

# CONDOMÍNIOS FECHADOS E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL EM FORTALEZA

Maria Adriana Martins dos Santos  
Professora da Rede Estadual de Ensino do Estado do Ceará  
adrianamartins1988@gmail.com

## RESUMO

Neste artigo analisamos o processo de fragmentação socioespacial de Fortaleza, intensificado com a introdução dos condomínios fechados. Tal modelo residencial assumiu, nas últimas duas décadas, um papel relevante no deslocamento territorial dos investimentos imobiliários da Cidade. Concentrados, principalmente, nas porções sul e sudeste, esses condomínios dividem espaço com habitações precárias e conformam paisagens descontínuas do ponto de vista socioeconômico. Diante disso e a partir da compreensão de que essa não é uma realidade particular de Fortaleza, apresentamos um conjunto de informações – obtidas a partir de bases de dados de órgãos oficiais e de levantamento e análise espacial feita com softwares de geoprocessamento – que possam pormenorizar esse processo de fragmentação socioespacial, discutido também a partir de revisão bibliográfica. Com isso, foi possível demonstrar um efeito socioeconômico polarizante novo para Fortaleza, situação em que se tem grande quantidade de pessoas nos dois extremos da escala de renda.

**Palavras-chave:** Fragmentação socioespacial; Condomínios fechados; Mercado imobiliário; Fortaleza.

## 1 INTRODUÇÃO

O condomínio fechado, termo que empregamos aqui para nos referirmos aos condomínios horizontais, constitui uma das formas mais acabadas de separação e hierarquização socioespacial por meio da habitação. Essa tipologia residencial deve ser compreendida como algo mais que uma estrutura física que aglomera casas ou lotes dentro de uma área murada, ela é, antes de tudo, a representação de uma forma de compreender e experimentar o urbano, algo que está baseado, sobretudo, na não resolução de conflitos socioeconômicos – expressos, mediados e amplificados espacialmente. Em Fortaleza, esses projetos começaram a ser instalados a partir do final dos anos de 1990 e progrediram rapidamente em número, variedade e complexidade. A introdução dos condomínios fechados no mercado local foi uma estratégia para a expansão da produção imobiliária residencial de

classe média em novos setores urbanos da Cidade. Nessas áreas, os condomínios fechados se instalam lado a lado com os espaços caracterizados pela habitação precária e pela população de baixa renda, reconfigurando o perfil da periferia de Fortaleza.

Neste texto, debatemos como esse modelo residencial constitui um fator de agravamento do processo de fragmentação socioespacial para o urbano em geral e Fortaleza, em particular. Nossa interpretação sobre esse fenômeno se desenvolve a partir das metamorfoses urbanas de Fortaleza – entendidas na relação com seu contexto social, político e econômico. Consideramos relevante ressaltar que este artigo foi pensado e escrito durante a fase, ainda em curso, de desaceleração da economia nacional. Tal declínio ocorre depois daquele que foi o período de maior desenvolvimento socioeconômico no contexto democrático recente brasileiro. Dizer isso é importante para situar, em qualquer época e lugar, que este texto reflete um momento de encerramento de um importante ciclo de crescimento econômico – que teve um reflexo nítido sobre o espaço urbano metropolitano, com investimentos públicos e privados em infraestrutura, grandes equipamentos e intensiva aplicação de capital na produção imobiliária. O que analisamos aqui é, em sua maior parte, a cristalização desses processos em termos de produção do espaço, que guarda, por sua vez, as contradições próprias ao movimento de modernização acelerada do capital em um país com muitas desigualdades de difícil superação.

O texto que segue está dividido em quatro partes mais as considerações finais. Na primeira delas, exploramos conceitualmente a noção de fragmentação socioespacial. Em seguida, tratamos brevemente da expansão urbana de Fortaleza nas últimas quatro décadas. Na terceira parte, demonstramos a espacialização desses empreendimentos nos seus setores sul e sudeste. Com as áreas definidas, realizamos na quarta parte deste artigo uma análise de algumas variáveis (renda, saneamento básico, mobilidade urbana e equipamentos públicos) que consideramos chave à compreensão dos aspectos mais empíricos e materiais da fragmentação socioespacial.

O emprego da noção “fragmentação” tem sido recorrente nos estudos das cidades latino-americanas, como expressão das mudanças no padrão da produção do espaço urbano nas últimas décadas. Em diversas pesquisas, o tema tem tido abordagem multidimensional, “[...] desdobrando-se em componentes espaciais, econômicos, políticos e sociais” (CHETRY, 2014, p. 62). Ao mesmo tempo, o termo também é polissêmico e multiescalar, como assinalam Sposito e Sposito (2020) ao explicitarem que ele é utilizado para abordar diferentes processos que podem ser analisados a partir de escalas variadas. Frequentemente, a noção tem sido usada para tratar da heterogeneidade e das contradições das cidades, principalmente quando compostas por processos que colocam lado a lado a modernização e o atraso socioeconômico.

Vidal (1994) explica que “a adoção do conceito de fragmentação nos estudos da cidade decorre essencialmente de uma dupla observação feita pela comunidade científica brasileira”, envolvendo “[...] uma quebra no processo de urbanização e, como consequência desse fenômeno, a inadequação das ferramentas tradicionais de reflexão sobre a cidade” (p. 163, tradução nossa). Associada às novas formas de segregação socioespacial, o termo fragmentação ganhou notoriedade no contexto dos estudos latino-americanos a partir de textos de Milton Santos (Metrópole corporativa fragmentada e Involução metropolitana e economia segmentada, o caso de São Paulo) publicados em 1990. Nesse processo há uma inversão do sentido da ocupação urbana – em que pobres passam a viver precariamente próximos ou nas áreas centrais e ricos ocupam espaços periféricos dotando-os de conforto e até luxo, em uma sociedade urbana em arquipélago (PRÉVÔT-SHAPIRA, 2000).

A principal característica da fragmentação do espaço urbano é a formação de enclaves, estes por sua vez introduzem um caráter pontual com sua implantação, o que produz uma descontinuidade qualitativa do tecido urbano (SALGUEIRO, 1998). Está no centro dos debates que envolvem a fragmentação a “[...] aparição de novas centralidades nas cidades em que a globalização tece suas redes e qualifica/desqualifica os espaços urbanos em função de sua proximidade em relação aos ‘nós’ dos fluxos mundializados” (PRÉVÔT-SHAPIRA, 2000, p. 406, tradução nossa).

Embora largamente utilizado, o uso conceitual da “fragmentação” carece ainda de algum rigor, é o que defendem Sposito e Sposito (2020). Em relação a isso eles acentuam a importância de estudos de caráter mais empírico e que busquem abarcar também o fenômeno enquanto um processo mais amplo, que se desenrola em vários níveis escalares.

É importante dizer que a fragmentação não pode ser confundida com a segregação em si, ainda que estejam relacionadas de algum modo. Trata-se de uma realidade urbana muito mais estilhaçada do ponto de vista socioespacial, em que se vivencia uma forte limitação da mobilidade por meio de territórios descontínuos envolvendo desde os territórios das milícias e do tráfico de drogas – que se impõe à força do Estado com suas próprias regras de conduta – até os espaços exclusivos produzidos pelos condomínios fechados – que cercam áreas públicas, impondo governanças privadas. Também se refere a uma composição urbana bastante hierarquizada, que rompe as continuidades espaciais a partir de nichos de mercado.

Nossa interpretação é a de que a fragmentação corresponde não só ao rompimento social, mas, de maneira notória, a um processo de descontinuidade física, o que a difere da generalidade da segregação – que, não necessariamente, se estrutura por essa última diferenciação, ou seja, pode corresponder a uma cisão entre grupos sociais sem que haja grandes distinções espaciais. Vejamos o exemplo de comunidades racial ou etnicamente diferentes, elas podem se intercalar em aglomerações correspondentes a bairros ou setores de bairros com paisagens muito semelhantes entre si. Com isso, sem que conheçamos bem os grupos sociais que ali residem, será difícil pela simples observação determinar se há ou não um processo de segregação. Assim, a segregação guarda um sentido social, que pode ou não implicar em descontinuidades óbvias na paisagem. A fragmentação, por sua vez, implica nessa descontinuidade da paisagem, podendo ainda ocorrer enquanto uma barreira real à circulação de pessoas. A escala no processo de fragmentação também pode ser menor, com a ocorrência de enclaves, como analisa Caldeira (2000) no seu já clássico estudo sobre as mudanças da forma de habitar em São Paulo, em que dá destaque a ocorrência dos condomínios fechados.

As desigualdades sociais fazem com que essa fragmentação seja ainda mais efetiva. Os condomínios, como apresentados por Caldeira (2000), representam uma fragmentação radical, que difere da descontinuidade das aglomerações urbanas de outros tipos por existir um rompimento físico sobre o território e uma virtual força coercitiva que mantém esse rompimento. Em países onde a realidade socioeconômica não possui tantas distorções e desigualdades, o muro é um fator de rompimento na continuidade do espaço público, mas sua transposição é menos distante do ponto de vista econômico. No Brasil, o que vemos são condomínios luxuosos e, ao seu lado, aglomerados urbanos precários, às vezes, compostos por uma população que vive abaixo da linha da pobreza.

A relação dual dentro/fora é exposta constantemente por aqueles que vivem em condomínios. Quando as cancelas ou portões de um condomínio se abrem os moradores saem com seus carros objetivando algo. O próprio ato de dirigir tende a ser muito objetivo e racional. Segue-se por vias rápidas até gargalos das áreas centrais onde o trânsito congestionado impele a uma irritação quanto à vida urbana extramuros. Chega-se a qualquer lugar mais identificado com o padrão de consumo daquele que se desloca e logo se abandona o carro para interagir com os seus iguais. O espaço que estava entre a partida e a chegada é somente um obstáculo a ser vencido, ao fim, unem-se dois pontos semelhantes no espaço através da experiência enquanto esmaecem os lugares de passagem.

A possibilidade de um movimento de deriva na totalidade da cidade é improvável, pois ela representa a angústia de um perigo eminente, real ou imaginado. A deriva, se é que se pode falar assim para esse caso, ocorre em lugares controlados, semelhantes em essência ao condomínio fechado, como com os shopping centers. Existe, nesse movimento em “saltos”, algo relacionado à busca pelo homogêneo. Nesse sentido, Sposito e Góes (2013) nos ajudam a compreender a questão ao expressarem que “[...] a homogeneização de espaços e pessoas se combina com os esforços de diferenciação [...]” realizados por aqueles que podem recorrer ao mercado seja para construir barreiras materiais ou adotar outras estratégias de separação e controle frente ao diferente, sobretudo os pobres, a fim “[...] de atender a sua demanda por tratamento individualizado no que se refere a segurança e status” (p.290-291). A

fragmentação da qual trataremos neste trabalho tem, portanto, implicações duras sobre o próprio território na medida em que obstrui a circulação pública e a própria ação do Estado enquanto agente regulador. Na paisagem geral, os condomínios são enclaves de bem-estar, em acordo com a estética estandardizada em países desenvolvidos, e que se diferenciam radicalmente dos setores periféricos, onde costumam estar alocados.

### **3 EXPANSÃO IMOBILIÁRIA E PRODUÇÃO DE UMA CIDADE FRAGMENTADA**

A etapa recente de aquecimento do mercado imobiliário nacional teve como um dos muitos reflexos para Fortaleza o aparecimento de inovações imobiliárias que permitiram o desenvolvimento de novos setores de investimento. Para entendermos isso é preciso conjugar políticas econômicas nacionais, entre elas aquelas de caráter anticíclico às estratégias de investidores e de proprietários fundiários locais. Além disso, é muito importante compreender o perfil socioespacial da Metrópole e sua evolução recente. Embora esses elementos não respondam pela complexidade absoluta tomada por Fortaleza, eles ajudam a pensar a totalidade dos processos que constituíram um urbano fragmentado com contradições de difícil resolução.

Na década de 1980, Fortaleza assumiu, mais claramente, sua posição de cidade polo da Região Metropolitana, tendo em vista o maior entrelaçamento com os municípios vizinhos. Isso ocorreu a partir da efetivação das atividades do Distrito Industrial e com a instalação de conjuntos habitacionais que obrigavam uma parte da classe trabalhadora aos movimentos pendulares a fim de cumprirem suas atividades regulares de trabalho, estudo entre outras (AMORA; COSTA, 2015). Esse movimento teve correspondência direta com a intensificação da acumulação do capital gerido a partir de Fortaleza, com o fortalecimento de grupos econômicos ligados à indústria, ao mesmo tempo em que a Cidade passava por mudanças socioespaciais importantes, relativas ao crescimento e a multiplicação de assentamentos precários.

Ao longo dos anos de 1970 e 1980, houve um intenso processo de produção imobiliária, com valorização e verticalização dos bairros tradicionais, além de adensamento dos setores periféricos. Durante a década de 1980, a verticalização se efetivou nos bairros

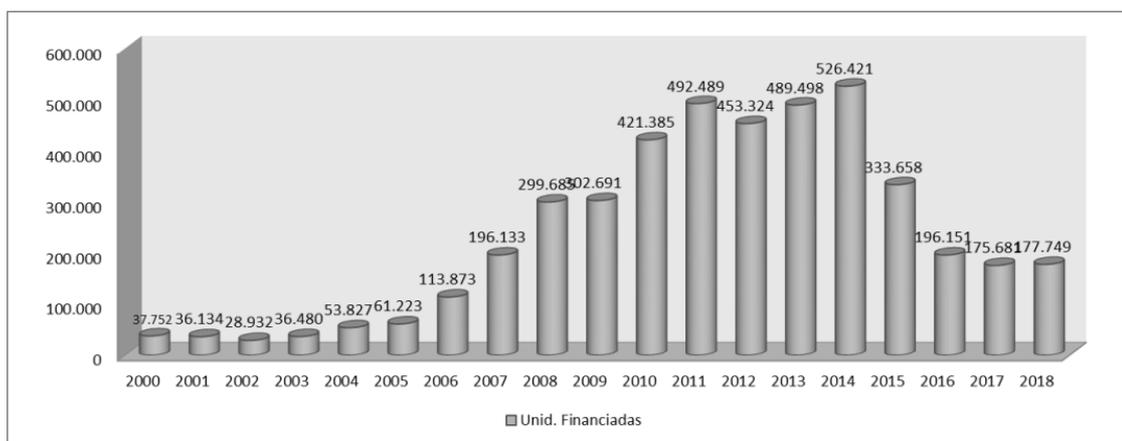
Aldeota e Meireles, como efeito da valorização imobiliária e da formação de uma centralidade que substituiu parte das funções do Centro, em termos de serviços e comércio para um público de maior poder aquisitivo. No final dessa década, ficou mais nítido o direcionamento da produção e da valorização do espaço para o litoral leste de Fortaleza, ressaltando-se a praia do Futuro que passa a ter um uso voltado ao lazer dos fortalezenses e, posteriormente, também ao turismo (GRANGEIRO, 2012). A produção de loteamentos para perfis de renda média também se expande territorialmente para os eixos sul e sudeste (LOPES, 2013). Nessas porções da Cidade, a instalação de grandes equipamentos públicos e privados foi fator importante para a atração de projetos residenciais de melhor padrão, como nos casos do Centro Administrativo do Banco do Nordeste, do Shopping Iguatemi e do Centro Administrativo Do Estado Do Ceará – instalados nos bairros Passaré, Edson Queiroz e Cambeba, respectivamente.

A produção residencial informal e precária também ganhou força nas últimas décadas do século XX, em Fortaleza. De acordo com dados do PROAFA, apresentado pelo PDDUFOR (1992), em 1985 existia cerca de 250 favelas em Fortaleza. Dígitos que continuaram a crescer nas décadas seguintes, tanto em número de assentamentos como em acréscimo populacional, tendo chegado a representar 30,75% da população total de Fortaleza em 1991 (ALDIGUERI, 2014). Essas favelas se instalaram de maneira dispersa pela Cidade, intercalando não só bairros populares, como os chamados bairros “nobres”, o que conformou uma forte fragmentação do espaço urbano de Fortaleza – muito antes de esse termo assumir papel central nos debates especializados.

Após uma longa crise monetária que se seguiu até 1994, com a criação do Plano Real, o País dá sinais de recuperação com a melhora de indicadores sociais, em especial a partir das gestões dos governos petistas, quando os indicadores de emprego, renda, produtividade e o PIB assumem uma crescente até a crise internacional de 2008 (BARBOSA et al., 2012). Durante esse período de crescimento, se observa uma rápida modernização do ambiente urbano e o acesso generalizado ao consumo. Em Fortaleza, ficou visível a elevação da qualidade das habitações da periferia, refletindo o aumento real dos salários. Esse efeito se

ligou, em parte, à mudança na relação de consumo da classe trabalhadora, cada vez mais financeirizada.

O mercado imobiliário, refletindo o consumo em geral, teve um aquecimento histórico durante os anos 2000 e início dos 2010. Em 2008, ano de crise internacional, o Brasil lançou uma série de medidas anticíclicas relacionadas ao estímulo da indústria, entre elas o Programa Minha Casa, Minha Vida. A resposta da construção civil foi a mais rápida e consistente entre todos os setores. O País passou a produzir imóveis num ritmo superior a qualquer outra fase da sua história recente, como indica o volume de financiamentos imobiliários demonstrado no Gráfico 1.



**Gráfico 1** – Financiamentos imobiliários com recursos do SBPE, de 2000 a 2018  
Fonte: SBPE-SFH, BACEN e CBIC. Organizado pela autora.

Quando o mercado foi estimulado a produzir mais, em decorrência da oferta de crédito, a busca por novas áreas intensificou-se, fazendo assim com que os preços inflacionassem, tornando os custos das obras muito elevados e segmentando ainda mais o público que consumia imóveis nos bairros tradicionais. Isso criou um problema para as pequenas construtoras, que precisavam operar com um capital mais limitado. A alternativa era deslocar projetos para os setores sul e sudeste, que no início dos anos 2000 ainda dispunham de muitos terrenos, o que implicou, porém, em uma dificuldade quanto ao convencimento do mercado de classe média. O condomínio horizontal surgiu então como uma saída que resolvia

os dois problemas e atraia uma demanda reprimida, interessada em combinar a segurança dos condomínios ao conforto de residências maiores.

#### **4 OS CONDOMÍNIOS FECHADOS COMO ESTRATÉGIA DE MERCADO**

O fenômeno do condomínio fechado se relaciona, entre outros fatores, com a necessidade do setor imobiliário de buscar alternativas de investimentos frente à elevação do preço e ao esgotamento do estoque de terras nas áreas centrais. Diferente dos prédios de apartamentos, esses residenciais não costumam ser construídos em bairros predominantemente de classe média – ao contrário, são nas franjas urbanas que eles pontilham o espaço e às vezes se aglomeram, avizinhandose às moradias populares, aos vazios urbanos e, algumas vezes, aos sítios e chácaras – que tendem a ser substituídos pelos projetos que estiverem contidos nas melhores ofertas.

Por si mesmos, esses setores periféricos, onde se instalam os condomínios fechados, não evocaram fatores de atração muito claros à classe média, já que correspondem também às áreas onde predominam a população de baixa renda e uma infraestrutura deficitária. Diante disso, a forma condomínio equivale a uma estratégia de mercado para sobrepujar os fatores de vizinhança, considerados negativos, e criar valor de uso a partir de uma urbanização privativa. Assim, o condomínio fechado representou uma importante inovação para o mercado imobiliário de Fortaleza. Longe dos centros tradicionais e próximos de setores estigmatizados, as incorporadoras reforçam os qualitativos de uma vida tranquila, com a vantagem da casa, dos equipamentos de lazer, da vizinhança intramuros e, principalmente, da segurança.

O primeiro condomínio fechado de alto padrão de destaque no mercado local ocorreu com o projeto Royal Park, do grupo Marquise, implantado no final dos anos de 1990, no bairro Edson Queiroz (Figura 1). De maneira rigorosa, se tratava da instalação de um loteamento fechado, o que, portanto, estava fora da normatização aplicada aos condomínios de casas, previstos pela legislação municipal e contemplado, em nível federal, pelo art. 8º da Lei n.º 4.591/64. Devido a essa restrição, o empreendimento foi aprovado enquanto projeto

especial pelo Município, sendo, atualmente, o único com esse tipo de registro em Fortaleza, embora existam outros condomínios iniciados sob a forma de loteamentos na Cidade.



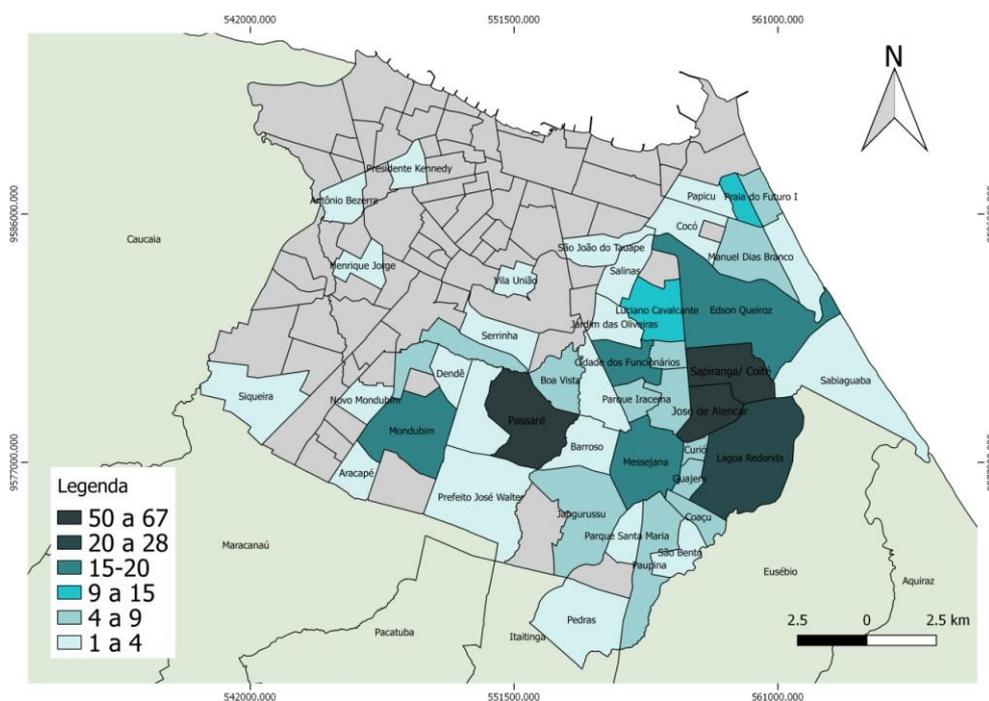
**Figura 1** - Portaria do loteamento Royal Park – 2018

Fonte: Acervo da autora.

O padrão de construção do Royal Park manteve sua sofisticação ao longo dos anos e sua valorização no mercado. Atualmente, o valor de uma propriedade nesse condomínio pode ultrapassar os três milhões de reais, valor que está baseado no tamanho do imóvel e na possibilidade do uso exclusivo dos setores incorporados pelo empreendimento. O condomínio, que conta em seu paisagismo com um riacho, apresenta um cenário muito diferente de tudo que o circunda – as áreas internas são bem ajardinadas, as vias de circulação bem cuidadas e simulam um ar campestre. O luxo das instalações se mistura a suavidade da paisagem pensada cuidadosamente para ser um oásis em meio à agitada vida urbana de Fortaleza. O sucesso desse empreendimento foi um aceno positivo para muitos outros que se instalariam em seguida nos bairros Sapiranga, José de Alencar, Lagoa Redonda entre outros, áreas que se alongam em direção ao Eusébio – município da Região Metropolitana de maior concentração relativa de condomínios fechados.

A produção de condomínios fechados se concentrou nas porções sudeste e sul de Fortaleza. Na Figura 2 vemos essa distribuição por bairros. Nesse conjunto, forma-se uma

espécie de arco, que, se analisado mais detalhadamente, desenha-se enquanto manchas de investimentos – borrões que se intercalam aos assentamentos precários presentes nesses setores. Essa fragmentação socioespacial rompe de vez com o padrão mais geral de segregação leste/oeste apresentada por Fortaleza até, pelo menos, o terceiro quartel do século XX. O que ocorre é que os novos empreendimentos do mercado habitacional reestruturam o perfil socioeconômico das áreas onde se instalam. Nesses setores, a composição de renda da população, que antes se caracterizava, de maneira mais homogênea, por trabalhadores pobres, atualmente, se segmenta e polariza com a chegada de residentes com níveis salariais mais elevados. Esses grupos, recém-chegados e constituídos pelas classes média e alta, modificam também os fluxos e a capacidade de atração de negócios dos bairros receptores dos novos residenciais.



**Figura 2** - Concentração de condomínio fechados por bairros de Fortaleza – 2017

Fonte: Elaborado pela autora.

<i>Bairro</i>	<i>Número de condomínios</i>
Sariranga/Coité	67
Passaré	63
José de Alencar	50
Lagoa Redonda	28
Mondubim	20
Cidade dos Funcionários	19
Edson Queiroz	17
Messejana	16
Engenheiro Luciano Cavalcante	15
De Lourdes	14

**Quadro 1** - Bairros com maior concentração de condomínios fechados em Fortaleza – 2017

Fonte: Elaborado pela autora.

Até a fase de investimentos em condomínios horizontais, os bairros em destaque na Figura 2 tinham como características comuns: a distância em relação aos bairros tradicionais da classe média, o estoque de terras e a ocupação residencial precária. No Quadro 1, listamos os números absolutos de condomínios fechados nos dez bairros com maior concentração desses empreendimentos em Fortaleza – nesse conjunto, Sapiranga, Passaré e José de Alencar se destacam em volume de empreendimentos.

Outro fator que contribuiu para orientação dos residenciais de alto padrão foi a articulação de investimentos público e privados. No caso do Passaré, por exemplo, os proprietários de terras foram fundamentais à valorização do bairro ao articularem a chegada de equipamentos de grande porte como a sede do Banco do Nordeste (BNB). Na porção sudeste, esforços dessa natureza foram ainda mais notórios e se realizaram a partir do eixo constituído pela Av. Washington Soares. Essa Avenida foi desde cedo pensada enquanto um vetor de crescimento da Cidade e desenvolvimento das oportunidades econômicas e imobiliárias do estado. Essa via teve um papel importante ao ligar o bairro Aldeota – marcado por uma ocupação densa de prédios residenciais e comerciais e uma valorização expressiva da terra urbana – à porção sudeste. A avenida orientou, ao longo dos anos, a consolidação de investimentos – envolvendo *shoppings centers*, centros educacionais de variados níveis e

complexidades, lojas sofisticadas, prédios comerciais, centros de convenções, entre outros – articulados à produção residencial de alto padrão, muitas delas, como destacado, inseridas em condomínios horizontais.

## 5 PROXIMIDADE ESPACIAL E DISTÂNCIA SOCIAL

Ao contrário da homogeneidade interna dos condomínios, os espaços extramuros revelam paisagens descontínuas que justapõem riqueza e miséria. Vamos analisar com mais detalhamento o perfil espacial e socioeconômico dos bairros com maior concentração desses enclaves residenciais a partir das variáveis: renda, saneamento básico, mobilidade urbana e tipos de equipamentos públicos, já que consideramos que elas nos dizem algo a respeito do potencial de democratização da qualidade de vida urbana naqueles espaços.

No conjunto dos bairros analisados, Passaré e Sapiranga se destacam, quanto ao incremento de unidades residenciais, com um acréscimo respectivo de 5.658 e 3.312 unidades ao longo de dez anos (Tabela 1). Ambos tiveram um aumento de mais de 60% no número de unidades residenciais para o período e a partir da observação empírica destacamos a importância do mercado imobiliário formal para esse crescimento.

<i>Bairro</i>	<i>Domicílios</i>		<i>Área(ha)</i>
	<i>2000</i>	<i>2010</i>	
Sariranga/Coité	5.317	8.629	482,74
Passaré	9.299	14.957	727,32
José de Alencar	2.704	4.567	317,66
Lagoa Redonda	5.180	7.948	1.198,1
Mondubim	19.740	22.094	720,05
Cidade dos Funcionários	4.171	5.338	284,59
Edson Queiroz	4.692	5.901	1.403,1
Messejana	9.301	12.174	616,1
Engenheiro Luciano Cavalcante	2.386	4.472	342,68
De Lourdes	-	960	137,76

**Tabela 1** - Número de domicílios e áreas por bairros de Fortaleza – 2000/2010

Fonte: Censo/IBGE (2000-2010), IPLANFOR/PMF (2018). Organizado pela autora.

Nos bairros Sapiranga e José de Alencar, o primeiro e o terceiro em concentração de condomínios, a cobertura pelo saneamento básico é limitada e de acordo com o IBGE somente 10,2% das residências no bairro Sapiranga estão conectadas com a rede geral de esgoto ou pluvial. No bairro José de Alencar o dado é ainda pior, 7,2% (IBGE - Censo Demográfico, 2010). Nos demais bairros, o resultado só difere positivamente em relação à média local, no De Lourdes, que possui uma das melhores condições de cobertura de esgoto da Capital, com 85,3% dos domicílios atendidos. No conjunto, Fortaleza tem 59,6% dos seus domicílios conectados a essa rede geral, um pouco acima da média nacional (55,4%), embora bem abaixo de metrópoles como Salvador (90,8%) ou de centros urbanos de menor porte como Aracaju (72,2%). Assim, a proporção desses bairros só é comparável à realidade geral de Fortaleza dos anos de 1980, quando a Cidade tinha um dos piores esgotamentos sanitários do País (COSTA, 1988). Como demonstrado com os dados de adensamento residencial, o quadro desses setores urbanos não diminui a intensidade de investimentos do mercado imobiliário, que por encontrar limites construtivos adequa os projetos ao quadro existente.

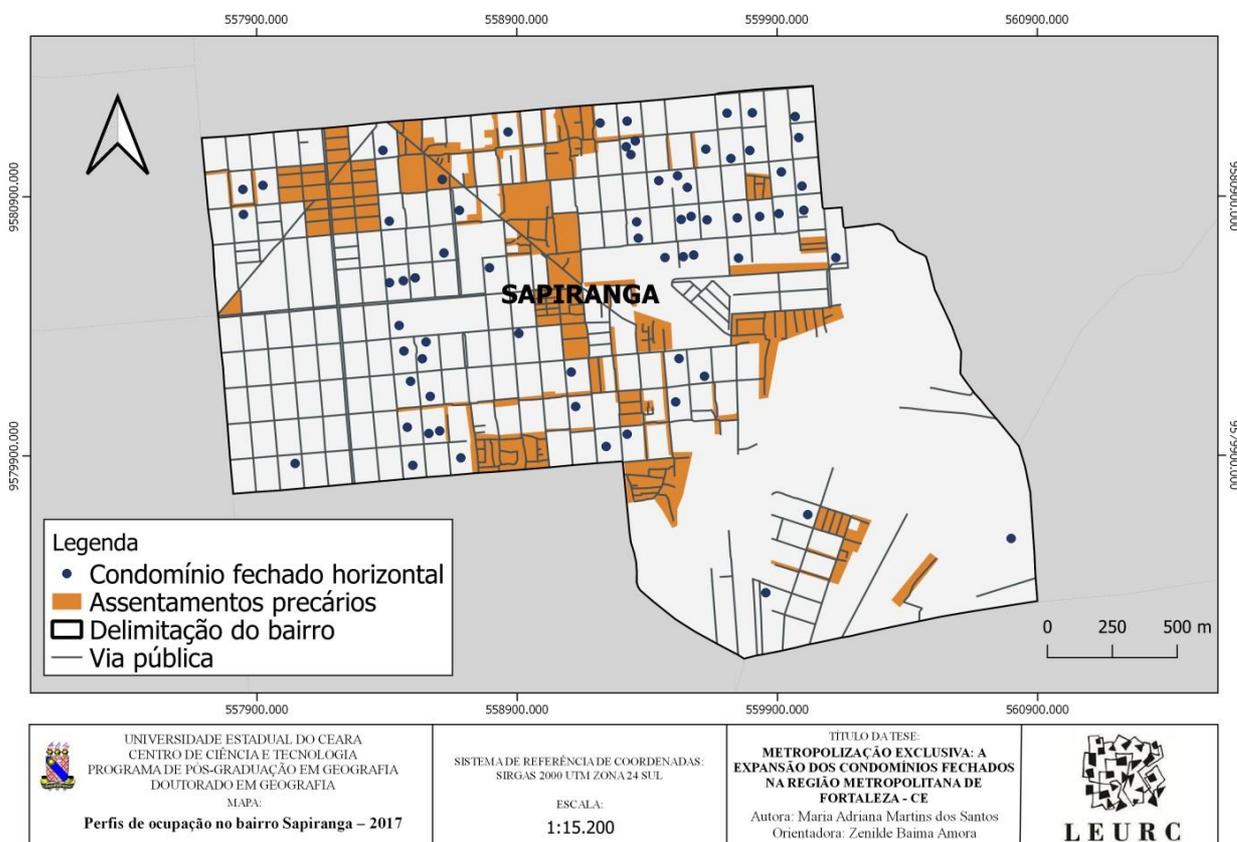
A variável renda domiciliar identifica o problema da desigualdade social e sua flagrante justaposição em mesmo bairro. Os menores valores e os maiores apresentam-se acima da média nacional no bairro Sapiranga, já que o Censo de 2010 apontou que o Brasil possuía 22,6% dos domicílios sendo mantidos com até 1 salário mínimo, enquanto que no topo da pirâmide, aqueles que somavam mais de 10 salários, o estreito grupo equivalia a apenas 7,6%. O bairro De Lourdes também se difere dos demais ao concentrar uma população de alta renda, chegando a apresentar 38% dos domicílios com renda acima de 20 salários mínimos, ainda assim é alto o percentual de domicílios com renda muito baixa (12,6%) se comparado com bairros tradicionais de Fortaleza, como Aldeota (6,3%) e Meireles (6,4%), que embora não sejam homogêneos possuem um perfil residencial predominante de alta renda. Nos bairros José de Alencar, Cidade dos Funcionários, Edson Queiroz e Engenheiro Luciano Cavalcante, há maior distribuição percentual entre as faixas de renda, o que confirma a fragmentação visualizada na paisagem desses bairros.

<i>Bairro</i>	<i>Até 1 SM</i>	<i>Mais de 1 a 2 SM</i>	<i>Mais de 2 a 5 SM</i>	<i>Mais de 5 a 10 SM</i>	<i>Mais de 10 SM</i>
José de Alencar	17,04	21,24	23,36	14,67	23,7
Cidade dos Funcionários	11,78	11,05	23,3	24,09	29,77
Edson Queiroz	19,86	23,59	27,11	13,34	16,1
Engenheiro Luciano Cavalcante	15,43	16,3	24,6	16,03	27,64
Lagoa Redonda	24,94	30,03	31,17	9,22	4,64
Lagoa Sapiranga (Coité)	25,31	26,63	24,67	8,89	14,49
Messejana	19,16	23,57	36,04	15,08	6,14
Mondubim	24,6	30,03	33,38	9,33	2,65
Passaré	26,14	26,44	28,85	13,11	5,45
De Lourdes	12,6	8,33	7,08	12,08	59,9

**Tabela 2** - Rendimento domiciliar por bairro (%) – 2010

Fonte: Censo/IBGE (2010). Organizado pela autora.

Novamente, ressaltamos a diferença dessa “nova periferia” em relação à já adensada e consolidada no setor oeste da Cidade, que possui maior homogeneidade em relação ao perfil econômico, caracterizado pela população mais pobre. Granja Portugal e Bom Jardim, por exemplo, não chegam a ter nem 1% dos domicílios somando mais de 10 SM, ao mesmo tempo em que alcançam um patamar de 33% e 35% respectivamente de domicílios que não ultrapassam 1 SM. Os bairros Lagoa Redonda, Messejana, Mondubim e Passaré apresentam menor proporção de domicílios de mais alta renda em relação aos setores em destaque. Percebemos, no entanto, a existência de trabalhadores mais bem remunerados, o que justifica a presença de projetos de certa monta do mercado imobiliário.



**Figura 3** - Condomínios fechados e assentamentos precários no bairro Sapiranga-Coité – 2017.

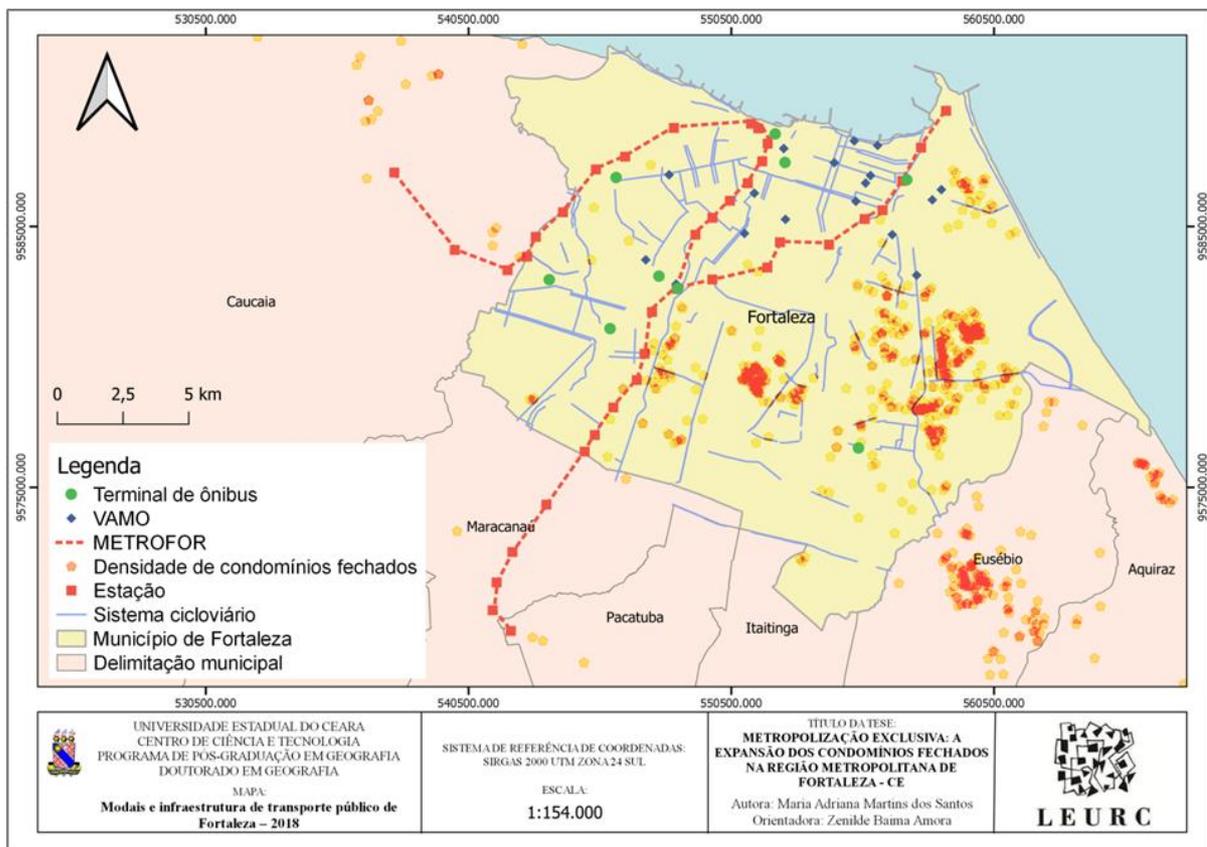
Fonte: Elaborado pela autora.

A distribuição marcada pela proximidade de condomínios e assentamentos precários é o elemento mais flagrante da atual etapa da produção do espaço urbano de Fortaleza. No Figura 3, que destaca o bairro Sapiranga, a disposição entre essas tipologias reflete a falta de um padrão homogeneizante. Podemos afirmar que, em maior ou menor grau, esse padrão se faz também nos demais bairros listados. No espaço, isso fica evidente com uma paisagem descontínua de projetos arquitetônicos sofisticados e residências produzidas por meio da autoconstrução. É comum vermos condomínios de alto padrão rodeados por casas paupérrimas distribuídas ao longo de becos.

Outro aspecto determinante para que possamos entender como vivem as pessoas que moram nessas áreas de expansão recente do mercado imobiliário e como elas se diferenciam em seu cotidiano, é a dinâmica envolvendo a mobilidade urbana. Para quem decide morar em condomínio o par casa/automóvel é indissociável. Caminhar pelas ruas não

está nos planos de quem opta por viver distante dos centros tradicionais e o transporte individual é a forma invariável de deslocamento dessas pessoas, portanto, pouco importa se as áreas possuem ou não variedade de modais.

Há um vazio de modais na porção sudeste da MetrÓpole (Figura 4). Os terminais de ônibus inexistem para parte significativa dos seus bairros e a população mais pobre depende de longos trajetos até que se possa fazer qualquer tipo de baldeação. Os terminais da Messejana e do Papicu, os mais próximos dos bairros aqui destacados, atendem mais de 1/3 do fluxo total dos sete terminais existentes em Fortaleza, demonstrando a saturação em relação à demanda. Analisado mais de perto, esses setores ainda apresentam outras problemáticas, como no caso do bairro De Lourdes, onde inexistem pontos de paradas para o transporte público (FREITAS, 2019).



**Figura 4 - Modais e infraestrutura de transporte público de Fortaleza – 2018**

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da PMF.

No conjunto, o setor sudeste não apresenta uma boa cobertura do transporte público, mesmo se comparada aos bairros periféricos dos quadrantes oeste, e isso, que pouco afeta aos moradores de condomínios, é mais um elemento de distanciamento social para as comunidades pobres que residem nesses setores.

Nessas áreas de expansão, também se complicam os aspectos ligados aos equipamentos que possibilitam um complemento à educação formal para os jovens mais carentes. Embora existam equipamentos públicos e privados de porte, há um verdadeiro vazio quanto a centros culturais e de formação profissional nos setores sudeste, o que se agrava se pensarmos as condições de vulnerabilidade imposta pela renda familiar de parte dessa população. Diferente dessa realidade quantitativa de equipamentos públicos, a presença de instituições privadas que oferecem formação para aqueles que podem pagar é significativa. A inação do Estado associada à capacidade atrativa das classes médias em relação ao setor privado ratificam a segregação e a fragmentação socioespacial desses bairros que possuem opções diversas de lazer e formação profissional, mas a custos que só uma parte da população poderá acessar.

#### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A retomada econômica e a elevação dos preços da terra, em Fortaleza, levaram o setor imobiliário a buscar alternativas para o mercado de classe média fora dos bairros tradicionais. Mas, as áreas urbanas disponíveis, especialmente concentrados nas porções sul e sudeste da Capital, apresentavam desafios que iam da falta de infraestrutura básica à estigmatização social. A solução encontrada pelo setor imobiliário foi oferecer um produto que desse ao comprador a sensação de autonomia em relação ao seu entorno mais imediato. O que foi realizado com a introdução dos condomínios fechados, um tipo habitacional que soma o conforto da casa à sensação de segurança e controle.

A princípio, o condomínio fechado foi uma estratégia implementada em Fortaleza por empresas com menor volume de capital. Isso muda na medida em que as potencialidades – em especial, a relativa à demanda reprimida, para as famílias de média e alta renda

interessadas em viver em imóveis mais amplos e com segurança – ficam demonstradas, tendo em vista a multiplicação desse tipo de empreendimento e a sua valorização.

Em Fortaleza, a existência de ocupações populares dispersas, principalmente, a partir dos anos de 1980, montou uma espécie de paisagem em colcha de retalhos, com muitos setores de reserva especulativa e assentamentos precários. Nas décadas seguintes, boa parte dessas terras foi negociada e convertida em projetos residenciais para a classe média, o que implicou numa produção do espaço intensamente fragmentada.

Com a realização da vida em condomínio, a expressão “do lado de fora” ganhou a conotação simbólica da alteridade indesejável. O “do lado de fora” passou a simbolizar a insegurança e o diferente. Esse outro é a população pauperizada, predominante em números absolutos, que produziu sua moradia como estratégia de enfrentamento da crise das décadas de 1980 e 1990, que abateu os níveis salariais e as oportunidades de desenvolvimento socioeconômico amplo. A condição geral de precarização desses setores periféricos permanece quase sempre inalterada com a chegada dos novos empreendimentos. Em parte, isso se liga à autonomia dos projetos, que eliminam a necessidade da experiência com os espaços e equipamentos públicos, o que, por consequência, reduz o peso da demanda por melhorias nos bairros.

Assim, resta o desafio da integração, o que não se fará sem que se constitua uma sensação de segurança e de apazibilidade nos espaços públicos e abertos. Até lá, é o setor privado que aproveita a formação de um potencial mercado consumidor em novos setores da cidade para instalar seus negócios. Seja como for, a produção de uma cidade moderna, passa pela eliminação das desigualdades socioeconômicas mais profundas. A existência de condomínios fechados, antes mesmo de ser analisada como um problema em si, precisa ser avaliada como um sintoma social associado às péssimas condições de urbanização, à precarização dos equipamentos públicos e à ineficiência do Estado em oferecer as condições mínimas de dignidade ao conjunto da população. Por isso, se o muro é um problema, a sua transposição se dará pela sua obsolescência, ou seja, pela resolução das contradições socioeconômicas mais profundas.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALDIGUERI, C. R. *Metamorfose da terra na produção da cidade e da favela em Fortaleza*. 2017. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

AMORA, Z. B.; COSTA, M. C. L. Fortaleza na rede urbana brasileira: de cidade à metrópole. In: COSTA, M. C. L.; PEQUENO, R. (Org.). *Fortaleza: transformações na ordem urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2015.

BARBOSA, A. F.; AMORIM, R. ; BARBOSA, R. ; CALLIL, V. ; DOWBOR, M. . *O Brasil Real: A desigualdade para além dos Indicadores*. São Paulo: Expressão Popular, 2012.

CALDEIRA, T. P. do R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Ed.34/Edusp, 2000.

CHETRY, M. Os conceitos da metrópole latinoamericana contemporânea: o exemplo da fragmentação socioespacial. *e-metropolis: Revista eletrônica de Estudos Urbanos e Regionais*, Rio de Janeiro, v. 16, p. 61-67, 2014.

COSTA, Maria Clélia Lustosa. *Cidade 2000: expansão urbana e segregação espacial em Fortaleza*. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988. (Mimeo)

FREITAS, F. L. da S. *Fragmentação e expansão urbana: espaços do medo na região metropolitana de Fortaleza-Ceará*. 2019. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2019.

GRANGEIRO, C. M. M. Meio ambiente litorâneo e urbanização: o ambiente produzido na costa leste da cidade de Fortaleza – Ceará. 2012. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2012.

LOPES, F. C. R. Fortaleza (CE) vai continuar andando para o leste: suburbanização, ideologia e cotidiano. 2013. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

PRÉVÔT SCHAPIRA, M. Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, Toluca, México, vol. 2, n. 7, p. 405-431, jan/jun 2000.

SALGUEIRO, T. B. Cidade Pós-moderna: Espaço Fragmentado. **Revista território**, Rio de Janeiro, ano 3, n. 4, p. 40-53, jan/jun 1998.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação socioespacial. *Mercator*, Fortaleza, v. 19, June 2020. ISSN 1984-2201. Available at:

<<http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/e19015>>. Date accessed: 10 jan. 2021. doi: <https://doi.org/10.4215/rm2020.e19015>.

SPOSITO, M. B. E.; GÓES E. M. *Espaços Fechados e Cidades: inserção urbana e fragmentação socioespacial*. São Paulo: Ed. Unesp, 2013.

VIDAL, L. Les mots de la ville au Brésil. Un exemple : la notion de “fragmentation”. *Cahiers des Amériques Latines*, n. 18, p. 161-181. 1994.

## **GATED COMMUNITIES AND SOCIO-SPATIAL FRAGMENTATION IN FORTALEZA**

### **ABSTRACT**

In this article we analyze the process of socio-spatial fragmentation in Fortaleza intensified with the introduction of gated communities. This residential model has assumed, in the last two decades, a relevant role in the territorial displacement of the city's real estate investments. Concentrated mainly in the south and southeast portions, these gated communities share space with precarious housing and form discontinuous landscapes from a socioeconomic point of view. That said and from the understanding that this is not a particular reality in Fortaleza, we present a set of information - obtained from databases of official agencies and from spatial survey and analysis made with geoprocessing software - that can detail this process of socio-spatial fragmentation, also discussed from a bibliographic review. This made it possible to demonstrate a new polarizing socioeconomic effect for Fortaleza, a situation in which there are large numbers of people at both ends of the income scale.

**Keywords:** Socio-spatial fragmentation; Gated community; Real estate Market; Fortaleza.

## **BARRIOS CERRADOS Y FRAGMENTACIÓN SOCIO ESPACIAL EN FORTALEZA**

### **RESUMEN**

En este artículo analizamos el proceso de fragmentación socioespacial en Fortaleza, intensificado con la introducción de barrios cerrados. Tal modelo residencial ha asumido, en las últimas dos décadas, un papel relevante en el desplazamiento territorial de las inversiones inmobiliarias de la ciudad. Concentrados, principalmente, en las porciones sur y sureste, estos barrios cerrados comparten espacio con viviendas precarias y forman paisajes discontinuos desde un punto de vista socioeconómico. Por lo tanto, y con base en el entendimiento de que esta no es una realidad particular en Fortaleza, presentamos un conjunto de información - obtenida de bases de datos de agencias oficiales y de levantamientos y análisis espaciales realizados con software de geoprocésamiento - que pueden detallar este proceso de fragmentación socioespacial, también discutido a partir de una revisión bibliográfica. Como resultado, fue posible demostrar un nuevo efecto socioeconómico polarizador para Fortaleza,

una situación en la que hay un gran número de personas en ambos extremos de la escala de ingresos.

**Palabras clave:** Fragmentación socioespacial; Barrios cerrados; Mercado inmobiliario; Fortaleza.

Recebido: 30/09/2021

Aceito: 19/11/2021