



A fragmentação socioespacial na metropolização: entre condomínios, loteamentos fechados e de acesso controlado na Área Metropolitana de Brasília Sul

The socio-spatial fragmentation in metropolization: between condominiums, closed residential urban allotment and controlled access urban allotment in South Brasilia Metropolitan Area

La fragmentación socioespacial em metropolización: entre condomínios, barrios cerrados y de acceso controlado na Zona Metropolitana de Brasília Sul

Joesley Dourado  

Universidade de Brasília – UNB, Brasília (DF), Brasil
joesleyb@gmail.com

Fernando Luiz Araújo Sobrinho  

Universidade de Brasília – UNB, Brasília (DF), Brasil
flasobrinho@unb.br

Resumo

Os espaços residenciais fechados, usualmente denominados “condomínios fechados”, podem adotar diversas formas. Analisar a habitação neste formato contribui para revelar as peculiaridades socioespaciais de onde estão inseridos. Este artigo tem como objetivos investigar as formas geográficas produzidas pelo processo de fragmentação socioespacial na Área Metropolitana de Brasília, analisando o processo de metropolização do espaço da capital federal, relacionando gêneros construtivos e espécies jurídicas dos espaços residenciais fechados produzidos entre 2010 e 2020. Partindo da pesquisa bibliográfica, avançou-se para a pesquisa documental onde foi analisado o conteúdo da legislação federal e municipal, examinando as principais características legais destes espaços. Na pesquisa de campo foi possível articular as características previstas com a realidade empírica, identificando os conflitos existentes. Dentre outras constatações, observou-se que a construção e consolidação de Brasília impactou diretamente os municípios goianos do seu entorno, a legislação federal que trata do parcelamento do solo urbano foi modificada para regularizar espaços produzidos de forma ilegal e os moradores dos espaços residenciais fechados horizontais assumem encargos pela urbanização e outros serviços, que seriam de



responsabilidade do poder público municipal, em troca do controle de acesso ao espaço fechado e da sensação de segurança.

Palavras-chave: Espaço residencial fechado horizontal. Área Metropolitana de Brasília. Fragmentação socioespacial. Condomínios fechados. Urbanização.

Abstract

The gated communities, usually called “closed condominiums”, can take different forms. Analyzing housing in this format helps to reveal the socio-spatial peculiarities of where they are inserted. This article aims to investigate the geographic forms produced by the process of socio-spatial fragmentation in the Brasília Metropolitan Area, analyzing the process of metropolization of space in the federal capital, relating constructive types and legal species of gated communities produced between 2010 and 2020. Starting from the bibliographical research, it moved to the documental research where the content of the federal and municipal legislation was analyzed, examining the main legal characteristics of these spaces. In the field research, it was possible to articulate the predicted characteristics with the empirical reality, identifying the existing conflicts. Among other findings, it was observed that the construction and consolidation of Brasília directly impacted the surrounding municipalities of Goiás, the federal legislation dealing with urban land subdivision was modified to regularize illegally produced spaces and the residents of horizontal gated communities assume charges for urbanization and other public services, which would be the responsibility of the municipal government, in exchange for the control of access to the closed space and the feeling of security.

Keywords: Gated community. Brasília Metropolitan Area. Socio-espatial fragmentation. Urbanization.

Resumen

Los espacios residenciales cerrados, generalmente llamados “condominios cerrados”, pueden tomar diferentes formas. Analizar la vivienda en este formato ayuda a revelar las peculiaridades socioespaciales de su ubicación. Este artículo tiene como objetivo investigar las formas geográficas producidas por el proceso de fragmentación socioespacial en el Área Metropolitana de Brasilia, analizando el proceso de metropolización del espacio en la capital federal, relacionando tipos constructivos y especies legales de espacios residenciales cerrados producidos entre 2010 y 2020. A partir de la búsqueda bibliográfica, se pasó a la investigación documental donde se analizó el contenido de la legislación federal y municipal, examinando las principales características legales de estos espacios. En la investigación de campo, fue posible articular las características predichas con la realidad empírica, identificando los conflictos existentes. Entre otros hallazgos, se observó que la construcción y consolidación de Brasilia afectó directamente los municipios aledaños de Goiás, se modificó la legislación federal que se ocupa de la subdivisión de suelo urbano para regularizar los espacios producidos ilegalmente y los residentes de espacios residenciales horizontales cerrados asumen cargos por urbanización y otros servicios públicos, que serían responsabilidad del gobierno municipal, a cambio del control de acceso al espacio cerrado y la sensación de seguridad.

Palabras-clave: Espacios Residenciales Cerrados. Área Metropolitana de Brasília. Fragmentación socioespacial. Barrios cerrados. Urbanización.

Introdução

No sistema capitalista o espaço urbano que cumpre a função habitacional é privatizado. O seu morador é quem detém o direito de uso, impondo restrições e

controle de acesso àqueles que intencionam adentrar o espaço particular. Comumente, na fronteira entre o espaço público e o da moradia, existem dispositivos físicos e simbólicos de demarcação, que evidenciam os limites entre estes espaços: muros, cercas, grades, que podem ser monitorados e vigiados 24 horas por dia, em alguns casos.

No atual contexto de fragmentação socioespacial, toma protagonismo a disseminação de formas habitacionais que privilegiam espaços coletivos, inseridos na divisa entre o espaço público e o particular. Os Espaços Residenciais Fechados-ERF são estas formas geográficas voltadas à função precipuamente residencial – de moradia – onde para chegar ao ambiente privado, particular, necessariamente há uma transição no espaço coletivo, vigiado, controlado, que somente é acessível àqueles que vem do espaço público após triagem e cumprimento de requisitos pré-estabelecidos.

Cotidianamente rotulados como “condomínios fechados”, nestes espaços o acesso sem o cumprimento de requisitos não é autorizado já que são vedados, seja por muros, cercas ou grades monitoradas por sistemas de videomonitoramento com câmeras e funcionários de empresas de segurança patrimonial, em situações específicas, com posse de armamento letal. O acesso somente é permitido, após identificação pessoal, seja por meio de sistemas eletrônicos e informatizados, como chips instalados nos veículos, reconhecimento de impressões digitais ou por meio de profissionais especializados. Uma vez vencida a fase da triagem e identificação, há um espaço – coletivo, não menos vigiado e controlado – que deve ser percorrido até se chegar no domínio privado.

Para que o controle seja estabelecido existe uma série de dispositivos legais que regulamentam a produção de ERF. A relação entre a legislação federal e a municipal muitas vezes é conflituosa, considerando a diversidade de realidades socioespaciais e a maneira que os indivíduos produzem e apropriam-se do espaço. Nesse sentido, o texto da lei não pode ser interpretado e aplicado sem atentar para a geografia que é produzida por *ele* e também *nele*. Por isso, o problema que orienta a realização da pesquisa é, quais são as formas admissíveis e que apresentam os espaços residenciais fechados?

ERF estão pulverizados em diversos contextos urbanos, contudo, as metrópoles tem sido o local privilegiado de sua materialização. No caso brasileiro, Brasília, a capital federal, tem experimentado uma intensificação na produção destas formas geográficas, ainda mais nos municípios goianos que compõe a parte sul da sua área metropolitana.

Neste contexto, o objetivo deste artigo é investigar as formas geográficas produzidas pelo processo de fragmentação socioespacial na Área Metropolitana de Brasília. Como objetivos específicos busca-se analisar o processo de metropolização do espaço da capital federal e relacionar gêneros construtivos e espécies jurídicas dos Espaços Residenciais Fechados Horizontais-ERFH produzidos na Área Metropolitana de Brasília Sul-AMBS entre 2010 e 2020.

Passos metodológicos

A primeira etapa da investigação foi a pesquisa bibliográfica. Neste momento, tiveram destaque as contribuições teóricas de Lencioni (2003; 2011; 2017) e Villaça (2012) que apresentam as principais características do processo de metropolização do espaço, no caso brasileiro, enquanto Paviani (1987) discorre sobre a formação da Área Metropolitana de Brasília e Anjos (2010) apresenta os principais vetores de expansão urbana da capital federal. Caldeira (2000), Spósito e Goés (2013), Batista (2014) colaboram para a discussão acerca da produção de espaços residenciais apartados do restante do contexto urbano, juntamente com a diversidade de formas que eles admitem.

A segunda etapa foi a pesquisa documental. A primeira parte desta etapa trata da análise do conteúdo da legislação federal que dispõe sobre o condomínio em edificações¹ e sobre o parcelamento do solo urbano². Esta análise esteve voltada para identificar as principais características legais da produção de ERF e as espécies jurídicas que podem ser adotadas por eles. Para isso, também foi analisado o conteúdo da

¹ Lei Federal Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

² Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

legislação municipal que trata do Plano Diretor-PD e Lei de Uso e Ocupação do Solo-LUOS dos municípios goianos de Cidade Ocidental, Luziânia, Novo Gama e Valparaíso de Goiás, que compõe a Área Metropolitana de Brasília Sul-AMBS, com o intuito de identificar as particularidades de cada um em relação a produção de ERF do gênero construtivo horizontal. Nesta etapa foram analisadas seguintes leis, relacionadas no Quadro 1:

Quadro 1 – Relação de PD e LUOS dos municípios goianos da AMBS

Município	Plano Diretor PD	Lei de Uso e Ocupação do Solo LUOS
Cidade Ocidental	Lei Nº 993/2016	Lei Nº 1.026/2016
Luziânia	Lei Nº 2.987/2006	Lei Nº 2.991/2006
Novo Gama	Lei Nº 629/2006	Lei Nº 633/2006
Valparaíso de Goiás	Lei Nº 63/2012	Lei Nº 44/2008

Fonte: organizado pelos autores, 2021.

Ainda na etapa de pesquisa documental foi realizada consulta as Prefeituras dos referidos municípios goianos. No mês de agosto de 2021, foi solicitado, por meio da Ouvidoria, a relação dos atos do poder público municipal que regulamentam o controle de acesso a loteamentos, conforme previsto pela legislação federal.

Outra fonte documental utilizada foi a Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílio-PMAD realizada pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal-CODEPLAN, onde estão disponíveis os dados sobre as características socioespaciais de cada município investigado, de acordo com os anos da pesquisa, efetivada em Cidade Ocidental (2017), Luziânia (2017), Novo Gama (2017) e Valparaíso de Goiás (2017/2018).

As incursões à campo foram a última etapa de pesquisa realizada. Durante o mês de agosto de 2021, foi possível caracterizar *in situ* as formas geográficas, por meio da técnica da tipologia, neste caso, a qualitativa. A tipologia “é um instrumento de classificação e descrição. Ela atende aos objetivos de ordenamento e de categorização dos fenômenos sociológicos, permitindo a realização de comparações” (RIBEIRO, 2003, p. 41). Ainda nesta fase da pesquisa foi possível relacionar a espécie jurídica com

o gênero construtivo dos ERF dos municípios goianos da AMBS, com destaque para os registros fotográficos registrados em Luziânia e Novo Gama. Para definir as espécies jurídicas evidenciadas na pesquisa, optou-se por eleger a legislação federal como base, considerando sua abrangência sob todo o país.

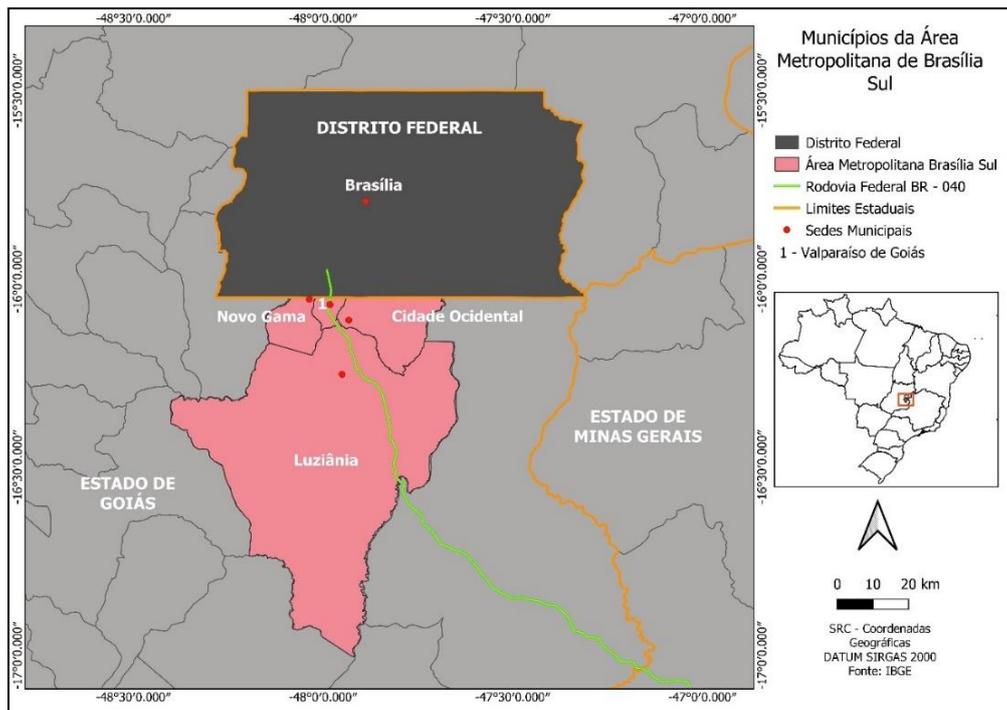
Definindo a Área Metropolitana de Brasília Sul

Para Lencioni (2011), anteriormente uma “grande cidade” no sentido de cidade de grande importância, hoje, é possível afirmar que a metrópole é uma “cidade grande”, considerando a lógica atual de expansão e espraiamento. Na contemporaneidade, a metrópole não reconhece as fronteiras administrativas, avançando sobre os limites urbanos constituídos, o que “produz um aglomerado metropolitano com alta densidade de área construída apresentando áreas bastante conurbadas e interrompidas, aqui e acolá” (LENCIONI, 2003, p. 36). A metrópole impacta diretamente os municípios que a circundam, de tal maneira que é possível afirmar que ela “é uma devoradora de cidades e uma criadora de bairros. Ela transforma cidades em bairros” (VILLAÇA, 2012, p. 233).

Analisando os vetores de expansão urbana no Distrito Federal-DF, Anjos (2010) destacou como condutor mais evidente desta expansão o sistema viário estrutural, ou seja, os vetores de expansão estão associados aos eixos rodoviários existentes. Ele destacou cinco eixos, onde tem protagonismo o “Eixo Gama Entorno Sul Luziânia” segundo o qual, Cidade Ocidental, Luziânia, Novo Gama e Valparaíso de Goiás, formam “o mais importante vetor de expansão da dinâmica territorial” (ANJOS, 2010, p. 385) organizado em volta da rodovia federal BR 040.

Além de fazer parte do mesmo eixo rodoviário, outras características apontam para a formação de uma região socioespacialmente singular ao sul do DF. Estes municípios são criados a partir do desmembramento de Luziânia, que deu origem a Cidade Ocidental em 1991, Valparaíso de Goiás e Novo Gama em 1995. Para Dourado (2018), a região formada por estes municípios compõe o que ele denominou de “Área Metropolitana de Brasília Sul”.

Figura 1: A Área Metropolitana de Brasília Sul



Fonte: organizado pelos autores, 2021.

A expansão da área urbana de Luziânia para o espaço onde estão estes municípios inicia com a construção de Brasília, no final da década de 1950. Segundo Paviani,

a partir dos anos 70, principalmente após 1975, que se dá a grande expansão rumo à periferia do DF. Claro está que, ao longo da década de 60, muitas transações imobiliárias se efetuaram em Luziânia, mas elas tiveram o primeiro efeito de quebrar o uso da terra anterior, basicamente agropecuário. Era como se os primeiros movimentos de um gigantesco tabuleiro de xadrez ensajassem os atrativos iniciais para um movimentado jogo *a posteriori*... (PAVIANI, 1987, p. 37).

Ao contrário do que aconteceu no território distrital onde a ação do Governo do Distrito Federal-GDF foi a principal responsável pela estrutura espacial polinucleada, nos municípios goianos desta região, juntamente com as medidas tomadas pelo GDF, a ação da iniciativa privada, financiada pelo poder público federal, foi determinante para o surgimento de núcleos habitacionais em espaços dispersos entre si.

Paviani (1987) destaca a atuação de três grupos de agentes que influenciaram diretamente a urbanização dos espaços que deram origem aos municípios goianos que

hoje formam a Área Metropolitana de Brasília Sul-AMBS. O primeiro, o poder público, que operacionalizou o pagamento das moradias por meio de financiamentos concedidos pelo Banco Nacional da Habitação-BNH garantindo o retorno do investimento dos produtores das habitações dos conjuntos Valparaíso (como denominado a época), Novo Gama e Cidade Ocidental que naquele momento (início da década de 1980) totalizavam 4.500 unidades. Outro agente público envolvido neste processo foi o GDF que ao “fechar” seu espaço urbanizado “empurrou” para fora dos limites do DF considerável contingente de população de baixa renda. O último agente público envolvido neste processo foi a prefeitura de Luziânia, que inicialmente, por volta da década de 1960, loteou e ampliou seu perímetro urbano, com interesse na ocupação de seu espaço e depois desestimulou a produção de loteamentos, considerando a baixa arrecadação de IPTU em contraposição com as pressões para oferecer infraestrutura básica para os novos moradores.

O segundo grupo que influenciou diretamente a urbanização desta região foram os agentes imobiliários, proprietários ou não da terra. Os loteamentos (em sentido amplo) destinados à população de baixa renda foram muito procurados devido a maciça campanha destes agentes, que empenharam corretores para exaustivas visitas às Cidades Satélites (atuais Regiões Administrativas do DF) com o intuito de realizar a venda de suas unidades habitacionais.

Como a maior parte dos grandes loteamentos se constituem em loteamentos abertos, sem um mínimo de infra-estrutura, o preço final para o comprador não é tão elevado, com isso atraindo população de baixa renda. Foi justamente pensando na população de baixa renda que as imobiliárias realizaram seus planos. Algumas, inclusive declararam ser sua “filosofia” de trabalho dar acesso à terra aos menos afortunados (...) (PAVIANI, 1987, p. 41).

Da perspectiva dos agentes imobiliários, eles afirmaram que a sua atuação teve como foco Luziânia devido ao fato de que a terra era mais barata que no DF, onde faltavam áreas destinadas a loteamentos e havia inflexibilidade do GDF em liberar terras para o setor imobiliário, além do que, os loteamentos na periferia permitiram o uso de terras improdutivas. O terceiro e último grupo analisado pelo autor foram os moradores, “agentes-pacientes da urbanização periférica”. Para ele:

O morador se constituiria em paciente, na medida em que é “expulso” do DF, onde não tem acesso à terra e à habitação; se transfiguraria em “agente” no momento em que, de posse da terra/habitação, passa, ele próprio, a transacionar, transferindo “direitos” construindo barracos e os vendendo, alugando e subalugando etc.” (PAVIANI, 1987, p 44).

Na atualidade, os municípios que estão em volta do eixo rodoviário sul do DF e que também são originados de Luziânia, formam uma região habitada por mais de 500 mil pessoas. A distribuição da população pelos municípios da AMBS e também sua relação percentual quando somado o quantitativo populacional do DF são destaques da Tabela 1.

Tabela 1 – Estimativa populacional do DF e municípios da Área Metropolitana de Brasília Sul

Unidade da federação	Município	Estimativa de população	População percentual considerando o DF e AMBSul, por município
Distrito Federal		2.881.854	84,3%
Goiás	Cidade Ocidental	63.994	1,9%
Goiás	Luziânia	199.462	5,8%
Goiás	Novo Gama	108.883	3,2%
Goiás	Valparaíso de Goiás	164.663	4,8%
	Total	3.418.856	100,0%

Fonte: CODEPLAN (2017a; 2017b; 2017c; 2019). Organizado pelos autores, 2021.

Para os habitantes destes municípios pouco importa os limites administrativos entre as unidades da federação, sendo este um espaço compartilhado por eles sob a perspectiva de viver em Brasília. Apesar de viverem fora do quadrilátero do DF, a ideia de que Brasília e sua área metropolitana formam uma cidade única é vivenciada cotidianamente. Admitem que vivem na periferia da capital federal, porém, não deixa de ser “Brasília”, conforme constatado por Silva (2014). Segundo a autora, “a condição de proximidade é percebida como uma forma de vivenciar, ainda que de forma insatisfatória, o espaço do Distrito Federal” (SILVA, 2014, p. 184). Além da identidade, outra característica que torna a AMBS uma região singular é o “duplo processo expulsivo” ao qual seus moradores foram submetidos.

A gestão do território, desde a implantação da cidade [Brasília], reprime a ocupação informal dos pobres no centro, usando como estratégia a remoção dos ocupantes (“invasores”) para espaços novos, sem infra-estrutura urbana, criados com a finalidade de abriga-lo e localizados fora do centro. Esses espaços, obviamente, também são alvo do mesmo processo de valorização, porque, na realidade, são partes do centro deslocadas no território. Assim, à

medida que a infra-estrutura é alocada, a valorização expulsa novamente os pobres. A continuidade desse **duplo processo expulsivo** levou a que a pobreza, o desemprego, a precariedade da vida urbana viessem a concentrar-se na região do entorno imediato do DF (FERREIRA, 1999, p. 141, grifo nosso).

Contribui para evidenciar este “duplo processo expulsivo” a análise do local de procedência dos moradores dos municípios da AMBS. Esta informação é destacada na Tabela 2.

Tabela 2 – Local de residência anterior do morador dos municípios da AMBS

Município	Origem	Quantidade de habitantes	Percentual sobre o total de habitantes do município
Cidade Ocidental	Nascido no município	2.559	4,00%
	Goiás, exceto nascido no município	12.123	18,94%
	DF	25.706	40,17%
	Nascido em outras localidades	23.606	36,89%
	População total	63.994	100,00%
Luziânia	Nascido no município	53.600	26,87%
	Goiás, exceto nascido no município	30.639	15,36%
	DF	59.929	30,05%
	Nascido em outras localidades	55.294	27,72%
	População total	199.462	100,00%
Novo Gama	Nascido no município	*	*
	Goiás*	28.810	26,46%
	DF	46.327	42,55%
	Nascido em outras localidades	33.746	30,99%
	População total	108.883	100,00%
Valparaíso de Goiás	Nascido no município	19.943	12,11%
	Goiás, exceto nascido no município	4.227	2,57%
	DF	94.178	57,19%
	Nascido em outras localidades	46.315	28,13%
	População total	164.663	100,00%

*Na PMAD Novo Gama 2017 não houve citação a quantidade de habitantes nascidos no município o que impactou também na análise da migração oriunda do estado de Goiás, onde não foi possível afirmar se excluiu - ou não - os nascidos naquele município.

Fonte: CODEPLAN (2017a; 2017b; 2017c; 2019). Organizado pelos autores, 2021.

Da análise da Tabela 2, observa-se o impacto da migração intrametropolitana no contingente demográfico dos municípios goianos da AMBS. Em todos os municípios o local de residência anterior do habitante é majoritariamente o DF, liderando o ranking Valparaíso de Goiás onde 57,19% dos moradores residiam anteriormente no DF, seguido do Novo Gama (42,55%), Cidade Ocidental (40,17%) e Luziânia com 30,05% dos seus moradores residindo anteriormente em solo distrital.

A metrópole não respeita limites administrativos, ela avança sobre espaços contíguos que ao participar dessa dinâmica passam a constituir uma parte da própria metrópole, onde

as percepções dos limites entre os municípios perdem nitidez e nem sempre são nítidas as fronteiras devido às conurbações urbanas e, também, à mesmice da paisagem. Diluem-se limites, divisas e soçobram os últimos resquícios da dicotomia entre a cidade e o campo (LENCIONI, 2017, p. 189).

No caso das metrópoles brasileiras, em momento anterior, cada cidade correspondia a um município. Todavia, as conurbações metropolitanas constituem um novo tipo de cidade, quando “a área urbana metropolitana contínua (a que se vê de avião) é uma única cidade sob os pontos de vista físico-territorial, econômico e social, por mais que ela esteja retalhada em vários municípios” (VILLAÇA, 2012, p. 233). A AMBS não foge a esta regra. O processo de conurbação espacial pode ser analisado tanto na relação dos municípios goianos com o DF como entre eles próprios. A primeira situação é destaque na Figura 2, enquanto a segunda é evidenciada na Figura 3.

Figura 2 – Processo de conurbação do DF com Novo Gama e Valparaíso de Goiás



Fonte: *Google Maps*, 2021. Organizado pelos autores, 2021.

Figura 3 – Processo de conurbação dos municípios de Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental e Luziânia em volta do eixo rodoviário das BR 040



Fonte: *Google Maps*, 2021. Organizado pelos autores, 2021.

Se inicialmente o GDF dificultou o acesso dos mais pobres ao solo urbano no quadrilátero distrital, em seguida, a iniciativa privada, financiada com recursos do BNH, promoveu o início da ocupação do espaço onde se encontram os municípios goianos que formam a AMBS. Para além dos processos pretéritos, na atualidade, essa região constitui o principal eixo de expansão da metrópole de Brasília, onde a produção de unidades habitacionais apresenta novas formas e conteúdos socioespaciais.

As formas dos Espaços Residenciais Fechados: entre edifícios e casas

Investigar os Espaços Residenciais Fechados no Brasil é tarefa que exige esforço metodológico. “Condomínio”, “condomínio fechado”, “condomínio exclusivo”, “loteamento fechado”, “loteamento de acesso controlado”, “enclave privado”, “enclave urbano com bordas enrijecidas”, são alguns termos que surgem quando a temática é discutida, daí a necessidade de delimitar o alcance de cada definição. Uma maneira para alcançar este objetivo é tratar todos os termos citados como a versão residencial dos “enclaves fortificados” investigados por Caldeira (2000) ou mesmo Espaços Residenciais Fechados analisados por Spósito e Goés (2013). Segundo as autoras

Espaços Residenciais Fechados são áreas habitacionais urbanas cercadas por muros, às quais o acesso de não moradores é autorizado ou não segundo sistemas de controle e vigilância, bem como sob regras estabelecidas pelos proprietários e/ou locatários dos terrenos ou imóveis edificadas nesses espaços (SPOSITO; GOES, 2013, p. 62).

A expressão adotada pelas autoras despreza as características previstas pela legislação, porém, define a categoria de formas geográficas com função residencial forjadas no processo de fragmentação socioespacial. A partir da análise do gênero construtivo e também da espécie jurídica que eles podem apresentar, é possível diferenciá-los. Para isso, o primeiro critério utilizado para diferenciar os ERF é a tipologia construtiva, aqui apresentada como gênero construtivo, que pode ser vertical ou horizontal. Os verticais são constituídos por edifícios (com quatro pavimentos ou mais), enquanto os horizontais admitem ser formados a partir de Unidades Autônomas-UA do tipo “lotes” (terreno servido de infra-estrutura básica), casas (habitação unifamiliar) ou sobrados (casas com até dois pavimentos).

No caso dos condomínios verticais, eles surgiram como resposta a necessidade de regulamentar a relação entre os espaços privados e coletivos no interior de edifícios com UA sobrepostas. Há a regulação da copropriedade, ou seja, “na pluralidade de proprietários sobre um bem. O condomínio edilício é um novo direito real que se traduz em dois direitos reais, a propriedade sobre a unidade autônoma e a fração ideal do terreno” (IPEA, 2011, p. 7).

No condomínio, cada UA é proprietária de uma fração ideal do terreno e dos equipamentos coletivos. Neste sentido, cada condômino deve contribuir para o pagamento das despesas, recolhendo a quota-parte que lhe couber em rateio. Por mais que dispense o usufruto de seus direitos, como voto em assembleia e utilização dos equipamentos coletivos, o condômino não será isentado dos seus encargos econômicos. A lei que trata destas relações possibilitou – tímida e vagamente – que a aplicação das regras criadas para os condomínios edilícios também fosse estendida as UA que se constituírem em casas térreas ou sobrados³.

³ Art. 8º, Alínea A da Lei Federal Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Assim, o outro gênero construtivo possível para um ERF é o horizontal, que admite duas espécies jurídicas: condomínio e Loteamento de Acesso Controlado-LAC. A criação de condomínios de casas térreas ou de sobrados, foi motivada para possibilitar o “aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior de quadras, que, sem arreamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial” (SILVA, 2010 *apud* PUGSLEY, 2019). Neste sentido, esta flexibilização é voltada para as áreas de complexo grau de aproveitamento arquitetônico, contudo o texto da lei não criou limitações para sua aplicação, o que permitiu a criação de condomínios de grandes extensões e quantidade de UAs.

Para compreender as características do LAC, não é possível fugir da definição legal de “loteamento”. Segundo a lei, “considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”⁴ (BRASIL, 1979). No loteamento, as áreas coletivas – as vias de circulação, praças, *playgrounds*, quadras de esporte por exemplo – não são propriedade de seus moradores, são juridicamente, área pública.

Recente alteração⁵ na lei federal que regulamenta os loteamentos inovou o ordenamento jurídico. Foi incluído dispositivo que permite que o lote pode ser de “imóvel autônomo”, como historicamente é, no Brasil, e também de “unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”⁶ (BRASIL, 2017). Além disso, a inclusão de outro dispositivo⁷ criou a possibilidade de existência do LAC. Nesta espécie jurídica, não é permitido o barramento, a proibição e impedimento de circulação dos não moradores e não proprietários de lote no interior do fechamento, desde que aqueles que intencionam adentrar no espaço fechado, sejam devidamente identificados ou cadastrados, segundo a regulamentação do poder público municipal. Qualquer pessoa

⁴ Art. 2º, Parágrafo 1º da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

⁵ A alteração aconteceu por meio da Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017, resultado da conversão da Medida Provisória nº 759 de 2016, adotada pelo Presidente Michel Temer.

⁶ Art. 2º, Parágrafo 7º da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

⁷ Art. 2º, Parágrafo 8º da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

pode acessar os logradouros públicos do loteamento. O requisito para o acesso é a identificação ou cadastramento.

Todavia, antes da previsão legal do LAC, já era flagrante em diversas cidades brasileiras o processo de fechamento e controle de acesso de loteamentos, conhecidos – a grosso modo – como Loteamentos Fechados-LF, onde o acesso ao espaço fechado só é permitido a quem os seus moradores autorizam, segundo regras estabelecidas por eles mesmos. Segundo o IPEA (2011),

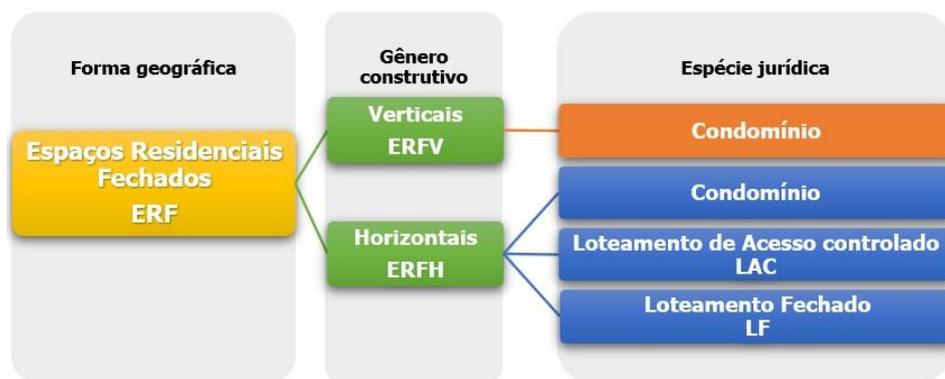
No loteamento fechado existe relação condominial, divisão de despesas gastas com segurança, manutenção e outros, além de convenção de condomínio. Essa relação condominial é similar à modalidade de condomínio edilício, mas dela difere em diversos pontos, como por exemplo, o condomínio edilício existe devido à sua forma física, o loteamento fechado não (IPEA, 2011, p. 6-7).

Quando analisados sob o prisma da lei, os LF são ilegais, considerando que sua existência confronta diretamente o ordenamento jurídico. Contudo, apesar disso, esta é uma forma geográfica amplamente difundida nos espaços urbanos do Brasil, sendo objeto da análise de Souza (2006).

Como loteamentos, suas vias internas são *logradouros públicos*, cujo acesso não pode se restringido por cancelas e barreiras de segurança, e não “ruas particulares” ou, como ocorre em muitos condomínios de torres residenciais, simples caminhos entre prédios. O que se observa é que os espaços públicos, são, por assim dizer, “privatizados”, contrariando a legislação federal. Como o nome “loteamento”, muito associado a ocupações de baixa renda, é sempre evitado, preferindo-se o termo “condomínio” ou algum equivalente (como os “residenciais” de Alphaville) instaura-se uma confusão, uma verdadeira cortina de fumaça. Na prática, as prefeituras, normalmente, não só fecham os olhos, como dão guarida a esse tipo de empreendimento, tentando regulamentá-lo por meio de legislação municipal, gerando-se a bizarra situação de uma lei municipal que fere uma lei federal. A razão é simples: além do poder de pressão do capital imobiliário e, depois, dos moradores desses espaços, há que se levar em conta o que eles significam em arrecadação de IPTU, especialmente para municípios periféricos... Isso mostra bem o quanto a contraposição “cidade formal” ou “legal” (dos ricos e da classe média) *versus* “cidade informal” ou “ilegal” (as favelas e os loteamentos de baixa renda), utilizada amplamente por intelectuais e planejadores de esquerda, é capenga, por pressupor que a ilegalidade na ocupação do espaço urbano se encontre associada apenas aos pobres – coisa que, como se vê, não procede (SOUZA, 2006, p. 485-486).

Em outras palavras, no processo de fragmentação socioespacial as formas geográficas com função habitacional produzidas são os ERF. Estas formas admitem dois gêneros construtivos e suas respectivas espécies. Porém, uma dessas espécies, que pertence ao gênero horizontal, é juridicamente ilegal: o LF. Ainda que ilegal, não previsto pela legislação federal, o LF pode ser encontrado na realidade empírica, contribuindo para que seja incorporado na investigação aqui proposta. Para ilustrar, a Figura 4 apresenta essa relação:

Figura 4 – A forma geográfica, gêneros e espécies do processo de fragmentação socioespacial



Fonte: os autores, 2021.

Apesar de admitir que a espécie jurídica “condomínio” pode pertencer ao gênero vertical ou horizontal, como este artigo está voltado para a análise dos Espaços Residenciais Fechados Horizontais-ERFH, a partir deste ponto, quando for mencionado condomínio, ele será tratado como a espécie pertencente a esta classificação.

Retomando a diferenciação das espécies que admitem os ERFH, para além da discussão da perspectiva legal, a análise socioespacial também contribui para lograr êxito nesta missão. Quando para além da forma e função é analisada a estrutura social, é possível compreender as dinâmicas que marcam a produção do espaço urbano na contemporaneidade. Para Barcellos e Mammarella (2007) a urbanização de “enclaves privados”, interpretados aqui como ERF, é entendida como uma

secessão de elites que se opõem ao sistema de redistribuição que caracterizaria uma sociedade de “bem-estar”, tendo como pressuposto, de um lado, que a provisão pública de serviços é ineficiente e, de outro, que a

construção do espaço é reveladora ou espelha as relações sociais (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007, p. 7).

Tanto os moradores dos LF como as autoridades públicas ganham no processo de fechamento onde “por trás de uma ilegalidade pactuada, os interesses se explicitam” (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007, p. 9). Sorbazo (2006) afirma que os LF, em sentido amplo, “tendem a se consolidar, especialmente no plano simbólico, como a forma moderna de morar, própria dos grupos de maior poder aquisitivo” (SORBAZO, 2006, p. 102).

Caldeira (2000) analisando os “enclaves fortificados” de São Paulo/SP, Souza (2006) os “condomínios exclusivos” das metrópoles de São Paulo e Rio de Janeiro, Medeiros e Valadão Junior e Ferreira (2008) analisando dos “condomínios horizontais fechados” de Uberlândia/MG, Spósito e Góes (2013) os ERF de Marília, Presidente Prudente e São Carlos/SP, Santos e Amora (2015) os “enclaves residenciais” na Região Metropolitana de Fortaleza/CE, Moretti e Campos (2016) os “condomínios residenciais de muro fechado” em Dourados/MS e Milani (2018) os ERF de Catanduva e São José do Rio Preto/SP apontam para uma característica em comum destes espaços: sua produção para as classes de médio e alto poder aquisitivo.

Santos e Amora (2015) observaram que os “enclaves residenciais” que antes eram produzidos exclusivamente para a elite econômica do país, agora também atendem a outras classes sociais, como a média e até mesmo de baixo poder aquisitivo. Essas classes sociais possibilitaram uma expansão significativa destas formas sobre o espaço urbano, com as devidas adaptações ao padrão de renda e expectativas de consumo próprias. Por outro lado, demonstrando a proliferação de empreendimentos residenciais fortificados na periferia de Belo Horizonte/MG, Cerqueira (2015) destacou três tipologias, sejam as quais os condomínios fechados, os condomínios verticais e as habitações sociais de mercado, esta última contempla empreendimentos que “são frequentemente situados em áreas tradicionalmente populares, nas quais a demanda por habitações acessíveis é superior às demais” (CERQUEIRA, 2015, p. 204).

Nesta perspectiva, Oliveira (2015) analisou os “condomínios horizontais populares fechados” que introduzidos em áreas distantes do centro, com valores ambientais, sociais e de segurança veiculados pelas campanhas de publicidade do

capital incorporador, e também com aproveitamento máximo de áreas, combinadas às facilidades de financiamento se “diferenciam dos espaços residenciais fechados de classe média e elite” (OLIVEIRA, 2015, p. 180).

Na mesma direção, Batista (2014) entendeu de que os ERFH são heterogêneos e estão inseridos “num processo mais amplo que comporta mudanças, sobretudo na última década, quando a produção habitacional voltada a segmentos sociais de baixa renda incorporou e passou a reproduzir o modelo condominial fechado” (BATISTA, 2014). O autor propôs a definição do que ele chamou de “Espaços Residenciais Populares Fechados”.

Chamá-los de populares implica na delimitação dos consumidores finais destes imóveis, os segmentos sociais de baixo poder aquisitivo, que são também aqueles cujas práticas espaciais caracterizam o cotidiano dos ERPFs. O fechamento denota a construção de barreiras, uma separação, entre dentro e fora, entre moradores e não moradores, embora, diferente do que ocorre nos espaços residenciais fechados de classe média e de elite (BATISTA, 2014).

Depois de analisar os gêneros e espécies de ERF, parte-se para investigar como a produção de habitações nestes espaços tem sido caracterizada nos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília Sul, articulando a legislação federal, municipal e a realidade socioespacial para compreender os conflitos existentes neste recorte territorial.

Os Espaços Residenciais Fechados Horizontais dos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília Sul

Impressões iniciais da análise

À primeira análise, é possível perceber que o PD de Luziânia e de Novo Gama precisam ser revisados. Como o Estatuto da Cidade⁸ exige a revisão desta lei a cada dez anos, eles carecem de atenção. Outra evidência é a relação conflituosa entre o PD e a LUOS de Valparaíso de Goiás. O PD é o instrumento básico da política de

⁸ Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

desenvolvimento e expansão urbana que contém as diretrizes e orientações básicas para a elaboração da LUOS, contudo naquele município o PD foi elaborado em 2012, enquanto a LUOS vigente é de 2008. Além disso, na análise realizada, também foi possível perceber que o conflito temporal entre estes dois documentos legais de Valparaíso de Goiás impactou o conteúdo do próprio PD, que contém definições, que no caso dos outros municípios que compõe a AMBS ficaram a cargo da LUOS. O PD de Valparaíso de Goiás, como mais atual do que sua LUOS, trata de descrições atípicas, se comparado aos outros municípios analisados.

Condomínios: características legais e socioespaciais

Tratando especificamente do caso dos ERFH, a definição de “condomínio”, dos três municípios com LUOS elaboradas ainda na primeira década dos anos 2000, Luziânia (2006), Novo Gama (2006) e Valparaíso de Goiás (2008), trazem exatamente os mesmos termos: “edificações ou conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações da Legislação Federal pertinente”. A Figura 5 apresenta um condomínio do Novo Gama, enquanto a Figura 6 apresenta um condomínio de Luziânia.

Figura 5 – Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácaras Minas Gerais B em Novo Gama/GO



Fonte: os autores, 2021.

Figura 6 – Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro
Chácaras Marajoara I em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Os condomínios têm características próprias. São compostos por Unidades Autônomas unifamiliares, comumente de um pavimento, com área para veículo no interior da unidade (ainda que não telhada), área de serviço externa, variando entre 45 m² e 65 m² de área privativa edificada. Da perspectiva de engenharia, muitas vezes compartilham a estrutura construtiva (casas geminadas).

Nos municípios da AMBS, os condomínios foram produzidos em áreas que anteriormente eram ocupadas com atividade rural e de recreação – chácaras – tanto que nos bairros investigados foi possível perceber a relação direta entre as características geográficas e históricas do bairro e sua denominação atual, portanto a toponímia do lugar, como no caso do bairro “Chácaras Minas Gerais” em Novo Gama, “Chácaras Marajoara” em Luziânia e “Chácaras Anhanguera” em Valparaíso de Goiás.

A quantidade de UA produzidas no condomínio depende diretamente do tamanho da gleba o que se somado a ampla disponibilidade de chácaras nas áreas periféricas dos municípios impacta – para menor – o valor de mercado a ser pago pelo produtor de condomínios por UA, maximizando seus lucros. Assim, estes condomínios estão inseridos em áreas de precária infraestrutura básica, com baixo acesso a equipamentos públicos de educação, saúde e também transporte público. A inserção urbana dos mesmos condomínios anteriormente apresentados é destaque nas Figuras 7 e 8.

Figura 7 – Inserção urbana do Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácaras Minas Gerais B em Novo Gama/GO



Fonte: os autores, 2021.

Figura 8 – Inserção urbana do Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácaras Marajoara I em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Conforme a legislação federal, até 2017, o condomínio de casas, portanto horizontal, era uma possibilidade bastante particular de parcelamento do solo urbano. Porém, em Valparaíso de Goiás, ele é previsto diretamente no PD (2012), com destaque para as variadas tipologias arquitetônicas e de engenharia que as Unidades Autônomas admitem, podendo ser desde unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas, superpostas até mistas entre si.

A LUOS de Cidade Ocidental prevê a possibilidade explícita do condomínio ser composto por casas ou prédios. Tãmanha é a importância atribuída a produção de

condomínios, e também de LF, no espaço urbano daquele município, que onde trata das disposições preliminares e finalidade daquela lei, há citação expressa a possibilidade de admissão de condomínios⁹ e LF¹⁰.

Loteamentos: características legais e socioespaciais

Nos municípios goianos da AMBS, não foi encontrada regulamentação específica, emitida após 2017, que trata do controle de acesso aos loteamentos. Assim, em sentido estrito, pode-se afirmar que não foram encontrados LAC que obedeçam ao critério jurídico estabelecido pela legislação federal. Desta maneira, quando analisados os “loteamentos”, estão inseridos os LF, a espécie jurídica ilegal de ERFH, que conflita com as normas estabelecidas pela União.

Em dois documentos legais analisados, todos eles elaborados após o final da década de 2010, foram encontradas menções aos LF (ainda que com outra terminologia). O primeiro é o PD de Valparaíso de Goiás (2012), que define o “loteamento residencial fechado” como

Parcelamento do solo urbano caracterizado por ser um loteamento comum, onde poderão ser utilizadas com **exclusividade**, pelos adquirentes dos lotes, as vias de circulação, áreas livres verdes internas, através de concessão administrativa de uso, outorgada a associação constituída pelos adquirentes, autorizado o seu fechamento e a utilização de vigilância **exclusiva** particular (VALPARAÍSO DE GOIÁS, 2012, p. 50, grifo nosso).

Da definição apresentada pelo PD do município é claro o protagonismo concedido à “exclusividade territorial”, por parte daqueles que moram no espaço residencial fechado e também “vigilância ‘exclusiva’ particular”. No próprio conteúdo da lei observa-se o quanto o LF é produzido, autorizado e ainda comprado com o intuito de ser apropriado por um grupo específico de pessoas, neste caso, àqueles que podem pagar as taxas de manutenção cobradas para a manutenção da infraestrutura e equipamentos coletivos de lazer e também o alto valor das Unidades Autônomas. Ainda

⁹ § 4º do Art. 1º da Lei Municipal Nº 1.026/2016.

¹⁰ § 3º do Art. 1º da Lei Municipal Nº 1.026/2016.

neste PD, é previsto o “acesso controlado”, que mais adiante, seria consagrado na legislação federal (apenas em 2017).

Apesar de não disponível explicitamente no PD de Luziânia, a modalidade de LF e sua relação com a exclusividade socioespacial é evidente na produção simbólica desta espécie de ERFH. No bairro São Caetano, está em construção um “Loteamento Fechado” onde a exclusividade é destacada como benefício a ser usufruído pelo comprador em um anúncio do loteador, conforme a Figura 9.

Figura 9 – Anúncio publicitário de um “Loteamento Fechado” no bairro São Caetano em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

O segundo documento legal onde foi encontrada menção aos LF é a LUOS de Cidade Ocidental (2016), a mais recente entre todas as analisadas. Àquela lei define “Loteamento Fechado” como “loteamento regularmente constituído no qual houve permissão de fechamento de seu perímetro e cujas áreas de uso público foram objeto de concessão de direito real de uso” (CIDADE OCIDENTAL, 2016, p. 6). Em outras palavras, “concessão de direito real de uso” pode ser interpretado como a privatização de espaços públicos com o fim de produzir exclusividade. A produção simbólica de exclusividade soma-se ao ideal de segurança e proteção, também explorados como estratégia de vendas dos loteadores, conforme apresentado na Figura 10.

Figura 10 – O anúncio do aparato de segurança privada de um loteamento fechado no bairro São Caetano em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Os investimentos na produção e implantação de Espaços Residenciais Fechados

No que diz respeito as obras de infraestrutura básica que são necessárias à produção de condomínios e implantação de loteamentos há pouca diferença entre as duas espécies. Segundo a investigação do caso dos municípios goianos da AMBS, em todos, tanto o produtor do condomínio como o loteador são responsáveis pela abertura de vias, urbanização, tratamento paisagístico, rede de abastecimento de água, sistema de esgoto e águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública. Quando os serviços precisam ser integrados as respectivas concessionárias, o produtor do condomínio ou o loteador, devem realizar as obras de acordo com as orientações dessas prestadoras. A diferença entre as espécies de ERFH encontra-se na manutenção destes serviços, após a entrega das unidades habitacionais aos seus respectivos moradores.

No caso dos condomínios, como não formam logradouros públicos, a infraestrutura básica dos espaços coletivos e sua respectiva manutenção são atribuídos aos próprios moradores, acrescentando a esta espécie específica, a responsabilidade de organizar a coleta de lixo dentro dos seus limites. Para financiar estes serviços, os condôminos pagam obrigatoriamente “taxa de condomínio”, repassando a associação de moradores os valores referentes a cada UA.

No caso dos loteamentos, inclusive os “fechados”, como formam logradouros públicos, portanto, espaço público, a manutenção da infraestrutura básica e do respectivo espaço cabe ao poder público municipal que arca com este encargo. Um exemplo, é a cobrança de tarifa de iluminação pública que nos LF é custeada pelo poder público (ao contrário dos condomínios). Os moradores dos LF contribuem com a associação de moradores pagando taxa mensal, neste caso, não “taxa de condomínio”, considerando que a participação na associação não é obrigatória e conseqüentemente o pagamento da taxa também não. Entretanto, a utilização destes recursos tem destinação semelhante, manutenção da infraestrutura básica dos espaços coletivos do LF.

Os usos do espaço no interior do fechamento

Segundo a LUOS dos municípios da AMBS, quando constituídos condomínios e loteamentos, parte da área deve ser transferida ao poder público municipal. No caso dos condomínios, as áreas transferidas ao município, na proporção mínima de 10%, devem se localizar fora dos limites da área condominial. Já que não há formação de logradouros públicos, o espaço transferido ao município precisa ser na área externa ao ERF.

Dentro do fechamento do condomínio coexistem dois espaços: o particular, aquele de acesso exclusivo da Unidade Autônoma e o espaço coletivo, que é aquele compartilhado pelos condôminos, a área de lazer, as vias de circulação, por exemplo. No que diz respeito aos espaços coletivos dos condomínios dos municípios goianos da AMBS, observa-se que eles se resumem a via de circulação interna, que dá acesso as UA, considerando o interesse do produtor em maximizar a utilização do espaço da gleba onde são produzidas. Quando existem equipamentos de lazer, eles cumprem muito mais a função paisagística, uma vez que quando disponíveis, são desproporcionais a quantidade de Unidades Autônomas do condomínio. A Figura 11 apresenta o espaço coletivo de um condomínio em Luziânia, que se restringe a via de circulação interna de pessoas e veículos.

Figura 11 – O espaço coletivo de um condomínio do bairro Jardim Zuleika em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

No caso dos loteamentos, incluindo os “fechados”, em Luziânia, 35% da área deve ser composta de espaço público, destinados a vias de circulação, espaços livres e equipamentos urbanos e comunitários. Para os demais municípios, a previsão é de que a transferência seja de uma área nunca inferior a 15% do parcelamento, além da implantação do sistema viário.

Da perspectiva jurídica, no interior do fechamento do LF também coexistem dois espaços: o particular, que é aquele de acesso exclusivo da Unidade Autônoma, como no caso do condomínio, e o espaço público, logradouros públicos, pertencentes ao poder público, que englobam as áreas de lazer e as vias de circulação, por exemplo.

No que diz respeito aos logradouros públicos dos loteamentos fechados observa-se um maior grau de sofisticação dos equipamentos de lazer, que podem englobar quadras de esporte, academia *fitness*, *playground* infantil, lagos artificiais, piscina (conforme destaque da Figura 12), até mesmo área destinada, a operações de decolagem e aterrissagem de helicópteros – heliponto – conforme destacado no anúncio de um loteamento fechado de Luziânia, apresentado na Figura 13.

Figura 12 – Área pública de um Loteamento Fechado do bairro São Caetano em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Figura 13 – Anúncio de Loteamento Fechado no bairro São Caetano Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Entretanto, apesar da espécie jurídica prevista para os loteamentos permitirem o acesso ao espaço – que é público – do interior do fechamento, na AMBS, na realidade isto não acontece. A entrada no loteamento apenas é permitida a moradores. O acesso de visitantes e prestadores de serviço deve ser autorizado pelo morador, que uma vez autorizados, são identificados pela equipe de segurança particular e só então tem acesso ao espaço intra-muros, o que na prática torna o espaço público em espaço coletivo, disponível apenas aos moradores. A distinção social entre estes três grupos materializa-

se inclusive nos portões de acesso, onde para cada um, existe uma entrada diferente, conforme a Figura 14, que apresenta o acesso de visitantes e moradores, e a Figura 15 que apresenta o “portão de serviço”.

Figura 14 – Portão de acesso de moradores e identificação de visitantes de um Loteamento Fechado no bairro São Caetano em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Figura 15 – Portão de acesso de prestadores de serviço de um Loteamento Fechado no bairro São Caetano em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Retomando a análise do caso específico dos LAC, ainda que não encontrados na AMBS em sentido estrito, o PD de Valparaíso de Goiás (2012) em seu próprio texto, possibilita o fechamento de loteamentos e de suas vias públicas e “sistema de lazer”¹¹,

¹¹ Art. 43 da Lei Municipal Nº 63/2012.

desde que nestes espaços, como ônus pela permissão de uso, a associação de proprietários de imóveis do espaço fechado fique responsável pela manutenção paisagística, coleta de lixo, manutenção do sistema viário e também, segurança. O próprio PD (2012) do município vai além do que apresenta a LUOS (2008), ele acrescenta que a “segurança” dos loteamentos fechados fique obrigatoriamente sob a responsabilidade da associação de moradores.

Tratando especificamente do caso dos ERFH, foi elaborado o Quadro 2, que tem como objetivo comparar as principais características da espécie jurídica (previstas na legislação federal) e suas características socioespaciais (que existem na realidade empírica), com destaque para o uso do espaço interno do fechamento, espaços coletivos e também o controle de acesso.

Quadro 2 – As características legais e socioespaciais dos Espaços Residenciais Fechados Horizontais da Área Metropolitana de Brasília Sul

	Espaço interno, não particular		Acesso		Espaços e equipamentos coletivos	
	Espécie jurídica	Realidade socioespacial	Espécie jurídica	Realidade socioespacial	Espécie jurídica	Realidade socioespacial
Condomínio	Espaço Coletivo	Espaço Coletivo	Restrito aos condôminos	Restrito aos condôminos	Controlado pelos condôminos	Controlado pelos condôminos
Loteamento Fechado	Espaço Público	Espaço Coletivo	Aberto a todos	Restrito aos moradores	Livre circulação	Controlado pelos moradores

Fonte: os autores, 2021.

Da análise do Quadro 2 é possível constatar que os condomínios da AMBS são as espécies de ERFH que, na realidade socioespacial, estão de acordo com o previsto pela legislação federal. Os LF insistem em permanecer no estado de ilegalidade de ocupação do espaço urbano nestes municípios goianos.

Considerações finais

O fato de avançar sobre os municípios goianos do seu entorno, portanto, sobre outra unidade da federação – Goiás – complexifica a gestão do espaço de Brasília,

potencializando conflitos para quem vive ali. Com a construção da capital federal, o município de Luziânia acentuou a urbanização de núcleos habitacionais próximos a fronteira distrital, que mais tarde se tornariam uma região com características singulares. Além do impacto das ações do passado, os municípios que constituem este agrupamento são impactados cotidianamente com os processos que acontecem no núcleo da metrópole, dentre eles, a fragmentação socioespacial.

Dentre as diversas formas geográficas que a fragmentação socioespacial apresenta, foram analisadas aquelas com função habitacional, os Espaços Residenciais Fechados e seus respectivos gêneros construtivos e espécies jurídicas. Da perspectiva legal, se no primeiro momento os ERF admitiam prioritariamente o gênero vertical, considerando a especificidade jurídica dos condomínios horizontais, na atualidade também existe previsão explícita do horizontal. A regulamentação do poder público municipal para o fechamento dos LAC – espécie criada em 2017 – não foi elaborada em nenhum dos municípios goianos da AMBS.

Todavia, na esteira do que já acontecia em outros contextos urbanos no Brasil, Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental, em documentos legais emitidos a partir de 2010, possuíam menção aos LF. Isso sugere que a legislação federal não foi alterada para possibilitar o fechamento de loteamentos, mas sim para regularizar ERFH que foram criados em flagrante contexto de ilegalidade. As características da ocupação destes espaços levaram a necessidade de alteração dos dispositivos legais até então existentes. Ou seja, neste caso os processos socioespaciais, a geografia, foi determinante para a alteração da lei. Como na AMBS não há nenhum caso de LAC, também pode-se afirmar que apesar do esforço da legislação federal, os LF existentes nesta região permanecem ilegais.

Pelas características socioespaciais analisadas, é pacífico afirmar que na AMBS os condomínios são os ERFH da população de menor renda, no grupo dos consumidores de imóveis do mercado formal de habitações, enquanto os LF são o lócus das classes de médio e alto poder aquisitivo. Devido ao padrão arquitetônico das Unidades Autônomas e os tipos de equipamentos coletivos, fica clara a distinção entre estas duas espécies. Um lote em LF, sem construção, costuma ser mais caro que a UA pronta para ser ocupada em um condomínio.

Os LF, especificamente, materializam a estratégia de esvaziamento do espaço público e também de privatização dos serviços estatais, considerando que, em troca da obrigação municipal de manter a infraestrutura básica, os espaços coletivos e, dependendo do caso, a vigilância (que pode ser entendido como segurança pública), o poder público delegou a associação de moradores esta responsabilidade. Entretanto, não há óbice legal para que a associação de moradores se furte a suas “responsabilidades”, forçando o estado a investir nos espaços “públicos” do interior dos LF. Na realidade socioespacial, apesar deste espaço ser “coletivo” dos respectivos moradores, quando for conveniente, ele pode vir a ser “público”.

Em todos os casos, a produção de ERF transfere aos moradores e sua organização coletiva custos que seriam dos municípios. A produção do espaço urbano nestes moldes desafoga o poder público que, com sua atual capacidade limitada de investimento, se livra de diversos encargos. Os moradores recebem as obrigações de bom grado – pagando em espécie por elas –, desde que mantenham exclusividade e controle de acesso aos espaços coletivos. Como existe uma espécie específica de ERFH voltada para a população de menor renda, é possível afirmar que o consumo destas formas geográficas tem menor relação com a exclusividade – da perspectiva de homogeneização social – e maior relação com o controle de acesso – devido a insegurança em viver na metrópole.

Referências

ANJOS, R. S. A. dos. Monitoramento do crescimento e vetores de expansão urbana de Brasília. In: PAVIANI, A.; et al. (Orgs). **Brasília 50 anos**. Da capital a metrópole. Brasília: Editora UnB; 2010. p. 369-396.

BARCELLOS, T. M. de; MAMMARELLA, R. O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles. Textos para discussão. **Fundação de Economia e Estatística**, Nº 19. Porto Alegre; 2007.

BATISTA, R. L. Os espaços residenciais populares fechados: definição e caracterização. In: VII Congresso Brasileiro de Geógrafos, 2014. **Anais...** Vitória; 2014.

BRASIL. **Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, p. 19.457, 20 dez. 1979.

BRASIL. **Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, seção 1, Brasília, DF, p. 1, 12 jul. 2017.

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

CERQUEIRA, E. D. V. As novas lógicas de fortificação residencial nas periferias metropolitanas de Belo Horizonte: quais impactos sobre a segregação social? **urbe.** Revista Brasileira de Gestão Urbana, [S./l.], v. 7, n. 2, p. 195-210, 2015.

CIDADE OCIDENTAL. **Lei Nº 1.026, de 26 de dezembro de 2016.** Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Cidade Ocidental e dá outras providências. Diário Oficial do Município, 26 dez. 2016.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD. **Cidade Ocidental.** Brasília: CODEPLAN; 2017a.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD. **Luziânia.** Brasília: CODEPLAN; 2017b.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD. **Novo Gama.** Brasília: CODEPLAN; 2017c.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD. **Valparaíso de Goiás.** Brasília: CODEPLAN; 2019.

DOURADO, J. **A produção da habitação vertical na periferia da metrópole:** o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás. 2018. 166 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Ciências Humanas, Universidade de Brasília: Brasília; 2018.

FERREIRA, I. C. B. Gestão do território e novas territorialidades. In: PAVIANI, A. (Org.) **Brasília, Gestão urbana.** Conflitos e cidadania. Brasília: Universidade de Brasília; 1999. p. 135-143.

GOULART, J. O.; GONÇALVES, C. de O. Enclaves fortificados e segregação urbana: a dinâmica contemporânea de urbanização de Ribeirão Preto. **Risco - Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)**, [S./l.], v. 17, n. 2, p. 41-59, 2019.

- IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. A privatização do planejamento urbano pelos condomínios horizontais: um desafio em expansão. In: Code 2011. **Anais...** 2011.
- LENCIONI, S. Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço. In: CARLOS, A. F. A.; LEMOS, A. I. G. (Orgs). **Dilemas urbanos**. Novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto; 2003. p. 35-44.
- LENCIONI, S. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 120, p. 133-148, 2011.
- LENCIONI, S. **Metrópole, Metropolização e Regionalização**. Rio de Janeiro: Editora Consequência; 2017.
- MEDEIROS, C. R. de O; VALADÃO JUNIOR, V. M.; FERREIRA, A. P. Condomínios horizontais fechados: segregação do espaço social. **Revista Eletrônica de Administração – FACEF**, [S./l.], v. 11, Edição 12, 2008.
- MILANI, P. H. Novos modos de morar e consumir e a produção da diferenciação socioespacial em Catanduva e São José do Rio Preto-SP. **Formação (Online)**, [S./l.], v. 25, n. 44, p. 241-260, 2018.
- MORETTI, E. C.; CAMPOS, B. F. Fundamentos e dinâmicas da produção do espaço no processo de ampliação do perímetro urbano de Dourados-MS (2011-2014). **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, n. 28, p. 430-449, 2016.
- PAVIANI, A. Periferização urbana. In: PAVIANI, A. (Org.) **Urbanização e metropolização**. Brasília: Editora Universidade de Brasília; 1987. p. 33-49.
- RIBEIRO, L. C. de Q. Segregação Residencial e Políticas Públicas. Análise do Espaço Social da Cidade na Gestão do Território. **Cidades – Comunidades e Territórios**, Lisboa, Portugal, n. 6, p. 33-50, 2003.
- SANTOS, M. A. M. dos; AMORA, Z. B. Os enclaves residenciais: fragmentação e mercantilização do espaço urbano na RMF. **Casa da Geografia de Sobral**, Sobral/CE, v. 17, n. 2, p. 100-114, 2015.
- SILVA, E. B. de B. (2014) **Valparaíso de Goiás-GO: O lugar das identidades, as identidades do lugar 1995-2010**. 2014. 226 f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Federal de Goiás: Goiânia; 2014.
- PUGSLEY, G. de R. **Caracterização do condomínio de lotes e distinção de semelhantes** (Online). 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-21/direito-civil-atual-caracterizacao-condominio-lotes-distincao-semelhantes>>. Acessado em: 27 ago. 2021.
- SORBAZO, O. A produção do espaço público: da dominação à apropriação. **GEOUSP**, São Paulo, n. 19, p. 93-111, 2006.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: UNESP; 2013.

SOUZA, M. L. de. **A prisão e a ágora**. Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil; 2006.

VALPARAÍSO DE GOIÁS. **Lei Complementar Nº 63, de 19 de julho de 2012**. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município, e dá outras providências. Diário Oficial do Município, 19 jul. 2012.

VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel; 2012.

Autores

Joesley Dourado – É Graduado em Geografia (Licenciatura) pelo Centro Universitário Projeção (UniProjeção) e Mestre em Geografia pela Universidade de Brasília (UNB). Atualmente é Doutorando em Geografia pela Universidade de Brasília (UNB).

Endereço: Universidade de Brasília (UnB), Departamento de Geografia, Asa Norte, Instituto Central de Ciências, Ala Norte, Sobreloja. CEP 70.910-900 - Brasília, DF - Brasil

Fernando Luiz Araújo Sobrinho – É Graduado em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU), Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Brasília (UNB) e Doutor em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU). É Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de Brasília (UNB).

Endereço: Universidade de Brasília (UnB), Departamento de Geografia, Asa Norte, Instituto Central de Ciências, Ala Norte, Sobreloja. CEP 70.910-900 - Brasília, DF - Brasil

Artigo recebido em: 21 de dezembro de 2021.

Artigo aceito em: 25 de maio de 2022.

Artigo publicado em: 15 de junho de 2022.