



III SRCCC

Seminário Regional
Comércio, Consumo e Cultura
nas cidades

Sobral-CE, 19 a 22 de junho de 2017

LOTEAMENTO FECHADO COMO “LUGAR DE CONSUMO”

LOT CLOSED AS "PLACE OF CONSUMPTION"

RESUMO

Esta pesquisa teve como objetivo discutir a cidade a partir da expansão e espacialização dos loteamentos fechados em Teresina, Piauí, indicando de forma seminal os discursos publicitários dos empreendimentos imobiliários. Foi realizada a identificação dos loteamentos fechados existentes no perímetro urbano e uma pesquisa em informes publicitários presentes em jornais, panfletos, sites das imobiliárias e nos vídeos publicados na internet identificando as palavras, frases, ilustrações e imagens utilizadas como marketing para atrair os consumidores desse novo produto imobiliário. Percebeu-se que são utilizadas estratégias visuais e escritas que induzem os futuros consumidores dos loteamentos fechados a buscarem de forma mais concentrada a zona Leste da cidade, fato que pode gerar mudanças na paisagem urbana, bem como novos desafios à gestão pública municipal.

Palavras-chave: Cidade. Loteamentos fechados. Produto imobiliário. Discurso publicitário.

1. INTRODUÇÃO

No espaço urbano estão concentradas áreas construídas para suprirem as necessidades básicas do contingente humano. Elas crescem à medida que as cidades se desenvolvem para acompanhar o incremento da população urbana e a demanda por moradia. Por isso, as cidades devem traduzir os desejos que os habitantes almejam, como moradia, saúde, educação, trabalho, segurança e lazer favorecendo a permanência de forma saudável nestes espaços, mas o que se constata é a presença de casas em lugares inadequados, onde há a ausência do Poder Público. Carlos (2007) relata que a cidade é um espaço organizado necessário para a sobrevivência de pessoas num lugar que sofre influência de acordo com a necessidade.

As dimensões econômicas, sociais, culturais e espaciais na cidade configuram a organização espacial do tecido urbano, originando o processo de expansão, concentrando diversidades de uso (comerciais, administrativas, serviços, residenciais e lazer). Para Villaça (2001), a origem da nova centralidade urbana está associada à locomoção das pessoas que buscam controlar o tempo de deslocamento, que surge a partir da necessidade de disputa dos indivíduos pelo controle do tempo e da energia gastos nos deslocamentos humanos. A configuração de novas centralidades aponta para o grau de importância territorial e poder de polarização e de atratividade, de pessoas, investimentos e

serviços, relacionando-se a especulação e a ideia de apropriação de “lugares vantajosos” ou “amenos” (ANDRADE; RIBEIRO; SILVEIRA, 2009).

O impulso das atividades econômicas por meio do crescimento do comércio atende aos novos padrões de consumo, favorece a fragmentação urbana, em que bairros se tornam subcentros, que suprem as necessidades da população residente e, conseqüentemente, incentiva a ocupação planejada de áreas antes caracterizadas como vazios urbanos por indústrias, comércios, instituições públicas de ensino, educação, como também o loteamento de glebas para a moradia.

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 às 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).

A existência de escassez cada vez maior de terrenos para moradia, trabalho e entretenimento, é o fator que causa uma valorização crescente no mercado imobiliário. Outros fatores que causam a especulação é o crescimento acelerado da economia, crescimento do crédito e redução da taxa de juros, incentivos fiscais, subsídios governamentais entre outros.

Santos e Chaves (2009) ressaltam que a especulação imobiliária é a responsável pelos vazios urbanos nas cidades, em que a retenção de terrenos com intuito de valorização faz com que novas áreas surjam sem o mínimo de infraestrutura, favorecendo a expansão urbana com a especulação imobiliária tendo papel fundamental. As possibilidades de valorização dos terrenos ocorrem quando os investidores compram terrenos, assegurando a sua posse para depois disporem mediante valorização. Para Barbosa e Costa (2011, p. 54), os vazios urbanos “são uma necessidade de acumulação do setor imobiliário. [...] são depositários de valor e se inserem no quadro geral de produção da cidade, cumprindo um papel na realização da reprodução capitalista”.

O poder público é quem define as diretrizes da cidade, por meio de planos diretores, que definem o zoneamento e as normas de uso e ocupação. O solo urbano é uma mercadoria indestrutível e não necessita de alguma manutenção para se valorizar já que deriva das externalidades, como alteração do zoneamento, instalação de infraestruturas, melhoria de serviços urbanos entre outros (HARVEY, 1980).

O objetivo deste trabalho, além da discussão conceitual feita anteriormente será o de discutir sobre o processo de expansão e espacialização dos loteamentos fechados em Teresina, inserindo de forma seminal uma reflexão sobre os usos publicitários empregados pelos incorporadores imobiliários. As técnicas empregadas na identificação dos loteamentos fechados existentes no perímetro urbano sustentou-se em uma busca em revistas de imóveis, em informes publicitários das

construtoras/incorporadoras em jornais, panfletos, sites das imobiliárias e nos vídeos publicados na internet identificando as palavras, frases, ilustrações e imagens utilizadas como marketing para atrair os consumidores desse novo produto imobiliário.

2. A GÊNESE DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

A origem histórica dos loteamentos fechados está associada nas 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. Viver cercado por muros, visando proteção é uma ideia que remonta às cidades medievais, visando proporcionar segurança para as pessoas contra perigos exteriores e impedir a entrada de inimigos (Le Goff, 1992; Raposo, 2008; Marx, 1980). Com o passar dos anos, segundo Cruz (2003), as cidades fortificadas passaram a ter um caráter social através da segregação de grupos sociais.

Atualmente, este modelo de moradia cercada está presente nos loteamentos fechados que se tomaram um empreendimento imobiliário direcionado a uma população de poder de consumo proporcionando a segregação socioeconômica e espacial nas cidades.

Na literatura há algumas nomenclaturas utilizadas na sociedade moderna para os loteamentos fechados (Quadro 1).

QUADRO 1 - Nomenclaturas utilizadas para definição de loteamento fechado na sociedade moderna

AUTORES	NOMECLATURA	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 e à privacidade.

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

De acordo com os autores Barcellos e Mammarella (2007) e Caldeira (2003), 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.

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 loteamentos é um dos principais motivos para a escolha desses empreendimentos, e são colocados nas campanhas publicitárias de todos os anúncios.

No Brasil, 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). A partir de uma pesquisa sobre a satisfação dos moradores do condomínio Alphaville, em São Paulo, os pesquisadores Carvalho, George e Anthony (1997) 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.

Dessa forma, Rodrigues (2013, p. 149) ressalta que a realidade desse processo – loteamentos murados – é gerador de uma segregação socioespacial “definida pela propriedade na qual se inclui a mercadoria segurança, que define um valor de troca para aqueles que podem pagar, anulando o valor de uso e impondo mudanças no mundo da vida cotidiana”. Ressalta-se nessa reflexão de Rodrigues (2013) que a mesma adota a expressão loteamento murado ao invés de loteamento fechado. Aqui será utilizado para discussão a manutenção da expressão loteamento fechado.

Caldeira (2003) comenta, ainda, que esses empreendimentos imobiliários passaram por mudanças no decorrer dos anos, na medida em que as residências individuais perderam mercado para às 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*. Para Rodrigues (2013, p. 131) “os promotores imobiliários divulgam a ideia de que a violência e a incivilidade estão extramuros. Legitimam a

edificação de enclaves com o argumento de que os cidadãos, os que podem pagar, podem se sentir seguros. Trazem a ideia que são os promotores não apenas do imobiliário, mas da segurança”.

No loteamento fechado há um parcelamento do solo, onde uma associação de moradores assume a administração das vias internas do 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. Em Teresina, a lei complementar 3.561/2006 dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e contempla no capítulo XII o parcelamento para condomínios e loteamentos fechados, onde define:

§1º Parcelamento para condomínio é aquele destinado à implantação de edificações, assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizado como bens em condomínio.

§2º Parcelamento para implantação de loteamentos fechados é aquele consequente de permissão do poder público, de fechamento de quadras de parcelamentos tradicionais (TERESINA, 2006, Art. 83).

Sarmiento Filho (2012) explica que loteamento fechado é um termo utilizado para diferenciar o parcelamento previsto na legislação, já que as vias de circulação que cortam o empreendimento são destinadas exclusivamente para os proprietários dos lotes. Por ser um empreendimento planejado, o mercado visualiza o potencial dessas áreas para atrair o mercado consumidor. Para Hermann e Haddad (2005), a escolha de moradia engloba o que existe dentro do loteamento fechado 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 empreendimentos, são criadas áreas para valorizar o entorno, favorecendo assim o surgimento dos “novos produtos imobiliários”. Rodrigues (2013) afirma que as formas de loteamentos fechados são ilegais, em virtude do fechamento de espaços públicos pelo setor privado, ocorrendo assim, uma apropriação privada de áreas públicas.

Compreende-se que esses empreendimentos representam uma forma de separação do desejável para a moradia (segurança, equipamentos e serviços com qualidade) do não desejável (insegurança, medo, falta de infraestrutura e gestão municipal ineficiente). Dessa forma, entende-se que a aquisição de morar em um loteamento fechado proporciona às pessoas com poder aquisitivo elevado, pode escolher onde morar e conseqüentemente conviver com pessoas da mesma classe social (homogeneidade socioeconômica). Assim, como afirma Rodrigues (2013, p. 156) os loteamentos “trazem muitas vantagens e ao mesmo tempo desvantagens para a cidade e para o poder público municipal, na medida em que oneram os cofres públicos, responsáveis pela manutenção dos espaços de circulação e áreas livres, não entregues à cidade”.

Dessa forma, os loteamentos são geradores de uma segregação socioespacial na cidade. Assim, como atesta Rodrigues (2013) essa “nova forma de morar” caracteriza-se por os promotores

imobiliários utilizarem esse processo como valor de troca, sustentado na propriedade privada e na mercadoria segurança, gerando uma forte desigualdade socioespacial, construindo uma cidade segmentada e fragmentada.

3. VALORIZAÇÃO, COMERCIALIZAÇÃO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

Teresina, capital do Piauí, possui população de 814.230 habitantes, com superfície total de 1.391,974 km² (IBGE, 2010). A cidade é banhada por dois rios Parnaíba e Poti e está dividida em quatro zonas administrativas: Centro/Norte, Sul, Leste e Sudeste.

No espaço urbano há espaços que favorecem lugares de consumo onde são oferecidos produtos para moradia, como os loteamentos fechados situados, geralmente, em bairros ou zonas das cidades valorizadas e com grandes espaços vazios disponíveis. Atualmente há 13 loteamentos fechados em Teresina que começaram a ser implantados no início da década de 1990 (Quadro 1). Esses empreendimentos também favorecem o surgimento dos condomínios horizontais fechados no final da década de 1997, totalizando hoje 59 condomínios de casas padronizadas.

Quadro 1- Levantamento dos loteamentos fechados existente em Teresina, Piauí.

Loteamentos	Zona	Ano	Nº lotes
Mansão dos Morros	Leste	1991	107
Kennedy Park	Leste	1999	68
Terra dos Pássaros	Leste	2004	125
Aldebaran Ville	Leste	2006	500
Fazenda Real Teresina	-	2006	± 800
Mirante do Lago	Leste	2007	97
Alphaville Teresina I	Sudeste	2010	757
Terras Alphaville Teresina	Leste	2012	1.075
Teresópolis	Sudeste	2012	26
Bella Codipi	Norte	2013	176
Verana Teresina	Leste	2014	305
Aldebaran Leste	Leste	2015	670
Alphaville Teresina II	Leste	2016	489

Fonte: Pesquisa direta (2016)

Em Teresina, a maioria dos loteamentos está situada na zona Leste, uma área bastante valorizada e considerada “área nobre” da cidade que já possuía infraestrutura e serviços, tornando-se um “lugar para consumo”. O loteamento Condomínio Fazenda Real Residence, situado a 17 km do centro de Teresina, com a Lei Complementar nº 4.281/2012 criou o Núcleo Urbano Fazenda Real pertencente à zona urbana como Zona Residencial 2 (ZR2), de baixa densidade com lotes de médio porte (TERESINA, 2012).

Ao optar em morar em um loteamento fechado, recebe-se o terreno demarcado, sem edificação, servido por sistema viário, obras de infraestrutura básica (redes de água, luz, drenagem e esgoto) e área de lazer. Segundo Pádua (2015, p. 146), os lugares onde os empreendimentos imobiliários estão presentes “[...] passam a ser consumidos e se transformam em espaços de consumo. [...] que envolve, inclusive, recursos públicos na produção do lugar, na instalação de infraestrutura para suportar seu consequente adensamento [...]”.

Os loteamentos Mansão dos Morros e Kennedy Park oferecem o básico, como guarita e um salão para festas e o acesso dentro dos loteamentos não são pavimentados e uma área verde significativa e o comprador do lote pode murar seu lote (Figura 1).



Figura 1 – Loteamentos Mansões dos Morros (A, B) e Kennedy Park (C, D)
Fonte: Castro (2016). Organização: Vieira (2016)

Os demais loteamentos estão localizados em áreas mais afastadas do centro urbano, que se explica pela disponibilidade de espaços vazios favorecendo a expansão de empreendimentos imobiliários e melhorias na infraestrutura da região (SILVA; LOPES; MONTEIRO, 2015). Como exemplo o Condomínio Aldebaran Ville cujo lançamento induziu a duplicação da Avenida Kennedy e que

dá acesso ao loteamento, que valorizou e incentivou a implantação de centros comerciais, hospitais, clínicas, instituições de ensinos e de casas noturnas na região.

Para Barbosa e Costa (2011, p. 50), o marketing relaciona os loteamentos a “um novo estilo de vida, valores, desejos e necessidades dos seus potenciais consumidores”. O planejamento desses empreendimentos em Teresina também é abordado nos anúncios e estão correlacionados com o conforto, a natureza, o lazer e a tranquilidade (Verana Teresina); a qualidade de vida, a segurança, a comodidade e o verde (Bella Codipi); a segurança, a tranquilidade e a felicidade (Terras Alphaville Teresina); o viver bem (Alphaville Teresina I); a segurança, a liberdade, a natureza preservada, o conforto e o viver bem (Terra dos Pássaros); a localização, a temperatura amena, o lago e o lazer (Aldebaran Ville); a localização e um sonho de viver (Aldebaran Leste).

Alves (2009, p. 50) afirma que, “por meio da publicidade, o produto ganha um nome, uma marca, uma ‘embalagem conceitual’, que o distingue dos demais e também o relaciona com os demais, produtos e seres”. No caso dos loteamentos fechados, a escolha do nome para determinado empreendimento imobiliário já faz parte do processo do marketing publicitário, que pretende associá-lo a uma imagem ou conceito (Quadro 2).

Quadro 2 – Discursos apresentados nos anúncios publicitários dos loteamentos fechados.

Atributos	Loteamentos	Publicidade
Segurança	Bella Codipi	Toda a liberdade de um condomínio fechado.
	Aldebaran Ville	Muito mais seguro do que você imagina.
	Terras Alphaville Teresina	Encontre a segurança e a tranquilidade que você procura para ser mais feliz.
	Aldebaran Leste	Mais segurança.
	Verana Teresina	É hora de viver com mais liberdade.
Área verde e lazer	Terra dos Pássaros	Área verde com árvores, pássaros e riacho. Segurança e tranquilidade, lazer completo. O lugar ideal para seus filhos crescerem.
	Terras Alphaville Teresina	Muito mais verde para sua família.
	Alphaville Teresina	Tem 348.000 m ² de verde e cenários diferenciados, com uma pista de caminhada e a Praça da Criança.
	Aldebaran Ville	Você vai viver agora em outro clima, 5 graus mais frio, muito mais seguro.
Moradia	Aldebaran Ville	Uma casa que cabe no seu sonho!
	Terra dos Pássaros	Para você casa, para seus filhos asas.
Localização	Aldebaran Leste	O seu sonho na Zona Leste está pronto.
	Bella Codipi	O primeiro condomínio fechado da zona norte.

Fonte: Pesquisa direta

Os empreendimentos imobiliários utilizam do simbolismo da natureza, relacionando o verde a mais um produto veiculado no marketing, sendo que poucos conseguem realmente conservar a vegetação nativa. Em Teresina os loteamentos Mansão dos Morros, Kennedy Park e Teresópolis conseguem manter o verde que tanto é divulgado como atrativo no marketing imobiliário (Figura 2).



Figura 2 - Loteamentos Mansão dos Morros (A) e Teresópolis (B)
Fonte: Imagens Google Earth (2017). Organização: Vieira (2017)

Os loteamentos fechados implantados possuem grandes extensões, sendo que em sua maioria desmatam a área para poder iniciar a construção dos mesmos. Em Teresina, houve a supressão da vegetação para a construção dos loteamentos fechados, como Aldebaran Ville, Aldenaran Leste, Mirante do Lago, Alphaville Teresina I e II, Terras Alphaville Teresina e Verana Teresina (Figura 3).

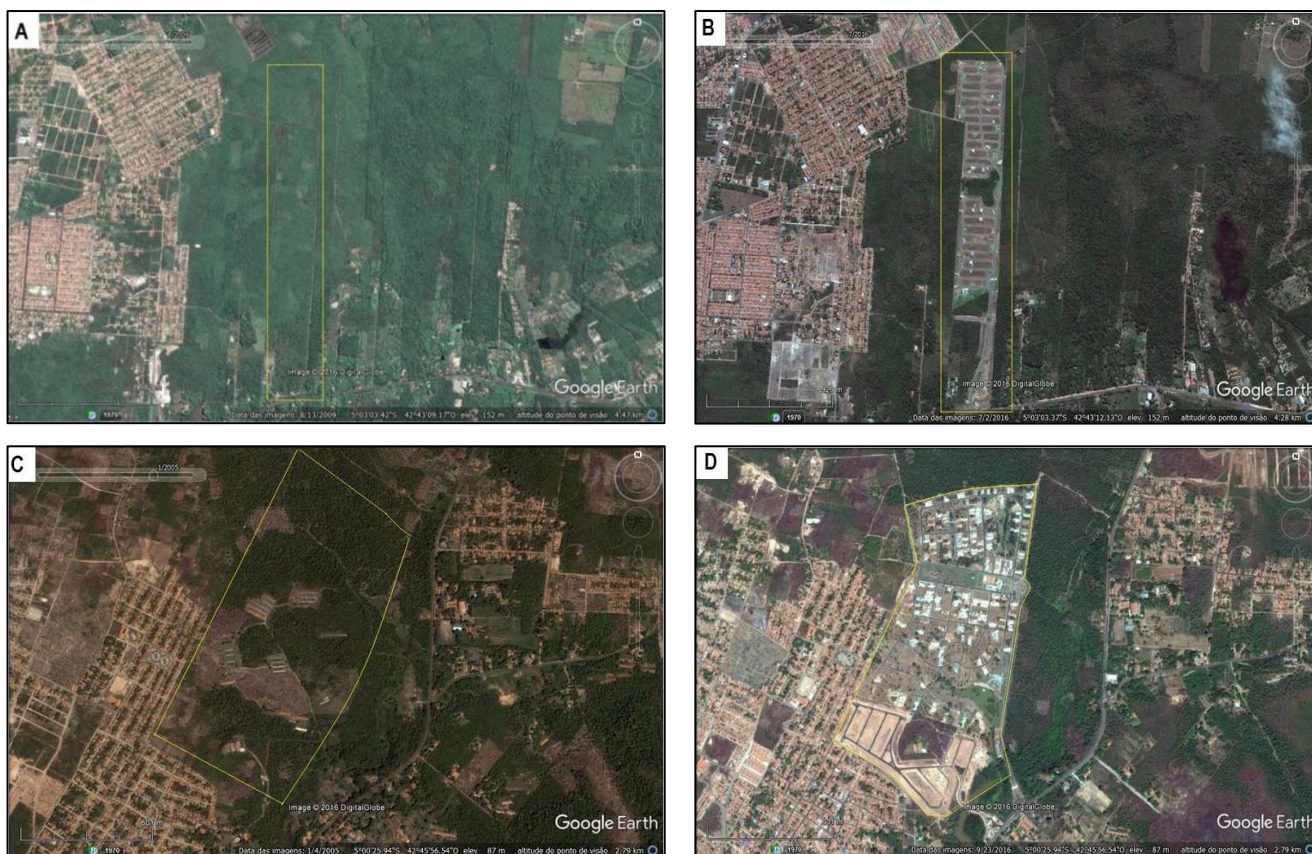


Figura 3 – Localização do Terras Alphaville Teresina antes da implantação em 2011 (A) e em 2016 (B), e dos loteamentos Alebaran Ville e Verona Teresina em 2005 (C) e em 2016 (D)
 Fonte: Imagens Google Earth (2017). Organização: Vieira (2017).

Em Teresina estão presentes empreendimentos oriundos em outros estados brasileiros, como o Fazenda Real, Aldebaran, Alphaville e Verana. A expansão e valorização desses empreendimentos reflete a aceitação na forma de morar em locais cercado e com uma infraestrutura que contempla desde quadras esportivas, lagos, academias *fitness* e até helioponto. Para Souza (2009), as classes média e alta estão migrando para regiões periféricas dos centros urbanos, escolhendo morar em residenciais fechados como medida de segurança. Esse fenômeno está promovendo mudança de paisagem nas grandes e médias cidades brasileiras, com bairros murados de acesso restrito nas regiões mais afastadas do centro.

4. CONCLUSÕES

A referida pesquisa buscou revelar uma cidade marcada por essa “nova forma de morar”: os loteamentos fechados em Teresina. Evidenciou-se que é necessário aprofundar as reflexões sobre os loteamentos fechados como um processo gerador de segregação socioespacial e concentrado em sua

grande maioria na zona Leste de Teresina, realidade esta que aumenta as desigualdades socioespaciais impondo desafios à cidade.

É assim, também, que se revela uma fração da cidade conduzida pelas ações dos incorporadores imobiliários que alimentam o discurso da segurança e do verde através de ações publicitárias e induzem uma parte da população solvável ao desejo de obter uma “moradia” segura e com “liberdade”. Esse tipo de moradia revela uma “cidade partida e fragmentada”, alimentada pelo discurso da segurança e de uma vida “nova” com “liberdade e realizações”.

No entanto, as reflexões aqui elencadas merecem ser ancoradas em outras dimensões referentes ao urbano. Cabe, inserir uma preocupação sobre a dimensão ambiental em relação aos impactos gerados na construção dos empreendimentos, dos loteamentos e, em especial, sobre a condução dos processos de licenciamento ambiental, para que a cidade se transforme aliada a uma preocupação ambiental por parte, principalmente, da gestão pública municipal. Uma outra dimensão é em relação ao plano diretor e à legislação urbana que são portadores de uma importância ímpar para que ocorra uma adequação dos empreendimentos imobiliários à legislação urbana comprometida não só com a cidade do “presente”, mas que garanta de forma sustentável uma cidade do “futuro”. O debate e a reflexão estão postos e abertos para novas reflexões.

REFERÊNCIAS

- ALVES, Maria Cristina Dias. **Construções retóricas do discurso publicitário de condomínios residenciais**. 2009. 137 p. Dissertação (Mestrado em Comunicação e Práticas de Consumo). - Escola Superior de Propaganda e Marketing, São Paulo, 2009.
- ANDRADE, Paulo Augusto Falconi de; RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. Centralidade urbana na cidade de João Pessoa – PB: uma análise dos usos comerciais e de serviços entre o centro tradicional e o centro seletivo – 1970/ 2006. **Arquitextos**, São Paulo, v. 106, n.6, ano 3, p.1-19, mar. 2009.
- 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.
- BARBOSA, Adauto Gomes; COSTA, Ademir Araújo da. Implicações socioespaciais, econômicas e jurídicas em condomínios fechados horizontais. **Mercator**. Fortaleza, v. 10, n. 21 p. 49-61, jan./abr., 2011.
- 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).
- BLAKELY, Edward James; SNYDER, Mary Gail. **Fortress America: gated communities in the United States**. Washington: Brookings Institution Press, 1997.

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

CARLOS, Ana Fani Alessandri. O lugar no/do mundo. São Paulo: Labur Edições, 2007.

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

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.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**, São Paulo, Hucitec, 1980.

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.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia. **Cidades**. 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 06 jan. 2017.

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

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.

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.

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

PÁDUA, Rafael Faleiros de. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, p. 145-163.

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

RODRIGUES, Arlete M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de A.; CORRÊA, Roberto L. e PINTAUDI, Silvana M. (orgs.). São Paulo: Contexto, 2013.

SANTOS, Flávia de Oliveira; CHAVES, Manoel Rodrigues. Evolução urbana, especulação imobiliária e fragilidade ambiental em Caldas Novas (GO). **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 10, n. 32, p. 126-137, dez. 2009.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Loteamento fechado ou condomínio de fato**. Curitiba: Juruá, 2012.

SILVA, Guilhermina Castro; LOPES, Wilza Gomes Reis; MONTEIRO, Maria do Socorro Lira. Presença de condomínios horizontais e loteamentos fechados nas cidades contemporâneas: expansão e transformações do espaço urbano de Teresina, Piauí. **Geosul**, Florianópolis, v. 30, n. 59, p. 167-187, jan./jun. 2015.

SOUZA, Luis Antonio Francisco de (org.). **Políticas de segurança pública no estado de São Paulo: situações e perspectivas a partir das pesquisas do Observatório de Segurança Pública da UNESP** [online]. São Paulo: Editora UNESP; São Paulo: Cultura Acadêmica, 2009.

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 4.281**, de 25 de maio de 2012. Cria o Núcleo Urbano Fazenda Real e dá outras providências. Disponível em: < <http://semplan.teresina.pi.gov.br/wp-content/uploads/2014/09/4.281-2012.pdf>>. Acesso em: 08 jan. 2017.

_____. **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.

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