

LOTEAMENTOS MURADOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS: O CASO DA CIDADE TERESINA (PI)

Andréa Maciel Lima¹

Diana Silva Melo²

¹UFPI/ andreaamaciel12@hotmail.com, ²UFPI/ diana.melo203@gmail.com

INTRODUÇÃO

O estudo da cidade e o urbano se tornam uma realidade na geografia diante do cenário de transformação da organização espacial da sociedade. A cidade vem a ser um espaço urbano, do qual se fez necessário entender sua nova configuração com seus diferentes usos de terra. Vários autores trouxeram suas contribuições ao estudar o espaço urbano e entre eles se destacam o estudo de CORRÊA (1989), que traz um estudo completo de como funciona a dinâmica complexa da cidade. Segundo o autor esse processo complexo é denominado organização espacial em que os agentes sociais são os protagonistas como produtores do espaço da cidade, diante de suas formas e processos.

Um desses atores são os promotores imobiliários que atuam na construção de loteamentos murados e condomínios fechados. Seduzindo a população de maior poder aquisitivo para morar nesses empreendimentos. A população acaba por ser atraída, pois está inserida diante de uma realidade de insegurança nas grandes cidades brasileiras. Visto que a segurança para o promotor imobiliário se torna uma mercadoria, pois eles vendem esses empreendimentos para as populações de alta renda com a propaganda de um lugar seguro, que nega a sua própria cidade.

Contudo o presente trabalho desenvolvido na disciplina de graduação Geografia Urbana I do curso de Licenciatura em Geografia da Universidade Federal do Piauí apresenta um estudo sobre os loteamentos murados e condomínios fechados na cidade de Teresina, capital do Piauí, tendo como objetivo geral analisar as ações dos promotores imobiliários na construção desses empreendimentos na cidade de Teresina. Apresenta, ainda, como objetivos específicos i) Refletir sobre os conceitos da cidade e o urbano, desde a sua gênese, articulando aos agentes e formas espaciais; ii) Identificar os agentes que atuam na construção dos loteamentos murados e condomínios fechados; iii) empreendimentos e a produção do espaço.

Contudo, como metodologia utilizou-se da leitura e reflexão dos estudos de autores como CORRÊA (1989) e também as contribuições de RODRIGUES (2013) e CALDEIRA (2000) que nos proporciona refletirmos sobre a atuação dos promotores imobiliários e outros atores que alteram a configuração da cidade. E os trabalhos sobre a configuração da cidade de Teresina de FAÇANHA (1998), SILVA (2015) e LIMA (2001).

Como resultados preliminares identificou-se que a população da cidade Teresina – Piauí acaba por ser atraída a adquirir esses empreendimentos por serem de alto *status*, atendendo pequena parte da população (classe média e alta), promovendo a segregação espacial.

GEOGRAFIA URBANA: GÊNESE, MÉTODOS E REFLEXÕES

Ao longo dos períodos a Geografia perpassa por três grandes correntes, a tradicional, teórico–quantitativa e a crítica, foram produzidos trabalhos na geografia urbana, no qual são diagnosticadas essas interferências das correntes, das quais a geografia esteve inserida ao longo de sua evolução como ciência.

No período pós Segunda Guerra Mundial os avanços foram significativos na Geografia Urbana. VASCONCELOS (1999) cita o trabalho C. Harris e E. Ullman (1945) como o primeiro trabalho examinado, pois eles procuraram trazer respostas para o novo momento pós-guerra em que viviam. E destaca o trabalho de Pierre George, com sua contribuição no exame das séries urbanas nos vários continentes, trazendo também o conceito de fato urbano. Também citou J. Gottmann, criador do conceito de megalópole e o manual de Tricart trazendo avanços conceituais quando realiza uma discussão de base dialética: a função comandaria a estrutura, mas também a estrutura social comandaria a função.

No Brasil, na mesma época várias cidades foram analisadas, como Rio de Janeiro, Recife, Salvador, Porto Alegre, São Paulo e Belém. Esse, portanto, é um período que as influências da vertente teórico–metodológica é nítida em toda a Geografia.

Nos anos de 1968 a 1994, VASCONCELOS (1999) aponta trabalhos que estão voltados para as influências das perspectivas teórico–quantitativa, fenomenológica e marxista. Milton Santos é um geógrafo que sofreu influências das críticas marxistas e tem seus estudos apoiados na dialética espacial, mas também realiza o exame dos

sistemas urbanos. Já Harvey propõe um novo paradigma, utilizando o método dialético, trazendo a discussão do papel do Estado e elaborando novos conceitos como o modo de integração econômica. Destacam-se também os estudos de J. W. Vesentini, analisando Brasília ele aponta a segregação e estratificação social, como um novo aspecto do meio urbano. E também os trabalhos de Roberto Lobato Corrêa que examina o papel dos produtores do espaço urbano e desenvolve o conceito de processos e formas espaciais. (VASCONCELOS, 1999).

Diante dessas discussões a Geografia Urbana se firma no estudo da Geografia como afirma SILVA (1941), a epistemologia das cidades, campo novo de estudos em geografia, reserva-se ao resgate crítico das bases da Geografia Urbana, privilegiando a análise de escolas, autores, periódicos, conceitos, etc. Ele ainda aponta a cidade em si, enquanto sujeito e objeto de estudo com toda a sua energia, sendo um excelente pretexto que induz esses profissionais à reflexão e à pesquisa.

Nesse momento a cidade assume um importante destaque no debate das problemáticas urbanas. Pois, esse ambiente é o espaço em que a maior parte da sociedade está inserida, só no Brasil 75% da população vivem nos centros urbanos. Então, é nesse sentido que os estudos das cidades assumem um importante avanço.

Quando SILVA (1941) aponta a relação cidade x espaço, ele justifica o estudo das cidades no campo da geografia. Ele afirma que existem momentos que a cidade se configura enquanto espaço, quando saindo de seus “lugares” físicos consegue converter-se em espaço, em vida, em troca, em outras formas de produção, extrapolando o limite do físico, do palpável.

A cidade e o urbano, portanto é realidade na geografia, no qual promovem importantes debates. Em que estão presentes visivelmente na atualidade da Geografia e dos geógrafos e especificamente da Geografia Urbana. Visto que a Geografia é a ciência que estuda a superfície do planeta terra e suas relações com o homem. Para MONBEIG (1941) a Geografia Urbana mantém o método geográfico. No entanto, ela considera os fatos geográficos, sociológicos ou econômicos, principalmente quando o objeto de estudo é o aglomerado urbano.

O ESPAÇO URBANO: A ATUAÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS NA CONSTRUÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS

Primeiramente é preciso entender o que é espaço urbano. Segundo CORRÊA (1989) o espaço urbano é fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campos de lutas é assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, materializada nas formas espaciais. Importante ressaltar que apesar das formas espaciais e suas funções espaciais mudem, o espaço urbano permanece com essas mesmas características.

Os agentes sociais que fazem e refazem a cidade são os seguintes: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o estado e os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 1989).

A relação entre os proprietários do meio de produção e o proprietário fundiário é complexa. De acordo com CORRÊA (1898) esses dois agentes são grandes consumidores de espaço. Nesse sentido a especulação imobiliária assume um duplo efeito, de um lado sobrecarrega os custos de expansão na medida em que essa pressupõe terrenos amplos e baratos. E do outro, impulsiona o aumento dos preços dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra, atingindo os salários dos trabalhadores, que passam a visar aumento de seus salários. Então, a especulação imobiliária não é vantajosa para os proprietários do meio de produção e sim para os proprietários fundiários, que conseguem elevar os preços da terra.

Os proprietários fundiários atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, eles estão interessados fundamentalmente no valor de troca da terra e não no seu valor de uso. A passagem da terra agrícola para a terra urbana é um processo complexo, pois depende da camada social que irá emergir, das possibilidades de remuneração do capital e do Estado. Os diferenciais das formas que a ocupação urbana na periferia assume são em relação ao uso residencial, os seguintes: urbanização de status e urbanização popular (CORRÊA, 1989).

Esse processo funciona quando as áreas da periferia que possuem menores amenidades são destinadas a população com maior poder aquisitivo. É quando o proprietário fundiário assume o papel de promotor imobiliário e juntamente com o Estado promove uma infraestrutura para valorização dessas áreas. Elas adquirem o status de não serem socialmente periféricas. Já em áreas periféricas com o mínimo de amenidades criam os loteamentos populares, com o mínimo de infraestrutura, visando

atender as camadas populares com baixo poder aquisitivo. Essas são as duas ações espacialmente diferenciadas de atuação dos proprietários fundiários.

CORRÊA (1989), afirma que por promotores imobiliários, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro.

O principal interesse do promotor imobiliário é construir imóveis de alto luxo, que tragam grandes inovações, superando sempre construções já existentes. Contudo, ele vem atender as camadas que possuem maior poder aquisitivo, gerando cada vez mais a exclusão da camada que não pode adquirir tais imóveis. Mas, nem sempre a construção de imóveis de luxo é rentável, pois o mercado satura. É quando se torna mais rentável para esse agente a produção de habitações para os grupos de baixa renda. Contudo é essa realidade que justifica a afirmativa de CORRÊA (1989) quando diz que a atuação dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista.

Um fenômeno que não é recente é a construção de loteamentos murados e condomínios fechados, promovidos pelos promotores imobiliários. Para RODRIGUES (2013) os loteamentos murados e os condomínios fechados apresentam particularidades relacionadas à dimensão, localização, existência de equipamentos de uso coletivo, ao perfil social dos residentes e /ou usuários e a legislação de cada país. Possuem semelhanças em várias cidades do mundo e têm singularidade de ser um produto imobiliário com barreiras físicas que impedem a entrada das pessoas não cadastradas. Redefinem a forma e conteúdo do espaço urbano e criam uma nova modalidade de segregação socioespacial.

Os promotores imobiliários divulgam esses empreendimentos com a afirmativa de que seus moradores ficarão seguros. Acabam por incluir no preço do imóvel a mercadoria segurança. Essa proteção advém de muros ao redor do empreendimento, com portões de controle de acesso que impede a entrada dos indesejáveis. Os promotores divulgam a ideia de que a violência e a incivilidade estão extramuros. Justificando esse tipo de construção, com o argumento de que os cidadãos que podem pagar, podem se sentir seguros (RODRIGUES, 2013).

Vale ressaltar que nos loteamentos murados há uma apoderação ilegal de áreas públicas, mas quando se trata da ilegalidade desses promotores imobiliários, mesmo quando se apropriam de espaços públicos não se considera que eles ferem o direito da propriedade. Para RODRIGUES (2013) eles procuram legalizar o ilegal através da alteração de leis, como ocorre com o Projeto de Lei 3057/2000, esse projeto de lei tem como objetivo alterar as leis de parcelamento de uso do solo e tornar legal o que é ilegal. É proposta a construção desses loteamentos com acesso controlado, que isentam os loteadores de entregar à municipalidade as áreas públicas, o que representa uma perda de áreas e recursos financeiros para o Município e seus cidadãos.

A propriedade privada vem a ser um elemento fundamental para a constituição do que se denomina novo modo de morar. Refere-se à utilização da propriedade como uma forma de segregar os que estão de fora, esses são os condomínios fechados. A diferença entre os loteamentos murados é o fato de esses condomínios pagarem tributos (RODRIGUES, 2013).

Os condomínios que agregam populações pobres que não tem recursos para assumir a copropriedade do espaço, bens e serviços acabam se deteriorando. Essas moradias populares financiadas pelo poder público, são denominadas de conjuntos habitacionais, esse fato exemplifica, portanto em outra forma de segregação socioespacial. Pois as habitações feitas para atender a população de classes médias e altas, conseguem obter recursos que mantém essas áreas.

Para a autora os “enclaves fortificados”, espaços privatizados, fechados e monitorados, constituem o principal instrumento desse novo padrão de segregação, justificado pelo medo do crime e da violência por parte daqueles que se sentem ameaçados e preferem abandonar os espaços de livre acesso e circulação, característicos da vida urbana e do espaço público moderno.

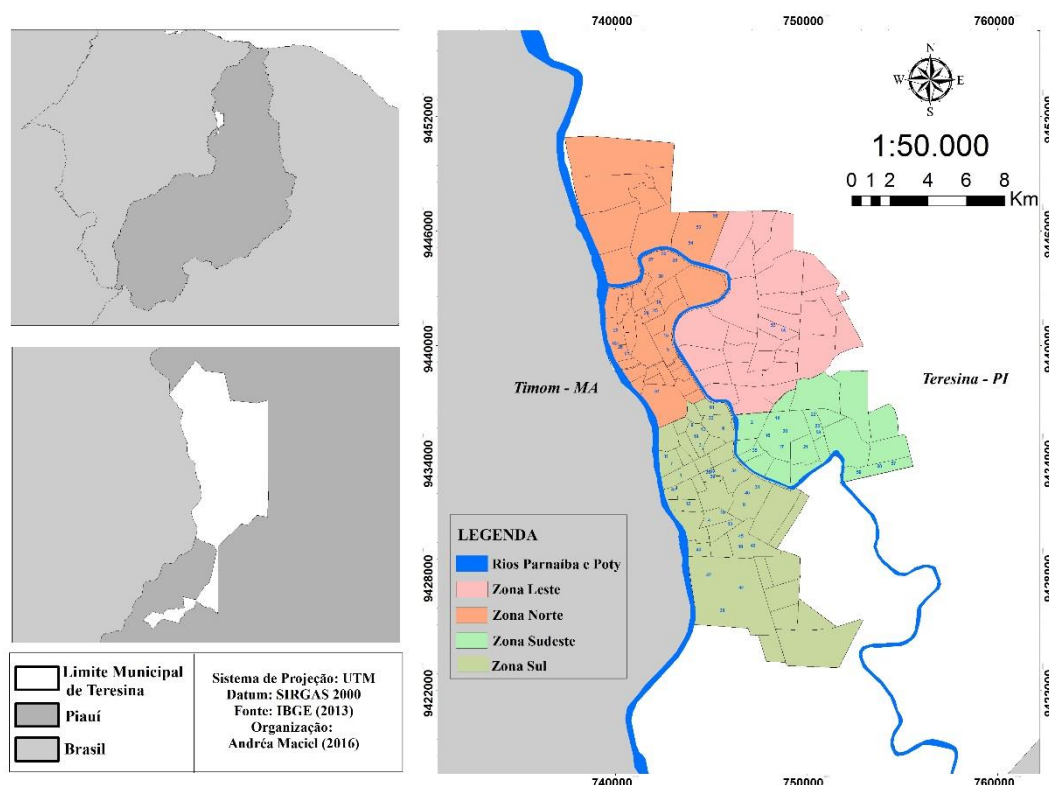
Assim CALDEIRA (2000) afirma que ocorre “uma verdadeira implosão da vida pública na cidade”. Ao transformarem a paisagem urbana, as estratégias de segurança dos cidadãos também afetam os padrões de circulação, os trajetos diários, os hábitos e os gestos relacionados ao uso dos transportes públicos, dos parques, dos espaços comuns e das ruas. O que antes era o elemento central para o desenvolvimento da sociabilidade urbana, parece ter sido eliminado, no momento de predomínio dos loteamentos murados, quando o espaço público se esvazia – ruas e calçadas são projetadas apenas para o tráfego de veículos, praças tornam-se cada vez mais ausentes,

áreas de comércio são internalizadas e circulação de pedestres, desestimulada –, o que resulta na ausência de uma genuína experiência de vida pública.

ESTUDO DE CASO – TERESINA, PIAUÍ

A cidade de Teresina é capital do Estado do Piauí, apresenta-se como uma cidade de porte médio. Localizada à margem direita do Rio Parnaíba, limite com a cidade Timom, Maranhão, ocupando uma área municipal de 1.809km² (Figura 1). A zona urbana tem 176,32km² e a zona rural 1.632,68km. É estabelecida como principal centro urbano do Estado do Piauí, com funções predominantemente administrativas, de comércio e serviços, com um especial destaque na área de saúde, sendo conhecida como um dos principais centros de saúde humana da região (LIMA, 2001).

Figura 1: Mapa de Localização de Teresina – PI e a divisão regional da área urbanizada.



Fonte: LIMA (2016)

Ainda para LIMA (2001) a sua ocupação ocorreu lentamente, seguindo orientação para as zonas norte e sul. Pois, estava impossibilitada de crescimento para a zona oeste, por limitar-se com o rio Parnaíba, o outro vetor de crescimento, dirigido para a zona leste, encontrava-se limitado pelo rio Poti, no entanto, somente a partir dos

anos de 1960, depois da inauguração da ponte de concreto sobre o rio Poti (1957), abriu-se essa nova área de ocupação da cidade.

De acordo com o SILVA (2015) em Teresina o Estado é o agente social mais atuante na formação do espaço urbano. A Companhia de Habitação do Piauí (COHAB-PI), o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Piauí (INOCOOP-PI) e a Caixa Econômica Federal (CEF) atuam como agente promotor responsável pela viabilização e construção dos conjuntos habitacionais que favoreceram a expansão urbana de Teresina junto com o Sistema Financeiro de Habitação (STF), como agente financeiro. FAÇANHA (1998) afirma que a COHAB-PI assumiu a função de agente financeiro e de promotor imobiliário, aliando-se a outros agentes executores, onde foram construídos 11 conjuntos habitacionais.

Nos estudos de LIMA (2001) observou-se uma parceria dos proprietários de terrenos com os incorporadores, através do instrumento da troca por área construída. Essa modalidade de acesso aos terrenos apresentou predominância nesse estudo da autora. Uma outra estratégia apontada refere-se ao financiamento dos imóveis. Na realidade, o que se apresenta é a atuação da maioria das empresas atuando no processo de produção a preço de custo, ou seja, atuando enquanto administradores do condomínio, recebendo um percentual do custo da obra.

LIMA (2001) aponta o fato de que essas empresas, embora atuando como administradoras dos condomínios, na verdade são responsáveis pela formação dos mesmos. Elas entram em contato com os proprietários dos terrenos, elaboram os projetos técnicos e partem para a construção do condomínio, no final, elas administram a construção da obra. Esse sistema de autofinanciamento predominou na produção dos imóveis. Com isso, percebe-se que, na realidade, o grande promotor imobiliário de Teresina foi o consumidor final.

Em 1991, os loteamentos fechados surgiram em Teresina como a Mansão dos Morros, Zona Leste, caracterizada por ocupação de baixa densidade, em lotes de médio porte. O comprador do lote poderia murar seu lote, sendo um loteamento murado com a presença de segurança particular que controla a entrada e saída das pessoas (SILVA, 2015).

A partir de 2000, foi crescente a construção desses empreendimentos em Teresina presentes em todas as zonas administrativas, sendo a Zona Leste (ver figura 1) mais favorecida pela disponibilidade de áreas para a construção dos loteamentos

fechados, situados na zona periférica da cidade e os condomínios horizontais fechados geralmente ocupam uma quadra, e estão localizados em bairros. Como o Mansão dos Morros, Kennedy Park, Aldebaran Ville, Mirante do Lago, Terras Alphaville Teresina, Terra dos Pássaros e Verana. A implantação desses empreendimentos se deve pela quantidade de vazios urbanos, que surgiram entre a área urbana consolidada e os conjuntos habitacionais, favorecendo a expansão urbana (SILVA, 2015).

A maioria desses projetos são desenvolvidos, em Teresina, por grupos imobiliários privados, que investem neste segmento de condomínio horizontal desde 2002. Esses empreendimentos têm em comum o fato de serem formas de parcelamento da propriedade privada, concebidos por um empreendedor privado, e de gestão do espaço interno por meio de uma estrutura de decisão condominial, submetida a normas próprias (SILVA, 2015).

Grande parte dessas construções tem o projeto assinado por arquitetos renomados, conseqüentemente promove-se a valorização dos condomínios e loteamentos. Pode-se constatar que a consolidação dos condomínios fechados e loteamentos murados em Teresina ocorrem devido ao *status* de morar em áreas cercadas, envolvendo segmentos de alto e médio poder aquisitivo. Conferindo-lhes propagandas publicitárias que valorizam estes empreendimentos, que além de agregar *status* também promovem a ideia de que essas moradias cercadas e monitoradas proporcionam segurança.

RESULTADOS PRELIMINARES

Portanto, diante dessas discussões percebe-se que os promotores imobiliários se beneficiam com essa realidade, pois incorporam altos preços nesses tipos de empreendimentos e ainda se apropriam de terras públicas. Essa parte da população que investe nesses imóveis acaba por se enclausurar em suas residências, negando os “diferentes” e a cidade em si. O Estado nesse caso segundo RODRIGUES (2013) ao entregar para o setor privado a suposta segurança de parcela da população, ele não está garantindo o bem estar de seus habitantes. E ao permitir que as áreas de circulação, de praças e áreas verdes, de equipamentos coletivos sejam privatizadas, não cumpre sua tarefa constitucional de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

Essa realidade é vivida em Teresina e por quase todas as capitais do Brasil em que existe uma parcela da população que se encontra extramuro e segregada, boa parte vivem uma realidade de se estar vulnerável a violência. A população, contudo, só tem acesso a esses loteamentos e condomínios quando adentram esses imóveis para oferecerem serviços, tais como empregadas, babás, jardineiros e entre outros serviços. Reforçando ainda mais o processo de segregação socioespacial.

REFERÊNCIAS

- ABREU, Irlane Gonçalves de. Geografia urbana: questões sobre sua natureza e seu objeto. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org). **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000. 400 p.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- FAÇANHA, Antônio Cardoso. **A revolução urbana de Teresina: agentes, processos e formas espaciais na cidade**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 1998.
- LIMA, Paulo Henrique Gomes de. **Promoção Imobiliária em Teresina/PI: Uma análise do desenvolvimento da produção privada de habitações – 1984/1999**. 204 f. Dissertação (Mestrado em Geografia – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano – Universidade Federal de Pernambuco) Recife, 2001.
- RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos Murados e Condomínios Fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida, CORRÊA, Roberto Lobato, PINTAUDI, Silvana Maria (Orgs). **A Cidade Contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.
- SILVA, Guilhermina Castro. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em Teresina, Piauí: segregação, estratégias de marketing, valorização e especulação imobiliária**. 123f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento e Meio Ambiente – Programa de Doutorado e Desenvolvimento e Meio Ambiente, Universidade Federal do Piauí), Teresina, 2015.
- SILVA, José Borzacchiello da (org). **A cidade e o urbano: temas para debate**. José Borzacchiello da Silva, Maria Clélia Lustosa Costa, Eustógio Wanderley Correia Dantas (Orgs). Fortaleza: EUFC, 1997.
- VASCONCELOS, P. de Almeida. **Dois séculos do pensamento geográfico sobre a cidade**. In: SILVA, J. B. da el. Ali (orgs). **A cidade e o urbano: temas para debates**. Fortaleza: EDUFC, p. 69-84, 1999.