



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Maio de 2011
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

DE TERRITÓRIO DE PASSAGEM AO LUGAR DE MORADIA DEFINITIVA: A URBANIZAÇÃO RECENTE DO MUNICÍPIO DE EUSÉBIO, CEARÁ.

Armando Elísio Gonçalves Silveira (PRODEMA - UFC) - a_silveira30@yahoo.com.br

Arquiteto e Urbanista formado pela Universidade Federal do Ceará em 2008 com especialização em Tecnologia do Ambiente Construído com trabalho defendido no ano de 2010. Atualmente mestrando do Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente.

Marta Celina Linhares Sales (UFC) - mclsales@uol.com.br

Professora Doutora do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará

De Território de Passagem ao Lugar de Moradia Definitiva: A Urbanização Recente do Município de Eusébio, Ceará.

Resumo

Esta pesquisa pretende discutir sobre os impactos sócio-ambientais da urbanização do Município de Eusébio, Ceará, baseada na implantação de empreendimentos fechados (condomínios horizontais e loteamentos fechados) destinados principalmente às classes de alta e média renda da Capital do Estado. A metodologia empregada no trabalho consistiu na observação em campo e através de fotos aéreas sobre o avanço da mancha urbana, representada primordialmente pela implantação de condomínios horizontais e loteamentos fechados nos últimos onze anos. Todos os empreendimentos fechados foram referenciados em base cartográfica retirada do PDDI 2008 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado) do Município de Eusébio consistindo num banco de dados sobre a produção do espaço urbano da área no espaço temporal referido. Tal produção vem causando problemas relativos à mobilidade urbana e à qualidade dos recursos hídricos da região, uma vez que estes são degradados, privatizados e incorporados às áreas dos grandes empreendimentos fechados, particularmente os loteamentos padrão Alphaville. Além disto, esta expansão vem causando problemas sociais, como a segregação residencial proporcionada principalmente pela migração das classes de alta e média renda de Fortaleza para o Município.

Introdução

A recente ocupação do Município de Eusébio, antigo distrito de Aquiraz, Ceará, consiste no objeto de estudo deste trabalho. Trata-se de uma área de estruturação urbana pouco consolidada e ocupada, predominantemente, por sítios e residências de veraneio até meados dos anos 1990. Segundo Accioly (2009), estas tipologias são substituídas por outras ocupando os interstícios urbanos em virtude do “transbordo” de Fortaleza em direção aos municípios vizinhos. Desta forma o Eusébio se torna zona preferencial para implantação de condomínios horizontais e loteamentos fechados promovendo modificações estruturais na ordenação de seu território.

Nos últimos anos, principalmente após sua emancipação no final da década de 1980, este município vem apresentando rápido crescimento em virtude de demandas externas,

pressionado pela expansão do sudeste de Fortaleza e pela instalação de algumas indústrias por meio de incentivos fiscais. Desta forma, progressivamente o município passa a apresentar características de local de moradia definitiva, constituindo-se em zona residencial para as classes de maior poder aquisitivo de Fortaleza e adjacências, perdendo os atributos de local propício para práticas veranistas, muito difundidos no período anterior à sua emancipação, quando o Eusébio pertencia ao município de Aquiraz.

Estas transformações relativas às mudanças no perfil da moradia, de temporária ou veranista para definitiva, têm provocado várias transformações no uso e ocupação do solo do município, como a expansão da mancha urbana sem a devida consolidação das estruturas urbanas (saneamento, transporte, malha viária, etc.), ocasionando problemas relevantes quanto à sustentabilidade sócio ambiental do modelo de ocupação propostos pelos condomínios horizontais e loteamentos fechados. Estes problemas podem ser percebidos pela constante apropriação das áreas de interesse ambiental (margens de recursos hídricos, como os córregos, lagos, pequenos açudes e lagoas) por parte principalmente dos loteamentos fechados padrão Alphaville. Geralmente, estes empreendimentos privatizam estas áreas, impossibilitando o uso do recurso pela maioria da população. A área de interesse ambiental serve como argumento de venda, agregando valor ao empreendimento em prejuízo aos interesses da coletividade.

Esta forma de urbanização, de caráter disperso e totalmente descontextualizada de seu entorno imediato, vem ganhando cada vez mais adeptos nas principais capitais do país, inclusive na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). Muitos defendem a proliferação destes condomínios horizontais e loteamentos fechados devido à crescente onda de violência, que vem afastando significativa parcela da população dos grandes centros urbanos. A especulação imobiliária é um fator fundamental para a propagação destas idéias, enfatizando as comodidades proporcionadas por estes empreendimentos, entre estas a proximidade aos grandes shoppings, colégios, entre outros estabelecimentos. A viabilização destes equipamentos reside no fato de estarem localizados em áreas de expansão urbana dotadas de vias de fluxo rápido, permitindo fácil acesso aos centros adensados através do uso indiscriminado do automóvel particular.

Tal modelo de apropriação do espaço pode provocar danos graves ao meio ambiente na região compreendida pelo município de Eusébio e adjacências, como a poluição e aterramento dos recursos hídricos (córregos, rios, lagoas e açudes) e a criação de simulacros urbanos, que tendem a recriar espaços de convivência fechados e constantemente monitorados, que negam a cidade existente e o entorno imediato, concorrendo para a descaracterização do sítio natural, por meio da ocupação de áreas

ambientalmente frágeis e do aumento da segregação social, colaborando para elevação dos níveis de intolerância entre as classes sociais.

O objetivo geral desta pesquisa consiste em analisar a problemática advinda da implantação de condomínios horizontais e loteamentos fechados no Município de Eusébio, integrante da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), amparada pelas seguintes metas: investigação do processo de ocupação das margens dos recursos hídricos por estas tipologias habitacionais através do monitoramento por fotos aéreas e a criação de um banco de dados sobre a produção de Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados nos últimos onze anos.

Metodologia e Delimitação do Problema

A área de estudo em análise abrange o Município de Eusébio, pertencente à Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), Ceará, detentor de uma população estimada em 40.000 habitantes distribuídos em aproximadamente 80km² de território (IBGE/IPECE 2009). Trata-se de um município urbano, apresentando crescimento atrelado às demandas de Fortaleza, sede de uma região metropolitana composta por dezesseis municípios. A construção civil, favorecida pelas particularidades do local (proximidade com Fortaleza e o litoral leste do Estado), tem impulsionado o crescimento da região, observada pelo número de condomínios horizontais e loteamentos fechados oferecidos no mercado, destinados preferencialmente às classes de maior renda de Fortaleza.

A construção de um banco de dados sobre a produção destes equipamentos no espaço temporal de onze anos (2000 até o presente) forneceu subsídios para a discussão da produção do espaço urbano no município. Através da localização georreferenciada destes equipamentos, em base cartográfica oficial fornecida pela Prefeitura (Ver figura 01) e por meio de fotos aéreas retiradas no ano de 2000 e de 2008, foi visualizado o avanço da mancha urbana impactando o ambiente natural (córregos, rios, lagoas e açudes). Assim, resguardado pelo Código Florestal, as Áreas de Preservação Permanente (APP) foram traçadas nesta cartografia retratando as possíveis agressões às margens dos recursos hídricos, indicando da mesma forma as privatizações efetuadas às lagoas e aos açudes da região por condomínios horizontais e loteamentos fechados. Em seguida os empreendimentos fechados (condomínios horizontais) foram agrupados em uma tabela e classificados em três grandes grupos (médio, médio-alto e alto padrão) de acordo com as seguintes variáveis: área edificada, número de banheiros, de quartos, de suítes, de vagas de garagem; existência de área de lazer, de dependência de empregada e preço do imóvel.

Este material oferecerá elementos para o diagnóstico socioambiental do município de

Eusébio (etapa seguinte da dissertação de mestrado em andamento), subsidiando a discussão sobre os efeitos desta expansão urbana de caráter elitista e excludente.

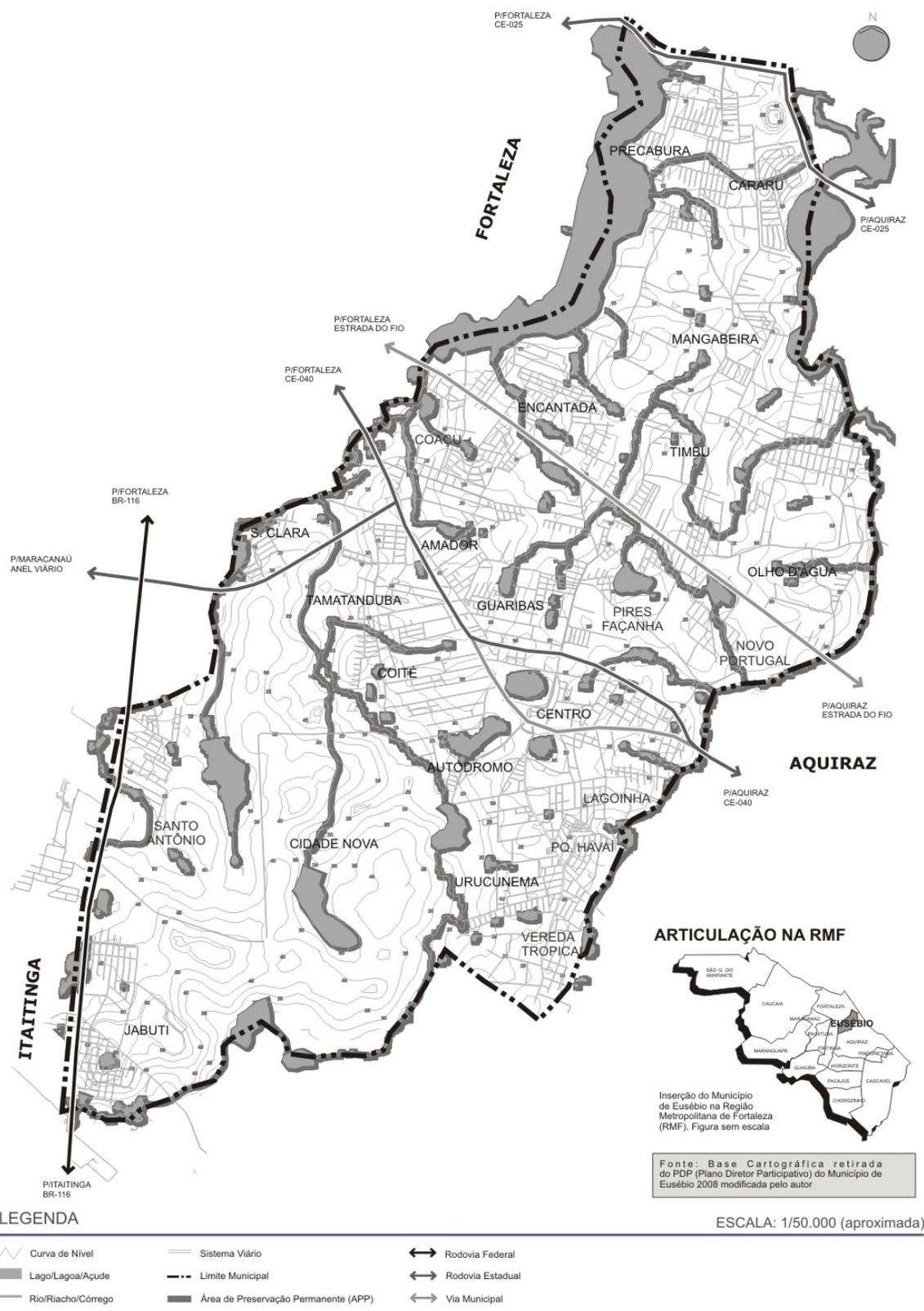


Figura 01: Base Cartográfica do Município de Eusébio. Fonte: PDDI 2008 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado) modificado pelo autor. OBS: Figura sem escala.

Referencial Teórico

Nos últimos anos várias metrópoles brasileiras vêm passando por mudanças em suas conformações urbanas. A reestruturação urbana promovida pelos transportes possibilitou estas mudanças físicas nas cidades, permitindo um crescimento urbano esgarçado e disperso, inserido em um contexto de áreas metropolitanas.

Segundo Reis (2006), essas mudanças podem ser visualizadas nos centros antigos das principais metrópoles brasileiras. Até a primeira metade do séc XX, os centros urbanos eram espaços de convergência, pois aglutinavam várias atividades ligadas ao comércio, aos serviços e ao lazer. Progressivamente, desde a segunda metade do séc XX, esses espaços vêm perdendo vitalidade.

Tal processo, segundo Villaça (2005), aumentou consideravelmente após a década de 1970 com a tomada do centro das principais metrópoles brasileiras pela violência. Este fator permitiu a saída das classes de média e alta renda do centro, abrindo espaço para sua ocupação por miseráveis e ambulantes, contribuindo para fragilizar a relação entre classes de média e alta renda e o centro.

A perda da qualidade de vida urbana no centro adensado vem desestimulando a permanência das classes de média e alta renda a permanecerem no local, mudando o perfil desta centralidade. “Um processo de ajuste sócio-espacial conduzem à constatação da eleição do centro da cidade como bairro preferencial de negócios e serviços para a periferia” (SILVA 2007, pg.116, 117). Desta forma, “as pessoas de melhor renda acabam indo para os “cinturões verdes”, ou seja, para os condomínios fechados construídos longe do centro, os quais invadem áreas verdes reservadas, geralmente localizadas nos limites das regiões metropolitanas”. (ZANELLA, 2006, p.22).

A estruturação espacial da metrópole brasileira tende segundo Villaça (2005), a se organizar em setores de círculo, diferentemente das metrópoles européias organizadas por meio de círculos concêntricos. Esta diferenciação é explicada devido à menor dimensão de nossa classe de média e alta renda em relação a este segmento nas metrópoles européias. A relação simbiótica, segundo o autor, entre tais classes e o centro nas metrópoles européias existe devido a esta estruturação espacial constituída de círculos concêntricos. Em nossas metrópoles, a estruturação em setores de círculos promove o progressivo desligamento entre as classes de média e alta renda em relação ao centro.

Segundo Reis (2006), este processo pode ser percebido na forma como a sociedade se apropria do espaço urbano. A cidade tradicional, composta de um núcleo central rodeado por uma periferia, cede espaço a um novo modelo formado por inúmeras centralidades, cujas formas e padrões são bastante distintas do anterior. Alguns equipamentos como os

shoppings e centros de negócios, típicos da cidade contemporânea, assumem o papel desempenhado pelos centros das cidades antigas, porém com outras formas de apropriação do espaço, gerando outras formas de gestão espacial, como o sistema condominial.

Chamados de “enclaves fortificados” segundo Teresa Caldeira (1997), estes centros constituem espaços ou equipamentos que podem assumir variadas funções. Geralmente são de caráter privado, destinados às classes de média e alta renda, para fins de moradia, trabalho, consumo e monitorados por sistemas de segurança. Sua função é ampliar a participação da esfera privada na gestão de espaços públicos de maneira restritiva e segregativa.

A segregação social definida por Villaça (2001), no qual diferentes classes ou camadas sociais se concentram com maior predominância em diferentes bairros ou regiões da metrópole possui um caráter diferenciado em relação às demais classes sociais no Brasil. Segundo Souza e Silva (2003), nas classes de alta renda ocorre o processo de segregação voluntário, ou seja, fruto do desejo das classes dominantes de residirem afastadas do centro urbano consolidado. No outro extremo, representado pelas classes de baixo poder aquisitivo, ocorre a segregação compulsória, onde o indivíduo é obrigado a residir na periferia urbana devido ao preço da terra ser mais barata em relação ao centro urbano consolidado.

Segundo Sabatini (2003), na América Latina a questão econômica possui maior importância para manutenção da problemática. Em relação à América do Norte, outras questões, como a racial, contribuem para a disseminação do fenômeno.

A visão limitada da sociedade sobre o problema da violência urbana é outro fator contribuinte para a manutenção da segregação social. Muitos concordam que se isolando em “enclaves fortificados” dotados de complexo aparato tecnológico de segurança estarão protegidos da violência das cidades. Essa prática segundo Marcelo Lopes de Souza (2002) colabora para o aumento do problema, pois restringe a convivência entre desiguais, acarretando intolerância e preconceito entre os indivíduos.

Outro fator preponderante para a disseminação desta tipologia habitacional é a legislação urbanística, mais precisamente a Lei 6766/79, que é omissa quanto ao tratamento da problemática dos condomínios horizontais e loteamentos fechados. Na época da aprovação desta lei não existia essa modalidade de parcelamento do solo. Entretanto, alguns autores, como Souza e Silva (2003) acreditam que a legislação, juntamente com a ausência de uma política habitacional condizente com a realidade brasileira, colaborou para o surgimento de inúmeros loteamentos irregulares pelas capitais brasileiras e dos condomínios horizontais e loteamentos fechados, pois estes últimos oferecem vantagens

significativas aos seus produtores ao liberá-los da obrigatoriedade das sanções impostas pela lei.

É necessário diferenciar condomínio horizontal de loteamento fechado. O primeiro é também denominado redundantemente de condomínio fechado, talvez para reforçar o caráter de exclusividade destes empreendimentos. “Nos condomínios horizontais, todo o espaço coletivo é propriedade privada. Nos loteamentos, uma parte torna-se de lotes privados e outra se integra ao espaço público da cidade. Portanto, os loteamentos fechados não podem ser tratados como condomínios fechados”. (SILVA FERREIRA, 2008, pg.23). Entretanto, devido à ausência de uma legislação federal ou municipal para regulamentação de condomínios horizontais, muitas vezes estes condomínios são criados na forma de loteamentos, “através da concessão outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários da área, ficando o concessionário responsável por todas as despesas da concessão, inclusive de manutenção e conservação dos bens públicos nela contidos”. (COSTA, 2006, pg.301).

Estes empreendimentos exigem cada vez mais áreas para implantação, provocando conflitos na relação entre o espaço natural e o construído. Desta forma o espaço natural sofre pressões para atender a crescente demanda por espaço construído, cuja conseqüência pode ser visualizada na descaracterização ambiental dos recursos hídricos, como os córregos, lagos, lagoas e açudes, e na perda de áreas de convivência para a população do município. Segundo Odum e Barret (2007), se os condomínios horizontais fossem mesclados por ecossistemas mais naturais, diversificados e preservados perpetuamente, como parques e reservas ambientais, existiriam uma série de espaços recreacionais tornando mais harmônica a transição entre o espaço natural e construído.

Segundo Leff (2008), os desequilíbrios ecológicos oriundos do crescimento econômico não são recentes. Nos trópicos as formas de apropriação do espaço natural por parte da população propiciaram impactos ambientais consideráveis em momentos históricos distintos. Atualmente, o processo de degradação ambiental assume proporções planetária, exigindo novas percepções sobre a relação sociedade, meio ambiente e espaço natural, objetivando a concretização de organizações sociais ambientalmente sustentáveis.

Este modelo de urbanização de caráter excludente e elitista, baseado em baixas densidades populacionais, ocupando espaços generosos do território municipal, pode ser visualizado em várias metrópoles brasileiras, inviabilizando a geração de uma cidade compacta, onde poderia ocorrer uma relação mais harmoniosa entre o espaço natural e o construído. A persistência deste modelo poderá modificar completamente o sítio natural do município, através da ocupação sem critério das margens dos recursos hídricos e da

substituição da mata nativa por outras espécies para a consolidação de uma paisagem cenográfica, excessivamente tematizada, remetendo a valores e conceitos tipicamente europeus.

O Município de Eusébio

O Município de Eusébio se constitui numa aglomeração recente, emancipado no final da década de 1980, e formado por vinte e três bairros (Centro, Santa Clara, Tamatanduba, Coité, Autódromo, Lagoinha, Parque Havaí, Urucunema, Vereda Tropical, Cidade Nova, Santo Antônio, Jabuti, Coaçu, Amador, Guaribas, Pires Façanha, Novo Portugal, Olho D'Água, Timbú, Encantada, Mangabeira, Precabura e Cararu), segundo PDDI 2008. Estes bairros constituem um mosaico disforme, marcado por uma malha viária desconexa, formada por inúmeros sítios, chácaras e loteamentos que não dialogam entre si, gerando um tecido urbano de mobilidade difícil e que fragmenta as comunidades mais isoladas, principalmente as mais afastadas do centro.

O território do Município é relativamente pequeno (cerca de 80km² de extensão) e não possui distritos. Logo após sua emancipação foi decretado como área totalmente urbana, abrindo precedentes para a urbanização intensa observada no local. Este fato, aliado a localização estratégica do Eusébio, próxima da Capital e do litoral leste do Estado, intensificou o adensamento dos principais corredores viários que cortam o município, entre estes o Anel Viário, as Rodovias BR-116 e CE-040. Os dois primeiros são caracterizados pela ocupação de caráter industrial e de habitações populares. Ambas as regiões foram contempladas com subsídios fiscais para atração de indústrias que motivaram a migração de um contingente populacional para tais áreas, juntamente com investimentos públicos nas áreas de habitação, saúde e transporte. Entretanto, tais investimentos não foram capazes de impulsionar o desenvolvimento desejado ao município, pois este ainda continua muito dependente de Fortaleza, principalmente no setor de serviços. A região da CE-040 apresenta perfil predominantemente residencial, visualizado pela presença de sítios, chácaras, residências unifamiliares, condomínios horizontais e loteamentos fechados. Nesta região percebemos claramente a mudança do perfil de ocupação da área, de moradia temporária para definitiva, através da transformação progressiva dos sítios e chácaras em empreendimentos fechados voltados principalmente para as classes de alta renda de Fortaleza.

Esta mudança no perfil de ocupação vem causando impactos negativos aos recursos hídricos da região, através da degradação (aterramento, mudança nos cursos de água,

entre outros) e da privatização destes. Os grandes loteamentos fechados da região (Quintas do Lago, Alphaville Eusébio e Quintas das Fontes) incorporaram parte dos recursos hídricos e suas margens ao seu interior, impedindo o acesso destes para os demais membros da coletividade. No caso dos condomínios horizontais o impacto mais recorrente aos recursos hídricos é observado no aterramento e desvio do canal dos rios, problema que em médio prazo poderá causar descaracterização do ambiente por meio da impermeabilização do solo e assoreamento das lagoas, trazendo repercussões quanto ao clima urbano, mais notadamente no aumento das temperaturas médias em virtude da mudança no uso e ocupação do solo.

Outro problema decorrente desta ocupação reside na questão da segregação residencial. Trata-se de um fenômeno bastante comum em áreas de urbanização baseada na implantação de empreendimentos fechados que não dialogam com o entorno existente. Durante as visitas de campo, vários servidores da prefeitura municipal afirmaram que os moradores destes empreendimentos não vivenciam o município apesar de residirem nele. Isto ocorre devido à dependência do Eusébio em relação à Fortaleza, fato que explica o desenvolvimento exógeno do local, fruto de demandas externas, originária do espraiamento da Capital do Estado em direção aos municípios vizinhos. Esta problemática será discutida em mais detalhes na etapa seguinte da dissertação em andamento.

Os Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados do Município de Eusébio

Os empreendimentos fechados do município foram agrupados em duas categorias diferentes: loteamentos fechados e condomínios horizontais. Os loteamentos fechados consistem numa modalidade de parcelamento onde as áreas públicas são incorporadas pelo empreendimento, prática legislada de acordo com as regras legislação municipal. Quanto aos condomínios horizontais, a terra é coletiva aos condôminos e não há necessidade de doação de terras, pois estes são implantados em loteamentos já aprovados anteriormente.

Os primeiros se encontram localizados nas proximidades da Rodovia CE-040 ocupando o espaço de grandes glebas de terras ocupadas anteriormente por sítios de veraneio. A exceção à regra é o Alphaville Fortaleza, cujo acesso é realizado pela CE-025 ainda no território de Fortaleza. Entretanto, os lotes deste empreendimento estão localizados no Município de Eusébio, fator preponderante para inclusão deste empreendimento nesta análise.

Em geral são equipamentos extensos, dotados de vários lotes onde os proprietários

possuem liberdade para edificação de suas casas, seguindo os ditames da legislação urbanística (código de obras e posturas) própria destes empreendimentos. Os lotes em média possuem mais de 500m² (Ver Tabela 01) e estão dispostos seguindo um desenho de caráter modernista, cujo urbanismo é bastante funcionalista por meio da separação das funções urbanas (habitação, trabalho, circulação e lazer), originando um tecido urbano de uso pouco diversificado e dependente do automóvel particular.

Tabela 01: Loteamentos Fechados do Município de Eusébio (2000-2011)				
Nome	Localização	N° de Lotes	Área Lote (m²)	Área Total (m²)
Alphaville Fortaleza	Cararu	797	770	1.188.200
Alphaville Eusébio	Pires Façanha	497	500	535.000
Quintas do Lago	Coaçu	283	495	320.000
Jardins Ibiza	Coaçu	357	377	385.783
Quintas das Fontes	Guaribas	192	450	290.000
Vivendas do Ramalhete	Lagoinha	52	420	37.000

Fonte: Prefeitura Municipal de Eusébio

Nestes empreendimentos o percentual de áreas a serem doadas ao poder público, de acordo com a Lei 6766/79, é respeitado. Entretanto, este fica restrito ao interior do equipamento, impedindo o acesso às áreas livres à maioria da população. Tal prática tem impactos negativos quanto à degradação dos recursos hídricos, devido à privatização destes e em relação à perda de qualidade do ambiente urbano, em virtude do cercamento de áreas públicas que poderiam ser destinadas à construção de praças e espaços para uso do público em geral. Além disto, estas privatizações concorrem para acentuar a segregação residencial, fenômeno que poderá originar tensões entre as classes sociais distintas, gerando intolerâncias e episódios de violência.

Os condomínios horizontais (ver Figura 02) se apresentam em maior numero, localizados preferencialmente na faixa lindeira compreendida pelo entorno da Rodovia CE-040 e adjacências. Tais empreendimentos seguem o eixo de expansão sudeste de Fortaleza viabilizado pelo fácil acesso à capital e grande oferta de terrenos, cujos preços são em geral mais atrativos quando comparados aos imóveis localizados em bairros nobres de Fortaleza. De acordo com reportagem publicada no Jornal o Diário do Nordeste, em abril de 2006, o Eusébio foi considerado a “bola da vez”, pois o aumento no preço dos imóveis em Fortaleza tornou a região atrativa para os investimentos imobiliários. Diversas construtoras atuam na região, onde merece destaque a Construtora Guia, que lançou vários condomínios horizontais na região denominados “Villages”, cujo conceito incorpora a mistura de valores

das chácaras, como terrenos de dimensões generosas, aos das moradias modernas dotadas de equipamentos de segurança e controle (cercas elétricas, portarias e alarmes).

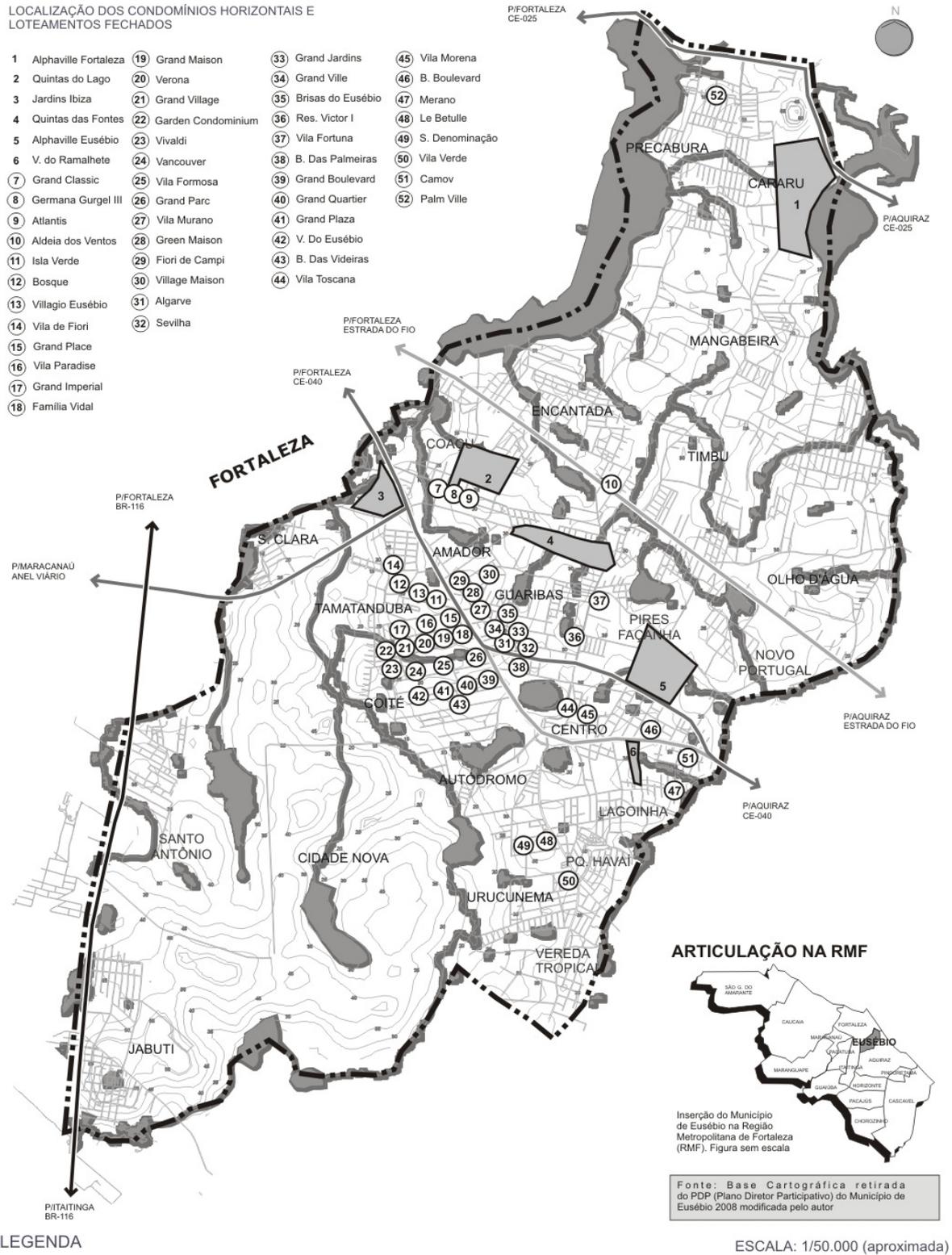


Figura 02: Localização dos condomínios horizontais e loteamentos fechados do Município de Eusébio. OBS: Figura sem escala.

Estes equipamentos apresentam padrões tipológicos variados, classificados em três grandes grupos: médio, médio-alto e alto padrão (ver Tabela 02). Esta tabela foi realizada através da comparação das variáveis (área edificada, número de banheiros, de quartos, de suítes, de vagas de garagem; existência de área de lazer, de dependência de empregada e preço do imóvel) dispostas em uma matriz alimentada durante as pesquisas de campo e consulta as construtoras e as imobiliárias atuantes na região. Entretanto, devido à complexidade das variáveis em questão, esta matriz não será mostrada neste artigo

Tabela 02: Classificação dos Condomínios Horizontais do Município de Eusébio (2000-2011)		
Médio Padrão	Médio-Alto Padrão	Alto Padrão
Green Maison	Grand Classic	Isla Verde
Villagio Eusébio	Germana Gurgel III	Grand Village
Village Maison	Grand Maison	Grand Place
Vila Fortuna	Atlantis	Grand Imperial
Bosque	Vila de Fiori	Algarve
Garden Condominium	Vila Paradise	Sevilha
Vila Murano	Verona	Residencial Victor I
Grand Jardins	Vivaldi	Grand Boulevard
Bosque das Palmeiras	Vancouver	
Vila Toscana	Bosque das Videiras	
Bouganvílea Boulevard	Vila Morena	
Merano	Le Betulle	
	Palm Ville	

OBS: Alguns condomínios horizontais não foram mencionados por falta de informações

Os condomínios horizontais apresentam áreas bem menores quando comparados aos loteamentos fechados. Os terrenos destes possuem áreas que variam entre 3.000 a 20.000m², embora a maioria se concentre no intervalo entre 5.000 a 10.000m². A área construída da casa varia no intervalo entre 90 a 350m² garantindo variedade de tipologias de acordo com o poder aquisitivo e tamanho das famílias. Em geral tais equipamentos dispõem de área de lazer e dependência de empregada, mostrando que o programa de necessidades das casas é semelhante. O item que mais varia é o tamanho e a quantidade de residências distribuídas no condomínio juntamente com o seu preço, ditado principalmente pela localização. De maneira genérica, quando mais próximo das rodovias de acesso mais valorizado é o imóvel. A maior concentração de condomínios horizontais é encontrada nos bairros de Tamatanduba e de Coité, seguida pelo do Centro, do Amador e do Coaçu. Todos

são bairros que possuem boa articulação com a Rodovia CE-040, fato que evidencia o modelo de urbanismo dependente de Fortaleza. Muitos condomínios horizontais se aproveitam disto enfatizando a proximidade do empreendimento com a Capital do Estado, representado em seus folders ou ilustrações o tempo (em minutos) necessário para se alcançar os equipamentos de porte (shoppings, hospitais, escolas, restaurantes) localizados em Fortaleza.

A construção indiscriminada destes empreendimentos poderá em curto prazo causar modificações ao ambiente urbano deste município, seja pela descaracterização da vegetação existente ou pela progressiva impermeabilização do solo devido às edificações, que ao contrario dos loteamentos fechados, são massas compactas responsáveis entre outras questões pela modificação do microclima da localidade. Nos últimos onze anos o município tem sido alvo da especulação imobiliária que tende a agravar a situação através do desmonte de antigos sítios e chácaras para implantação destes condomínios. Muitos deles não oferecem espaços para instalação de árvores de grande porte, que poderiam atuar como elementos moderadores do microclima urbano. Os atrativos do sítio existente, como os relativos ao aprazível ambiente rural, poderão ser em breve extintos em virtude desta urbanização de caráter elitista e excludente.

Da mesma forma que os loteamentos fechados, os condomínios horizontais promovem a segregação residencial, uma vez que o entorno destes equipamentos é negligenciado, totalmente desprovido de espaços ou áreas de lazer públicas. Assim, o espaço público residual se transforma apenas nas ruas que acessam estes equipamentos, cuja paisagem é marcada por muros, cercas elétricas e guaritas de segurança para intimidar a aproximação do alheio ou estranho. A permanência desta pratica poderá gerar uma cidade de desenho excludente cujo efeito será notado no incremento de episódios de violência, fato já vivenciado por alguns moradores destes empreendimentos, segundo relatos coletados em pesquisas de campo.

Considerações Finais

O Município de Eusébio vem passando por modificações estruturais na configuração espacial de seu território devido às pressões exercidas por Fortaleza, cuja expansão sem limites passa a influenciar na ocupação dos municípios vizinhos. O território anteriormente ocupado por sítios e chácaras progressivamente é modificado pela implantação de empreendimentos fechados destinados preferencialmente à moradia das classes de média e alta renda de Fortaleza. Este processo, iniciado no final da década de 1990 ainda se encontra em pleno curso e seus impactos sócio-ambientais ainda não foram mensurados,

embora possamos realizar um paralelo com outras regiões cujo crescimento urbano seguiu as regras dos interesses privados.

A data de aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) deste município no ano de 2000 consiste em um marco temporal relevante desta pesquisa. Este plano permitiu a consolidação de um desenvolvimento urbano de caráter exógeno, inserindo o município na dinâmica urbana metropolitana, permitindo através da lei de parcelamento e uso do solo a implantação de condomínios horizontais e loteamentos fechados em grandes glebas, alterando a conformação ambiental do sítio natural e favorecendo a migração da população de alta renda de Fortaleza em direção às margens do eixo da Avenida Washington Soares e Rodovia Ce-040.

Quanto à ocupação das margens dos recursos hídricos, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU 2001) do município afirma que os condomínios horizontais e os loteamentos fechados não podem impedir o acesso aos recursos hídricos e demais áreas integrantes do patrimônio público. Como percebemos, a legislação proíbe a privatização dessas áreas. Entretanto, falta diretrizes para disciplinar a produção do espaço urbano do município.

Alguns instrumentos de controle urbano, previstos na lei 10.257, denominada de Estatuto da Cidade, poderiam ser implementados, com algumas adaptações, na região, visando proteger estas áreas de ocupações indevidas, pois a simples proibição por lei não resolve o problema. A ocupação destas áreas por populações de baixa renda é um tema bastante recorrente, merecendo atenção do poder público para possíveis remoções destas populações para locais seguros, propícios para o desenvolvimento da função habitacional. Porém, as classes mais favorecidas economicamente muitas vezes ocupam estas mesmas áreas, através de empreendimentos fechados que descaracterizam o sítio natural, com o consentimento da administração municipal.

No município temos inúmeros exemplos de loteamentos que fazem uso desta prática, explorando economicamente o potencial paisagístico do recurso hídrico em benefício da população moradora do equipamento. Trata-se de um problema que envolve interesses conflitantes, mesclando atores ou segmentos sociais distintos, em um embate onde o mais forte ou poderoso tem o poder de decisão.

O frágil ambiente institucional do município colabora para o oferecimento de várias concessões para aprovação destes empreendimentos objetivando o desenvolvimento da região à custa da vinda de uma nova população que irá dinamizar a economia do município. A dúvida é sobre o custo deste desenvolvimento, de caráter privado e excludente, que

assume muitas vezes a função da gestão municipal, inviabilizando o sonho de uma cidade sustentável e acessível para todos.

Bibliografia

ACCIOLY, Vera Mamede. **A metrópole e o impacto das políticas públicas na expansão urbana: Fortaleza entre 1980 e 2008.**

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **A Cidade de Muros.** Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/ Edusp 2000.

COSTA, Heloísa Soares de Moura (org). **Novas Periferias Metropolitanas – A Expansão Metropolitana em Belo Horizonte: Dinâmica e Especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte,** editora Arte: 2006

LEFF, Enrique. **Saber Ambiental.** Editora Vozes. 2008.

LOPES, Marcelo. **Mudar a Cidade:** uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 2002.

ODUM, P Eugene; BARRET, W Garret. **Fundamentos da Ecologia.** Cengage Learning. 2007.

REIS, Nestor Goulart. **Algumas notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano.** FAU/LAP. 2006.

SABATINI, F. **Tendências de la segregacion residencial urbana em latinoamerica: reflexion a partir del caso de Santiago.Santiago do Chile.** Séries Azul n 24, Instituto de Estudos Urbanos, Pontificia Universidade Católica. 1998.

SILVA, José Borzacchiello da. **Ceará: um novo olhar geográfico.** A região metropolitana de Fortaleza. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha. 2007.

SILVA, Paula Francisca Ferreira da. **A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005).** Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo / Escola de Engenharia de São Carlos (USP / EESC). 2008.

SILVA E SOUZA, Florésia. **A produção habitacional contemporânea e a auto exclusão dos ricos no espaço urbano de Natal RN (1995-2003).** Dissertação de Mestrado - Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN). 2004.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Urbano e Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo. Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute. 2001.

ZANELLA, Maria Elisa. **Inundações urbanas em Curitiba/PR: impactos, riscos e vulnerabilidade socioambiental no Bairro Cajuru.** Tese de Doutorado. Curitiba: UFPR, 2006. 256 p.