

**OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO EM MOSSORÓ: SEGREGAÇÃO E ACUMULAÇÃO DO
CAPITAL IMOBILIÁRIO**

CONDOMINIUMS AND THE PRODUCTION OF THE URBAN SPACE
OF MOSSORÓ: SEGREGATION AND ACCUMULATION OF REAL
ESTATE CAPITAL

Mikaelly Oliveira Souza¹

Otoniel Fernandes da Silva Júnior²

RESUMO

Os condomínios horizontais fechados ganharam extensas porções das cidades brasileiras sobretudo as metropolitanas atreladas a lógica de acumulação do capital imobiliário. A expansão dessa modalidade de habitação rompeu os limites metropolitanos e atualmente encontra-se nas paisagens urbanas das cidades médias. Neste artigo procura-se analisar o contexto do surgimento dos condomínios horizontais fechados a partir da reestruturação urbana de Mossoró/RN. Trata-se de uma cidade média que, dentre outras modificações, vivencia uma nova dinâmica do capital imobiliário, trazendo transformações no contexto urbano e trás novos padrões de consumo imobiliário, tanto na questão da moradia, como no comércio e consumo. Para tanto, realizamos uma pesquisa bibliográfica e de campo. Verificamos que os condomínios horizontais fechados são construídos em localizações que já se encontram em

¹ Aluna do Curso de Especialização em Geografia do Nordeste da Universidade Estadual do Rio Grande do Norte, mikaellysouza68@gmail.com

² Professor do Departamento de Geografia da Universidade Estadual do Rio Grande do Norte, otonielfsj@gmail.com

processo de especulação imobiliária e os mesmos são direcionados a uma parcela privilegiada da população.

Palavras-chave: Condomínios horizontais fechados, cidades médias, Mossoró.

ABSTRACT

Horizontal properties have obtained extensive portions of the cities in Brazil, particularly in the metropolitan ones that are associated to the logic of accumulation of real estate capital. The expansion of this modality of housing has broken the metropolitan boundaries and is currently found in the urban landscapes of medium-sized cities. This paper aims to analyze the context of the horizontal properties from the urban restructuring of Mossoró/RN. A medium-sized city that, among other modifications, experiences a new dynamics of real estate capital, bringing transformations in the urban context and new patterns of real estate consumption, both in the housing issue, and in the commerce and consumption. Thus, we performed a bibliographical and field research. We have verified that horizontal properties are constructed in locations that are already in the process of real state speculation and are directed to a privileged portion of the population.

Keywords: Horizontal properties, medium-sized cities, Mossoró

1. Introdução

Nos últimos anos tem-se apresentado novos padrões de moradias direcionadas, principalmente, para as classes sociais de alto e médio poder aquisitivo. O surgimento destas novas formas de habitar relaciona-se a transformações culturais da sociedade que tem procurado cada vez mais conforto e lazer, status social e, sobretudo, segurança. Nesta configuração, as novas formas de moradia surgem como reflexo das transformações do modo de produção capitalista e culturais da sociedade, onde os condomínios horizontais fechados são um exemplo concreto.

Os condomínios horizontais fechados revelam-se como novo padrão de moradia que reúnem as condições acima descritas. Este modelo de moradia caracteriza um novo padrão de segregação no espaço urbano, além de serem habitações muradas que surgem como novo conceito de viver, sobretudo, por se mostrarem como uma solução para as

questões de violência urbana. Esses empreendimentos, antes característicos, das grandes metrópoles, atualmente são encontrados também nas cidades médias, como Mossoró.

Mossoró como uma cidade média vem reproduzindo este modelo em seu espaço urbano, tendo várias partes da cidade áreas com amplas extensões territoriais, áreas que cada vez mais se caracterizam por serem murados com os condomínios horizontais fechados. Esses empreendimentos atuam como forma de diferenciação social e alteram a configuração do espaço urbano fragmentando ainda mais as várias áreas da cidade. A expansão dos condomínios horizontais fechados no espaço urbano de Mossoró a partir de 2004, assim como de outros empreendimentos é estimulada pela força do capital e do setor imobiliário.

Outros fatores podem contribuir para esse crescimento como as atividades locais/regionais, a produção petrolífera, forte presença do agronegócio e a mecanização salineira. A ampliação do setor de serviços (instituições de ensino técnico e superior), e do setor do comercial é essencial para a ampliação do mercado de imóveis em Mossoró. Destacamos ainda Mossoró como uma cidade universitária, recebendo de outras cidades várias estudantes e professores.

Por mais que se demonstre um crescimento vertical tem se percebido também um número elevado de condomínios horizontais fechados no espaço mossoroense. Os condomínios horizontais fechados são muito mais do que uma simples moda, eles são um estilo de vida. Atualmente milhões de pessoas vivem em condomínios e loteamentos fechados nos arredores das cidades brasileiras buscando segurança e qualidade de vida para suas famílias. Esses condomínios oferecem um número reduzido de habitações, apresentando áreas de lazer, boa infraestrutura e maior segurança.

Sabendo-se da importância dos condomínios fechados horizontais na produção do espaço mossoroense, o presente trabalho tem por intuito compreender as principais razões da reprodução espacial desses empreendimentos, fomentando uma análise da expansão imobiliária e seu papel na construção e valorização do espaço urbano de Mossoró. Além de se realizar uma identificação das áreas urbanas ocupadas pelos condomínios horizontais fechados na cidade e caracterizar os moradores desses empreendimentos.

Como forma de pontuar essas reflexões, dividimos o trabalho em três partes: na primeira mostramos a dinâmica dos condomínios horizontais fechados como uma nova forma de habitat. Posteriormente foi realizado um levantamento correspondente ao

número de empreendimentos imobiliários de médio a alto padrão, destacando suas características e a valorização da terra urbana em Mossoró. E por fim foi elaborado o perfil dos moradores do condomínio horizontal fechado Veronique através de questionários, para saber as motivações que levam essas pessoas a escolherem esse tipo de moradia.

2. Os condomínios horizontais fechados como nova forma de moradia nas cidades médias

No contexto do desenvolvimento das cidades brasileiras torna-se perceptível que a moradia representa uma estabilidade material e social, e que as características das habitações variam conforme o nível de renda da população. Nesta perspectiva destaca-se nesse cenário um produto imobiliário que tem crescido vertiginosamente, marcado pela propriedade privada cercada por muros, os condomínios residenciais fechados tem estampado as paisagens dos grandes centros e arredores urbanos brasileiros.

Esse fenômeno é acompanhado pela valorização da terra urbana, destinando as melhores áreas da cidade para especulação imobiliária formando verdadeiros vazios extensos. A necessidade de morar em áreas cercadas e muradas advém inicialmente da insegurança instalada e propagadas nos grandes e médios centros urbanos, além de se vender também a ideia da qualidade de vida, nesses empreendimentos. Os condomínios horizontais fechados então marcam uma nova forma de habita nas cidades, que está incorporado no capital imobiliário, a seletividades dos lugares, e a garantia de segurança.

Os condomínios Horizontais fechados são configurações espaciais do processo de urbanização brasileira a partir da segunda metade do século XIX, porém, sua intensificação é recente. Esse processo no contexto atual não atinge somente as grandes metrópoles, também despontam nas cidades pequenas e médias. As cidades médias passaram por um rápido processo de urbanização após a década de 1970 no Brasil, culminando no surgimento e intensificação dos condomínios horizontais fechados como novo padrão de moradia. A partir dessa década surgem novas modalidades habitacionais, principalmente nas grandes cidades e principais capitais brasileiras, como Rio de Janeiro e São Paulo. Esses tipos de moradias eram inseridos não no perímetro urbano das cidades, mas em seus arredores, também em municípios vizinhos e em áreas das regiões metropolitanas, onde as propostas feitas pelo mercado imobiliário para as camadas da

população interessadas constituíam-se de flats, casas, condomínios verticais, edifícios de apartamentos, loteamentos e os condomínios horizontais fechados.

Nessa perspectiva os condomínios horizontais fechados surgiram como uma nova proposta de habitação, onde se procura fugir dos problemas causados pelo crescimento desordenado das cidades, destacando-se entre eles a falta de segurança, qualidade de vida e melhor infraestrutura. O anseio por segurança é citado como um dos principais motivos para a procura por este tipo de moradia.

Os condomínios fechados podem figurar como formas de diferenciação social e também de separação, de segregação que alteram a configuração do espaço urbano, fragmentado ainda mais às áreas da cidade. Na visão de Villaça (2001, p. 142), a segregação é tida como “um processo onde diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole”. Para Caldeira (2003, p. 258) “os condomínios fechados são a versão residencial de uma nova forma de segregação nas cidades contemporâneas”.

Já Castells (1983) avalia o processo de segregação socioespacial como espelho da distribuição espacial das diferentes classes sociais, de acordo com o nível social das pessoas, a partir de determinações políticas ideológicas e econômicas. Para o autor a segregação é “a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia” (CASTELLS, 1983, p. 210).

Esse novo modo de viver é um fenômeno do espaço urbano que vem marcando as cidades. Conferindo ao espaço urbano uma nova reestruturação, um novo valor e uma nova paisagem. Sposito (2003, p. 8) caracteriza os condomínios horizontais fechados como “espaços onde se pode antever o que ocorrerá e evitar o que é indesejável”, uma vez que são planejados beneficiando uma valorização no mercado, se diferenciado das áreas urbanas onde a carência de planejamento é assinalada pela “heterogeneidade econômica, social, urbanística e arquitetônica”. Remetendo – se as cidades muradas de outrora.

Esses condomínios fechados expressam a vida intramuros, portanto, esta nova forma de moradia está separando do convívio social às classes privilegiadas da sociedade. Através da criação de um “mini universo” ou de um espaço dotado de auto suficiência, deixando de ser uma tendência só dos grandes centros e passando a fazer parte da urbe

das médias cidades, como Mossoró. São vários os estudos que destacam a dinâmica dos condomínios horizontais fechados nas cidades médias brasileiras, como Spósito (2006), Sobarzo (2001), Elias; Pequeno (2010), entre outros.

3. Os condomínios horizontais fechados no espaço urbano da cidade de Mossoró.

O município localiza-se na mesorregião do Oeste Potiguar (Figura 1), a uma distância de 245,6 km da capital do estado do Rio Grande do Norte, Natal, ocupando uma extensão de 2.108,9 km², equivalente a 3,96% da superfície estadual. Possui como principais acessos à rodovia BR304 que passa por Mossoró, ligando Fortaleza a Natal.

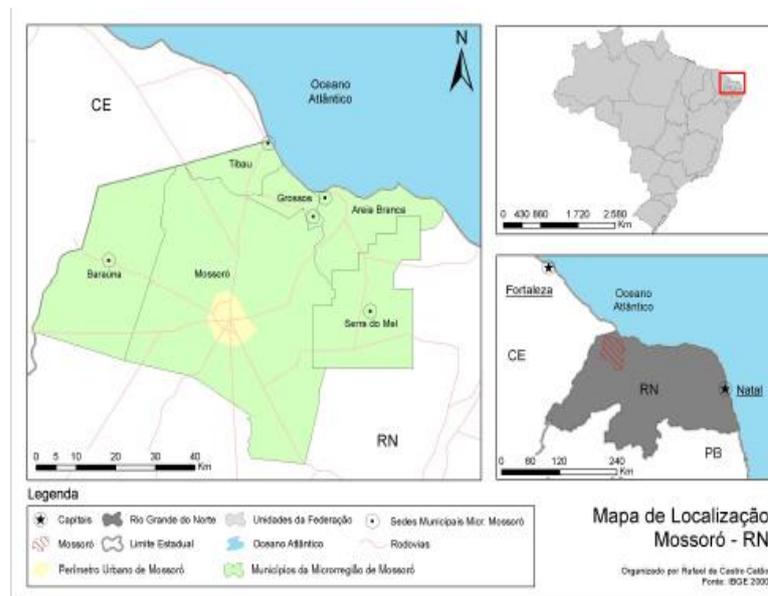


Figura 1: Localização de Mossoró

Fonte: DUTRA, 2010, p. 66.

Mossoró como uma cidade média ganhou uma função de caráter comercial e de serviços para atender a demanda regional e se tornou um centro articulador de grande importância, com pontos privilegiados para o desenvolvimento da economia local. Destacando esse fato, Santos (1993, p.122 e 123) expõe que as cidades médias são “receptoras de grandes fluxos das classes médias, enquanto as metrópoles continuam a receber os pobres e os despreparados, embora estas mesmas, também permaneçam atraindo riquezas”.

A cidade de Mossoró passou por um processo de urbanização intensa onde sua população em 1970 era de 97.245 e passando a ter uma população de 259.815 habitantes (IBGE³, 2010). Em 2014 essa população estava estimada em 284.288. Essa reestruturação urbana da cidade ofereceu uma homogeneidade nas moradias de médio a alto padrão, valorização da terra urbana. Segundo Elias; Pequeno (2010);

Toda essa reestruturação da cidade explica também o significativo crescimento do ramo da construção civil. O crescimento da atividade da construção civil demonstra a expansão das infraestruturas, de muitos novos fixos artificiais, que estão sendo construídos em espaços antes rugosos, diminuindo o meio natural e aumentando o percentual do meio técnico e mesmo do meio técnico-científico-informacional. (ELIAS; PEQUENO, 2010, p.271)

Ainda segundo os autores citados anteriormente a reestruturação urbana de Mossoró está se instalando na vida dos indivíduos e também na coletividade mossoroense, mas não como um todo. As áreas onde residem a população com maior nível de renda são privilegiadas com o desenvolvimento de equipamentos urbanos modernos. São essas áreas o alvo do mercado imobiliário para a construção de moradias de médio e alto padrão.

Mossoró vivencia um constante processo de especulação imobiliária com expansão de novas áreas, dada à existência de um considerável número de terras ainda não loteadas. Essas terras não loteadas geram a produção de novas formas de morar e também mudam as paisagens urbanas em Mossoró decorrentes da intensificação da “mercadificação do solo urbano, que resulta em processos de rarefação e de fragmentação do espaço urbano, onde este é retido para especulação e parcelado para ser comercializado aos pedaços”. (Costa; Nascimento, p.119, 2011).

Atualmente essa demanda por condomínios horizontais fechados também se dá por Mossoró, representar um centro urbano que tem concentrado um significativo número de atividades comerciais como os supermercados o Atacadão, Wal-Mart. Hiper Bompreço, A Rede de Supermercados Queiroz, Rede Rebouças, dentre outros e Partage Shopping (antes West Shopping Mossoró) tendo contribuído para aumentar o valor da terra urbana e possibilitar loteamento de áreas em volta, elevando assim o preço da terra. Com essa expansão urbana em Mossoró outras atividades ganharam destaque, além dos

³ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

supermercados, dos hipermercados, outro tipo de estabelecimento comercial vem consolidando-se em Mossoró: as redes de vendas de artigos eletrônicos, de eletrodomésticos, lojas de departamentos e magazines, que cada vez mais têm se instalado no comércio mossoroense, tanto no Centro como nas imediações da cidade.

A (tabela 1) trabalhada em pesquisa de SOUSA, 2010 apresenta a divisão desses empreendimentos por bairro, o espaço em metros quadrados da área total, a área vazia com a porcentagem por bairro, na intenção de melhor visualizar as áreas susceptíveis a expansão urbana e as possíveis tendências de aglomerações habitacionais.

Tabela 1 - Localização dos empreendimentos, área vazia e área total de cada bairro, com porcentagem de áreas vazias por bairro.

Nome do Empreendimento	Localização (Bairro)	Áreas Vazias (m ²)	Área Total (m ²)	% do Bairro
Alphaville, Quintas do Lago, Jardins de Mossoró, Sunville, Green Park e Lot. Portal da Lagoinha	Abolição	2.771.615	6.576.386	42,1
Cidade Oeste, Lot. Tropical Ville	Itapetinga	1.200.582	5.010.273	24,0
Ecoville, Lot. Portal de Mossoró e Ninho Residencial	Bairro Rincão	2.717.244	5.154.298	52,7
Cristais de Mossoró e Bela Vista	Bom Jesus	1.153.962	4.290.736	26,9
Bosque do Sumaré	Alto do Sumaré	5.061.942	8.891.148	56,9
Veronique	Dix Sept Rosado	4.515.335	5.306.204	85,1
Ecorresidencial Genesis	Dom Jaime Câmara	2.861.100	3.873.084	73,9
Isla Verde	Santo Antônio	1.773.442	4.194.827	42,3

Fonte: Dados coletados em pesquisa de SOUSA, 2010, pag. 5.

Pela tabela apresentada percebemos uma quantidade de condomínios nas áreas citadas por Elias e Pequeno (2010), na porção oeste da cidade, no bairro Nova Betânia, onde somando todos os condomínios toma 42% da área total do bairro, com uma área total de 6.576.386 m². E na parte leste, mais precisamente no bairro Rincão.

A área ocupada por esses empreendimentos chegam a ocupar quase metade da área total dos bairros, em geral para um número pequeno de famílias, revelando a segregação espacial. Para Villaça, (1998) a segregação social é um processo onde “diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou conjuntos de bairros da metrópole”. (VILLAÇA, 1988, p. 142). Esse

fator de ordem cultural comandou os interesses imobiliários a fim de entender ao novo estilo de vida, nas moradias, das camadas de alta renda.

No prolongamento da Avenida João da Escóssia, próximo ao shopping a expansão nesta área de Mossoró motivou a criação de um novo bairro, o Alto da Bela Vista. A partir de 2007 quando começou a surgir na cidade outros loteamentos destinados a classe alta e média, tais como o Residencial Sunville. Alphaville, Quintas do Lago (Figura 2), entre outros.



Figura 2: Condomínio Alphaville e Quintas do Lago.

Fonte: A e S imobiliária., 2015

Com o aumento da cidade, tornou-se imprescindível a ampliação de novas áreas que absorvam os novos instrumentos urbanos que têm chegado à Mossoró. Para (Elias; Pequeno, 2010, p.271 apud COUTO 2011, p.105): esses agentes dinamizaram o comércio ao inserir outras técnicas de distribuição e comercialização de bens e serviços; “difundindo ramos de atividades modernas e sofisticadas, tais como supermercados, hipermercados, shopping centers etc. Além das residências, como os condomínios horizontais fechados e verticalizados”.

A ampliação de novas áreas é exemplificada com a criação do novo bairro, o Alto da Bela Vista que abrange a área que transpassa a BR 304, entre o terminal rodoviário, área do Mossoró West Shopping e a continuação do Abolição IV. O bairro foi o trigésimo de Mossoró e hoje incorpora parte do Nova Bethânia e uma segunda parte do Dix-sept Rosado. Para O bairro Alto da Bela Vista vai contemplar os novos condomínios e residenciais que começam a ocupar aquela parte da zona sul da cidade, a região da Universidade Potiguar e o shopping.

Outro exemplo dessas áreas em expansão encontra-se a Avenida Francisco Motta, estrada que vai para Areia Branca, no bairro do Rincão, BR-110, onde se localiza um dos primeiros residenciais construídos em Mossoró, o condomínio horizontal fechado Ecoville. Depois da construção do Ecoville veio à edificação de outro condomínio horizontal fechado, o Ninho Residencial. Essa área é considerada uma área de expansão nas suas adjacências já está sendo construído outro empreendimento. A valorização desta área é visível sendo que depois da construção dos condomínios os preços da terra nos arredores dos residenciais multiplicaram de preço.

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscom) em Mossoró, Weber Siqueira revelou que o valor do metro quadrado atualmente gira em torno de R\$ 2.600 reais. Hoje, a área mais valorizada em Mossoró é o bairro Nova Betânia, onde o preço do metro quadrado pode custar até R\$ 2.700 reais, dependendo do porte do empreendimento. O bairro considerado menos valorizado é o Santo Antônio, onde a mesma área chega a custar R\$ 2 mil reais. Nos bairros Costa e Silva, Alto de São Manoel e bairros vizinhos ao centro da cidade, como Doze Anos, Boa Vista e parte do Santo Antônio. Nesses bairros segundo profissionais do setor imobiliário, o metro quadrado varia de R\$ 1.000,00 a R\$ 2.000,00.

4. A expansão urbana horizontal: um estudo de caso a partir do Condomínio Veronique

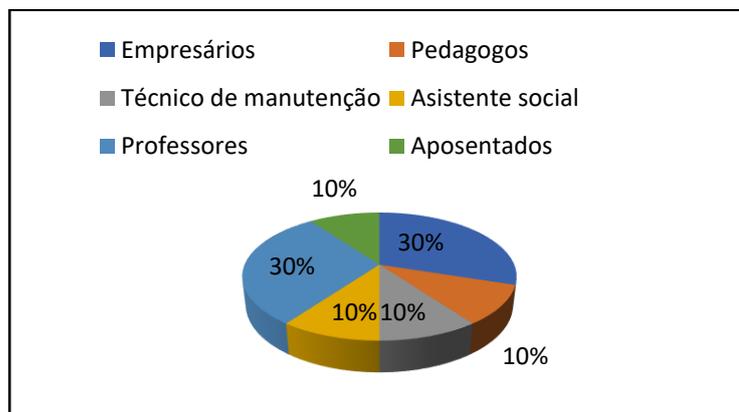
O Condomínio Veronique localiza-se no bairro Governador Dix Sept Rosado (Figura 3) na rodovia RN-015, que segue para o município de Baraúnas/RN. É um condomínio horizontal fechado que destoa da maioria das habitações de seu bairro por ser um condomínio de luxo. Foi inaugurado há cerca quatro anos, salientando que mesmo que o bairro seja novo, o condomínio Veronique foi edificado depois da criação do mesmo. O residencial foi construído pela Terra Nossa Empreendimentos Imobiliários LTDA. Tem uma área total de 149467,49 m², sua área de arruamento corresponde a 20% dessa área total e sua área verde a 5%. O condomínio consta de um total de 493 (quatrocentos e noventa e três) lotes. Na Figura 4 observamos a localização do condomínio Veronique que toma quase metade de todo o bairro (85%), onde o mesmo se localiza.

pesquisa qualitativa/quantitativa, envolvendo uma amostra pequena. A média de idade varia entre 30 a 71 anos, sendo que sete são do sexo feminino e três do sexo masculino.

Todos os entrevistados moram no condomínio menos de cinco anos e grande parte dos moradores do condomínio Veronique são naturais de Mossoró, o restante são naturais de Fortaleza. Esses números mostram que Mossoró as classes média e alta estão praticamente atendidas também nos condomínios horizontais fechados. Além disso, o crescimento e as características urbanas de Mossoró acompanham as tendências das capitais. O que proporciona um número muito volumoso de pessoas que fazem parte dessa nova classe que busca um meio ambiente habitacional, com perspectivas de uma boa qualidade de vida é atualmente a principal razão que leva famílias economicamente privilegiadas. Com relação às condições de moradia em relação à compra ou aluguel a maioria mora em casa própria.

O número de residentes na cada é de no máximo seis pessoas, dentre os entrevistados sete moradores (70%). Percebemos que nas famílias entrevistadas a tendência é ter poucos filhos, predominando de um a três filhos no máximo (30%). 90% dos moradores entrevistados compraram sua residência no condomínio e 10% alugaram as casas. Em pesquisa de campo também foi questionado a profissão dos dez moradores entrevistados (gráfico 1), entre as profissões citadas pelos entrevistados temos empresários, assistente social, professores, técnicos de manutenção e pedagogo. Sendo que apenas 1 é aposentado. Todos os entrevistados residem no condomínio a menos de 5 anos.

Gráfico 1 – Profissão dos entrevistados

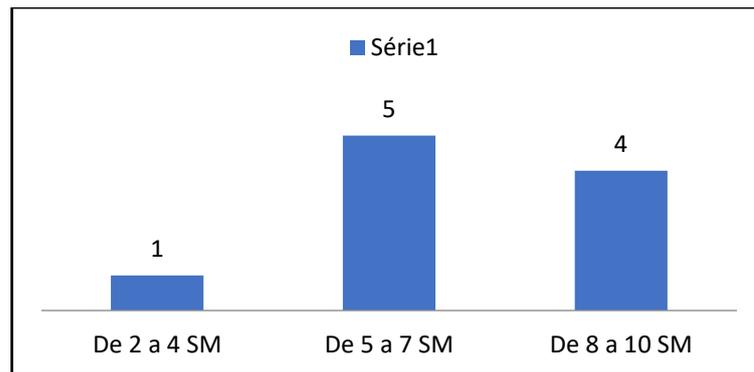


Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora em novembro de 2014

Observando o gráfico 2, percebemos que a faixa de rendimentos mensais que aparece com maior frequência varia de 5 a 7 salários mínimos, abarcando um total de

50% dos moradores entrevistados do condomínio. A segunda classe de rendimento que aparece com maior incidência está entre 8 a 10 salários mínimos, totalizando 40% e apenas um entrevistado possui rendimento mensal de um a quatro salários mínimos, ou seja, 20% dos entrevistados

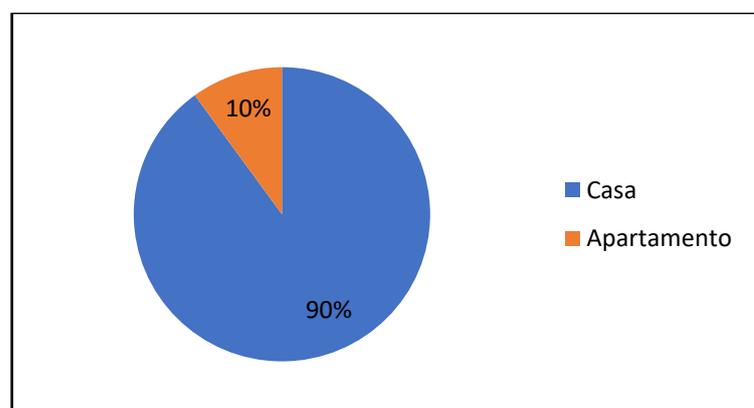
Gráfico 2 – Renda Mensal das Famílias do Condomínio Veronique



Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora em novembro de 2014

A partir desses números fica evidenciado que tais empreendimentos são voltados para um grupo seletivo de pessoas, ou seja, eles procuram atender as famílias que tem poder aquisitivo, correspondendo aos moradores de alta classe. A condição socioeconômica elevada dos moradores do condomínio Veronique pode também ser comprovada a partir de uma análise da moradia anterior dessas pessoas. De modo geral, tratam-se de pessoas que já moravam em residência ou apartamentos localizados nos bairros elitizados de Mossoró, gráfico 3.

Gráfico 3 – Moradia anterior

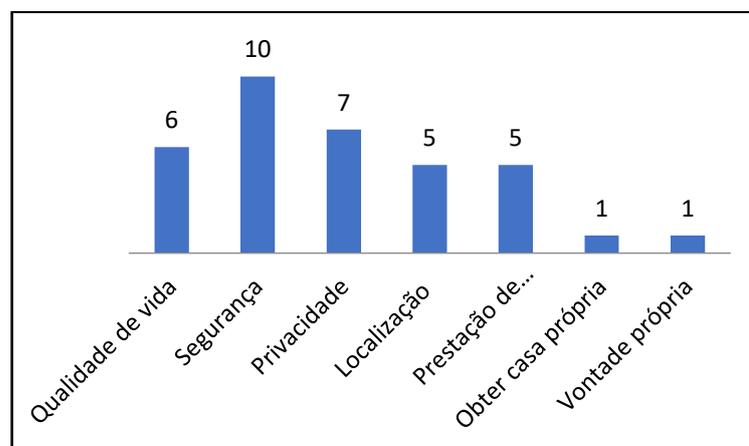


Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora em novembro de 2014

Os números da pesquisa mostram que 90% dos moradores entrevistados residiam anteriormente em casas, apenas 10% tinha como moradia anterior os apartamentos, nos relatos afirmaram que decidiram mudar para o condomínio horizontal fechado porque o mesmo combina qualidade de vida com segurança. O *marketing* empregado nas vendas das unidades residenciais mostra os elementos dos condomínios horizontais fechados da seguinte forma: área com um número limitado de famílias, que tentam manter uma relação de convívio com os vizinhos. Também se assemelham às unidades da vizinhança já que contam com a presença de equipamentos comunitários privativos à comunidade que nele habita.

A questão da segurança é uma das principais justificativas dos moradores optarem por um condomínio horizontal fechado. É um item diferencial que é comercializado pelo setor imobiliário, sendo parte da imagem do condomínio. No gráfico 4 percebemos que dos 10 moradores entrevistados, todos citaram o fator segurança como motivação de mudança da residência anterior para o condomínio, destacamos também a qualidade de vida e a privacidade como fatores mais citados pelos moradores. A violência e a criminalidade são fatores que ditam uma nova configuração na cidade, pontuada por bairros ou condomínios fechados e residências com altos muros e cercas eletrificadas.

Gráfico 4 – Motivos da mudança para moradia em condomínio horizontal fechado

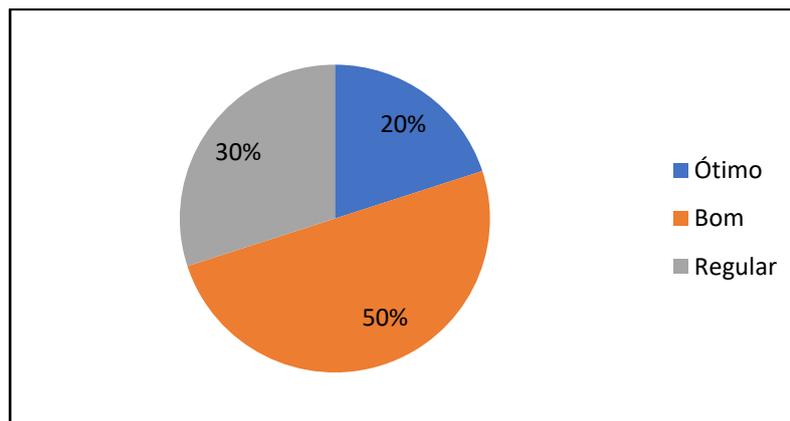


Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora em novembro de 2014

A segurança em um condomínio horizontal não se refere apenas à violência e ao crime da cidade, mas também ao cuidado com os filhos, ao conhecimento dos habitantes que farão parte do círculo de amizades da família, e outros aspectos associados à liberdade e espaciosidade (TUAN, p. 09,1983).

A privacidade é um fator importante e possivelmente um dos motivos que induzem as pessoas a escolher um condomínio fechado para residir. Deste modo, a vida em um condomínio horizontal fechado é vendida pelo mercado imobiliário como retorno à vida tranquila de antes aliada ao sentimento de privacidade. Apesar dos moradores do condomínio investigado se sentirem seguros em seu interior, classificando-o como ótimo 50%. Todavia, existem os moradores que não enxergam o condomínio como sendo de total segurança, gráfico 5.

Gráfico 5 – Percepção das Famílias sobre a Segurança Interna.



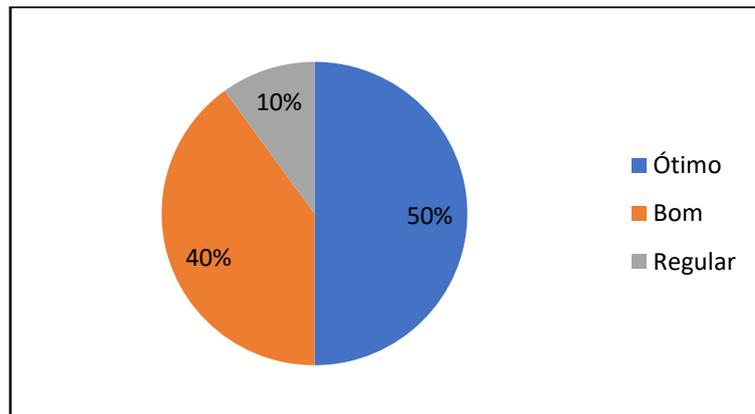
Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora em novembro de 2014

Alguns entrevistados, apesar do condomínio possuir câmeras, vigilantes e controle de entrada destacaram que o mesmo não tem segurança máxima e que acham os muros baixos. Isso demonstra que o muro representa mesmo a figura do condomínio horizontal fechado, é ele que impede o livre movimento de pessoas, é o muro que impede que as relações sejam observadas e as paisagens presentes ali dentro.

Tais condomínios são vistos por muitos como uma cidade intramuros, os muros destroem qualquer possibilidade de pessoas comuns transitarem por suas ruas, isso é se ainda podemos chamá-las assim, uma vez que não exercem mais a função que lhe é atribuída. A qualidade de vida está aliada a sensação de um lugar tranquilo com espaço arborizado e cercado de áreas verdes, fato explicitado no gráfico 6, onde cinco pessoas,

número correspondente a 50% dos entrevistados que caracterizaram o condomínio como ótimo no que diz respeito ao sossego e tranquilidade, 40%, quatro entrevistados, declararam que o condomínio se apresenta como bom e apenas um relatou que o condomínio é regular em relação à tranquilidade e sossego, gráfico 6.

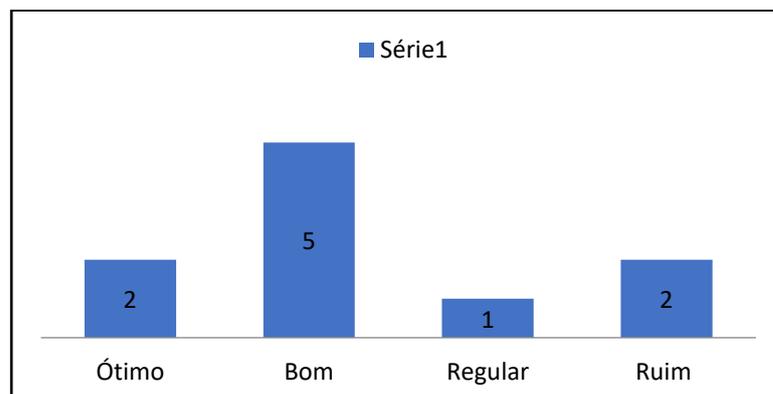
Gráfico 6 – Percepção das Famílias sobre Sossego e tranquilidade.



Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora em novembro de 2014

Essas pessoas são conquistadas por propagandas que prometem tranquilidade e acima de tudo segurança, associados a uma busca incessante por “status” e de conviver entre iguais e separado dos diferentes. O condomínio oferece inúmeras formas de lazer a seus moradores, dentre eles podemos citar os playgrounds, praças, áreas de lazer destinadas às crianças. É com esses atrativos que as empreendedoras passam a oferecer lotes, ou casas prontas em lugares com toda a infraestrutura necessária, além de serviços de lazer e cultura. No gráfico 7 vemos o grau de satisfação dos moradores com relação a esses equipamentos em comum.

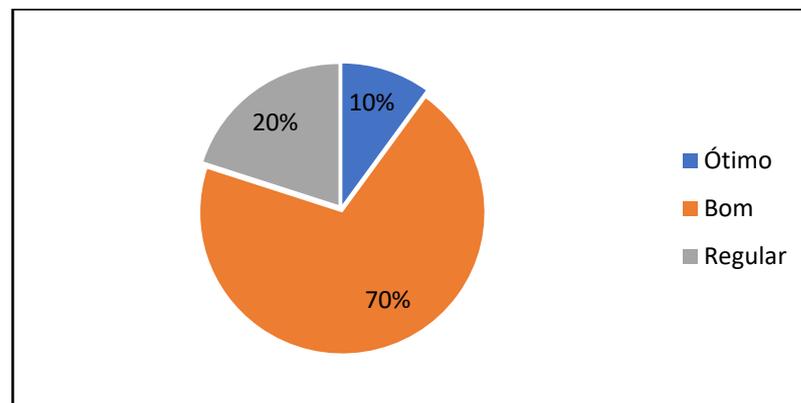
Gráfico 7 – Satisfação em relação aos equipamentos em comum



Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora em novembro de 2014

Com espaços públicos vistos como zonas proibidas, principalmente por parte da população que escolhe pela moradia em condomínios horizontais fechados ganham atributos da cidade que seriam de âmbito público, pavimentação, como saneamento, iluminação, arborização, entre outros, e especialmente segurança passam a ser tratados de forma diferenciada, evidentemente privativa. No gráfico 8 observamos que esses atributos não se referem apenas ao interior dos condomínios como também em seus arredores externos.

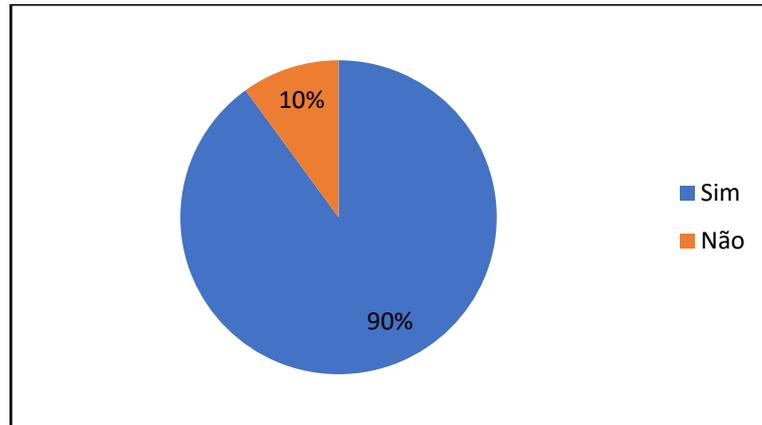
Gráfico 8 – Vias de acesso ao interior do condomínio



Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora em novembro de 2014

É por isso que analisando a relação dos condôminos com o espaço externo, destacando pontos como pavimentação, iluminação externa, sete moradores, 70% dos entrevistados declarou como bom. Dois moradores 20%, classificaram como regular e apenas um condômino, 10% classificou como ótimo. No que se refere às vias de acesso ao interior do condomínio (gráfico 9), 70 % classificou como bom e 20% como regular, apenas 10% classificaram como ótimo. Mesmo com todos os conflitos existentes, os moradores entrevistados afirmaram que se sentem satisfeitos com a atual moradia. O gráfico seguinte evidencia essa realidade ao apresentar que 90% dos condôminos afirmam gostarem de sua moradia no condomínio Veronique, apenas 10% responderam que não estão satisfeitos, sendo que a justificativa foi à questão da privacidade.

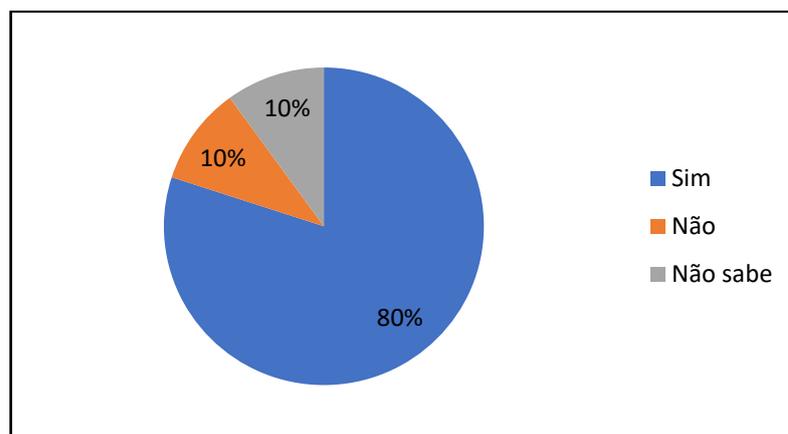
Gráfico 9 – Satisfação em morar no condomínio



Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora em novembro de 2014

Esse novo conceito de moradia, articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A residência vista com um ambiente fortificada e isolada. Segundo Caldeira (p. 265, 2000) “um lugar seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais é a imagem mais sedutora e que confere o maior status”. No gráfico a seguir vemos a pretensão em continuar morando no condomínio Veronique.

Gráfico 10 – Pretensão de continuar morando no condomínio



Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora em novembro de 2014

Para finalizar vale salientar que os dados da pesquisa apenas vislumbram uma das dimensões da investigação sobre esses novos habitats, mostrando uma visão daqueles que moram dentro de um condomínio horizontal fechado. A pesquisa em questão não

procurou ver os impactos que tais empreendimentos causam para o espaço urbano e seus arredores.

5. Considerações finais

Ao desenvolvermos a presente pesquisa procuramos analisar os condomínios horizontais fechados no espaço urbano de Mossoró. Identificamos também quais os aspectos que determinam a expansão das moradias, mais especificamente dos condomínios horizontais, quais são os fatores que influenciam os grupos sociais escolherem esses empreendimentos como local de moradia.

Também foi de grande importância à discussão sobre o capital imobiliário, pois permitiu compreender a lógica e os interesses que permeiam a expansão dos condomínios horizontais fechados no âmbito geral e local. O espaço integrado e produzido pela valorização capitalista significa o acesso apenas através das relações de troca. Resultando no agravamento do problema da justiça social na cidade, onde o “capital constrói, destrói e reconstrói o espaço à sua semelhança de maneira que quem tem, tem, e quem não tem, fica sem” (VALENÇA, 2008, p. 248).

O desenvolvimento de nossa pesquisa permitiu entender que a proliferação desses empreendimentos em Mossoró se dá por fatores como: considerável volume de terras para a construção dos mesmos, a formação de uma demanda solvável. Que se apresenta disponível a consumir essa nova forma de habitat urbano, o surgimento de novos pontos de comércio, serviços em áreas que se tornaram novas centralidades e principalmente os investimentos do setor imobiliário.

O perfil dos moradores do condomínio Veronique deixou mais claro que esses empreendimentos são direcionados a uma parcela privilegiada de pessoas, que tem um alto poder aquisitivo para financiar o desejo de melhor qualidade de vida, privacidade e mais segurança.

Durante a pesquisa constatou-se que os condomínios horizontais fechados são edificados, em sua maioria nas áreas mais privilegiadas da cidade ou em localizações que já se encontram em processo de grande especulação, com um fluxo de comércio e consumo, reafirmando a consolidação do mercado imobiliário em Mossoró.

Referências bibliográficas

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros**: Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed.34/EDUSP, 2000.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra. 1983.

COUTO, E. M. J. **Redefinições espaciais do comércio de Mossoró-RN**. 2011. P. 222. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia). Universidade Estadual do Ceará, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza.

COSTA, Ademir Araújo da Eduardo. Nascimento, Alexandre do. **A expansão do capital imobiliário em Mossoró**: reestruturação territorial, dinâmica econômica e desigualdade socioespacial. Sociedade e Território, Natal, v. 23, nº 2, p. 107 - 124 jul./dez. 2011.

ELIAS, D. ; PEQUENO, R. **Mossoró**: o novo espaço da produção globalizada e aprofundamento das desigualdades socioespaciais. In: _____ SPOSITO, M. E. B.;

ELIAS, D. ; SOARES, B. R. Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró. São Paulo: Expressão Popular, 2010. P. 103-283.

MAIA, Doralice Satyro. **Lotes e ruas**: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Org.). **Cidades médias**: produção do espaço. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MARICATO, Ermínia. **Terra urbana e a constituinte**. Folha de São Paulo, 27/8/1987, p. A14. _____. O usucapião urbano e a gafe da Fiesp. Folha de São Paulo, 14/7/1988, p. A14.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SIMMEL, G., 1983. **Sociabilidade** – um exemplo de sociologia pura ou formal. In: MORAES FILHO, E. (org.). **Simmel**. Trad. Carlos Alberto Pavanelli ET AL. São Paulo: Ática, 1983. P.165-181. (Grandes cientistas sociais).

SOUSA, Michele de. **Condomínios fechados em Mossoró/RN: novas formas de moradia e a produção de novas áreas habitacionais**, 2010.

SOBARZO, Oscar Miño. Os condomínios horizontais em Presidente Prudente. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média. Presidente Prudente**: Ed. UNESP, 2001, p. 193-214.

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.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Loteamentos Fechados Em Cidades Médias Paulistas-Brasil**. In: Cidades médias: Produção do espaço/ Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Spósito, Oscar Sobarzo (organizadores)- - 1 ed.- - São Paulo: Expressão Popular, 2006. 376 p.

LIMA, J. J. **Conjuntos Habitacionais e Condomínios de Luxo em Belém: duas tipologias em confronto**. Vitruvius, ago. 2002. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/bases/texto143.asp>> Acesso em : 1 fev, 2004.

TUAN, Y. F. **Espaço e lugar**. São Paulo: DIFEL, 1983.

VALENÇA, Márcio Morais (Org.). **Cidade (i) Legal**. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1998.