



Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação

LOTEAMENTOS MURADOS: NOVAS TIPOLOGIAS RESIDENCIAIS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SOBRAL (CE)

Jailson Lopes Albuquerque¹, Francisco Clébio Rodrigues Lopes²

¹Mestrado Acadêmico em Geografia, CCH, UVA; E-mail: albuquerquejailson5@gmail.com

² Docente/pesquisador, CCH, UVA. E-mail: clebiolopes@yahoo.com.br

Resumo: O seguinte trabalho é decorrente do projeto de dissertação do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Vale do Acaraú. Desta forma, os loteamentos murados representam um novo habitat urbano em Sobral, e que na última década houve um aparecimento desse produto imobiliário, os quais estão localizados na porção noroeste da cidade em direção à serra da Meruoca são empreendimentos de grande porte destinados para as classes média e alta, atraem atenção dos consumidores diante do novo estilo de morar na modernidade, ressaltando as qualidades e amenidades desse empreendimento. Neste sentido, o trabalho tem o objetivo de analisar a produção do espaço urbano a partir da implementação dos loteamentos murados na cidade de Sobral e as transformações no urbano que esses empreendimentos engendram. Desse modo, os procedimentos metodológicos consistiram em pesquisas bibliográficas para a compreensão do fenômeno estudado. Esse produto imobiliário habitacional introduz uma nova tipologia residencial para essa cidade média no semiárido cearense.

Palavras-Chaves: Loteamentos murados, Produção do espaço e Sobral.

INTRODUÇÃO

Houve o aparecimento de novos habitats na produção do espaço urbano de Sobral (CE) nos últimos anos, essencialmente para as classes média e alta, os denominados loteamentos murados, em que esses produtos imobiliários adentram cidades médias e redefinem a lógica centro-periferia no espaço urbano diante da produção de uma nova tipologia residencial para o segmento de maior poder aquisitivo.

Os loteamentos murados atualmente na cidade de Sobral apresentam uma nova tipologia residencial que vem atraindo consumidores por representar um local de conforto, lazer e segurança. Haja vista que as propagandas exploram que esse é o melhor lugar para se viver com sua família.

Segundo Rodrigues (2021), esses dois modelos (loteamentos murados e os condomínios fechados) têm diversas curiosidades e singularidades para sua edificação no



Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação

espaço urbano, uma em especial é a dimensão desses empreendimentos, em particular os loteamentos murados, que precisam de enormes glebas para atender sua instalação, outro elemento bastante notável diz respeito à localização seja em áreas centrais ou periféricas (na “borda” da cidade), normalmente, esses novos habitats procuram se instalar em espaços periféricos e fronteiriços da cidade, desse modo, auferem área de equipamentos de uso coletivo e esse é o diferencial nesses produtos imobiliários que introduzem um espaço destinado para uma melhor qualidade de vida, os equipamentos aparecem para cativar o morador para que não consiga sair da vida “intramuros”, e o componente bastante definidor desses empreendimentos é o perfil social dos residentes ao adquirirem essa propriedade, havendo uma homogeneidade a respeito desse perfil que são de classes média e alta que conseguem ter acesso a esse habitat e por fim, algo que merece respaldo é a legislação que determina a sua implantação, que sofre variação de acordo com o país.

Deste modo, a produção do espaço urbano diante desses loteamentos murados em Sobral diz respeito a uma nova tipologia residencial para o município, em que costuma se comprovar pelo *marketing* que permite uma vida melhor e de qualidade para quem almeja uma saída do centro urbano agitado e movimentado da cidade, no entanto, como pondera Sobarzo (2006), esse empreendimento é a superficialidade da sociedade urbana contemporânea, considerando-se um idílio, pois destoa de uma realidade existente, ao viver enclausurada em intramuros que permitem a ideia de viver com tranquilidade, conforto, segurança e dentre outras amenidades.

Todavia, existe uma enorme contradição nesse produto imobiliário, os problemas que estão além dos muros, e penetram de alguma forma nos residentes desses loteamentos, como questões relacionadas ao trabalho que estão contidas fora desses ambientes de moradia e seus empregados que são pessoas que vivem distantes desses grandes empreendimentos, ou seja, não existe um rompimento total com o mundo que vivem além dos muros.

Neste contexto, os loteamentos murados procuram vender a ideia de segurança, essa talvez seja uma preocupação em primeiro lugar para quem pretende ir em busca desse produto imobiliário, pois ao analisar a estrutura de um empreendimento desse porte, existe um verdadeiro aparato de segurança para garantir a proteção de seus moradores, pois há um investimento massivo para questões ensejadas como segurança.



Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação

Essa argumentação vai de encontro com Sposito e Góes (2013, p. 7) que “[...] na perspectiva dos agentes interessados diretamente na sua comercialização e a partir da visão dos que escolhem esses espaços para habitar, apoia-se, em grande medida, na ideia de que há um aumento generalizado do “perigo”, do “medo” e da “violência urbana”. Logo, o principal interesse é a segurança, pois ao escolherem viver enclausurados por muros, é uma busca incessante pelo que é seguro, porém, como salientado é uma segurança superficial, mas também remete a um status social.

Como explica Santos (2015), esses condomínios fechados horizontais e os loteamentos murados simulam uma cidade do ponto de vista ideal, nos termos da autora miniaturizada, ou seja, esses espaços residenciais representam através de diversos equipamentos uma cidade para que o morador não precise ir em busca de algo que esteja além dos muros. Posto a isso, vemos o quanto esses loteamentos murados utilizam diversas estratégias para capturar o consumidor para adquirir esse produto. Além disso, reforça e amplia a segregação socioespacial entre os cidadãos que vivem no entorno desses empreendimentos.

Desse modo, os espaços residenciais fechados, sobretudo, os loteamentos murados que são objetos de análise deste trabalho, em especial é a rápida mudança da paisagem urbana assim que é instalado, porém, essa paisagem reflete na segregação socioespacial que ocorre sendo entendida na produção do espaço, como afirma Carlos (2021), que é o negativo, pois ao realizar uma separação radical entre os cidadãos, deixando a sociabilidade entre as classes sociais, ou seja, na produção do espaço urbano contemporâneo, a segregação é inevitável, não somente em questões ensejadas sobre a moradia, em que um primeiro momento tende a ser mais perceptível, mas vai além, perpassa pelo cotidiano. Em função disso, os loteamentos murados propõem viver entre muros, é a sociabilidade deixada de lado para viver em um mundo de barreiras, não somente social, mas física com muros de concretos e uma segurança altamente reforçada para proibir os “indesejáveis”.

Diante desse quadro, é relevante um estudo para essa nova tipologia residencial, de modo especial no município de Sobral, que nos últimos anos tem experimentado o aparecimento desse modelo habitacional para as camadas mais abastadas da sociedade, por esse motivo merece o acompanhamento desses novos produtos imobiliários em uma cidade média do semiárido cearense mais especificamente na Região Norte do Estado Ceará.



Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação

Neste sentido, este trabalho realizará uma discussão do projeto de dissertação em desenvolvimento para o Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Vale do Acaraú (UVA). Então, o objetivo consiste em analisar a produção do espaço urbano, a partir da implementação dos loteamentos murados na cidade de Sobral, e as transformações no urbano que esses empreendimentos engendram.

MATERIAL E MÉTODOS

O procedimento metodológico para este trabalho consistiu em pesquisa bibliográfica, para isso, foi realizado o levantamento de literaturas específicas sobre a temática em tela, dando destaque para Rodrigues (2021), Sposito e Góes (2013), Sposito (2021), Sobarzo (2006) e Santos (2015).

A busca de um referencial teórico coerente, para que torne possível a execução do referido projeto, dar-se-á com o intuito de selecionar os conceitos e categorias que condizem com o objeto de estudo para compreender a realidade.

Desse modo, a pesquisa está em estágio inicial, por isso é necessário um acurado levantamento bibliográfico para identificar as nuances que permeiam os fenômenos dos loteamentos murados, principalmente para estudos onde esses empreendimentos adentraram fora dos espaços não metropolitanos.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os loteamentos murados na cidade de Sobral estão localizados na porção noroeste no limite do espaço urbano. Desse modo, nas últimas décadas houve surgimento de produtos imobiliários residenciais em direção à serra da Meruoca, loteamentos murados que estão localizados nesta porção da cidade. Assim sendo, essa expansão territorial urbana para a Serra da Meruoca está destinada a atender uma classe média e alta, onde seus compradores almejam conforto, qualidade de vida e segurança.

Esses novos habitats na produção do espaço urbano de Sobral são enormes empreendimentos e contam com uma infraestrutura que possibilita ao morador, todas as amenidades para a edificação de sua moradia, Santos (2015, p. 28) ressalta que “Como o nome sugere, os loteamentos fechados são postos no mercado ainda enquanto partes de um



Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação

parcelamento de terra já urbanizada, mas sem unidades habitacionais prontas”. Nos loteamentos murados, o consumidor ao adquirir um lote, necessita construir sua casa, esse é o diferencial dos condomínios fechados horizontais que comercializam casas prontas, esperando o consumidor desse empreendimento (SANTOS, 2015).

Embasado neste contexto, Sposito (2021) pondera que nessa contemporaneidade a dualidade centro-periferia sofreu uma redefinição ao que concerne sobre essas áreas, especialmente na questão habitacional. As áreas periféricas e fronteiriças da cidade, inicialmente estavam destinadas a receber a população que foi expulsa do centro da cidade, pois o solo urbano estava acessível. Mas esses espaços periféricos atualmente estão destinados a receber os novos empreendimentos imobiliários, para a classe média e alta, os chamados espaços residenciais fechados (condomínios e loteamentos murados).

Isso levou ao aprofundamento e agravamento da segregação socioespacial, que pode ser denominada, autosegregação particular dos novos residentes desses novos produtos imobiliários. Como demonstra a autora, a segregação e autosegregação é duplo processo, pois na medida em que se decidem segregar, impede que os “estranhos” tenham acesso aos que estão entre muros (SPOSITO, 2021). A autosegregação é uma escolha, não é algo involuntário, ao se isolar entre muros, decidem impedir o acesso do que é agradável ou não.

Vale enfatizar que as áreas periféricas, ao receberem esses espaços residenciais fechados, não acabam com os problemas do espaço urbano, já que a periferia pobre sem infraestrutura ainda está contida nessas áreas.

Outro fator primordial é que existe uma organização interna para sua funcionabilidade, ou seja, existe tipo de organização condominial que estão para garantir a gestão desse espaço, e a segurança é um fator essencial para seu funcionamento, esse produto imobiliário investe em segurança com monitoramento e outras fiscalizações que supostamente garantem a segurança de seus moradores (SANTOS, 2015).

Os loteamentos murados no espaço urbano redefinem uma reprodução da desigualdade, na medida em que alguém decide morar em lugar que está entre muros, e isso reforça uma estigmatização entre pobres e ricos, essa separação espacial e social resulta em uma segregação socioespacial cada vez mais profunda.



Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação

É o que se percebe em Sobral, esses novos produtos imobiliários acabam aprofundando uma desigualdade presente na cidade, uma morfologia social e espacial perceptível em um primeiro momento. Mas é uma característica fundamental desses novos locais de moradias que penetram o urbano nessa contemporaneidade.

Atualmente, a produção do espaço urbano, com a chegada desses loteamentos em espaços fora das grandes metrópoles, vem ocorrendo com frequência, Sobral ao possuir dois loteamentos murados no limite noroeste do perímetro urbano, revela que os mesmos vão em busca de áreas não consolidadas, para atrair consumidores longe dos problemas urbanos estruturais como áreas densamente ocupadas e a falta de arborização que obtém no centro da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O surgimento dos loteamentos murados no espaço urbano de Sobral vem caracterizando uma nova tipologia residencial, que nas últimas décadas está sendo tendência para as cidades médias. Esse modelo residencial exprime uma nova maneira de morar em Sobral, com a valorização de um novo aspecto da qualidade de vida, lazer e a segurança. Assim, a vida em muros vem representando um novo habitat no urbano.

Portanto, a chegada desses loteamentos acarreta diversos problemas, um deles pode ser o aprofundamento da segregação socioespacial, essa nova tipologia residencial separa radicalmente, com barreiras físicas, os “estranhos” diante do espaço residencial.

REFERÊNCIAS

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. IN: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. 1. ed. 2ª reimpressão. São Paulo: contexto, 2021.

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**. 1. ed. 2ª reimpressão. São Paulo: contexto, 2021.



Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação

SANTOS, Maria Adriana Martins dos. **Os condomínios fechados horizontais e as dinâmicas recentes da produção do espaço urbano:** bairro Passaré em Fortaleza-CE. 2015. 187 f. Dissertação Universidade Estadual do Ceará.

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

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços Fechados e Cidades:** insegurança urbana e fragmentação socioespacial. 1. ed. São Paulo: Editora. Unesp, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. IN: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.) **A cidade contemporânea:** segregação espacial. 1. ed. 2ª reimpressão. São Paulo: contexto, 2021.