

**Guilhermina Castro Silva**

Doutora em Desenvolvimento e Meio Ambiente – UFPI;  
Professora do Centro de Ensino Unificado do Piauí e professora substituta do IFPI

**Wilza Gomes Reis Lopes**

Doutorado em Engenharia Agrícola – UNICAMP;  
Professora do Departamento de Construção Civil e Arquitetura e do Programa em  
Desenvolvimento em Meio Ambiente da UFPI

## RESUMO

Na década de 1970, os condomínios horizontais surgiram no Brasil como uma nova forma de morar, onde se procura fugir dos problemas causados pelo crescimento desordenado das cidades, destacando-se entre eles a falta de segurança e de qualidade de vida. O objetivo desta pesquisa foi abordar, de forma teórica, a inserção dos condomínios horizontais e dos loteamentos fechados no espaço urbano de Teresina, Piauí. Foi realizada uma pesquisa bibliográfica, levando como temas principais a segregação urbana, o marketing e a paisagem urbana. Foram utilizados trabalhos apresentados em artigos, livros, dissertações e teses. Como também, foi realizada uma pesquisa sobre os condomínios horizontais e dos loteamentos fechados na cidade de Teresina, Piauí. Constatou-se que esses empreendimentos são considerados uma nova forma de segregação urbana contemporânea, devido ao muro que cerca e separa a área pública do particular, casas de médio e alto padrão com área de lazer para a família, segurança privada e homogeneidade. Em Teresina, esses empreendimentos possuem características bem diferentes entre si. Em comum, destaca-se o fato de serem formas de parcelamento da propriedade privada, concebidas por um empreendedor privado, e de gestão do espaço interno por meio de estrutura de decisão condominial, submetida a normas próprias. As propagandas desses empreendimentos apresentam elementos que atraem os futuros moradores com imagens e textos que refletem os desejos e proporcionem qualidade de vida.

**Palavras-chave:** segregação urbana; marketing imobiliário; paisagem urbana.

## INTRODUÇÃO

Os aglomerados urbanos continuam sendo fator de atração para grande número de pessoas, que procuram oportunidades de emprego, saúde e educação. No Brasil, o processo de aglomeração urbana e o crescimento das cidades vêm acompanhados de problemas como violência e poluição. Em

função desse cenário, percebe-se a busca progressiva pela melhoria da qualidade de vida em diferentes escalas desses aglomerados. A procura por lugares seguros, condições melhores de infraestrutura, áreas verdes para momentos de lazer com a família, tornam-se atrativos e valorizados pelo mercado imobiliário.

Nesse sentido, pessoas mais aquinhoadas financeiramente com vistas fugir dos problemas causados pelo desenvolvimento insustentável das cidades, procuram moradias afastadas dos centros urbanos, que ofereçam qualidade de vida e segurança como atributos principais. Assim, surgiram os condomínios residenciais fechados, enquanto uma nova proposta de moradia resultante da produção do espaço urbano e da crescente procura por uma moradia segura.

No Brasil, os condomínios horizontais fechados surgiram na década de 1970, para as classes alta e média em ascensão, com a construção do Alphaville, na cidade de São Paulo. Atualmente, são encontrados em todo território brasileiro como um novo estilo de vida, constituindo um verdadeiro “paraíso” para a especulação imobiliária (CALDEIRA, 2003).

Ademais, destaca-se que com a expansão urbana, o avanço dos condomínios fechados tem proporcionado uma nova dinâmica na forma de morar, por serem instalados em áreas periféricas urbanas, criarem uma imagem de gestão sustentável e proporcionar melhor qualidade de vida para os condôminos. Tais vantagens aliadas à segurança, presença de área verde, lazer, equipamentos, serviços, homogeneidade social e *status* são vendidas por meio de campanhas publicitárias. Esse panorama transforma a malha urbana em uma ocupação mais segregada, na qual os habitantes visam se livrar dos problemas criados pela saturação da cidade.

Com a expansão dos condomínios horizontais têm ocorrido transformações no espaço urbano. Essa nova forma de morar atrai as classes alta e média em busca, principalmente, de segurança fazendo com que ocorra a segregação social (O'NEILL, 1986; CALDEIRA, 2003; ARANTES, 2009).

Atenta-se que, além de fazerem parte de uma reestruturação do padrão residencial, esses empreendimentos são considerados produtos imobiliários, cuja configuração socioespacial propicia novas relações socioespaciais. Percebe-se que o mercado imobiliário se diferencia com a inovação no produto habitacional e com a existência de uma demanda solvável, valorizando o empreendimento. Com isso, favorece-se uma mudança do uso do solo e um novo padrão de moradia, que é explorado pelo mercado imobiliário e pela especulação imobiliária.

As pessoas que viviam em condomínios fechados não chegavam a 500.000 em 1995, sendo que em 2000 chegou a um milhão de pessoas (ZAKABI, 2002). O número desses empreendimentos vem crescendo significativamente aquecendo o mercado de habitação, fazendo com que ocorram transformações no espaço urbano atraindo grupos sociais de poder aquisitivo o que favorece a segregação socioespacial.

Há muitas discussões sobre o que a expansão dos condomínios horizontais fechados provoca no espaço urbano, como a sua origem, as causas e as consequências, tais como segregação, especulação imobiliária, fragmentação, territorialidade, espaço público e privado, alteração na paisagem urbana entre outras. Apesar de existirem pesquisas sobre a segregação espacial e mercado imobiliária em Teresina, elas se concentraram na Zona Leste de Teresina. Por isso, essa pesquisa se propõe em abordar, de forma teórica, a inserção dos condomínios horizontais e dos loteamentos fechados no espaço urbano de Teresina, Piauí.

Para a realização dessa pesquisa foi realizada uma pesquisa bibliográfica, com uma abordagem teórica sobre condomínios horizontais e loteamentos fechados, segregação urbana, especulação imobiliária, estratégias de marketing e paisagem urbana, visando contextualizar o tema que subsidiaram as discussões da pesquisa. Foram utilizados trabalhos apresentados em artigos, livros, dissertações e teses. Como também, foi realizada uma pesquisa sobre os condomínios horizontais e dos loteamentos fechados na cidade de Teresina, Piauí.

## REVISÃO DE LITERATURA

### Histórico e evolução dos condomínios horizontais fechados

Quando se pensam na origem histórica dos condomínios fechados, associam-se as cidades muradas na Idade Média que tinham a finalidade de proteção dos grupos residentes e não de instituir barreiras físicas entre os mesmos, tornando-se as primeiras comunidades fechadas. Com o passar dos anos, as cidades fortificadas passaram a ter um caráter social através da segregação de grupos sociais (CRUZ, 2003).

Para Raposo (2008), os antecedentes dos condomínios horizontais fechados se dão no século XVII, em Londres, com as praças residenciais britânicas, baseado nas pesquisas de Lawrence<sup>1</sup>, onde o público tinha acesso a esses espaços, mas estavam sujeitos a congestionamento, atividades comerciais, prostituição etc. No século XVIII, há uma efetividade da privatização dessas praças estabelecendo o *countryside*, onde o proprietário alugava a terceiros (especuladores ou residentes), controlando a utilização da praça e os arrendatários eram obrigados a cumprir as suas determinações, provendo a segregação social, com a ascensão da burguesia e o avanço do capitalismo, e a segregação espacial.

Viver cercado por muros, visando proteção é uma ideia que remonta às cidades medievais, lembrado por Le Goff (1992), Raposo (2008) e Marx (1980), que afirmam que as cidades medievais eram cercadas por muralhas, visando proporcionar segurança para as pessoas contra perigos exteriores e

---

<sup>1</sup> LAWRENCE, Henri W. The greening of the squares of London: transformation of urban landscapes and ideals. In: **Annals of the Association of American Geographers**, v. 83, n. 1, 1993, p. 90-118.

impedir a entrada de inimigos. Cruz (2003, p. 165) concorda com Raposo (2008) que origem dos atuais condomínios horizontais, está nas praças residenciais privadas, do século XVIII, já que as fortalezas, cidades e vilas muradas não “consistem em enclaves urbanos no sentido semelhante aos das atuais comunidades fechadas”.

No entanto, ressalta-se que, historicamente, o condomínio fechado surgiu depois da Segunda Guerra Mundial com o planejamento urbano realizado, inicialmente, nos subúrbios norte-americanos resultando, segundo Frúgoli Júnior (1995, p. 87), “numa ‘atomização’ da cidade e em espaços marcados pela ausência de uma vitalidade de relações sociais públicas, como aquelas encontradas nos centros urbanos”. O autor salienta, ainda, que os condomínios fechados criam um espaço à parte na cidade, que é “diferenciado e protegido da dinâmica metropolitana em seu conjunto, com uma nítida seletividade social”.

O condomínio fechado surgiu com o planejamento urbano realizado, inicialmente, nos subúrbios norte-americanos resultando em uma cidade com espaços marcados pela ausência de relações sociais públicas, protegido da dinâmica metropolitana com seletividade social (FRÚGOLI JÚNIOR, 1995; BLAKELY; SNYDER, 1997).

Esse processo de morar em condomínio fechado teve início nos Estados Unidos das Américas (EUA), no final do século XIX, onde os moradores queriam se isolar dos problemas causados pelo crescimento da industrialização, favorecendo, dessa forma, a expansão desses empreendimentos no mercado de habitação, especialmente nas áreas que estavam sendo urbanizadas (LE GOIX, 2005; BLAKELY; SNYDER, 1997).

Na década de 1970, os condomínios fechados surgem no Brasil com o Alphaville em São Paulo (CALDEIRA, 2003). Hoje, esses empreendimentos estão presentes em todo território brasileiro com áreas e infraestrutura interna diferente.

Esses empreendimentos apresentam vantagens em relação a outras áreas urbanas como segurança, amenidades sociais e naturais e valorização do solo. Como impactos negativos têm-se, entre outros, a segregação e exclusão socioespacial, privatização do espaço público, fragmentação e segmentação do tecido urbano, além do enfraquecimento do poder público, em função da privatização dos serviços públicos (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007; CALDEIRA, 2003).

O medo, a violência e a falta de segurança são os principais motivos que levam a escolha por esse tipo de moradia caracterizada pelos muros altos e segurança própria (LEVY, 2010; LOPES; MONTEIRO, 2009; UEDA, 2005; CALDEIRA, 2003; BLAKELY; SNYDER, 1997). A segurança privada presente nos condomínios é o principal motivo para a escolha desses empreendimentos, onde são colocados nas campanhas publicitárias de todos os anúncios.

Tendo em vista os condomínios horizontais fechados se conformarem como uma nova proposta de moradia com qualidade, foram realizados diversos estudos em diferentes países. Blakely e Snyder (1997), em

investigação sobre os *gated communities*, identificou que os Estados Unidos abrigavam aproximadamente três milhões desse tipo de habitação em meados da década de 1990, as quais se distinguiram em três categorias: estilo, prestígio e segurança, que serviam os mercados específicos. Asseverou ainda, que os *gated communities* podiam encerrar uma combinação das categorias. Quanto ao estilo de vida (*lifestyle communities*) essas comunidades dispõem de portão de entrada, atividades de lazer e equipamentos diversos, como exemplo temos as comunidades para reformados (destinadas à classe média alta que procuram lazer associado à moradia), comunidades de lazer e golfe e as cidades novas do subúrbio que são fechadas e muradas, tornando-se um fenômeno novo; quanto ao prestígio (*prestige communities*) que conferem um status social destinadas a executivos, gestores e profissionais de sucesso; e a terceira categoria é a comunidade de zona de segurança (*security zone communities*) que apresentam portões por força exterior consideradas ameaçadoras, como a violência.

Na pesquisa realizada por Le Goix (2004) em Los Angeles, nos EUA, sobre os impactos socioeconômico, étnico e como a parceria público/privado atua no fornecimento de infraestrutura urbana local e aumenta a segregação, foi revelado que, predominantemente, os condomínios fechados se situam na periferia urbana, ou seja, no interior de uma zona de homogeneidade de padrões étnicos, as quais, em geral, definem os limites municipais. A relação entre esses empreendimentos e os poderes públicos é bastante cordial porque favorecem o desenvolvimento das comunidades fechadas, uma vez que aqueles que constroem o condomínio, praticamente, sem custos públicos com exceção da infraestrutura, o que os tornam desejáveis para os governos locais. A expansão dos condomínios fechados aumenta a segregação definindo territórios muito homogêneos, sendo que essa segregação faz parte de um processo de produção do espaço urbano feita por estratégias privadas e estratégias públicas que supõe o envolvimento de políticas públicas com o estabelecimento da segregação.

O estudo de Atkinson e Flint (2004), na Inglaterra, a respeito da localização, das características dos *gated communities* e dos detalhes da integração relativa dos residentes, exprimiu que a segregação residencial é um padrão dinâmico de separação que vai além do lugar de residência, ou seja, que os *gated communities* parecem fornecer um exemplo extremo de tentativas mais comuns de outros grupos sociais para isolar contra risco percebido e encontros indesejados. Dessa forma, explicaram, em primeiro lugar, que esses empreendimentos podem ter aspectos simbólicos fortes ligados ao medo da criminalidade, de futuras mudanças negativas na cidade e das relações sociais públicas. E, em segundo lugar, que os condomínios fechados estão sendo incrementados em um momento em que as prescrições de política urbana avançam rumo ao desenvolvimento e intervenções, promovendo a sustentabilidade baseada no uso misto, espaços públicos revitalizados e ambientes que promovam contato, tolerância e engajamento político social.

Raposo (2008), em análise realizada em Portugal, constatou que o desenvolvimento desses empreendimentos foi determinado pela oferta por meio da evolução e dinâmica do mercado imobiliário. Nesse sentido, compreendeu que vários condomínios fechados são promovidos, co-promovidos ou comercializados por empresas brasileiras ou por executivos que adquiriram experiência profissional prévia no Brasil. Atribuiu, também, aos condomínios uma qualidade paradigmática que corresponde a uma paisagem singular.

Ajibola, Oloke e Ogungbemi (2011) avaliaram, na Nigéria, o impacto da propriedade residencial dos condomínios fechados sobre valores comparando o condomínio fechado Onipetesi Break e o condomínio não fechado Idi-Mangoro e sua vizinhança. O estudo revelou que a busca por segurança de vida e da propriedade é um fator importante para atrair pessoas, para ser destacado no momento da negociação da moradia. Foi constatado que imóveis residenciais são mais valorados em condomínios fechados que nos não fechados. Em termos de sustentabilidade econômica, os condomínios fechados oferecem uma boa base para melhorar o padrão e a qualidade de avaliação de imóveis residenciais. No entanto há diversas críticas tecidas contra condomínios fechados em termos da sua contribuição para a sustentabilidade ambiental.

No Brasil, os condomínios horizontais e os loteamentos fechados surgiram na década de 1970 nos municípios adjacentes de São Paulo, os quais se tornaram nessa década, consolidados para a classe alta. Nas décadas de 1980 e 1990, os empreendedores agiram como planejadores urbanos privados, evidenciando a expansão das áreas periféricas (CALDEIRA, 2003; O'NEILL, 1986).

Carvalho, George e Anthony (1997), a partir de pesquisa sobre a satisfação dos moradores do condomínio Alphaville, em São Paulo, evidenciaram como razões preponderantes para residirem no referido condomínio, a proteção e segurança sendo seguido pela aparência, qualidade da habitação e manutenção. Quanto à localização, detectou como favorabilidade a proximidade, vida comunitária e interação com os vizinhos.

Caldeira (2003) comenta, ainda, que os enclaves fortificados passaram por mudanças no decorrer dos anos, na medida em que as residências individuais perderam mercado para as residências coletivas. Ressalta-se que em São Paulo, os prédios de apartamentos foram associados a cortiços e, por isso foram sendo desvalorizados. Em função dessa configuração, as casas passaram a representar uma residência digna de *status*.

Lopes e Monteiro (2009) alicerçaram na análise a respeito dos padrões de sociabilidade dentro dos condomínios no Brasil, percebendo que os mesmos não são considerados uma comunidade, pois apesar dos moradores viverem no mesmo espaço, a socialização somente ocorre no espaço de lazer. Essa conformação expôs uma vida individualizada nos condomínios assentada numa suposta estrutura coletiva.

A investigação de Botelho (2009) sobre a contribuição do mercado imobiliário de condomínios fechados para o processo de transformação do

espaço urbano, em Uberlândia, Minas Gerais, demonstrou que a dinâmica desse empreendimento se dá pelo padrão de expansão territorial, que incorpora novas áreas ao espaço urbano, em ritmo superior ao crescimento da população. Centrado nessa prerrogativa, destacou que se multiplicou na paisagem uberlandense condomínios horizontais fechados, nos quais os agentes imobiliários, por meio de inovações mercadológicas, atraem a demanda solvável, promovendo alterações físicas em toda área onde são construídos, alterando os preços dos imóveis nas proximidades.

O estudo Levy (2010) sobre a interferência dos condomínios residenciais fechados no exercício da cidadania nos espaços públicos, registrou que esses empreendimentos ocasionam a segregação e contribuem para a degradação do espaço público das cidades.

Com base no método de avaliação da qualidade ambiental em condomínios residenciais horizontais, Valaski (2010) utilizou os princípios do planejamento da paisagem priorizando as questões ecológicas, elaborando, assim, os critérios e os parâmetros comparativos ou relativos de categorias de qualidade ambiental. Observou-se uma tendência positiva em relação à qualidade ambiental na avaliação geral, a despeito de presenciar iniciativas dos moradores como a presença do aquecedor solar. Mesmo assim, ainda há uma grande resistência na inclusão de itens que melhore a qualidade ambiental nos projetos de condomínios horizontais, e que, consequentemente, contribuam com a qualidade de vida dos moradores.

Para Barbosa e Costa (2011), as implicações socioespaciais, econômicas e jurídicas decorrentes da instalação de condomínios em João Pessoa (PB), induziram a transformações na morfologia urbana, tornando-a descontínua e espraiada alimentando, assim, uma crescente fragmentação territorial e social do espaço urbano e acentuando a segregação socioespacial.

Salienta-se que não obstante concordar com a análise exposta nesta investigação será considerado condomínio horizontal e loteamentos fechados áreas residenciais cercadas com segurança privada e acesso restrito, podendo possuir áreas destinadas às atividades comerciais e de lazer.

Nessa perspectiva, ratifica-se com a concepção de Rolnik (2008) e Bonduki (2004) que os condomínios horizontais e os loteamentos fechados possuem características físico-espaciais comuns como barreira física em seu entorno, acesso restrito, vigilância com sistema de segurança e porteiros que os diferenciam dos loteamentos, assentamentos, vilas operárias entre outras.

Esses empreendimentos apresentam vantagens em relação a outras áreas urbanas, como segurança, amenidades sociais, naturais e valorização do solo. E, como impactos negativos, a exclusão social, degradação do meio ambiente, distanciamento da administração municipal, devido ao isolamento das associações de moradores, enfraquecimento do poder público em função da privatização dos serviços públicos, dificuldades de mobilidade urbana, perda da vida pública, fragmentação e segmentação do tecido urbano, além da inconstitucionalidade do fechamento dos condomínios, com a privatização do espaço público. Para Barcellos e Mammarella (2007), essa privatização é

irregular e as Prefeituras não são rigorosas na fiscalização desses empreendimentos.

Koch (2008) relata que as relações existentes entre os espaços públicos e privados são alteradas pelas barreiras existentes no entorno dos condomínios, após sua implantação em áreas caracterizadas como vazios urbanos, e que essa escolha se deve em função do efeito impactante ocorrido na paisagem urbana devido à transformação na configuração dos bairros de Porto Alegre.

Neste sentido, Levy (2010) afirma que uma cidade se torna dividida quando os espaços públicos se tornam privados surgindo ilhas ou bolsões urbanos. No Quadro 1 está relacionado as nomenclaturas utilizadas na sociedade moderna para os condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados.

**QUADRO 1: Nomenclaturas dos condomínios horizontais fechados na sociedade moderna**

AUTORES	NOMECLATURAS	DEFINIÇÃO
O'Neill (1986)	Condomínios exclusivos	Um conjunto de habitações quer constituído de prédios altos, multifamiliares, quer residências unifamiliares, isoladas por muros ou cercas da área imediatamente em torno, possuindo policiamento próprio, equipamentos de lazer, algumas possuindo ainda outros serviços.
Caldeira (2003)	Enclaves fortificados	Propriedade privada para uso coletivo fisicamente demarcado e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos, autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar.
Medeiros; Valadão Júnior; Ferreira (2008)	Guetos de alto luxo	Espaço social em que a atualização humana ocorre por intermédio do convívio com pessoas de mesma classe social, mesma capacidade de consumo, renda e que possuem as mesmas inquietações em relação à segurança, à qualidade de vida, à infraestrutura, à privacidade.

Fonte: O'Neill (1986, p. 67); Caldeira (2003, p. 258-259); Medeiros; Valadão Júnior; Ferreira (2008, p. 4)

No Brasil há uma discussão jurídica sobre os condomínios horizontais fechados, loteamentos fechados e loteamentos devido à divergência no entendimento. O condomínio horizontal fechado surge como nova espécie de loteamento, um produto híbrido resultante do cruzamento do condomínio edilício (horizontal) do Art. 8º da Lei nº 4.591/64, com o parcelamento regulado pela Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99 (OLIVEIRA, 2008).



E, no loteamento fechado há um parcelamento do solo, onde uma associação de moradores assume a administração das vias internas ao loteamento. Exprime ainda, o acesso restrito de pessoas aos espaços públicos, o que fere a Lei nº 6.766/79. Por isso, Souza (2003), realça a ausência da figura jurídica do loteamento fechado devido à restrição do acesso aos moradores.

Segundo Pinto (2004), as áreas de uso comum nos loteamentos fechados são incorporadas ao patrimônio público, tornando-se objeto de um contrato de concessão de uso entre a Prefeitura e os moradores. Silveira (2011, p. 27) esclarece que municípios não podem autorizar loteamentos fechados porque esses empreendimentos juridicamente não existem, constituindo “uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento [...]”.

Honda (2008) resume essa discussão explicando que nos loteamentos fechados há subdivisão de uma gleba em lotes, enquanto nos condomínios horizontais fechados a gleba é indivisível não podendo ser desmembrada em lotes. Em Teresina, a lei complementar 3.561/2006, contempla no capítulo XII o parcelamento para condomínios e loteamentos fechados, que é destinado “à implantação de edificações, assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizado como bens em condomínio”. E, para a sua implantação é necessário a “permissão do poder público, de fechamento de quadras de parcelamentos tradicionais” (TERESINA, 2006, Art. 83, §1, 2º§2º).

O surgimento dos condomínios horizontais em Teresina foi em 1997, com o Condomínio Residencial Jardins de Fátima, situado na Zona Leste, onde há área disponível, preço, acesso, serviços essenciais e está em uma zona de crescimento imobiliário. Em 2015, havia em Teresina 59 condomínios horizontais fechados, sendo que 43 estão situados na Zona Leste, 9 na Zona Sudeste, 6 na Zona Sul e 1 na Zona Norte (SILVA *et al.*, 2015). A maioria desses empreendimentos está sendo instalados nas áreas periféricas urbanas com a promessa de uma melhor qualidade de vida para seus moradores, onde as campanhas publicitárias oferecem segurança, área verde e de lazer, equipamentos, serviços, homogeneidade social e *status*, favorecendo a segregação socioespacial.

A expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados ocorreu devido a atuação dos atores imobiliários, que de certa forma, favoreceu a segregação socioespacial não só na Zona Leste, mas na capital teresinense, expandindo-se para os demais municípios do Estado do Piauí.

## **Segregação urbana**

A segregação está relacionada com a etnia, religião, nacionalidade, classe social dentro da área urbana. Mas para esta pesquisa será focado a segregação socioeconômica proporcionada pela escolha de morar em condomínios horizontais fechados.

Os primeiros indícios da segregação socioespacial foram às praças britânicas que apresentavam características das comunidades fechadas com a separação física e privacidade de uso (CRUZ, 2003). Em 1726 surgiu a primeira praça privatizada e mais aristocrática de Londres a St. James's Square, seguidas das clausuras das praças de Lincoln's Inn Fields (1735), Red Lion Square (1736), Golden Square (1750), Berkeley Square (1766), Grosvenor Square (1774) (LAWRENCE, 1993 apud PEREIRA, 2010).

O século XIX foi caracterizado pela má condição de vida dos desfavorecidos e pelas epidemias e doenças onde os espaços abertos (praças, jardins e parques) foram construídos e associados à qualidade de vida urbana constituindo um direito de todos. Com isso, as praças residenciais deixaram de "constituir um modelo de produção urbana em Londres" (CRUZ, 2003, p. 167).

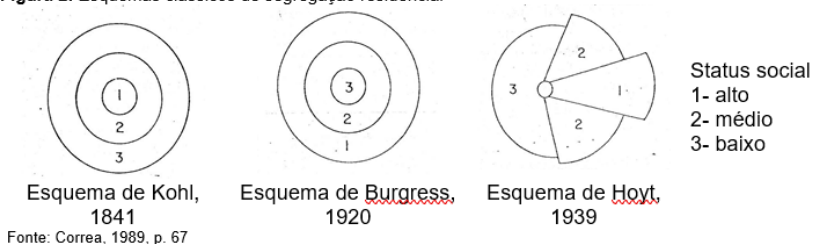
Em 1830, na Inglaterra, surgiu o subúrbio romântico planejado anglo-americano que foi exportada, como modelo, para os territórios norte-americanos como um "produto imobiliário definido, assim como a um tipo único de segregação" (RAPOSO, 2008, p.119). Pereira (2010) conclui que inicialmente essas áreas tinham o acesso livre e como passar dos anos se tornaram áreas com o acesso restrito, fortalecendo o processo de segregação entre as classes sociais.

No século V a.C., Hípodamo de Mileto propôs um modelo urbano onde havia uma separação nas classes sociais composta de artesãos, de agricultores e de guerreiros (BENÉVOLO, 1993). Na Idade Média, as cidades cercadas tinham a função de servir como barreira contra os invasores, mas também havia uma separação de classes sociais.

Segundo D'Ottaviano (2006), a partir da Revolução Industrial, o espaço urbano ocidental apresentou uma segregação por classe social ou etnia. O autor conclui que a segregação espacial nas cidades contemporâneas se dá por zonas fechadas, que podem ser caracterizadas pelos guetos (caracterizada pela raça) e pelos enclaves (ocorre voluntariamente, baseado principalmente ao *status*).

Os padrões espaciais de segregação começaram a serem formulados a partir do século XIX (Figura 2). O primeiro padrão foi proposto pelo geógrafo alemão J. G. Kohl, em 1841, que generalizou os grupos sociais estavam distribuídos na cidade pré-industrial. Neste modelo a segregação é marcada com a presença da elite nas áreas centrais devido à presença e acesso às instituições mais importantes da cidade e da população pobre na periferia. O segundo esquema foi formulado por E. W. Burgess aponta que, já que a elite estava ocupando as áreas periféricas da cidade onde havia amenidades, enquanto o centro se tornava a área residencial da população pobre, havendo uma desvalorização da mesma. O economista norte-americano Hoyt, em seu modelo de segregação residencial, assume um padrão setorial onde a elite está presente em locais aprazíveis, com amenidade cercada por setores de médio status (CORREA, 1989).

**Figura 2:** Esquemas clássicos de segregação residencial



Ressalta-se que os condomínios horizontais fechados fazem parte de uma reestruturação do padrão residencial, por isso são considerados produto imobiliário e uma configuração socioespacial que propicia novas relações socioespaciais. Sendo assim, tais empreendimentos estão localizados em áreas com amenidades, que contribuem positivamente para a satisfação das pessoas, as quais são valorizadas em campanhas publicitárias.

Para Correa (1989) e Villaça (2001) e, a segregação está associada à distância física entre grupos sociais, no qual o fator central é a escala geográfica por meio do centro-periferia *versus* padrão fragmentado. Com base nessa concepção, reconhecem a segregação como processos de áreas de exclusão social, decorrente do mercado imobiliário, da política urbana e serviços privatizados.

Na Europa e, posteriormente, no Brasil algumas empresas construíram casas para abrigar os operários com infraestrutura que contribuía na relação patrão-operário. No Brasil, no final do século XIX e na primeira metade do século XX, existiam duas modalidades de vilas operárias em cidades: a vila operária de empresa e a vila operária particular. A vila operária de empresa patrocinava o assentamento habitacional para os funcionários, que possuía características semelhantes aos espaços urbanos se confundindo com os mesmos, sendo denominadas de vilas-cidadelas onde se encontravam equipamentos coletivos como escolas, igrejas, enfermarias, clubes, pequenos comércios. Já a vila operária particular era promovida pela iniciativa privada, construída visando o aluguel (BONDUKI, 2004).

A segregação separa e isola as pessoas de diversas formas como consequência das diferenças entre as classes sociais, culturais, características étnicas, residencial entre outras. De acordo com Villaça (2001, p. 142), segregação é a diferencia de classes ou camadas sociais que “tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou conjuntos de bairros da metrópole”. Entende-se que a segregação urbana data da antiguidade com a formação de gueto, que é sinônimo de exclusão, e tem a conotação de homogeneização e heterogeneização de grupos no espaço (NEGRI, 2008).

Em virtude dessa realidade, a Escola de Chicago, também conhecida como Escola de Ecologia Humana, conformou-se como base para as pesquisas relacionadas a questões urbanas, por meio do uso da metodologia

do Darwinismo Social (NEGRI, 2008; MENDONZA, 2005; FRÚGOLI JÚNIOR, 2005).

Em consonância com Mendonza (2005), no Brasil, a Sociologia da Escola de Chicago influenciou os campos das relações raciais e estudos de comunidade e na cidade, haja vista que a sociologia urbana está focada nos aspectos da vida social e no desenvolvimento e na interação do ser humano numa sociedade urbanizada.

No Brasil, a segregação mais evidente é a socioeconômica, na qual as classes sociais se distribuem de forma desigual no espaço urbano. Evidenciam que esse contexto se torna evidente com a ordem de mercado que relaciona a estrutura socioespacial e a dinâmica imobiliária (MEDEIROS; VALADÃO JÚNIOR; FERREIRA, 2008; NEGRI, 2008). O mercado imobiliário também faz com que ocorra a segregação quando trabalha com a distribuição espacial das classes sociais em determinadas zonas urbanas que são favorecidas por amenidades.

Dessa forma, patenteia-se que os problemas começaram com a criação da Lei de Terras de 1850, que estabeleceu restrições ao acesso da terra para as camadas de renda mais baixa, além de transformar a terra, em uma mercadoria. Nesse sentido, compreendem que a Lei de seletividade na ocupação do espaço urbano, por meio da segregação espacial por classe social, que caracteriza até hoje as cidades brasileiras (MARX, 1980; BRASIL, 1850).

Logo, para Negri (2008) a segregação é um fator de divisão de classes no espaço urbano e um instrumento de controle desse espaço. E para Levy (2010), a segregação urbana é um reflexo da desigualdade social em decorrência da urbanização em países menos desenvolvidos, como Ásia e África. Para Raposo (2008) a emergência dos condomínios fechados está associada ao contexto de crime e violência extrema ou à degradação das condições de vida locais, favorecendo a procura por lugares seguros e protegidos dos problemas urbanos. Alicerçado nessa configuração, entende-se que a segregação é um processo em que predomina a homogeneidade social concentrada em uma mesma área, distanciando-se, assim, das demais classes sociais.

Destarte, tais empreendimentos devem localizar-se em áreas afastadas dos centros urbanos. Porém, aparentemente contraditório devem ser urbanizadas e isoladas do seu entorno, com o uso restrito aos moradores.

Para Barcellos e Mammarella (2007), a segregação é uma consequência social imposta pelo mercado e que morar nesses condomínios e loteamentos fechados tem como objetivo o viver bem, o *status* e o afastamento dos problemas urbanos que é bastante enfatizada no marketing. Segundo Caldeira (2003), a autosegregação da classe alta, ocorre mediante o novo padrão de organização espacial nas metrópoles e cidades médias brasileiras que se intensifica nas periferias. Inclusive, destaca-se que a acentuação da segregação decorre da legalização para instalação de condomínios fechados pelo Estado e pelo Município.

Nessa perspectiva, ressalta-se que os *gated communities* nos Estados Unidos e os condomínios horizontais no Brasil representam o declínio da convivência das diversas classes sociais, pois esses espaços são frequentados por classes homogêneas, evidenciando, assim, a fragmentação social (BONDUKI, 2004; CALDEIRA, 2003; BLAKELY; SNYDER, 1997).

As pesquisas sobre segregação urbana em Teresina tiveram início com Abreu (1983) que enfocou o crescimento da Zona Leste da cidade. A autora constatou que o surgimento da Zona Leste se deu de forma setorial, ou seja, voltada para fora o centro, atraindo os moradores da área central por apresentar amenidades, espaços amplos e uma vizinhança com características socioeconômicas semelhantes. Com isso, a Zona Leste apresenta características de segregação por apresentar uma população predominantemente elitista presentes nos bairros Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal (atual Horto Florestal) e São Cristóvão.

Façanha (1998) analisou os processos espaciais em Teresina revelando os agentes sociais produtores desse espaço. O autor constatou que até 1995 a segregação residencial de alto *status* estava nos bairros Jóquei, Fátima e Ininga considerados espaços privilegiados para a reprodução social da população elitizada.

Lima (2002) analisou a atividade de promoção imobiliária em Teresina, no período de 1984 a 1999, através da caracterização da produção imobiliária nesse período, através de um levantamento censitário dos imóveis produzidos. Evidenciou-se que a atividade de promoção imobiliária em Teresina segue a mesma lógica do mercado (lucro), como nas outras capitais, a cidade é dividida nas áreas dos ricos (objeto de sua atuação) e as áreas dos pobres. Constatou-se, também, na pesquisa que a segregação social é o fenômeno mais visível decorrente desse modelo.

Castelo Branco (2012), em sua tese buscou explicar o processo de segregação socioespacial existente em bairros da Zona Leste de Teresina identificando as contribuições dos agentes do mercado imobiliário e do Poder Público. A pesquisa utilizou a base analítica do método regressivo-progressivo formulado por Henri Lefèbvre com marcos temporais no início da década de 1950 até os dias atuais que possam ter contribuído para a evolução da autosegregação da Zona Leste. A ocupação e consolidação dos bairros elitizados da Zona Leste se deram pela ação coordenada do capital, através dos agentes do mercado imobiliário e do Estado através das linhas de financiamento habitacional, da infraestrutura urbana e como legitimador do processo.

Observa-se que as pesquisas sobre segregação abordam, exclusivamente, a alguns bairros Zona Leste de Teresina por ter sido uma área destinada para os antigos moradores da área central. Nessa mesma área também há áreas ocupadas por pessoas de baixa renda apresentando problemas urbanos como a falta de infraestrutura e serviços públicos.

## Marketing imobiliário e a paisagem urbana

É nas cidades que estão concentradas as áreas construídas para suprirem as necessidades básicas do contingente humano e à medida que as cidades se desenvolvem para acompanhar o incremento da população urbana, como a moradia. Segundo Landim (2004, p. 25), as cidades podem ser encaradas como um “conjunto de imagens, ou como unidade estatística e espacial”.

A produção da moradia se vincula à questão fundiária por meio do acesso e disponibilidade de terra, propriedade privada e a valorização da terra. Em conformidade com Negri (2008) e Rodrigues (2003), a Lei de Terras iniciou o processo de concentração da terra pela classe dominante, pois ao torná-la uma mercadoria, reconhecia como propriedade privada, apta a valorizar-se.

Por consequente, o espaço urbano ao se modificar, provoca o surgimento de novos espaços que refletem a fragmentação e a segregação urbana, como polos de inovação, centros financeiros especializados, bairros planejados e condomínios fechados, os quais são conformados pela privatização, oriundos da especulação imobiliária e do capital financeiro (LEVY, 2010; GRANT; MITTELSTEADT, 2004).

Assentado nessa realidade exprime que a fragmentação social se dá por meio da apropriação do território urbano por intermediação do mercado imobiliário (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007). Quando o Estado transfere para os atores privados o papel de gestor e planejador do espaço urbano favorece a crescente lógica do mercado imobiliário na produção e reprodução urbana (CARVALHO; CORSO-PEREIRA, 2013).

No Brasil, os incorporadores utilizam o marketing para os lançamentos imobiliários que estão na planta e oferecem produtos diferenciados. Assim, os potenciais compradores são influenciados pela necessidade de mais espaço, localização, atributos hedônicos (áreas de lazer, vagas para automóveis, aposentos mais espaçosos, uma construção mais recente), por maior capacidade de comprometimento de renda familiar e pela disponibilidade no mercado de ofertas que atendam a essas necessidades em um nível aceitável (ROZENBAUM; MACEDO-SOARES, 2007). Portanto, a imagem dos condomínios horizontais e loteamentos fechados são vendidos nas campanhas publicitárias, geralmente, vincula-se a um local seguro, com espaços livres de uso comum, presença de área verde e de lazer, de equipamentos e serviços, os quais expressam a homogeneidade social e o *status*.

A associação da natureza presente nas cidades e a especulação imobiliária se deram no início do século XIX, “com a construção de jardins e parques pelos agentes imobiliários tendo como objetivo a valorização dos loteamentos e das edificações construídas no entorno” (HENRIQUE, 2009, p.125). No século XX, na década de 1970, a aceleração dos processos de urbanização modificou a paisagem urbana e a sociedade foi se adequando ao espaço urbano, em que se encontrava inserida. Com isso, a expansão dos

condomínios horizontais e loteamentos fechados se evidenciaram na (re)configuração da paisagem urbana.

O homem só se interessa pela paisagem porque faz parte dela, vive e são limitados por ela e a modificam, selecionando apenas aquelas qualidades da paisagem que são e possam ser úteis, e a sua transformação afeta os elementos naturais que são responsáveis pelo conforto ambiental do espaço urbano (SAUER, 2004; LIMA NETO *et al.*, 2007). Os empreendimentos imobiliários utilizam do simbolismo da natureza, relacionando o verde a mais um produto veiculado no marketing.

Logo, o marketing relaciona os condomínios a um novo estilo de vida, no qual a necessidade dos potenciais consumidores é atendida com espaço exclusivo de prazer (BARBOSA; COSTA, 2011; CALDEIRA, 2003). A proliferação de residências em áreas afastadas das cidades vincula-se ao contato mais intenso com a natureza e a partir dessa percepção as imobiliárias vendem a imagem dos condomínios horizontais como uma paisagem urbana e uma moradia ideal, em relação à localização, segurança, vizinhança, lazer, serviços, com o conceito de comunidade e unidade de vizinhança (VALASKI, 2010; BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007; QUEVEDO NETO; LOMBARDO, 2006). Mas impulsionamento das atividades econômicas através do crescimento do comércio atende aos novos padrões de consumo, formando-se em centralidade subcentros desdobrados em função da ocupação residencial. (WASSALL; SCHICCHI, 2011).

Os condomínios horizontais e os loteamentos fechados têm sua implantação planejada atribuindo, assim, uma imagem de sustentabilidade que agrega valor a essa condição quando associada às áreas verdes, aos parques e as áreas de preservação existentes próximas aos empreendimentos. E os moradores tentam resgatar a sociabilidade e o contato com os vizinhos, a tranquilidade e a melhor qualidade de vida (ARANTES, 2009; TAVARES, 2009; SPOSITO, 2003).

Por ser um empreendimento planejado, o mercado visualiza o potencial dessas áreas para atraírem o mercado consumidor. Para Hermann e Haddad (2005), a escolha de moradia engloba o que existe dentro do condomínio e a interferência da vizinhança do entorno na qualidade do imóvel o que afeta no valor de locação.

Ademais, acrescenta-se que após a construção dos condomínios, são criadas áreas para valorizar as áreas do entorno. Como exemplo, apresenta-se, em Teresina, o Condomínio Aldebaran Ville, cujo lançamento induziu a duplicação da Avenida Kennedy que dá acesso ao condomínio, o que além de valorizar toda a região incentiva à implantação de estrutura de serviços, centros comerciais, hospitais, clínicas, instituições de ensino e de casas noturnas.

Araújo (2009) pesquisou como os agentes sociais de Juiz de Fora (MG) podem organizar e transformar o espaço urbano, com a expansão dos condomínios residenciais horizontais e suas paisagens de acordo com seus interesses. Foi comprovado que os agentes, no sistema capitalista, transformam o espaço e a paisagem de acordo com a lógica de mercado, e

que as transformações na paisagem natural podem valorizar a área criando uma especulação imobiliária no local e atraindo consumidores desse espaço.

A paisagem urbana é composta da massa construída e dos espaços livres de edificação, estando à qualidade paisagística de uma cidade diretamente relacionada ao equilíbrio entre estes dois componentes e a qualidade individual de cada um deles. Assim, a paisagem é constituída pelo espaço físico natural e ambiente construído, movimentos e relações humanas.

## CONCLUSÃO

Os condomínios horizontais e loteamentos fechados estão presentes nas cidades brasileiras, sendo consideradas como um novo modo de morar, onde as pessoas estão deixando os apartamentos pelas casas. Os condomínios verticais estão na malha urbana e oferecerem segurança, sendo que os condomínios horizontais e loteamentos fechados geralmente estão presentes nas áreas afastadas dos centros urbanos e oferecem uma melhor qualidade de vida, com a presença de área verde e lazer que são expostas em anúncios publicitários.

Apesar de possuírem características diferentes, esses empreendimentos representam uma forma de se distanciarem das diferenças socioeconômicas, é considerada uma nova forma de segregação urbana contemporânea, devido ao muro que cerca e separa a área pública do particular, casas de médio e alto padrão com área de lazer para a família, segurança privada e homogeneidade. Em Teresina, os condomínios horizontais representam uma forma de moradia e qualidade de vida melhor que a gestão pública oferece nas cidades, diferenciando-se dos demais e igualando-se com seus iguais.

Pesquisas sobre o tema abordado neste trabalho deve ser realizada nas regiões brasileiras proporcionando, assim, uma visão geral de como a implantação desses empreendimentos habitacionais estão atuando e modificando o espaço urbano, principalmente no que se refere a segregação socioespacial, a modificação da paisagem e na atuação do marketing atualmente.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Irlane Gonçalves de. **O crescimento da Zona Leste de Teresina – um caso de segregação?** 1983, 109 f. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Federal do Rio de Janeiro. Instituto de Geociências. 1983.

AJIBOLA, Mayowa Olusola; OLOKE, O. C.; OGUNGBEMI, A. O. Impacts of gated communities on residential property values: a comparison of ONIPETESI estate and its neighbourhoods in IKEJA, Lagos State, Nigeria. **Journal of Sustainable Development**, Toronto (Canadá), v. 4, n. 2, p. 72-79, April 2011.



ARANTES, Rafael de A. Qualidade de vida ou fortificações: o significado dos condomínios fechados em Salvador. **Revista VeraCidade**, Salvador, Ano IV, n. 14, março, p. 1-12, 2009.

ARAÚJO, Cristina Cunha de. **Trilhas e estradas: a formação dos bairros Fátima e Jockey Clube (1960-1980)**. 2009. 128 f. Dissertação (Mestrado em História do Brasil). Universidade Federal do Piauí, 2009.

ATKINSON, Rowland; FLINT, John. Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time–space trajectories of segregation. **Housing Studies**, v. 19, n.6, p. 875–892, nov. 2004.

BARBOSA, Adauto G.; COSTA, Ademir A. da. Implicações socioespaciais, econômicas e jurídicas em condomínios fechados horizontais. **Mercator**, Fortaleza, v. 10, n. 21 jan./abr., p. 49-61, 2011.

BARBOSA, Liriane Gonçalves *et al.* Análise do processo de verticalização da cidade de Teresina - Piauí de 1970 a 2010. In: REUNIÃO ANUAL DA SBPC, 62, Natal, 2010. **Anais...** Natal: UFRN, v. 1. p. 1-1, 2010.

BARCELLOS, Tanya M. de; MAMMARELLA, Rosetta. **O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles**. Secretaria do Planejamento e Gestão, Governo do Estado do Rio Grande do Sul, 2007 (Texto para discussão, n. 19).

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1993.  
BLAKELY, Edward James; SNYDER, Mary Gail. **Fortress America: gated communities in the United States**. Washington: Brookings Institution Press, 1997.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação operária no Brasil**. São Paulo: FAPESP, 2004

BOTELHO, Diego Nogueira. Os agentes imobiliários e as transformações intra-urbanas: o caso dos condomínios horizontais fechados em Uberlândia, **Caminhos da Geografia**, Uberlândia, v. 10, n. 32, p. 138-153, dez. 2009.

BRASIL. **Lei 601**, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm). Acesso em: 01 jan. 2022.

CALDEIRA, Teresa Pires. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp/Editora 34, 2003.

CARVALHO, Inaiá de; CORSO-PEREIRA, Gilberto. A cidade como negócio. **EURE**, Santiago, v.39, n.118, set. 2013.

CARVALHO, Máyra; GEORGE, R. Varkki; ANTONY, Kathryn H. Residential satisfaction in condominiums exclusivos (gate-guarded neighborhoods) in Brazil. **Environment and behavior**, v. 29, n. 6, p. 734-768, nov.1997.

CASTELO BRANCO, Antonio Frederico Vilarinho. **A ação do estado e do mercado imobiliário no processo de segregação socioespacial em bairros da zona leste de Teresina**. 2012,190 f. Tese (Doutorado em Geografia). Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro, São Paulo, 2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ed. Ática, 1989.

CRUZ, Sara Santos. **Fragmentos Utópicos na cidade caótica**: condomínios fechados no Grande Porto. 183 f. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) – Faculdade do Porto. Faculdade de Engenharia, FEUP. 2003.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?. In: XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, realizado em Caxambú- MG, de 18 a 22 de setembro de 2006, p. 1-16.

FAÇANHA, Antonio Cardoso. **A evolução Urbana de Teresina**: agentes, processos e formas espaciais. Recife. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco, 1998.

FRÚGULO JÚNIOR, Heitor. **São Paulo**: espaços públicos e interação social. São Paulo: Marco zero, 1995.

GRANT, Jill; MITTELSTEADT, Lindsey. Types of gated communities. **Environment and Planning B: Planning and Design**, v. 31, p. 913-930, 2004.

HENRIQUE, Wendel. **O direito à natureza na cidade**. Salvador: EDUFBA, 2009.

HERMANN, Bruno M.; HADDAD, Eduardo A. Mercado imobiliário e amenidades urbanas. **Est. econ.**, São Paulo, v. 35, n. 2, p. 237-269, abr./jun. 2005.

HONDA, Wilson Saburo. **Atributos que condicionam o desenvolvimento de loteamentos fechados**, 2008, 152 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Escola da Politécnica da Universidade de São Paulo, 2008.

KOCH, Mirian Regina. Condomínios fechados: as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária. **Indicadores Econômicos FEE**. Porto Alegre, v. 35, n. 3, p. 99-116, fev. 2008.

LANDIM, Paula da Cruz. **Desenho de paisagem urbana**: as cidades do interior paulista. São Paulo: Editora UNESP, 2004.

LE GOFF, Jacques. **O apogeu da cidade medieval**. Tradução: Antonio de Pádua Danesi. São Paulo: Martins Fontes, 1992.

LE GOIX, Renaud. Gated communities: Sprawl and social segregation in southern California. **Housing Studies**, Taylor & Francis (Routledge): SSH Titles, v. 20, n. 2, p. 323-343, 2005.

LEVY, Dan Rodrigues. Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos. **Ponto-e-vírgula 7. Revista de Ciências Sociais**, São Paulo, v. 7, p. 95-108, 2010.

LIMA, Iracilde Maria de Moura Fé. Teresina: Urbanização e meio ambiente. **Scientia et Spes**. Teresina, v.1, n. 2, 2002.

LIMA NETO, Everaldo Marques de et al. Análise das áreas verdes das praças do bairro centro e principais avenidas da cidade de Aracaju – SE. **Revista da Sociedade Brasileira de Arborização Urbana**, Curitiba, v. 2, p. 17-33, 2007.

LOPES, Andiara Valentina de Freitas e; MONTEIRO, Circe Maria Gama. Novas faces da sociabilidade em condomínios residenciais no Brasil. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO REGIONAL, 13. Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: ANPUR, p. 1-24, 2009.

MARX, Murillo. **Cidade brasileira**. São Paulo: Melhoramentos/ Ed. da Universidade de São Paulo, 1980.

MEDEIROS, Cintia Rodrigues de Oliveira; VALADÃO JÚNIOR, Valdir Machado; FERREIRA, Alessandra Paulina. Condomínios horizontais: segregação do espaço social. **Revista Eletrônica de Administração**, Porto Alegre, v. 11, edição 12, jan./jul. 2008.

MENDONZA, Edgar S. G. Donald Pierson e a escola sociológica de Chicago no Brasil: os estudos urbanos na cidade de São Paulo (1935-1950). **Sociologias**, Porto Alegre, ano 7, n. 14, p. 440-470, jun./dez. 2005.

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

OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado, condomínio geral, condomínio edifício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico: noções básicas. **Jus Navigandi**, Florianópolis (SC), ano 13, n. 1688, p. 1-19, 2008.

O'NEILL, M. M. V. C. condomínios exclusivos: um estudo de caso. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, n. 1, p. 63-81, jan./mar. 1986.

PEREIRA, Ricardo de Castro Rabelo Garcia. **Gênese e análise da morfologia de condomínios fechados**: o caso do Concelho de Cascais. 216 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Instituto Superior Técnico. Universidade Técnica de Lisboa. 2010.

PINTO, Victor Carvalho. Condomínios horizontais e loteamentos fechados: proposta de regulamentação. **Boletim de Direito Imobiliário**, Brasília, v. 24, p. 1-6, 2004.

QUEVEDO NETO, Pedro de Souza; LOMBARDO, Magda Adelaide. Dinâmica e qualidade da paisagem na área de transição urbano-rural. **Geografia**, Rio Claro, v. 31, n. 2, p. 257-268, maio. /ago. 2006.

RAPOSO, Maria Rita. Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem. **Análise Social**, Lisboa, Portugal, v. 43, (1º), n. 186, p. 109-131, 2008.

ROGRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2003.

ROLNIK, Raquel. A lógica da desordem. **Le Monde Diplomatique Brasil**, São Paulo, ano 2, n.13, p. 1-5, ago. 2008.

ROZENBAUM, Sérgio; MACEDO-SOARES, T. Diana L. V. A. de. Proposta para construção de um índice local de preços de imóveis a partir dos lançamentos imobiliários de condomínios residenciais. **RAP**, Rio de Janeiro, v. 41, n. 6, p. 1069-1094, nov./dez. 2007.

SAUER, Carl O. A morfologia da paisagem. In: CORRÊA, R. L.; ROSENDAHL, Z. (Orgs.). **Paisagem tempo e cultura**. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2004.

SILVA, Guilhermina Castro *et al.* Presença de condomínios horizontais e loteamentos fechados nas cidades contemporâneas: expansão e transformações do espaço urbano de Teresina, Piauí. **Geosul**, v. 30, p. 167-188, 2015.

SILVEIRA, P. F. **Condomínio fechado, associação de moradores e lei municipal**. 2011. Disponível em:

<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI126401,51045-Condominio+fechado+associacao+de+moradores+e+lei+municipal>. Acesso em: 01 jan. 2022.

SOUZA, Luiz Alberto. Condomínios residenciais e loteamentos “fechados”. **Vivercidades**, 2003. Disponível em: <<http://www.vivercidades.org.br>>. Acesso em: dez. 2011.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A cidade dentro da cidade: uma Edge City em São José do Rio Preto. **Scripta Nova** (Barcelona), Barcelona, v. VII, n. 146(045), p. 1-15, 2003.

TAVARES, Matheus A. A. **Os condomínios horizontais fechados e as transformações socioespaciais na cidade de Natal – RN**. 2005. 237 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2009.

TERESINA. **Lei Complementar Nº 3.561**, de 20 de outubro de 2006. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Teresina e dá outras providências. 2006.

UEDA, Vanda. Nuevas periferias y nuevas urbanizaciones: los condominios cerrados en la metrópoli de Porto Alegre, Brasil. In: Asociación de Geógrafos Españoles. (Org.). **La ciudad y el miedo**. Girona: Universitat de Girona, v. 1, p. 257-265, 2005.

VALASKI, Simone. Método para avaliação da qualidade ambiental em condomínios residenciais horizontais. **Revista RA'EGA**, Curitiba, n. 19, p. 139-154, 2010.

VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, v. 25, n. 71, p. 37-58, 2011.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Basil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2001.

ZAKABI, Rosana. Viver em Condomínio. **Revista Veja**, Editora Abril, edição 1751, ano 35, n. 19, p. 94 -101, 15 mai. 2002.

WASSALL, Letícia Jorge; SCHICCHI, Maria Cristina da Silva. Urbanização descontínua: fronteiras e novas centralidades. Estudo de caso do município de Paulínia (SP). **Arquitetura revista**, São Leopoldo (RS), v. 7, n. 1, p. 34-53, 2011.