa casa. A gente saía de casa e, na volta, às vezes, a gente chegava tarde [...] e eu ficava com receio de passar algum bandido, ser assaltada. Aqui, a gente fica um pouco mais seguro. A fala da entrevistada indica que ela já se sente em casa assim que passa pelo portão e adentra o RHF: [...] até chegar no portão a gente fica um pouco receoso, mas do portão para cá, você está em casa. E lá não, a gente ficava meio que olhando para o lado para ver se estava vindo alguém. Ela arrematou afirmando que: “aqui a gente conseguiu descansar mais e sossegar mais com essa questão da segurança”*.

O casal G.V.J. e C.T.P. teve a particularidade de residir no RHF em casa alugada, o que é pouco comum em Arapiraca. G.V.J. mencionou que a mudança para o RHF repercutiu em transformações na vida do casal: *“a gente é sozinho [eles não têm parentes próximos e ainda não tem filhos] e passa o dia fora de casa. A gente tinha problemas, por exemplo, com entregas de encomendas. A gente chega em casa tarde e para passear com o cachorro, às vezes, não era viável”*. A comodidade propiciada pelo recebimento das encomendas pela portaria e a segurança para usufruto do lazer foram os fatores que apareceram de forma mais enfática na fala do entrevistado como resposta ao tema introdutório. Para C.T.P., a segurança também foi um aspecto dominante: *“eu me sentia mais insegura na casa onde a gente morava. [...] Logo no começo, quando a gente se mudou para essa casa antiga, eu ficava até com medo de dormir. Era uma rua aberta. Eu ficava preocupada se a cerca [elétrica] estava funcionando ou não*

estava... ‘escutei um barulho, vamos ali atrás para ver o que é’”. G.V.J. complementou: “a gente acordava várias vezes para ir ver”.

O casal T.R.C. e F.M.N. residiram antes em um bairro contíguo ao que moram hoje, que abriga o RHF onde estão. T.R.C. relembrou a experiência de morar na residência anterior com o seguinte relato: *Antes a gente morava em um loteamento que não era um condomínio fechado, mas acabava sendo semelhante, porque [a rua] era sem saída. Então você só tinha uma entrada e uma saída para esse residencial. Inclusive os próprios moradores daquele espaço tinham pensado em colocar um portão para ‘condominizar’. Na verdade, [...] a gente se sentiria mais seguro se fizesse isso, se fechasse o loteamento*”. Para F.M.N.,

a estrutura permitia a gente ter [...] um pouco mais de segurança. Como era uma entrada e uma saída, a gente às vezes achava que ficava mais isolado. Então só entrava quem realmente tivesse interesse. Porém lá, mesmo assim, sempre entrava, às vezes, moto, carro que a gente não conhecia [...] a gente já ficava atento. Inclusive já chegou sim a entrar moto e fazerem assalto lá dentro mesmo, o que acabava deixando a gente um pouco mais receoso. Mesmo algumas casas da entrada da rua tendo câmeras, a gente ficava tenso, porque não tinha como andar ou passear por dentro do loteamento com tranquilidade. [...] Quando a gente precisava viajar, já ficava receoso. Sempre pedia para alguém ir lá olhar a casa. Aqui, não, a gente já fica bem tranquilo.

O tema seguinte abordou especificamente a comparação entre as duas casas, a anterior, em loteamento aberto e a atual, no residencial horizontal fechado. A tendência observada em Arapiraca acompanha uma dinâmica mais geral: a diminuição dos espaços internos das moradias, justificada tanto por questões de ordem prática, como a facilidade de limpeza e de manutenção, quanto de ordem econômica, pois o elevado preço da terra dentro dos residenciais tende a reduzir o tamanho do lote e, conseqüentemente, a área ocupada pela residência, conforme relato do agente imobiliário L.W.C. (Figura 101).

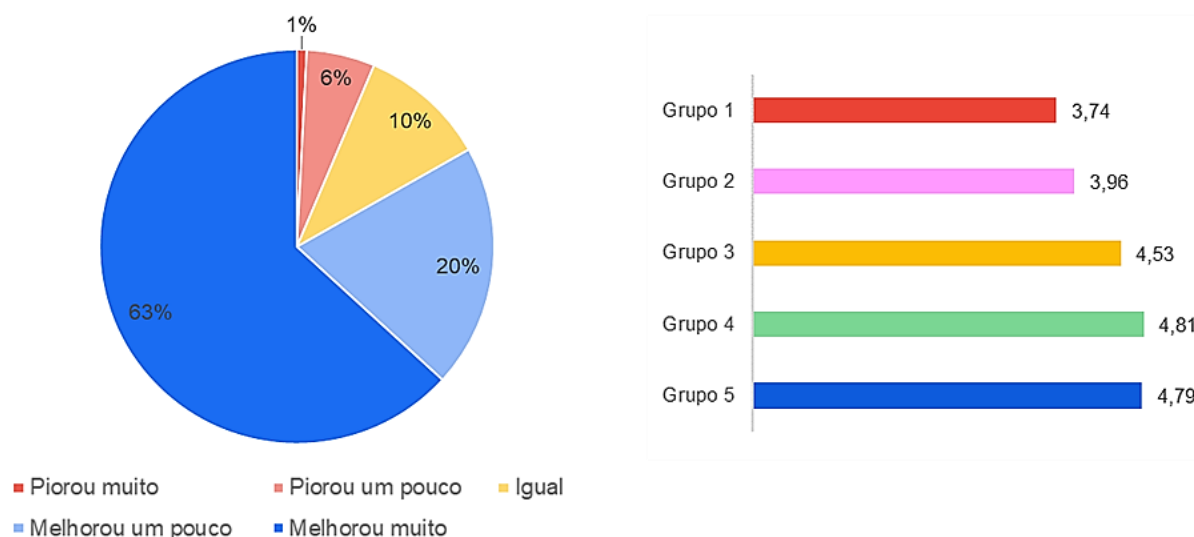
Figura 101 – Transformações na forma de morar. (A) Casa com área total de 930 m², em loteamento aberto, sem pista pavimentada, à venda por 1,2 milhão de reais; (B) Casa com 280m², em RHF, com pista pavimentada, à venda por 1 milhão de reais.



Fonte: (A) <https://www.campainha.com.br/>, (B) <https://www.chavesnamao.com.br/>

As respostas ao questionário indicaram que a maioria dos respondentes está mais satisfeito com a casa atual, mas essa percepção varia de acordo com o grupo ao que o RHF pertence. Para analisar o nível de satisfação dos respondentes de forma quantificada e representar mais facilmente no gráfico de barras, foram atribuídos os seguintes valores numéricos à escala Likert informada no questionário: piorou muito (1), piorou um pouco (2), igual (3), melhorou um pouco (4) e melhorou muito (5). Em seguida, foram somadas as respostas e o total foi dividido pelo número de respondentes em cada grupo, resultando em um valor médio informado à frente de cada barra no gráfico⁸⁴. O resultado desse procedimento pode ser observado no gráfico de barras onde é possível avaliar que os maiores níveis de satisfação com a casa atual foram observados pelos moradores dos RHF dos grupos 3, 4 e 5, e os menores níveis de satisfação pelos moradores dos RHF dos grupos 1 e 2 (Gráfico 6).

Gráfico 6 - Ao comparar a residência atual com a residência anterior quanto à satisfação com a casa.



Fonte: O autor (2021)

Esse resultado era esperado na medida em que os RHF de menor padrão são entregues com casas já construídas com áreas internas muito reduzidas, variando de 35 a 60 metros quadrados. Em uma conversa informal foi relatado o caso de uma família que deixou de morar em uma casa com 100 metros quadrados, localizada na área rural, para residir numa casa de 45 metros quadrados, em um RHF do tipo 1.

⁸⁴ Este mesmo procedimento foi adotado para outros temas.

Ao entrevistar M.Q.D., ele fez a seguinte descrição da casa onde morava anteriormente: *“a casa era grande, tinha três quartos, cozinha, garagem onde cabiam cinco ou seis carros tranquilo. A casa era murada, tinha cerca elétrica e alarme. Ela ficava numa rua que não tinha um bom saneamento básico, o esgoto passava pela frente da casa. Tinha muita barata”*.

Essa dicotomia aparece de forma bem marcada na fala de diferentes entrevistados da seguinte forma: a casa anterior, fora do RHF, era mais espaçosa, mas estava localizada em um bairro com infraestrutura precária; a casa atual, dentro do RHF, é menos espaçosa, mas dispõe de serviços urbanos de melhor qualidade. Esse aspecto é importante no sentido de afirmar a dimensão da moradia, considerando não apenas a casa, mas as condições do espaço urbano onde ela está situada. Ao mesmo tempo, esse axioma apresenta fragilidades como constataremos a seguir.

Sobre a casa atual, situada no RHF, M.Q.D. relatou: *“é uma casa também ampla, só que ela não tem três quartos, ela tem dois quartos, só que ela tem uma área de lazer muito boa, que a outra não tinha. Tem um escritório também, que a outra não tinha, a gente adaptou um quarto para ser o ambiente de trabalho [...]”*. Já O.W.F. enfatizou: *“aqui, por ser uma casa planejada ela é bem dividida, tem dois banheiros. [...] A casa aqui é bem mais organizada, tem tomadas em vários cômodos, isso facilitou bastante.”* O uso de termos como “organização”, “planejamento”, “ordenamento” são acionados por diferentes entrevistados para enaltecer a situação atual e criticar a situação anterior, tanto em relação à casa, quanto ao bairro.

O uso de termos como “organização” e “ordenamento” com meio para afirmar hierarquia e distinção pode ser resumida na frase: hoje moramos em um espaço organizado/planejado; e antes, não. Deste modo, o RHF é entendido como o “espaço ordenado”, enquanto os bairros são estigmatizados como “espaços caóticos”. Não por acaso, o complexo de RHF implantado no entorno do Lago da Perucaba, mencionado no capítulo 4, foi denominado pela construtora como “Bairro Planejado”, de modo a deixar claro de que não se trata do “bairro tradicional”, mas de um novo, implantado de forma “ordenada”.

A ideia de “ordem” vendida pelo capital imobiliário para promover os RHF guarda relação com a reflexão de Andrés (2021): ela se impõe sobre os “indivíduos” (os de fora, os não-moradores, os trabalhadores) como restrição de acesso e desconfiança, enquanto para as “pessoas” (os de dentro, os moradores) ela assegura “liberdades” e privilégios, ou seja, “aos amigos, tudo; àqueles entendidos como inimigos, a lei”... e a ordem.

Outro aspecto que os moradores consideraram importante foi, novamente, a questão da segurança. Sobre isso, M.Q.D. destacou: *Ela [a casa] não é murada, porque como é no condomínio, então ela é aberta, a frente dela é aberta, não tem muro. Não é à toa que ela não*

tem alarme e nem tem cerca elétrica. A cerca elétrica é do próprio condomínio. O.W.F. reforçou: a sensação de segurança é muito maior porque a gente sabe que tem a vigilância 24 horas.

A descrição da casa anterior feita por C.T.P. e G.V.J. guarda similaridade com a caracterização feita pelos outros dois entrevistados. O casal residiu na casa anterior por 8 meses. Segundo C.T.P., *“a gente chegava, entrava pelo portão principal, tinha o jardim, do jardim tinha a garagem, a casa. A casa tinha uma antessala e uma sala, a cozinha do lado esquerdo, três quartos do lado direito, um banheiro social e um dos quartos era a suíte onde a gente ficava. Aí nos fundos da casa tinha uma área gourmet, uma churrasqueira e eu acho que só. Era uma casa bem espaçosa”*. C.T.P. continuou seu relato afirmando que *“no começo da pandemia foi ok porque a gente não sentia [...] tão aprisionado porque tinha mais espaço. A casa era alugada.”*

Um aspecto importante mencionado pelos entrevistados foi a importância de estar morando em uma casa espaçosa em um contexto de pandemia, pois o isolamento social recomendado pelos órgãos de saúde pública como medida sanitária para conter a propagação da COVID-19 fez com que as pessoas passassem mais tempo em casa, desenvolvendo atividades de trabalho de forma remota, através da internet.

Quanto à residência atual, no RHF, C.T.P. ponderou: *“ela é menor em termos de espaço, mas bem mais aconchegante [risos]. Mais fácil de limpar, também [risos]”*. G.V.J. chamou a atenção para a sensação de segurança na nova residência, exemplificando com um comportamento que é marcante na fala dos demais entrevistados e em conversas informais que o pesquisador manteve com moradores de outros residenciais ao longo da pesquisa: *“passa uma segurança. Por exemplo, a gente relaxou tanto aqui que esquece a porta aberta, sem trancar. A gente relaxou bem mais em relação a horário também, para sair com os cachorros. A segurança.”* A possibilidade de deixar a porta aberta, por decisão ou por esquecimento, na hora de dormir são as traduções mais recorrentes da sensação de segurança e de tranquilidade por parte dos moradores. O RHF é assimilado pelos moradores como um “espaço de despreocupação”.

A questão dos horários de trabalho em período noturno também foi um componente que reforçou a opção pelo residencial fechado como opção de moradia. O controle e a vigilância feitos pela portaria, o serviço interno de ronda e a vigilância colaborativa por parte dos vizinhos foram mencionados como aspectos positivos do RHF. Sobre essa questão C.T.P. declarou que *“meu trabalho também exige que, às vezes, eu precise sair de casa ou chegar em casa em*

horários bem inadequados e acaba que aqui eu me sinto bem mais segura de fazer isso porque eu sei que vai ter alguém, algum vigilante, sempre tem um vizinho ou outro.”

Ao serem perguntados como eles comparam a residência anterior com a atual, C.T.P. respondeu: *“eu não vejo malefício, eu só vejo benefício, realmente. É bem mais tranquilo em questão, assim, de moradia, de segurança. Apesar da casa ter um espaço menor, isso não fez falta para a gente por causa das coisas boas que sobrepuseram”*. G.V.J. apontou um aspecto interessante comparando a extensão espacial da residência anterior com a atual: *“tinha um espaço enorme na outra casa, mas aqui tem o espaço enorme do condomínio. Tem a praça...”*. Essa ideia das áreas públicas internas do RHF serem consideradas como extensão da área da residência também apareceu em relatos de outros entrevistados.

O morador P.S.T. iniciou a comparação das duas residências descrevendo a casa anterior, localizada no conjunto habitacional, de maneira afetuosa, mostrando que ele tinha uma relação de identificação com ela.

Nós morávamos nos Verdes Campos, um bairro vizinho às Guaribas. Nós moramos dez anos lá. Quando nós nos casamos fomos morar lá e pretendíamos ficar lá até [risos] o dia que Deus quisesse, né? A gente não tinha pretensões de comprar uma outra casa, porque a casa lá eu demorei uns dois anos para poder construir, fui construindo aos poucos, quando eu era solteiro ainda. Fui me organizando e tal e fiz assim, era uma casinha pequena, mas bem aconchegante porque eu fiz para morar, bem bonitinha, eu usei todo o material de primeira. É uma casinha boa, pequena, mas bem confortável.

Contudo, ao comparar com a residência atual, no RHF, a casa anterior foi qualificada como insegura, abafada e apertada, contradizendo a afirmação de que a casa anterior era boa e confortável. A dicotomia entre as duas realidades, a do conjunto e a do residencial, apareceu no relato do entrevistado nas expressões “aqui dentro” versus “lá fora”.

Nossa residência anterior era pequena, com as casinhas coladas umas às outras, todas fechadas porque para ter segurança tinha que ter uma casa com muros altos. A casa era muito pequena e abafada. Lá nós não tínhamos espaço para nossa filha brincar por ser muito apertado e até por conta do perigo da rua, né? [...] Aqui ela tem espaço para andar de bicicleta, pode sentar aí na porta para tomar um arzinho, você pode até amanhecer o dia sentado aí, se quiser, o perigo de ser assaltado é quase zero, praticamente, em relação a lá fora. Porque lá fora a qualquer hora da manhã que você está na rua, com o celular ou com alguma coisa, você corre o risco de ser assaltado. Então o condomínio proporciona essa qualidade de vida, né? É uma segurança, você não pode dizer que é 100% porque não funciona assim, mas a gente sabe que o risco de assalto aqui é muito pequeno então a qualidade de vida é outra em relação à lá fora.

A residência anterior do casal J.S.V. e A.T.H. foi um sobrado alugado, localizado em um bairro da periferia da capital, como foi relatado por eles no início da entrevista. Instigados pelo pesquisador a detalharem um pouco mais a descrição do imóvel, J.S.V. fez a seguinte

explicação: *“era de aluguel a casa, né? Lá era um terreno, porque lá em [nome da metrópole] é muito comum isso, você ter um terreno grande ou não muito grande e colocar várias casas, [...] ou cresce para cima ou cresce para os fundos. Nosso caso, era esse, a nossa era a primeira casa, aí eram dois andares e tinha outras casas de outros vizinhos, né? Tinha o portão e o corredor compartilhado, a escada, e aí tinha a nossa casa, o nosso quintal, que era só pra gente, ele não era compartilhado.”*

Em seguida, A.T.H. descreve o interior da residência: *“tinha dois quartos, tinha uma lavanderia enorme, um lavabo na lavanderia. [...] A cozinha era bem pequena, a sala era enorme, era uma sala muito grande de jantar. E aí tinha a varanda que era também muito grande e a gente conseguia ver a rua da varanda. Daí subia e tinha os quartos, dois quartos, e um banheiro também minúsculo, muito pequeno. Assim que era a nossa casa. Muito, muito fria. Com muita infiltração.”*

Sobre a qualidade da construção, J.S.V. acrescentou: *“tinha muita umidade, porque geralmente é uma casa grudada na outra e se o vizinho não constrói direito [...] aí infiltra água. Tanto que [...] tinha um lado da casa que era todo com azulejo, cerâmica na parede toda! Desde a sala até o quarto [...] por causa da infiltração. Como não tinha como evitar, foi mais fácil colocar azulejo. Mas aí, no frio, você via assim ele úmido de tanto frio que fazia.”*

Outro incômodo com a casa anterior relatado pelo casal foi com as escadas. J.S.V. reprovou afirmando que

era um sobrado, aí tinha uma escada para subir para a casa e, dentro de casa, a gente também tinha uma escada [...] dos quartos até a sala e a cozinha. Era bem cansativo. Era horrível, porque se você precisava pegar um copo de água tinha que descer escada e subir de novo. Você comprava uma geladeira e para você subir era complicado. Tanto que na nossa casa a gente dormiu umas duas semanas [com o colchão] no chão, porque não conseguia subir a cama pela escada, não tinha espaço. Esse era um ponto hiper negativo: escada dentro de casa. Falei para A.T.H.: ‘nunca mais eu quero uma escada dentro de casa’, porque era bem complicado.

Comparando com a casa atual, própria, J.S.V. enfatizou *“aqui é tudo térreo. É a melhor coisa que tem, porque lá em [nome da metrópole] eu acho que 90% das casas [...] tem escada ou dentro de casa ou para você chegar em casa. [...] Aqui é mais espaçoso. A sala é bem grande, bem ampla, né. Tem um quintal bom e tem uma coisa que a gente sempre quis: uma churrasqueira em casa. [...] Só ganhamos vindo de um lado para o outro.”* A.T.H. completou descrevendo a casa atual da seguinte forma: *“é muito arejada. Tem três quartos, lá nós só tínhamos dois. Tem garagem, a nossa casa lá não tinha garagem. O nosso quarto é com suíte, lá nós não tínhamos suíte, o banheiro era compartilhado pelos dois quartos. [...] Aqui foi só*

pontos positivos, nessa questão da mudança de lá para cá. E o melhor de tudo é que aqui é nosso! [risos]”

Os relatos do casal de entrevistados afirmam como o adensamento populacional e construtivo nos grandes centros urbanos, somada à ocupação de áreas com topografia acidentada, afetam os níveis de conforto com a moradia, no dia-a-dia das pessoas, principalmente nas periferias. Para as classes média-alta e alta, a verticalização e o adensamento nas metrópoles não são problemas, porque a circulação em desnível é por elevadores. As cidades médias tem sido um atrativo, pois algumas delas ainda dispõem de grandes áreas planas não ocupadas, possibilitando a construção de imóveis empregando menos recursos e com maior nível de conforto para os moradores.

Ainda sobre essa questão, um aspecto interessante é que nos RHF's de médio-alto e alto padrão, em Arapiraca, predominam residências do tipo sobrado, portanto, com escadas internas. Esses imóveis são vendidos a preços que variam entre 600 mil e 4 milhões de reais. Uma interpretação possível para isso é o preço da terra dentro dos RHF's: como é muito elevado para o padrão da cidade, os terrenos vendidos dentro dos RHF's são menores, conforme relatado pelo agente imobiliário L.W.F. Nesse caso, se o morador quiser mais espaço interno para a casa, ele precisará construir a residência com o pavimento térreo e mais um, superior.

Há, nesse caso, fatores relacionados com o âmbito do “simbólico”, que na teoria sociológica de Bourdieu, diz respeito a questões de reconhecimento, legitimação e valor social. Conforme o agente imobiliário S.M.R., as construtoras definem o padrão do RHF induzindo a construção de casas com determinada quantidade de área construída e padrões de acabamento que desencorajam a edificação de residências mais simples. Os sobrados, dentro dos RHF's em Arapiraca, são expressões de opulência sob o signo da “elevação”: eles diferenciam das casas térreas em termos de elevação da fachada, e ao mesmo tempo, distinguem seus moradores em termos de elevação de *status*. Para alguns, o esforço realizado para deslocar-se verticalmente no espaço físico da casa parece ser compensado pelo esforço empreendido para deslocar-se verticalmente no espaço social.

A experiência do casal H.R.D. e D.M.B. diferencia dos anteriores pelo fato da moradia anterior ter sido em apartamento, numa capital de estado no Nordeste. Segundo H.D.R., *“quando a gente se mudou para cá, a gente veio já casados. Eu era solteiro e morava em [nome da capital]. Ela ia frequentemente lá e eu morava em um apartamento. [...] Aí era bem tranquilo, assim. Foi nossa primeira experiência morando em um residencial fechado, só que era de apartamentos, né? Aqui, são casas”*. Descrevendo um pouco mais a residência anterior,

H.D.R. complementou: *“era um apartamento pequeno, de dois quartos, cozinha, uma área de serviço pequena e uma sala de jantar e estar.”*

Sobre a residência atual, H.R.D. iniciou afirmando que *“a nossa casa, hoje, a gente pode dizer que foi ‘um achado’. Porque a gente sempre procurou um lugar tranquilo onde a gente pudesse construir uma família, né? E a gente conseguiu encontrar aqui, onde moram pessoas que a gente vê que algumas são de bom poder aquisitivo e outras não, mas, no todo, são pessoas que têm uma vida profissional e eu acho que isso evolui o local onde você mora, né? Você mora em um local com pessoas que trabalham, que tem uma vida corrida assim nesse sentido. É bem interessante para a gente, assim.”*

Nessa declaração de H.R.D, a questão da *distinção* é manifesta de forma mais objetiva: morar em um RHF significa estar próximo de um certo “*nicho social interessante*”, não em termos de renda, apenas, é importante frisar. Quando a renda não é suficiente para afirmar distinção, é preciso compensar com valores atrelados ao trabalho, mencionados pelo entrevistado como “*pessoas com uma vida profissional*”, “*pessoas que trabalham*”, “*pessoas que têm uma vida corrida*”.

H.R.D. prosseguiu, dizendo: *“sem falar que a gente optou pela questão do condomínio...”* Nesse momento, ele foi interrompido por D.M.B. que completou: *a segurança!* H.R.D. concordou, retomando: *“pela questão da segurança. Eu, particularmente, já morei em três estados e a gente vê que é complicado. Hoje, aqui, você vê, dá para andar de bicicleta na rua, estar na porta conversando. D.M.B. acrescentou: fazer uma caminhada, né? H.R.D. arrematou: “teve toda essa questão aí de segurança que foi o primordial”.*

É fundamental observar que, embora todos os casais entrevistados destaquem a questão da segurança como a motivação principal para morar em RHF, ela é afirmada de forma mais enfática por um dos cônjuges. Em geral, nos casais heteroafetivos, a mulher afirma a questão da segurança com maior ênfase do que o marido, enquanto nos casais homoafetivos, ela é apontada de forma mais incisiva pelo cônjuge que se expressa com maior sensibilidade.

Os entrevistados T.R.C. e F.M.N. alegaram que a casa anterior se parecia com a atual em termos de área, mas tinha um padrão construtivo menos refinado. Conforme T.R.C., *“era uma casa mais ou menos do tamanho dessa. [...] uma sala que já era conjugada, sala de jantar e sala de estar, e já ia direto para cozinha. Era um espaço aberto só. Três quartos, um deles era suíte. Tinha um banheiro, um quintal. Garagem para dois carros, apertado. Não tinha jardim e tinha muro. Tudo térreo. Não era primeiro andar.*

Já F.M.N. estabeleceu a caracterização em termos de padrão construtivo: *“o padrão da casa era razoável. Ela não chegava a ser o padrão daqui, do condomínio. Ela não chegava,*

também, a ser um padrão de uma casa popular, [...] porque ela já tinha até seu projeto arquitetônico, até mesmo o material que era utilizado, inclusive o piso era porcelanato. Já saía daquele padrão cotidiano. Ela já estava um pouco mais elevada, mas não chegava a ser o padrão da casa que a gente tem hoje.”

Prosseguindo com a comparação entre a residência anterior e a atual, T.R.C. salientou: “Aqui é, em tudo, melhor do que lá.” Na mesma direção, F.M.N. concordou: “Rapaz, eu acho que não tem nada que aqui não tenha superado [risos]. Eu acho que em tudo. Porque a gente tinha alguns problemas. Por exemplo, lá [...], às vezes, tinha falta de água e a gente utilizava poço. E às vezes o poço já não era tão bom”. T.R.C. reforçou: “a água do poço era horrível!”

A questão da segurança apareceu na fala de um dos cônjuges com maior ênfase, atrelada à preocupação com os momentos de entrar e sair de casa. Sobre isso, T.R.C. apontou que “*tinha a questão de toda a vez, [...] estar abrindo o portão e fechando o portão. E mesmo abrindo o portão, a gente sempre dava uma olhada para ver se estava vindo alguém [...]. Mas em todos os sentidos aqui é muito melhor. Estrutura de casa, de ventilação da casa, de liberdade.*”

Em seguida, T.R.C. se lembrou de um aspecto que a casa anterior era melhor: “*o defeito que eu acho nessa casa é que ela é muito quente. Ela é voltada para o sol.*” F.M.N. ratificou essa comparação: “*é, tem essa questão. Lá não. A casa era um pouco quente, mas a gente não tinha essa situação não.*” Com a ida para o residencial fechado, o casal optou por mais segurança em prejuízo do conforto ambiental da residência. O mesmo morador prosseguiu se lembrando de mais um ponto positivo da casa anterior em relação à atual:

Tem uma coisa, sim, que lá eu gostava mais do que aqui. [...] Porque como lá era tudo murado, tinha um portão, [...] tem os bichos da gente. A gente tem uma cachorra e três gatos [...]. Eles não saíam. Aqui não. Quando a gente teve que vir morar aqui, a cadela da gente teve que ficar morando com minha mãe e a gente trouxe os gatos. Por mais que a gente tente prender, mas você sabe que não tem jeito. Vai, não, vai a gente tem essa preocupação dos gatos não fazer xixi ou cocô fora, no jardim do outro. A gente fica meio temeroso. Mas assim, é só uma das coisas que a gente fica um pouco cismado em relação ao condomínio. Porque como ele acaba sendo mais aberto, então os gatos também têm essa liberdade de estar em um ambiente mais aberto, aí às vezes eles acabam incomodando. Só isso que a gente fica um pouco mais receoso.

Essa é uma questão importante que tensiona a vida cotidiana dentro dos RHF: os animais de estimação. A maioria das reclamações e atritos entre moradores de RHF está relacionada com cachorros e gatos de estimação soltos fazendo dejetos nas áreas públicas internas e nas dependências das casas de outros moradores ou representando risco de ataque às crianças e vizinhos. Os donos de animais são frequentemente lembrados de suas obrigações pela administração dos RHF, embora o problema dos dejetos em áreas de uso coletivo sejam

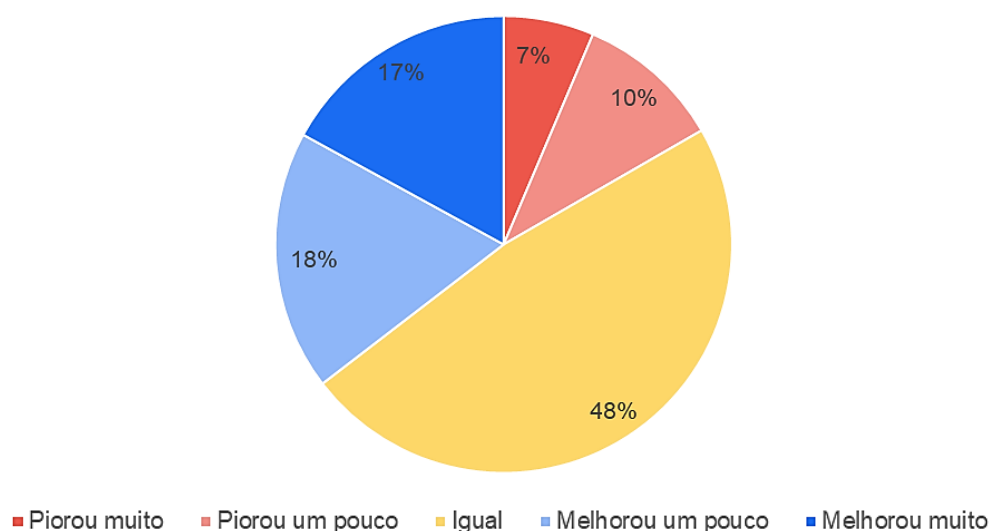
ainda um problema muito comum. Outro axioma que é possível formular sobre os espaços internos dos RHF's seria: moradores mais livres e animais de estimação mais presos.

A imposição de algumas restrições para convívio interno entre moradores nos RHF's entra em conflito com a “sensação de liberdade” afirmada pelos entrevistados. A experiência de morar em RHF traz maior tranquilidade e despreocupações para algumas situações como dormir sem trancar as portas e janelas, enquanto para outras, suscita maior tensão e mais preocupações, como o caso dos animais de estimação.

6.3 Infraestrutura urbana, segurança e localização

As respostas com a avaliação dos moradores dos cinco grupos de RHF's referentes a abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, pavimentação de vias, fornecimento de energia elétrica domiciliar e iluminação pública foram agregadas sob a denominação “infraestrutura urbana” e podem ser observadas no Gráfico 7.

Gráfico 7 - Ao comparar a residência atual com a residência anterior em termos de infraestrutura urbana.



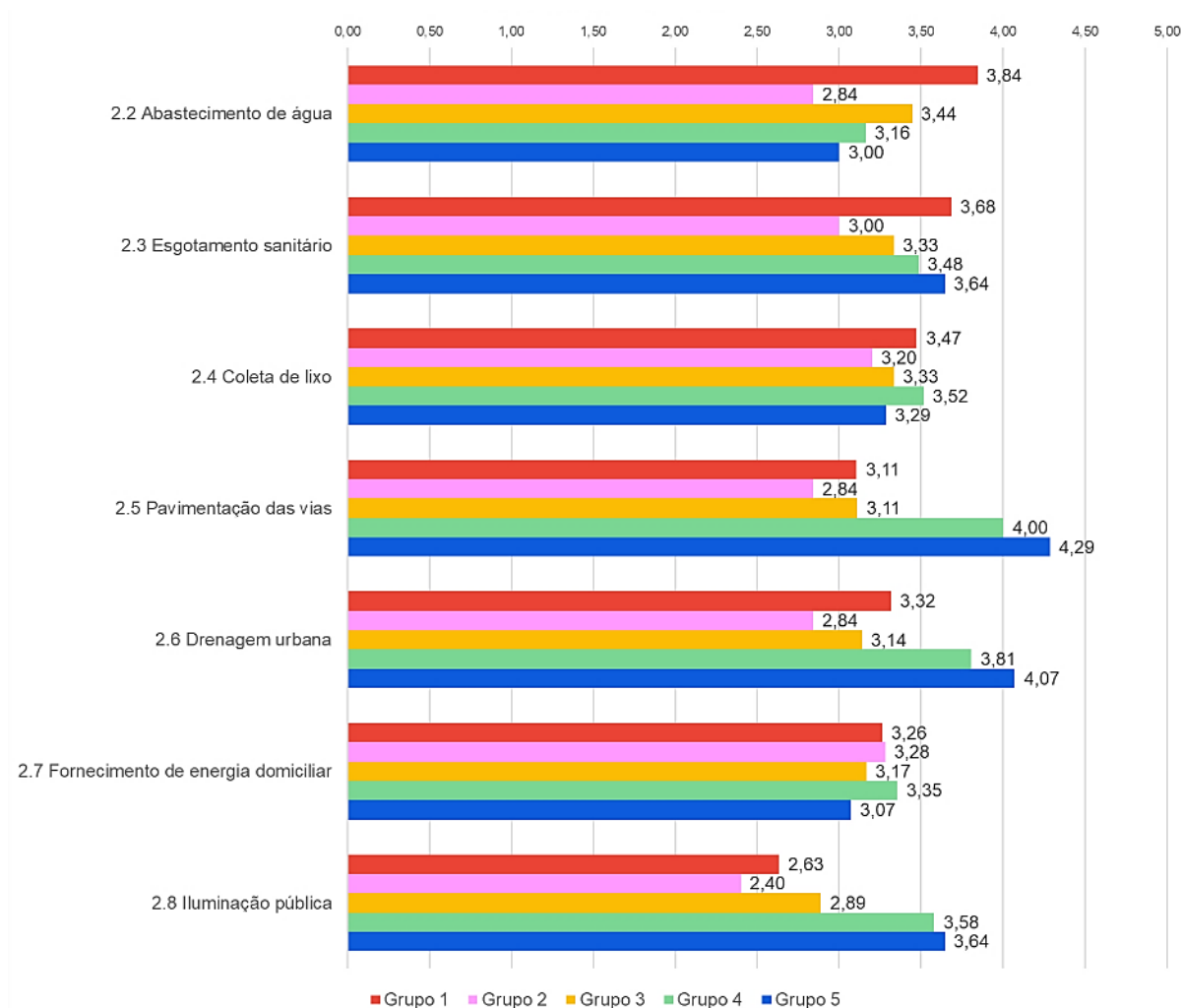
Fonte: O autor (2021)

É possível constatar que quase 50% dos moradores respondentes ao questionário *online*, não viram diferença entre a infraestrutura urbana que tinham na residência anterior, em loteamento aberto, e aquela que os atende na residência atual, dentro do RHF. Contudo, aqueles que atribuem melhora nas condições de infraestrutura correspondem ao dobro dos que os avaliam como piora. Para uma análise mais detalhada das avaliações, os dados foram

desagregados diferenciando-os tanto em termos de cada infraestrutura, isoladamente, quando por grupos de RHF's.

Conforme o procedimento relatado anteriormente, a escala Likert que varia de “piorou muito” a “melhorou muito”, foi substituída por valores numéricos de 1 a 5, respectivamente. As médias estão informadas em frente às barras no gráfico. Os resultados apontaram que os respondentes que são moradores de RHF's do grupo 1, de padrão mais simples, avaliaram que as infraestruturas de abastecimento de água e esgotamento sanitário melhoraram de forma mais significativa com a mudança para os RHF's. Os acessos à água encanada, com menor dependência dos poços; e à fossa séptica, em comparação com fossas rudimentares, podem explicar essa melhora na avaliação. Já a iluminação pública apresentou uma avaliação menos positiva por parte desses moradores, acompanhados pelos respondentes dos RHF's dos grupos 2 e 3 (Gráfico 8).

Gráfico 8 - Avaliação dos moradores sobre as condições da infraestrutura urbana considerando os diferentes grupos de RHF.



Fonte: O autor (2021)

Os moradores dos RHF's pertencentes ao grupo 2 foram os respondentes que avaliaram pior as condições de infraestrutura quando compararam a residência atual com a anterior. As respostas obtidas de moradores de RHF's do grupo 3, indicam que eles não observaram melhorias substanciais em nenhuma das infraestruturas, já que os valores se mantiveram próximos de 3 em todas elas.

Os respondentes que moram em RHF's de padrão mais sofisticado, dos grupos 4 e 5, avaliaram que a mudança para o residencial repercutiu em infraestruturas melhores quanto à pavimentação das vias, à drenagem das águas pluviais e à iluminação pública. É pertinente mencionar que, apenas nesses grupos, houve médias que alcançaram valores maiores do que 4.

Comparando a infraestrutura urbana oferecida no bairro onde morava antes, com o RHF onde reside atualmente, M.Q.D. disse que “*água nunca faltava porque a tubulação central*

da CASAL [Companhia de Saneamento de Alagoas] passa por lá, então a água era 24 horas. [...] A pressão era tão forte que a gente tinha que fechar o registro ou então perdia a boia”. Por outro lado, O.W.F. salientou: “mas as quedas de energia eram constantes, constantes!” e M.Q.D. ratificou: “todos os dias, toda semana faltava energia duas, três vezes”. O mesmo entrevistado relatou os incômodos com as interrupções no fornecimento de energia no bairro onde residia anteriormente: “a gente passou uma noite acordado porque faltou energia e, com as muriçocas, não conseguimos dormir. No outro dia, quando a gente ia trabalhar, faltou energia de novo. Aí a gente preferiu sair para dormir em um hotel para descansar e poder, no outro dia, trabalhar”. E continuou, “sem contar as outras vezes que a gente saía de casa sem a chave do motorzinho do portão elétrico, quando a gente chegava e não tinha energia, a gente tinha que ficar dentro do carro esperando a energia voltar para entrar em casa”.

Na casa atual, no RHF, o problema da falta de água parece ser recorrente, mas o entrevistado O.W.F. relativizou, resistindo em reconhecer isso de forma mais enfática: “acontece, mas lá como era um ambiente mais baixo em relação a outras regiões da cidade, a água realmente nunca faltava, mas aqui, é um dos defeitos também, daqui”. O casal de entrevistados parece entrar em acordo que o abastecimento de água era melhor na casa anterior, no loteamento aberto, ao passo que o fornecimento de energia é melhor na casa atual, no RHF. De todo modo, a dicotomia começa a apresentar fragilidades na medida em que a expectativa de mudança para o RHF suporia a melhoria da infraestrutura em todos os sentidos.

Sobre a drenagem e o lixo, M.Q.D. discorreu que: *O escoamento da água de lá quando chovia, a água fluía parecendo um rio assim passando pelo lado descendo, no acesso principal da casa. [...] Tinha tipo um terreno baldio que o povo fazia até de lixão, muitas vezes. Colocavam lixo do lado da casa. Aí tinha burro, cavalo, tudo por ali também.* O.W.F. comparando os dois locais, alegou: “o que eu percebo é, a estrutura favorece mais aqui, no condomínio, do que lá. Era bom também, mas aqui é bem melhor. M.Q.D. arrematou: *mais organizado!* Aqui a ideia de “organização” é acionada para atribuir vantagem não especificamente à casa, mas ao RHF em seu conjunto, em comparação com o loteamento aberto.

P.S.T. e R.B.I. recordaram, avaliando a infraestrutura instalada no conjunto, que *as ruas são bem estreitas, não é uma largura padrão como no geral, de 7 metros, lá só tinha 5 metros e meio. Então quando parava um carro, para passar outro já ficava meio difícil, né?*

O entrevistado lembrou os problemas decorrentes desse subdimensionamento das vias, ironizando a intenção dos engenheiros responsáveis pelo empreendimento: *Lá é um conjunto. Foi obra do governo federal, parceria dele com a Caixa. Só que os engenheiros, as pessoas que fizeram, não sei porque, acho que acharam que quem ia morar talvez lá fossem*

peessoas que só tivessem uma carrocinha de burro ou uma bicicleta [risos] aí eu acho que eles fizeram pensando nisso. Até no início, para entrar a coleta de lixo lá era uma briga. R.B.I. complementou, recordando que “não passavam os Correios. Quando chegava as nossas correspondências tinham que ir para a casa da mãe dele ou da minha”. As falas dos entrevistados evidenciam como inadequação do sistema viário implantado no conjunto habitacional comprometeu a prestação dos serviços urbanos.

P.S.T. ponderou que o conjunto habitacional dispunha de melhor localização que o RHF, apesar da infraestrutura de pavimentação das vias ser mais precária:

O bairro lá não fica assim tão longe do Centro, acho que lá, talvez, fique até um pouco mais perto do que aqui, só que o conjunto lá não era calçado. Ele tinha toda a estrutura de saneamento, foi feito tudo, mas houve uma enrolada lá entre a prefeitura e a empresa construtora e eles [...] calçaram as duas primeiras ruas e o restante ficou “no barro”. Então, quando era no inverno, eu vinha com o carro ou a moto, na época, aí era horrível, né? Muita lama, muito buraco. Aí quando passava o inverno vinha a poeira. Ela [a esposa] limpava a casa de manhã e à tarde tinha que limpar de novo por conta daquela poeira.

Comparando de forma objetiva o conjunto habitacional e o RHF, P.S.T. afirmou que, *em termos de estrutura, aqui não tem nem comparação, aqui está tudo calçado, você sai e não tem a lama, não tem a poeira e tal. A poeira tem só das construções, mas é normal, é só um período que vai passar. O local em si ofereceu um conforto diferente em relação ao bairro lá.*

A reclamação de P.S.T. sobre a atuação da administração municipal prefeitura corroborou a fala do agente imobiliário S.M.R. sobre a precariedade da oferta de infraestrutura nos loteamentos abertos (Figura 102) e os problemas decorrentes da não implantação de praças nas áreas públicas: *era um bairro em que a prefeitura não dava aquela assistência que devia, né? [...] Muitas vezes eu fiz mutirão e eu mesmo limpei os matos lá do local que era para fazer a praça que eles não fizeram. Então tinha muito mato, muito lixo e eu me incomodava muito com isso. Foi uma das coisas também que me fez sair de lá.*

Figura 102 – Infraestrutura urbana: (A) em rua do bairro Planalto (B) em rua de um RHF do grupo 2.



Fonte: O autor (2021)



Fonte: <https://al.mgfimoveis.com.br/>

Sobre a iniciativa de formar o mutirão de limpeza da área, o entrevistado reclamou do comportamento dos vizinhos que moravam no conjunto habitacional:

aí fazia um mutirão lá [...] a gente limpava tudo e às vezes eu chegava do trabalho e ficava até meia-noite, uma hora da manhã na rua lá limpando e juntando o mato [...] pintava o meio-fio, só que, com poucos dias, eu observava que o pessoal jogava lixo de novo e tal. [...] levava ofício na Prefeitura para trocar as lâmpadas [...] eu e outro rapaz a gente colocou placa, nome e número nas casas todas para ver se o Correio passava. Depois de tudo pronto não adiantou nada porque o correio nunca passou. [...] Então tudo isso foi somando, foi juntando, acumulando aquilo ali e chegou um momento que eu disse “ah, não dá para a gente ficar aqui mais não, vamos procurar um lugar mais interessante onde a gente possa ter um pouquinho de paz e de conforto também”. Então terminou a gente vindo para aqui e hoje estamos aqui.

O morador tentou organizar seu local de moradia com esforço próprio e dos vizinhos, mas desistiu. De forma objetiva, os fatores relacionados com a moradia no conjunto habitacional que influenciaram de forma decisiva a mudança com a sua família para o residencial fechado, segundo o relato de P.S.T., foram: a insatisfação com a construtora, em razão da entrega das obras inacabadas e vias subdimensionadas, sem pavimentação; insatisfação com poder público municipal, decorrente da não-implantação da praça, da falta de assistência e da manutenção na área; a insatisfação com a prestação de serviços por parte dos Correios, dificultada pelas precariedades anteditas; e, também, a insatisfação com os vizinhos, que não colaboravam com a limpeza ou colocavam os carros na frente da garagem do entrevistado (fato mencionado em outro trecho da entrevista).

Sobre as infraestruturas de abastecimento de água e fornecimento de energia domiciliar, P.S.T. não viu diferença ao comparar o conjunto habitacional com o RHF. Porém, quanto à iluminação pública, tanto no conjunto quanto no RHF o entrevistado avalia como deficitário: *o que deixava a desejar era a questão da prefeitura, porque nós passamos um período lá no*

escuro, praticamente. As luzes dos postes queimavam e para eles irem trocar era uma guerra. Passava, às vezes, um mês, dois meses e o pessoal reclamando na rádio e tal. [...] O que eu vejo que está faltando aqui entra a questão da prefeitura de novo, né? É a questão da iluminação [pública] lá fora, porque até eu ouvi, não sei se procede, uma conversa em que o prefeito disse que não ia mais trocar nada aqui, né?

A crítica à Prefeitura por recusar fazer a troca das lâmpadas nos postes dentro dos residenciais horizontais fechados volta à cena e com o mesmo discurso: *“Só que ele não pode fazer isso, porque nós pagamos todo mês um absurdo de taxa de iluminação pública. A minha, todo mês, vem 30 ou 40 reais, e aí como é que ele diz que não vai oferecer o serviço? Então o condomínio pode entrar na justiça. Então tira essa taxa do nosso... que dava para a gente manter isso aqui. Com essa taxa que a gente paga, deixava isso aqui igual a uma cidade, tudo iluminado porque é um absurdo o que você paga e na hora de você trocar uma lâmpada eles ficam botando dificuldade.*

O entendimento do morador é que a taxa de iluminação pública que ele paga é só para a iluminar o local onde ele mora, quando na verdade a taxa serve para iluminar todos os locais por onde ele passa na cidade, conforme o texto constitucional e o entendimento apresentado pelas agentes públicas entrevistadas. É pertinente observar que a “solução” apresentada pelo entrevistado seria transferir a taxa cobrada pelo poder público para o âmbito da administração privada do residencial fechado, convertendo-a em melhorias internas. Essa compreensão explicita a visão privatista e fragmentária da gestão urbana por parte de moradores de RHF, segundo a qual, a cidade é reduzida ao entorno imediato da residência de cada um, até o limite dos muros do residencial.

Sobre a comparação entre o provimento de infraestrutura no bairro onde morava antes, na periferia de uma grande cidade, com aquela ofertada em Arapiraca e no RHF, J.S.V. advertiu que *“uma coisa que a gente notou muito é o valor da energia. Aqui é muito mais caro do que em [nome da metrópole]. [...] Não dá para entender . E a água também. Aqui eu acho a qualidade, não da água em si, mas do serviço, péssima. Tipo, de 10 eu dou [nota] 1,5, no máximo. Porque lá em [nome da metrópole] [...] tinha casa que tinha vinte metros de altura, [...] e a água chegava lá na caixa lá em cima. E aqui, às vezes, a água está fraca e ela não consegue abastecer a caixa d’água [em casa térrea]. Então, isso para mim, é péssimo. Eu fico muito chateado com isso. Eu falo com ela [a esposa]: não é possível, a gente paga água e não tem isso aqui.*

Complementando o relato anterior, A.T.H. lamentou: *“e a gente tem o Rio São Francisco, né? Isso entristece muito, essa questão do abastecimento de água aqui, eu acho que*

é muito precário. Eu acho isso um ponto negativo que deixa muito a desejar. E, também, eles cobram não o que é justo porque eu acho que não é justo a gente pagar por [...] fornecimento de água e eles não devolverem para a gente o justo do que a gente paga. É inferior. Isso eu acho um ponto negativo. A questão da luz também, eu pelo menos, particularmente, acho um ponto negativo porque a gente lá pagava bem mais barato e tinha um consumo bem maior de luz. Aqui a gente usa menos e o custo é bem mais alto.

A diferença da qualidade dos serviços urbanos oferecidos na periferia da metrópole em relação àquela oferecida no município de Arapiraca, uma cidade média no interior de Alagoas, é sentida de forma acentuada pelo casal de moradores. Se, na moradia anterior, a localização impunha um adensamento populacional e construtivo além de uma topografia acidentada que incomodava com o desconforto de subir e descer as escadas, na moradia atual a precariedade dos serviços de infraestrutura aparece de forma mais marcante.

É oportuno observar que a topografia mais plana observada em Arapiraca favorece a construção de casas em terrenos sem grandes aclives ou declives, mas não chega a possibilitar um serviço de abastecimento de água mais eficiente. Em diversos bairros localizados em áreas com cotas um pouco mais elevadas, a pressão da água não é suficiente para encher as caixas d'água. Isso explica o fato de muitas residências na cidade disporem de poços artesianos ou cisternas para abastecimento complementar.

O novo Sistema Adutor do Agreste, cuja estação de tratamento está localizada em frente Campus da UFAL, foi inaugurado em 2014 para resolver os problemas frequentes de interrupção no abastecimento que atingia cerca de 400 mil pessoas no interior do Estado de Alagoas. Contudo, os problemas no abastecimento de água persistem em diversos pontos da cidade. Nas regiões mais altas, o problema é crítico. O sistema adutor foi implantado por uma parceria público-privada entre governo do estado e Mineradora Vale Verde, que demanda um grande volume de água bruta para a atividade minerária.

Em consonância com P.S.T, a moradora A.T.H. também reclamou da atuação da prefeitura sobre a contribuição para a iluminação pública: *“Essa questão de taxa de iluminação pública, também, eu acho um absurdo, porque a gente paga a taxa e eles não devolvem para a gente o que eles têm que devolver [...] Aqui dentro do residencial mesmo o que mais tem é poste com lâmpadas queimadas, sem luz. Sobre isso, J.S.V. comparou: Lá em [nome da metrópole] a gente não tinha isso. Se queimasse a luz do poste, na mesma hora eles já estavam lá. Concluindo, os dois entrevistados resumiram a comparação nos seguintes termos: “aqui a energia oscila mais do que lá. [...] Aqui falta muito a água. Lá a gente nunca teve problema com falta de água”. “Aqui eu percebi que a gente não paga esgoto. Lá em [nome da metrópole],*

a gente pagava esgoto, o esgoto era tratado e aqui não é. No residencial não, mas em muitos lugares que eu ando aqui, eu vejo que o esgoto é a céu aberto, não tem um saneamento básico.”

É contundente a forma como a dicotomia inverte completamente quando se comparava a casa anterior e atual e quando se compara a infraestrutura anterior e a atual: os “lás” e os “aquis” assumem valores opostos. Essa questão é avaliada nos termos dos serviços prestados no âmbito da cidade de uma metrópole como um todo e à cidade de Arapiraca como um todo. De todo modo, é relevante observar que o RHF de padrão intermediário, em Arapiraca, onde moram os entrevistados, não oferece uma infraestrutura tão diferenciada em relação ao conjunto da cidade, a não ser quanto ao esgoto a céu aberto. A fala dos moradores permitem considerar, também, que um RHF de padrão intermediário, em Arapiraca, não oferece uma infraestrutura urbana melhor daquela que atende a periferia de uma metrópole.

A mesma pergunta foi respondida por C.T.P nos seguintes termos: *A infraestrutura do bairro [São Luiz] é um pouquinho precária. A rua onde a gente morava não era calçada, era de terra. [...] A rua ficava muito esburacada, era horrível para se locomover. Uma bicicleta passava mais rápido do que um carro [risos]. Muita poeira na casa porque a rua era de terra. G.V.J. concordou com o relato da esposa acrescentando que “em tempos de chuvas e trovoadas, sujava demais a casa [...]. Em época de colheita de fumo a casa ficava coberta de fuligem e um cheiro forte, também”.*

C.T.P. ressaltou como os problemas de infraestrutura amplificam a sensação de insegurança nos loteamentos abertos: *“a gente dependia muito da máquina passar na rua para garantir que a gente chegasse em casa mais rápido. E, às vezes, isso gerava um certo medo, quando a gente chegava em casa de madrugada e precisava andar um pouco mais rápido [risos] [...] e não conseguia por conta da rua toda esburacada.*

Outro problema relatado por C.T.P. era com o fornecimento de energia: *vez ou outra a gente tinha problemas para ligar o chuveiro elétrico, porque a gente sofria choque. [...] a gente não sabe se é do bairro como um todo ou da casa específica. A questão de água acho que nunca faltou e tinha muita infiltração assim na casa.*

Sobre a inserção urbana do bairro no que tange a mobilidade e acesso a serviços, os dois entrevistados ponderaram que: *“com relação ao bairro, assim, era mal localizado para a gente porque nosso trabalho é em outro canto da cidade. [...] Para ir ao shopping, também era um pouquinho mais longe. Tinha uns problemas de acesso, de localização, o bairro em si tinha padaria, acho que era bem...”. Na mesma direção, C.T.P. colocou que; “tinha coisas essenciais próximas, mas a questão do acesso a depender do tempo era um pouquinho mais chato por conta da chuva.”*

A questão da proximidade com estabelecimentos de comércio e serviços é um aspecto chave quando se compara o loteamento aberto com o RHF. A facilidade com que se acessa padarias, farmácias, mercados quando se mora em “casa na rua” é maior do que quando se mora em RHF, talvez porque a rua seja o local por excelência onde se distribuem diversos usos e possibilidades. O uso do solo exclusivamente residencial remonta ao zoneamento monofuncional do urbanismo modernista, preconizado na Carta de Atenas, em que cada região atenderia uma das quatro necessidades do indivíduo-tipo (habitar, trabalhar, circular e desfrutar do lazer) e, logo, cumpriria uma função específica. Esse disparate, amplamente condenado pelos estudiosos da cidade no decorrer das últimas seis décadas, volta sob o signo dos RHF's como um *deja vu*.

Comparando a localização da moradia anterior com a atual, o casal de entrevistados disse que *“para a gente ficou bem melhor, bem melhor mesmo, em questão de acesso. Até para ir ao nosso trabalho ficou bem mais perto, [...] da saída para os meus outros trabalhos. Então ficou bem mais próximo. A questão da infraestrutura a gente também acha bem melhor, né? Assim, não tem problemas na rede elétrica, não tem problema de faltar água (G.V.J.)*. Embora seja uma reclamação recorrente dos moradores de diferentes RHF's localizados em Arapiraca, para esse casal de entrevistados, o residencial fechado onde eles passaram a morar fica próximo de estabelecimentos comerciais que atendem às necessidades deles: *“aqui tem dois ou três mercadinhos nessa rua principal, de modo que o que precisar, tem perto. Na outra [rua] lá tem farmácia, tem mercadinhos também” (G.V.J.)*.

Sobre a iluminação pública, G.V.J. afirmou que no bairro onde moravam antes, *a gente não andava muito à noite por causa do serviço e dos problemas de segurança. A gente não se sentia seguro para isso. Mas não tenho recordação de achar escuro demais, não*. Comparando com o RHF, o entrevistado não menciona as lâmpadas dos postes queimadas que não são substituídas. *Aqui, eu ando nas ruas e já cheguei a andar de madrugada aqui, meia-noite*. A questão da segurança, novamente, é acionada na fala do entrevistado sob a forma de “despreocupação”. C.T.P. concluiu dizendo que *“a gente acha bem localizado. De um modo geral, a gente gosta de morar aqui.”*

H.D.R, que residiu em um edifício de apartamentos, comentou sobre a infraestrutura que atendia a residência anterior: *“era um bairro bem localizado lá em [nome da capital]. Era próximo ao shopping center, rodoviária, posto de saúde, terminal rodoviário. A estrutura ainda estava meio precária, porque lá era um bairro que estava em expansão, né? Na época eles ainda estavam terminando algumas pistas, algumas coisas, mas era bem interessante*. Instigado a falar sobre a infraestrutura de saneamento, H.D.R. prosseguiu: *“lá essa parte era bem*

tranquilo, também. Só que lá tem a questão de esgoto em que você paga uma taxa e tudo. Essa parte eu não sei lhe dizer se era bem investido esse valor, não. A gente pagava um valor considerável. Praticamente a metade da nossa conta de água era para a questão do esgoto.

Ao serem perguntados sobre a infraestrutura urbana do RHF onde moram, D.M.B. respondeu: *“aqui eu acho melhor do que lá fora”*. Já H.D.R. declarou: *“Lá eu achava melhor, entendeu? Porque lá, como é uma capital, a questão de condomínio é bem melhor trabalhada porque as pessoas estavam mais habituadas. Aqui em Arapiraca, a gente vê que é um conceito que ainda está engatinhando, mas tem tudo para prosperar, também. Porque em termos de estrutura física eu acho que aqui a gente está bem servido, falta mais uma questão de as pessoas compreenderem como é essa dinâmica de viver nesse tipo de sociedade.”*

As respostas do casal desconstruíram porque os cônjuges estavam comparando situações diferentes: D.M.B. estava se referindo à infraestrutura dentro e fora do residencial, em Arapiraca, ao passo que H.D.R. estava comparando a infraestrutura do RHF em Arapiraca com a do edifício vertical, na capital de estado. Os relatos dos moradores que residiram fora de Arapiraca antes de irem morar em RHF indicam uma convergência: as infraestruturas oferecidas nas cidades maiores, seja numa capital no Sudeste, seja numa capital no Nordeste, ainda que em áreas de periferia ou de expansão urbana, são melhores do que aquelas oferecidas no RHF de padrão intermediário, em Arapiraca.

T.C.R. e F.M.N. moravam antes em um bairro contíguo ao que está situado o RHF, onde moram hoje. Esse fato também apareceu nos resultados da aplicação do questionário. Muitos moradores de RHF moravam antes no mesmo bairro ou em um bairro próximo daquele onde residem atualmente. Comparando o loteamento aberto onde moravam antes com o RHF onde moram atualmente, em termos de localização e infraestrutura, o casal respondeu de forma taxativa. De acordo com F.M.N., *“a localização lá era melhor, mais próximo da pista, supermercado próximo, posto de gasolina também era mais próximo”*. Para T.R.C., *“mas a infraestrutura daqui nem se compara”*.

O entrevistado T.R.C. detalhou mais a descrição, explicando porque avalia melhor a infraestrutura do RHF em relação ao loteamento anterior, enfatizando a dicotomia “lá, precário” versus “aqui, resolvido”: *“quando nós chegamos, a rua nem calçada era. A rua era no barro. Aí foi depois que passaram saneamento e calçaram a rua. Foi uma época de inferno. Porque tudo era sujo, a gente não conseguia entrar com o carro. Foi horrível, terrível a gente passar por essa transição. Aqui não, a gente já chegou e tem tudo pronto”*.

Uma questão que escapou à avaliação de T.R.C. foi que no loteamento aberto foi instalada a rede de esgotamento sanitário – que ainda não entrou em funcionamento em razão

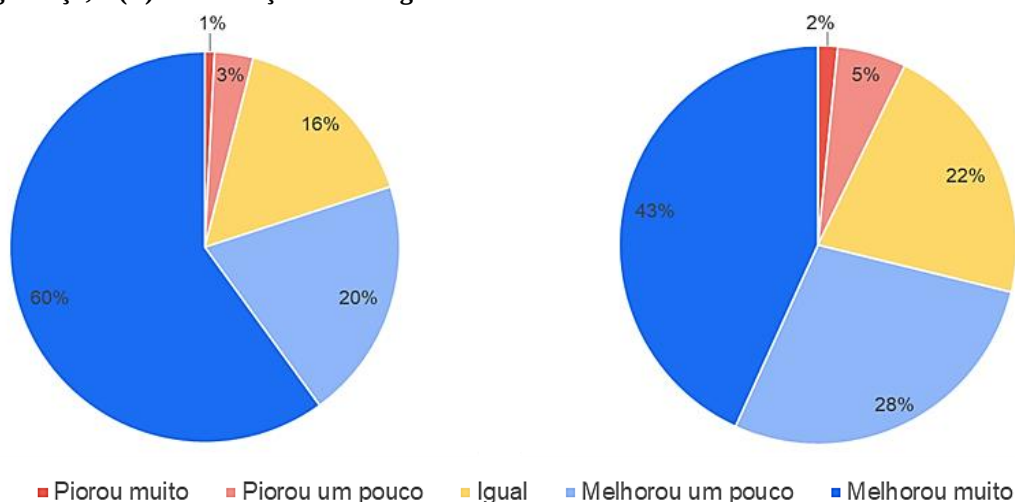
de pendências na estação de tratamento – enquanto que no RHF onde passaram a morar, a solução de esgotamento adotada é a fossa séptica – cada casa conta com a sua. Nas cidades com melhores condições de infraestrutura, as fossas sépticas são adotadas como solução alternativa à rede geral de esgoto, quando as tubulações não passam pelo local. Em Arapiraca, a fossa séptica é empregada como solução de esgotamento sanitário em RHF's inseridos no tecido urbano da cidade. Em alguns RHF's, foi implantado sistema autônomo de coleta e tratamento de esgoto, porém a manutenção desse sistema deve ser realizada pela Companhia de Saneamento de Alagoas (CASAL), o que não é feito de forma sistemática, gerando conflitos e reclamações.

O entrevistado F.M.N. acrescentou que, no loteamento aberto, *“tinha uma área próxima que estava sendo preparada para fazer uma área verde, uma praça. Porém, bem abandonada porque ninguém usava[...], ninguém tomava iniciativa de cuidar daquela área. Mas assim, era um espaço bem legal, que dava para ser bem aproveitado.* A descrição de F.M.N. convergiu com a de P.S.T. ilustrando que nos bairros mais afastados da cidade prevalece o abandono por parte das construtoras – que entregam o loteamento com obras inacabadas, principalmente a pavimentação –, e do poder público que não implanta praças nas áreas públicas.

Em termos de iluminação pública, energia elétrica domiciliar e abastecimento de água, o casal de entrevistados informou que a iluminação pública *“era razoável, mas eu acho que ainda era um pouquinho mais claro do que aqui, viu? [risos]. A iluminação dentro daqui do condomínio, eu acho ela pouca. [...] só que não incomoda porque como a gente tem essa sensação de segurança aqui dentro, então acaba se tornando essa meia luz fora, mais confortável. [...] Dá para gente andar tranquilo. Mas lá era um pouco mais claro, mas necessitava mesmo por conta de ser aberto”.* Eles afirmaram que no bairro onde moravam antes não havia falta de energia e que o abastecimento de água era por poço, mas a *“água do poço era horrível”.*

Quanto às respostas obtidas através do questionário online, 80% dos moradores de RHF que participaram da pesquisa avaliaram que a segurança melhorou com a mudança para o residencial, aspecto este corroborado pelas entrevistas, e mais de 70% observaram melhoria quanto aos incômodos com perturbação do sossego (Gráfico 9).

Gráfico 9 - Ao comparar a residência atual com a anterior em termos de: (A) Segurança; e (B) Perturbação do sossego.



Fonte: O autor (2021)

A sensação de segurança, repetidamente mencionada pelos moradores entrevistados, parece ser acionada por eles com um sentido de *despreocupação*, talvez por isso a opção “tranquilidade” tenha sido a segunda motivação mais marcada pelos respondentes no questionário online, como será visto mais à frente. De acordo com o dicionário Oxford, “preocupação” tem como significados: “1. prevenção, opinião antecipada, ou a primeira impressão que uma coisa fez no ânimo de alguém; 2. ideia fixa e antecipada que perturba o espírito a ponto de produzir sofrimento moral” (Figura 103).

Figura 103 - Guarita de um RHF do grupo 4; (A) visão geral; (B) em detalhe, a placa pedindo identificação.



Fonte: O autor (2020)



Fonte: O autor (2020)

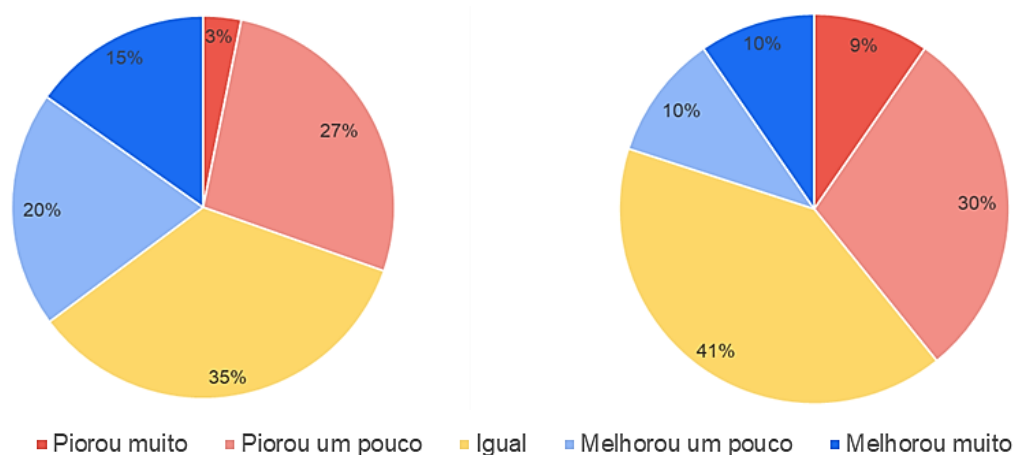
A insegurança subjetiva parece não vir de um fato objetivo e detectável como: me sinto inseguro por ter sido ameaçado ou me sinto inseguro por estar sendo perseguido. Ela é movida por uma possibilidade: me sinto inseguro porque posso ser assaltado, ou meu filho pode ser

sequestrado, ou minha casa pode ser arrombada, meu carro pode ser roubado. Nesse sentido, a sensação de insegurança tem um viés de ansiedade. De acordo com o dicionário Michaelis, “ansiedade” tem como significados: “1 Sofrimento físico e psíquico; aflição, agonia, angústia, ânsia, nervosismo. 2 Estado emocional frente a um futuro incerto e perigoso no qual um indivíduo se sente impotente e indefeso. [...] 4 Sentimento e sensação de inquietude, medo ou receio”. Parece que a procura por RHF se move pela busca de maior sensação de segurança assimilada pelos moradores como uma “vida sem preocupações” como forma de contornar a ansiedade.

Essa ideia de segurança como algo difuso e subjetivo corroborou as reflexões formuladas por Maldonado-Gómez e Rincón-Salazar (2007) na pesquisa em residenciais fechados localizados em Cali, na Colômbia. Segundo as duas autoras, o uso do termo “segurança” pelos moradores admite significados mais abrangentes do que aqueles referentes à proteção da integridade física e patrimonial *strictu sensu*, admitindo conotações como “proteção de vida e intimidade”, “tranquilidade”, “convivência” e “qualidade de vida”.

Quando a comparação recai sobre a questão da facilidade de deslocamento, a avaliação de que piorou aparece com um pouco mais de expressão, e no caso do acesso à comércio depois da mudança para o RHF, os moradores que avaliaram negativamente foram o quase o dobro dos que avaliaram positivamente (Gráfico 10).

Gráfico 10 - Ao comparar a residência atual com a residência anterior em termos de: (A) facilidade de deslocamento; e (B) Acesso a comércio.



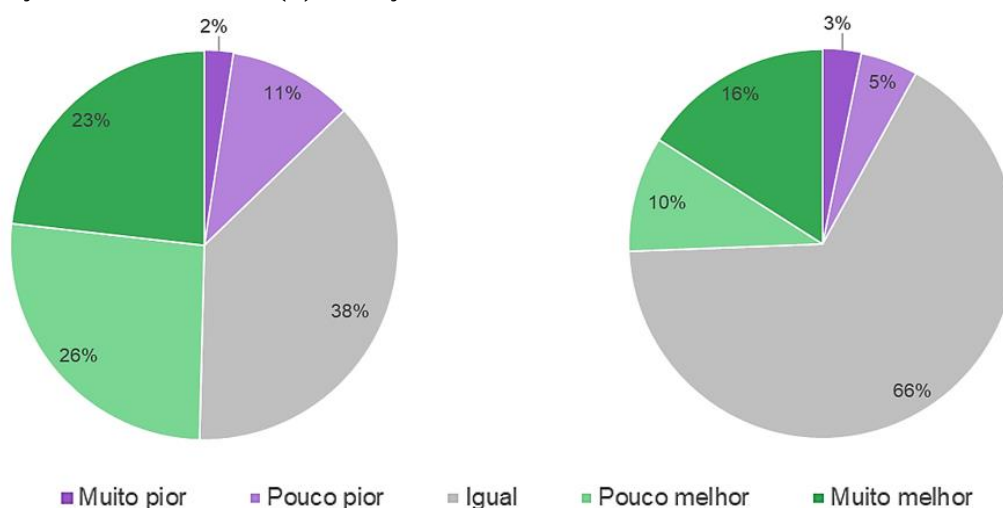
Fonte: O autor (2021)

6.4 Relações interpessoais e motivações para a mudança de residência

As relações interpessoais com vizinhos e familiares foram o tema seguinte abordado na pesquisa empírica. Para menos de 50% dos moradores que responderam ao questionário *online*, a interação com os vizinhos melhorou com a mudança para o RHF. Esse quesito não foi tão bem avaliado quanto segurança, embora também seja um componente essencial na utopia vendida pelo mercado imobiliário: “a vizinhança como comunidade”. A opção “igual” foi a mais assinalada no questionário e uma fatia bem menor, respondeu que a interação com os vizinhos piorou depois da mudança (Gráfico 11).

Com relação às interações com a família, a grande maioria disse que não mudou e para mais de 1/4 dos respondentes, teria melhorado. Contudo, os resultados obtidos no mesmo questionário quando perguntados sobre as atividades de lazer, apontam que a visita a familiares teria reduzido com a mudança para o RHF. Esse descolamento pode estar relacionado com o fato de que, depois de se mudarem para o RHF, os moradores passaram a receber mais visitas dos familiares do que sair para visitá-los.

Gráfico 11 - Ao comparar a residência atual com a residência anterior em termos de:
(A) interação com os vizinhos; e (B) interação com familiares



Fonte: O autor (2021)

M.Q.D. afirmou que na residência anterior, “só *conhecíamos um vizinho, mas mal conversávamos*”. O.W.F. confirmou, *tinha um vizinho próximo, assim, que também era “oi oi, tchau tchau”, não tinha proximidade*. Comparando com a residência atual, O.W.F. afirmou que *no condomínio não, tanto pela proximidade das casas, temos vizinhos próximos, e por conta de não ter muros, a gente tem uma proximidade maior, como também pelo fato de termos*

amigos nossos que moram aqui no condomínio. Então a gente [...] tem um acesso melhor a essas pessoas e a gente tem um convívio muito legal. Mas os vizinhos que a gente conheceu, que são do condomínio, a gente tem um relacionamento maravilhoso. São pessoas muito boas. Para o entrevistado, o fato de não haver muros bloqueando o acesso às residências criaria condições melhores para a aproximação entre os vizinhos.

O relato de O.W.F. aponta que houve uma melhora substancial na interação com os vizinhos depois da mudança para o RHF, pois amigos que eles tinham passaram a ser vizinhos e vizinhos que eles não conheciam passaram a ser amigos. É importante destacar um aspecto relevante no relato de O.W.F. a seguir: *“uma coisa também que eu acho bastante interessante é que todos eles têm um objetivo de moradia muito semelhante que é paz, calma, sossego e amizade. Nunca vi e até hoje não tive problema com nenhum dos meus vizinhos”*. Há na relação um componente de identificação que estabelece critérios de aproximação relacionados com “tranquilidade”. A interação do casal com os vizinhos é tal que M.Q.D. chegou a afirmar: *“a gente vive mais na casa dos vizinhos do que na própria casa da gente [risos]”*. Aqui, a dimensão da despreocupação aparece no âmbito das relações interpessoais.

Com relação à interação com familiares, M.Q.D. e O.W.F. alegaram que não houve grandes alterações, em razão deles serem naturais de outras cidades e as famílias residirem nelas. M.Q.D.: *Não, em relação a isso não, porque [...] nós somos de [nome do estado] e estamos morando aqui, então a relação com a família não foi tão diferente.* O.W.F. acrescentou afirmando que a frequência com que recebem a família não mudou, mas o RHF oferece um atrativo a mais que a residência anterior: *mas uma das coisas que agrega também, por ser no condomínio, por exemplo... tem a área de lazer. Eles já vêm sabendo que vai ter um lazer aqui, que tem uma segurança. [...] Eles gostam bastante daqui por conta disso.* M.Q.D. ratificou: *“principalmente as crianças que ficam querendo ir para a piscina.”*

A percepção de P.S.T. e R.B.I. com relação às relações entre os moradores dentro dos RHF é radicalmente diferente. Conforme P.S.T., *“os vizinhos o que eu percebo é o seguinte: lá fora eu achava o pessoal mais... vamos dizer assim... mais aberto, né? Assim, um pessoal mais humilde, entendeu? Em termos de conversar com o vizinho e tal. Aqui, os vizinhos próximos à gente [...] a intimidade mesmo que a tem aqui mais é com os meninos da frente e o outro vizinho aqui. Mas o outro vizinho a gente praticamente não vê [o entrevistado reduziu a altura da voz].* R.B.I. complementou: *só quando chegam e a gente vê, eles dão um bom dia, boa tarde, boa noite.* P.S.T. retomou: *“a gente está sempre sentado aqui na porta, numa cadeira, conversando e tal.”*

Em Arapiraca, nos bairros mais tradicionais ou de ocupação recente, onde mora uma população de menor renda, é comum as pessoas colocarem uma cadeira na calçada e se sentarem para conversar com os vizinhos nos fins de tarde ou no início da noite. Se forem comparados os RHF's de padrão mais simples e os bairros populares em Arapiraca, observa-se que: nos primeiros, apesar de contarem com a guarita e o fechamento do perímetro, as casas são muradas, equipadas com cercas elétricas e as interações entre os moradores no espaço da rua, nos fins de tarde, são menos frequentes que nos segundos, conformados por loteamentos abertos. É possível observar que, ao se mudarem para RHF's do grupo 1, os moradores de classe média baixa tendem a reduzir a interação com os vizinhos e não usufruírem da sensação de segurança que essa modalidade de moradia pretensamente ofereceria (Figura 104).

Figura 104 - Vista de uma rua em um fim de tarde em dia de semana (A) no bairro Massaranduba; e (B) em um RHF do grupo 1.



Fonte: O autor (2021)



Fonte: O autor (2020)

Comparando a qualidade da convivência entre vizinhos no conjunto habitacional com aquela que o entrevistado observou dentro do residencial, a dicotomia é invertida na forma de uma distopia: *“você pode observar, raramente você vai encontrar alguém na porta, assim. O pessoal está sempre trancado dentro de casa. [...] Eu vejo aqui na rua tem o pessoal que gosta de tomar uma cervejinha, vêm alguns amigos e fica lá aquela coisa e tal, mas só se tiver isso, fora isso, não... tipo ‘agora à noite está muito quente, vou sentar na porta para tomar um arzinho’, praticamente você não vê isso.*

Os paradoxos desse tipo de comportamento observado por P.S.T. e R.B.I. no ambiente interno de um RHF são evidentes: no conjunto habitacional as casas eram fechadas (com muros frontais) e os moradores eram abertos, no residencial as casas são abertas (sem muros frontais) e os moradores são fechados. Saindo da dimensão física dos muros para a questão da segurança: nos residenciais fechados, onde a sensação de segurança é maior, os moradores são reticentes

à interação; enquanto nos loteamentos abertos, onde a sensação de segurança é menor, os moradores são mais abertos à interação. A sensação de segurança não potencializa a relação de abertura entre os moradores, indicando que há outros fatores que influenciam a decisão de ir para o RHF. O fechamento do residencial pode não resultar em maior abertura ao contato no espaço intramuros. Seria oportuno considerar que os residenciais fechados produziram moradores também fechados? Ou esses empreendimentos são atratores de pessoas com esse tipo de comportamento, concentrando-as em um mesmo (não-)lugar? Ou esses espaços potencializam esse comportamento de evitação, aprofundando tensões sociais internas nas relações entre vizinhos?

O casal relatou que, em geral, no RHF os moradores são arrogantes, reticentes ao contato, isolados, pouco empáticos e pouco cordiais no trato cotidiano. Há um tom de frustração na fala dos entrevistados, pois esperavam que em um residencial fechado experimentaríamos uma sensação de pertencimento a uma comunidade e isso não se realizou. Os contatos mais estreitos e frequentes se resumem aos vizinhos mais próximos.

P.S.T. chamou a atenção para um comportamento que traduziria o isolamento ou fechamento individualista de parte dos moradores do residencial:

Eu observo muito quando estou aqui... pronto, quando eu entro no condomínio, eu já abaixo os vidros do meu carro, porque se eu estou entrando no lugar onde moro, eu não preciso me esconder de ninguém. Mas eu observo muito aqui, tem pessoas aqui que eu não sei nem quem são, eu nunca vi, porque entra com os vidros fechados e saem com vidros fechados. Eu não sei se se sente superior aos outros ou não quer falar, entendeu? Então eu acho que essa parte deixa muito a desejar em termos de condomínio e lá fora. Eu acho as pessoas lá mais humildes, né? Aqui as pessoas são meio, assim, “sapato alto” e tal, meio arrogantes, como se fossem querer ser melhores do que você.

Essa mesma percepção aparece nos relatos de outros entrevistados: a postura de distanciamento de parte dos moradores em relação aos outros no mesmo residencial. Há os vizinhos mais simples e humildes que interagem mais, e há os vizinhos “mais reservados” e “nariz em pé” que não se relacionam com os outros. Essa dimensão das relações interpessoais reforça os RHF como sistemas de aberturas e fechamentos: não há apenas uma guarita física que controla o acesso de quem está fora dos muros, há outras “guaritas”, de cunho simbólico, “erguidas” dentro do espaço intramuros como forma de afirmar distinção e hierarquia entre os próprios moradores.

O *habitus* aparece aqui justamente nessa ausência de relação, nesse “silêncio que fala”, na evitação, no contato reduzido a cumprimentos formais, quase obrigatórios para quem se dispõe à vida em sociedade. Contudo, R.B.I. lamentou que, em certos casos, nem os protocolos mínimos de boa educação são observados pelos moradores do RHF: às vezes até quando

estamos fazendo caminhada, a gente passa, dá um boa tarde, um bom dia, um boa noite, quando alguém passa, né? Acho que seja educação isso e, às vezes, as pessoas passam e não... entendeu?

P.S.T. corroborou a fala anterior da esposa, dizendo que o morador de “sapato alto”, que age dessa forma, *“não faz muita questão de ser cordial, né? Um boa noite, um boa tarde, eu acho que eu mesmo, onde eu passar [...] não é obrigado o cara te dar uma boa noite e você ter que conversar com ele, né? Não, um boa tarde, um boa noite eu acho que é uma questão de educação, de cordialidade. Até porque se você vive em um condomínio dá a entender que as pessoas deveriam viver em comunidade, né?”*

Outra utopia do RHF como “um espaço de convivência entre semelhantes” é posta em xeque pelos muros abstratos internos. As casas não são muradas fisicamente, mas o são simbolicamente: os muros das residências são invisíveis e parte dos moradores levam os muros abstratos consigo enquanto caminham pelo residencial. Os muros simbólicos se mostram através do comportamento de evitação ou do contato mínimo impostos pelos moradores de “sapato alto” que reduzem a interação com os outros ao nível do “oi oi, tchau tchau”, ou nem isso. A evitação parece ser sentida por P.S.T. e R.B.I. como uma espécie de discriminação social.

Por se tratar de um RHF de padrão intermediário, essa questão aparece como uma divisão entre os moradores que se veem como aqueles que ascenderam socialmente e conquistaram o direito de morar ali, e os moradores que residem ali, mas não se reconhecem como tal, pois se veem com perfil para estar morando em um residencial de padrão mais elevado. Essa reflexão converge com a observação de P.S.T. quando ele afirmou:

Eu acho que não é só aqui, não. [...] Acho que na maioria dos condomínios, principalmente em um [nome de um RHF de alto padrão], aquele outro lá [nome de outro RHF de alto padrão], talvez seja pior do que aqui, né? Porque parece que quanto mais as pessoas têm poder aquisitivo, mais elas se fecham. Elas não gostam muito de conversa, de amizade, eles têm aqueles grupinhos deles lá que estão na mesma posição social dele, então ‘eu me relaciono com aquele, com esse aqui eu não...’. Então aqui eu vejo também essa situação [...] mas ao mesmo tempo eu acho que se você tem uma condição financeira melhor você procuraria um condomínio melhor. Então eu vejo muita gente como que quisesse ser melhor do que o outro. É uma parte que fica meio difícil você entender porque as pessoas agem dessa maneira.

A fala do entrevistado indicou uma incongruência na prática dos “moradores esnobes”: se eles moram em um residencial de padrão intermediário, então eles não dispõem de capital social suficiente para evitar os outros moradores. Para ele, esse tipo de postura só é concebível para os moradores de residenciais de padrão superior. Tomando os conceitos de campo, em Bourdieu, e de figuração, em Elias, o “morador esnobe” pertenceria a outro espaço social e

estaria deslocado no espaço físico ou estaria resistente em reconhecer que aquele espaço físico onde reside corresponde ao espaço social ao qual pertence.

Concluindo sua reflexão, o morador P.S.F. cravou a comparação entre aquela relação com os vizinhos no conjunto habitacional e a atual, experimentada por ele no interior do RHF onde passou a morar: *“então eu vejo essa diferença. Eu sempre comento com ela [a esposa] essa questão de as pessoas quererem se isolar, se blindar... não sei se esse é o termo certo... dos outros, mas infelizmente acontece”*.

É importante salientar que os moradores de RHF optaram por uma experiência de isolamento ao se mudarem para esse tipo de empreendimento. Contudo, eles parecem imaginar que o residencial fechado ofereceria uma experiência de isolamento coletivo, horizontal, voluntário e compartilhado; mas o que eles encontram, muitas vezes, é uma experiência de isolamento particular, hierarquizado, impositivo e excludente. O preconceito social que transpassa o comportamento de evitação por parte do morador esnobe é constitutivo do seu modo de agir (*modus operandi*) porque está entranhado no seu sistema de valores (*habitus*).

Sobre as relações familiares, o casal declarou que intensificou depois que se mudaram para o RHF, pois o tempo de contato aumentou e a permanência dos familiares passou a ser mais prolongada em razão da melhoria das condições da casa e do local. O residencial propicia espaços mais arejados e abertos e, portanto, mais agradáveis:

Como a gente tem mães idosas com a idade já avançada, nos finais de semana, ultimamente, [...] um dia nós dormimos na casa da minha mãe e, no outro, na casa da mãe dela. [...] Às vezes eu trago a minha mãe aqui, para respirar um arzinho diferente. A mãe dela também, às vezes, ao invés de dormir lá, trazemos ela para cá. Às vezes ela não quer vir, mas vem e quando chega aqui sempre gosta porque o ambiente é bem arejado. A gente leva ela para a área de lazer [...]. Melhorou também em termos daqui em relação onde a gente morava antes né? Porque lá era tudo pequenininho, você levava eles para lá, mas tinha que ficar trancados dentro de casa.

Sobre a visita das mães, R.B.I. acrescentou que: *“aqui elas ainda vêm dormir, lá elas não iam. Elas achavam a casa muito abafada”*.

J.S.V. e A.T.H. também fizeram uma reflexão sobre as relações entre os moradores do RHF análoga a de P.S.T. e R.B.I. As experiências de morarem nas periferias de cidades e interagirem com vizinhos em bairros populares, seja em Arapiraca, seja em uma metrópole no Sudeste, parecem ter propiciado a esses dois casais uma compreensão mais aguçada do espaço social dos RHF. Na visão de J.S.V., *“o único ponto que eu acho negativo, que eu até comento com ela, é que eu nunca morei em residencial, em condomínio, então eu tinha muitos amigos na rua. Então o que eu vejo aqui é que o pessoal é muito reservado, cada um na sua casa”*.

É interessante observar que, nas duas falas sobre o comportamento fechado dos moradores do RHF, os entrevistados mencionaram que comentaram com o cônjuge, dando a entender que é um assunto tratado de forma privada e particular, com alguém de confiança. A expressão “tinha muitos amigos na rua” é importante, pois a rua aparece novamente aqui como o contraponto ao espaço interno dos RHF. A rua é afirmada como o lugar do encontro, da conversa, do burburinho e do contato, enquanto o espaço interno do residencial fechado é o espaço da formalidade, da evitação, da reserva e “cheio de não-me-toques”, corroborando as reflexões de Maia (2006). Prosseguindo a comparação entre o RHF e o bairro anterior onde morou, em uma metrópole, J.S.V. afirmou:

Lá na rua não, quando a gente morava, às vezes ela tinha que ir lá me chamar, porque eu já estava lá há uma hora ou duas conversando com o pessoal da rua, com os tiozinhos da rua, com os meus amigos de infância, meus primos e eu ficava lá por horas e horas e nem percebia. Aí às vezes ela [chamava]: “e aí, você não vai trazer o pão? Estou esperando. Cadê você? O que aconteceu? [Eu respondia]: “desculpa, eu esqueci, é que eu estava conversando com o povo aqui”. Isso é uma coisa que aqui eu sinto falta. Porque, como eu disse, o pessoal aqui é muito mais reservado, né? Apesar daqui ser muito livre, não ter portões, mas o pessoal é muito reservado. É mais dentro de casa. Foi o único ponto negativo que eu achei de morar em um residencial. E também porque tem que pagar o condomínio porque é chato [risos] né, ninguém quer pagar, mas fazer o quê? [risos]... estou brincando. Tem a parte de segurança que é importante, a parte do lazer, só pontos positivos. Só o que me deixa mesmo assim é o contato com as pessoas, que aqui deu uma freada. Talvez assim com o tempo a gente vai arrumando mais amizade, vai começar a ter mais essa cultura de conversar com os vizinhos, né?

O entrevistado percebeu o paradoxo entre os espaços abertos e os moradores fechados. O saudosismo com que ele fala sobre as interações espontâneas e divertidas com outros moradores no bairro em uma metrópole, freadas com a mudança para o RHF em Arapiraca é sintomático de uma certa insatisfação. Outra reflexão que pode ser formulada, ainda que em tom jocoso: considerando os estereótipos regionais ditados pelo senso comum no Brasil, o “sudestino médio”, à exceção do carioca, é visto como mais reservado, enquanto o “nordestino médio” é tido como mais extrovertido. Não deixa de ser curioso o fato de que, no caso em cena, os estereótipos se inverteram: o sudestino que veio morar no Nordeste acha os moradores do local onde ele reside, reservados.

Não obstante, a reflexão de J.S.V. sobre o comportamento geral dos moradores, A.T.H. ressaltou o convívio afetivo que eles têm com os vizinhos mais próximos: “a gente foi premiado, né? [...] nós não temos vizinhos, temos irmãos. São os nossos melhores amigos, mesmo porque no momento em que a gente mudou eles não só nos aceitaram, eles se jogaram! [...] E eles são pessoas que tudo que a gente precisa a gente pode contar. Então, se eu preciso

levar meu filho ao médico e tenho que deixar o outro com eles, eu deixo. [...] Então assim, tem os pontos negativos e os pontos positivos”.

A entrevistada C.T.P., por sua vez, alegou que na casa anterior, o casal não conhecia os vizinhos: *“na nossa casa antiga, a gente nem sabia o nome dos vizinhos. A gente nunca nem viu a cara do vizinho, assim. Era uma coisa bem fechada mesmo.* Para ela, a relação com os vizinhos não mudou muito quando se mudaram para a residência atual, no RHF, pelo seguinte motivo: *nossa casa não tem vizinhos, nem de um lado nem de outro [risos]. Aí a gente não encontra muito com os vizinhos, mas os que encontramos é sempre todo mundo muito tranquilo. Problema mesmo é só no grupo [risos].* O grupo de WhatsApp do residencial fechado onde mora a entrevistada é muito agitado, com troca de farpas entre os moradores e muitas reclamações. G.V.J. fez ressalvas à fala de C.T.P. argumentando que as interações com os moradores não se dão na vizinhança imediata da casa, mas no transitar pelo residencial: *“na verdade, existe mais esse contato [do que na residência anterior]. Por exemplo, quando eu ando com o cachorro, as crianças todas conhecem o cachorro da gente, param, brincam. Alguns adultos também param para conversar sobre o cachorro.* C.T.P. concordou: *as mães das crianças, os donos de outros cachorros... até a gente convive mais, assim. É mais conveniente essa parte.*

Continuando a comparação com o bairro onde moravam antes G.V.J. advertiu: *a gente mudou há um ano, lá a gente passeava com muita frequência, passeava até mais cedo, mas não havia contato com ninguém.* C.T.P. complementou: *na casa anterior, quando nós passeávamos com os cachorros nem nos deparávamos com muitas pessoas e com as que nós deparávamos, não interagiam.* G.V.J. retomou afirmando: *“aqui dentro, as pessoas se sentem mais seguras para conversar com estranhos”.*

Por fim o entrevistado concluiu sua resposta à pergunta ponderando: *“acho que é natural, tem até o grupo [de WhatsApp] também no condomínio e você acaba... não com todo mundo [risos], mas você acaba tendo um contato mais fácil com um ou com outro. Essa parte social é mais forte aqui.*

Quanto à interação com vizinhos, dois padrões opostos podem ser observados nos relatos de M.Q.D./O.W.F. e C.T.P./G.V.J. de um lado, e de P.S.T./R.B.I. e J.S.V./A.T.H., de outro. Os dois primeiros casais vieram de um loteamento aberto de classe média, onde os vizinhos eram mais fechados e reservados; eles passaram a morar em RHF e acharam, a princípio, os moradores mais abertos e receptivos. Já os dois últimos casais vieram de um conjunto habitacional e de um bairro popular abertos, respectivamente, e quando passaram a morar em RHF, acharam os moradores mais fechados e reservados. Parece haver um

componente de classe social que predispõe à maior ou menor abertura, independente do morador estar ou não dentro de um RHF, atestando a influência do *habitus*. Contudo, os moradores de classe média em loteamentos abertos poderiam justificar sua introversão alegando sensação de insegurança, enquanto aqueles que moram em RHF não dispõem desse pretexto: as práticas espaciais introvertidas dentro dos RHF's seriam, portanto, injustificáveis. Com base no exposto, a hipótese da pesquisa permanece.

H.R.D. afirmou que as interações com vizinhos no edifício de apartamentos eram menos frequentes: *“era mais isolado, porque lá como é capital, em apartamento, você vê menos pessoas. Você vê mais no corredor, naquela passagem rápida. Aqui, não, como aqui tem uma praça, tem uma área de lazer, tem quadra e passa mais tempo aqui, então a gente tem mais convívio social. Você está na porta e vê uma pessoa fazendo caminhada ou uma pessoa passeando com o cachorro...”* D.M.B complementou: *Aí você fala “bom dia”, “boa tarde”, né?* Também na fala dessa entrevistada, cumprimentos protocolares são entendidos como uma demonstração mínima de educação e ela faz questão de se colocar dentro do grupo de moradores que estaria atento a isso. E H.R.D. arrematou: *Então você vai agregando amigos, né? Eu posso dizer isso.* É importante ponderar que estar numa grande cidade não determina a redução das interações entre vizinhos: J.S.V. morava em uma metrópole e tinha uma interação comunitária maior do que em Arapiraca, uma cidade de porte médio, bem menor. Mas a experiência de moradia em apartamento, de fato, reduz as possibilidades de um convívio mais próximo entre moradores.

No tocante à relação com os familiares, H.R.D. afirmou que após a mudança para o residencial fechado, *“no nosso caso até melhorou porque na nossa família... eu acho que nós fomos os pioneiros a vir residir em um residencial né?”* Esse é um aspecto importante atinente ao fato de que em Arapiraca, a implantação de RHF's é uma tendência recente, muitos moradores são os primeiros da família a residir nesse tipo de empreendimento. A satisfação deles com essa opção de moradia encoraja outros familiares a optar por residenciais fechados também, corroborando a fala do agente imobiliário S.M.R. de que o melhor marketing quem faz são os amigos e familiares satisfeitos com a moradia nesse tipo de empreendimento.

H.R.D. prosseguiu o relato:

as nossas famílias são do interior, então eles têm mais aquela noção de morar na casa na rua tradicional. Eles, quando vêm para cá, eles notaram a diferença, a não ser os avós dela [da esposa] que são mais velhos, [...] eles acham que o importante para eles é morar próximo ao centro, mas o resto da família todos adoraram, né, porque vê essa questão da tranquilidade, você ter essa comodidade de algumas coisas que na rua você não tem, essa liberdade. A mãe dela mesmo, passou aqui na época

do resguardo dela e ficava agoniada [dizendo] ‘vocês deixam as portas abertas, as janelas abertas, carro aberto, chega de moto e deixa a chave na moto.

Essa declaração do entrevistado guarda relação com a fala do agente imobiliário L.W.C., no sentido de que, quem não opta por morar em RHF na cidade, ou é antiquado ou é antissocial. A alta proporção de moradores respondentes ao questionário com idade entre 30 e 45 anos corrobora essa ideia de que a utopia do RHF, em Arapiraca, é consumida por casais de jovens-adultos e de meia-idade.

D.M.B. ratificou: *“ela ficava preocupada. [...] porque tinha casa em rua e ela não deixa de jeito nenhum. [...] [Eu dizia] ‘não, pode deixar aberto tudo, não se preocupe’. Porque aqui eu já cansei de dormir... Ontem mesmo a gente deixou janela e porta abertas e ninguém entra. Pode entrar o quê? Um gato, se entrar.* Novamente, a casa em loteamento aberto ou localizada no centro da cidade é chamada pelos diferentes entrevistados como “casa em rua”, “casa em rua”. A dicotomia é afirmada na oposição entre “casa na rua” *versus* “casa em condomínio”. O RHF como “espaço de despreocupação”/ “aqui eu posso”, é contraposto à “casa em rua” que seria o “espaço da preocupação”/ “lá eu não posso”.

Quando moravam na casa anterior T.R.C. e F.M.N. afirmaram que mal conheciam os vizinhos, mesmo tendo residido lá por quase cinco anos. Segundo T.R.C., *“a gente tinha contato muito pouco com os vizinhos, cada um entrava na sua casa. Sair, a gente só saía de carro, só chegava de carro. Então, praticamente, não via os vizinhos. Apesar de que os vizinhos conheciam a gente. Todos os vizinhos sabiam quem a gente era. Uma vez a gente deixou o portão aberto, não foi? Aí os vizinhos ligaram para ele para dizer que o portão estava aberto, enfim, que era para ele fechar.*

A interação reduzida com os vizinhos da residência anterior foi exemplificada por F.M.N. com um fato inusitado: *“mesmo assim, para você ter ideia, na mesma rua, duas casas depois, morava uma menina que também trabalha no mesmo lugar que a gente. Porém, a gente não se encontrava. A gente se encontrava no emprego, no trabalho, mas nunca se encontrava lá. Até porque a gente sempre foi mais restrito. A gente chegava, entrava dentro de casa, saía esporadicamente.*

A partir da mudança para o RHF, T.R.C. dispôs que o contato com os vizinhos passou a ser maior: *“aqui a gente tem um contato um pouco maior porque a casa de todo mundo é aberta, né? Não tem muro. A gente passa, vê os vizinhos [...] passeando com os animais, com as crianças aqui na rua, então tem uma relação mais próxima com os vizinhos hoje do que quando morava lá.”* O fato de ver os vizinhos não significa, necessariamente, estabelecer uma relação mais próxima. No relato de P.S.T., por exemplo, ele via os moradores, mas os

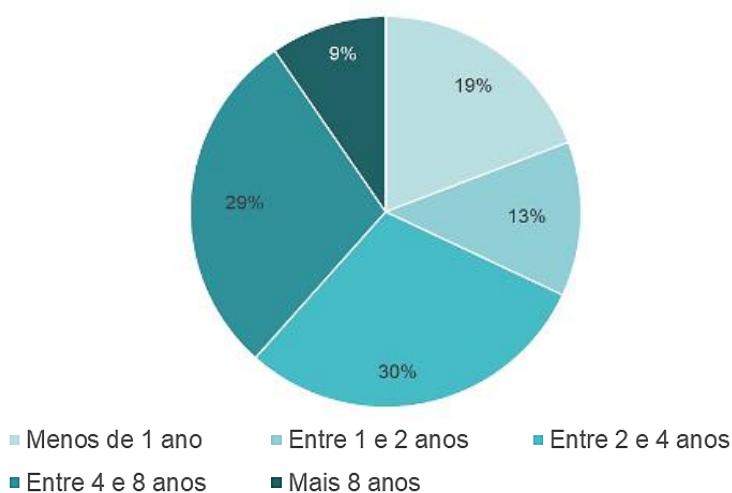
moradores “não o viam”. F.M.N. declarou que, quando foram morar no residencial, eles já conheciam três pessoas: “*então, a gente conhecia três pessoas aqui, quando a gente veio. [...] Vieram outras pessoas morar aqui e a gente acabou conhecendo. A gente não anda na casa de ninguém, de vizinho, mas pelo menos a gente ainda tem um contato*”.

Quanto à relação com a família, T.R.C., afirmou que a mudança para o RHF não afetou a interação, pois sua família não mora em Arapiraca. Para F.M.N., a mudança para o RHF melhorou a interação com a família já que implicou em um movimento que aproximou a casa da sua mãe da dele:

Já a minha fez muita diferença. [...] A gente acabou comprando uma casa para minha mãe aqui, em frente ao condomínio, e aí ela vem mais vezes e, também, eu vou mais vezes na casa dela. Como ficou mais próximo também estreitou muito o laço da família. Outra coisa também, os meninos sempre estão aqui, então acabam fazendo caminhada aqui dentro, entendeu? Às vezes na área de lazer, [...] então acabou estreitando esse laço entre eu e meus sobrinhos que moram com minha mãe. E às vezes até minha mãe vem fazer caminhada pelo condomínio mesmo, porque é mais seguro. Por ser idosa. [...] Mesmo a família do F.M.N. vindo menos, quando vem já se torna mais agradável, por que? Porque a mãe dele já faz caminhada aqui mesmo, [...] já usa a área de lazer. Mas como [a mudança para o residencial] foi muito próximo da pandemia, acabou também diminuindo as viagens. Até por conta do distanciamento, do isolamento.

A pesquisa empírica abordou outros dois aspectos importantes: o processo de mudança da residência anterior para a atual e as motivações que induziram os moradores a optar pelos RHF. A primeira pergunta do questionário abordou o tempo de moradia do respondente no residencial horizontal fechado. A grande maioria dos que participaram (quase 70%) informou que mora em RHF a mais de 2 anos (Gráfico 12). É importante considerar que 19% dos respondentes se mudaram para o RHF a menos de 2 anos, portanto, já no período da pandemia de COVID-19.

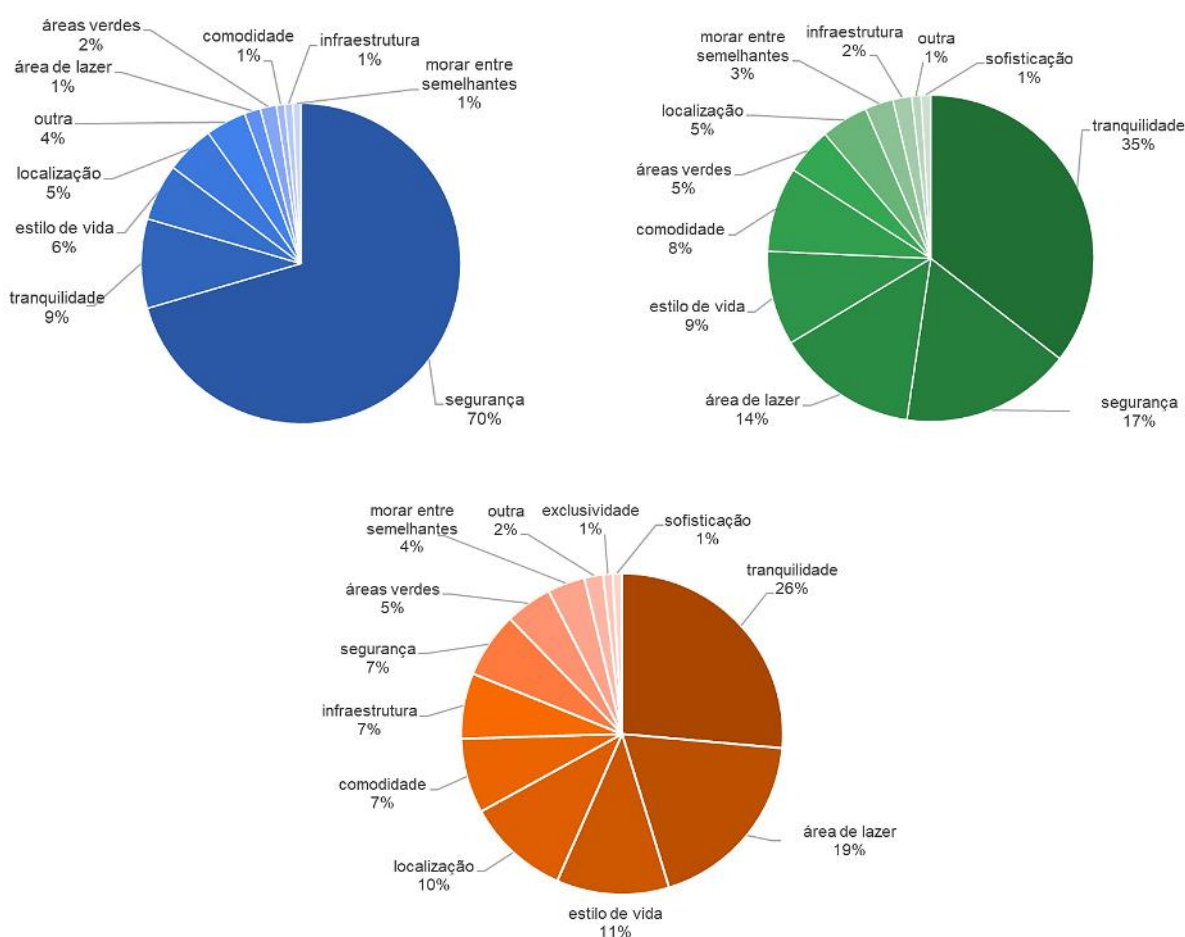
Gráfico 12 - Há quanto tempo você mora na residência atual?



Fonte: O autor (2021)

Sobre as motivações para a mudança, a grande maioria afirmou que a razão principal que fundamentou a opção pelo RHF foi segurança – confirmando o que já era esperado –, seguida por tranquilidade, estilo de vida e localização (Gráfico 13). As motivações escolhidas em segundo lugar na ordem de importância apresentaram uma fragmentação maior sem uma predominância tão marcante como no caso anterior e foram destacadas pelos respondentes: tranquilidade, segurança, área de lazer, estilo de vida e comodidade. As motivações apontadas em terceiro lugar apresentaram estratificação ainda maior, despontando com as mais escolhidas: tranquilidade, área de lazer, estilo de vida e comodidade.

Gráfico 13 - Motivações apresentadas pelos moradores que justificaram a opção por RHF:
(A) em primeiro lugar; (B) em segundo lugar; e (C) em terceiro lugar.



Fonte: O autor (2021)

A predominância das motivações segurança e tranquilidade indica que pode haver uma estreita relação entre as duas, corroborando a ideia do RHF como “espaço de despreocupação” em que a opção por este local de moradia estaria mais relacionada com a redução dos níveis de ansiedade do que propriamente com um sentido reativo. As motivações escolhidas na terceira

ordem de prioridade são aquelas que, de fato, permitem diferenciar os grupos de RHF de forma mais marcada. Nesse sentido, é de suma importância para os objetivos desse trabalho ressaltar a posição ocupada pela motivação “estilo de vida” na hierarquia das respostas obtidas. Essa motivação parece guardar uma relação mais estreita com práticas espaciais e *habitus* de cunhos mais exclusivistas.

Para a Organização Mundial da Saúde (2004, p. 37), estilo de vida é “o conjunto de hábitos e costumes que é influenciado, modificado, encorajado ou constrangido pelo processo de socialização ao longo da vida”⁸⁵. De acordo com Porto (2015, p. 7), “estilo de vida é uma expressão moderna que se refere à estratificação da sociedade por meio de aspectos comportamentais, expressos geralmente sob a forma de padrões de consumo, rotinas, hábitos ou uma forma de vida adaptada ao dia a dia”. Nesse sentido, “estilo de vida” pode significar um conjunto de práticas espaciais de consumo e de lazer em estabelecimentos e ambientes sofisticados que pode indicar maior seletividade para afirmar distinção, ainda que não-consciente.

Ao desagregar os dados separando os RHF por grupos, é sintomático que os moradores respondentes dos RHF do grupo 5, de maior padrão, atribuam à motivação “estilo de vida” maior peso, se comparados aos outros quatro grupos (Quadro 5). A correlação entre estilo de vida e exclusivismo pode ser considerada retomando o relato do agente imobiliário L.W.C. quando ele menciona o *status* como uma das motivações que subjazem a opção pelos RHF de alto padrão. Quanto aos RHF de médio padrão, reunidos nos grupos 2, 3 e 4, a área de lazer tem um peso considerável dentre as motivações, também corroborando a impressão de L.W.C. Nos RHF do grupo 1, de padrão mais simples, as áreas de lazer não são bem equipadas em razão dos custos de instalação e de manutenção. Nesse último caso, a motivação “comodidade” apareceu na terceira posição.

Quadro 5 - Motivações apresentadas pelos moradores de acordo com a ordem de prioridade

	Em primeiro lugar	Em segundo lugar	Em terceiro lugar
Grupo 1	Segurança (47,4%)	Tranquilidade (33,3%)	Comodidade (20%)
Grupo 2	Segurança (75,0%)	Tranquilidade (40%)	Área de lazer (22,7)
Grupo 3	Segurança (74,3%)	Tranquilidade (68,7%)	Área de lazer (25,1%)
Grupo 4	Segurança (74,2%)	Área de lazer (26,9%)	Tranquilidade (42,3%)
Grupo 5	Segurança (78,6%)	Tranquilidade (41,7%)	Estilo de vida (27,3%)

Fonte: O autor (2021)

⁸⁵ **Lifestyle.** The set of habits and customs that is influenced, modified, encouraged or constrained by the lifelong process of socialization. These habits and customs include the use of substances, such as alcohol, tobacco, tea or coffee; dietary habits; and exercise. They have important implications for health and are often the subject of epidemiological investigation.

Sobre o processo de mudança da residência anterior para a atual, o entrevistado M.Q.D. discorreu que *“isso não foi nem um processo, foi abrupto. [...]A gente sempre quis ter a casa da gente, do jeito que a gente queria, só que a gente não estava querendo fazer isso tão cedo. Isso era um plano futuro, até porque tínhamos outras prioridades. A gente sempre passava em frente a um condomínio em construção, saindo de casa ou chegando em casa. As casas de lá, a gente via por fora, eram muito bonitas. A gente falava “vamos ver, só para saber a média de preço para ter uma casa aqui em Arapiraca”.*

A qualidade da arquitetura e o padrão de acabamento das residências construídas dentro dos RHF's chamam a atenção como uma espécie de *marketing* espontâneo. Apesar do fechamento físico, com muros e guarita, as casas são avistadas parcialmente, como que por uma cortina entreaberta na paisagem urbana. De certa forma, os moradores dos RHF's querem ser vistos através das suas residências. A combinação entre não poderem ser acessadas fisicamente e, ao mesmo tempo, serem avistadas de forma dissimulada na paisagem da cidade parece se constituir um fetiche estimulado pelos RHF's.

M.Q.D. prosseguiu contando que a opção por morar em RHF comprometeu o orçamento doméstico com dívidas maiores do que o casal estava disposto a assumir, naquele momento:

Aí a gente entrou para ver só essas casas, mas as casas estavam com um valor muito alto para o nosso orçamento, só que o corretor falou que tinha outra casa, mais em conta que ficaria no caso aqui no condomínio e que podia trazer a gente sem compromisso para ver. Como a gente já estava lá, decidi vir. A gente veio para cá, viu a casa, gostou, mas não podia comprar porque tinha que dar a entrada e tudo o mais. [...] a gente entrou em uma dívida de consignado, que a gente fez para dar entrada na casa, para quitar o carro que ainda estávamos pagando e para comprar alguns mobiliários também para a casa.

O entrevistado O.W.F. destacou as motivações que pesaram na decisão de se mudarem para o residencial fechado.

Nós sempre quisemos um lar nosso. Então, quando a gente pensou em comprar, a gente decidiu que no condomínio seria mais viável por conta da segurança, da possibilidade de você, aqui, caminhar à noite, fazer exercícios físicos, criar seus filhos e não ter medo assim, de assalto, nem de outro problema. [...] Como a gente viaja com frequência, a gente deixa a casa sozinha. E aqui a gente sabe que ela ficaria guardada. Tanto que até hoje, já são três anos morando aqui e nunca aconteceu nada, nunca, nunca. A gente sempre deixa a casa e quando volta ela está do mesmo jeito. Então, em relação a essa questão da mudança, para a gente, foi bem melhor. E assim a gente realizou um sonho, né? Termos uma casa muito boa, muito ampla. E com segurança, principalmente. Principalmente! [ênfatisou]. Porque no mundo em que a gente vive hoje, né? É isso: segurança.

M.Q.D. concluiu relatando que *“quando a gente chegou aqui no condomínio, a gente era a décima terceira casa com gente morando e a gente conseguiu ver um pouquinho da evolução do condomínio, tanto na questão de infraestrutura, quanto na questão da organização*

dos serviços prestados, da área de lazer, do serviço de segurança, tudo isso [...]. Pode melhorar bastante? Pode melhorar. Sempre pode melhorar, mas está bom”.

P.S.T. afirmou que, a princípio, a primeira opção dele e de R.B.I. não era a aquisição de casa em residencial fechado: *“a nossa concepção era que no condomínio o valor devia ser muito caro, né? Aí tem a questão do condomínio que tem que pagar todo mês e tal. Quer queira, quer não é uma despesa a mais. Então nós procuramos um residencial aberto, como lá onde nós já morávamos. Inclusive lá próximo tinha umas casas boas, também. Casas grandes, soltas e bem arejadas. Só que, depois que a gente começou a olhar, [...] aí nós começamos a pensar na nossa filha, porque não ia mudar muita coisa. Ia ser uma casinha maior, mas a questão da segurança não ia ajudar em muita coisa, né?* A segurança e lazer da filha pequena influenciou de forma decisiva na opção por casa em residencial fechado.

Outro aspecto foi a aceitação em pagar a taxa de manutenção da associação de moradores: *“tem a taxa de condomínio e tal, mas quando você vem morar você vê o benefício, né? Porque tem uma área de lazer que você pode usar todos os dias se quiser. Você tem uma segurança melhor, coisa que você não vai ter lá fora, né? Se você mora numa rua você tem que colocar uma cerca elétrica, você tem que investir em câmeras e tudo e aqui você já não tem essa preocupação. Então uma coisa acaba compensando a outra”.* Esse relato de P.S.T. tem relação com a reflexão dos agentes imobiliários S.M.R. e L.W.C. sobre o cálculo que os moradores fazem do custo-benefício de pagar a “taxa de condomínio”: resolvem de forma coletiva o que antes seria custeado e gerido de forma individual.

Em seguida, P.S.T. contou sobre o tempo de procura pela casa em RHF deixando claro quais foram os critérios observados por eles na escolha:

então nós resolvemos visitar alguns condomínios, sem compromisso, se encontrássemos alguma coisa que coubesse no nosso orçamento a gente poderia ver até a possibilidade. Fomos lá naquele, no [Posto] Divã para lá, mas a gente achou muito grande, muitas casas, muita coisa, aí a gente disse “não, aqui não dá certo não”. Aí fomos lá para o [bairro] Cavaco, [...]. Na época quando nós chegamos lá não tinha nada construído ainda, nenhuma casa, nada, eles estavam ainda fazendo a área de lazer. Não, aí a gente pensou: a gente quer uma coisa mais rápida, né? Porque daqui até construir isso aqui vai ser muito tempo, entendeu? Só que foi mais rápido do que aqui. Nós voltamos lá, por incrível que pareça, com pouco tempo lá já estava tudo construído, [...] as casas lá também são do padrão como essas daqui. Umas casas boas também.

É importante constatar o quanto a ocupação ou a consolidação (ou povoamento, segundo a fala do agente imobiliário S.M.R.) do residencial fechado é um fator que pesa na escolha: quanto mais casas construídas e gente morando, mais atrativo. Mas o padrão das casas também é observado, deixando claro que se quer aproximar de um segmento social com poder aquisitivo

semelhante ao seu ou com o qual o morador quer se assemelhar. Nesse sentido, a busca pelo residencial é, ao mesmo tempo, uma opção pela separação em relação aos “diferentes”, e “aproximação” com relação aos iguais, ou com os quais se quer igualar. Contudo, esse movimento é mais complexo no espaço social do que no espaço físico – não há um rebatimento direto e automático de um espaço para o outro – como mostram as falas de P.S.T. e R.B.I. sobre o comportamento de evitação social. Estar no mesmo espaço físico não significa que se está no mesmo espaço social, ainda que esse espaço social seja simulado, falso. De acordo com Bourdieu:

Se o habitat contribui para fazer o *habitus*, o *habitus* contribui também para fazer o habitat através dos costumes sociais mais ou menos adequados que ele estimula a fazer. Vê-se, assim, inclinado a pôr em dúvida a crença de que a aproximação espacial de agentes muito distantes no espaço social pode, por si mesma, ter um efeito de aproximação social: de fato, nada é mais intolerável que a proximidade física (vivenciada como promiscuidade) de pessoas socialmente distantes (BOURDIEU, 2011, p. 165).

P.S.T. continuou a descrição da visita aos RHF's com o objetivo de escolher aquele onde eles iriam residir.

A gente foi também lá na Baixa Grande, é um bem pequeno que tem lá. Só que lá só tem uma rua, né? Uma rua e assim na frente era um paredão de pedra, aí eu disse “não, para a menina isso aqui deve ser muito quente, porque era só calçamento e aquelas pedras e tal, aqui não vai dar certo não”. [...] E outra coisa, também lá não ia ter portaria, né? Ele disse “olha, aqui é o seguinte: pelo dia, o rapaz que vai ficar tomando conta da área de lazer é o que vai ficar tomando conta aqui da portaria; à noite, cada morador vai ter o seu controle”. Aí nós pensamos: “a gente vai dormir e chega um [...] morador desse aí e toma ‘uma pesada’, aí entra e esquece de fechar o portão, aí os vagabundos entram aí e assaltam todo mundo, não vai dar certo, também?”

R.B.I. relatou que, depois de um tempo, esse RHF contratou o serviço de portaria 24 horas, possivelmente porque a ausência dessa “comodidade” estaria inviabilizando a venda dos lotes e das casas. A fala de P.S.T. permite interpretar que, na sua visão, a segurança do residencial não pode ser delegada aos próprios moradores.

P.S.T. ainda procurou em mais um RHF antes de se decidir por aquele onde ele mora atualmente. O fato de já ter alguém da família morando pesou também na decisão por esse residencial, por isso a consolidação é muito importante: quanto mais moradores, mais “atratores” de pessoas para o residencial:

nós fomos em mais alguns por aí, fomos lá na Rua Estudante, que é um pequeno lá, também. Não tinha nada e até hoje se construiu muito pouco lá. Acho que tem um problema lá com documentação ou não sei o quê e também não deu certo. Aí nós viemos visitar esse aqui, o sobrinho dela já morava aqui e ele disse “ah, vamos lá dar uma olhada e tal”. [...] Foi quando a gente veio a primeira vez, olhamos essa casa do outro lado e que não deu certo. Aí voltamos depois de um tempo, gostamos daqui e começamos a conversar sobre a questão de preço com os construtores. O construtor comprou o terreno e começou a construir e a gente adiantou uma parte para dar

segurança para ele. Quando ficou pronto a gente foi para a Caixa e financiou. Pronto, assim passou mais ou menos 1 ano para a construção e a documentação.

A mudança para o residencial fechado não foi rápida e tranquila. Uma vez resolvidos o processo de construção e o trâmite da documentação, houve a demora na efetiva ligação dos serviços de água e energia. Sobre essa situação, R.B.I. lamentou: *“aí levou dois meses para vir ligar [a água]. Um absurdo!”* P.S.T. concordou:

Foi, quase dois meses. A gente quase mudou sem água porque estava complicado. Uma fase difícil, a [Companhia distribuidora de água] não estava dando o suporte e a gente sofreu muito para eles virem ligar. Fiz várias viagens para lá, foi bem estressante. Eu pensei até em cavar um poço. Eu até hoje tenho em mente cavar um poço artesiano e me livrar da Companhia. Penso também em colocar energia solar para também me livrar da [Companhia distribuidora de energia].

Se no conjunto habitacional, P.S.T. e R.B.I. estavam insatisfeitos com os serviços da construtora que deixou as obras inacabadas, com a prefeitura pela demora na troca das lâmpadas e com os Correios que não entregavam correspondências e encomendas na rua onde moravam; ao se mudarem para o RHF, tiveram problemas com o atendimento da companhia estadual de saneamento e da empresa privada que assumiu o fornecimento de energia no estado de Alagoas. Essa insatisfação faz com que os moradores pensem em resolver seu abastecimento de água e seu fornecimento de energia utilizando soluções autônomas.

O processo de mudança de J.S.V. e A.T.H. da periferia de uma metrópole para um RHF em Arapiraca é perpassado por acontecimentos singulares, alguns tristes, outros alegres, outros inusitados. A.T.H. afirmou que

a nossa vinda para Alagoas foi algo que a gente não planejou. Ele [J.S.V.] sempre falava que jamais moraria no Nordeste, porque é muito quente e ele gostava do frio, do ritmo de vida e porque ele falava que ‘precisava da poluição de [nome da metrópole] para viver’ [risos]. [...] Ele conversou com o colega da gente que é louco para morar aqui, mas mora lá. Aí um belo dia ele me perguntou se a gente moraria aqui em Alagoas. E aí eu falei: “o quê?! Eu sou de lá, eu adoro, vamos hoje!” Mas foi uma ideia que ele falou, mas não tinha amadurecido. Só falou. E aí, veio a pandemia e veio o nascimento do nosso filho. Ele voltou a falar sobre o assunto, mas eu não acreditava muito que ele viria [...]. Com a pandemia, [...] a avó dele faleceu e reforçou a nossa vinda para Alagoas, porque ficou muito triste. Éramos vizinhos.

J.V.S. confirmou: *“ela morava parede com parede. Tanto que eu aluguei uma casa ao lado da casa da minha avó, porque eu não queria sair de lá. Foi ela que me criou. Ele alegou que eles já tinham iniciado a compra de um imóvel na capital onde moravam:*

a gente tinha comprado um apartamento lá em [nome da metrópole], de 46, 47 metros quadrados, mais ou menos, a 305 mil [reais]. Assim, um dinheiro muito alto por um cubículo. Aí eu resolvi entregar [...], 40 mil reais foi o que a gente perdeu. Algo dizia que era para eu entregar porque ali não era o meu lugar. Eu falei isso para ela, mas ela não acreditou. [ela disse] “não, você está ficando doido, não é possível, você está querendo jogar o nosso dinheiro fora”. [Mas eu respondi] “não, mas eu não quero mais”. Algo me dizia. Deu a louca, assim. Deu um estalo na minha cabeça. Aí eu

comecei a olhar as casas em Arapiraca. Em Maceió eu não moraria, porque é uma [nome da metrópole], só que menor e com os mesmos problemas. A diferença é que tem uma praia. Lá eu não moro, eu prefiro continuar em [nome da metrópole] ou ir para o interior.

O desconforto com as condições de moradia e com o custo de vida nas grandes cidades é uma das motivações que induz a procura pelas cidades de menor porte. O preço dos imóveis em Arapiraca surpreendeu J.V.S.: *“aí eu peguei e fiz isso, fui lá e olhei as casas e falei ‘meu, que barato as casas lá. Muito barato! Muito diferente!’ Eu falei para ela: ‘eu só moro lá em Arapiraca se for em condomínio’. Se não for, eu não moro, porque eu não conheço ninguém! Como eu não conheço o bairro, não conheço ninguém, quem eu vou poder chamar? Com quem eu vou poder contar? Vamos para um condomínio. Ela disse: “está bom!” Aí essa foi uma das primeiras casas que a gente viu, né?”*

A.T.H. corrigiu dizendo que *“na verdade, essa foi a segunda. A primeira que a gente viu foi em outro condomínio, porém a gente achou um pouco longe [...]. Como a gente mudou sem carro, aí a gente falou ‘não, não vamos ficar’. Aí o corretor nos deu essa segunda opção que era aqui [...]. Como era no caminho que é a nossa rota por conta do trabalho, aí a gente resolveu ficar. E aí ele falou: ‘olha, tem mais duas construindo, é no mesmo condomínio, mas no fim’. Aí a gente falou: ‘não, vamos ficar com essa, está tudo certo’”*.

A ideia de que o RHF seria uma comunidade de vizinhos abertos a ajudar em momentos de necessidade, ou como uma rede de apoio, pode ser um fator que explique porque muitas pessoas que vêm de outras cidades para morar em Arapiraca, optam por esses empreendimentos. A sensação de segurança que os moradores acreditam que os RHF's ofereçam não se restringe à segurança patrimonial, ou de proteção à integridade física, mas também de proteção social no sentido de poder contar com os vizinhos em caso de emergência.

Contudo, foi um atributo específico da primeira casa que arrebatou J.S.V.:

mas aí o que me atraiu mesmo nela foi a churrasqueira, na casa. Porque eu sempre quis uma casa com churrasqueira. Eu gosto muito de churrasco e lá em [nome da metrópole] eu não tinha. Aí eu falei: ‘não, vai ser essa casa. Tem até churrasqueira.’ Aí ela disse: ‘não, vamos ver outras mais baratas’. Eu falei ‘não, eu quero essa casa’ [risos]. Aí ela falou ‘eu também quero’. E eu [disse]: ‘então, bora’. Aí a gente fez a papelada e graças ao Senhor Jesus passou. Aí, o que é engraçado, coisa de Deus, né? Antes de a minha avó falecer eu mostrei a casa para ela, [...] só mostrei: ‘vó, essa casa aqui, o que a senhora acha?’ Ela olhou assim e disse ‘nossa, filho, que casa bonita, né? Muito chique, casa de rico!’. [Eu disse]: ‘é, né, vó, muito bonita!’

O preço da terra e dos imóveis em Arapiraca possibilitou a família sair da periferia da metrópole e morar em um RHF numa cidade média, no interior de Alagoas. O signo de ascensão social fica explicitada na fala da avó: *“casa de rico”*. Ainda que as condições de infraestrutura

sejam inferiores, seria impossível adquirir uma residência similar em uma metrópole pelo preço que ele encontrou em Arapiraca.

O falecimento da avó de J.S.V. foi o fator determinante para a mudança: “

depois ela ficou doente, pegou COVID, aí começou o pesadelo da nossa vida. Foram meses assim e aí quando ela faleceu eu olhei para A.T.H. e disse ‘eu não quero mais ficar aqui, eu quero embora. A gente vai para Alagoas ou vai para outro canto, mas aqui eu não moro mais.’ Aí a gente já estava com essa casa meio que engatilhada e conversando com o corretor. Aí o problema era o meu trabalho, porque na época eu [...] não podia ficar 100% remoto. Eu estava remoto porque tinha um recém-nascido em casa. Aí, como eu falo, tudo que a gente tem aqui foi obra de Deus. [...] Na mesma semana o meu antigo chefe me ligou perguntando se eu queria trabalhar para ele. [...] Aí eu conversei com ela e falei para ele: ‘só rola para mim se for remoto, porque estou pensando em me mudar’. Aí ele me falou: ‘é 100% remoto’ [...] Eu disse: ‘então, tudo certo’.

Nesse momento da entrevista, A.T.H. relatou que o casal tomou uma decisão surpreendente: “a gente comprou a casa pela internet, sem nem entrar dentro dela [risos]!” J.S.V. confirmou: “fechei negócio pela internet.” A.T.H. apresentou mais detalhes de como a compra se deu: “pegamos as fotos com o corretor. Ele fez uma chamada de vídeo e mandou a perspectiva pela internet. Daí a gente falou: ‘a gente quer ver como é aí à noite, no condomínio’. Aí ele veio andou pelo condomínio à noite, apresentou um vizinho que estava fazendo caminhada e aí gente falou ‘tá bom, então como que a gente faz?’ Aí ele falou, vocês têm que dar um sinal para a gente não vender a casa para mais ninguém.”

Antes de fechar a compra, J.S.V. adotou um último procedimento como precaução:

A.T.H., é o seguinte, vamos falar para o meu pai ir lá’. Aí eu falei para o meu pai vir para cá. Meu pai mora em [cidade próxima à Arapiraca] aí o corretor passou lá no [empresa onde o pai do entrevistado trabalha] e trouxe meu pai aqui. Aí meu pai me ligou e disse: ‘pode comprar, se eu tivesse dinheiro eu comprava, porque a casa é linda, tudo de primeira’. Aí eu falei: ‘então está certo’. Aí eu comprei. Basicamente a gente comprou a casa pela internet, sem nunca ter entrado. Quando a gente entrou na casa, a gente já tinha comprado. Não dava nem para se arrepender [risos]. Porque já tinha assinado a papelada. Aí por isso que eu digo que a gente está aqui por obra de Deus. Porque tudo conspirou para a gente estar aqui. Tudo!

O casal C.T.P. e G.V.J. relatou que o processo de mudança foi um tanto atabalhado em razão das circunstâncias em que se deu. Segundo C.T.P. “a gente estava desesperado [risos], porque a gente morava numa casa e aí o dono da casa avisou pra gente no primeiro dia de dezembro que ele gostaria de ter a casa de novo em janeiro. [...] Então a gente ficou com um período muito curto para procurar um lugar para se mudar. E aí a gente encontrou essa casa de hoje através da [nome da pessoa]. Eu disse para ela: ‘pelo amor de Deus, sabe de uma casa para alugar? [risos] Minha situação está assim, assim’. [...] Foi quando ela falou: ‘a gente

está com intensão de se mudar, a casa provavelmente vai ficar disponível, se você quiser a gente cede para aluguel e tal''”.

G.V.J. complementou dizendo que *“a oferta de casas para alugar é muito rara”*. Ao que C.T.P. acrescentou: *“tem mais casa para vender. Para alugar é difícil.”* Em razão disso, G.V.J. mencionou que *“restam poucas opções. A gente não tinha nenhuma seleção assim, nem um critério, nenhuma preferência na época.* C.T.P. completou: *Era o que viesse porque a gente precisava se mudar.* G.V.J. arrematou: *Hoje, se a gente se mudar, eu tenho a preferência por condomínio fechado.* E C.T.P. concordou: *Hoje a gente já procura um condomínio fechado.*

O quinto casal entrevistado mencionou que o processo de mudança para o RHF, no início, também foi tumultuado, mas por razões diferentes do caso anterior. D.M.B. relatou que

foi bem complicado, viu, porque eu não queria sair da casa onde eu morava. Eu já estava acostumada. Achava aqui tudo mais distante e eu ficava colocando empecilho. Então ele comprou a casa e eu ainda passei um ano para me mudar. Aí eu engravidei e foi quando ele disse: ‘quando você sair do hospital, você vai direto para a casa nova’. Aí eu saí do hospital e vim direto para a minha casa nova. Depois fui me adaptando. Eu gosto muito daqui, da vizinhança, do espaço. Aqui, me identifiquei muito mesmo. E assim, eu penso no futuro do meu filho porque aqui é uma segurança, a infraestrutura, tudo aqui para mim... eu acho muito, realmente, boa.

O casal contou que eles chegaram a olhar um terreno em um loteamento aberto, mas o negócio não avançou porque não conseguiram um lote na posição que gostariam. De acordo como H.R.D., *“na época, a gente tinha o interesse em um local aqui em Arapiraca para morar, porque a gente achava o local bonito, legal e tal que era aquele [nome do loteamento aberto localizado na Serra de Mangabeiras], [...] só que a gente teve uma dificuldade de encontrar um terreno que desse vista para Arapiraca [...]. A gente encontrou alguns construtores, mas a gente não tinha boas referências desses construtores. A gente ficou com o pé atrás”*.

Eles também sondaram casas e terrenos em outros RHF, em Arapiraca, antes de optar por esse, onde moram. Segundo D.M.B., *“a gente olhou em outros condomínios. [...] Só que a gente gostou muito daqui. Ele [H.R.D.] gostou da localidade. Eu achava tudo longe [e ele dizia] ‘não, aqui é mais perto’.*” A resistência da entrevistada em se mudar tem relação com a localização do RHF, mal avaliada por ela quando comparada com a residência onde ela morava.

H.R.D. afirmou que outros dois fatores determinantes para a escolha desse RHF foi a opinião de um construtor de confiança do casal e também a estimativa de valorização do imóvel.

aqui teve, também, a questão da pessoa que construiu a nossa casa, porque é uma pessoa que tem um certo parentesco com a minha esposa. Então era uma pessoa de confiança e ele passou boas indicações daqui, tanto da localização como da questão da construção, né? Porque a gente vê que tem outros condomínios aí que não é tão legal a valorização como é nesse. A gente viu que em pouco tempo, assim, o nosso imóvel valorizou muito. Então isso aí foi primordial tanto porque a gente gostou, mas,

também, por essa indicação dessa pessoa, também. Porque ele é construtor que conhece bem mais do que a gente. A gente não conhece muito de construção. Então esse foi um fator que para a gente acabou sendo aquela chavezinha para escolher.

A conciliação entre o valor de uso e o valor de troca do imóvel foi um aspecto mencionado pelo agente imobiliário S.M.R. quando ele comparou qual era a intenção do comprador, se era imóvel para investimento ou imóvel para moradia. Nesse caso, em específico, o imóvel como investimento foi pensado de forma atrelada ao imóvel como moradia.

As circunstâncias que induziram T.R.C. e F.M.N. a procurarem outra casa para morar foram similares às aquelas relatadas por C.T.P. e G.V.J.: a urgência de sair da casa que era alugada, a pedido do proprietário. T.R.C. discorreu que *“a casa anterior era alugada e a dona ia precisar da casa. Então a gente saiu procurando. A princípio, a gente ia procurar para alugar, não ia procurar para comprar. Aí um colega de trabalho, que é [...] cunhado do construtor, disse que ele tinha umas casas para vender, recém-construídas, e veio mostrar. Eu nem sabia que esse condomínio existia. Aí eu vim com ele e olhei as casas. Gostei da casa aí falei para ele [F.M.N., o companheiro]. Coincidentemente, foi quando eu descobri que era o mesmo condomínio em que ele já tinha comprado um terreno, mas não tinha construído a casa”*.

F.M.N. corroborou o relato de T.R.C. afirmando: *“foi assim: tinha o terreno, mas era só mais para investimento. Eu acabei comprando e ficou aqui de boa, sem nem usar. Aí quando T.R.C. veio [ele disse]: ‘ah, é no condomínio onde tem um terreno da gente!’ [...] Ele entrou nas duas casas, nessa e na casa [ao lado, que hoje é] da vizinha”. T.R.C. relatou que tomou a decisão de forma quase instantânea: “eu gostei dessa, pronto! Disse: é essa!”*

F.M.N. contou que, tanto na compra da casa, quanto na mudança, houve uma coincidência inusitada: *“ele [T.R.C.] gostou dessa. A vizinha também veio praticamente no mesmo dia, só que ela gostou da outra. Então, ficou assim: ela gostou da outra, ele gostou dessa. Ela comprou num dia, a gente comprou no outro. Ela se mudou num dia, a gente se mudou no outro. [...] Por incrível que pareça, ela tinha estudado com ele na faculdade.”*

Nesse momento da entrevista, o casal apresentou pontos de vista diferentes sobre o imóvel. F.M.N. alegou que gosta, mas com ressalvas: *“eu já gostei da casa, mas ainda não é a casa que eu sempre sonhei, né? Porque eu gosto de casa com mais espaço [...], não necessariamente do espaço da casa em si, mas eu gostaria muito espaço entre as casas. Aí ele fica dizendo: então você ia adorar morar nos Estados Unidos [...]. Eu sou mais amplo, eu gosto de espaço mais aberto. [...] Por mim, teria comprado três terrenos, construído uma casa no meio e ter lugar solto dos dois lados.”*

Sobre essa questão de espaço versus comodidade, T.R.C. alegou que *“o que motivou a vir para o residencial fechado foi mais a opinião dele [de F.M.N.]. Por mim, eu teria escolhido um apartamento. Eu gosto de apartamento, eu gosto de torre, eu gosto daquela coisa compacta. Ele não ia se adaptar. Então assim, o que eu pensei. Qual é o meio termo? Se dependesse dele, ele moraria numa fazenda, numa chácara. Aí o termo que eu encontrei. Uma coisa que é mais padronizada, né? Um condomínio fechado. É uma casa, do jeito que ele gosta e tem um pouco mais de organização. Tem um pouco mais de padronização que é o que eu busco. É feito por uma construtora. Enfim, é tudo feito de uma maneira, é isso: padronizada. Então foi isso o que me motivou”*.

Essa questão é um aspecto-chave e apareceu também nas respostas obtidas pela aplicação do questionário online. Há uma parcela de moradores de RHF's que optariam por moradia do tipo apartamento, se a cidade criasse condições para a implantação de edifícios verticais com mais opções de apartamentos. Os residenciais verticais fechados oferecem serviços de segurança e de portaria tão eficientes quanto nos RHF's. Conforme o relato do agente imobiliário L.W.C., a verticalização não avança na cidade, em parte, por questões culturais, já que os habitantes naturais da cidade não se identificam com essa modalidade de moradia; em parte, pela disponibilidade de terras em áreas planas e a baixo custo; e em parte, devido à falta de infraestrutura de saneamento mínima que assegurasse condições de adensamento.

A rede de esgotamento sanitário foi implantada em boa parte da cidade nos últimos anos, mas a estação de tratamento segue inoperante o que inviabiliza o funcionamento do sistema. Todos os edifícios verticais implantados na cidade operam, até o momento, com fossas sépticas, que precisam ser esgotadas frequentemente, gerando transtornos recorrentes para os moradores. Além desses fatores, a oferta de apartamentos em Arapiraca é restrita e pouco diversificada: as unidades variam de 45 a 70 metros quadrados, no máximo, com sala de estar e jantar conjugadas e cozinhas americanas. Poucos fogem a esse padrão.

Quanto às outras motivações apresentadas pelo casal, que influenciaram a opção pelo RHF, F.M.N. alegou que *“na época, a gente ainda viajava muito. Até então, porque praticamente todo fim de semana a gente ainda ia para Maceió. A gente também tem uma casa lá, em condomínio fechado. Porém a sensação de morar em condomínio fechado lá não tinha sido muito agradável. Por ser um condomínio menor, pela administração ter uns conflitos. [...] Não necessariamente a gente procurava uma [casa] em um condomínio fechado. Às vezes tinha essa questão de ter ou não ter, nunca foi tipo, o foco não. A gente já tinha discutido a respeito de comprar a casa da gente, para não ter que ficar alugando, mas tipo assim, foi uma questão de, surgiu, gostou e de repente começou a morar e, a gente, tipo assim, se apaixonou”*.

O entrevistado arrematou sua declaração afirmando sua satisfação de morar no RHF, elencando como razões duas já afirmadas antes e uma terceira que apareceu também nas falas dos outros entrevistados nos temas seguintes: *“eu, particularmente, eu amo, eu amo morar aqui. Gosto, gosto, gosto muito. Por essa sensação de liberdade, por essa sensação de segurança também. Outra coisa que a gente, assim, não pode nem reclamar foi a questão do pessoal da portaria. É um pessoal muito solícito, entendeu? Um pessoal muito educado. Principalmente os meninos que ficam durante o dia que, assim, dá uma assistência muito grande. Então, às vezes, a gente não se preocupa de fazer uma compra e de chegar, eles estão ali para receber a encomenda. Então isso também dá uma certa liberdade”*.

O trabalho dos porteiros é fundamental para o bom funcionamento de um RHF. São eles que gerenciam todo o controle de entradas e saídas seja dos moradores, dos visitantes, dos funcionários do residencial, dos trabalhadores das obras, dos entregadores, dos caminhões com equipamentos e materiais de construção, além de receberem as encomendas, informar a entrada da coleta do lixo, informar os itens achados e perdidos, dentre outros.

Em um episódio recente em um RHF em Arapiraca, o ar condicionado da portaria parou de funcionar e, apesar das sucessivas reclamações dos porteiros e dos moradores, nada foi feito pela administração. A situação só foi resolvida depois da iniciativa individual por parte de um morador que despendeu recursos próprios para consertar o equipamento. Outro axioma que qualifica a gestão nesses empreendimentos: compromisso com o conforto dos moradores e descompromisso com o conforto dos funcionários. Além da portaria, a qualidade dos espaços internos dos residenciais, insistentemente divulgada pelas construtoras nas peças de marketing, é resultado direto do trabalho contínuo exercido pelos funcionários (Figura 105).

Figura 105 – Jardins e área de lazer em um RHF do grupo 4.

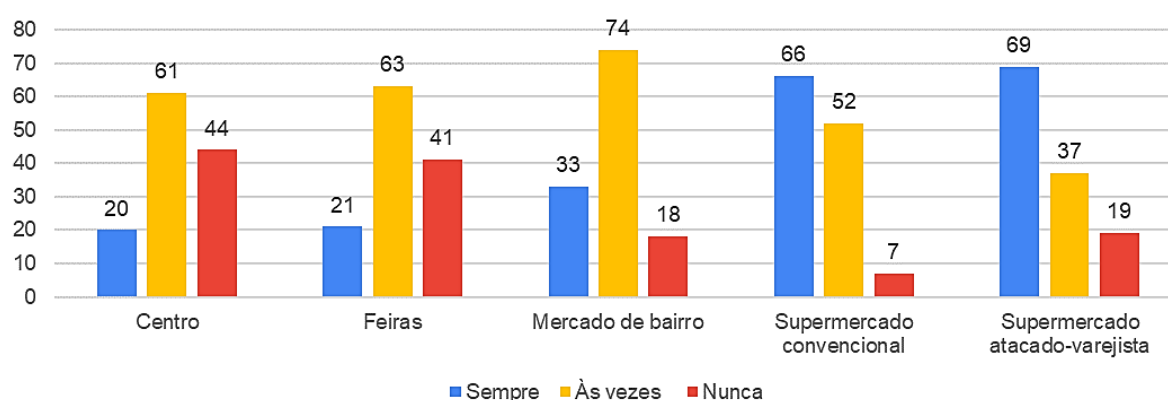


Fonte: O autor (2018)

6.5 Práticas espaciais de consumo e lazer

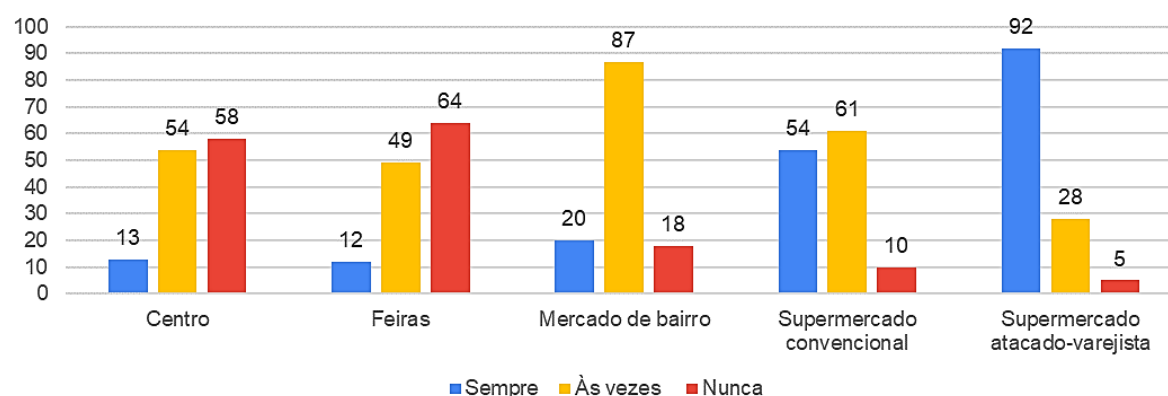
A pesquisa de campo abordou como tema-chave as práticas espaciais de consumo e lazer – também em termos comparativos entre a residência anterior e a atual. As práticas espaciais de consumo foram subdivididas em compras de alimentos e compras de vestuário, tomando como referência a abordagem de Dal Pozzo (2015). Os resultados obtidos sobre os locais e frequências de compras de alimentos a partir das respostas ao questionário estão disponíveis nos Gráficos 14 e 15.

Gráfico 14 - Onde você fazia compras de alimentos quando morava na residência anterior?



Fonte: O autor (2021)

Gráfico 15 - Onde você passou a fazer compras de alimentos depois que se mudou para a residência atual?



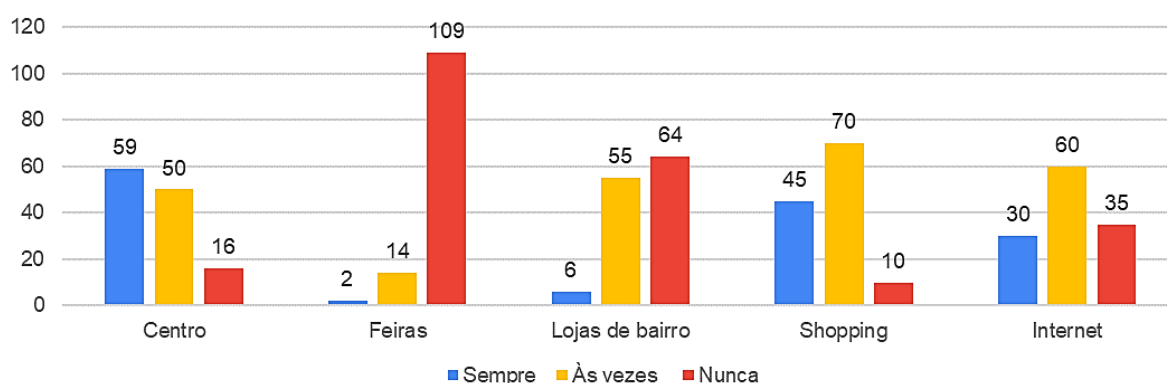
Fonte: O autor (2021)

A análise dos resultados permite comprovar que, a partir da mudança para o RHF, a frequência de compras de alimentos nos locais mais tradicionais da cidade – o centro e as feiras – reduziu, enquanto a procura por grandes estabelecimentos de consumo aumentou. Não obstante, a alta procura por supermercados atacado-varejistas parece ser uma tendência geral, não específica dos moradores de RHF.

Ainda assim, esse fato indica a adoção de práticas espaciais de consumo de cunho mais exclusivista. A redução da frequência de compras em supermercados convencionais por parte dos moradores de RHF's só não foi maior em razão de alguns deles terem se especializado na oferta de itens mais sofisticados – como produtos *diet & light*, alimentos sem glúten e sem lactose, além da maior variedade de queijos, vinhos e cervejas artesanais – que não são encontrados com facilidade nos supermercados atacado-varejistas.

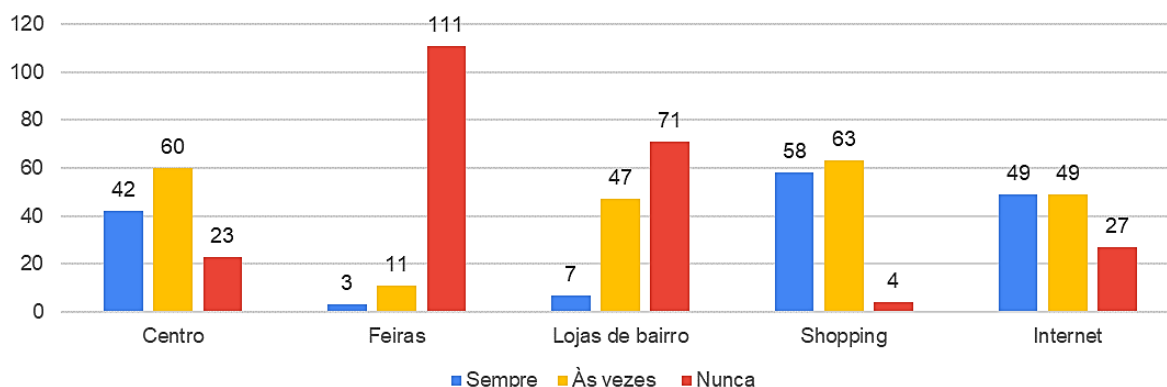
Sobre o consumo de vestuário a tendência se repete ainda que os tipos de estabelecimentos de consumo sejam diferentes (Gráficos 16 e 17). Contudo, o impacto sobre o comércio no centro da cidade, neste caso, é maior, pois lá está concentrada a maioria das lojas pertencentes a esse segmento na cidade, inclusive aquelas que são de grife.

Gráfico 16 - Onde você fazia compras de roupas quando morava na residência anterior?



Fonte: O autor (2021)

Gráfico 17 - Onde você passou a fazer compras de roupas depois que se mudou para a residência atual?



Fonte: O autor (2021)

Houve, também, uma redução na frequência de compras nas lojas de bairro, indicando perdas para o pequeno comércio. O aumento da frequência de compras no *shopping center* e pela internet indica práticas espaciais de consumo mais seletivas, ainda que o centro da cidade

ainda se apresente pujante em termos de vitalidade urbana e como opção preferencial por parte dos comerciantes⁸⁶.

O entrevistado O.W.F. afirmou que quando morava na residência anterior, a localização era melhor, mas o costume do casal é fazer a compra mensal de alimentos. Como eles dispõem de transporte próprio, continuaram optando pelos supermercados atacado-varejistas: *“por conta de que a outra casa apesar de que estava em um bairro onde tinha mercadinho e tudo o mais, tinha mais facilidade para comprar, a gente tem o costume de fazer compras grandes. Então a gente saía para um mercado que tinha um preço melhor, como esses grandes atacados, né? [...] Quanto a essa mobilidade de sair para fazer compras, para a gente, não mudou muito.”*

Para algumas compras do dia a dia, M.Q.D. afirmou que o critério adotado é a proximidade do estabelecimento, então, com a mudança da casa, mudou também esses locais de compra. Embora essas compras sejam feitas mediante entrega pelo próprio comerciante, o que altera é o tempo da entrega em razão da distância: *“em relação à compra de outros materiais, como água mineral e gás de cozinha, lá a gente comprava no mercadinho do bairro e aqui também a gente compra no mercadinho do bairro. A gente liga, pede e eles trazem. Pelo menos essa rotina de compras não mudou.”* Há um item na compra do dia a dia que permaneceu sendo feita no mesmo estabelecimento, apesar da mudança de residência. Segundo M.Q.D.: *“inclusive, o próprio pão francês a gente ainda compra no mercado onde a gente comprava antigamente, porque a gente gosta do pão de lá.”*

Quanto às compras de vestuário, o casal disse que também não houve grandes alterações com a mudança da residência em loteamento aberto para o residencial fechado, pois parte das compras é realizada fora de Arapiraca. Segundo O.W.F., *“nesse aspecto, se repete. Mesma coisa, não mudou. A gente sempre comprava fora e continuou comprando nos mesmos lugares. Porque a cidade, apesar de ser no interior é uma cidade grande, mas não chega a ser tão distante dos lugares onde a gente fazia compra de roupas.”*

Os relatos dos dois entrevistados deixaram entrever que os locais de preferência para compra de roupas estão fora de Arapiraca. Instigado pelo pesquisador a dizer onde especificamente eles compram roupas em Arapiraca, O.W.F. respondeu: *“na cidade, é geralmente no Centro ou no Shopping”*. M.Q.D. especificou um pouco mais: *“normalmente é no shopping. No centro a gente compra também, mas é com mais frequência no shopping. Comprava antes e continua comprando.”*

⁸⁶ O pesquisador observou que algumas lojas que fecharam no shopping center foram reabertas na área central de Arapiraca-AL, principalmente aquelas que pertencem a franquias.

Quanto às compras feitas na cidade, a opção pelo *shopping* ao invés do Centro ou das lojas de bairro pode ser um indicador de maior seletividade espacial e social, na medida em que os preços dos itens de vestuário no shopping são mais elevados do que nos estabelecimentos localizados fora dele. Embora o *shopping center*, em Arapiraca, não seja um local que restrinja o acesso à população de baixa renda para fins de passeio nas suas dependências, os preços praticados internamente selecionam os compradores pela renda.

Outra questão que alterou de acordo com M.Q.D. foi com relação à saúde do cachorro: *“o hospital veterinário onde a gente levava era um e aqui a gente começou a levar para outro. Mas acredito que não foi nem tanto pela mudança da casa em si, foi mais pela demanda, pela qualidade do serviço. [...] o hospital veterinário que a gente levava cobrava um valor muito alto e a gente achou outro, inclusive, aqui, conversando com os vizinhos, né, foi que a gente achou outro com um preço muito mais acessível.* Nos grupos de whatsapp internos, dos quais participam a administração e os moradores dos RHF, formam-se redes de colaboração úteis para a indicação de profissionais, estabelecimentos e serviços, com melhores preços e padrões de qualidade (custo-benefício).

Já P.S.T. realizou parte da sua compra de alimentos na feira livre: *“eu sempre vou ali para a Rua Brasília porque lá você encontra tudo. Eu sou vegano e ela [R.B.I.] vegetariana, então com essa questão da alimentação a gente sempre tem uma certa preocupação. Então eu sempre vou para essa feira no dia de quinta-feira. Quando eu estou trabalhando e coincide com o dia da feira, aí não tem jeito, eu vou no Mercado Público [no Centro].*

Sobre as compras de frutas e verduras, o entrevistado afirmou que continua indo no mesmo dia e na mesma feira livre depois de mudar para o RHF, *“porque aqui próximo não tem uma feira de frutas, de verduras, com a variedade que eles têm lá. E como eu pego essa reta, [...] eu já saio lá na “folhinha” [monumento de referência ao fumo, no cruzamento da AL-220 com a Avenida Ceci Cunha, um marco importante na cidade] [...]. Eu acho lá bem interessante porque, geralmente, uma feira livre tem tudo fresquinho e tal. O peixe, elas comem peixe, aí tem um rapaz lá com uma banca enorme daqui para o outro lado da rua, só de peixes.*

O relato do entrevistado é importante no sentido de indicar o impacto que a mudança para o RHF pode estar gerando na rotina de compras de alimentos no Centro e nas feiras, conforme evidenciado nas respostas ao questionário online. O entrevistado adota uma prática alimentar que requer maior atenção com a qualidade dos alimentos, o que resulta em um consumo mais consciente, e ainda assim, a questão da mobilidade aparece no seu relato como um aspecto relevante.

A mudança para esses RHF's, geralmente localizados em áreas mais distantes do Centro e dos bairros tradicionais onde ocorrem as feiras livres semanais, pode estar reduzindo a procura por esses locais para a compra de alimentos. Além da qualidade dos alimentos vendidos nas feiras livres, elas são atrativas também em razão dos preços mais baixos. Se os locais de moradia ficam mais distantes, os consumidores passam a ter que lidar com a piora das condições de mobilidade e com os custos decorrentes dela, anulando a vantagem dos menores preços praticados nas feiras livres. Nesse sentido, o distanciamento do local de moradia tende a afastar os consumidores das feiras livres, especialmente os segmentos de classe média-baixa que tendem a usar o transporte público com mais frequência.

Quanto à compra mensal, segundo o casal, ela é feita em supermercado atacado-varejista considerando a proximidade do estabelecimento em relação à residência: *As feiras de supermercado a gente sempre faz no [nome do estabelecimento] e [nome do outro estabelecimento] onde você encontra uma variedade maior, né? Então, assim, essa parte não mudou muita coisa. [...]Eu ia mais para o [nome do estabelecimento], que era mais próximo de lá. Hoje eu vou mais ao [nome do outro estabelecimento], porque fica mais próximo daqui, porque às vezes você encontra alguma mercadoria com o preço melhor lá [no anterior], mas aí tem a questão do combustível né? Aí uma coisa acaba compensando a outra.*

Quanto ao vestuário, P.S.T. afirmou que não houve muitas alterações na rotina de compras com a mudança para o residencial fechado, uma vez que o novo bairro não oferece opções nesse sentido: *“desse lado de cá a gente não tem muita opção de lojas e de roupas e tal, a não ser o shopping que já está aí e a gente procura quando tem alguma coisa interessante. O shopping a gente frequentava [quando morava] lá e aqui, também. Aqui acho que ficou um pouco mais perto. Então a gente vai, sempre que precisa de alguma coisa, não tudo, mas uma boa parte a gente vai ao shopping e as outras coisas a gente vai ao Centro mesmo. Tanto quando a gente morava lá ia ao centro e hoje também a gente procura mais as lojas do centro. Para vestuário, é basicamente nos mesmos lugares, das lojas que a gente já era cliente e tal.”*

Apesar do entrevistado relatar que não houve mudanças substanciais na rotina de compras, os efeitos de proximidade e distanciamento são invertidos a partir da mudança para o RHF: o Centro e as feiras livres ficam mais distantes e inacessíveis ao passo que o shopping center fica mais próximo e acessível, pelo menos do ponto de vista físico-espacial. A pergunta-chave é: até que ponto a proximidade física compensaria a diferença dos preços? Nesse sentido, o preço dos combustíveis é um dos fatores determinantes, mas não só ele. A influência do *habitus* sobre práticas de consumo mais exclusivistas também deve ser considerada.

Para J.V.S. e A.T.H. a mudança de uma metrópole para Arapiraca resultou em alterações consideráveis na rotina de alimentação da família. De acordo com A.T.H.: *posso dizer que hoje nós somos mais saudáveis [risos]. Antes a gente comprava muita bobagem na questão da alimentação, muita coisa que não nos fazia bem e, normalmente, nós não comíamos em casa. Nos finais de semana sempre a gente pedia ou comíamos fora. Então a gente comia em casa três ou quatro dias no máximo durante a semana. Com a vinda para cá a gente teve uma pessoa em casa que cozinha e nos ajuda. É importante mencionar que a redução do custo de vida na cidade média, em relação à grande cidade, possibilita a contratação de diaristas a valores mais módicos do que nas capitais. O empregado, na grande cidade, se torna patrão na cidade média, e o impacto dessa inversão no *habitus* não pode ser negligenciado.*

Segundo J.S.V. *“a gente começou a comer menos besteira. Lá em [nome da metrópole] a gente acabava comendo mais salada, legumes porque o acesso lá a determinadas coisas era mais fácil, mas aqui a gente come melhor”. Com comida a gente gasta mais, porque lá em [nome da metrópole] eu saía [para trabalhar], aqui eu estou em casa. Meu trabalho é remoto então eu fico o dia todo em casa [...].*

Instigados a falar sobre em quais locais ou estabelecimentos eles fazem compras de alimentos, J.V.S. respondeu *“no [nome do supermercado atacado-varejista], pela variedade, e a parte de legumes, frutas e verduras a gente compra na feira em [município limítrofe]. Pelo valor lá e por ser mais fresco, porque geralmente são produtores da região, então eles sempre têm verduras e legumes mais frescos, né? [...] A feira lá acontece em dia de sábado. Carne também a gente compra lá, porque os açougues daqui eu acho muito caros. [...] E quando a gente quer alguma coisa diferente a gente vai no [nome do supermercado varejista tradicional em Arapiraca] que, a partir da chegada dos grandes atacados, passou a ofertar produtos mais sofisticados, para compradores mais seletivos].*

A mudança de uma metrópole para uma cidade média acabou por alterar também a rotina de consumo de alimentos do casal, sendo a mudança mais substancial a compra de frutas, verduras, legumes e carnes na feira livre em um município circunvizinho. Contudo o consumo de cunho mais exclusivista é mantido quando se quer encontrar, em Arapiraca, produtos que eram mais facilmente acessados na metrópole.

Sobre a compra de itens de vestuário, os relatos do casal de entrevistados indicam uma prática de consumo muito comum nas cidades interioranas, não só em Alagoas: a aquisição de peças de roupas com fornecedores específicos que fazem a venda domiciliar, observando o perfil do comprador. Geralmente, são familiares ou amigos próximos dos compradores. Alguns atuam no ramo como lojistas na própria cidade ou em cidades vizinhas, outros são sacoleiros

que comprem em lugares distantes e vendem na região. Esses fornecedores levam um determinado conjunto de peças de roupa até o comprador.

J.S.V. relatou que *“a irmã dela tem uma loja, a gente compra no shopping e, às vezes, no Centro, também. Sobre a compra domiciliar, A.T.H. detalhou um pouco mais sua experiência: “eu gosto muito de comprar com a minha irmã [risos]. Ela tem uma loja no interior [...]. Eu gosto muito porque ela também tem diversidade e são coisas de marca, tem uma durabilidade muito grande. O preço é acessível, cabe no meu bolso. Eu amo as roupas de lá e também tem essa questão dos descontos, né? [risos]. A preferência por roupas de marca é um indicador de seletividade, pois além da suposta qualidade, há o apelo da exclusividade.*

J.S.V. alegou que, no shopping a gente frequenta muito uma loja específica:

eu gosto de comprar na [nome da loja] porque eu tenho problemas com calça jeans. Lá em [nome da metrópole] eu usava uma calça jeans e durava uns três meses. [...]. Tanto que eu sempre comprava calça cara, porque a durabilidade era maior. Eu usava, todos os dias, calça jeans. Aqui não, eu compro uma calça a cada um ano. A A.T.H. comprou duas calças para mim em um ano e, lá em [nome da metrópole], já teria comprado umas cinco. Então assim, a gente gasta menos.

A.T.H. confirmou relatando que *“lá a gente passava a maior parte do tempo de sapatos. Ela prosseguiu, afirmando que, no shopping, eles comprem tanto em uma loja de grife local, quanto em lojas de departamento. Essa loja de grife foi mencionada também em outros relatos e ela aparece como um aspecto de distinção, principalmente nas falas das entrevistadas. Quanto às compras de roupas infantis, J.S.V. afirmou que “lá no Centro tem umas lojas mais baratas, né? Roupas de criança tem que comprar roupas baratas, porque a criança cresce muito rápido, então perde rápido. Esse negócio de comprar tênis de marca para criança, para bebê, é besteira”.*

C.T.P. e G.V.J. afirmaram que a rotina de compras de alimentos alterou com a mudança para o RHF, mas as compras de roupas, não. As compras de alimentos pelo casal são feitas em mercados de bairro ou em supermercado atacado-varejistas, considerando a relação de proximidade com a residência, mesmo que parte das compras sejam feitas na forma de entrega em domicílio. Como o RHF para onde eles se mudaram fica distante da casa anterior, os locais de compra alteraram também. Segundo G.V.J.: *“a gente pede muito, a gente usa muito o delivery. Mas o supermercado, o restaurante e o mercadinho, que a gente usa muito mais, e farmácia, tudo o que tem em volta assim, mudou.”*

Ele continuou o relato alegando que *“a gente ia muito à padaria que tinha perto e aí, como era no pico da pandemia, o supermercado era muito pedindo, mas eu ia também no [atacado localizado próximo da residência anterior]. Agora eu vou mais ao [nome do atacado*

mais próximo da residência atual], fica mais perto de casa também. No dia-a-dia é nos mercadinhos próximos, farmácia. O posto também mudou, não vou mais para as bandas de lá para abastecer, apesar de eu achar que o posto de lá era melhor.” A localização interfere muito na escolha dos locais de compra, principalmente quando a frequência é maior. Nesse sentido, a procura cada vez menor por casas em loteamentos abertos tenderá a impactar as vendas no pequeno comércio localizado nesses bairros.

Quanto à compra de roupas, G.V.J. foi taxativo: “Ah isso não mudou não. [...] Na rua do trabalho dela tem lojas, é mais essas que ela frequenta e eu só compro roupas quando [as minhas] estiverem rasgadas mesmo [risos]. [...] São nos mesmos lugares. G.V.J. acrescentou que “nessa mesma loja tem uma seção masculina, é a mãe dela que compra para mim [risos]”. É comum nos relatos dos maridos nos casais heteroafetivos entrevistados a afirmação de que eles delegam às esposas ou às sogras a incumbência de escolherem e comprarem suas roupas.

A entrevistada C.T.P. acrescentou que a compra de roupas também se dá na forma da venda domiciliar como relatado por A.T.H.: *tem essa comodidade porque elas mandam trazer aqui. E aí é até bom isso porque, a questão da diferença entre as casas né, antes tinha que ter alguém lá para receber. Hoje em dia, o porteiro já conhece, já deixa entrar. O pessoal deixa na garagem a sacola e quando eu chego eu vejo que está a sacola lá [risos]. É bem legal.* G.V.J. por fim incluiu: “eles trazem um pacote de roupas, ela escolhe o que quer, e devolve o resto. Como já tem esse laço com a loja, aí criou esse modo de venda, também.”

As compras domiciliares de roupas ou por entrega em domicílio, no caso dos alimentos, é facilitada nos RHF's uma vez que os porteiros podem receber as encomendas, em caso de ausência dos moradores. Eles também impedem a entrada de “falsos entregadores” e alguns residenciais ainda dispõem do serviço de vigilância com rondas, que fazem o acompanhamento dos entregadores até as residências. Nesses últimos, o constrangimento aos entregadores é evidente, já que o acompanhamento pelo vigilante indica uma postura de desconfiança em relação a eles, na forma de um preconceito social que desqualifica o trabalhador como criminoso em potencial, embora não seja raro, entre moradores desses empreendimentos, em diferentes regiões do país, a presença de contraventores⁸⁷.

H.R.D. e D.M.B. relataram também que, após o casamento, eles passaram a se alimentar com mais qualidade: *a gente pode dizer que nossa questão de alimentação mudou muito porque a gente era solteiro e nossa alimentação era menos saudável do que é hoje. Era lanche, pizza, cachorro-quente, sanduíche.* Mas a rotina de compras de alimentos com a mudança da capital

⁸⁷ MIRANDA, Ricardo. Classe média no tráfico. Revista Istoé, São Paulo, Ago. 2002. Disponível em <https://istoe.com.br/23648-CLASSE+MEDIA+NO+TRAFICO/>. Acesso em: 18 out. 2021.

de estado para o RHF em Arapiraca não mudou, lá eles faziam as compras mensais em supermercados atacado-varejistas e continuou fazendo em Arapiraca nesse mesmo tipo de estabelecimento.

Quanto à compra de roupas, H.R.D. relatou que não houve mudanças nessa rotina também, pois quem cuida dessa parte é a esposa: *“aqui, geralmente, ela que faz essas coisas. Eu sou meio desligado para negócio de roupa. Ela que faz compras disso, aqui.”* D.M.B. afirmou que depois de se mudarem para o RHF manteve os mesmos locais onde compra roupas: *os mesmos, [nome da loja]. Compro muito pela internet. No Shopping também, na [loja de grife local].* Dentre os locais de compra constam algumas lojas de grife locais.

Ao falar sobre as mudanças em termos de consumo de alimentos e vestuário depois que se mudaram, T.R.C. retomou o tema da localização desvantajosa do RHF em relação à residência anterior:

Mudou! Nisso eu tenho o que reclamar. É uma coisa que eu, particularmente, não gosto. Na verdade, eu detesto. Supermercado é longe. Farmácia. Se tiver com uma dor de cabeça, para comprar dipirona não tem uma farmácia aqui perto que dê para ir a pé. Eu, particularmente, gosto de andar a pé. Eu gosto da sensação de sair de onde estou, [...] do local onde eu moro, sair para calçada, andar poucos metros e encontrar um comerciazinho local. E aqui não tem! Então, assim, se eu precisar de um mínimo que seja, eu tenho que ir até um supermercado, a mais de um quilômetro daqui, para comprar alguma coisa, voltar. Ter que depender de um carro. Não tenho como ir a pé. Isso é uma desvantagem que eu tenho que admitir. Isso eu acho muito ruim.

F.M.N. relativizou a fala de T.R.C. ponderando que existe estabelecimentos de comércio próximos, mas que eles não atendem ao padrão de consumo do casal: *“na verdade, tem até supermercado próximo. Até que tem. Só que, infelizmente, a gente sabe que, o supermercado que a gente tem próximo é de um padrão mais popular. E a gente sabe que, às vezes, a gente que acaba tendo uma condição de vida um pouco melhor, o tipo de alimento que a gente consome, a gente começa a ter preferência por algumas marcas, né? E, às vezes, não é o que normalmente tem. Então, isso também faz com que a gente acabe indo para um maior.*

As duas explanações dos entrevistados tocam em outro aspecto-chave da mudança para RHF: a segregação urbana traduzida nas práticas de consumo. Embora os RHF de alto padrão estejam localizados em áreas não tão carentes da cidade, a realidade daqueles de médio padrão não é a mesma. No caso do RHF onde mora o casal T.R.C. e F.M.N., ele está localizado em um bairro onde grande maioria da população residente é de baixa renda. Os estabelecimentos de comércio localizados no bairro têm como público-alvo a maioria dos moradores, ou seja, aqueles que residem nos conjuntos habitacionais, e não a minoria, que mora em residencial fechado.

Apesar do mercado mais próximo estar a apenas 240 metros da guarita do RHF onde mora, T.R.C. afirmou que não tem estabelecimento de comércio ali e F.M.N afirmou que existe, mas não atende o padrão de consumo do casal. Nesse caso, as práticas espaciais de consumo guardam relação com o *habitus*: a afirmação “não tem”, relatada por T.R.C. não quer dizer “não existe”, quer dizer que ele não considera a compra nesse mercado como uma possibilidade. A distância simbólica entre o tipo de consumo que aquele mercado proporciona e aquele que constitui o padrão pelo casal é de tal ordem que ele exclui a possibilidade de comprar lá. O entrevistado traduz a distância social em termos de distância física: para ele o mercadinho está “mais distante” dele dos que os supermercados atacado-varejistas situados nas rodovias, a pelo menos 3 quilômetros da sua casa.

O entrevistado T.R.C. prosseguiu abordando a incongruência entre o bairro onde está morando e o tipo de estabelecimento que ele gostaria que o comércio local oferecesse: “*outra coisa, não tem um restaurante, uma cafeteria. Não tem.*” F.M.N. tentou relativizar novamente: “*na verdade, Arapiraca quase toda não tem, né?*” Mas T.R.C. reafirmou: “*não, em alguns lugares tem, mas aqui próximo não tem. Não tem restaurante, não tem cafeteria, não tem uma lanchonete legal. Não tem.*” O descolamento socioespacial entre onde se mora e onde se compra é notório. O RHF oferece um determinado padrão de residir que atrai moradores com um padrão de consumo mais elevado, e o bairro onde o empreendimento está localizado não atende a essa demanda por produtos diferenciados. Esse deslocamento entre prática espacial de consumo e *habitus* pode ser traduzido no axioma: moro onde não compro, compro onde não moro.

F.M.N. buscou relativizar mais uma vez afirmando que eles estão conscientes das desigualdades sociais presentes no entorno e que eles têm a preocupação com o desenvolvimento do comércio no local. No entanto, o relato do morador indica que o comércio local deverá se adaptar ao padrão de consumo dos moradores do RHF e não o contrário.

A gente sempre fala o seguinte, é uma característica que tanto ele quanto eu, a gente tem. A gente gosta muito dessa questão de preservar o comércio local. Eu acho que, se a gente pode comprar aqui perto, para contribuir para melhorar aqui, então a gente vai acabar comprando aqui. A gente acaba deixando para comprar alguma coisa fora se a gente não encontrar aqui, mas isso é uma característica já nossa. Independentemente de ser no bairro. Óbvio que se a gente pudesse, tinha que ser no bairro. Mas se, por exemplo, se tiver uma padaria boa aqui, a gente preferir comprar aqui, se tiver um local onde a gente possa comprar um laticínio aqui próximo, a gente vai dar prioridade aqui. Justamente porque a gente sabe que, se a gente começa a movimentar, desenvolve localmente. Aqui, a rua principal, a gente sabe que tem alguns pontos de comércio ainda muito simples, mas que a tendência com esse aumento de casas aqui, a tendência é ele começar a estar mudando também. Então, eu acho que até mesmo, aumentando as casas aqui, com esses outros condomínios que estão construindo próximo, aí o nível de exigência para esse comércio local, começa a mudar também e eles acabam se adaptando. Então isso, a tendência é acabar mudando também. Eu acho que é um pouco lento, porque ainda o forte [...] do comércio ainda é uma população mais carente, pobre, mas a gente já começou

também a perceber. Às vezes, até a lojinha já começa a botar uma vidracinha, né? Para mostrar que tem um perfumezinho vendendo [marca famosa de cosmético], vendendo ali [outra marca famosa de cosmético]. Então isso, às vezes, a gente começa a perceber também.

Quanto ao tipo de estabelecimento onde eles fazem compras de alimentos, o casal diz que não mudou. Segundo F.M.N.: *a gente acaba indo ao supermercado que a gente tem mais costume de ir.* Quanto ao tipo de supermercado, T.R.C. respondeu: *“convencional. Porque a gente compra pouco também. Não vale a pena a gente ir para atacado, a gente não compra em quantidade”.*

Quanto às práticas de consumo de vestuário, T.R.C afirmou que adota uma postura exigente, tanto em termos estéticos quanto de consumo consciente: *“eu compro roupas em viagem. Porque, assim, eu sou muito criterioso para roupa. Então, eu preciso ver qual fabricante, se ele tem uma fabricação ética com relação aos trabalhadores, né? Eu não compro de marca que já esteve envolvida em escândalos trabalhistas. A matéria prima, de onde vem. Eu tenho que ver também o caimento, se é o tipo de corte que me favorece. [...] Eu pesquiso muito para comprar. Eu tento pesquisar marca, pesquisar o material, tenho que provar. Então eu não tenho um local específico e certo para comprar roupa.*

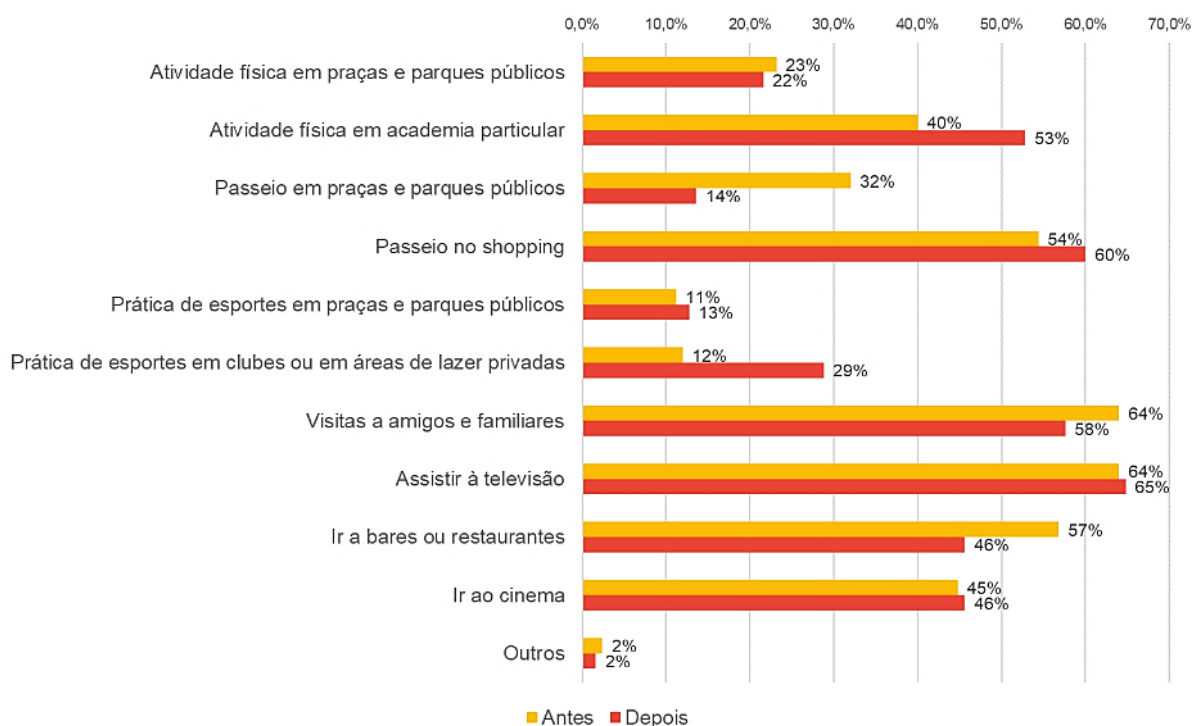
Já F.M.N. alegou não ser tão exigente com a compra de roupas: *“eu não tenho não essa questão de onde vai comprar não. Normalmente é o que eu gosto. Eu também não tenho essa questão de marca. Nunca tive. Então assim, se eu passar numa loja de bairro e eu ver uma camisa e gostar, eu vou comprar desde que caia bem. Se eu estiver no shopping e eu ver uma camisa, também, eu vou estar usando.”*

Mas sobre essa questão F.M.N. fez a seguinte ressalva: [...] *às vezes, quando a gente vai para um local diferente, a gente quer uma roupinha diferente, aí na viagem a gente acaba comprando. Fazendo algumas compras. Acho que na maioria das vezes a gente compra mais na viagem.* As compras de roupas realizadas pelo casal parecem ser esporádicas e os itens são adquiridos geralmente em viagens. Se na compra de alimentos os entrevistados não são atendidos pelo comércio de bairro, na compra de vestuário eles não são atendidos pelo comércio da cidade, corroborando o axioma anterior, mas em uma escala mais abrangente. Nesse caso, se trata de moradores com perfis de consumo altamente seletivos que os RHF também tendem a atrair.

Outro aspecto-chave que confirmou a hipótese da pesquisa foi a **alteração das práticas espaciais** de lazer a partir da mudança dos respondentes e entrevistados de um loteamento aberto para um RHF. No questionário online foram feitas duas perguntas sobre esse tema: “quais atividades de lazer você realizava com mais frequência quando morava na residência

anterior?” e “quais atividades de lazer você passou a realizar com mais frequência depois que se mudou para a residência atual? As opções oferecidas como respostas às duas perguntas foram as mesmas e os respondentes puderam marcar mais de uma opção. As respostas obtidas foram agrupadas considerando antes e depois da mudança de residência (Gráfico 18).

Gráfico 18 - Atividades de lazer realizadas pelos moradores antes e depois de se mudarem para RHF's



Fonte: O autor (2021)

A partir das respostas obtidas, é possível constatar que houve uma pequena redução das práticas de atividades físicas em espaços públicos urbanos depois da mudança para o RHF. Em Arapiraca, a administração municipal tem investido na qualidade dos espaços públicos urbanos através da implantação de novas praças e parques ou da “revitalização” dos existentes, disponibilizando academias ao ar livre, pistas para corrida ou caminhada e algumas ciclovias (Figuras 106 e 107). Talvez isso explique o menor impacto da mudança para os RHF considerando esse tipo de atividade: os moradores não encontram dentro dos muros espaços para atividades físicas ao ar livre melhores do que aqueles que são oferecidos fora.

Figura 106 - Vista do Parque Ceci Cunha II, com pistas para corrida e academia ao ar livre.



Fonte: <https://web.arapiraca.al.gov.br/>

Figura 107 - Vista do Bosque das Arapiracas, com ciclovia, pistas para corrida e academias ao ar livre.



Fonte: <https://web.arapiraca.al.gov.br/>

Contudo, o crescimento registrado da atividade física realizada em academia particular foi expressivo. A prática de atividades físicas em academias foi mencionada como uma atividade de lazer importante por parte dos moradores de RHF. O pesquisador também observou, em conversas informais com moradores de diferentes RHF em Arapiraca, que depois de a pessoa passar a morar em RHF, ela começa a se exercitar mais, seja com o cônjuge, seja com os amigos, ora em caminhadas e outros exercícios físicos dentro do residencial, ora fora dele, em academias particulares. Essa questão pode estar relacionada a um componente específico do estilo de vida: o cuidado com a saúde do corpo.

O abandono do espaço público é mais nítido quanto ao lazer do tipo passeio. O ato de se divertir caminhando pelos espaços públicos da cidade apresentou uma redução significativa depois da mudança para o RHF, considerando as respostas obtidas. A figura da rua, da praça e do parque público perdem relevância enquanto espaço de lazer contemplativo e de diversão familiar. É preciso considerar as implicações disso, pois está sendo enfraquecida a relação das crianças com esses lugares, ao passo que se fortalecem os vínculos com os parquinhos das áreas de lazer privadas, internas aos RHF. Outro impacto disso é o encolhimento da esfera pública, com prejuízos de ordem sociocultural e política na medida em que os espaços públicos urbanos são fundamentais para possibilitar o encontro entre diferentes, a afirmação da diversidade, as manifestações artísticas, o debate político, os atos reivindicatórios de direitos, dentre outros.

Ao mesmo tempo, os resultados apontam que o passeio no *shopping center* aumentou com a mudança para o RHF, expandindo o lazer enquanto entretenimento pago. Uma reflexão possível é que a experiência privatista vivenciada dentro residencial fechado pode estar contaminando outras práticas espaciais dos moradores, inclusive as de lazer, expandindo a esfera privada ao passo em que é restringida a esfera pública.

As práticas de esportes em parques públicos apresentaram um leve aumento depois da mudança dos respondentes para o RHF. Isso pode ser explicado pelos motivos apresentados anteriormente quanto às atividades físicas: a qualidade dos espaços públicos oferecidos na cidade. Contudo, essas atividades são geralmente desenvolvidas por jovens e adultos. O lazer das crianças está cada vez mais circunscrito dentro dos muros dos RHF, e as implicações disso não podem ser menosprezadas.

As visitas a familiares e amigos também apresentou redução com a mudança para o RHF. Pode ser que os respondentes passaram a receber mais as pessoas depois que se mudaram, ao invés de irem ao encontro delas; ou tenham se tornado menos abertos a receber pessoas em suas casas. Os dois casos apareceram nas entrevistas realizadas.

A atividade de lazer correspondente a assistir à televisão foi a escolhida pelo maior número de respondentes e não sofreu alteração substancial com a mudança para o RHF. Apesar desses espaços fechados oferecerem áreas de lazer equipadas e praças internas para recreação dos moradores, a TV – entretenimento particular e interno à residência –, mantém sua relevância de forma quase inalterada. A atividade de ir ao cinema, que supõe o deslocamento ao *shopping* e uma experiência mais coletiva de acesso à cultura, também não apresentou alteração significativa.

Já o tipo de lazer relacionado à ida a bares ou restaurantes teve uma redução considerável com a mudança para o RHF. O fato da pesquisa ter sido realizada em período de pandemia pode ter afetado esse resultado. Contudo, nas entrevistas foram obtidos relatos indicando que depois da mudança para os RHF, os moradores passaram a usar mais os serviços de entrega, outros se veem mais caseiros e outros, ainda mais seletivos. Se a tendência de mudança para os RHF se consolidar de forma ainda mais intensa, é preciso considerar os impactos nos empregos formais oferecidos nesses estabelecimentos para atendimento presencial.

M.Q.D. relatou que a expectativa que ele tinha com o RHF em termos de usufruir mais do lazer não mudou como ele esperaria. O descolamento entre as “possibilidades” que o RHF ofereceria, tanto em termos de oportunidade, quanto em termos de equipamentos físicos, e o parco usufruto real dessas possibilidades, transpareceu no relato de M.Q.D. como uma frustração. Segundo ele, há uma diferença entre:

o que você pensa e o que realmente acontece. A gente acreditava que quando estava vindo para cá, a gente ia mudar a rotina no sentido de que, como tem uma área murada e fechada, a gente ia caminhar mais pelo condomínio, ia passear com os cachorros, ia estar nadando na piscina, fazendo atividade física, mas foi “fogo de palha”. Quando a gente chegou aqui a gente viu que não é assim que acontece, a preguiça é a mesma, a água [da piscina] sempre está gelada. Então, assim, a gente achava uma coisa, mas é outra. A gente até começou direitinho e ainda tenta, vez ou outra bate uma inspiração e a gente começa a fazer uma caminhada, mas não dura muito tempo, não. A gente caminha três ou quatro dias e para e fica dois, três meses parados.

O pressuposto de que o novo espaço teria, por si mesmo, o poder de alterar as práticas dos moradores a partir da oferta de equipamentos e oportunidades – muitas vezes propagandeado pelas construtoras – não se traduz em um uso real por parte deles. O *habitus* muitas vezes cultivado por moradores e estimulado de forma tácita pelo espaço autocentrado e introvertido dos RHF contrasta com as possibilidades ofertadas da porta da casa para fora. A ideia de que o indivíduo, uma vez que se torna morador do RHF, irá usufruir de tudo que lhe é oferecido e de forma contínua no tempo e no espaço, parece ser frustrada em razão desse

fenômeno: aquilo que o RHF oferece em termos espaciais, como equipamentos para recreação e práticas de atividades físicas, ele retira em termos de sociabilidade, devido aos comportamentos de evitação adotados por uma parte dos moradores.

Sobre esse tema, o casal apresentou uma divergência marcante. O.W.F. discordou, afirmando: *“Eu acho, na verdade, que isso é muito individual. Eu discordo bastante disso, assim, no meu caso. [...] tem a questão do tempo, chovendo direto, então você não tem motivação, realmente. Um frio muito grande, mas em outras épocas a gente fica mais ativo, sim.”* Mas M.Q.D. reforçou sua posição: *“Eu acho não. Acho que a gente pensava que mudaria mais, mas na prática... Eu até achava ‘eita, tem uma pracinha aqui, vou patinar’.* Nunca patinei aqui.” O.W.F. retomou a divergência: *eu nunca saí com os cachorros na outra casa e aqui eu saio.* Sobre o passeio com o cachorro na residência anterior e na atual, o relato de M.Q.D. trouxe outro aspecto importante: *“eu soltava e deixava ele solto na rua e ficava vigiando. Em frente à casa, quando ele saía assim atrás de um bode, eu dava uns gritos e ele voltava para casa, mas passeava com ele solto. Aqui não, quando a gente passeia com ele aqui, quando passeia, passeia na coleira.”*

Nos RHF há regras que disciplinam o passeio com animais de estimação. Os cães devem ser conduzidos sempre na coleira. A dicotomia liberdade dentro *versus* restrições fora aparece invertida em certos aspectos e a questão dos animais é um deles. Os animais de estimação vivem mais presos dentro dos RHF do que fora deles e talvez isso seja sintomático de que o mesmo pode estar acontecendo com as pessoas. Os animais representam para alguns moradores de RHF uma ameaça interna à segurança que se expressa na forma de preocupações como “pode me atacar”, “pode atacar o meu filho ou minha filha”, “pode atacar o meu animal de estimação”. Eles tencionam o espaço interno como “espaço de despreocupação”.

Há outra questão que também ilustra comportamentos derivados da afirmação dos espaços internos dos RHF como espaços de despreocupação, representada em uma frase muito comum, informada em placas de sinalização nesses empreendimentos: “aqui as crianças brincam livres”, que pode ser traduzida como: “aqui os pais vivem despreocupados”. A velocidade máxima sinalizada dentro de alguns residenciais é de 20 km/h, embora nas vias locais, a velocidade máxima permitida seja de 30 km/h. A velocidade dos veículos se apresenta como outra ameaça interna à segurança nos RHF.

Ainda no tocante à questão da velocidade, o pesquisador teve a oportunidade de observar, dentro de um RHF, crianças com menos de 5 anos atravessando a rua em direção às áreas públicas sem a companhia dos pais. Ainda que o controle de velocidade seja importante e necessário, com vistas a priorizar o pedestre e o ciclista, parece haver um comportamento

imprudente por parte dos pais em deixar crianças muito pequenas transitarem sozinhas no arrumamento interno dos RHF.

Comparando o lazer da família antes e depois de se mudarem para o residencial horizontal fechado, P.S.T. discorreu que

assim, a questão de lazer lá nós não saíamos, não tínhamos muita opção, né? Clube, eu passei uma época quando era solteiro, andava a beber e tal, mas depois quando nós nos casamos, em pouco tempo, nós nos convertemos e nos tornamos cristãos. [...] Porque hoje em Arapiraca, a não ser para quem bebe, toda esquina tem um bar, mas para você que não bebe, se você não procurar viajar para uma praia ou para um outro lugar... E aqui [no residencial] não, se você [...] quiser levar a sua [filha] pequena para a piscina, no final de semana, no sábado ou no domingo você tem né, um local tranquilo, sem você precisar sair, né? Sem você precisar ir lá pra fora.

A prática espacial de concentrar cada vez mais o lazer dentro dos RHF também foi observada nas respostas ao questionário online analisadas anteriormente. Os moradores de RHF têm, cada vez mais, substituído os espaços públicos pelos espaços privados internos ao residencial para realização das atividades de recreação e divertimento. Essa troca aparece no relato de P.S.T. na expressão “sem você precisar ir lá pra fora”. Apesar dos investimentos realizados pelas administrações municipais nos espaços públicos urbanos, equipando-os com parquinhos infantis, academias ao ar livre, ciclovias, pistas para caminhada, ambientes para descanso, contemplação e recreação, as áreas de lazer internas oferecidas pelos RHF estão se transformando em clubes sociais para os moradores, em que o lazer privado toma o lugar do lazer público.

Finalizando a comparação, P.S.T. concluiu que: “*Então, em termos de lazer eu acho que melhorou também, em relação a lá fora, né? [...] A minha profissão, eu trabalho bastante e eu não tenho muito tempo para viajar. Eu não posso me ausentar. [...] E como a gente mudou recentemente, a gente está se organizando, veio essa pandemia e mudou muita coisa... aumentou tudo, dobrou o preço de tudo, né? Então, a gente se limita mais a ficar aqui mesmo. Aí tem um conforto, tem uma área de lazer boa e dá para você tirar um pouquinho do estresse, na piscina, tomar um banho, alguma coisa assim.*”

A comparação feita por A.T.H. e J.S.V. entre o lazer em um bairro da zona sul de uma grande metrópole e no RHF em Arapiraca foi relatada da seguinte forma: “*nosso lazer lá em [nome da metrópole] era só shopping, ou barzinho ou casa da família*”. J.S.V. complementou: “*às vezes, o barzinho ficava dentro do shopping*”. A.T.H. prosseguiu: “*a gente não ia à praça, não ia à praia. Na praia a gente foi só na nossa lua de mel, porque fica a três horas da nossa casa [...]. Sempre era shopping, shopping, shopping... ‘ah, abriu um shopping novo, vamos lá conhecer’.* O máximo que a gente fazia era boliche, cinema, barzinho e comida, mas era tudo

dentro do shopping [risos].” J.S.V. brincou dizendo que “a praia do [naturalidade do entrevistado] é o shopping [risos]. É o que dizem, né?” A médio prazo, se persistir a tendência, o shopping será a “praia” do arapiraquense, também.

Outra atividade de lazer da família, mencionada por A.T.H. é a prática confessional. Ainda de acordo com o relato dela, é possível perceber a substituição da praça pública externa pela praça “pública” interna aos muros do RHF para o lazer infantil acompanhado pelos pais.

lá também a gente ia muito à igreja, mas aqui vamos com mais frequência porque somos cristãos e moramos próximo da igreja que a gente congrega. Então vamos dois dias por semana e a gente considera isso também como um lazer, uma renovação espiritual, para a gente é muito importante. Eu acho que é a principal coisa. O fato de ter clube, piscina aqui no condomínio, ter a praça, então a gente vem para a praça à noite com os meninos, não diariamente, mas umas duas vezes por semana. A gente desce com o [filho mais novo] no carrinho, ele brinca. O [filho mais velho] anda de bicicleta, joga bola. O J.S.V. vai na quadra com os meninos.

J.S.V. acrescentou: *“Nosso lazer é aqui dentro mesmo. [...] O lazer lá [na residência anterior] era assistir filme em casa e jogar vídeo game. [...] E agora tem a academia também, né?”* Sobre a prática de atividades físicas, A.T.H. complementou: *“lá nós não íamos à academia, aqui nós vamos”*. Depois que se mudaram para o RHF, o casal passou a frequentar uma academia particular na cidade. A questão da atividade física aparece como um dos componentes do estilo de vida.

Nos relatos apresentados é possível constatar que, boa parte do lazer, o casal realiza dentro do próprio residencial frequentando a piscina, a quadra e a praça interna. Esporadicamente eles vão a um dos parques públicos da cidade. Mas comparativamente com a residência anterior, localizada em uma grande cidade, a mudança para a cidade média melhorou as possibilidades de lazer. O custo de vida mais baixo possibilita o usufruto do lazer com menos despesas. A entrevistada A.T.H. concluiu sobre sua percepção quanto ao lazer da família declarando que:

na questão do lazer nossa vida aqui melhorou 90%. Vamos à praia com mais frequência do que lá [...]. Vamos frequentemente à piscina, vamos muito ao parque, como por exemplo, no Bosque [das Arapiracas], levamos os meninos para brincar, vamos caminhar lá, vamos correr. A gente vai muito para o sítio da nossa família. E o custo de vida aqui, para o lazer, é muito mais econômico do que lá em [nome da metrópole] [...] isso faz com que eu tenha um pouco mais de lazer com os meus filhos e até mesmo com o marido, né? Então podemos dizer que aqui nós respiramos! Porque lá era só trabalhar.

J.S.V. concordou com a afirmação da esposa que *“a parte de lazer aqui é bem melhor, porque não precisa de dinheiro para você sair aqui. Você vai a um parque, você toma um sorvete ou alguma coisa. [...] Aqui a gente se diverte mais, muito mais. Tem a casa da família, né? Aqui, a parte do lazer não tem nem comparação com [nome da metrópole]. Só a parte de*

alimentação... às vezes eu quero comer às quatro horas da manhã e está tudo fechado [risos]”. Nas cidades interioranas as possibilidades de lazer são mais acessíveis em termos de espaço e de recursos, porém são mais limitados em termos de tempo ditado por períodos mais limitados de funcionamento.

Para G.V.J. e C.T.P o lazer *“mudou porque quando a gente morava lá, foi mais no pico da pandemia, então a gente ficava muito em casa. O lazer era em casa mesmo. E agora a gente já está indo mais ao shopping para jantar, saindo, indo no Bosque [das Arapiracas]”*. C.T.P. acrescentou, dizendo que *“a gente sente vontade de ir mais também, porque antes era mais longe da nossa casa e aí a gente não tinha tanta vontade, né? Mas agora que é mais próximo quando a gente passa ‘vamos ao shopping’, ‘vamos comer alguma coisa’”*. G.V.J. brincou, afirmando que *“eu sou preguiçoso para sair de casa [risos]”*. O casal mencionou que, além do passeio com o cachorro (relatado em temas anteriores da entrevista), as atividades de lazer que eles realizam fora do RHF são em locais próximos: o lazer privado como a ida ao shopping e o lazer no espaço público como a ida ao Bosque das Arapiracas.

H.R.D. alegou que as atividades de lazer da família não alteraram muito com a mudança para o RHF e que a infraestrutura de recreação do residencial apenas introduziu novas possibilidades à rotina que eles já tinham: *“não mudou muito não, permaneceu. A única coisa que agregou foi a questão do condomínio mesmo, ter uma área de lazer, uma praça, alguma coisa. Foi a única coisa que acrescentou, agora, de resto não. A gente já tinha a frequência de ir às praias, a gente frequenta a AABB porque a gente é sócio de lá. É um clube que a gente gosta e tudo. A única coisa que acrescentou na nossa rotina de passeios foi a estrutura do condomínio”*.

O pesquisador perguntou se a família manteve a mesma frequência de idas ao clube depois que passou a morar no RHF. H.R.D. respondeu: *“Não, porque teve também a questão da pandemia, né? Nessa pandemia a gente mudou muita coisa. A gente passou a ter uma rotina mais caseira. Basicamente a nossa rotina é trabalho, a nossa casa e a casa dos pais dela. É só essa rotina assim posso dizer”*. É pertinente ponderar que, pela fala do entrevistado, a oferta da área de lazer do condomínio não produziu uma grande transformação na rotina das atividades de recreação da família. Contudo, há outro aspecto-chave: o entrevistado afirmou que a família se tornou mais caseira e atribuiu essa alteração à pandemia de COVID-19.

F.M.N. contou que o lazer do casal sofreu alterações significativas após a mudança para o RHF: *“mudou, mudou muito. Antes a gente fazia mais jantar em casa, a gente recebia mais amigos. E mesmo antes da pandemia a gente já tinha reduzido. A gente adotou um método mais clean, menos gente dentro de casa, a gente tem usado mais isso. Em matéria de sair também,*

a gente reduziu”. Nesse caso, o entrevistado fez questão de enfatizar que eles se tornaram mais caseiros mesmo antes da pandemia e também se tornaram menos abertos a receberem visita em casa, corroborando os resultados apontados pelo questionário.

T.R.C. ratificou a afirmação de F.M.N. explanando: *“a gente está saindo menos e, quando sai, é só praticamente para restaurantes, não vai para shows. [...] normalmente, a gente sempre vai aos mesmos locais. A gente tem uma característica meio de fidelização dos locais que a gente anda, né?”* Segundo T.R.C.: *“os locais são parecidos com a gente, né?”* F.M.N. concordou: *“bem parecidos com a gente. É tanto que os locais que eu ando, o pessoal já sabe até o que eu como, o que eu bebo. Já pergunta: é o de sempre? [risos]. Mas uma das coisas que a gente sente muita falta, agora isso é em geral, a nível de cidade, são cafés. Às vezes, a gente quer tomar um café, entendeu? Comer um croissant bom, comer uma torta boa, né? Uma coisa assim. Às vezes, a gente não tem”*. A questão *habitus* aparece ora de forma sutil, ora de forma mais evidente nos relatos dos entrevistados apresentando demandas próprias de um público mais seletivo.

F.M.N. continuou, *“quando a gente vai a Maceió, também sempre tem (risos) os locais preferidos. Às vezes a gente vai conhecer um ou outro, né? E aí quando a gente vai experimentar, aí eu sou mais crítico em relação à comida. Eu quando eu como, eu como sentindo o sabor. Então eu já sei com o que foi temperado, o tipo de tempero que utilizou, se ele foi flambado, se ele foi no azeite, se ele foi na manteiga. Então eu tenho uma questão, assim, mais aguçada por ter certa habilidade de cozinha”*.

Os critérios de seleção utilizados pelo entrevistado apontam para aspectos de distinção atrelados à qualidade da gastronomia e ao refinamento da ambientação. Esses aspectos são exemplificados quando casal mencionou uma vinhoteca que abriu em Arapiraca. Segundo F.M.N., *“a gente gosta muito de vinho, né? É tanto que abriu até uma vinhoteca, né? Só que a gente foi uma vez quando abriu, nem tinha ainda inaugurado direito”*. Perguntado pelo pesquisador onde fica o estabelecimento. F.M.N, respondeu: *“na avenida Ceci Cunha. É um local pequeno. Eu acho que tem 4 mesas só. Eles servem uns queijos para degustação. Às vezes eles abrem para fazer noites de degustação de vinhos”*.

A localização do estabelecimento supracitado é relevante, pois a Av. Ceci Cunha se tornou um dos endereços com o metro quadrado mais caro da cidade. A via vem se transformando ao longo das últimas duas décadas. Os casarões edificadas nos lotes lindeiros vêm dando lugar a estabelecimentos de comércio e serviços mais sofisticados em relação aqueles oferecidos no centro da cidade, tais como clínicas de estética, escritórios de advocacia, lojas refinadas de decoração, restaurantes mais sofisticados dentre outros. Os conceitos de

seletividade e exclusividade relacionados à vinhoteca são evidenciados pelos entrevistados quando é mencionado o pequeno porte e o interior do estabelecimento.

Os entrevistados ofereceram mais detalhes sobre o local: *“é uma proposta de variedade de vinhos boa. É aconchegante, super bem decorado. A dona é uma simpatia. Eu adorei o local.”* F.M.N. continuou: *“você vai encontrar vinhos de R\$60,00 a R\$1.000,00. Quem vai mandar é o seu bolso. [...] É super legal. Assim, tranquilo. O ambiente, agradabilíssimo. Tipo assim, é o tipo de coisa que a gente gostaria que Arapiraca tivesse mais. Não só do ponto de vista de vinho, pelo contrário. Mas que os ambientes de Arapiraca, comessem a ter essa classe que eles trouxeram lá”*. T.R.C. concordou: *“é um ambiente esteticamente muito agradável. Uma decoração bem clean, bem minimalista, mas de muito bom gosto”*.

Os entrevistados chamaram a atenção para um movimento que estaria havendo em Maceió no sentido de que os espetinhos de bairro estariam se tornando mais refinados esteticamente: *“lá eles começaram a pegar esses espetinhos de esquina e deixar o ambiente mais agradável, servindo em um móvel esteticamente mais agradável”*. T.R.C. acrescentou: *“iluminação”*. F.M.N. concordou e concluiu:

Iluminação! Arapiraca ainda tinha essa falha. Tinha até o local, mas esteticamente não era agradável. E agora não. A gente consegue observar que a cidade em si, ela já está mudando a cara, né? Então, por exemplo, até uma barbeariazinha que antes era só a cadeira, o espelho e o cara lá cortando o cabelo. Hoje não. [...] ele já tem onde tomar uma cervejinha, onde o cara ouve uma música. Se tiver espaço, bota uma sinuca. Por que? Porque ele começa a entrar nessa competição de deixar mais agradável e vai chamando a atenção. T.R.C. já gosta mais assim. Eu não. [...] Mas a gente vê e a gente gosta quando isso vai acontecendo, porque vai dando uma certa classe, né? [...] Outro defeito que Arapiraca tinha antigamente... como eu já moro há longos anos, sempre tinha isso... quando aparece alguma coisa melhor, esteticamente bonita, arrumada, sempre era muito caro. Então, raramente, ia para frente.

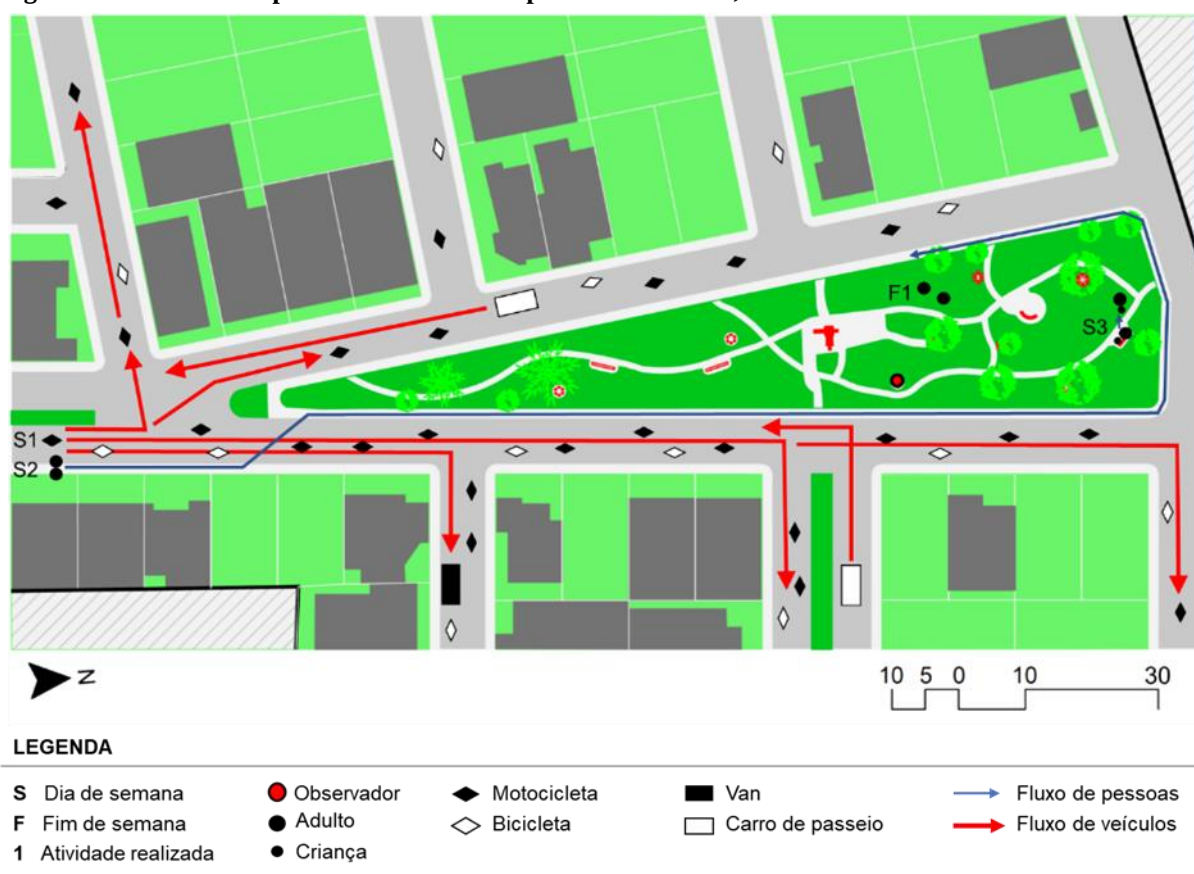
O casal relatou que a cidade está avançando no sentido de oferecer estabelecimentos comerciais e de serviços mais refinados e contemporâneos àqueles próprios dos grandes centros. Assim, segundo eles, os RHF's poderiam ser vistos como uma expressão dessa sofisticação, que deveria ser acompanhada pelos estabelecimentos de consumo localizados na cidade.

A hipótese de que as práticas espaciais de lazer estariam cada vez mais restritas aos espaços intramuros foi confirmada pelos resultados da aplicação do questionário *online* e da realização das entrevistas. Para entender se os moradores estão realizando nos espaços internos dos RHF's atividades de lazer que poderiam ser feitas nos espaços públicos abertos, foi realizada observação não participante em uma praça pública interna de um RHF de médio padrão, localizado em Arapiraca, tomado como estudo de caso. As práticas foram registradas, mapeadas

e reconstituídas com imagens que combinaram a fotografia do local sobreposta com figuras humanas realizando as atividades observadas. As práticas observadas em dias de semana foram identificadas no mapa com a letra “S” e aquelas realizadas no fim de semana, com a letra “F”.

Pelas manhãs, nos dias de semana, foram observadas as seguintes práticas: chegada dos trabalhadores (S1), caminhada ou corrida praticada pelos moradores (S2), brincadeiras das babás e mães com as crianças (S3). Na manhã do sábado, foi observada a manutenção realizada pelos funcionários (F1), e na manhã do domingo não foi observada nenhuma atividade no local (Figura 108).

Figura 108 – Práticas espaciais observadas no período da manhã, nos dias de semana e de fim de semana.



Fonte: O autor (2021)

O maior fluxo observado nas manhãs dos dias de semana no espaço interno do residencial é a chegada dos trabalhadores nas construções das casas (Figura 109). Eles chegavam por volta das 06h40 e ficavam do lado de fora da guarita, aguardando o horário em que era autorizada a entrada. Alguns esperavam em pé, outros sentados no meio-fio e outros encostados nas suas motos e bicicletas. Às 06h50 o portão era aberto e os trabalhadores adentravam o residencial. Esse fluxo está representado na Figura 108 com código “S1”. A

maioria das motos e bicicletas tem uma caixa plástica de supermercado acoplada na traseira para levar itens de necessidade. As motos entram tanto com condutores sozinhos, quanto com um carona, na garupa. Outra parte dos trabalhadores se desloca por bicicleta e a pé, esses últimos sempre vêm conversando com um colega na bicicleta. Com base na observação, aproximadamente 40 motos (10 com carona), 20 bicicletas e 5 caminhantes adentram o residencial nos dias de semana para labutar nas obras, totalizado 75 trabalhadores.

Uma prática espacial comum na praça interna do residencial é a caminhada ou a corrida, realizada pelo morador ou moradora, de forma individual, ou junto com o cônjuge (Figura 110). Essa atividade é muito frequente nos dias de semana, nesse residencial, tendo sido observada nos três turnos. Pela manhã é mais comum a caminhada, enquanto à tarde e à noite, a corrida é mais frequente. Geralmente, os caminhantes ou corredores dão duas ou três voltas usando a calçada em torno da praça. Essa calçada, por ser estreita (com apenas um metro e meio) é disputada pelos usuários do espaço e foi observada uma certa separação hierarquizada no seu uso. Se tem crianças brincando na calçada, os moradores adultos vão pela pista de rolamento; mas quando são as diaristas passando por ali e tem moradores caminhando ou correndo pela calçada, elas andam pela pista.

Figura 109 – Manhã: prática espacial S1



Figura 110 – Manhã: prática espacial S2



Fontes: O autor (2021) editadas com figuras humanas disponíveis em <https://pixabay.com/>

Ainda pelas manhãs, nos dias de semana, é comum as babás levarem os bebês no carrinho, se assentarem no gramado em áreas sombreadas e brincarem com eles (Figura 111). É interessante observar que somente as babás se assentavam no gramado, as mães se assentavam nos bancos e ficavam olhando os filhos brincarem em volta. Esse aspecto também indica uma certa afirmação de distinção no espaço, na medida em que as mães parecem não adotar certas práticas das babás para não serem confundidas com elas.

No fim de semana, a praça interna parece ter um fluxo menor de usuários nos três turnos. Isso pode ser explicado pelo fato de os moradores preferirem usar a área de lazer do residencial aos sábados e domingos. Na manhã do sábado, as práticas mais observadas na praça são realizadas por dois funcionários do residencial: a varrição do gramado, o recolhimento de alguns recicláveis deixados ali, a destinação desses resíduos ao ponto de coleta e a poda das árvores (Figura 112).

Figura 111 – Manhã: prática espacial S3



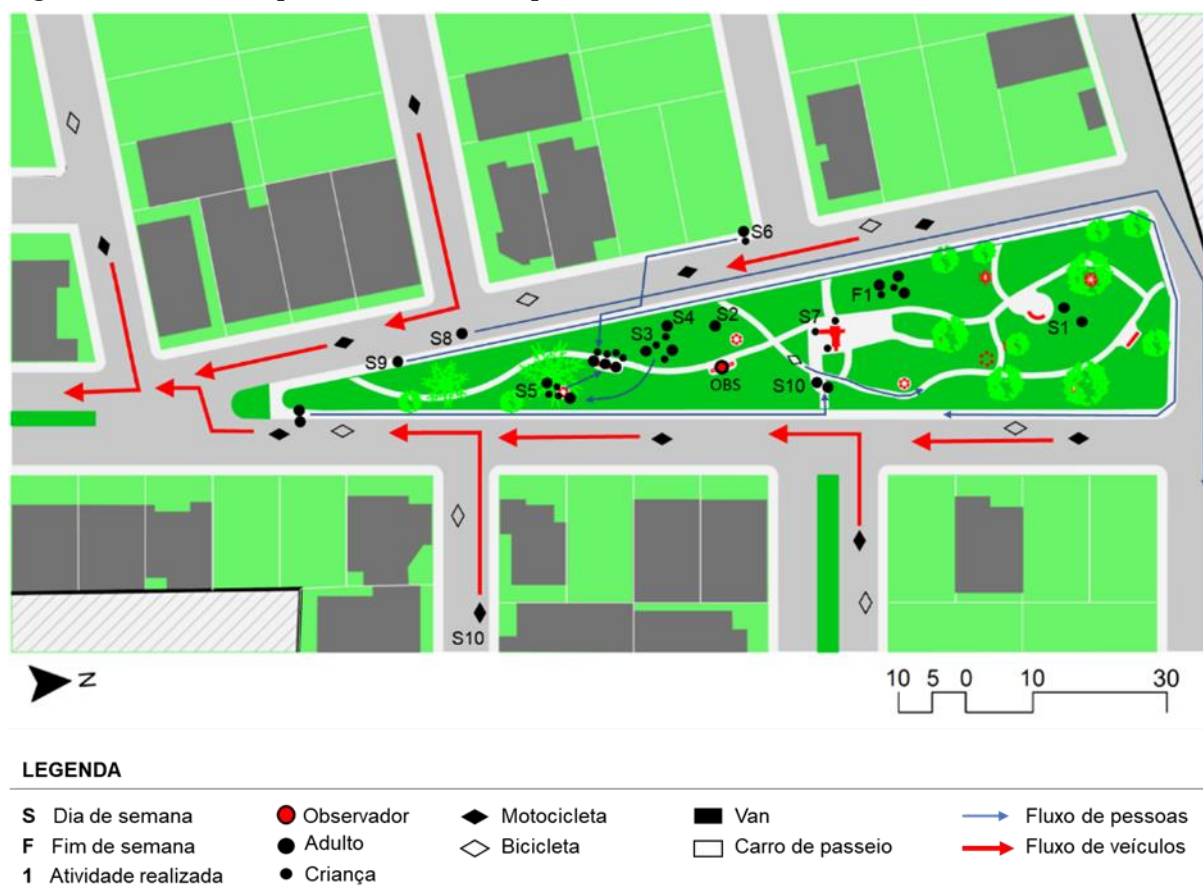
Figura 112 – Manhã: prática espacial F1



Fontes: O autor (2021) editadas com figuras humanas disponíveis em <https://pixabay.com/>

O final da tarde, nos dias de semana, é o período em que a praça interna é mais utilizada (Figura 113). Em diferentes dias, foi observada a manutenção da praça pelos funcionários do residencial: a varrição do gramado (S1) e jardinagem (S2). No pôr-do-sol, as babás costumavam levar os bebês para a praça (S3), no carrinho (Figura 114). Geralmente, outras babás se aproximavam com outras crianças (S4) e ficavam conversando entre elas. As babás se assentavam ora no gramado, ora nos bancos (S5), tiravam os bebês do carrinho e brincavam com eles. As mães também começavam a vir com seus filhos para a praça nesse horário (S6), mas elas tendiam a se assentar em um banco, às vezes próximo, às vezes, distante das babás, ou ficavam em pé. Outras crianças um pouco maiores se juntaram na praça e começavam a brincar no parquinho (S7) (Figura 115).

Figura 113 - Práticas espaciais observadas no período da tarde, nos dias de semana e de fim de semana.



Fonte: O autor (2021)

Figura 114 – Tarde, prática espacial S3



Figura 115 – Tarde: prática espacial S7



Fontes: O autor (2021) editadas com figuras humanas disponíveis em <https://pixabay.com/>

Por volta das 17h00, em diferentes dias, uma diarista levava dois cachorros na coleira (S8), um em cada mão, para passear ao redor da praça (Figura 116). Um morador chegava para fazer sua corrida mais ou menos neste horário (S9), ao redor da praça. Ele corria pela calçada e a diarista passeava com os cachorros pela pista, ratificando a observação sobre a calçada como espaço de disputa, com a primazia do morador em relação aos trabalhadores. Entre 17h00 e

17h30 há o fluxo de saída dos trabalhadores das obras, que se dava de forma mais esparsa do que a entrada no início da manhã.

Nos fins de semana, a praça fica relativamente vazia, pois os moradores tendem a usar mais a área de lazer: aos sábados, os pais jogam futebol na quadra e as mães ficam com os filhos nas piscinas; aos domingos, tanto os pais quanto às mães, vão para as piscinas com os filhos. A única prática observada na praça interna, nesse turno, no final de semana, foi pais passeando com seus filhos e com os cachorros de modo esporádico (F1) (Figura 117).

Figura 116 - Tarde: prática espacial S8



Figura 117 - Tarde: prática espacial F1

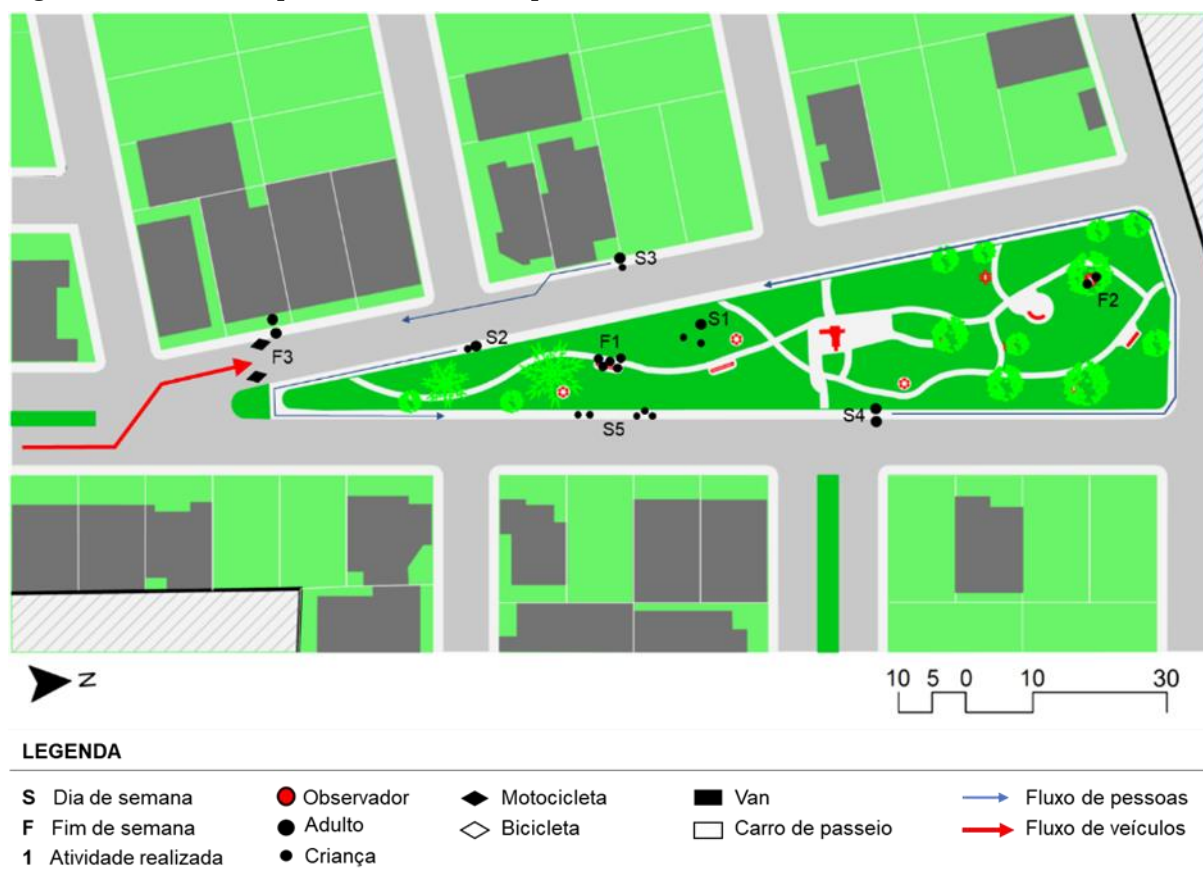


Fontes: O autor (2021) editadas com figuras humanas disponíveis em <https://pixabay.com/>

Nos dias de semana, enquanto as mães e as babás brincavam com as crianças pela manhã (com menor frequência), e no final da tarde (com mais recorrência), à noite, eram os pais que costumavam passear ou brincar com os filhos na praça interna do residencial (Figura 118).

Entre 19h30 e 20h30 foram observados, em diferentes dias, um pai que jogava futebol com seu filho e o amigo dele (S1), um pai que caminhava com o bebê no colo pela calçada da praça (S2) (Figura 119) e outro pai que passeava com a filha pequena ao seu lado na calçada das residências (S3). Foi observado também casais de moradores praticando corrida ao redor da praça no período noturno (S4) (Figura 120). Essa atividade física é uma prática espacial de lazer observada com muita recorrência na praça interna do residencial. Dois grupos de crianças costumavam brincar na calçada da praça, duas meninas brincavam de boneca e dois meninos e uma menina jogavam com perguntas e repostas.

Figura 118 - Práticas espaciais observadas no período da noite, nos dias de semana e de fim de semana.



Fonte: O autor (2021)

Figura 119 - Noite: práticas espaciais S1 e S2



Figura 120 - Noite: prática espacial S4



Fontes: O do autor (2021) editadas com figuras humanas disponíveis em <https://pixabay.com/>

No final de semana, o perfil dos usuários da praça muda no período da noite, entrando em cena os adolescentes. Eles tendem a se concentrar em um mesmo lugar (F1) para conversar ou namorar (F2) (Figura 121). De acordo com as observações realizadas, o banco linear onde os adolescentes se concentraram em F1 foi o local mais frequentado por diferentes grupos de usuários, em diferentes dias, nos horários da tarde e da noite. Uma explicação possível para isso

seria que nesse ponto se tem uma vista desobstruída para a maior parte da praça. Ainda que o RHF ofereça maior sensação de segurança, posicionar-se de forma a ter uma ampla visão do entorno é um comportamento típico de quem se sente inseguro.

Nos fins de semana, à noite, são mais comuns as entregas de pratos e refeições pedidas pelos moradores. A partir das 19h00, os entregadores passavam a ser acompanhados pelo serviço de ronda até realizarem a entrega na casa do morador (F3) (Figura 122). Essa prática espacial está impregnada de preconceito social pois a desconfiança sobre o entregador fica evidente: ele é acompanhado porque pode ser um “assaltante disfarçado”.

Figura 121 - Noite: prática espacial F1



Figura 122 - Noite: prática espacial F3



Fontes: O autor (2021) editadas com figuras humanas disponíveis em <https://pixabay.com/>

A observação não participante identificou que a praça interna é utilizada com mais frequência pelas crianças, em especial, o parquinho, a calçada e os caminhos para andar de bicicleta. A recorrência com que as crianças estão usando a praça interna para brincar pode indicar aquilo que as respostas ao questionário apontaram: a prevalência da recreação infantil nos espaços fechados dos residenciais. A prática das mães e babás passearem com os filhos às tardes e os pais, à noite, também indicam que a praça interna esteja substituindo os espaços públicos abertos enquanto local preferido para esse tipo de recreação.

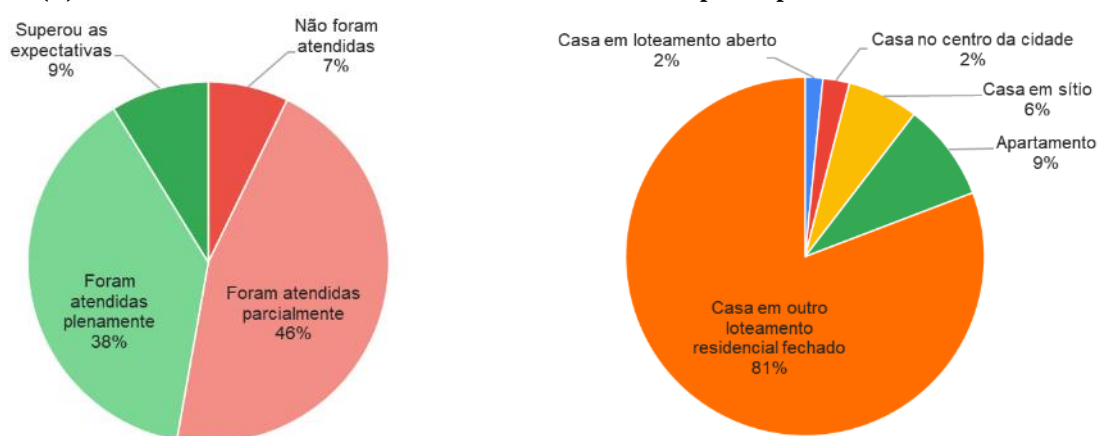
A observação das práticas espaciais do tipo atividade física, tais como corridas, caminhadas e futebol também corroborou os resultados da aplicação do questionário: a preferência dos moradores pelos espaços internos do RHF para essa finalidade. Esses resultados reforçam que os espaços públicos estão sendo abandonados pelos moradores de residenciais fechados enquanto lugares para o lazer, especialmente para a recreação infantil. As implicações dessa recreação introvertida para a formação humanística e cidadã das crianças precisam ser escrutinadas em outros estudos.

6.6 Grau de satisfação com o RHF e perspectivas futuras

A última seção da pesquisa empírica abordou como temas: o grau de satisfação ou insatisfação dos moradores com o RHF onde residem; perspectivas futuras em termos de opção de moradia caso se mudem do RHF onde estão hoje; e colocações finais sobre algum aspecto que os moradores consideram importante e que não tenha sido tratado no questionário ou na entrevista.

A avaliação dos respondentes ao questionário quanto ao atendimento das expectativas com o RHF consta no Gráfico 19. O entendimento de que os RHF's não corresponderam totalmente às expectativas que eles geraram somou mais de 50% das respostas, demonstrando uma certa desilusão com o modelo por uma parte considerável dos moradores que responderam ao instrumento de pesquisa. Essa constatação é importante na medida em que vão ficando evidentes a conversão das utopias em distopias, principalmente em termos de localização, acesso a comércio, infraestruturas pouco diferenciadas em relação ao restante da cidade, convivência difícil entre moradores dentre outras. Contudo, quando colocados diante de uma suposta mudança do RHF onde estão hoje para outro local, considerando cinco opções de moradia, a grande maioria afirmou que se mudaria para casa em outro RHF.

Gráfico 19 – Respostas obtidas para: (A) As expectativas que você tinha com a mudança para o residencial fechado; e (B) Se você decidisse mudar do residencial fechado, você optaria por.



Fonte: O autor (2021)

Esse aspecto indica que, apesar dos RHF's não estarem atendendo a contento as expectativas que eles estão gerando, os moradores não encontram opções melhores na cidade considerando as outras quatro possibilidades de moradia. Este resultado parece apontar, também, que a opção pelos RHF's se deve à falta de alternativas, considerando os fatores

entendidos pelos moradores como relevantes na escolha do local e do tipo de moradia. Esse cenário indica que, se mantida essa tendência, Arapiraca abrigará um número cada vez maior de RHF's dispersos pela malha urbana. Adicionalmente, quanto piores forem as condições de moradia nos espaços externos, menor será o nível de exigência dos moradores dos RHF's nos espaços intra-muros.

Quanto às perspectivas dos entrevistados, O.W.F. afirmou que está satisfeito com o RHF onde mora, mas observou pontos que precisavam ser melhorados: *“eu acho bem satisfatório, aqui, pela organização do condomínio que ainda tem muito a melhorar. O condomínio é relativamente novo [...], mas eu avalio de uma forma bem positiva. Porque de fato a gente mora em uma rua que não tem buraco, que tem uma manutenção, o condomínio se preocupa com essas questões mais básicas, para resolver mais rápido.”*

Quanto às falhas notadas, O.W.F. apontou que: *“a gente esperaria [...] que houvesse uma ronda maior, que a gente sabe que existe, mas ela não é tão constante, apesar de que o condomínio também instalou câmeras. Tem a questão da cerca elétrica, só não sei se essa cerca elétrica realmente é tão eficaz. [...] Mas quando a gente avisa, de imediato, eles já procuram resolver. [...] o condomínio deveria ter uma fiscalização maior quanto às obras, porque tem construtores aqui que ultrapassam um pouco do tempo ou iniciam antes do horário e aí causa todo um transtorno para os moradores”*.

Quanto às melhorias que M.Q.D. gostaria que fosse implementada no RHF ele mencionou: *“pavimentação da rua, que não é pavimentado ainda. A questão também da área de lazer que demorou muito tempo, mas agora entregaram a quadra”*. A pavimentação das ruas no RHF onde M.Q.D. mora foi executada com paralelepípedo rejuntado, por isso ele parece se referir à ausência de pavimentação asfáltica. Na abordagem desse tema, o entrevistado apontou para outro aspecto-chave que altera quando se tornam moradores em RHF's:

Eu acho outra coisa também. Quando a gente não mora em condomínio sempre tem na vizinhança obra que começa muito cedo, [...] vizinho que fica escutando música alta [...]. Só que pelo fato de estar num condomínio as pessoas não levam isso como algo natural. Então elas acham que tem que ter horário mesmo, que tem que dar multa. Eu concordo que tem que ter horário mesmo, mas não concordo que tenha que ter horário pelo fato de estar em um condomínio. Eu acho que tem que ter um horário para manter uma boa convivência, independentemente de estar no condomínio ou estar fora. A pessoa tem que ter um horário para começar uma obra, para terminar uma obra, para pensar no coletivo. [...] muita gente, pelo fato de estar no condomínio começa a cobrar algo que não cobrava antes. Não estou dizendo que está errado você cobrar isso. Mas só pelo fato de estar no condomínio, estar pagando aquela taxa, aí você se sente no dever e no direito de cobrar com mais veemência que aquilo seja cumprido. [...] Se você veio para o condomínio sabendo que ia ter essas normas. Então o mínimo é você querer que essas normas sejam cumpridas.

Esse relato de M.Q.D. exemplifica como a ida do morador para o RHF opera uma internalização de que ele deixa a condição de cidadão (“é meu direito, por isso, deve ser garantido”), para a condição de cliente (“eu pago, por isso, exijo que seja cumprido”). A questão da *distinção* opera nessa transformação afirmando residencial fechado como um espaço físico e social “civilizador”. A experiência de P.S.T. é muito ilustrativa desse movimento: no conjunto habitacional ele organizava um mutirão de limpeza, juntava o lixo, pintava o meio-fio e sinalizava as vias; no RHF, ele paga para que tudo aquilo seja feito sem precisar se *preocupar* com a limpeza do local.

Colocados diante da suposição de se mudarem para outro local e oferecidas como opções “casa em sítio como primeira residência”, “casa em loteamento aberto”, “imóvel no centro da cidade”, “apartamento em edifício vertical” ou “casa em um outro residencial horizontal fechado” M.Q.D. respondeu: *“eu acredito que a gente iria para outro condomínio. Embora a gente goste muito também de ambiente rural, sítio, chácara, [...] mas não como primeira moradia. Para moradia, eu acho que a gente quer continuar morando em condomínio.*

O.W.F. concordou e afirmou, com maior ênfase: *“se saíssemos daqui, a gente, com certeza, ia querer uma casa em outro condomínio. [...] seria mais fácil inclusive a gente ir para um apartamento em um prédio que tenha vigilância do que ir para uma casa em um lugar que não tenha.* M.Q.D. apresentou uma discordância: *“apartamento é uma coisa que a gente já chegou à conclusão que a gente não quer mais voltar. A gente morou muitos anos em apartamento. [...]. E é horrível. A gente já morou no terceiro andar, no segundo andar, no primeiro andar... até no subsolo a gente já morou...*

O.W.F. relativizou: *“na verdade, o que era ruim, é que a gente nunca morou em prédio que tivesse elevador. Então a gente tem uns traumas relacionados a subir e descer escadas, fazer mudanças [...]. Nunca a gente passou por nada negativo em apartamento, não.* Esse impasse se repetiu quase como um padrão para diferentes casais de entrevistados: a opção por apartamento é vislumbrada como possibilidade por um dos cônjuges, mas negada veementemente pelo outro.

Perguntados se haveria alguma outra alteração importante na vida do casal que a mudança para o RHF teria gerado e a entrevista não teria contemplado, O.W.F. respondeu *“não, [...] é mais questão de segurança mesmo, conforto, lazer, todos esses pontos”.* Para M.W.D. *“também não. Todas as mudanças a gente já contemplou na fala”.*

De acordo com P.S.T., as mudanças que ele gostaria de ver no RHF passaria pelo

condomínio asfaltado, que eu acho que a gente está um pouquinho longe. A questão da organização, a questão do síndico, essas coisas, eu também senti que está

deixando a desejar. Tem muita coisa aí que está faltando, né? Mas, assim, são coisas que eu acho, com o tempo... depois que nós chegamos foram construídas muitas casas. [...]. Chegou muita gente. [...] Então a gente vê que as coisas vão se ajustando, né? E ainda tem muita coisa que precisa ser ajustada. Mas, no geral, a gente continua mantendo a expectativa que nós tínhamos. Não deixou a desejar, não. Faltam algumas coisas ainda tipo uma academia que nós não temos aqui. A gente, antes de morar aqui, fazia pilates [...] e a gente veio para aqui e ficou distante.

A pavimentação asfáltica também aparece na fala desse entrevistado como uma questão importante, além da academia. Na visão do morador, se um serviço ficou distante em razão da mudança para o RHF, então esse mesmo serviço deveria ser oferecido dentro do empreendimento. Essa lógica dos RHF's como microcosmo, onde todas as suas demandas enquanto cidadão vão sendo satisfeitas, é chave para entender como é reproduzida a compartimentação da vida urbana por esse tipo de empreendimento.

O círculo vicioso então se fecha nesse movimento autorreferente: os RHF's são implantados em lugares distantes das áreas com maior oferta de serviços na cidade e, como falsa solução para isso, passam a ofertar os mesmos serviços dentro do espaço fechado como substituição daqueles disponíveis nos espaços abertos justificando que aqueles estão distantes. Outro aspecto mencionado pelo morador diz respeito à gestão do RHF onde ele mora. As críticas à gestão é um aspecto-chave da distopia dos RHF's e serão retomadas mais adiante

Sobre as opções de moradia, caso se mudassem do RHF, P.S.T. respondeu:

Hoje, eu iria para um outro residencial, porque eu me sinto bem aqui, me sinto protegido em relação a lá fora, me sinto à vontade. [...] É como se você tivesse uma outra vida. Você vai trabalhar e volta, é como se você tivesse aquele mundo seu ali. E lá fora você chega tem aquela preocupação, para o carro na porta, tem que fechar os vidros e conferir se está tudo seguro [...]. Aqui não, às vezes o carro aqui dorme aberto. Entrou no condomínio você já se sente tranquilo, não tem mais aquela coisa de ficar aperreado olhando a rua e tal se tem alguém te seguindo, se está... entendeu? A sensação de segurança para mim é bem interessante. Então eu não iria morar mais de jeito nenhum lá fora, eu acho que eu não iria me acostumar mais não, em voltar, vamos dizer assim, para a selva, né? [...] Esse aqui para mim, graças a Deus, supre as minhas necessidades. De acordo com as minhas possibilidades financeiras, para mim está ótimo. Bom demais. Pretendo ficar aqui até o dia que Deus pretender nos levar [...].

O efeito de “simulação de uma realidade paralela” é outra utopia comercializada pelos RHF's. Esse efeito é assimilado pelo entrevistado e isso se torna perceptível na sua fala. A utopia do RHF como “espaço de despreocupação” também foi reafirmada pelo entrevistado. A dicotomia “aqui dentro versus lá fora” ganha aqui contornos extremos: “o paraíso no interior” versus a “selva no exterior”, corroborando a reflexão de Diken (2004, p. 98) “quando a cidade é dissolvida (...) o vínculo arquetípico entre civilização e barbárie é invertido. E aqui temos a fantasia subjacente da vida urbana contemporânea: a cidade é um local de sobrevivência imprevisível e perigoso, uma ‘selva’”. Ao mesmo tempo, a mudança para o RHF é internalizada

pelo morador como um signo de evolução civilizatória e, nesse caso, voltar a morar em loteamentos abertos é interpretado como um retrocesso, um “retorno à barbárie”.

Perguntado se teria havido outra mudança que não tinha sido tratada na entrevista, P.S.T. disse *“que eu lembre, não. Eu acho que, para mim, o primordial dessa mudança foi a liberdade que a minha filha tem para brincar, a sensação de segurança que eu sinto aqui dentro, o conforto em si da casa e tudo, a casa solta bem ventilada. [...] A tranquilidade, de uma maneira geral, que eu não tinha lá fora eu encontrei aqui dentro. A única coisa que eu acho, como a gente já comentou anteriormente, o diferencial aqui é a questão das pessoas, da relação com as pessoas, né? Sempre procuro fazer o melhor para viver bem, para não ter problema com ninguém.* Na conclusão da sua resposta, o morador elogiou os aspectos positivos que ele vê no RHF e reafirmou como ponto negativo o comportamento arrogante, de evitação social, por parte de alguns moradores, reforçando isso como um aspecto negativo desses espaços.

Para J.S.V. e A.T.H. o residencial horizontal fechado onde moram correspondeu em parte às suas expectativas. De acordo com J.S.V. *“eu gosto bastante dele, mas o que me deixa bem insatisfeito é a falta de transparência da administração. Isso me deixa doente. A desorganização. Porque lá em [nome da metrópole] a gente tinha parentes, minha mãe mesmo morava em um condomínio que era 10 vezes maior do que esse aqui [...] tinha mais de 3 mil famílias e não era tão desorganizado como aqui.* A.T.H. apontou para a mesma direção:

eles falam que tem muita inadimplência, porém eu acho que o dinheiro que entra não é bem distribuído. Eu não entendo muito do financeiro mas algumas pessoas comentaram que foram até o plantão lá e pediram para ver essa questão dos valores e tudo batia e ainda sobrava dinheiro para o caixa. [...] Eu acho que o condomínio tem um potencial muito grande para crescer, muito grande porque tem muitas pessoas do bem, pessoas que estão dispostas a ajudar, [...] pessoas guerreiras, que buscam, que dão o melhor, que dão o gás, [...] O que falta mais é a questão da administração ter transparência para conosco e organização no próprio condomínio.

Uma boa “gestão do dia-a-dia”, conforme a fala do agente imobiliário S.M.R., parece ser o que dá sustentação à outra utopia da vida em residencial fechado vendida pelas construtoras, atrelada aos conceitos de “organização” e “planejamento”. Essa utopia está apoiada na prevalência da gestão privada sobre a gestão pública em termos de efetividade, transparência e boa aplicação dos recursos. Contudo, se os dois modelos de gestão começam a se assemelhar nas mentes dos moradores o “castelo de cartas” começa a desmoronar. Por isso a gestão dos residenciais é um aspecto-chave, sensível para as construtoras que vendem essa modalidade de empreendimento.

Outra reclamação dita por A.T.H. diz respeito ao descompromisso com a saúde pública no interior do RHF onde ela mora: *“o terreno ao lado da nossa casa estava cheio de larva de*

mosquito da dengue.” J.S.V. confirmou com mais detalhes: “o agente de endemias esteve lá e falou: ‘olha, tem que pedir alguém para vir aqui porque tem um monte de larva aqui no terreno. Inclusive, em todos os terrenos aqui, que estão vazios, encontrei larvas’. Aí a gente já foi falar com a administração, abriu o chamado e [...] eles falaram que não ia e que quem tem que cortar é o dono do lote. [...] Eu acho que deveria partir do condomínio isso daí.

A questão da manutenção dos lotes é sempre conflituosa, pois os proprietários de lotes pagam a mesma taxa de manutenção cobrada dos moradores, mas eles alegam que não usufruem dos espaços do residencial com a mesma frequência e intensidade. A realização da limpeza dos lotes por parte da administração seria uma espécie de justificativa para a equiparação da cobrança.

O ponto da participação nas assembleias também é criticado pelo casal. Para J.S.V., *“eles cobram da gente para ir lá nas reuniões, mas para mim todas são perda de tempo. [...] Já fui em três e nunca chega a um consenso”*. A.T.H. ressaltou *“a rua onde a gente mora, como é a principal, por onde todo mundo passa, eles dão uma ajeitada a mais, né? Eles tentam dar uma organizada. Nas outras ruas, eu vejo no grupo ‘oh, quebrou não sei o quê’, ‘oh, tem não sei o quê aqui’. Que bagunça aqui. Aqui é muito bagunçado e nem tem tanta família assim.”*

As reclamações dos moradores direcionadas à “gestão do dia-a-dia” pelas administrações dos RHF’s parecem apontar para o “calcanhar de Aquiles” do sistema. A promessa vendida pelo mercado imobiliário da vida em residencial fechado como a “visão do paraíso” é contestada pelos moradores quando avaliam mal a gestão interna desses espaços. Na inversão da dicotomia, o “aqui dentro” vendido pelas construtoras como “outro mundo”, “planejado” e “organizado” é chamado pelo casal de moradores de “fim de mundo”, “sem lógica” e “bagunçado”.

A ausência da pavimentação asfáltica é sentida também pelos dois entrevistados quando comparam com outros residenciais apontando uma pretensa má aplicação dos recursos por parte da administração: *“em questão de infraestrutura. Aí você vê que o condomínio em que as casas são mais simples e a rua é toda com asfalto e aqui não tem asfalto. [...] Eu aposto que eles pagam menos condomínio que a gente”*.

Contudo, quando o casal de moradores foi perguntado sobre qual opção de moradia eles escolheriam caso se mudassem do RHF onde estão, a resposta foi unânime. Conforme A.T.H. *“para outro residencial fechado. Nós não optaríamos mais, mesmo a agente já ter morado em loteamento aberto, não optaríamos voltar mais para lá, pela questão da segurança e do lazer das crianças. [...] Em apartamento, está fora de cogitação total.* J.S.V. reforçou: *“em*

apartamento, nem pensar. É muito pequeno”. A.T.H. continuou: “em sítio não ia dar muito certo, J.S.V. precisa de acesso à internet muito rápida por conta do trabalho dele.”

Quanto às expectativas com o RHF, G.V.J. falou sobre alguns aspectos que põem em xeque algumas utopias do RHF atrelados à “organização” e “liberdade”: *“teve uma confusão por causa do uso da churrasqueira, com alguém chegando oito da manhã e o cara que chegava mais tarde não tinha churrasqueira nenhuma. O cara começa a reservar. Eu acho que faltou organização nesse sentido”*. Em outro momento, o entrevistado mencionou *“eu vejo o pessoal reclamando de cachorro na praça e eu fico até com receio de andar com o meu cachorro. As crianças vêm brincar com ele e talvez uma mãe não goste, fique achando perigoso e tal. Tem um lado positivo esse social mais próximo, mas me criou também essa imagem, essa sensação de estou sendo vigiado, às vezes.”*

Contudo, quando perguntados sobre qual opção de moradia eles escolheriam caso se mudassem dali, C.T.P. respondeu *“a gente não sabia o que esperar. A gente nunca teve antes essa experiência de condomínio fechado [...]. Hoje a gente, realmente, prefere. É incomparável morar em um condomínio fechado para os outros tipos. G.V.J. concordou relatando que “foi uma diferença gritante. A gente, antes de vir para cá, morava em prédio, aí foi casa de rua e agora condomínio horizontal. A gente meio que teve as três experiências e o condomínio fechado horizontal, com certeza, foi a melhor”*.

C.T.P. retomou e arrematou: *“foi a melhor experiência. A questão da segurança e tudo. Como eu estou grávida, [...] eu acho que se eu estivesse na outra casa eu estaria bem mais paranoica, mais preocupada com algumas pequenas coisas que hoje eu posso relaxar mais porque eu estou morando em um lugar que me dá mais sensação de segurança”*. Novamente, o RHF é entendido como local de despreocupação e de relaxamento atrelados à sensação de segurança.

O casal H.R.D. e D.M.B. avaliou o grau de satisfação com o RHF também acionando elementos importantes para a corrente análise. H.D.R. avaliou que

a minha esposa disse nota, 10. Eu não sou assim tão otimista como ela, mas eu digo que está próximo de 10. De 8 a 9. Eu acho que faltam algumas coisas. [...] A gente também vive em um momento complicado, onde as pessoas às vezes levam as coisas para o lado pessoal. [...] Cada pessoa tem a sua maneira de pensar, tem a sua história, tem o seu convívio, então é complicado você mudar isso. Eu penso isso, que as pessoas vivem em um mundo hoje que tudo é “8 ou 80” e, às vezes, a vida não é assim. [...] Então eu acho que o maior problema no nosso residencial são essas relações – não sei se é o termo correto – interpessoais, né? Eu vejo que falta isso para a gente evoluir como comunidade. Eu levo aqui como uma comunidade.

D.M.B. corroborou exemplificando: *“a gente tira pelo grupo [de Whats App] da gente, do condomínio. Do nada, você não pode falar alguma coisa e acontecer alguma coisa que já é aquele problema.”*

A premissa de que um conglomerado de moradores em um RHF seria uma comunidade é outra utopia vendida pelo mercado imobiliário. Uma comunidade se forma a partir de uma integração social pautada por relações afetivas e duradouras e não apenas por residirem em um espaço contíguo. Outro aspecto atrelado a essa utopia diz respeito à ideia de que em uma comunidade não há atritos, conflitos e dissensos. O RHF aproxima pessoas que não se conhecem, não participam de um mesmo movimento ou organização seja de base sociocultural ou política. Não há, portanto, uma base identitária prévia que aglutine os moradores em um ambiente comunitário. O fato de participar de uma associação de moradores não constitui essa identidade de forma automática, embora essa seja a aposta do mercado imobiliário.

E ainda que houvesse um fator identitário previamente construído que integrasse minimamente os moradores, ele não estaria imune a embates e conflitos. A questão, aqui, é que a tônica mercadológica que dita a experiência de morar em RHF é despolitizada, avessa à conflitos, pois se pauta, assim como nas empresas, pelo consenso. Em um espaço assim, discordâncias e divergências são interpretadas como desrespeito, e que seria preciso encontrar um “meio-termo” ou um “ponto de equilíbrio”. O entrevistado chamou a atenção para o fato dos moradores quererem impor sua visão particular sem respeitar a decisão da maioria. Talvez essa crítica do entrevistado remeta a um vício de origem que a própria utopia dos RHF tende a estimular:

porque, às vezes, você sai da sua casa e está morando na rua [casa em loteamento aberto], você tem mais autonomia. Quando você opta por morar em um condomínio, você deixa de lado essa sua autonomia em virtude de outras pessoas. Então eu vejo que às vezes falta isso, uma compreensão maior. Porque às vezes a pessoa pensa de uma forma, aí o outro discorda e então já vira um atrito, quando eu acho que não é necessário um atrito, o cara pensa de uma maneira diferente e tem que achar um meio-termo. Hoje a gente vive em um mundo que pede muita democracia, mas se esquece que numa democracia não é o que eu quero, é o que a maioria quer e a maioria pode ser contrária à minha opinião. [...] não é porque eu não quero que não é democracia. [...] Eu acho que essas questões políticas hoje estão influenciando mais as pessoas

Colocados diante das cinco opções de moradia caso se decidissem se mudar, H.R.D. respondeu: *“a gente optaria por outro residencial fechado. [...] A gente acredita que sair de um local fechado assim como a gente está para um local aberto seria um retrocesso para a nossa família. E a gente até tem planos assim para o nosso filho também nesse sentido aí. A gente não se vê morando fora de um residencial fechado. E apartamento [...] eu não veria*

problemas não, contando que seja fechado, mas minha esposa não quer não morar em apartamento”.

Novamente a mudança para o RHF é interpretada como uma ascensão social percebida sob a forma de “evolução”. Ir para outro loteamento aberto seria retroceder. Também aqui, o casal se divide entre o cônjuge que vê a mudança para um apartamento como uma possibilidade, desde que o edifício seja um residencial vertical fechado, e o outro que rechaça essa opção completamente.

Perguntados se gostariam de acrescentar algo sobre alguma outra alteração na vida do casal que não tenha sido abordado na entrevista, H.R.D. respondeu: *“Não, acho que a gente passou hoje a ter um convívio assim, como e diz, social e de lazer mais na nossa casa. Quando a gente não morava em condomínio geralmente a gente ia para outro local, às vezes na casa de amigos, e hoje não, a gente chama nossos amigos para cá. [...] porque aqui a gente tem mais espaço, uma coisa ou outra”.*

Esse aspecto é chave: quando a pessoa se muda para um residencial fechado ela tende a se tornar mais caseira, ela passa mais tempo em casa e sai menos. D.M.B. atribuiu essa introversão maior ao nascimento dos filhos: *“quando a gente tem filhos tudo muda. Para eu sair com ele à noite, é muito difícil, porque ele dormia muito cedo. Então em casa eu acho melhor”.* Com a mudança para o RHF, alguns moradores passaram a receber mais visitas de familiares e amigos e sair menos para visitá-los. Sobre isso H.R.D. relatou que: *“até os amigos gostam daqui, acham o local legal. Praticamente eles se oferecem: ‘vamos para a sua casa’”.* D.M.B. concordou: *“É, na sua casa, não sei o quê [risos]. A gente já até está acostumado com isso [risos].”*

Sobre o lazer em espaços públicos, H.R.D. afirmou *“teve essa mudança, né? Até uma coisa, a gente nunca teve esse negócio ‘vamos para uma praça’, hoje a gente já vai aqui para a praça [interna do residencial fechado]”.* A residência do casal fica próxima à praça interna do RHF onde eles moram. A proximidade é traduzida em comodidade.

T.R.C. avaliou que a expectativa com o RFH foi atendida parcialmente.

Falta a interação com as pessoas, com os espaços de convivência. A gente aqui dentro do residencial mesmo, não tem uma área verde estruturada. As ruas têm poucas árvores ainda, isso torna o residencial muito quente e a gente não tem esses serviços que a gente falou: serviços de café, lanchonete, restaurante, não tem! É só realmente a casa. As casas e só. Então poderia melhorar nesse sentido.

F.M.N. concordou e acrescentou: *“a gente fala muito sobre isso também. Eles deixaram pouco espaço para área verde. Mas isso é uma característica da própria cidade também, da Região Nordeste que, às vezes, o pessoal parece que tem pena de investir no verde, né? Mas a*

gente, pelo menos aqui, achou que se tivesse mais espaço como esse, teria deixado o condomínio muito melhor.”

As calçadas do loteamento são estreitas, com 1 metro e meio de largura, e foram implantadas em atendimento ao mínimo que recomenda a lei 2.770/2011, que rege o parcelamento do solo urbano no Município de Arapiraca. Esse parâmetro atesta uma qualidade urbanística precária do ponto de vista da acessibilidade e do espaço público para o pedestre, inviabilizando o plantio de árvores e a instalação adequada de mobiliário urbano nas calçadas.

Perguntados sobre as opções de moradia caso se mudassem do RHF, T.R.C. respondeu: *“na minha visão, eu ficaria entre duas aí: ou um apartamento ou um apartamento no centro, porque eu gosto dessa ideia de proximidade com o comércio local. Residência no sítio seria a última, aliás, não seria nem uma opção para mim”*. Já F.M.N. relatou que *“eu gosto dessa alternativa sim, mas [...] na verdade, um casal homoafetivo, você morar em sítio, em fazenda, por conta do risco que a gente tem da violência... A gente também fica com um pé atrás. Mas às vezes a gente até pensa de ter [...] Não é muito a cara de T.R.C. não, mas às vezes é a minha de conseguir ter um local como esse, mais aberto. [...] Apartamento em si, eu não gosto. É uma característica minha [...]. Eu gosto mais dessa sensação de casa”*.

Retornando à pergunta, F.M.N. afirmou que

se fosse sair daqui eu preferiria ainda uma outra casa em condomínio. Infelizmente, a gente precisa estar preso para se sentir livre. [...] Às vezes, quando a gente pega um Uber [...] a gente acaba descendo na própria portaria e vem andando. Que é uma coisa que a gente gosta de fazer. Então, assim, você andar sem ter que se preocupar de estar olhando para trás. [...] Então isso acaba deixando você mais confortável. Então me deixa menos estressado do ponto de vista de moradia. Então isso é uma das coisas que em um loteamento aberto, ou em um local aberto, a gente não ia ter nunca.

Concluindo sua resposta, F.M.N. ressaltou: *“eu acho que esse é o ponto principal. Mais do que a casa, mais do que localização, eu acho que essa sensação de estar livre, quando na verdade você está preso, é que vai deixando a gente mais confortável. Dá um certo conforto. O que às vezes muita gente pode achar que é luxo morar em condomínio fechado, a gente só sente mais essa sensação de liberdade”*. A utopia do RHF como espaço de tranquilidade e conforto novamente é sintetizado pela ideia de “espaço de despreocupação”. O pretensão paradoxo do “estar livre quando se está preso” é desconstruído no trecho do relato em que o morador diz se sentir confortável e despreocupado. Ora, a condição de estar preso implicaria justamente o contrário: desconforto e preocupação.

No encerramento da entrevista foi questionado se havia alguma outra alteração na vida do casal a partir da mudança para o RHF, que não tinha sido abordada, T.R.C. frisou: *“mudou, com certeza a gente ficou mais seletivo [...] em relação a tudo. Outra coisa que mudou. Aqui a*

gente se sente à vontade para colocar energia solar. [...] Por ser em condomínio fechado, a gente não tem medo que roubem as placas solares, né? É um equipamento caro. Se fosse numa casa em loteamento comum, podia sair de manhã, chegar à noite e cadê as placas?”

F.M.N. concordou: *“foi, também teve isso. [...] Aí a gente já vê relação por ter morado de aluguel. A gente acaba não tendo por medo de investir na casa. Quer conforto, mas tem receio. Então quando a gente comprou a casa, e a gente disse assim: já que a casa é nossa, [...] a gente gosta da casa, a gente gosta do local, a gente se sente bem, então a gente não abriu mão de colocar coisas que a gente gostava mais. [...] Então a energia solar deixa a casa toda climatizada, mesmo sendo de frente para o sol, e a casa sendo muito quente, hoje a gente não sofre.*

O conceito do *habitus*, tal como teorizado por Bourdieu e Elias aparece nos relatos do casal como um grifo. A mudança para o RHF tornou o casal de moradores mais seletivo com relação às práticas espaciais e mais introvertido com relação à interação com as pessoas. Outro ponto: a opção pela moradia em RHF torna possível individualizar, com menos preocupação – novamente – até as soluções de infraestrutura.

O casal concluiu relatando seu espanto com a rápida valorização das casas no residencial. Segundo F.M.N., *“o condomínio, [...] foi uma valorização absurda, acima do que a gente esperava. Quando a gente comprou a casa, a casa ainda era uma das mais caras que tinha para vender.”* T.R.C. complementou: *“hoje, nem a mais barata está no preço”.*

F.M.N. também observou uma elevação do padrão arquitetônico e construtivo das casas no residencial onde ele mora: *“até as casas que estão construindo, a gente já observou que eles estão caprichando mais. [...] a estrutura não, mas mais casas luxuosas. Então, assim, acaba valorizando o condomínio com um todo. Ninguém quer fazer uma casinha, [...] então é todo mundo, a frente da casa, quer ser luxuosa.”*

Por fim, F.M.N. notou a rapidez com que as casas são construídas e vendidas dentro do empreendimento: *“a gente contou, foram 45 em um ano [...]. Outra coisa que a gente percebeu foi que assim, algumas casas, quando bem construídas, se tornou mais rápido a venda. A casa terminou de ser construída, aí a gente passou. Quando foi no outro dia: vendida. Aí eu disse: oxe, essa acabou de ser construída! O cara passou a noite, no outro dia já estava lá, praticamente vendida.”*

O grupo controle consistiu em dois entrevistados que não são moradores de RHF. Esse procedimento metodológico teve por objetivo verificar se há tendências em curso na cidade que não são decorrentes propriamente da mudança para residenciais fechados, mas generalizadas aos moradores dos loteamentos abertos ou da área central da cidade. Os nomes dos

entrevistados que formaram o grupo controle também foram substituídos por iniciais fictícias para preservar o anonimato.

O grupo foi formado por dois entrevistados: R.J.T., que foi morador do bairro Alto do Cruzeiro e, atualmente, mora em um conjunto residencial aberto, no bairro Planalto, na periferia norte da cidade; E.W.N., foi moradora do bairro Santa Esmeralda e, hoje, mora na área central da cidade. Os dois entrevistados moravam na residência anterior com os pais e, após se casarem, passaram a morar com seus respectivos cônjuges.

Ao descrever sua casa, R.J.T. relatou: *“minha casa tem garagem, dois quartos, sendo uma suíte, sala, cozinha, tem um quintal. Nessas casas a gente vê que o quintal é pequeno. Antigamente, tinha uns quintais maiores, né? A casa é solta, a lateral é solta. Tem um espaço na frente.* Foi o único dentre todos os entrevistados que mencionou o quintal ao descrever sua casa. Isso confirma a reflexão feita no capítulo anterior sobre a importância dos quintais como um signo cultural presente na cidade e que a mudança para os RHF's está fazendo desaparecer.

Ao descrever sua casa, E.W.N afirmou *“eu continuo a dizer que, assim, é a casa que eu quero morar para sempre, mesmo que eu me mude para um condomínio, ela será planta da minha casa de condomínio. Porque assim, é perfeita a morada”*. É evidente na fala da entrevistada sua satisfação com a casa em termos de valor de uso. Em momento algum ela menciona aspectos relacionadas com o preço de compra ou de venda.

Perguntados sobre como eles comparam a infraestrutura no bairro onde residem atualmente com o bairro onde moravam antes, R.J.T. respondeu:

rapaz, falando de água, onde eu moro não falta tão frequentemente igual faltava lá no Alto do Cruzeiro, que é direto. Acho difícil uma semana que não falte água no Alto do Cruzeiro. Onde eu moro, é adutora nova, é um conjunto novo, né? Demora a faltar. Falta né, mas o cabra não sente também. [...] Aí o negócio de esgoto, não tem saneamento básico, nem no Alto e nem lá no Casa Forte. Agora, iluminação, o Alto está melhor. Agora lá no Casa Forte tem umas falhas lá, né? No loteamento, eu sempre vejo um par de luzes apagadas, queimadas. E o problema lá é que as ruas são projetadas. Não tem nome de rua. Aí você liga para lá, para os caras acertarem para ajeitar a iluminação é complicado.

O paralelo entre os problemas de manutenção da iluminação pública relatados por R.J.T. com aqueles mencionados por P.S.T. no conjunto habitacional onde ele morava, é claro. Independentemente se o morador reside no vetor sul ou no vetor norte de expansão da cidade, se ele está na periferia, este problema se repete. Quando ao saneamento básico, o abastecimento de água é melhor na periferia do que nos bairros pericentrais, provavelmente devido a fatores topográficos em razão da baixa pressão com que a água flui pelas tubulações da rede.

De acordo com E.W.N., a casa onde morou com os pais é muito confortável e isso compensava a ausência de pavimentação na via que dava acesso à residência:

na casa do Santa Esmeralda a rua não é calçada até hoje. E aqui no centro onde eu moro é calçada, a iluminação também é boa. Eu não tenho do que me queixar. Na questão no Bairro Santa Esmeralda era só isso. No período de chuva que não tinha uma estrutura confortável até chegar ao local, mas mesmo assim compensava. [...] não faltava água no Santa Esmeralda porque meus pais fizeram assim, uma estrutura de abastecimento com uma quantidade considerada assim, boa. A gente até fornecia água para os vizinhos durante a falta de água. [...]. E hoje, no Centro, em relação ao abastecimento, nós temos também uma reserva boa, mesmo quando falta, que é mais raro faltar no centro, nós não temos dificuldade.

Sobre a relação com os vizinhos, R.J.T. disse que não mudou depois que ele foi morar no bairro Planalto. *Tudo bem, graças a Deus. Problema nenhum. Tanto no anterior quanto no atual. [...] Na casa anterior é quase todo dia, constante. [...].* *Aí já lá onde eu moro, os amigos, é mais final de semana, quando eu estou de folga. Seja sábado e domingo.”*

Para E.W.N. *“a relação hoje no centro, tanto antes no Santa Esmeralda, é bem agradável mesmo. Conhecemos as pessoas da rua. Sempre são solícitas. A entrevistada continua, relatando que “lá no Santa Esmeralda mesmo, sempre existia um critério de que tipo um [vizinho] planta uma árvore e vai guardando as mudinhas para que os outros plantem também em suas residências. Hoje, inclusive, a rua está bem arborizada porque assim, os vizinhos eles mesmos tomam a iniciativa”. E.W.N. complementa que “se tem alguma coisa acontecendo de estranho, um vai falando com o outro, se reunindo para que [resolva?] essa situação na rua, no Santa Esmeralda”. No Centro “nós também não temos nenhum problema, apesar de poucos vizinhos. [...] Tem também comércio ao redor, mas mesmo assim os vizinhos são solícitos. Sempre que acontece alguma coisa, já vão olhar nas câmeras, um ajudando ao outro para ver o que aconteceu. Então é muito agradável mesmo, a convivência”.*

Quanto à descrição das relações com a vizinhança transparece que há uma proximidade maior na fala de E.W.N. com um senso de vida comunitária mais consistente.

Quanto às rotinas de compras, R.J.T. responde que mudou porque *“sempre foi em mercadinho, assim. Como chegou a rede de atacados, agora a gente está fazendo mais em rede de atacado. Sempre que faltam os produtos de cesta básica, aí complementa em mercadinho de bairro”.* Quanto à compra de vestuário, ele afirma que não mudou, pois faz *“no bairro Centro. Em loja de bairro eu acho que, se eu comprei, foi uma vez ou duas só”.*

E.W.N. afirmou que as compras de alimentos não mudaram muito, depois que passou a morar no Centro, *“porque no Santa Esmeralda, a gente tinha acesso mais aos supermercados do centro ou das regiões mais vizinhas. Como hoje eu moro no centro, a rotina não mudou. Os supermercados frequentados, anteriormente, são os mesmos”.* Ela continuou, detalhando um pouco mais, a rotina de compras de alimentos: *“frequentamos feira, atacado e supermercados no bairro mais próximo que é o Alto do Cruzeiro. E quitandas, também. A gente tem muito esse*

hábito de ir em quitanda. Ou pessoas de banquinhas que a gente já tem o contato, liga e eles já trazem até a residência”.

Quanto à rotina de compras de roupas, E.W.N. contou que “meus pais tinham uma loja de roupas. “Aí antes, a gente, uma irmã minha viajava, fazia as compras e a gente acabava agregando. Hoje, acabamos fazendo a opção de delivery, ou da própria cidade, ou mesmo via internet. [...] O pedido é mais de loja do centro ou do shopping, porque assim é uma facilidade: às vezes, o shopping oferece alguns preços legais ou as próprias lojas do Centro, também.”

As rotinas de compras dos entrevistados permitem constatar que a opção por compras de alimentos em atacado não é uma prática espacial restrita aos moradores de RHF, mas uma tendência geral na cidade. A fala de E.W.N. deixa claro o quanto a proximidade com áreas bem servidas de comércio e serviços oferece em termos de opções e possibilidades que os moradores de RHF não dispõem.

Quanto às atividades de lazer, R.J.T. afirma que “mudou quase nada, também. Lazer aqui, no final de semana, é para casa dos meus pais. Sempre vem parentes. Na minha casa também, sempre vão: meu pai, meu irmão e minha cunhada. [...] Aí tem uma cerveja, um churrasco em casa”. Ao perguntar se ele sai de casa para fins de lazer ele respondeu que “é difícil sair, só de vez em quando para o parquinho com o menino, ou para o shopping ver um filme. Gostava de show, né? Mas aí veio a a pandemia e deu uma parada. Está voltando agora aos poucos, mas não eu estou muito confiado de ir ainda não”. Questionado pelo pesquisador sobre o lugar que ele prefere levar o filho para passear, ele respondeu: “no shopping, por questão de segurança. Porque no espaço público ultimamente está dando muita bagunça. Infelizmente, né?”

Sobre o lazer, E.W.N. relatou que “a gente busca sempre mais o conforto na residência, porque a gente sempre busca mais coisas em família, entendeu? [...] Uma vez ou outra sai para almoçar fora, fazer uma viagem ou mesmo pede pizza para todo mundo comer em casa, brincadeiras, andar de bicicleta. Andar de bicicleta é o campeão”.

As atividades de lazer dos entrevistados que compõem o grupo controle são realizadas mais em casa, na companhia da família. Parece que a interação com a família é maior entre os não-moradores de RHF. A recusa ao espaço público como local para passeio com as crianças também apareceu na fala de R.J.T. demonstrando que pode ser uma tendência que extrapole o universo dos moradores de RHF.

Por fim, colocados diante de uma suposta mudança de residência para outro local, foi oferecido como opções as mesmas mencionadas aos moradores de RHF. De acordo com R.J.T.,

Se tivesse assim, opção, acho que um residencial murado, porque sempre tem um parque para criança, tem segurança, tem infraestrutura. Tem um lazer a mais sem precisar sair, assim. Tem a questão de segurança, né? Que o residencial trás hoje, né? Tem segurança na guarita, entra só com autorização. Murado, cerca elétrica. E o sítio, ultimamente, estão fazendo muito chácaras e só dá bagunça [risos]. Acabou o sossego no sítio [risos]. Rapaz, na região aqui de Arapiraca, geralmente, onde tem chácara o pessoal está vendendo as casas, porque é barulho demais no final de semana.

A entrevistada E.W.N. também escolheu, entre as opções dadas, a “*casa em condomínio fechado, pela questão hoje mais por conta dos filhos. Por uma questão mais de segurança. Questão de filhos e segurança*”. Questionada se ela se sente segura morando no Centro, ela respondeu: “*gosto muito da morada. Eu acho segura, mas a gente tem a questão de pagar segurança particular. Tem a questão de cerca elétrica na casa toda e alarme, né?*”

Finalizando a entrevista, os entrevistados foram indagados se haveria alguma coisa que mudou na rotina deles depois da mudança da residência anterior para a atual que não tinha sido abordado nas perguntas. E.W.N. respondeu que não. Já R.J.T. respondeu “*no Alto do Cruzeiro é praticamente no Centro, né? E o Planalto é um pouco afastado do Centro, aí alterou muito o local. [...] Aí é mais correria, porque às vezes, você se atrasa, aí tem que deixar a mulher no trabalho, menino na casa da minha mãe. Aumentou mais, assim, a correria do dia a dia.*”

A partir das entrevistas realizadas com moradores e não moradores de RHF, foi possível constatar que a vida “em condomínio” é vista por quem passou a morar no espaço intramuros como sinal de “liberdade” e “tranquilidade”. O sentimento de segurança tem a ver com o sentimento de despreocupação com ameaças vistas como latentes do lado de fora.

A hipótese lançada pelo trabalho foi confirmada na medida em que a mudança para o RHF tornou os moradores mais seletivos na relação com a cidade e suas práticas espaciais estão mais compartimentadas e exclusivistas. O espaço público está perdendo relevância como opção de lazer na cidade, principalmente no tocante ao passeio com as crianças. Esse fenômeno pode impactar nas futuras gerações na medida que as crianças não vivenciam os espaços abertos para brincarem com outras, diferentes daquelas com quem elas interagem no seu ciclo social, no espaço intramuros.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho propugnou que a autossegregação induz uma mudança na relação que os moradores dos residenciais horizontais fechados (RHF) estabelecem com a cidade, e não apenas no ambiente intramuros, implicando em um modo de vida urbana mais compartimentado e seletivo. O objetivo geral da pesquisa foi identificar e analisar as mudanças nas práticas espaciais realizadas pelos moradores de RHF e suas implicações para a vida urbana em cidades médias, adotando como hipótese que há um aprofundamento da compartimentação da vida urbana, em Arapiraca-AL, em virtude da escolha pela moradia em residencial fechado.

As práticas espaciais dos moradores de RHF são a expressão mais visível de disposições mais subjetivas que comandam suas preferências e atribuições de valor: *o habitus*. A autossegregação engendra uma alteração nos modos de pensar e de se relacionar com o espaço urbano. A mudança para o RHF é assimilada por parte dos moradores como um conjunto de dicotomias entre “aqui dentro” e “lá fora”, ora privilegiando um polo, ora outro.

Os conceitos de práticas espaciais e *habitus* foram discutidos e aplicados na análise dos modos de vida dos moradores de RHF e das relações que eles estabelecem com a cidade. Essa análise revelou que as motivações “segurança” e “qualidade de vida”, usadas como justificativas pela opção por moradia em RHF, são categorias genéricas e, portanto, insuficientes para elucidar o fenômeno. Essas duas motivações estão associadas à ideia de “tranquilidade”, que subjaz a opção por esses empreendimentos. Esse ideal está apoiado em uma utopia vendida pelo mercado imobiliário que afirma o RHF como “espaço de despreocupação”. Essa utopia é incorporada pelos moradores e passa a ditar suas práticas espaciais e visões de mundo, operando transformações no *habitus*.

Considerando os três conceitos discutidos no capítulo sobre cidades médias, Arapiraca pode ser classificada como uma *cidade de porte médio*, pois abriga uma população municipal estimada em 233.047 habitantes (IBGE, 2020). Ela pode, também, ser classificada como uma *cidade média* considerando, como recorte espacial, o Estado de Alagoas; e como recorte temporal, o período que corresponde a meados dos anos 1960 até a contemporaneidade. Arapiraca ainda não dispõe dos atributos que permitam classificá-la como uma *cidade intermediária*, pois sua capacidade de polarização é limitada ao Agreste e parte do Sertão Alagoano e sua inserção nas redes globais é precária. A implantação de instituições de ensino superior e futuros centros de pesquisa; de equipamentos culturais, como o Planetário e outros; e de estruturas de apoio para o turismo de negócios e eventos, como o Centro de Convenções,

podem conferir à cidade maior projeção à cidade neste sentido. Não obstante, a inserção em redes globais só deve ser considerada estratégica se estiver subordinada ao objetivo central pautado na promoção de um desenvolvimento urbano socialmente justo e inclusivo, que ofereça condições de moradia digna a todos os moradores da cidade.

Quanto à autoss segregação, é importante destacar que se trata de um conceito abstrato, útil para a compreensão do fenômeno do ponto de vista teórico. Do ponto de vista prático, nem todos os moradores de RHF's têm consciência de que estão autoss segregados. Outros, porém, têm consciência da autoss segregação, mas nem sempre a tem como intenção. Por último, tem aqueles que estão conscientes, adotam a autoss segregação com intencionalidade, mas não afirmam isso de forma explícita.

Quanto às particularidades da autoss segregação observadas em cidades médias, algumas se aplicam a Arapiraca, como as facilidades para acessar boa localização, em razão do menor porte da cidade e do preço mais baixo da terra; e deslocamento rápido por veículo individual motorizado, uma vez que as construtoras se valem dos investimentos públicos e ancoragens para posicionar os RHF's ao longo das rodovias. Em décadas passadas, nas metrópoles, morar em um residencial era uma exclusividade dos segmentos de alta renda, em razão dos custos que este modo de vida impõe. Atualmente, seja nos grandes centros, seja nas cidades médias, o morador encontrará um residencial fechado que “caberá no seu bolso”.

No caso de Arapiraca, a oferta de infraestrutura é precária se comparada às demais cidades médias nordestinas e essa deficiência não está presente apenas nas áreas de expansão da cidade, mas também nos espaços com ocupação consolidada. As entrevistas permitiram elucidar casos de moradores que residiram anteriormente em periferias de grandes centros urbanos e que, ao se mudarem para um RHF de padrão intermediário localizado em Arapiraca, se depararam com condições de infraestrutura no espaço intramuros piores do que nas cidades de onde vieram.

A autoss segregação foi caracterizada a partir de um estudo classificatório que distribuiu os RHF's localizados em Arapiraca em cinco grupos. A espacialização dos RHF's combinada com Índice Brasileiro de Privação tornou possível constatar que os RHF's dos grupos 1 e 2, de padrão mais simples, estão implantados em setores censitários que apresentaram as piores condições de privação, indicando que esses RHF's não estão imunes à segregação urbana, mas também sinaliza que parece haver uma segregação entre os segmentos de renda mais baixo. Este aspecto demanda a realização de novas pesquisas para investiga-lo. Já os RHF's dos grupos 3, 4 e 5, de padrão intermediário, médio-alto e alto, respectivamente, estão situados em áreas com *status* de privação menos elevados, considerando o contexto socioeconômico de

Arapiraca-AL, indicando que esses empreendimentos disputam as localizações mais bem servidas de infraestrutura urbana, via de regra, implantada pelo poder público.

A proliferação de RHF's em Arapiraca é alimentada pela conjugação de fatores como a baixa diversidade de opções na oferta de moradia por parte do mercado imobiliário local; e a ausência de um sistema de esgotamento sanitário na cidade, que inviabiliza o adensamento populacional e construtivo por meio de edifícios verticais. A gestão do cotidiano dos RHF's é um tema sensível para o setor imobiliário. De acordo com os agentes imobiliários, os RHF's seriam modelos de comunidade de vizinhança, constituindo uma espécie de utopia. As dificuldades de gestão enfrentadas pelas associações de moradores podem guardar relação com a impossibilidade de entregar aos moradores, no dia-a-dia, aquilo que foi prometido a eles, no ato da aquisição do imóvel em RHF.

Os RHF's, ainda que passíveis de regularização a partir da lei federal 13.465/2017, não convergem com os princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, em especial a função social da cidade e a sustentabilidade. No caso de Arapiraca, o plano diretor não é observado em seus princípios e o zoneamento não é devidamente considerado pela lógica da proliferação desse tipo de empreendimento. A implantação de RHF's de médio padrão, justapostos a assentamentos precários, impõem obstáculos ao atendimento às comunidades carentes de serviços públicos, uma vez que encerra, dentro dos muros, áreas públicas que deveriam estar à disposição da administração municipal para atender a população.

Avaliando os RHF's do ponto de vista da regulação, foi possível constatar que a persistência de uma legislação de parcelamento do solo obsoleta, de um plano diretor desatualizado, da ausência de controle social do espaço urbano por órgão colegiado e da necessidade de um setor de fiscalização mais habilitado constituem os principais obstáculos para o planejamento urbano municipal, no tocante ao controle da proliferação de RHF's, na cidade.

Quanto às atividades cotidianas realizadas pelos moradores de RHF's, foram detectadas motivações exclusivistas nas falas de alguns moradores entrevistados. Analisando os resultados do questionário, essas motivações parecem estar associadas ao conceito de “estilo de vida” que remete a ideais de afirmação de *status* e distinção. Esse conceito apareceu com maior frequência nas repostas obtidas por moradores de RHF's de padrão mais sofisticado, corroborando a observação de um dos agentes imobiliários entrevistados: o *status* é apresentado como motivação de modo mais recorrente pelos segmentos de maior renda.

Não obstante, foi relatado nas entrevistas com moradores de RHF de padrão intermediário em Arapiraca que certos vizinhos adotam atitudes de evitação nos espaços

internos do empreendimento, pautadas por comportamentos de indiferença, introversão e reserva. Ao mesmo tempo, tais motivações exclusivistas não parecem ser constitutivas das práticas e do *habitus* de moradores de RHF de padrão mais simples. Neste sentido, a hipótese de que a afirmação de *status* seria uma motivação para todos os moradores de RHF não foi confirmada.

Ao analisar a relação que os moradores dos RHF estabelecem com o espaço urbano de Arapiraca-AL, a partir de suas práticas espaciais e do *habitus*, foi possível observar que a mudança para os RHF tornou os moradores mais introvertidos quanto às práticas de lazer, na medida em que eles buscam resolver todas as suas demandas dentro do próprio residencial. As práticas de consumo também indicam uma maior seletividade e compartimentação, pois o morador de RHF começa a substituir o Centro e as feiras, como locais de compra, por grandes equipamentos de consumo, como o *shopping center* e os grandes atacados, e por sites de compras na internet.

Os axiomas formulados a partir da análise das entrevistas permitiram sintetizar alguns aspectos dos modos de vida dos moradores e como eles percebem os espaços da casa, do bairro e da cidade. Nos relatos, ficou claro que a mudança para o RHF resultou na redução da área da residência e, ao mesmo tempo, na melhoria das condições de infraestrutura. Essa reflexão é importante pois o morador se dispõe a trocar uma casa espaçosa por um melhor atendimento quanto aos serviços urbanos.

Sobre a questão das aberturas e fechamentos, a síntese foi formulada nos seguintes termos: na residência anterior, o loteamento era aberto e casa era murada; no residencial, o loteamento é murado e a casa é aberta. Embora a segunda combinação pareça vantajosa, na prática ela não se verifica em termos de melhoria da sociabilidade no espaço intramuros. Os comportamentos de evitação mostram que os muros das casas continuam presentes no plano simbólico, e os moradores “levam seus muros” consigo enquanto transitam nos espaços internos. Uma ponderação relevante sobre os resultados das entrevistas permite inferir que a pretensa “sensação de segurança” não produz, como efeito, uma aproximação maior entre os vizinhos. Outras questões observadas na pesquisa foram o descolamento entre os locais de compras e o local de residência, os conflitos entre mais liberdade para as pessoas e mais restrições para os animais de estimação e as demandas dos moradores por mais transparência nas gestões dos RHF.

Por fim, foi observado que a prática de atividades físicas por parte dos moradores ainda ocorre fora dos residenciais, indicando que os espaços públicos localizados na área central ainda competem com os espaços internos dos RHF nesse quesito. Contudo, o passeio com a família

nas praças e nos parques públicos tem sido cada vez menos frequente e o resultado disso é que o lazer infantil está sendo enclausurado nos espaços internos dos RHF's. As implicações dessa redução do contato das crianças com outras de fora do seu ciclo de convivência, pode tornar as futuras gerações mais intolerantes e introvertidas no contato social. Esse resultado indica a necessidade de outras pesquisas que abordem a questão do lazer infantil em espaços de lazer privados e as implicações disso para a esfera pública.

REFERÊNCIAS

- AMORIM FILHO, O. B.; RIGOTTI, J. I. R. Os limiares demográficos na caracterização das cidades médias. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 13. 2002, Ouro Preto, *Anais...* Ouro Preto: ABEP, 2002.
- AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno; SERRA, Rodrigo Valente. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (Orgs). *Cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA; 2001. p. 1-34;
- AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno. Origens, evolução e perspectivas dos estudos sobre as cidades médias. In: SPOSITO, M. E. (Org.) *Cidades médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p.69-88
- ANDRADE, Luciana Teixeira. Condomínios Fechados na Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9., 2001, Rio de Janeiro. *Anais...*, v.2, ANPUR: Rio de Janeiro, 2001. p. 936-943.
- ANDRADE, T. A.; LODDER, C. A. *Sistema urbano e cidades médias no Brasil*. Rio de Janeiro: IPEA/INPES, 1979.
- ANDRÉS, R. Vivendas do Alvorada: Jair Bolsonaro levou para o centro do poder a lógica dos condomínios. *Revista Piauí*, n. 173, p. 42-45, Fev. 2021.
- ARANTES, O.; VAINER, C. B.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 1999.
- ARAPIRACA. *Plano diretor Participativo do Município de Arapiraca*. Diagnóstico técnico-comunitário. Uso e ocupação do solo. Arapiraca, s/e, 2005.
- ARAPIRACA. Lei nº 2.424, de 23 de janeiro de 2006a. Institui o Plano Diretor do Município de Arapiraca, estabelece as diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano e dá outras providências. Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/arquivos/lei-no-2-4242006-plano-diretor-participativo-do-municipio-de-arapiraca/>. Acesso em 15 abr. 2019.
- ARAPIRACA. Lei nº 2.470, de 22 de dezembro de 2006b. Dispõe sobre as alterações dos perímetros da zona urbana do Município de Arapiraca e seus bairros, definindo-os e nomeando-os e adota providências correlatas. Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/wp-content/uploads/2019/03/2470.pdf>. Acesso em 16 abr. 2020.
- ARAPIRACA. Lei nº 2.770, de 19 de outubro de 2011. Dispõe sobre parcelamento de solo urbano no Município de Arapiraca, amplia o perímetro urbano e dá outras providências. Disponível em: https://sapl.arapiraca.al.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/2011/2695/2695_texto_integral.pdf. Acesso em 19 jul. 2019.
- ARAPIRACA. Lei nº 2.895, de 04 de abril de 2013. Autoriza o município a aprovar projetos de condomínios de lotes no perímetro urbano do município de Arapiraca. Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/wp-content/uploads/2019/02/Lein2.8952013>. Acesso em 19 jul. 2019.

ARAPIRACA. Lei nº 3.238, de 30 de dezembro de 2016. Dispõe sobre a delimitação dos perímetros das ilhas urbanas isoladas que menciona, definindo-as e adota providências correlatas. Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/wp-content/uploads/2019/02/3238.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2019.

ARAÚJO, S. M. V. G. Lei de Responsabilidade Territorial Urbana: situação atual do debate. *Revista de Direito Ambiental*, v. 51, p. 232-248, 2008.

ARAUJO, Tânia Bacelar. Por uma Política Nacional de Desenvolvimento Regional. *Revista Econômica do Nordeste*, Banco do Nordeste, v. 30, n. 2, p. 144-161, abr./jun.1999.

BARBOSA, A. G. *Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife*: produção do espaço e governança do Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva. 2014. (Tese) Doutorado em Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

BARROSO, E. M. F. *Loteamentos fechados*: entre a omissão legal e a realidade fática. 2013. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano), Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

BESSA, K. C. A diferenciação espacial e as interpretações da Geografia Teorético-Quantitativa e da Geografia Crítica. *Sociedade e Natureza*, Uberlândia, v. 16, n. 31, p. 101-124, Dez. 2004.

BICUDO, P. M. Loteamentos fechados e condomínio deitados. In: *Estudos Sobre Dispersão Urbana*. Org. Nestor Goulart Reis. São Paulo: FAU-USP, 2007. Disponível em: <http://www.gcouto.com.br/publicacao/loteamentos-fechados-e-condominio-deitados/>. Acesso em: 30 ago. 2019.

BIZZIO, M. R. *Condomínios residenciais fechados*: a urbanização do Grupo Encalso Damha em São Carlos - SP. 2015. 151 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Faculdade de Ciências e Letras (Campus de Araraquara), 2015.

BLAKELY, EDWARD J.; SNYDER, Mary Gail. Separate places: Crime and security in gated communities. In: FELSON, M.; PEISER R. B. (eds.). *Reducing crime through real estate development and management*, Washington, D.C.: Urban Land Institute, 1998. p. 53-70.

_____. Divided We Fall: Gated and Walled Communities in the United States. In: ELLIN, Nan (ed.). *Architecture of Fear*. New York: Princeton Architectural Press, 1997. p.85-100

BOGUS, L. M. M., PASTERNAK, S. A cidade dos extremos. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 14., 2004, Caxambu-Brasil. Anais... Caxambú: ABEP, 2004, p.1-26.

BORSODORF, A. Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: Tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas. En: CABRALES, L.F. (ed.): *Latinoamérica: ciudades cerradas – países abiertos*. Guadalajara, Paris: 2002, p. 581-610.

BOURDIEU, P. *A Distinção*: crítica social do julgamento. Tradução Daniela Kern; Guilherme J. F Teixeira. São Paulo: Edusp, 2007.

_____. Efeitos de Lugar. In: BOURDIEU, P. *A miséria do mundo*. 8. ed. Petrópolis: Vozes, 2011. p. 159-175.

_____. *Sociologia*. (Org. Renato Ortiz). Trad. de Paula Montero e Alicia Auzmendi. São Paulo: Ática, 1983.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 20 nov. 2020.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária... Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 20 nov. 2020.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 20 nov. 2020.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em: 20 nov. 2020.

BRASIL. Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm. Acesso em 21 nov. 2020.

BRASIL. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19785.htm. Acesso em 18 dez. 2021.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei 3.057, de 18 de maio de 2000. Inclui § 2º no art. 41 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como § 1º o atual parágrafo único. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=19039>. Acesso em 18. dez. 2021.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 20, de 05 de fevereiro de 2007. Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=339981>. Acesso em 18 dez. 2021.

CABRALES BARAJAS, L. F.; CANOSA ZAMORA, E. Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. *Espiral*, v. 7, n. 20, p. 223-253, 2001.

CALDEIRA, T. P. R. *Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000. 399 p.

_____. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos Cebrap*, n. 47, p.155-176, mar.1997.

CAPRON, G. Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques: une lecture critique de la littérature. *L'espace géographique*, vol. 33, n 2, p. 97-113, 2004.

CASANOVA, J. L. Uma avaliação conceptual do habitus. *Sociologia. Problemas e práticas*, n. 18, Centro de Investigação e Estudos de Sociologia, Lisboa, 1995.

CASTEL, R. As armadilhas da exclusão. In: WANDERLEY, M. B.; BÓGUS, L.; YAZBEK, M.C. (Orgs) *Desigualdade e a questão social*. 3. ed. São Paulo: EDUC, 2011. p. 21-54.

CASTELLO BRANCO, M. L. Cidades Médias no Brasil. In: SPOSITO, E. S; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.) *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 245-278.

CASTELLS, M. *A questão urbana*. Trad. de Arlene Caetano. 4. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2009.

CATELAN, M. J. *Heterarquia Urbana: interações espaciais interescares e cidades médias*. São Paulo: UNESP Cultura Acadêmica, 2013.

CERQUEIRA, D. et al. *Indicadores multidimensionais de educação e homicídios nos territórios focalizados pelo pacto nacional pela redução de homicídios*. Brasília: Ipea, 2016. (Nota técnica, 18).

CERTEAU, M. de. *A invenção do cotidiano: Artes de fazer*. 3ª ed. Petrópolis: Vozes, 1998.

CIDACS/FIOCRUZ. Índice Brasileiro de Privação (IBP). Disponível em: <https://cidacs.bahia.fiocruz.br/ibp/>. Acesso em: 20 jan. 2021.

COELHO, M. S. A. O sistema urbano nordestino: estruturação através do tempo. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, ano 54, n. 1, p. 75-93, jan./mar. 1992.

CORRÊA, A. L. M. *Privatização do espaço público em loteamentos residenciais em Maceió-AL*. 185 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2010.

CORRÊA, R. L. A vida urbana em Alagoas: a importância dos meios de transporte na sua evolução. *Terra Livre – AGB*, São Paulo, n. 10, p. 93-116, jan.-jul. 1992.

_____. *O espaço urbano*. 4. ed. São Paulo: Editora Ática, 2005.

_____. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. *Cidades*, v. 4, n. 6, p. 62-72, 2007.

_____. Construindo o conceito de cidades médias. In: SPOSITO, M. E. (Org.) *Cidades médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 23-34.

COSTA, E. M. Cidades Médias: Contributos para sua definição. *Finisterra*, Lisboa, ano 37, v. 47, p. 101-128, 2002.

CUSTODIO, V. M. Análise jurídica do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes na lei federal nº 13.465/2017. *Revista de Direito da Cidade* vol. 9, nº 4, p. 1930-1952, 2017. ISSN 2317-7721, DOI: 10.12957/rdc.2017.30871

DAL POZZO, C. F. *Fragmentação Socioespacial em Cidades Médias Paulistas: os territórios do Consumo Segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente*. Tese. Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, SP, 2015.

_____. *Territórios de autosegregação e de segregação imposta: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos*. 2011. 316 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade Ciências e Tecnologia, 2011.

DERRIDA, J. A diferença. Trad. Joaquim Torres Costa e António M. Magalhães. In: _____. *Margens da Filosofia*, Porto: RÉ S Editora, 1986.

DIKEN, B. From refugee camps to gated communities: biopolitics and the end of the city. *Citizenship Studies*, v. 8, n. 1, p. 83-106, 2004.

DONZELOT, J. La nouvelle question urbaine. *Esprit*, v. 258, n. 11, nov.1999.

DUNKER, C. I. L. *Mal-estar, sofrimento e sintoma: uma psicopatologia do Brasil entre muros*. São Paulo: Boitempo, 2015.

ELIAS, N. *A Sociedade dos Indivíduos*. Trad. de Vera Ribeiro. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1994.

_____. *A sociedade de corte: investigação sobre a sociologia da realeza e da aristocracia de corte*. Trad. de Pedro Süsskind. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.

FARIA, T. C. A. B.; OLIVEIRA, F. B.; GARCIA, R. A.; LOBO, C. Região e regionalização: uma proposta com base no conceito de acessibilidade. In: SEMINÁRIO SOBRE A ECONOMIA MINEIRA, 15., 2012, Diamantina. *Anais...* Belo Horizonte: UFMG/Cedeplar, 2012. Disponível em: https://diamantina.cedeplar.ufmg.br/portal/download/diamantina-2012/regiao_e_regionalizacao.pdf. Acesso em: 20 nov. 2020.

FERNANDES, E. Responsabilidade Territorial. Boletim do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2004, Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/responsabilidade-territorial>. Acesso em: 22 dez. 2021.

FERRÃO, J.; HENRIQUES, E. B.; NEVES, A. O. Repensar as cidades de média dimensão. *Análise Social*, Lisboa, v. 29, n. 129, p. 1123-1147, 1994.

FERRARI, O. F. A organização espacial do Agreste e do Sertão de Alagoas: a redefinição dos centros urbanos. *Cadernos de Geociências - IBGE*, Rio de Janeiro, n.1, p. 1-53, mar.1990.

FREITAS, J. C. Da legalidade dos loteamentos fechados. *Boletim do IRIB em revista*, São Paulo, n. 304, p.11-27, set. 2002

GARCIA, D. Ranking de qualidade de vida tem só 4 cidades do Nordeste e Norte entre 1.000 primeiras. Folha de São Paulo, 2020. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/12/ranking-de-qualidade-de-vida-tem-so-4-cidades-do-nordeste-e-norte-entre-1000-primeiras.shtml>. Acesso em: 20 jan.2021.

GAULEJAC, V.; LEONETTI, I. La désinsertion sociale. *Recherches et Prévisions*, n. 38, p. 77-83, Dec. 1994.

GÓES, Eda Maria; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. Práticas espaciais, cotidiano e espaço público: o consumo como eixo da análise do Calçadão de Presidente Prudente-SP. *Revista da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia*, v.12, n.19, p.39-65, jul-dez. 2016.

GUEDES, Zezito. *Arapiraca através do tempo*. Maceió: Gráfica Mastergraphy Ltda, 1999.

HALL, P. *Cidades do amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX*. São Paulo: Perspectiva, 2009.

HARVEY, D. *Condição Pós-Moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. 14. ed. Trad. de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Loyola, 2005.

HIDALGO R.; BORSDORF, A.; SÁNCHEZ, R. La expansión residencial amurallada en la reconfiguración metropolitana en Santiago de Chile. In: *MIGRACIÓN INTERNA Y DESARROLLO EN CHILE: DIAGNÓSTICO, PERSPECTIVAS Y POLÍTICAS*. CEPAL: Santiago, 2007.

HIDALGO, R; BORSDORF, A. Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: estudio de las transformaciones socioespaciales en Santiago de Chile (1990-2000). In: HIDALGO, R.; TRUMPER, R. BORSDORF, A. (eds.) *Transformaciones urbanas y procesos territoriales*. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana. Santiago: Serie GEOLibros, Academia de Ciencias Austriaca y Okanagan University College, 2005. p. 105-122.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Divisão do Brasil em regiões funcionais urbanas*. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1972.

_____. Regiões de influência das cidades. Rio de Janeiro: IBGE/DGC, 1987.

_____. Regiões de influência das cidades - 1993. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

_____. Regiões de influência das cidades - 2007. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

_____. Regiões de influência das cidades - 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IPEA. *Atlas da violência 2019: retrato dos municípios brasileiros*. Rio de Janeiro: IPEA/FBSP, 2019.

JANOSCHKA, M.; GLASZE, G. Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. *Ciudades*. Cidade do México: Universidade Autónoma de Puebla, n. 59, p. 9-20, 2003.

KAMLER, B.; THOMPSON, P. Trabalhando com literaturas. In: SOMECK, B.; LEWIN, C. (orgs). *Teorias e métodos de pesquisa social*. Petrópolis: Vozes, 2015. p. 45-55.

KOWARICK, L. Sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil: Estados Unidos, França e Brasil. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, São Paulo, v. 18, n. 51, p.61-85, 2003.

LACERDA, Norma. Fragmentação e integração: movimentos de reestruturação espacial das metrópoles brasileiras. In: RIBEIRO, Ana Clara Torres; LIMONAD, Ester; GUSMÃO, Paulo Pereira de. (Org.). *Desafios ao planejamento*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p. 21-42.

LANDINI, T. S.; PASSIANI, E. *Jogos habituais* – sobre a noção de habitus em Pierre Bourdieu e Norbert Elias. In: X SIMPÓSIO NACIONAL PROCESSO CIVILIZADOR, Campinas, 2007.

LEFEBVRE, H. *A Revolução Urbana*. 2. ed. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: UFMG, 2004.

_____. A produção do espaço. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: fev. 2006. Disponível em: https://gpect.files.wordpress.com/2014/06/henri_lefebvre-a-produc3a7c3a3o-do-espac3a7o.pdf. Acesso em 26 abr. 2019.

_____. *Direito à Cidade*. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 5 ed. São Paulo: Centauro, 2011.

LIMA, J. J. F. Segregação socioespacial e forma urbana: Belém no final dos anos 90. In: VALENÇA, M. M.; FERNANDES, E. (Org.). *Brasil Urbano*. Rio de Janeiro: Mauad, 2004. p. 147-170.

LIMA, J. G.; SILVEIRA, R. L. L. Cidades médias brasileiras a partir de um novo olhar denominacional e conceitual: cidades de comando regional. *Desenvolvimento em Questão*, v. 16, n. 42, p. 8-41, 2017.

LLOP, J. M.; BELLET, C. *Ciudades intermedias y urbanizacion mundial*. Lleida: UNESCO-UIA, 1999.

LLOP, Josep Maria; IGLESIAS, Borja M., VARGAS, Rodrigo; BLANC, Francesca. Las ciudades intermedias: concepto y dimensiones. *Ciudades*, Valladolid, v. 22, p. 23-43, 2019.

LOW, Setha. The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear. *American Anthropologist*, New Series, v. 103, n. 1, p. 45-58, mar.2001.

LYOTARD, J.-F. *A condição pós-moderna*. 12ª ed. Tradução: Ricardo Corrêa Barbosa. Rio de Janeiro: José Olympio, 2009.

MACEDO, V. O. *Nossa Terra e Nossa História*. Arapiraca: s/e, 1998.

MAIA, D. S. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPÓSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.) *Cidades médias: produção do espaço*. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 155-174.

MALDONADO-GÓMEZ, M. C.; RINCÓN-SALAZAR, M. T. Acerca de los motivos para vivir en espacios residenciales multifamiliares. *Prospectiva*, n. 12, p. 147-180, 2007. Disponível em: <https://doi.org/10.25100/prts.v0i12.959>. Acesso em: 02 jun. 2021.

MANZINI, E. J. A entrevista na pesquisa social. *Didática*, São Paulo, v. 26/27, p. 149-158, 1990/1991.

MARCONI M. A.; LAKATOS, E. M. *Fundamentos de metodologia científica*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MARCUSE, P. The Enclave, the Citadel, and the Ghetto: What has Changed in the Post-Fordist U.S. City? *Urban Affairs Review*, v. 33, n. 2, p. 228-264, 1997.

MARICATO, Ermínia. O nó na terra. *Revista Piauí*, Rio de Janeiro, v. 2, p. 34-35, 2008. Disponível em: <https://piaui.folha.uol.com.br/materia/o-no-da-terra/#>. Acesso em 15 set. 2021.

MARTINS, José de Souza. *Exclusão social e a nova desigualdade*. 2. ed. São Paulo: Paulus, 2003.

MICHEL, M. Ville moyenne, ville-moyen. *Annales de Géographie*, v. 86, n. 478, p. 641-685, 1977. [tradução de Ana Luiza Cavalcanti Mendonça]

NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise. *La fragmentation em question: Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale?* Paris: L'Harmattan, 2002.

NARDI, J. B. Acabou-se o fumo: formação socioeconômica e espacial em Arapiraca-AL. Maceió: Q Gráfica, 2010.

NUM, J. L. La teoría de la masa marginal. In: _____. *Marginalidad y Exclusión Social*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2001. p. 35-140.

OLIVEIRA, C. E. E. de. Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, jul. 2017 (Texto para Discussão nº 239). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 28 ago. 2019.

OLIVEIRA, M. C. Reorganização do espaço agrário de Arapiraca. In: OLIVEIRA, M. C.; OLIVEIRA, A. S. *Arapiraca: resumo antropogeográfico (1970-2000)*. 2 ed. Arapiraca: EdUneal, 2018. p. 15-50.

PAOLI, M. C. *Desenvolvimento e marginalidade: um estudo de caso*. São Paulo: Pioneira, 1974.

PARK, R. E. Human Migration and the Marginal Man. *American Journal of Sociology*, v. 33, n. 6, p. 881-893, May. 1928.

PATRIOTA DE MOURA, C. Condomínios e *Gated Communities*: por uma antropologia das novas composições urbanas. *Anuário Antropológico*, v. 2, p. 209-233, 2010.

PAUGAM, S. O enfraquecimento e a ruptura dos vínculos sociais: uma dimensão essencial do processo de desqualificação social. In: SAWAYA, B. (Org.). *Artimanhas da exclusão: análise psicossocial e ética da desigualdade social*. Petrópolis: Vozes, 1999. p. 67-86.

PERLMAN, J. E. *O mito da marginalidade: favelas e política no Rio de Janeiro*. 3.ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2002.

PETERS, G. Configurações e reconfigurações na teoria do habitus: um percurso. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE SOCIOLOGIA, 14., 2009, Rio de Janeiro. *Anais...* Rio de Janeiro: SBS, 2009. p. 1-41.

PNUD Brasil, s/d. Disponível em: <https://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0.html>. Acesso em: 18 jan. 2021.

PONTES, B. M. S. As mudanças no processo produtivo capitalista e suas repercussões nas cidades médias nordestinas. In: SPOSITO, E. S; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.) *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 327-347.

_____. As cidades médias brasileiras: os desafios e a complexidade do seu papel na organização do espaço regional (década de 1970). *Boletim de Geografia*, v. 18, n. 1, p. 01-28, 15 fev. 2011.

PORTO, E. Por um novo estilo de vida. *Life Style Journal*, v. 2, n. 1, p. 7, jan.-jun. 2015. Disponível em: <https://revistas.unasp.edu.br/LifestyleJournal/article/view/568>. Acesso em: 15 jan. 2022.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M-F. Fragmentación espacial y social: Conceptos y realidades. *Perfiles latino-americanos*, v. 19, n. 19, p. 33-56, Dec. 2001.

PREVOT-SCHAPIRA, M-F; CATTANEO PINEDA, R. Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada. *EURE (Santiago)*, Santiago, v. 34, n. 103, p. 73-92, dez. 2008.

QUIJANO, A. Notas sobre o Conceito de Marginalidade social. In Pereira, Luiz (org.). *Populações "Marginais"*. São Paulo: Duas Cidades, 1978, p. 11-71.

RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996. 352 p.

RICHARDSON, R. J. *Pesquisa social: métodos e técnicas*. 3. ed. São Paulo Atlas, 2012.

ROSE, N. S. *Powers of Freedom: Reframing Political Thought*. Cambridge: Cambridge University Press, 2004.

SAFATLE, V. Depois dos muros de Alphaville, o mato. In: DUNKER, C. *Mal-estar, sofrimento e sintoma: uma psicopatologia do Brasil entre muros*. São Paulo: Boitempo, 2015. p. 9-13.

SALGUEIRO, T. B. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. *Revista Território*, v. 111, n. 4, p.39-53, jan./jun. 1998.

SANFELIU, C. B.; LLOP, J. M. Miradas a otros espacios urbanos: las ciudades intermedias. *Scripta-Nova*. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Barcelona, v.8, n. 165, p.157-180, mai. 2004.

SANFELIU, C. B. Del concepto ciudad media al de ciudad intermedia en los tiempos de la globalización. In: SANFELIU, C. B.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). *Las ciudades medias o*

intermedias en un mundo globalizado. Lleída: Edicions de la Universitat de Lleída, 2009. p. 21-40.

SANTOS, M. *A urbanização Brasileira*. 5. ed. São Paulo: Hucitec, 2009.

_____. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. 2ª ed. Tradução de Myrna T. Rego Viana. São Paulo: Edusp, 2018.

SANTOS, J. C.; SANTOS, J. C.; BARBOSA, R. V. Análise têmporo-espaial do parcelamento de solo em Arapiraca utilizando Sistemas de Informação Geográfica (SIG). In: GEOALAGOAS: SIMPÓSIO SOBRE GEOTECNIAS E GEOINFORMAÇÃO NO ESTADO DE ALAGOAS, 3., 2015, Maceió. *Anais...* Maceió: Seplag, 2015. Disponível em: URL: <https://portal.dados.al.gov.br/catalogo/dataset/d042b88d-6ed7-4ba6-9b2a-879887a00ff2/resource/1565305e-9342-49fd-8dbf-3a20a6c4e446/download/anais.pdf>. Acesso em 12 dez. 2020.

SAWAIA, B. Introdução: exclusão ou inclusão perversa In: SAWAIA, B. (Org.) *As artimanhas da exclusão: análise psicossocial e ética da desigualdade social*. Petrópolis: Vozes, 2001. p. 7-15.

SCHERER, C. E. M.; AMARAL, P. V. M. O espaço e o lugar das cidades médias na rede urbana brasileira. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*, v.22, e202001, 2020.

SECCHI, Bernardo. *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*. Madrid: Catarata, 2015.

SHOSTAK, J.; BARBOUR, R. S. Entrevista e grupos-alvo. In: SOMECK, B.; LEWIN, C. (orgs). *Teorias e métodos de pesquisa social*. Petrópolis: Vozes, 2015. p. 97-108.

SILVA FILHO, E. Loteamento fechado e condomínio deitado. *Revista de Direito Imobiliário*, s/v, n. 14, p. 7-35, jul-dez. 1984.

SILVA, J. A. *Direito urbanístico brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2006.

SILVA, J. M. T. Requisitos para a regularização de condomínios de fato. *Boletim do IRIB em revista*, São Paulo, n. 322, p. 10-16, jul.-set. 2005.

SILVA, L. F. *Sobre os simulacros urbanos e a percepção da cidade, um estudo de caso*. 2013. 198 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) – Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2013.

SOJA, E. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social*. Tradução de Vera Ribeiro. Rio de Janeiro; Jorge Zahar Ed., 1993

SOMECK, B.; LEWIN, C. (orgs). *Teorias e métodos de pesquisa social*. Petrópolis: Vozes, 2015.

SOUZA, Adriana Teixeira de. As inovações do Projeto de Lei 20/2007 quanto ao parcelamento do solo urbano e a regularização fundiária sustentável. *Revista de Direito da Cidade*, v. 3, n. 1, p. 1-41, 2011.

SOUZA, M. L. Da “diferenciação de áreas” à “diferenciação socioespacial”: a “visão (apenas) de sobrevôo” como uma tradição epistemológica e metodológica limitante. *Cidades*, v. 4, n. 6, p. 101-114, 2007.

SOUZA, M. L. *Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SOUZA, R. S. *Uma avenida, diversas práticas espaciais: modos de apropriação e uso do espaço da Via Deputada Ceci Cunha em Arapiraca-AL*. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2012.

SPOSITO, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Orgs.). *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 175-198.

_____. Globalização, consumo e papéis intermediários de cidades médias no Brasil. In: SANFELIU, Carmen Bellet; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). *Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado*. Lleida: Universitat de Lleida, 2009. p. 41-71.

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

SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Fragmentação socioespacial. *Mercator*, Fortaleza, v. 19, e19015, 2020. Disponível em: <<https://doi.org/10.4215/rm2020.e19015>>. Acesso em: 09 Mar. 2022.

STEINBERGER, Marília; BRUNA, Gilda Collet. Cidades médias: elos do urbano-regional e do público-privado. In: ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente (orgs.). *Cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, 2001, p. 35-77.

THIRY-CHERQUES, H. R. Pierre Bourdieu: a teoria na prática. *Rev. Adm. Pública*, Rio de Janeiro, v. 40, n. 1, p. 27-55, jan./fev. 2006.

TITCHEN, A.; HOBSON, D. Compreensão da fenomenologia mediante perspectivas inversas. In: SOMECK, B.; LEWIN, C. (orgs.). *Teorias e métodos de pesquisa social*. Petrópolis: Vozes, 2015. p. 170-182.

TOLOSA, H. C. Política Nacional de Desenvolvimento Urbano: uma visão econômica. *Pesquisa e Planejamento Econômico*, Rio de Janeiro, IPEA. n.1, v. 2, p.143-156, jun. 1972.

TRIVIÑOS, A. N. S. *Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação*. São Paulo: Atlas, 1987.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. (Org.). *A Cidade do Pensamento Único*. 8ed. Petrópolis: Vozes, 1999. p. 74-104.

VASCONCELOS, P. A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.) *A cidade contemporânea: segregação socioespacial*. São Paulo: Contexto, 2013.

VIEIRA, J. F. *Diagnóstico das condições habitacionais do município de Arapiraca-AL: reabilitação de assentamentos precários*. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Alagoas, Arapiraca.

VILLAÇA, F. *O espaço intra-urbano no Brasil*. 2. ed, São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

WACQUANT, Loïc. *As duas faces do Gueto*. São Paulo: Boitempo, 2008.

APÊNDICE A – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

ENTREVISTA

(PARA MAIORES DE 18 ANOS OU EMANCIPADOS)

Convidamos o(a) Sr.(a) para participar como voluntário(a) da pesquisa “Autossegregação em cidades médias: configuração intraurbana e práticas espaciais dos moradores de residenciais horizontais fechados em Arapiraca-AL”, sob a responsabilidade do pesquisador Rafael Rust Neves, que pode ser encontrado na Universidade Federal de Alagoas - Campus de Arapiraca, Av. Manoel Severino Barbosa, s/n, Bom Sucesso, Arapiraca - AL, CEP: 57309-005, telefone (82) [REDACTED], e-mail [REDACTED]. A pesquisa está sendo desenvolvida sob a orientação do Prof. Dr. Ruskin Fernandes Marinho de Freitas, telefone (81) [REDACTED], e-mail [REDACTED].

Todas as suas dúvidas podem ser esclarecidas com o responsável por esta pesquisa. Apenas quando todos os esclarecimentos forem dados e você concordar em participar da pesquisa, pedimos que rubricue as folhas e assine ao final deste documento, que está em duas vias. Uma via lhe será entregue e a outra ficará com o pesquisador responsável.

Caso não aceite participar, não haverá nenhum problema, desistir é um direito seu. Será possível o(a) Sr.(a) retirar o consentimento em qualquer fase da pesquisa, também sem nenhuma penalidade.

INFORMAÇÕES SOBRE A PESQUISA:

- Arapiraca-AL tem passado por uma série de transformações urbanas nas últimas décadas e, entre elas, o aumento do número de residenciais fechados, implantados em diversos bairros da cidade. A pesquisa busca compreender como a mudança de um loteamento aberto para um residencial fechado altera a vida do morador e a relação dele com os espaços da cidade.
- A coleta de dados será realizada por meio de entrevista individual, de forma presencial (observando os cuidados recomendados pela OMS em razão da pandemia de COVID-19) ou virtual (por meio de ligação telefônica ou por comunicação por vídeo), de acordo com a escolha do voluntário. A entrevista será realizada uma única vez, com tempo estimado entre 1 (uma) e 2 (duas) horas. Será solicitado que o(a) Sr.(a) responda as perguntas do roteiro ou conte sua história de vida. O(a) Sr.(a) é livre para não responder perguntas ou não falar sobre temas que não queira.
- A participação na pesquisa pode oferecer o(a) Sr.(a) os seguintes riscos: (i) cansaço pelo tempo dedicado à entrevista; (ii) desconforto com lembranças de experiências passadas; (iii) quebra de confidencialidade, caso o(a) Sr.(a) diga a outras pessoas que foi entrevistado(a) e, tornada pública a tese de doutorado, essas pessoas o(a) identifiquem pelo conteúdo da sua fala. Para minimizar esses riscos, o pesquisador: (i) evitará que a entrevista dure mais que duas horas; (ii) ouvirá, com acolhimento e respeito, o relato da experiência desconfortável vivenciada pelo entrevistado, evitando se deter nesse evento; e (iii) esclarecerá sobre os cuidados para manter a confidencialidade da sua participação na pesquisa.
- Quanto aos benefícios diretos, a participação nessa pesquisa pode oferecer: (i) um ambiente de diálogo para o(a) Sr.(a) falar sobre si e sobre o que pensa; (ii) uma reflexão construtiva sobre si mesmo e sobre sua relação com outras pessoas; (iii) um sentimento de reconhecimento pessoal ou profissional; e (iv) uma satisfação pessoal por adotar uma postura solidária e colaborativa. Quanto aos benefícios indiretos, as informações fornecidas poderão contribuir com o aperfeiçoamento do planejamento urbano e do mercado imobiliário, propiciando uma cidade com mais qualidade de vida para todos.

Esclarecemos o(a) Sr.(a) tem plena liberdade de se recusar a participar do estudo e que esta decisão não acarretará penalização por parte dos pesquisadores. Todas as informações desta pesquisa serão confidenciais e serão divulgadas apenas em eventos ou publicações científicas, não havendo identificação dos voluntários, a não ser entre os responsáveis pelo estudo, sendo assegurado o sigilo sobre a sua participação. Os dados coletados nesta pesquisa (documentos e áudios das gravações) ficarão armazenados no computador pessoal do pesquisador, sob a sua responsabilidade, no endereço acima informado, pelo período mínimo de 5 anos após o término da pesquisa.

Nada lhe será pago e nem será cobrado para participar desta pesquisa, pois sua aceitação é voluntária, mas fica também garantida a indenização em casos de danos, comprovadamente decorrentes da participação na pesquisa, conforme decisão judicial ou extra-judicial. Se houver necessidade, as despesas para a sua participação serão assumidas pelos pesquisadores.

Em caso de dúvidas relacionadas aos aspectos éticos deste estudo, o(a) senhor(a) poderá consultar o Comitê de Ética em Pesquisa Envolvendo Seres Humanos da UFPE no endereço: **Avenida da Engenharia s/n – Prédio do CCS – 1º Andar, sala 4 – Cidade Universitária, Recife-PE, CEP: 50740-600, Telefone: (81) 2126.8588 – e-mail: cephumanos.ufpe@ufpe.br.**

(assinatura do pesquisador)

CONSENTIMENTO DA PARTICIPAÇÃO DA PESSOA COMO VOLUNTÁRIO (A)

Eu, _____, CPF _____, abaixo assinado, após a leitura (ou a escuta da leitura) deste documento e de ter tido a oportunidade de conversar e ter esclarecido as minhas dúvidas com o pesquisador responsável, concordo em participar do estudo “Autossegregação em cidades médias: configuração intraurbana e práticas espaciais dos moradores de residenciais horizontais fechados em Arapiraca-AL”, como voluntário(a). Fui devidamente informado(a) e esclarecido(a) pelo(a) pesquisador(a) sobre a pesquisa, os procedimentos nela envolvidos, assim como os possíveis riscos e benefícios decorrentes de minha participação. Foi-me garantido que posso retirar o meu consentimento a qualquer momento, sem que isto leve a qualquer penalidade.

Local e data: _____

Assinatura do participante: _____

APÊNDICE B – ROTEIROS DE ENTREVISTAS

GRUPO 1: REPRESENTANTES DA GESTÃO PÚBLICA

1. *Como você avalia a implantação dos residenciais fechados em Arapiraca-AL, desde o primeiro empreendimento, em 2007, até o presente momento, em 2020?*
2. *Quais têm sido os impactos da localização desses empreendimentos para o conjunto do espaço urbano da cidade?*
3. *Quais são os desafios que a implantação de residenciais horizontais fechados impõe ao planejamento e à gestão urbana, em Arapiraca-AL?*
4. *Por que a maioria dos residenciais fechados implantados na cidade estão em situação irregular?*
5. *Quais foram as ações efetivas adotadas pela administração municipal relativas à implantação de residenciais horizontais fechados na cidade?*
6. *Como será o futuro de Arapiraca, se persistir a tendência de proliferação dos residenciais horizontais fechados na cidade?*

GRUPO 2A: SETOR IMOBILIÁRIO [CONSTRUTORES E INCORPORADORES]

1. *Quais são os fatores que motivaram o investimento em residenciais horizontais fechados?*
2. *Quais são os critérios para a escolha da localização desses empreendimentos?*
3. *Quais são as formas de captação de recursos financeiros para a realização desses empreendimentos?*
4. *Quais são os públicos-alvo que a empresa visa com o lançamento de residenciais horizontais fechados?*
5. *Quais são as técnicas de prospecção de vendas e as ideias-força do marketing?*
6. *Quais são as formas de financiamento para o cliente final?*
7. *Quais são as especificidades de cada empreendimento lançado?*
8. *Como é a relação da empresa com o poder público no tocante à implantação desses empreendimentos?*
9. *Como é a relação da empresa com as associações de moradores dos residenciais?*

GRUPO 2B: SETOR IMOBILIÁRIO [CORRETORES IMOBILIÁRIOS]

1. *Quais são as tendências observadas no mercado imobiliário de Arapiraca-AL, nos últimos dez anos?*
2. *Quais são os tipos de residenciais horizontais fechados mais procurados na cidade?*
3. *Quais são os perfis dos moradores que procuram cada tipo de empreendimento?*
4. *Quais são as motivações que seus clientes apresentam para justificar a opção por residenciais fechados?*
5. *Você observa mudanças nos perfis dos moradores desses empreendimentos ao longo do tempo? Caso sim, quais?*
6. *Quais são as formas de aquisição mais utilizadas por compradores de imóveis em residenciais fechados?*

GRUPO 3: MORADORES DE RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS

Seção 1 – Perfil do(a) entrevistado(a)

- *Idade*
- *Profissão*
- *Situação civil*
- *Posição na família* (pai, mãe, filho, etc.)
- *Faixa de renda aproximada*
- *Nível de escolaridade* (fundamental incompleto, fundamental completo, ensino médio incompleto, ensino médio completo, ensino superior incompleto, ensino superior completo, mestrado, doutorado).

Seção 2 – Inserção urbana, habitabilidade e relações interpessoais

- *Aspectos gerais*: localização (cidade e bairro); tipo de residência (casa ou apartamento); condição de ocupação do imóvel (próprio ou alugado); tempo de ocupação.
- *Habitabilidade e infraestrutura*: avaliação das duas residências termos de: condições da casa, localização, facilidades de deslocamento, infraestrutura urbana (água, esgoto, coleta de lixo, energia, drenagem) e segurança.
- *Relações interpessoais*: relação com vizinhos, familiares e amigos; participação em associação de moradores; existência de amizade prévia com algum morador do residencial fechado.

Seção 3 – Processo de mudança de residência

- *Motivações*: motivações para a mudança; opções consideradas de residência e localização; razão da escolha por casa em um residencial fechado; expectativas sobre a vida em residencial fechado, antes de se mudarem.
- *Processo de compra/construção*: processo de venda da casa anterior e compra ou construção da casa atual, no residencial fechado.

Seção 4 – Atividades de consumo e lazer (antes e depois da mudança de residência)

- *Rotina de compra de alimentos*: descrição da rotina; estabelecimentos escolhidos; motivos para a escolha dos estabelecimentos; forma de deslocamento até os estabelecimentos.
- *Rotina de compras de vestuário*: descrição da rotina; estabelecimentos escolhidos; motivos para a escolha dos estabelecimentos; forma de deslocamento até os estabelecimentos.
- *Rotina de acesso a serviços*: descrição da rotina de acesso a serviços de educação e saúde; estabelecimentos escolhidos; motivos para a escolha dos estabelecimentos; forma de deslocamento até os estabelecimentos.
- *Rotina de lazer*: descrição da rotina; opções de lazer (atividade física, esporte, restaurante, cinema, shopping, parque, bares, shows, viagens); estabelecimentos escolhidos; motivos para a escolha dos estabelecimentos; forma de deslocamento até os estabelecimentos.

Seção 5 – Avaliação da situação atual e perspectivas futuras.

Os temas listados para essa seção são os seguintes: satisfação com o residencial fechado, com o bairro e com a cidade; sugestões de melhorias para o residencial fechado, para o bairro e para a cidade; intenção de mudança e possibilidades de residência e localização consideradas e rejeitadas; considerações finais e acréscimos ao que foi relatado.

GRUPO 4 (CONTROLE): NÃO-MORADORES DE RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS

Seção 1 – Perfil do(a) entrevistado(a)

- *Idade*
- *Profissão*
- *Situação civil*
- *Posição na família* (pai, mãe, filho, etc.)
- *Faixa de renda aproximada*
- *Nível de escolaridade* (fundamental incompleto, fundamental completo, ensino médio incompleto, ensino médio completo, ensino superior incompleto, ensino superior completo, mestrado, doutorado).

Seção 2 – Inserção urbana, habitabilidade e relações interpessoais

- *Aspectos gerais*: localização (cidade e bairro); tipo de residência (casa ou apartamento); condição de ocupação do imóvel (próprio ou alugado); tempo de ocupação.
- *Habitabilidade e infraestrutura*: avaliação da residência em termos de: condições da casa, localização, facilidades de deslocamento, infraestrutura urbana (água, esgoto, coleta de lixo, energia, drenagem) e segurança.
- *Relações interpessoais*: relação com vizinhos, familiares e amigos; participação em associação de moradores

Seção 3 – Atividades de consumo e lazer

- *Rotina de compra de alimentos*: descrição da rotina; estabelecimentos escolhidos; motivos para a escolha dos estabelecimentos; forma de deslocamento até os estabelecimentos.
- *Rotina de compras de vestuário*: descrição da rotina; estabelecimentos escolhidos; motivos para a escolha dos estabelecimentos; forma de deslocamento até os estabelecimentos.
- *Rotina de acesso a serviços*: descrição da rotina de acesso a serviços de educação e saúde; estabelecimentos escolhidos; motivos para a escolha dos estabelecimentos; forma de deslocamento até os estabelecimentos
- *Rotina de lazer*: descrição da rotina; opções de lazer (atividade física, esporte, restaurante, cinema, shopping, parque, bares, shows, viagens); estabelecimentos escolhidos; motivos para a escolha dos estabelecimentos; forma de deslocamento até os estabelecimentos.

Seção 4 – Avaliação da situação atual e perspectivas futuras.

Os temas listados para essa seção são os seguintes: satisfação com a residência, com o bairro e com a cidade; sugestões de melhorias para o logradouro, para o bairro e para a cidade; intenção de mudança e possibilidades de residência e localização consideradas e rejeitadas; considerações finais e acréscimos ao que foi relatado.

APÊNDICE C – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

QUESTIONÁRIO ONLINE

(PARA MAIORES DE 18 ANOS OU EMANCIPADOS)

Convidamos o(a) Sr.(a) para participar como voluntário(a) da pesquisa “Autossegregação em cidades médias: configuração intraurbana e práticas espaciais dos moradores de residenciais horizontais fechados em Arapiraca-AL”, sob a responsabilidade do pesquisador Rafael Rust Neves, que pode ser encontrado na Universidade Federal de Alagoas - Campus de Arapiraca, Av. Manoel Severino Barbosa, s/n, Bom Sucesso, Arapiraca - AL, CEP: 57309-005, telefone (82) [REDACTED], e-mail [REDACTED]. A pesquisa está sendo desenvolvida sob a orientação do Prof. Dr. Ruskin Fernandes Marinho de Freitas, telefone (81) [REDACTED], e-mail [REDACTED].

Todas as suas dúvidas podem ser esclarecidas com o responsável por esta pesquisa. Esse termo deve ser arquivado sob a posse do participante. Caso não aceite participar, não haverá nenhum problema. Desistir é um direito seu. Será possível o(a) Sr.(a) retirar o consentimento em qualquer fase da pesquisa, também sem nenhuma penalidade.

INFORMAÇÕES SOBRE A PESQUISA:

- Arapiraca-AL tem passado por uma série de transformações urbanas nas últimas décadas e, entre elas, o aumento do número de residenciais fechados, implantados em diversos bairros da cidade. A pesquisa busca compreender como a mudança de um loteamento aberto para um residencial fechado altera a vida do morador e a relação dele com os espaços da cidade.
- A participação na pesquisa pode oferecer o(a) Sr.(a) os seguintes riscos: (i) cansaço pelo tempo dedicado a responder ao questionário; (ii) desconforto com lembranças de experiências passadas. Para minimizar esses riscos, o pesquisador: (i) limitou o número de perguntas para que o tempo dedicado a responder fosse de 5 a 10 minutos; (ii) evitou perguntas que suscitasse possíveis experiências desconfortáveis vivenciadas pelo participante.
- Quanto aos benefícios diretos, a participação nessa pesquisa pode oferecer: (i) um espaço para o(a) Sr.(a) expressar sua opinião e o que pensa; (ii) uma reflexão construtiva sobre si mesmo e sobre sua relação com outras pessoas; (iii) um sentimento de reconhecimento pessoal ou profissional; e (iv) uma satisfação pessoal por adotar uma postura solidária e colaborativa. Quanto aos benefícios indiretos, as informações fornecidas poderão contribuir com o aperfeiçoamento do planejamento urbano e do mercado imobiliário, propiciando uma cidade com mais qualidade de vida para todos.

Esclarecemos o(a) Sr.(a) tem plena liberdade de se recusar a participar do estudo e que esta decisão não acarretará penalização por parte dos pesquisadores. Todas as informações desta pesquisa serão confidenciais e serão divulgadas apenas em eventos ou publicações científicas, não havendo a identificação dos voluntários. Os dados coletados nesta pesquisa ficarão armazenados no computador pessoal do pesquisador, sob a sua responsabilidade, no endereço acima informado, pelo período mínimo de 5 anos após o término da pesquisa.

Nada lhe será pago e nem será cobrado para participar desta pesquisa, pois sua aceitação é voluntária, mas fica também garantida a indenização em casos de danos, comprovadamente decorrentes da participação na pesquisa, conforme decisão judicial ou extrajudicial. Se houver necessidade, as despesas para a sua participação serão assumidas pelos pesquisadores.

Em caso de dúvidas relacionadas aos aspectos éticos deste estudo, o(a) senhor(a) poderá consultar o Comitê de Ética em Pesquisa Envolvendo Seres Humanos da UFPE no endereço: **Avenida da Engenharia s/n – Prédio do CCS – 1º Andar, sala 4 – Cidade Universitária, Recife-PE, CEP: 50740-600, Telefone: (81) 2126.8588 – e-mail: cephumanos.ufpe@ufpe.br.**

Após os esclarecimentos aqui prestados, se o(a) Sr.(a) aceitar participar desse estudo, deve marcar o campo "li o TCLE e concordo em participar da pesquisa" e responder ao questionário.

Data: _____

(assinatura do pesquisador)

APÊNDICE D – ROTEIRO DO QUESTIONÁRIO ONLINE

<https://forms.gle/WaofBGf7Nj8QAmG6A>



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO

Seção 1 de 6

Questionário de Pesquisa Online

Este questionário faz parte de uma pesquisa de Doutorado, vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, da Universidade Federal de Pernambuco. A pesquisa tem por objetivo compreender como a mudança para loteamentos residenciais fechados afeta a vida do morador e sua relação com os espaços da cidade de Arapiraca-AL. O tempo necessário para responder o questionário é de 5 minutos.

O roteiro de perguntas é destinado a moradores de loteamentos residenciais fechados que, anteriormente, residiram em loteamentos abertos, localizados em Arapiraca-AL ou em outra cidade. Peço a leitura do Termo de Consentimento Livre Esclarecido (TCLE) e caso aceite participar da pesquisa, guarde uma cópia deste documento.

LINK DO TCLE:
<https://drive.google.com/file/d/1Rkn1k30Id2XDU1beY00FTktRSQLkXGnP/view?usp=sharing>

Esclareço que sua participação é voluntária. Em caso de dúvidas, você pode entrar em contato com o pesquisador responsável: Rafael Rust Neves, telefone (0800 800 0000), e-mail r.0000000000.

Se aceitar participar dessa pesquisa, marque o campo "li o TCLE e concordo em participar da pesquisa". O questionário é anônimo e confidencial, as respostas serão utilizadas para fins científicos. Agradecemos, desde já, a sua disponibilidade e valiosa colaboração. Caso não concorde em participar, apenas feche essa página no seu navegador.

Consentimento *

☐ li o TCLE e concordo em participar da pesquisa

* Resposta obrigatória

Seção 1. Perfil

1.1 A sua idade está entre:*

☐ 18 a 24 anos ☐ 25 a 29 anos ☐ 30 a 44 anos ☐ 45 a 59 anos ☐ 60 anos ou mais

1.2 Qual é o seu gênero?*

☐ Masculino ☐ Feminino ☐ Outro: _____

1.3 Qual é o seu estado civil atual?*

☐ Casado(a) ☐ Em união estável ☐ Separado(a) ou Divorciado(a) ☐ Viúvo(a) ☐ Solteiro(a)

1.4 Você tem filhos(as) e/ou crianças sob sua responsabilidade?*

☐ Sim ☐ Não

1.5 Qual é o seu grau de instrução?*

☐ Nenhum grau de instrução
☐ Fundamental incompleto
☐ Fundamental completo
☐ Médio incompleto
☐ Médio completo
☐ Superior incompleto
☐ Superior completo
☐ Pós-graduação

1.6 Qual é a sua ocupação?*

☐ Aposentado(a)
☐ Autônomo(a)
☐ Empresário(a)
☐ Empregado(a)
☐ Desempregado(a)
☐ Estudante
☐ Funcionário(a) público(a)
☐ Profissão do lar

1.7 Em qual bairro de Arapiraca você morou antes de se mudar para a residência atual?*[lista suspensa]

1. Morava em outra cidade	16. Centro	30. Ouro Preto
2. Alazão	17. Deputado Nezinho	31. Padre Antônio Lima
3. Alto do Cruzeiro	18. Eldorado	32. Planalto
4. Baixa Grande	19. Guaribas	33. Primavera
5. Baixão	20. Itapoã	34. Santa Edwiges
6. Batingas	21. Jardim de Maria	35. Santa Esmeralda
7. Boa Vista	22. Jardim Esperança	36. São Luiz
8. Bom Sucesso	23. Jardim Tropical	37. São Luiz II
9. Brasília	24. João Paulo II	38. Senador Arnon de Melo
10. Brasília	25. Manoel Teles	39. Senador Nilo Coelho
11. Cacimbas	26. Massaranduba	40. Senador Teotônio Vilela
12. Caititus	27. Nova Esperança	41. Verdes Campos
13. Canafistula	28. Novo Horizonte	42. Zélia Barbosa Rocha
14. Capiatã	29. Olho D' Água dos Cazuzinhos	43. Povoado ou Zona Rural
15. Cavaco		

1.8 Em qual das alternativas abaixo está o residencial fechado onde você mora atualmente?* [lista suspensa]

1. Altaville, Jds Perucaba I, Araville Alfa
2. Alto Jardim, Canafistula
3. Aroeiras, Bem Viver, Cerejeira
4. Colibri, Dona Carmélia
5. Eldorado, Villa De La Roche
6. Monte Sinai, Jardim das Bromélias
7. Ouro Verde, Sierra
8. Parc Ville, San Lorenzo
9. Pedro Tertuliano, Recanto Real

Seção 2. Condições da moradia, infraestrutura urbana e acesso a serviços

Ao comparar a residência atual com a residência anterior, em termos de:

2.1 Satisfação com a casa*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.2 Abastecimento de água*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.3 Esgotamento sanitário*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.4 Coleta de lixo*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.5 Pavimentação das vias*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.6 Drenagem urbana*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.7 Fornecimento de energia domiciliar*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.8 Iluminação pública*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.9 Segurança*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.10 Perturbação do sossego por ruído/barulho*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.11 Facilidade de deslocamento*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

2.12 Acesso a comércio*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

Seção 3. Relações interpessoais e participação comunitária

Ao comparar a residência atual com a residência anterior, em termos de:

3.1 Interação com os vizinhos*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

3.2 Interação com os familiares*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

3.3 Interação com os amigos*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

3.4 Participação em associação de moradores*

() Piorou muito () Piorou um pouco () Igual () Melhorou um pouco () Melhorou muito

Seção 4. Mudança para o loteamento residencial fechado: motivações e expectativas

Há quanto tempo você mora na residência atual?*

- () Menos de 1 ano
 () Entre 1 e 2 anos
 () Entre 2 e 4 anos
 () Entre 4 e 8 anos
 () Mais 8 anos

4.1 Quais foram as três motivações, em ordem de importância, que levaram você a se mudar da residência anterior para a atual, no residencial fechado? (Escolher apenas três respostas, marcando uma em cada coluna)* [grade de múltipla escolha]

	Em primeiro lugar	Em segundo lugar	Em terceiro lugar
Áreas verdes	()	()	()
Áreas de lazer	()	()	()
Estilo de vida	()	()	()
Exclusividade	()	()	()
Comodidade	()	()	()
Infraestrutura urbana	()	()	()
Localização	()	()	()
Morar entre semelhantes	()	()	()
Segurança	()	()	()
Sofisticação	()	()	()
Tranquilidade	()	()	()
Outra	()	()	()

4.2 As expectativas que você tinha com a mudança para o residencial fechado:*

- ☐ Não foram atendidas
- ☐ Foram atendidas parcialmente
- ☐ Foram atendidas plenamente
- ☐ Superou as expectativas

4.3 Se você decidisse mudar do residencial fechado onde mora hoje, você optaria por:*

- ☐ Apartamento
- ☐ Casa em loteamento aberto
- ☐ Casa no centro da cidade
- ☐ Casa em sítio
- ☐ Casa em outro loteamento residencial fechado

5. Atividades de consumo e lazer

5.1 Onde você fazia compras de alimentos quando morava na RESIDÊNCIA ANTERIOR?* [grade de múltipla escolha]

	Sempre	Às vezes	Nunca
Centro	☐	☐	☐
Feiras	☐	☐	☐
Mercado de bairro	☐	☐	☐
Supermercado convencional	☐	☐	☐
Supermercado atacado-varejista	☐	☐	☐

5.2 Onde você passou a fazer compras de alimentos depois que se mudou para a RESIDÊNCIA ATUAL?* [grade de múltipla escolha]

	Sempre	Às vezes	Nunca
Centro	☐	☐	☐
Feiras	☐	☐	☐
Mercado de bairro	☐	☐	☐
Supermercado convencional	☐	☐	☐
Supermercado atacado-varejista	☐	☐	☐

5.3 Onde você fazia compras de roupas quando morava na RESIDÊNCIA ANTERIOR?* [grade de múltipla escolha]

	Sempre	Às vezes	Nunca
Centro	☐	☐	☐
Feiras	☐	☐	☐
Lojas de bairro	☐	☐	☐
Shopping	☐	☐	☐
Internet	☐	☐	☐

5.4 Onde você passou a fazer compras de roupas depois que se mudou para a RESIDÊNCIA ATUAL?*[grade de múltipla escolha]

	Sempre	Às vezes	Nunca
Centro	☐	☐	☐
Feiras	☐	☐	☐
Lojas de bairro	☐	☐	☐
Shopping	☐	☐	☐
Internet	☐	☐	☐

5.5 Quais atividades de lazer você realizava com mais frequência quando morava na RESIDÊNCIA ANTERIOR?*(pode marcar mais de uma opção) [caixas de seleção]

- ☐ Atividade física em praças e parques públicos
- ☐ Atividade física em academia particular
- ☐ Passeio em praças e parques públicos
- ☐ Passeio no shopping
- ☐ Prática de esportes em praças e parques públicos
- ☐ Prática de esportes em clubes ou em áreas de lazer privadas
- ☐ Visitas a amigos e familiares
- ☐ Assistir à televisão
- ☐ Ir a bares ou restaurantes
- ☐ Ir ao cinema
- ☐ Outra: _____

5.6 Quais atividades de lazer você passou a realizar com mais frequência depois que se mudou para a RESIDÊNCIA ATUAL?*(pode marcar mais de uma opção) [caixas de seleção]

- ☐ Atividade física em praças e parques públicos
- ☐ Atividade física em academia particular
- ☐ Passeio em praças e parques públicos
- ☐ Passeio no shopping
- ☐ Prática de esportes em praças e parques públicos
- ☐ Prática de esportes em clubes ou em áreas de lazer privadas
- ☐ Visitas a amigos e familiares
- ☐ Assistir à televisão
- ☐ Ir a bares ou restaurantes
- ☐ Ir ao cinema
- ☐ Outra: _____

Quais outras mudanças você observou na sua vida depois que passou a morar em loteamento residencial fechado?

Texto de resposta longa

Voltar

Enviar

APÊNDICE E – ROTEIRO DE OBSERVAÇÃO ESTRUTURADA NÃO-PARTICIPANTE

Residencial:			
Ponto de observação:			
Dia / Horário: ____/____/____	() Manhã _____ - _____	() Tarde _____ - _____	() Noite _____ - _____

Questões norteadoras para anotações descritivas:

1. Quem faz? (identificação dos grupos/perfis que realizam atividades na área de estudo)
2. O que faz? (identificação das atividades realizadas pelos diferentes grupos)
3. Como faz? (formas, modos e condições em que a atividade é realizada)
4. Onde faz? (dimensão espacial: microlocal onde a atividade é realizada)
5. Quando faz? (dimensão temporal: dia, horário e frequência em que a atividade é realizada)
6. Por que faz? (dimensão subjetiva: motivações, valores e inclinações)

Questões norteadoras para anotações reflexivas:

- a) Descrição da área de estudo e do local observado no dia da observação (clima, entorno...);
- b) Autoanálise do pesquisador relatando o que experiencia no local da observação;
- c) Relação entre o local observado e o entorno;
- d) Os grupos são homogêneos ou heterogêneos em termos de idade, gênero, cor ou raça e condição socioeconômica?
- e) O número de pessoas é constante ou variável conforme o local, o dia e o horário?
- f) As atividades realizadas se repetem ou variam conforme o local, o dia e o horário?
- g) Os pontos de concentração pessoas são constantes ou variam conforme o dia e horário?
- h) Os usos do espaço pelos diferentes grupos são integrados ou segregados?
- i) As práticas realizadas são de cunho recreativo, esportivo, contemplativo ou associativo?
- j) As práticas são conflitantes, complementares ou independentes? (avaliar no espaço e no tempo)
- k) Há práticas espaciais diferentes daquelas pré-estabelecidas para a área de estudo?
- l) Há práticas espaciais em desconformidade com as normas estabelecidas para a área de estudo?
- m) As práticas espaciais realizadas no local observado, em relação ao que o espaço oferece:
 - (i) correspondem, (ii) adaptam, (iii) resistem, (iv) contrariam.
- n) A área de estudo impõe restrições ou favorecem as práticas espaciais nela observadas?
- o) O ambiente da observação é rotineiro ou foi marcado pela ocorrência de eventos singulares?
- p) Há ocorrência de eventos na área de estudo que modifica os usos?