JEFFERSON SILVA DE SOUZA



CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Estudo de Caso em Boa Vista (RR) e Vizinhança

EDITORA

2022

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Estudo de Caso em Boa Vista (RR) e Vizinhança

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Estudo de Caso em Boa Vista (RR) e Vizinhança

JEFFERSON SILVA DE SOUZA

BOA VISTA/RR
2022

Editora IOLE

Todos os direitos reservados.
A reprodução não autorizada desta publicação, no todo ou em parte, constitui violação dos direitos autorais (Lei n. 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.



EXPEDIENTE

Revisão
Elói Martins Senhoras
Maria Sharlyany Marques Ramos

Capa
Abinadabe Pascoal dos Santos
Elói Martins Senhoras

Projeto Gráfico e Diagramação
Elói Martins Senhoras
Rita de Cássia de Oliveira Ferreira

Conselho Editorial
Abigail Pascoal dos Santos
Charles Pennaforte
Claudete de Castro Silva Vitte
Elói Martins Senhoras
Fabiano de Araújo Moreira
Julio Burdman
Marcos Antônio Fávaro Martins
Rozane Pereira Ignácio
Patrícia Nasser de Carvalho
Simone Rodrigues Batista Mendes
Vitor Stuart Gabriel de Pieri

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO-NA-PUBLICAÇÃO (CIP)

So1 SOUZA, Jefferson Silva de.

Condomínios horizontais fechados: Estudo de caso em Boa Vista (RR) e vizinhança. Boa Vista: Editora IOLE, 2022, 229 p.

Série: Geografia. Editor: Elói Martins Senhoras.

ISBN: 978-65-996307-4-3
https://doi.org/10.5281/zenodo.6368382

1 - Boa Vista. 2 - Condomínio Horizontal. 3 - Espaço Urbano. 4 - Geografia Urbana.
I - Título. II - Senhoras, Elói Martins. III - Geografia. IV - Série

CDD–900

A exatidão das informações, conceitos e opiniões é de exclusiva responsabilidade dos autores.



EDITORIAL

A editora IOLE tem o objetivo de divulgar a produção de trabalhos intelectuais que tenham qualidade e relevância social, científica ou didática em distintas áreas do conhecimento e direcionadas para um amplo público de leitores com diferentes interesses.

As publicações da editora IOLE têm o intuito de trazerem contribuições para o avanço da reflexão e da *práxis* em diferentes áreas do pensamento e para a consolidação de uma comunidade de autores comprometida com a pluralidade do pensamento e com uma crescente institucionalização dos debates.

O conteúdo produzido e divulgado neste livro é de inteira responsabilidade dos autores em termos de forma, correção e confiabilidade, não representando discurso oficial da editora IOLE, a qual é responsável exclusivamente pela editoração, publicação e divulgação da obra.

Concebido para ser um material com alta capilarização para seu potencial público leitor, o presente livro da editora IOLE é publicado nos formatos impresso e eletrônico a fim de propiciar a democratização do conhecimento por meio do livre acesso e divulgação das obras.

Prof. Dr. Elói Martins Senhoras

(Editor Chefe)

Copyright © Editora IOLE
2022

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO | 09

CAPÍTULO 1 |
Marcos Teóricos do Conceito de Espaço 27

CAPÍTULO 2 |
Breves Considerações sobre Boa Vista (RR) 57

CAPÍTULO 3 |
Condomínios Horizontais Fechados: A Quem Interessa? 91

CAPÍTULO 4 |
A Percepção da População de Boa Vista-RR
sobre os Condomínios Horizontais Fechados 175

CONSIDERAÇÕES FINAIS | 195

REFERÊNCIAS | 201

SOBRE O AUTOR | 221

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

O processo de urbanização é um fenômeno social e está ligado ao surgimento e crescimento das cidades, caracterizando-se como uma das mais intensas e agressivas formas de relacionamento entre o homem e o meio. Ao longo da história, as mais distintas sociedades do mundo que passaram pelo processo de industrialização se urbanizaram, sendo a Revolução Industrial um fator determinante neste processo.

Segundo Santos (2008), a urbanização desenvolvida com o advento do capitalismo, apareceu na Europa como fato moderno logo depois da Revolução Industrial. Mais recentemente, e paralelamente à modernização, ela se generaliza nos países subdesenvolvidos, por isso, costuma-se associar a ideia de urbanização à industrialização.

Nesta perspectiva, é possível afirmar que com o acelerado processo de urbanização das cidades, diversos fatores tornam-se determinantes neste processo, como por exemplo, o processo de industrialização, crescimento demográfico, entre outros.

No Brasil, foi somente a partir da segunda metade do século de XX que o processo de urbanização se intensificou, apoiando-se essencialmente no êxodo rural. Sendo assim, Santos (1993) afirma que partir da década de 1950 é que ocorre um forte movimento de urbanização e elevado crescimento demográfico nas cidades brasileiras, principalmente, nas cidades da região Sudeste.

Silva e Macêdo (2009) acrescentam que a urbanização se configurou como um fenômeno da segunda metade do século XX, portanto, bastante recente. Suas características estão expressas na paisagem urbana das cidades e metrópoles brasileiras, como consequência de vários fatores, tais como: o êxodo rural, ligado ao

excedente de mão-de-obra do campo; a industrialização tardia e a modernização das atividades agrícolas, associadas à concentração de pessoas nas grandes metrópoles; o aumento do poder aquisitivo da população, beneficiados pela expansão do capital financeiro na economia e; a inovação tecnológica e o aumento da produtividade das indústrias de bens de consumo, para suprirem as necessidades da vida urbana.

Portanto, no processo de urbanização das cidades brasileiras, estes foram alguns fatores determinantes para a ocorrência deste fenômeno. Salienta-se ainda que esse processo não se dá de forma análoga, uma vez que são diferentes os graus de desenvolvimento e de ocupação prévia das diversas regiões brasileiras.

Neste sentido, ao propor uma discussão sobre o processo de (re) produção do espaço urbano, torna-se necessário fazer uma reflexão das forças ou agentes que atuam nesse espaço. De acordo com Corrêa (1989), os agentes que atuam na (re) produção do espaço são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos que vão configurar o espaço a partir das ações desencadeadas por eles.

É importante frisar que o processo de (re) produção do espaço urbano não ocorre de forma homogênea, visto que, as estratégias de atuação desses agentes se dão de acordo com interesses diversos no que diz respeito às formas de uso e ocupação do solo no âmbito da cidade, como por exemplo, os de interesses especulativos. Neste contexto, a configuração espacial urbana daí resultante, expressa o poder de ação dos agentes envolvidos.

Compreende-se ainda a partir de Corrêa (1989) que na (re) produção do espaço urbano, há determinadas localidades que são privilegiadas no que se refere à destinação de investimentos em detrimento de outras. Em decorrência disso, a cidade revela

desigualdades e contradições deste processo que, em muitos casos podem ou não resultar na valorização dessas áreas.

Assim, compreende-se que a cidade pode ser entendida como o resultado da ação humana sobre o meio a qual habita. Ao se apropriar do espaço urbano, o homem transforma em um curto período de tempo a fisionomia dos lugares, refletindo, dessa forma, num determinado momento histórico na relação homem x natureza.

Neste sentido, a cidade de Boa Vista, localizada na região Centro-Leste do estado de Roraima, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2016), conta com uma população estimada em 326. 714 habitantes. Assim, ressalta-se que Boa Vista nas últimas décadas, tem sido marcada por um acentuado processo de crescimento populacional e expansão urbana e, como consequência, apresenta constantemente alterações em sua configuração espacial.

Reforçando este pensamento, Veras (2009) esclarece que nas últimas décadas o estado de Roraima obteve um acentuado crescimento populacional, tornando Boa Vista, capital do estado, um núcleo polarizador e centralizador de ações políticas de ocupação.

A dinâmica de (re) produção do espaço urbano de Boa Vista presenciada nas últimas décadas e, proveniente de ações promovidas por agentes sociais, tem se destacado, principalmente, pela ação dos promotores imobiliários e do Estado na inserção de novas formas de ocupação e uso do solo.

No processo de (re) produção do espaço urbano, o setor imobiliário é responsável por ações determinantes que irão promover mudanças em determinadas parcelas do espaço, mudando não somente a paisagem, mas ganhando esta nova funcionalidade. Santos (1988) afirma que o setor imobiliário organiza o espaço de forma hierárquica, pois o mesmo é quem define ações como a comercialização e financiamento de terrenos.

Conforme Gomes *et al.* (2003), os promotores imobiliários colocam à venda loteamentos os quais na maioria das vezes possuem pouca ou nenhuma infraestrutura, onde os compradores se organizam e lutam para obterem equipamentos urbanos e serviços coletivos, como por exemplo, asfalto, água encanada, energia elétrica, postos de saúde, escolas, dentre outros, gerando benefícios não somente para quem está produzindo seu espaço, mas também, para aqueles que deixaram suas terras "esquecidas" aguardando valorização.

Os promotores imobiliários agem diretamente no processo de (re) produção do espaço, onde o principal objetivo de sua ação é o lucro, realizando estudos detalhados em determinados recortes espaciais, visando traçar o perfil das principais atividades econômicas que estão em expansão e a partir daí investem maciçamente em marketing.

Portanto, os promotores imobiliários reorganizam o espaço destinando loteamentos para a classe de alta renda, incorporando-os às melhores áreas da cidade, onde possui infraestrutura adequada, promovendo a construção de formas de moradia com arquitetura que atrai este público-alvo.

Já a construção de empreendimentos para a classe de baixa renda só é viável para os promotores imobiliários quando o Estado participa diretamente nesta ação, fazendo o papel de subsidiador. Carlos (2001, p. 298) descreve sobre a parceria dos promotores imobiliários com o Estado, afirmando que "o Estado exerce sua capacidade racional de intervir no espaço que aparece no discurso e ganha sentido nos personagens que tomem a defesa da operação urbana".

Portanto, a habitação caracteriza-se como uma necessidade básica e fundamental do homem, dando-nos uma visão precisa sobre o modo de vida urbana. Carlos (2008, p. 13) afirma que "o processo

de reprodução espacial envolve uma sociedade hierarquizada, dividida em classes, produzindo de forma socializada para consumidores privados". Portanto, a cidade se caracterizará como um produto apropriado diferencialmente para cada indivíduo.

Nesta perspectiva, o mercado imobiliário atual e, em constante expansão, traz ao cidadão uma nova proposta de moradia, aproveitando-se de diversos fatores, tais como, crescimento desordenado das cidades, falta de segurança, de infraestrutura, dentre outros, que levam o cidadão a refugiar-se em meios de moradia modernos.

Assim sendo, os condomínios horizontais fechados, também conhecidos como enclaves fortificados, apresentam-se como modelos de moradia modernos que surgem nos mais diversos contextos urbanos e sociais. O surgimento dos mesmos no Brasil se deu a partir da década de 1970, porém é somente a partir da década de 1980 que estes se expandem para as demais regiões brasileiras e são vistos ainda como um fenômeno globalizado em constante expansão até os dias atuais.

Caldeira (2000) diz que a principal justificativa para a implementação e expansão dos condomínios horizontais fechados no Brasil, se dá pelo medo da violência urbana presente no dia a dia das metrópoles desde meados do século XX, dando-se com maior ênfase na década de 1980.

A proliferação de condomínios horizontais fechados passou a representar a fuga dos problemas urbanos existentes, de maneira que, extrapolou os limites das grandes cidades, pois até mesmo as médias e pequenas cidades passaram a usufruir deste novo conceito de moradia.

Por sua vez, Raposo (2002) conceitua condomínios fechados (CFs) como um conjunto de edifícios de habitação unifamiliar e conjuntos mistos que incluem edifícios isolados e/ou conjuntos de

edifícios de habitação coletiva e unifamiliar. Dessa forma, passando a integrarem a paisagem urbana, transformando-a e configurando-a.

As principais características que configuram estes modelos de habitação se dão principalmente, pelo fato de possuírem equipamentos privados de uso coletivo, acesso de pessoas e de veículos restrito, geralmente controlado por uma equipe de segurança e, possuem natureza de propriedade privada coletiva.

Os condomínios fechados são regidos pela Lei nº 4.591/64 que regulamenta a construção de residências ou edifícios (horizontais ou verticais) em um mesmo terreno, sendo estabelecidas frações ideais aos respectivos condôminos dividindo-se em espaços de uso individual/familiar e espaços de uso coletivo.

Já Becker (2005) destaca que podem existir diversas formas e tipologias de condomínios, podendo eles se apresentarem de forma horizontal, vertical, residencial ou comercial. A mesma define condomínios horizontais fechados, como aqueles cujas edificações são casas, e não prédios de apartamentos.

Destaca-se ainda que, estes empreendimentos são vistos como produtos residenciais específicos, vindo a ser largamente privilegiados desde sua implementação no Brasil, constituindo-se em um padrão internacional de acelerada difusão.

Sendo assim, este livro tem como objetivo geral, analisar a (re) produção do espaço urbano, a partir dos condomínios horizontais fechados e sua dinâmica socioespacial no município de Boa Vista-RR e entorno. Para tanto, foram escolhidos alguns empreendimentos imobiliários desta natureza, que são: Condomínio Pátio Cauamé (no bairro Cauamé), Residencial Ilhas Gregas (no bairro Cidade Satélite), Garden Park Mall Residence (no bairro Caçari), Condomínio Florais Boa Vista (na BR-401) e, Colina Park Chácara Clube (na RR-205).

Quanto aos objetivos específicos, estes foram propostos da seguinte maneira: mapear os condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista – RR e entorno; identificar e descrever os agentes sociais que atuam na (re) produção do espaço urbano do município de Boa Vista-RR e entorno, destacando os condomínios horizontais fechados; verificar os critérios de escolha do poder privado em relação à localização da implementação dos condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista-RR e entorno; identificar e descrever a legislação pertinente nas esferas municipal, estadual e federal, que dispõe sobre os condomínios horizontais fechados e o parcelamento do solo urbano.

Quanto à estrutura, este livro está dividido em quatro capítulos, além da Introdução e das Considerações Finais.

Sendo assim, no primeiro capítulo está disposto o arcabouço teórico que fundamentou a pesquisa. Na ocasião, discutiram-se alguns conceitos que nortearam a dissertação como: a evolução do conceito de espaço nas escolas geográficas, o espaço urbano e os agentes promotores do espaço urbano. Para isso, buscou-se apoio em autores como: Henri Lefebvre, Milton Santos, David Harvey, Ana Fani Alessandri Carlos, Roberto Lobato Corrêa, Antônio Carlos Robert de Moraes, entre outros.

O segundo capítulo apresenta os aspectos históricos e geográficos do processo de formação do espaço urbano de Roraima, destacando os principais fatores que contribuíram na dinâmica de produção do mesmo. Igualmente, é pertinente enfatizar a formação do espaço urbano da cidade de Boa Vista-RR, buscando nesse percurso, uma contextualização que permita maior compreensão das mudanças atuais. Para tanto, amparamo-nos principalmente nos seguintes teóricos: Vale (2005), Silva (2007), Vieira (2007) e Veras (2009).

O terceiro capítulo destina-se a uma abordagem teórica, onde buscou-se contextualizar os condomínios horizontais fechados, levando em consideração, vários aspectos, tais como: origem, expansão imobiliária, especulação, insegurança, controle, acesso, status social, legislações específicas, e outros mais que se fizerem necessários. Ressalta-se, que este capítulo se propõe ainda a realizar uma caracterização dos condomínios horizontais fechados que estão sendo implementados no município de Boa Vista e entorno, bem como, traçar o perfil das empresas envolvidas neste processo. Assim, ancoramo-nos em autores como: Caldeira (2000), Raposo (2002), Becker (2005), entre outros.

O último capítulo apresenta os resultados e as discussões oriundas da pesquisa de campo realizada junto à população da cidade de Boa Vista, além da percepção destes, em relação à implementação de condomínios horizontais fechados na cidade e em seu entorno. Por fim, têm-se as considerações finais, onde serão retomados os objetivos, além das contribuições que a pesquisa possa deixar para futuros estudos.

JUSTIFICATIVAS DA PESQUISA

A preocupação com o tema se deu no programa de Pós-Graduação em Geografia (PPG-GEO), em conversa com o orientador e também, nas disciplinas de Fundamentos Teóricos e Conceituais da Geografia, e Produção do Espaço Urbano, onde foram debatidos temas como: conceitos-chave da Geografia, expansão urbana, planejamento urbano, crescimento demográfico, (re) produção do espaço urbano, entre outros, e; Seminários de Dissertação, que além de levantar questões no que diz respeito à elaboração de um projeto de pesquisa consistente, proporcionou novas reflexões dentro do campo científico.

A cidade de Boa Vista–RR vem nas últimas décadas passando por um intenso processo de expansão urbana e crescimento demográfico, gerando assim novas formas de uso e ocupação do solo, além de novas dinâmicas socioespaciais. Desta forma, esta pesquisa apresenta uma justificativa sob os aspectos social, científico e pessoal.

Justificativa Social

O estudo da implementação de condomínios horizontais fechados destinados à população de alta renda na área urbana do município de Boa Vista-RR e entorno fundamenta-se na procura de respostas na relação entre dinâmica populacional, localização dos empreendimentos e o papel dos agentes produtores do espaço. Os condomínios horizontais fechados ressaltam o rearranjo de camadas sociais no espaço e envolve mudanças na organização da sociedade e no processo de elitização socioespacial. Ressalta-se que a implementação desses enclaves fortificados pode contribuir para o processo de auto-segregação socioespacial, que está cada dia mais presente nas cidades.

Justificativa Científica

Sendo graduado em Geografia e respectivamente futuro mestre, esta pesquisa poderá dar uma visão científica ao assunto. O presente estudo sobre a implementação de condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista-RR e entorno compõe-se de uma nova visão de como está ocorrendo este processo e ainda pode contribuir para uma reflexão sobre a fragmentação das cidades.

Estudar cientificamente a implantação de condomínios horizontais fechados na área urbana do município de Boa Vista-RR e entorno poderá descortinar diversos aspectos no que tange a maneira como se dá o processo de (re) produção do espaço urbano da mesma. Sendo assim, a partir dos resultados alcançados, estes poderão oferecer subsídios para outras pesquisas que venham a ser desenvolvidas com o mesmo viés.

Justificativa Pessoal

Como morador de Boa Vista-RR há mais de 20 anos e na vivência cotidiana da mesma, pude acompanhar as transformações de seu traçado urbano em decorrência do crescimento populacional e surgimento de novos bairros. É importante destacar também, que como sujeito inserido neste contexto foi possível observar que alguns locais tem sido alvo da implementação de importantes empreendimentos imobiliários, alterando assim, a dinâmica do local em que este se insere.

Sendo assim, é relevante compreender quais os critérios adotados e que levam os promotores imobiliários a investirem em empreendimentos desse porte no município de Boa Vista-RR e entorno, além de esclarecer o papel do poder público na inserção dos mesmos, já que este se configura como um importante agente na (re) produção do espaço urbano.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA

A metodologia aqui proposta apresenta os procedimentos que nortearam o desenvolvimento da pesquisa e que foram determinantes para a elucidação de sua proposta e dos objetivos. Assim, pretende-

se cumprir o que diz Libâneo (1994, p. 53) "a metodologia compreende o estudo dos métodos e o conjunto dos procedimentos de investigação das diferentes ciências quanto aos seus fundamentos e validade, distinguindo-se das técnicas que são a aplicação específica dos métodos".

A presente pesquisa caracteriza-se como um estudo descritivo e exploratório, visto que, Gil (2006) enfatiza que a pesquisa descritiva propicia ao investigador constatar e avaliar as relações entre as variáveis, na medida em que elas se manifestam espontaneamente nos fatos já existentes. Diante disso, o pesquisador constata os dados e posteriormente realiza a manifestação de determinado fenômeno, fato ou situação e passa a descrever seu comportamento.

Já a pesquisa exploratória tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses. Neste sentido, Gonçalves (2014) afirma que a pesquisa exploratória visa à descoberta, o achado, a elucidação de fenômenos ou a explicação daqueles que não eram aceitos apesar de evidentes. A exploração representa, atualmente, um importante diferencial competitivo em termos de concorrência.

Para atingir os objetivos propostos, os passos estabelecidos e utilizados no decorrer dessa pesquisa foram: levantamento bibliográfico, pesquisa documental, trabalho de campo com aplicação de questionário e entrevista com os sujeitos envolvidos na pesquisa. Também foi realizada a interpretação de mapas, imagens, fotografias, entre outras informações que foram importantes para consolidação da pesquisa. A seguir, tem-se o detalhamento de cada etapa.

O embasamento teórico se deu por meio de livros, teses, sites, publicações periódicas especializadas e órgãos públicos, onde foram abordadas questões referentes ao espaço urbano; (re) produção do

espaço urbano; agentes sociais produtores do espaço urbano, organização do espaço urbano; produção capitalista do espaço urbano, processo de urbanização, condomínios fechados, dentre outros que se fizeram necessários.

A primeira etapa da pesquisa foi de cunho qualitativo, iniciando-se pela pesquisa bibliográfica e por meio de pesquisa documental. Gil (2006) afirma que a pesquisa bibliográfica é executada com base em materiais já publicados. Tradicionalmente, esta modalidade de pesquisa inclui material impresso e digital como livros, revistas, jornais, teses, dissertações e anais de eventos científicos, constituindo-se assim, como fontes de dados secundários.

No que se refere à pesquisa documental, Gil (2006) afirma que a mesma é muito parecida com a pesquisa bibliográfica. A diferença em relação à pesquisa bibliográfica está na natureza das fontes, visto que, este método vale-se de materiais que ainda não receberam um tratamento analítico, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetos da pesquisa. Além de analisar os documentos de "primeira mão" (documentos de arquivos, igrejas, sindicatos, instituições etc.), existem também aqueles que já foram processados, mas podem receber outras interpretações, como relatórios de empresas, tabelas, etc.

Ainda se tratando da pesquisa documental, a mesma teve como subsídios órgãos públicos e privados, destacando-se principalmente, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Prefeitura Municipal de Boa Vista (PMBV), Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento (SEPLAN) e Corretoras de Imóveis. Os documentos obtidos por meio das imobiliárias ajudaram no mapeamento dos condomínios horizontais fechados na cidade de Boa Vista-RR, dando-nos uma visão geográfica da distribuição dos mesmos no espaço urbano da respectiva cidade e entorno.

Vale mencionar que para a realização do mapeamento dos condomínios horizontais fechados, o Jornal Folha de Boa Vista foi de suma importância, pois este foi um dos meios de comunicação que os promotores imobiliários utilizaram para divulgação destes empreendimentos, portanto, dando-nos também subsídios para os localizar no espaço geográfico roraimense.

Neste viés, outros dados foram colhidos junto às corretoras de imóveis da cidade, de maneira que fornecessem informações específicas que dessem robustez à pesquisa, tais como: os critérios adotados para escolha da localização dos respectivos condomínios, além do público-alvo; o tamanho dos lotes, imagens dos futuros empreendimentos, plantas que permitissem uma análise mais consistente acerca dos mesmos, entre outros que se fizeram imprescindíveis.

Já em relação aos órgãos públicos, as consultas presenciais e via internet junto ao IBGE, foram primordiais de forma que permitiram a captação de dados referentes a dinâmica populacional, dados socioeconômicos, quantidades de bairros urbanos, entre outras informações relevantes.

Entre outros setores públicos, cabe destacar aqui a prefeitura municipal de Boa Vista, que permitiu principalmente a obtenção de dados no que se refere às legislações específicas que regem e regulamentam os condomínios horizontais fechados no espaço urbano da cidade de Boa Vista.

Os registros fotográficos foram realizados durante as visitas de campo na área de estudo da presente pesquisa, fazendo uso de uma câmera digital modelo Samsung ES75 e também, de uma câmera fotográfica de celular Asus modelo ZE520LK. Também foi utilizado o Google Earth para captação de imagens do ano de 2012 com a finalidade realizar uma análise referente às transformações

socioespaciais em algumas vias que dão acesso aos futuros condomínios.

Para elaboração dos mapas, fez-se uso das imagens de satélite LandSat 5, em resoluções fornecidas pelo Google Earth (2011). Sendo assim, todas as etapas foram realizadas em ambiente SIG por meio do Software ArcGis, versão 10.3.

Portanto, essa primeira etapa da pesquisa nos deu aporte teórico que serviu de base para definir o cenário da produção de conhecimento sobre o espaço urbano, bem como, sobre os condomínios horizontais fechados na cidade de Boa Vista e entorno.

A etapa seguinte foi de cunho quantitativo, onde foram aplicadas entrevistas e questionários para a obtenção de dados primários. As entrevistas foram realizadas junto às corretoras imobiliárias, com o objetivo de levantar dados visando compreender, como por exemplo, os critérios do poder privado em relação à implementação desses empreendimentos na capital roraimense.

Ribeiro (2008) trata a entrevista como a técnica mais pertinente quando o pesquisador quer obter informações a respeito do seu objeto de estudo, o que significa dizer que é possível ir além das descrições das ações, incorporando novas fontes para a interpretação dos resultados pelo próprio entrevistador.

Por outro lado, os questionários foram aplicados junto à população boavistense para verificar sua percepção em relação a estes novos empreendimentos imobiliários. O mesmo contemplou perguntas abertas e semiabertas relacionadas aos dados socioeconômicos dos participantes da pesquisa, acerca dos condomínios e dos bairros aos quais estão inseridos. Foram aplicados ao todo 300 questionários, que corresponde a aproximadamente 0,10% de um universo de 326.714 habitantes, estimativa do IBGE (2016) referente à população da cidade de Boa Vista.

Os questionários foram aplicados em três bairros específicos onde estão sendo implementados os condomínios horizontais fechados no perímetro urbano de Boa Vista, que são: Cauamé, Cidade Satélite e Caçari. Sendo assim, em cada bairro aplicou-se 50 questionários, totalizando juntos 50% do valor total de questionários aplicados. Os outros 150 questionários foram aplicados em locais de grande fluxo de pessoas (Praça das Águas, Orla Taumanan e UFRR) de maneira que permitisse alcançar pessoas dos mais diversos bairros da cidade de Boa Vista. Tal fato se justifica, com o objetivo de não concentrar a aplicação dos mesmos somente nos bairros em que se encontram localizados os futuros condomínios. A partir daí, aplicou-se 50 questionários em cada uma das respectivas localidades citadas anteriormente.

Vale ressaltar que os condomínios localizados no entorno de Boa Vista, ou seja, fora do perímetro urbano, tiveram suas ações de marketing voltadas totalmente para a população boavistense, desta forma, não sendo pertinente a aplicação dos mesmos em localidades próximas aos empreendimentos.

Nesta perspectiva, a metodologia empregando o uso de questionário é descrita por Marconi e Lakatos (2002, p. 98) como "um instrumento de coleta de dados constituído por uma série ordenada de perguntas, que devem ser respondidas por escrito e sem a presença do entrevistador".

Por fim, a etapa seguinte consistiu na sistematização dos dados, que englobou a análise e tabulação dos dados. Enquanto quantitativa, serão empregou-se recursos estatísticos, como a construção de gráficos que sistematizaram as respostas objetivas dos sujeitos questionados. Este recurso, também foi empregado, como auxílio para visualização das incidências, nas respostas subjetivas presentes nas justificativas das respostas das entrevistas. Os questionários foram aplicados nos meses de agosto e setembro de 2017.

CAPÍTULO 1

Marcos Teóricos do Conceito de Espaço

MARCOS TEÓRICOS DO CONCEITO DE ESPAÇO

Pretende-se neste capítulo, expor ao leitor conceitos de espaço e produção do espaço, valendo-se de abordagens teórico-metodológicas já elaboradas por renomados autores, por suas contribuições ao tema, na certeza de que a apreensão desses conceitos venha dar suporte para o entendimento do processo de (re) produção do espaço urbano no contexto da cidade de Boa Vista-RR. Assim sendo, buscou-se, entre outros, embasamento em: Milton Santos, Henri Lefebvre, David Harvey, Roberto Lobato Corrêa, Ana Fani Alessandri Carlos, Marcelo Lopes de Souza e Flávio Villaça.

O CONCEITO DE ESPAÇO

O espaço, objeto de estudo da geografia, é o palco das realizações humanas, onde o homem relaciona-se com o meio, imprime suas marcas e o produz com o intuito de atender aos seus anseios. Portanto, o desafio de compreender o conceito de espaço numa escala mais ampla não é tarefa fácil, visto que, é um viés um tanto complexo, pois cada sociedade vê o espaço de uma maneira que diretamente estará ligada as suas concepções sociais e culturais.

Neste sentido, é de suma importância também, compreender a evolução deste conceito em uma escala temporal. Assim sendo, Santos (1979, p. 42-43) ressalta que:

> Seria impossível pensar em evolução do espaço se o tempo não tivesse existência no tempo histórico, (...) a sociedade evolui no tempo e no espaço. O espaço é o resultado dessa associação que se desfaz e se renova continuamente, entre uma sociedade em movimento

> permanente e uma paisagem em evolução permanente. (...) Somente a partir da unidade do espaço e do tempo, das formas e do seu conteúdo, é que se podem interpretar as diversas modalidades de organização espacial.

Nesta perspectiva, parte-se num primeiro momento pela análise do conceito de espaço no bojo das correntes geográficas que se desenvolveram ao longo do tempo, primeiramente, passando pelo debate dentro da Geografia Tradicional. Posteriormente, a discussão se dará no âmbito da Geografia Teorética-Quantitativa ou Nova Geografia, para que mais adiante se chegue à chamada Geografia Crítica e, por fim, a discussão terá base à luz do pensamento de geógrafos humanistas e culturais.

Incialmente, na Geografia Tradicional o espaço não era visto como um conceito-chave, sendo dada total importância apenas aos conceitos de paisagem e região, e em torno dos mesmos, é que se estabeleciam as discussões relacionadas ao objeto de estudo da geografia.

Na Geografia Tradicional, as discussões que envolvem o espaço estão presentes nas obras de Friedrich Ratzel e Richard Hartshorne. Primeiramente, Ratzel teve suas ideias sobre o espaço muito influenciadas pela política, e sua definição de espaço foi o de "espaço vital".

Moraes (1990) esclarece que o espaço proposto por Ratzel é concebido como base indispensável para a vida do homem, encerrando as condições de trabalho, quer naturais, quer aquelas socialmente produzidas. Portanto, o espaço mesmo que não sendo o principal foco, embasava as teorizações que estavam em evidência naquele determinado momento histórico. Neste contexto:

> Ratzel desenvolve assim dois conceitos fundamentais em sua antropogeografia. Trata-se do conceito de território e de espaço vital, ambos com fortes raízes na ecologia. O primeiro vinculado à apropriação de uma porção do espaço por um determinado grupo, enquanto o segundo expressa às necessidades territoriais de uma sociedade em função do seu desenvolvimento tecnológico, de total de população e de recursos naturais (CORRÊA, 2000, p. 18).

Assim sendo, Moraes (1990, p. 23) esclarece que "seria uma relação de equilíbrio entre a população e os recursos, mediada pela capacidade técnica". Por outro lado, Corrêa (2000) enfatiza que devido à preservação e ampliação do espaço vital, o mesmo, por intermédio da política, em território, torna-se conceito chave da ciência geográfica.

O espaço na visão Hartshorniana, é o espaço absoluto, apresentando um conjunto de pontos existentes entre si e sendo independente de qualquer coisa. É um quadro de referência que não deriva da experiência, sendo apenas intuitivamente utilizado na experiência.

Hartshorne, segundo Braga (2007) aponta três definições para o objetivo da geografia em relação ao espaço, sendo eles: o objetivo da geografia é propiciar a descrição e a interpretação, de maneira precisa, ordenada e racional, do caráter variável da superfície terrestre; a geografia enquanto disciplina busca descrever e interpretar o caráter variável da Terra, de lugar a lugar, como o mundo do homem e por último; a geografia é o estudo que busca proporcionar a descrição científica da Terra como o mundo do homem.

Portanto, o espaço para Hartshorne, aparece apenas como um recipiente que apenas contém coisas, sendo empregado ainda no

sentido de superfície. Nesta perspectiva, caberia a geografia constituir-se como ciência encarregada de estudar todos os fenômenos dispostos espacialmente e, por outro lado, a história teria a incumbência de estudar os fenômenos conforme a dimensão do tempo.

Em seu livro "Propósitos e Natureza da Geografia", Hartshorne (1978) buscou no conceito de unicidade, o embasamento teórico para os estudos geográficos, onde cada porção do espaço absoluto corresponde ao lócus de uma combinação única entre diferentes fenômenos.

Neste sentido, o caráter de um recorte espacial seria visto pela partição singular do espaço e integração entre fenômenos relacionados entre si. O pesquisador então encarrega-se de buscar a integração do maior número possível desses fenômenos. Hartshorne caracterizou essa forma de abordagem como Geografia Idiográfica.

Posterior a esta corrente, a Geografia Teorética-Quantitativa ou Nova Geografia compreendida entre os anos de 1950 e 1970, tratou pela primeira vez o espaço como conceito-chave da geografia, e é possível indagar que foi a primeira vez que o conceito de espaço de fato foi trabalhado (CORRÊA, 2000).

Baseada também no positivismo lógico e na revolução teorética-quantitativa da década de 1950, esta corrente do pensamento geográfico trouxe novas formas de entender o espaço. Nesta corrente adotou-se a visão da unidade epistemológica da ciência, baseada nas ciências da natureza.

> Denomina-se Geografia "Teorética e Quantitativa" ou Geografia "Neopositivista" a corrente que começou a se formar logo após a Segunda Guerra Mundial [...]. Esta escola se caracterizou pelo emprego maciço das técnicas matemático-estatísticas

> na geografia, provocando uma verdadeira revolução no seio dessa ciência [...] (CAMARGO; REIS JÚNIOR, 2007, p. 83).

Portanto, a Geografia Teorética-Quantitativa se manifestou, sobretudo, através da quantificação e da abordagem sistêmica. Para Santos (1986), a quantificação ocorreu em razão da procura de uma linguagem matemática para dar cientificismo à geografia.

Na abordagem do positivismo lógico, para ser considerado científico, o conhecimento deve ser mensurável por técnicas matemáticas. Assim, é utilizado o emprego de técnicas estatísticas como: média, desvio-padrão, coeficiente de correlação, entre outras (CORRÊA, 2003).

Na visão de Christofoletti (1985), a Geografia Quantitativa se caracterizou pelo maior rigor na aplicação da metodologia científica embasada no Positivismo Lógico ou Neopositivismo, no uso de técnicas de estatística e matemática, na abordagem sistêmica e no uso de modelos. Desenvolveu-se especialmente na Suécia, nos Estados Unidos, na Grã-Bretanha e na Rússia.

Desta forma, a base da Geografia Teorética-Quantitativa se debruça na aplicação do método hipotético-dedutivo, que de maneira geral, caracteriza as ciências naturais. Conforme Popper (2013) a lógica subjacente ao método hipotético-dedutivo é a de que existe uma realidade externa à nossa existência, e esta realidade pode ser apreendida, ainda que de maneira aproximada, por meio de princípios da lógica e da matemática.

Corrêa (2000) afirma que no âmbito da corrente Teorética-Quantitativa, o espaço é considerado sob duas visões que não são mutuamente excludentes. Sendo a primeira, por intermédio da planície isotrópica e, de outro lado, de sua representação matricial.

> A planície isotrópica é uma construção teorética que resume uma concepção de espaço derivada de um paradigma racionalista e hipotético-dedutivo. Admite-se como ponto de partida uma superfície uniforme tanto no que se refere à geomorfologia como ao clima e à cobertura vegetal, assim como à sua ocupação humana: há uma uniforme densidade demográfica, de renda e de padrão cultural que se caracteriza, entre outros aspectos, pela adoção de uma racionalidade econômica fundada na minimização dos custos e maximização dos lucros ou da satisfação. A circulação nesta planície é possível em todas as direções (CORRÊA, 2000, p. 20-21).

Portanto, nesta planície isotrópica há uma uniformidade em relação à densidade demográfica, de renda e de padrão cultural que se caracteriza pela adoção de uma racionalidade econômica fundada na minimização dos outros custos e maximização dos lucros ou da satisfação. A circulação desta planície é possível em todas as direções. Sobre esta planície de lugares iguais desenvolvem-se ações e mecanismos econômicos que levam a diferenciação dos espaços.

Já as representações matriciais e topológicas, conforme Corrêa (2000) devem se constituir em meios operacionais que permitam extrair um conhecimento sobre localizações e fluxos, hierarquias e especializações funcionais, sendo uma importante contribuição que liberada de alguns de seus pressupostos como: a planície isotrópica, a racionalidade econômica, a competição perfeita e a a-historicidade dos fenômenos sociais, pode ajudar na compreensão da organização espacial.

Chegando até a década de 1970, esta apresenta-se como um marco dentro da ciência geográfica, visto que, surge a então chamada Geografia Crítica, fundada no materialismo histórico e na dialética marxista. Essa revolução no pensamento geográfico rompe, por um

lado com a Geografia Tradicional e, por outro, com a Geografia Teorética-Quantitativa.

Para Harvey (1980) a principal crítica em relação à Geografia Teorética-Quantitativa, assenta-se no fato de que, apesar dos resultados obtidos no estudo dos padrões espaciais, as técnicas da Geografia Quantitativa não eram suficientes para explicar os processos socioeconômicos subjacentes a estas distribuições, nem apreender o componente das ações e intenções dos agentes sociais.

Os críticos desta corrente do pensamento geográfico defendiam que a quantificação deixou de ser uma ferramenta auxiliar do geógrafo em sua análise, e tornou-se o referencial básico das pesquisas. Em consequência disso, os estudos se preocupavam mais com os modelos matemáticos e com a estatística do que em compreender as relações sociais e espaciais presentes no espaço.

Vale destacar ainda que a quantificação tem como méritos o enriquecimento da Geografia com o uso de modelos matemático-estatísticos, a inserção dos computadores na análise e a busca de aprimoramento metodológico. Porém, o uso demasiado dessas técnicas, que são modelos aplicados nas ciências naturais, não dava conta de solucionar todas as questões impostas às Ciências Sociais.

Na Geografia Crítica, o espaço reaparece como conceito-chave, e o debate principal sobre o tema se debruçavam nas obras de Marx, onde se discutia se o espaço estava ausente ou presente, e por outro lado, qual a natureza e o significado do espaço. Portanto, as principais discussões dentro da concepção marxista debruçam-se em David Harvey, Yves Lacoste, Massimo Quaine, Neil Smith entre outros. Em relação ao Brasil, ressalta-se a intensa produção científica elaborada pelos geógrafos Milton Santos e Ruy Moreira.

A influência do marxismo levou a uma nova orientação na prática política dos geógrafos, que trataram de romper com a neutralidade defendida pela corrente positivista e passaram a buscar

maior envolvimento em propostas de mudanças sociais. Para Moraes (1983), os geógrafos críticos, em suas diferenciadas orientações, assumem a perspectiva da transformação da ordem social.

Por sua vez, Corrêa (2000) destaca que Lefébvre teve uma importante contribuição no que se refere à natureza e significado do espaço em suas obras, principalmente, *La production de l'Espace* (1974) e *Espacio y Política* (1976). Lefébvre teve um papel importante nesta escola quando argumenta que o espaço desempenha um papel ou uma função decisiva na estruturação de uma totalidade, e uma lógica, de um sistema. Continua o autor explicando que o espaço entendido como espaço social, vivido, em estreita correlação com a prática social não deve ser visto como espaço absoluto, vazio e puro, lugar por excelência dos números e das proporções.

Na concepção de Braga (2007) o espaço é entendido como lócus da reprodução das relações sociais de produção, isto é, reprodução da sociedade. Milton Santos também foi outro geógrafo importante na construção do conceito de espaço a partir da análise da formação socioespacial, afirmando ainda não ser possível conceber uma determinada formação socioeconômica sem recorrer ao espaço, e que, modo de produção, formação socioeconômica e espaço são categorias interdependentes.

Neste sentido, o mérito da conceitualização de Milton Santos de formação socioespacial está no fato de se explicitar teoricamente que uma sociedade só se torna concreta através do espaço que ela produz, e o espaço só é inteligível através da sociedade.

A natureza e o significado do espaço aparecem em diversos estudos de Santos quando o mesmo aborda o papel das formas e interações espaciais, os fixos e os fluxos a que ele se refere. Santos contribuiu significativamente para a compreensão da organização espacial dos países subdesenvolvidos, explicando a coexistência de dois circuitos da economia, um circuito superior e outro inferior.

Assim, a década de 1970 marca não somente o surgimento da Geografia Crítica, mas também da chamada Geografia Humanística e Cultural. Corrêa (2000, p. 30) afirma que "contrariamente às geografias Crítica e Teorética-Quantitativa, por outro lado, a Geografia Humanística está assentada na subjetividade, na intuição, nos sentimentos, na experiência, no simbolismo e na contingência".

Lencione (2009, p. 149), destaca que "a fenomenologia prioriza a percepção e entende que qualquer ideia prévia que se tem sobre a natureza dos objetos deve ser abolida". Portanto, o contato do indivíduo com o mundo dos objetos exteriores, numa dimensão subjetiva, se dá através da percepção pelas experiências vividas por cada indivíduo.

Para Entrikin (1980) o humanismo contemporâneo contido na Geografia dá ênfase ao estudo de significados, valores, metas e propósitos. Sendo assim, a Geografia Humanista e Cultural tem como objetivo, enaltecer em sua abordagem teórica as experiências individuais e a subjetividade para o conhecimento do espaço geográfico.

Ressalta-se ainda, que esta corrente de pensamento fundamentada na fenomenologia e no existencialismo, procura valorizar a experiência do indivíduo ou do grupo, com o objetivo de compreender o comportamento e as maneiras de sentir das pessoas em relação aos seus lugares, ou seja, a cultura dos grupos sociais.

Para Cavalcante (1998) as noções de espaço e lugar aparecem como conceitos-chaves no âmbito da Geografia Humanística. Sendo que o lugar constitui-se naquele em que o homem se encontra adaptado, no qual está integrado. O lugar não é toda e qualquer localidade, mas aquele que apresenta uma significância afetiva para uma pessoa ou grupo de pessoas.

Neste sentido, um dos principais geógrafos que abordam o conceito sobre a ótica da percepção é Yi-Fu Tuan, na obra

"Topofilia". Tuan (1980) define o termo Topofilia como o elo afetivo entre a pessoa e o lugar, sendo ainda um termo concreto como experiência pessoal vivida. O mesmo ainda considera a percepção, as atitudes e os valores envolvidos na relação entre os seres humanos e o meio ambiente.

Sendo assim, o espaço passa a ter o significado de espaço vivido e percebido que simultaneamente através dos cinco sentidos e da mente, as pessoas percebem o espaço a sua volta e interagem com ele tornando-se conscientes do mesmo. A percepção se desenvolve como resposta desses sentidos aos estímulos externos e fornece à pessoa conhecimentos imediatos a respeito do que a cerca.

Lima (2007) esclarece que a apreensão sensível e imediata do espaço, refere-se ao sentido, mas para que este tome um significado ou conceito é preciso a reincidência de uma série de experiências regulares e retroativas.

Por sua vez, Merleau-Ponty (1999) diz que o algo percebido não é um simples amontoado de sensações e memórias. Quando se assume o fenômeno, descobre-se um todo que se projeta com um significado próprio e assim constitui o fundamento da experiência.

Enfim, tomando como ponto de partida as reflexões supramencionadas, é possível afirmar que através da percepção é que se constrói o conhecimento de espaço. Ou seja, a percepção é um dos processos necessários para a estruturação do mundo para a pessoa. O espaço envolve um complexo de ideias. A percepção visual, o tato, o movimento e o pensamento se combinam para dar sentido característico de espaço, possibilitando a capacidade para reconhecer e estruturar a disposição dos objetos.

Destaca-se ainda que para a Geografia Humanística e Cultural, a noção de espaço está associada de maneira muito próxima com a linha de pensamento do filósofo alemão Kant, onde o espaço não é absoluto, nem relativo e nem relacional. Em Kant o espaço

apreendido pela mente humana, que capta a realidade, mas de forma limitada. Portanto, o espaço é a forma pelo qual estabelecemos relações entre os fatos exteriores a nós, ou seja, é uma forma de sistematização das coisas no plano exterior.

O ESPAÇO URBANO

O espaço urbano essencialmente reúne as ações da sociedade que o cria e recria na medida de suas ações e intenções sobre o mesmo. A dinâmica atribuída ao espaço urbano é causa e efeito das ações e reações estabelecidas nele e com ele, e este se apresenta em sua dimensão histórica e social como lócus das ações da sociedade.

Neste sentido, a configuração que é imposta ao espaço urbano está diretamente ligada à atividade humana sobre o meio, resultantes das distintas formas de uso e ocupação do solo. Assim, a cidade pode ser entendida como espaço urbano, sendo que o mesmo é concebido como:

> O conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como: o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviço e de gestão; áreas industriais e áreas residenciais, distintas em termos de forma e conteúdo social; áreas de lazer; e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão (CORRÊA, 1989, p. 7).

Portanto, o espaço urbano manifesta-se como o lócus da diversidade das relações sociais e econômicas, caracterizando-se ainda como a expressão da principal base territorial para o

desenvolvimento do capitalismo, a cidade. Para Santos (2006), é no espaço urbano que se encontra a produção, a comercialização, os investimentos e as transações que configuram a dinâmica da circulação do capital sobre o território.

Em Corrêa (1989, p. 12), o espaço urbano também é fator condicionante da sociedade: "o condicionamento se dá através do papel que as obras fixadas pelo homem, as formas espaciais, desempenham na reprodução das condições de produção e das relações de produção".

A partir desta visão, compreende-se que no processo de (re) produção do espaço urbano há lugares se tornam mais valorizados que outros, devido às características que estes assumem. Sendo assim, o espaço apresenta-se como um produto social em constante processo de (re) produção.

Carlos (2008, p. 52) reforça este pensamento, afirmando que "são os diferentes modos de apropriação do espaço que vão pressupor as diferenciações de uso do solo e a competição que será criada pelos usos, e no interior do mesmo uso". Portanto, sendo os interesses e as necessidades de cada indivíduo contraditórias, a ocupação do solo não se dará sem que existam contradições.

Ao abordar a produção do espaço urbano, Castro (1980, p. 13) afirma que:

> A produção do espaço urbano, em suas linhas mais gerais, consiste na modificação de um território para que sobre o mesmo possa assentar-se e viver uma população, se a produção do espaço é capitalista, a produção que se realiza para o mercado, e o território modificado, o espaço produzido, tem um valor de troca, é uma mercadoria.

Neste sentido, Almeida (1989, p. 30) enfatiza que a produção capitalista "não se dá só no espaço, mas é a produção do próprio espaço urbano, sendo, portanto, um processo similar à fabricação de outras mercadorias".

Para Villaça (1998, p. 72), o espaço urbano é, portanto, fruto do "trabalho social despendido na produção de algo socialmente útil", passando a ter forma e valor. O autor reforça ainda que esse valor é dado pelos produtos em si (edifícios, ruas, infraestrutura) e pela localização desses produtos no espaço.

Harvey (1980) esclarece que o solo (terra urbana) é uma variável relevante que merece destaque na análise do espaço urbano, visto que, este torna-se importante enquanto meio de acesso à cidade, seus benefícios e serviços. Assim sendo, o solo no âmbito do sistema capitalista pode ser entendido como mercadoria.

Nesta perspectiva, agrega-se ao mesmo um valor de uso (utilidade), de moradia, por exemplo, e um valor de troca. Harvey (1980, p. 33) afirma que o valor de troca estabelecido "reside no processo social de aplicação de trabalho socialmente necessário aos objetos da natureza para criar objetos materiais (mercadoria) apropriadas para o consumo (uso) pelo homem".

Em Harvey (1980) o solo (base espacial) e suas benfeitorias são caracterizados na economia capitalista como mercadorias, mas não quaisquer mercadorias. Neste sentido, o solo detém características especiais, considerando que este:

> [...] não podem deslocar-se livremente, o que os diferencia de outras mercadorias, tais como trigo, automóveis e similares. [...] o solo e as benfeitorias são mercadorias das quais nenhum indivíduo pode dispensar. [...] mudam de mãos relativamente com pouca frequência. [...] o solo é algo permanente e a probabilidade de vida das benfeitorias é muitas vezes

> considerável. [...] a troca no mercado ocorre em um determinado momento do tempo, mas o uso se estende por um período de tempo. [...] o solo e as benfeitorias têm usos diferentes e numerosos que não são mutuamente exclusivos para o usuário [...] (HARVEY, 1980, p. 135-136).

Moreira (2009), analisando a produção do espaço contida na obra de Harvey (1980), afirma que é preciso levar em conta o papel da propriedade privada, fonte da renda absoluta, e das condições de localização da renda diferencial, conquanto, agem combinadas seja como relação seminal das formas espaciais e dos processos sociais e de suas interações, pois, esta lógica da propriedade privada leva a criação da escassez, por via da relação de mercado, assim, tornando-se fonte matriz da renda fundiária no sistema capitalista.

Em uma análise do ponto de vista da economia capitalista, Botelho (2007) enfatiza que o espaço consumido e produzido está repleto de contradições. Segundo o autor, a hierarquização de alguns espaços da cidade, em função do lucro que este proporciona, gera a exclusão do acesso à terra a grande parte da população.

Por sua vez, Villaça (2011) ao comentar sobre esta questão, afirma que a valorização do espaço urbano ilustra os processos de segregação existentes em nossa sociedade. A segregação espacial evidencia as desigualdades existentes na sociedade, na qual existe a diferenciação entre o espaço urbano dos mais ricos e o dos mais pobres.

Portanto, é possível afirmar que esta diferenciação se dá a partir da distribuição desigual das vantagens e desvantagens produzidas no espaço e da manipulação dos tempos de deslocamento.

> O espaço urbano capitalista - é fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas no tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato (CORRÊA, 2000, p. 180).

Essa característica se dá pelo fato da cidade apresentar uma grande diversidade de usos. E, são esses usos que definirão as áreas no interior do espaço urbano, como o centro da cidade, as áreas industriais, o local de concentração de atividades comerciais, os bairros residenciais das classes sociais abastadas, os bairros populares, a periferia, ou seja, um conjunto de áreas distintas em termos de forma e conteúdo social. Mas, cada uma dessas áreas mantém relações espaciais com as demais, evidente que com intensidades variadas e diferentes.

Portanto, em Corrêa (1989) o espaço urbano em sua essência, congrega materialidades e imaterialidades, o que pressupõe ações e relações que envolvem os agentes sociais que o produzem e o consomem, criando-o e recriando-o conforme suas práticas desencadeadas no mesmo.

Para que se compreenda de forma satisfatória as formas urbanas que surgem, é importante abordar as características dos agentes produtores do espaço urbano implicados na construção da cidade, assim como as formas específicas de obtenção de benefícios e renda. Portanto, os processos sociais e as atitudes dos agentes sociais permitem sistematizar, e compreender melhor, aquilo que vemos no nosso dia a dia e que constitui a paisagem urbana.

Para melhor entendimento da dinâmica urbana, é preciso, primeiramente, conceber os agentes sociais na produção do espaço

urbano como referência de análise, sendo que seus interesses e suas escalas de ação norteiam processos que, materializados no espaço, definem e redefinem a configuração da cidade.

Corrêa (1989) elucida que a ação dos agentes sociais se estabelece de um marco jurídico que regula a atuação dos mesmos, porém, este marco não seria neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes, além dos interesses em comuns que resulta na integração daqueles que detém o capital.

As estratégias que os agentes sociais estabelecem variam no tempo e no espaço, sendo que esta variabilidade é consequência tanto de fatores externos aos agentes, como de fatores internos, relacionados às contradições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação capitalista e dos conflitos de classe.

Ressalta-se ainda que, as manifestações sobre o espaço urbano têm caráter histórico, agregam interesses, estratégias e práticas espaciais que, por natureza congrega ideologias e dessa maneira, também compreendem contradições e conflitos.

Na visão de Corrêa (2011 p. 43) os agentes sociais estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista, e estes "materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intra-urbano, reiterando que agentes e processos são inseparáveis elementos fundamentais da sociedade e de seu movimento".

Introduzidos na temporalidade e espacialidade, os agentes sociais desencadeiam ações sobre o espaço em uma relação dialética uma vez que a temporalidade pressupõe causas e efeitos. O espaço é dinâmico e, como afirma Santos (2007, p. 141) "é o maior conjunto de objetos existente. Se ele associa o que, pela origem, tem idades

diversas, tais coisas a cada momento, movidas e vivificadas por uma lei única, a lei de hoje, a que se submetem todas as relações sociais".

Portanto, os agentes atuam no e com o espaço, visto que suas ações não são meramente práticas espaciais sobre algo concreto, mas sobre o espaço da vida humana que nele se realiza envolvendo processos sociais, como o uso, a apropriação, a construção empreendendo uma gama de significados, os quais dão ao espaço o sentido da vida diária.

De acordo com Corrêa (1989) os agentes sociais que produzem o espaço urbano são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Portanto, tomando como base esta bibliografia, a seguir buscaremos descrever de que forma atua cada um destes agentes no espaço urbano.

AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

Para compreensão desta análise, tomaremos como base a visão de Corrêa (1989) no sentido de buscar o entendimento no que diz respeito às relações estabelecidas por intermédio dos agentes produtores do espaço no processo de (re) produção do espaço urbano.

Entender o processo de (re) produção do espaço é primordial para a compreensão do objeto de estudo da geografia. Portanto, ter o conhecimento de quem (re) produz esse espaço, de que maneira o mesmo está sendo apropriado e manipulado, e ainda, conceber como este processo se dá na prática, é determinante para identificar, por conseguinte, as principais causas que tornam este espaço o lócus da desigualdade.

Inicialmente, os agentes sociais que produzem o espaço são concretos e não um mercado invisível ou processos aleatórios que atuam sobre um espaço abstrato, destacando-se ainda a complexidade que existe por trás de suas ações e, derivando da acumulação de capital dos mesmos, de suas necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e, dos conflitos de classe que dela se originam.

> A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, recolocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 2000, p. 180).

Assim sendo, entende-se que os agentes sociais produtores do espaço, inseridos em um determinado contexto socioespacial e temporal, refletem as necessidades e possibilidades existentes nesse contexto e, portanto, materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído.

Neste sentido, Corrêa (1989, p. 12) destaca cinco agentes sociais que atuam na produção do espaço, sendo eles: "a) os proprietários dos meios de produção; b) os proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários; d) o Estado e, e) os grupos sociais excluídos".

Partindo da visão do autor, este considera que cada um destes diferentes agentes agrupam distintos segmentos: a) os proprietários dos meios de produção são representados: pelas grandes empresas industriais e de serviços; b) Os promotores imobiliários incluem: os

loteadores, os corretores imobiliários, as incorporadoras e as construtoras; c) O Estado por sua vez, inclui a noção das três esferas governamentais (municipal, estadual e federal).

Corrêa (2012) destaca que esses agentes são dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias e são também portadores de contradições e geradores de conflitos. O mesmo ressalta ainda que o espaço urbano produzido, resultado dessa interação, refletirá essas estratégias e práticas espaciais.

Porém, antes de nos aprofundarmos no que tange a ação de cada um desses agentes é preciso considerar alguns pontos que são fundamentais para o entendimento da questão:

- em primeiro lugar, a ação destes agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes.
- a ação desses agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos sociais.
- no estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industriais, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano.
- é importante notar que as estratégias que estes agentes adotam variam no tempo e no espaço, e esta variabilidade decorre tanto de causas externas aos agentes, como de causas internas, vinculadas as contradições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação

> capitalista e dos conflitos de classe (CORRÊA, 1989, p. 12-13).

Assim, conforme os agentes sociais vão produzindo o espaço urbano, torna-se cada vez mais difícil compreender a dinâmica do mesmo, dimensionar seu crescimento e entender as relações sociais que se estabelecem. Dia após dia o espaço urbano torna-se mais complexo, fragmentado e contraditório.

Portanto, à medida que a cidade cresce, esta vai ganhando tons de complexidade e paulatinamente oferecendo mais bens e serviços variados. No seu espaço urbano os subcentros de comércio e serviços se multiplicam, sua centralidade se torna fragmentada e sua vida cultural torna-se cada vez mais crescente (SOUZA, 2003).

Dentre os cinco agentes sociais que produzem o espaço, destaca-se aqui, inicialmente, os proprietários dos meios de produção, que se caracterizam por serem grandes consumidores de espaço, em razão da dimensão de suas atividades exercidas sobre o espaço.

Corrêa (1989) afirma que esses agentes precisam de terrenos amplos e baratos que acomodem às atividades de suas empresas. Suas raízes estão na propriedade fundiária, resquícios da história colonial do nosso país. São também originários dos descendentes de imigrantes, vinculados ao comércio de exportação-importação e comandam a vida econômica e política do país.

Os proprietários dos meios de produção não atuam diretamente na especulação imobiliária, pois a priori ela contraria aos seus interesses, uma vez que os mesmos participam de esferas diferentes na produção espacial. Além de gerar duplo efeito sobre as suas atividades, a mesma onera os custos de expansão conforme esta pressupõe terrenos amplos e baratos.

De outro lado, o aumento do preço da terra irá refletir sobre o aumento do preço dos imóveis, que desta maneira, irá gerar uma pressão sobre o salário da força de trabalho, com vistas a salários mais elevados, os quais incidirão sobre a taxa de lucro das empresas de forma negativa.

Um segundo agente produtor do espaço destacado por Corrêa (1989) são os proprietários fundiários, que ao contrário dos proprietários dos meios de produção, a especulação lhes é de grande interesse, pois entre outros interesses destes agentes estão:

> A obtenção de maior renda fundiária possível de suas propriedades; a conversão das terras rurais em terras urbanas; a expansão do espaço da cidade que, por conseguinte, visa priorizar o valor de troca em detrimento do valor de uso; exercer pressões sobre o Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano (CORRÊA 1989, p. 16).

Portanto, o processo de transformação de terras agrícolas para terras urbanas pode ser considerado complexo, visto que, tal processo envolve um conjunto de diferenciais vinculados às demandas de terras para fins econômicos e habitacionais. Mas onde está a complexidade do referido processo? Reside no fato de que a demanda de terras e habitações depende do surgimento de novas camadas sociais, provenientes de fluxos migratórios e, depende principalmente da intervenção do Estado por meio de políticas públicas de habitação.

Os promotores imobiliários podem ser entendidos a partir da visão de Corrêa (1989) como aqueles que têm a missão de estar à frente um processo complexo que envolve um conjunto de ações e

agentes. São eles que compram os terrenos, decidem sobre a localização, o tamanho das edificações, sua qualidade, quem vai construir o imóvel, a propaganda e por fim, a comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, que agora é acrescido de lucros.

Na visão de Carlos (2008, p. 91) os promotores imobiliários "são aqueles que vendem a cidade em pedaços". Corroborando com este pensamento, Corrêa (1989, p. 19-20) destaca que tais práticas envolvem "incorporação; financiamento; estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos; construção ou produção física do imóvel além de comercialização ou transformação do capital-mercadoria, em capital-dinheiro".

> Os agentes do mercado imobiliário procuram conseguir dos governos locais as condições básicas para a viabilização de seus novos produtos. Entretanto, o âmbito destas intervenções é variado e suas consequências extrapolam os limites do município, especialmente em regiões metropolitanas. Os grandes empreendimentos [...] costumam demandar uma reordenação na infraestrutura regional, orientando em muitos sentidos a valorização das terras urbanas e promovendo outras formas e padrões de urbanização (PIRES, 2011, p. 44).

Deste modo, observa-se que a expansão urbana é conduzida pelos interesses imobiliários, exercendo grande influência sobre o Estado que se configura como uma instância que define parâmetros como o perímetro urbano, controlam o parcelamento, o uso e ocupação do solo, entre outros.

No que tange a atuação do Estado como agente produtor do espaço, Corrêa (1989, p. 24) esclarece que "sua atuação tem sido

complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte". Primeiramente, sua complexidade reside no fato do mesmo ser um dos principais produtores industriais, consumidor de espaço e de localização, além de proprietário fundiário e promotor imobiliário. Portanto, tais fatores resultam sua complexidade.

O Estado é também regulador do solo urbano através da elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras as normas do zoneamento e o código de obras. Assim, sua atuação é complexa e variável.

A atuação do Estado se faz de modo mais corrente através da implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, manutenção e criação de parques, coleta de lixo, construção de grandes rodovias, para o deslocamento de pessoas e mercadorias. Esses serviços servem tanto as empresas como a população em geral (BOTELHO, 2007).

Nesse sentido, Corrêa (1989, p. 25) afirma que o Estado dispõe de um conjunto de instrumentos, quais sejam:

a) direito de desapropriação e precedência na compra de terras;

b) regulamentação do solo urbano;

c) controle e limitação dos preços de terras;

d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropria e;

e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;

f) mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço;

g) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infraestrutura;

h) organização de mecanismo de crédito à habitação.

Corrêa (1989, p. 26) enfatiza ainda que:

> É preciso considerar que a ação do Estado processa-se em três níveis político-administrativos e espaciais: federal, estadual e municipal. A cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes. É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiários e imobiliários, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais.

Assim sendo, a atuação do Estado tem por objetivo, sobretudo, criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista. Portanto, tais condições visam unicamente atender aos interesses da sociedade capitalista, criando também a segregação.

Para Lojkine (1997) e Saes (1998), o Estado é o agente mais importante em termos decisórios, pois ele é o responsável pelo marco jurídico que regula a atuação destes agentes.

> O Estado, em todas as sociedades divididas em classes, é a organização especializada na função de

> moderar a luta entre as classes antagônicas, garantindo por este modo a conservação da dominação de classe, ou, por outra, o conjunto das instituições que conservam a dominação de uma classe sobre outra (SAES, 1998, p. 19).

Porém, se o Estado é o juiz deste processo, ele também tem o poder de alterar esta lógica por intermédio de uma atuação que privilegie mais as ações destinadas para um desenvolvimento igualitário e, principalmente, que pense a cidade como um espaço público voltado para todos. Esta era a premissa no início da modernidade capitalista.

Ressalta-se ainda, que a soberania do capital e dos investimentos privados em detrimento do público e do coletivo vem modificando a cidade capitalista cada vez mais em um espaço de segregação e fragmentação das relações.

Neste sentido, Lefebrvre (2002) afirma que o Estado enquanto interventor do planejamento urbano, atua também promovendo a segregação espacial por classes sociais, visto que, este modela a cidade para atender aos interesses de grupos específicos.

Villaça (2011, p. 12) ao comentar a influência exercida pelas classes dominantes nas decisões do Estado e consequentemente na produção do espaço, diz que:

> Ao comandar a produção do espaço urbano, a classe dominante comanda não só a sua produção material e direta, seu valor e seu preço (comandando o mercado imobiliário). Comanda também as ações do estado sobre esse espaço (legislação urbanística, localização dos aparelhos de Estado, produção dos sistemas de transportes, etc) e ainda a produção das ideias dominantes a respeito dele.

Assim, o Estado desempenha um importante papel na produção do espaço, mas como ficou evidente, o mesmo atua de maneira desigual, visto que, busca atender aos interesses das classes dominantes o que gera aspectos, tais como, a segregação que fora supramencionada.

Corrêa (1989) cita um último agente que produz o espaço, são os chamados Grupos Sociais Excluídos, que segundo o autor:

> Os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentes e a despeito dos outros agentes. A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém-expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações de renovação, que lutam pelo direito a cidade (CORRÊA, 1989, p. 30).

Portanto, na sociedade capitalista notam-se grandes diferenças sociais no que diz respeito ao acesso aos bens e serviços produzidos socialmente. Essas diferenças se manifestam na maneira como a cidade capitalista está organizada, fragmentada e como seus serviços são destinados.

Neste sentido, a ação dos diferentes agentes produtores do espaço urbano com diferentes intencionalidades e estratégias no que tange ao processo de produção e reprodução, se evidenciam nas feições do espaço urbano da cidade que são produzidas. Reforçando este pensamento, Santos (2012) enfatiza que há uma intencionalidade na maneira como o homem atua fixando os objetos no espaço. Conforme o mesmo, toda produção é intencional.

Por fim, destaca-se aqui nas palavras de Carlos (2008, p. 26) que "pensar o espaço do ponto de vista de sua produção envolve, necessariamente, refletirmos sobre a abrangência do significado do termo 'produção', na medida em que a noção de produção envolve sempre aquela de reprodução". Desta forma, a reprodução do espaço urbano recria constantemente as condições gerais a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital.

Na proporção em que os agentes sociais produzem o espaço urbano, torna-se cada vez mais difícil entender a dinâmica desse espaço urbano, dimensionar seu crescimento, assimilar as relações sociais que aí se estabelecem. Diariamente o espaço urbano se torna mais complexo, fragmentado e contraditório.

Acredita-se que a presente discussão que vai desde a compreensão do conceito de espaço no âmbito das correntes geográficas, passando pelo conceito de espaço urbano e, finalmente chegando até os agentes produtores do espaço urbano, darão subsídios para assimilar esses processos no âmbito da cidade de Boa Vista, destacando sua dinâmica socioespacial no contexto dos condomínios horizontais fechados.

Desta forma, no capítulo seguinte será possível compreender como se deu o processo de formação do espaço urbano de Roraima, com maior ênfase à cidade de Boa Vista, bem como, permitirá a análise das estratégias implementadas pelos agentes produtores do espaço urbano envolvidos nessa formação.

CAPÍTULO 2

Breves Considerações sobre Boa Vista (RR)

BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE BOA VISTA (RR)

O presente capítulo tem como objetivo, apresentar ao leitor breves considerações sobre o processo de ocupação e formação histórica do estado de Roraima, bem como, a formação e evolução do espaço urbano de sua capital, Boa Vista. Para tanto, essas considerações basearam-se em autores como: Guerra (1957); Freitas (1993); Diniz (2002); Santos (2004); Diniz e Santos (2005); Vale (2005); Silva (2007); Vieira (2007); Veras (2009), entre outros.

LOCALIZAÇÃO, OCUPAÇÃO HISTÓRICA E FORMAÇÃO DO ESTADO DE RORAIMA

Figura 1 - Localização geográfica do estado de Roraima



Fonte: Elaborado por Victor Maia (2017). Organizado por Jefferson Souza (2017).

Localizado ao norte da bacia amazônica, o estado de Roraima (Figura 1) deve sua ocupação territorial a processos históricos e políticos peculiares. Foi somente a partir do século XVIII, ou seja, anos após a descoberta do território brasileiro, que a Coroa Portuguesa decidiu colonizar a região do Vale do Rio Branco[1].

Conforme Vieira (2007), o primeiro relato sobre o atual estado de Roraima foi realizado no século XVII em decorrência de uma expedição promovida pela coroa portuguesa que percorreu o rio Amazonas desde sua foz no oceano Atlântico, até os Andes.

Neste sentido, o rio Branco foi fundamental no processo de colonização de Roraima, pois, sendo o principal corpo hídrico local, foi por ele que chegaram os primeiros colonizadores portugueses, portanto, o mesmo está fortemente ligado à história de Roraima. Na visão de Hemming (1990, p. 8):

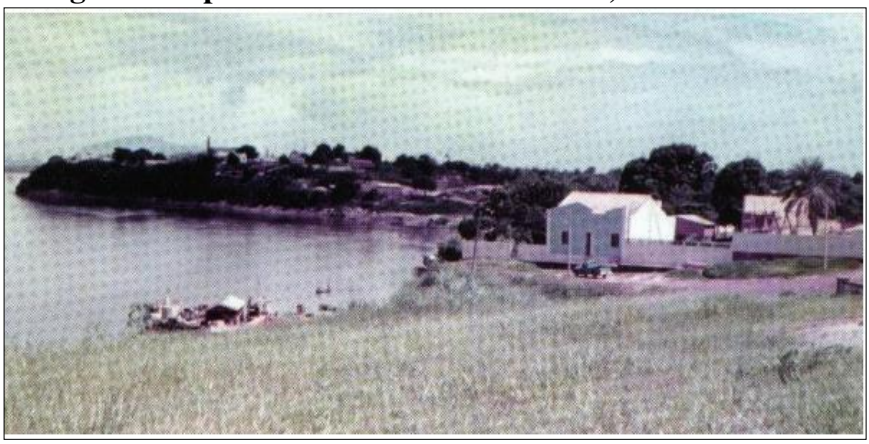
> O rio Branco foi a via utilizada pelos padres para estabelecerem aldeamentos indígenas durante os séculos 17 e 18, pelos apresadores dos nativos (índios) e pelas tropas portuguesas que estabeleceram a fronteira colonial nos limites da sua bacia no fim do século 18 e estabeleceram as primeiras fazendas (Fazendas Reais ou do Governo). Foi ainda utilizado por pecuaristas que fundaram fazendas nos campos do rio Branco em meados do século 19 até a segunda metade do século 20 para fornecer gado vivo ao vale amazônico então no auge da borracha, fato que criou a funcionalmente articulada "idade de ouro da pecuária nos campos do Rio Branco".

O antigo Porto de Cimento, onde atualmente está localizada a Orla Taumanan, foi o local que marcou a chegada dos primeiros

[1] O Vale do rio Branco corresponde ao atual estado de Roraima.

colonos, padres, garimpeiros e produtos para a região, conforme pode ser observado nas Figuras 2 e 3.

Figura 2 - Antigo Porto de Cimento local por onde chegaram os primeiro colonos. Atualmente, Orla Taumanan



Fonte: Jornal Folha de Boa Vista (2012). Disponível em: <http://folhabv.com.br>. Acesso em: 20/03/2017.

Ressalta-se também outro aspecto relevante nessa linha histórica, que se remete à influência que holandeses e ingleses exerceram na história de Roraima, sendo que estes ocupavam importantes regiões, como as dos rios Essequibo, Rupununi e Demerara.

Estas regiões, portanto, se localizavam próximas as que eram ocupadas pelos portugueses. Cabe ainda destacar, os avanços da Espanha a essas terras que faziam parte do território colonial de Portugal, vindos do Rio Orinoco, após atravessarem a cordilheira de Pacaraima (FEMACT, 1993).

Figura 3 - Orla Taumanan as margens do rio Branco, ocupando o local onde encontrava-se situado o antigo Porto de Cimento



Fonte: Tiago Orihuela. Disponível em: <http://noticiasderoraima.blogspot.com.br>. Acesso em: 20/03/2017.

Diniz e Santos (2005) relatam que em 1775 para conter as invasões espanholas em seus territórios, a coroa portuguesa promoveu a construção de um forte em um local estratégico, que foi batizado de Forte São Joaquim do Rio Branco (Figura 4), localizado na confluência dos rios Uraricoera e Tacutu, e que foi importante para a contenção de países invasores, desta forma, estabelecendo a soberania portuguesa na região.

Nesse contexto, acredita-se que o processo de colonização do estado de Roraima está diretamente ligado a construção do Forte São Joaquim. É importante frisar o forte papel da igreja católica juntamente com os militares nesse processo de ocupação e

manutenção do território. Este fator se deve principalmente pela maçica presença de indígenas na região e seu aldeamento pelos missionários interessavam a Portugal. Mas, em suas indagações, Doro Filho (2008) destaca a conflituosa convivência existente entre índios e não índios, visto que os índios não se dispuseram a aceitar as imposições que lhes eram colocadas pelos portugueses e rebelaram-se.

Figura 4 - Forte São Joaquim do Rio Branco



Fonte: Acervo de Waldir Paixão (Aquarela feita durante a expedição comandada por Alexandre Rodrigues Ferreira/Séc. XVIII) (VERAS, 2009).

Chegando ao final do século XVIII, foram instaladas três fazendas estatais (São Marcos, São Bento e São José) na região do alto rio Branco, denominadas de fazendas Reais. Desta forma, criações de gado foram instaladas na região. A topografia plana dos campos de Roraima facilitou o desenvolvimento dessa importante atividade econômica para a colonização e estabelecimento do homem na região (FEMACT, 1993).

Vale lembrar que a instalação dessas fazendas provocou o avanço sobre as áreas indígenas, fato este que gerou grandes conflitos entre índios e não índios. A expansão das fazendas sobre áreas indígenas ainda permaneceu no século XIX, provocando o abandono de suas terras por parte de grupos indígenas que se deslocaram para regiões mais isoladas.

O século XIX também marca a vinda da Família Real para o Brasil, porém, a região do atual estado de Roraima era relegada a segundo plano pelo poder central que dava mais importância à região sudeste. No entanto, a ameaça de possíveis invasões estrangeiras na região ainda não havia cessado principalmente pelo forte interesse da coroa portuguesa em obter o acesso à navegação no rio amazonas (DINIZ, 2002).

Neste sentido, cita-se aqui, a Questão do Pirara, que foi um conflito diplomático entre Portugal (depois o Brasil) com a Inglaterra onde os ingleses avançaram os marcos da fronteira sobre o território brasileiro ocupando uma área a leste do território de 33.200 km². Boa parte dos roraimenses não sabe da existência desse conflito, visto que, é pouco comentado nos livros de história (MENCK, 2009).

Buscando uma solução para este conflito diplomático entre as duas nações, o Brasil em 1842 decidiu levar o caso a arbitragem internacional, porém, o rei Vitor Emanuel III da Itália só deu o resultado em 1904, sendo o resultado favorável aos ingleses. O Brasil aceitou o laudo arbitral a favor dos adversários e perdeu 19.630 km², porém o rei concedeu ao país de volta os outros 13.570 km².

A EVOLUÇÃO TERRITORIAL E POLÍTICO-ADMINISTRATIVA DO ESTADO DE RORAIMA

Com o advento do Estado Novo (1937-1945), algumas iniciativas foram tomadas pelo Governo Federal com o objetivo de promover a integração da Amazônia ao restante do território nacional, desta forma, apontando para a criação de territórios federais, previstos pela constituição de 1934.

A Amazônia transformou-se em um foco de atuação do governo de Getúlio Vargas, que culminou na elaboração de medidas e propostas direcionadas a um planejamento sistemático para a região, com forte intervenção do Estado.

Assim, em 13 de setembro de 1943 o Presidente Getúlio Vargas sancionou o Decreto-Lei n. 5.812, pelo qual foram criados os Territórios Federais do Amapá, do Rio Branco (atual estado de Roraima), do Guaporé, de Ponta-Porã e do Iguaçu (SCHRAMM, 2013).

O objetivo da criação dos referidos territórios federais era de ocupar os espaços vazios do território nacional e em especial na Amazônia. Tendo ocorrido tais criações durante a Segunda Guerra Mundial, acredita-se que a Segurança Nacional teria impulsionado a desmembração. Segundo Cordeiro (2012) apenas os territórios federais localizados na Amazônia, conseguiram sobreviver após o fim do Estado Novo, em 1945, o que demonstra que essa região de grande potencial econômico e estratégico sempre despertou a cobiça de outras nações.

Nesta perspectiva, a criação do Território Federal do Rio Branco trouxe mudanças significativas para a população local, pois, rompeu com o isolamento a qual a mesma estava condicionada, proporcionando ainda sua integração com o restante do Brasil, além

de provocar mudanças nas relações de poder, pois tal fato permitiu a criação de novos grupos políticos.

De acordo com Diniz e Santos (2006), a área que atualmente compreende o Estado de Roraima, até antes da criação do Território Federal do Rio Branco era composta por dois municípios pertencentes ao Estado do Amazonas – Boa Vista do Rio Branco e uma parte dos municípios de Moura e Barcelos (Figura 5).

Figura 5 - Antiga organização política da área hoje conhecida como Estado de Roraima antes de 1943



Fonte: Diniz e Santos (2006).

Chegando em 1962, o até então Território Federal do Rio Branco[2] passou a chamar-se Território Federal de Roraima por meio da Lei nº 4.182/62. É também nessa década que se dá início a construção da BR-174, com o objetivo de ligar o Brasil à Venezuela e, consequentemente Roraima ao restante do país.

A construção da BR-174 é resultado do discurso nacionalista dos militares como parte de um grande projeto de integração nacional. Neste sentido, Roraima integrou-se ao restante do país via terrestre. Antes da construção desta importante BR, o acesso à região era complicado e dependia totalmente da questão climática, visto que, o rio Branco só era navegável até Boa Vista no período chuvoso.

Diniz (2002) afirma que a inauguração da BR-174 só foi realizada em 1976, já que vários problemas se colocaram como obstáculos para que a mesma fosse concluída pelo 6º Batalhão de Engenharia e Construção do Exército (6º BEC). É importante frisar, que somente no ano de 1998 é que a estrada foi totalmente asfaltada e sinalizada.

Apesar da BR-174 se caracterizar como o primeiro elo terrestre de Roraima com o restante do Brasil, o objetivo principal dessa construção foi principalmente para conectar o Brasil com Venezuela que mantinham acordos. Neste sentido, compreende-se que Roraima novamente estava em segundo plano.

Já na década de 1980, o garimpo do ouro marcou a história de Roraima, que trouxe milhares de imigrantes nordestinos para trabalharem na exploração do ouro que ocorria na região oeste do estado. Pelo fato da referida área estar localizada em uma reserva

[2] Em 1962, através da Lei n° 4.182 de 13 de dezembro, esse território passa a chamar-se Território Federal de Roraima em razão dos equívocos cometidos devido à coincidência toponímica com a cidade de Rio Branco, capital do Território Federal do Acre.

indígena, a mesma foi demarca pelo governo brasileiro na década de 1990, após sofrer pressões internacionais (DINIZ; SANTOS, 2005).

Neste sentido, até meados da década de 1980, o Território Federal de Roraima possuía apenas dois municípios, sendo eles: Boa Vista e Caracaraí, e, graças ao processo migratório, milhares de pessoas foram atraídas para Roraima, visto que, o aumento no fluxo migratório contou com o incentivo por parte da elite local, já visando transformar o território em estado.

Na visão de Santos (2004) é notória a intervenção por parte da elite local, através do discurso de posse do Brigadeiro Ottomar de Souza Pinto, como governador em 1979, reafirmando a necessidade de incentivar a migração para a região. Santos (2004, p. 142) destaca a fala de Ottomar: "(...) que venham, sem demora, nossos irmãos do Centro-Sul e do Nordeste! Que tragam seus instrumentos de trabalho e seu vigor produtivo, extraordinários fermentos, que farão crescer e crescer muito o bolo de nossa economia (...)".

É relevante frisar que, na década de 1980 o Brasil atravessava um momento econômico delicado de recessão, e em Roraima não foi diferente. Porém, segundo Vale (2005) vai contra a lógica do fluxo migratório, pois o mesmo sempre foi associado à necessidade de mão de obra para o mercado de trabalho, o que não veio acontecer para o Território Federal de Roraima.

Portanto, o momento econômico pelo qual o país vivia não foi determinante no sentido de impedir a migração para Roraima, já que o garimpo e o discurso do "vazio" demográfico da Amazônia serviram para impulsionar o fluxo migratório. Sendo assim, milhares de migrantes se deslocaram para a região, fato este que se comprova, analisando a (Figura 6) abaixo em que o processo migratório atingiu taxas de crescimento expressivas.

Figura 6 - Crescimento demográfico do Território Federal de Roraima/Estado de Roraima de 1980 a 1991

Ano/Município	1980	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Alto Alegre		5.254	5.425	5.597	5.768	6.634	8.865	11.211
Boa Vista	51.662	68.306	70.532	72.758	74.986	86.237	115.247	144.249
Bonfim		4.533	4.681	4.829	4.976	5.723	7.648	9.478
Caracaraí	27.497	4.224	4.362	4.499	4.637	5.333	7.127	8.900
Mucajaí		6.284	6.489	6.694	6.899	7.934	10.603	13.308
Normandia		5.254	5.426	5.597	5.768	6.633	8.865	11.188
São João da Baliza		4.843	5.000	5.316	6.113	8.170	8.170	10.143
São Luiz do Anauá		4.327	4.468	4.609	4.750	5.463	7.301	9.106
TOTAL	**79.159**	**103.025**	**106.383**	**109.741**	**113.100**	**130.070**	**173.826**	**217.583**

Fonte: IBGE. Dados Estimados (1980-1991).

Nota-se que, o crescimento demográfico, destacado na (Figura 6), iniciou-se na década de 1980, em decorrência das atividades primárias ligadas à mineração (garimpo). Paradoxalmente, essa atividade intensificou a concentração populacional nas áreas urbanas, provocando assim um descompasso entre demanda e oferta de serviços públicos.

Em relação aos municípios presentes na (Figura 6), (exceto Boa Vista e Caracaraí), Nogueira, Veras e Souza (2013) esclarecem que os mesmos foram criados através da Lei nº. 7009, de 1º de julho de 1982, sancionada na época pelo presidente da República João Figueiredo. Porém, conforme o artigo 3º da Lei nº 6.448, de 11 de outubro de 1977[3] os municípios deveriam atender os seguintes requisitos:

> Mantidos os atuais Municípios, são requisitos mínimos para a criação de novos:
>
> I - população estimada superior a 10.000 (dez mil) habitantes;
>
> II - eleitorado não inferior a 10% (dez por cento) da população;
>
> III - centro urbano com número de residências superior a 500 (quinhentas);
>
> IV - receita tributária anual não inferior à menor quota do Fundo de Participação dos Municípios, distribuída, no exercício anterior, a qualquer outro Município do País.

Portanto, na visão de Nogueira, Veras e Souza (2013) os municípios criados não cumpriam nenhum dos requisitos, pois em 1985 Mucajaí o mais "populoso", apresentava uma população de

[3] Lei Federal que dispõe sobre a organização política e administrativa dos municípios dos Territórios Federais, e dá outras providências.

6.284 e o menos populoso, São Luiz do Anauá, uma população de 4.327 habitantes.

Tais fatos reforçam a ideia de que o interesse político da elite local prevaleceu nos bastidores, sendo que a criação de novos municípios, que só cumpriam sua função se tivesse uma população residente, garantiam a constituição de redutos eleitorais.

Já em relação ao Território Federal de Roraima, no dia 5 de outubro de 1988, o mesmo torna-se estado, por intermédio do artigo 14 do ato das Disposições Transitórias da Constituição Brasileira. E, em 1 de janeiro de 1991 Ottomar de Souza Pinto torna-se legalmente o primeiro governador eleito do estado.

Santos (2004) analisa a criação do estado de Roraima afirmando que mesmo após sua criação, mantiveram-se os problemas, tais como, fundiários, de demarcação das terras indígenas e da dependência financeira da União. Segundo o autor, o Estado para manter a máquina administrativa dependia de 80% de repasses federais.

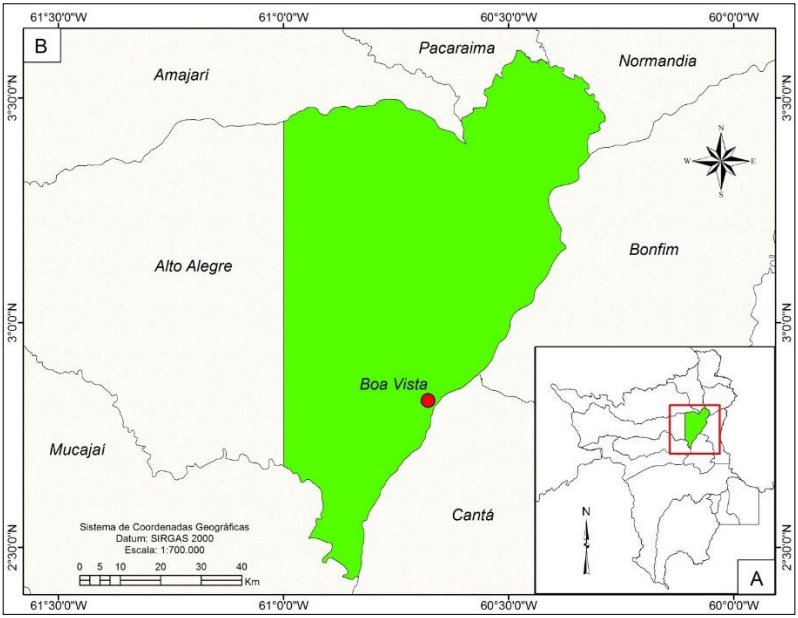
Por fim, com a criação do estado de Roraima surgiram duas conjunturas políticas, de um lado o Brigadeiro Ottomar de Souza Pinto e do outro Romero Jucá Filho. Ambos migrantes nordestinos, oriundos do estado de Pernambuco, sendo o primeiro natural de Recife e o segundo de Petrolina.

O MUNICÍPIO DE BOA VISTA-RR: LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

O município de Boa Vista (Figura 7), capital do estado de Roraima, localizado na Região Norte do país, possui uma área territorial de 5.687 km². Conforme dados do IBGE (2016), sua

população está estimada em 326. 714 habitantes e apresenta uma densidade demográfica de 49,99 hab/km².

Figura 7 - Localização geográfica do município de Boa Vista, capital do estado de Roraima



Fonte: Elaborado por Victor Maia (2017). Organizado por Jefferson Souza (2017).

A capital limita-se com Pacaraima a Norte; Normandia a Nordeste; Bonfim a Leste; Cantá a Sudeste; Mucajaí a Sudoeste; Alto Alegre a Oeste e; Amajari a Noroeste. Além de ser a capital estadual mais setentrional do Brasil e a única localizada totalmente acima da linha do Equador e a mais distante de Brasília, capital federal, e de São Paulo, principal metrópole do país (IBGE, 2016).

BOA VISTA-RR: DE FREGUESIA À MUNICÍPIO

Assim como na maioria das cidades amazônicas, o processo de ocupação do município de Boa Vista teve início às margens dos rios, inicialmente com a implantação do Forte São Joaquim, na confluência dos rios Uraricoera e Tacutu, norte de Roraima. Tal fato culminou com a implantação da Fazenda Boa Vista, núcleo embrionário de Boa Vista à margem direita do Rio Branco, que comportava um pequeno povoado de fazendeiros e militares.

Com o objetivo de assegurar maior presença na região, em consequência de sucessivas investidas inglesas, foi estabelecido pela Lei Provincial nº 92 de 11 de novembro de 1858, a Freguesia de Nossa Senhora do Carmo e, definida como sua sede a localidade de Boa Vista, onde havia desde 1830, a fazenda de mesmo nome (SILVA, 2007).

Por meio da Lei nº 132, de 29 de junho de 1865, toda a região compreendida das "corredeiras do Rio Branco para o Norte" passou a fazer parte da Freguesia Nossa Senhora do Carmo, vinculada à província do Amazonas, município de Moura (LUCKMANN, 1989).

É importante esclarecer que as iniciativas provinciais vinham de encontro ao desenrolar de uma disputa de terras que há algum tempo se arrastava entre Portugal (depois Brasil) e Inglaterra.

Reforça-se ainda, a acirrada disputa entre Portugal e Inglaterra no que tange a definição de fronteiras internacionais, e disputa territorial no vale do rio Branco, que ficou conhecida com a "Questão do Pirara" (século 48 XIX), cuja decisão final só veio em 1904 (século XX), em que o Rei da Itália Victor Emanuel III, que arbitrou a questão, decidiu pela perda de quase 20.000 Km^2 de área territorial do Brasil em favor da Inglaterra.

Dada sua especificidade como região de fronteira, Veras (2009, p. 56) afirma que:

> Em 9 de julho de 1890, por força do decreto estadual nº 49, o então governador da Província do Amazonas, senhor Augusto Ximenês de Villeroy, criou o município de Boa Vista do Rio Branco, elevando a Freguesia Nossa Senhora do Carmo ao status de vila, com a designação de Vila de Boa Vista do Rio Branco, sede do então município criado a partir do território do município de Moura.

Ressalta-se que com o advento da Proclamação da República, as províncias foram transformadas em Estados Federativos, constituídos por municípios, momento também em que passou a adquirir maior autonomia político-administrativa. Portanto, esta ação visava dar maior visibilidade a este lugar por meio de mais autonomia administrativa, de modo que essa autonomia pudesse, por um lado, manifestar os interesses regionais, e por outro lado, proporcionar maior desenvolvimento econômico a região.

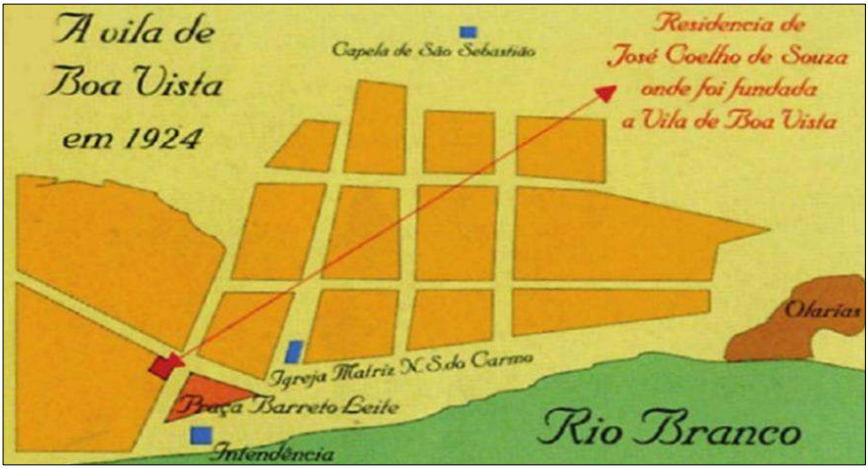
Após o decreto de criação do município em questão, o Capitão Fábio Barreto Leite, indicado pelo Governador da Província do Amazonas, nomeia as primeiras autoridades do município. Sendo assim, no dia 25 de julho de 1890, o Sargento João Capistrano da Silva Mota toma posse como superintendente e primeiro prefeito da história de Boa Vista (CÂNDIDO, 2011).

No que se refere à formação judiciária, com a Lei estadual nº 7 de 21 de setembro de 1892, criou-se a comarca que, no quadro de divisão territorial de 31 de dezembro de 1936, é composto exclusivamente da denominação Boa Vista do Rio Branco, subsistindo no quadro de divisão territorial até o dia 31 de dezembro

de 1937, quando a comarca se denomina Rio Branco e tem por sede a cidade de Boa Vista do Rio Branco (VERAS, 2009).

Boa Vista esteve subordinada ao estado do Amazonas até o ano de 1943, e não detinha a função de sede de decisões políticas. Era somente um apêndice, uma ponta de ocupação. A povoação era uma malha com três ruas paralelas à margem do Rio Branco (Figura 8).

Figura 8 - Croqui da Vila Boa Vista em 1924



Fonte: Lima (2011).

No ano de 1926, mais precisamente a partir do mês de agosto, o referido aglomerado populacional passou de sede da Vila de Boa Vista do Rio Branco à categoria de cidade pela lei estadual nº 1.262, e a partir de 1º de dezembro 1938, este nome foi simplificado, passando à denominação Boa Vista [...], pelo Decreto-lei estadual nº 176, (GUERRA, 1957). A este município, segundo Silva (2007), foram acrescidos os distritos de Caracaraí e Murupu.

Em 1926, Boa Vista apresentava uma população escassa, a atividade comercial era incipiente, o sistema de abastecimento d'agua era realizado de maneira arcaica, [...] edificações presentes em outras cidades do Brasil como, por exemplo, cinema, hotel e biblioteca eram apenas sonhos distantes (BRAGA, 2002).

O desenvolvimento do povoado foi lento desde quando era freguesia até a década de 1920 quando surgiram os primeiros traçados urbanos. Na década de 1940 com a criação do Território Federal do Rio Branco, tem-se início a implantação do plano urbanístico pelo engenheiro civil Darcy Aleixo Derenusson[4]. Em 1988, com a criação do estado de Roraima, Boa Vista torna-se a sua capital.

Foi somente com a criação do Território Federal do Rio Branco pelo decreto – Lei Federal nº 5812, de 13 de setembro de 1943, retificado pelo de nº 5839, do referido mês e ano, que a cidade de Boa Vista passou a ter independência político-administrativa, ao mesmo tempo em que foi elevada a capital do território (VERAS, 2009).

Como características, a capital roraimense apresenta a menor densidade demográfica entre as capitais brasileiras. De acordo com Veras (2009, p. 119) Boa Vista foi "projetada com inspiração na cidade de Belo Horizonte, seguindo os mesmos padrões do traçado urbano da capital de Minas Gerais, pois apresentava subdivisões em Zona Urbana, Suburbana e Sítios".

Ainda conforme Veras (2009), o plano urbanístico (Figura 9) implantado na cidade de Boa Vista no período de 1944 a 1950, tinha como objetivo um traçado de integração urbana radial concêntrico

[4] Darcy Aleixo Derenusson, carioca, iniciou o curso de Engenharia Civil em 1935 e diplomou-se em 1939 pela Escola Nacional de Engenharia da Universidade do Brasil (hoje UFRJ), onde passou a atuar como professor assistente da disciplina de Topografia e Noções de aerofotogrametria, de 1940 a 1944. De acordo com as informações em seu Currículo Vitae (CREA-RJ), Derenusson foi um engenheiro bastante atuante, tendo participado de inúmeros trabalhos na área.

em forma de leque, tendo como base o Rio Branco, onde a praça circular reunisse os três poderes: Executivo, Legislativo e Judiciário, onde partiam as radiais extremamente largas, para o Norte, Sul e Oeste. A implantação do referido traçado foi ideia do então governador do Território, Capitão Ene Garcez dos Reis.

Figura 9 - Traçado do Plano Urbanístico de Boa Vista em 1944



Fonte: Acervo de Darcy Aleixo Derenusson (RAMALHO, 2012).

Na visão de Oliveira (2008) o Plano Urbanístico marcou a ruptura com as relações ribeirinhas, configurando uma expansão da cidade no que é comumente chamado de desenvolvimento "de costas

para o rio". Ainda sobre as repercussões do plano, Martins (2010, p. 1-2) enfatiza que:

> Em termos de localização geográfica, o Rio Branco parece ter sido importante referencial para o planejamento da cidade. Isso não implica, contudo, na valorização do rio para a composição desse desenho. Correndo, naquele trecho, no sentido nordeste-sudoeste, o Branco compõe, no plano da cidade, a base a partir da qual a ocupação urbana deveria crescer num sistema radial concêntrico (...). O novo traçado da cidade previu um importante deslocamento do centro do poder. Representado pelo Prédio da Intendência e localizado à margem do rio, o poder público seria alocado ainda em paralelo ao Rio Branco, mas em terreno mais distante e destinado a compor uma praça central que abrigaria os três poderes.

A elaboração do plano urbanístico ultrapassou as questões meramente técnicas, constituindo-se um lócus privilegiado de referências simbólicas. Algumas das concepções ideológicas subjacentes ao plano foram explicitadas pelo engenheiro Darcy Aleixo Derenusson no ano de 1991.

Esse fato nos leva a refletir sobre a caracterização do plano como um lugar de memória, ou seja, um documento do passado intencionalmente perpetuado e que apresenta em sua essência a junção de três aspectos (material, simbólico e funcional) (NORA, 1993).

Apesar da implantação do plano urbanístico ter sido posta em prática pelos governadores que sucederam Ene Garcez, dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 1981) e

fotografias indicam que o traçado foi plenamente ocupado apenas no final dos anos 60 do século passado.

A EVOLUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE BOA VISTA A PARTIR DA DÉCADA DE 1970

A formação do espaço urbano da cidade de Boa Vista confunde-se com a própria formação do estado de Roraima, o que torna a tarefa de descrição deste processo de formação e também de evolução de seu espaço urbano, não tão simples como se imagina.

Reforçando esta ideia, Santos (2010) esclarece que a história da cidade de Boa Vista está ligada a uma sequência de fatos, que retrata o seu perfil desde a fundação da fazenda que a originou. Dessa forma, quase sempre o processo de formação do espaço urbano desta cidade, guiando-se pelos processos históricos, vai convergir com o de formação do Estado.

Inicialmente, antes de abordar de fato o processo de evolução do espaço urbano da cidade de Boa Vista, faz-se necessário compreender algumas ações por parte do Governo Federal, destinadas a Amazônia, em especial aos territórios federais, que refletiram no decorrer deste processo.

Neste sentido, com o intuito de desenvolver a região Amazônica buscando, também, integrá-la à economia do restante do país, várias ações foram colocadas em prática pelo governo federal, a partir da década de 1960. Becker (1990), relaciona vários programas oficiais implementados entre o período de 1953 a 1988, que segundo ela, são os principais elementos da estratégia de ocupação dessa região. Estes cumprindo, no entanto, papel fundamental nesse processo de formação do urbano da Amazônia.

Primeiramente, menciona-se como uma das primeiras estratégias, a criação da SPVEA (Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Amazônia) em 1953. E, Segundo Marques (2013, p. 170):

> O Plano de Valorização foi conceituado como o "esforço nacional" para a ocupação territorial da região [...]. Uma instituição subordinada diretamente ao Presidente da República [...], a SPVEA foi uma inovação no planejamento brasileiro: uma instituição regional responsável por elaborar políticas de desenvolvimento de uma região envolvendo diversas unidades federativas, níveis de governo e setores da economia.

Treze anos depois, mais precisamente em 1966, a SPVEA foi substituída pela Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM), que cumpriu um papel relevante no desenvolvimento da região durante os anos subsequentes em que esteve em atividade.

Nesta mesma perspectiva, Becker (1990) cita que foi criado em 1970 o PIN (Programa de Integração Nacional), através de Decreto-lei nº 1.106, de 16 de junho de 1970, cuja finalidade era estender as rodovias e implantar projetos de colonização oficial na Amazônia e no Nordeste e; em 1971 o PROTERRA (Programa de Redistribuição de Terras e Estímulo à Agroindústria do Norte e Nordeste), criado pelo Decreto-lei nº 1.179, de 06 de julho de 1971.

Além destes fatores, outros, como o PND I e PND II (Plano Nacional de Desenvolvimento), desempenharam um importante papel no processo de desenvolvimento, conduzido pelo governo central (BARBOSA, 1993). Este último programa, que corresponde ao quinquênio 1975 e 1979, na visão de Silva (2007), correspondeu

ao período de inauguração das rodovias BR-174 e BR-210 em Roraima.

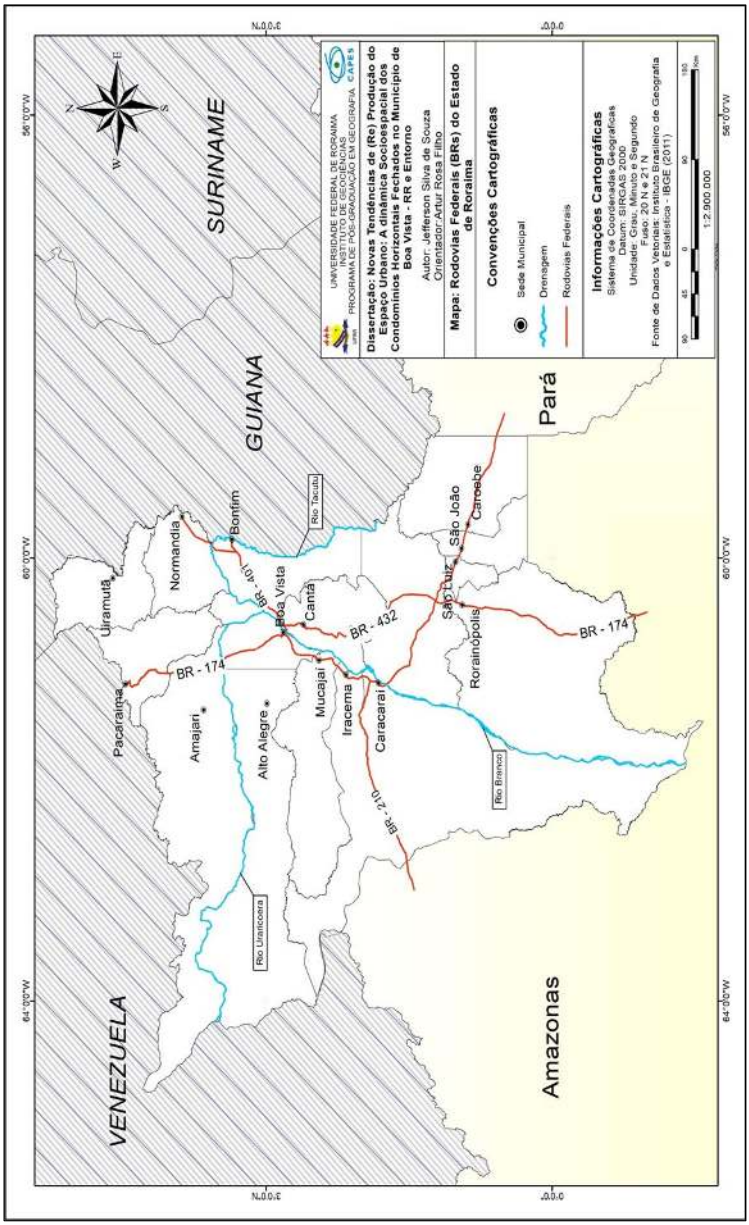
Cabe mencionar ainda que em meados da década de 1970, foi criado o Programa de Polos Agropecuários e Agrominerais da Amazônia (POLAMAZÔNIA), pelo Decreto Nº 74.607, de 25 de setembro de 1974, que tinha o objetivo de promover o aproveitamento integrado das potencialidades agropecuárias, agroindustriais, florestais e minerais, em áreas prioritárias da Amazônia.

Na visão de Albuquerque (2010) o POLAMAZÔNIA, tinha a função de concentrar recursos em áreas selecionadas visando o estímulo de fluxos migratórios, elevação do rebanho e melhoria da infraestrutura urbana. Neste programa foram selecionadas no âmbito da Amazônia, quinze áreas que seriam objetos de Planos de Desenvolvimento Integrado.

Portanto, a partir dessas ações supracitadas, nota-se que o crescimento urbano da cidade de Boa Vista desde o primeiro plano urbanístico, afora as primeiras décadas depois da criação do Território Federal, foi caracterizado por um crescimento lento. De acordo com Vale (2014, p. 99) "esse período de uma lenta evolução urbana, porém gradativa, vai até o final dos anos de 1960. Embora alguns autores, celebrem esse período como de profundo impacto na população local no que tange ao aumento desta".

Porém, a partir da década de 1970, a expansão urbana de Boa Vista apresenta um crescimento mais acelerado, uma vez que os principais condicionantes que impulsionaram esse advento, foram aqueles representados pelos programas implementados pelo Governo Federal para este território, que tinham também, o propósito de ocupar a região, cuja retórica enfatizava a "Segurança Nacional".

Figura 10 - Principais Rodovias Federais (BRs) do estado de Roraima



Fonte: Elaborado por Victor Maia (2017). Organizado por Jefferson Souza (2017).

Nesta perspectiva, essa nova etapa de crescimento urbano de Boa Vista tem como um dos principais condicionantes, a abertura das Rodovias Federais, BRs-174, 401 e 432 (Figura 10), que viria a consolidar uma ligação via terrestre desta cidade com outras regiões do país, bem como com os países vizinhos, Venezuela e República Cooperativa da Guiana (Ex-Guiana Inglesa).

Cabe observar, sobretudo, que a BR-174, foi de extrema importância para Boa Vista nesse processo. Uma vez que a mesma corta o Estado de Roraima de norte a sul. Sua implantação maximizou a conexão entre Boa Vista e Manaus, e sua conclusão mais tarde (década de 1990), estendeu essa conexão com a Venezuela.

Com isso, além do aumento da circulação de mercadorias, por exemplo, entre estes centros, os fluxos migratórios, a partir daí, tenderam a crescer ano após ano. Ressalta-se também, a rodovia BR-401, que faz a conexão Boa Vista-Lethen (República Cooperativa da Guiana), e a BR-432 que dá acesso a outros municípios do estado de Roraima.

Cada um dos eixos de circulação supramencionados presentes no estado de Roraima, foram de suma importância para o processo de evolução do espaço urbano da cidade de Boa Vista, contribuindo também para que a mesma superasse a condição de isolamento em relação a outras localidades, assim como o próprio Estado de Roraima.

Freitas (1993) cita exemplos de ações que se concretizaram na cidade de Boa Vista após a abertura da BR-174, tais como, a instalação de telefone público, a televisão, o telex, o correio, o avião a jato, as pontes de concreto, o Banco, a luz, os Batalhões do Exército, a Base Aérea e o Aeroporto Internacional, entre outras.

Já no que tange à expansão urbana do município e o consequente crescimento demográfico, Silva (2007) cita que até o

início da década de 1980, a cidade concentrava a sua população e sua mancha urbana nos limites da BR-174 ou da Avenida Venezuela, com exceção do bairro da Liberdade que começava a se formar após os limites do plano radial concêntrico.

É possível observar a partir da (Figura 11) apresentada a seguir, que o plano radial já não possuía a sua configuração da forma inicialmente planejada, pois já apresentava ocupações urbanas desanexadas ao plano, como podemos observar na imagem aérea de Boa Vista em 1975. Observa-se que a expansão urbana da cidade já se apresentava além do espaço planejado pelo radial concêntrico.

Figura 11 - Configuração urbana de Boa Vista em 1975



Fonte: Acervo da prefeitura municipal de Boa Vista. *In*: Cordeiro (2012).

Legenda: A seta aponta o espaço urbano em formação fora da configuração do radial concêntrico.

Ainda conforme Silva (2007, p. 2) "entre 1980 e 1989, acelera-se a ocupação em direção à zona oeste, ocasionando uma dispersão e posteriormente formalização de parte do tecido urbano atual".

Em relação à questão demográfica, Veras (2009) esclarece que a concentração populacional do Território Federal de Roraima na cidade de Boa Vista, deve-se, em grande parte à eleição da cidade em 1968 pela SUDAM como 'Polo Estratégico de Desenvolvimento', pois esta passa a receber grande quantidade de recursos. Assim, a cidade inicia a incorporação de ações que a consolidaram como sede do governo, dotada de uma infraestrutura administrativa.

Em 1983, Boa Vista concentrava a maior população do Território Federal de Roraima, conforme pode ser observado na (Figura 12) a seguir, representando 66,98% da população total. Com essa concentração populacional na capital, intensificada pela migração da década de 1980, o modelo de urbanização implantado não atendeu ao crescimento da cidade e foi configurando-se de maneira desordenada.

Figura 12 - População e Densidade demográfica de Roraima em 1983

Município	População	Área (km²)	Densidade Demográfica (Hab/km²)
Boa Vista	**64.884**	**41.689**	**1,56**
Bonfim	3.525	15.133	0,23
São Luiz	3.102	33.588	0,09
Alto Alegre	6.165	26.366	0,23
Caracaraí	5.793	55.409	0,10
Normandia	6.906	13.640	0,51
Mucajaí	3.368	24.563	0,14
São João da Baliza	3.127	19.716	0,16
Total	**96.870**	**230.104**	**0,42**

Fonte: IBGE. Dados Estimados – SEPLAN/COINF (1983).

A partir da década de 1980, a criação de novos bairros para acomodar a grande leva de migrantes que aqui chegavam, fez com

que o plano urbanístico pensado para a cidade ainda na década de 1940, tivesse suas características originais totalmente alteradas.

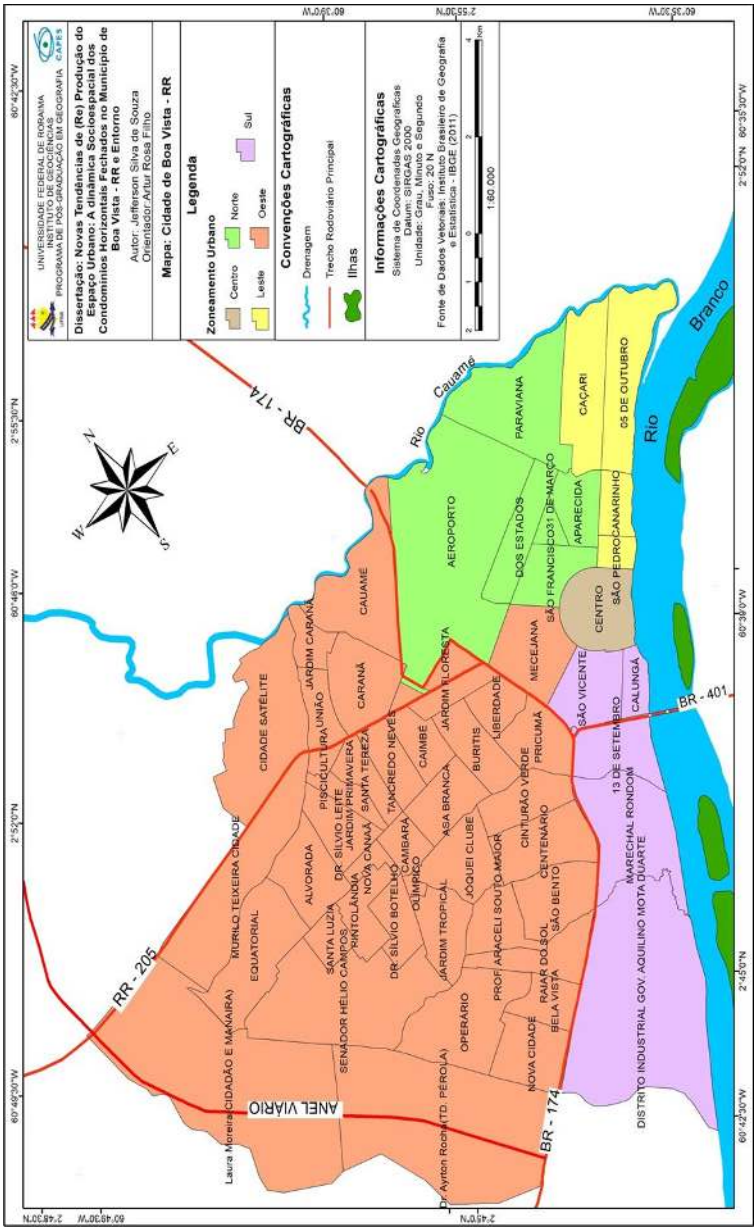
A intensa migração acabou influenciando no que se considera como uma segunda (re) estruturação urbana da capital Boa Vista, ocorrida após a década de 1980, essa de forma desordenada, contrária ao modelo pensado na década de 1940. Os vários bairros criados a partir da Avenida Venezuela e ocupados de maneira desordenada permitem inferir que o planejamento urbanístico idealizado na década de 1940, passou a ser descaracterizado quase que totalmente, mantendo-se apenas algumas vias do original (SILVA, 2011).

Chegando até a década de 1990, segundo a Contagem de População de 1996, a cidade de Boa Vista tinha uma população de 150.442 habitantes, distribuídos em 30 bairros: centro, 6.451 habitantes; zona norte, 6 bairros, 17.685 habitantes; zona sul, 5 bairros, 13.772 habitantes; zona leste, 3 bairros, 3.635 habitantes; zona oeste, 16 bairros, 108.899 habitantes. O Censo do ano 2000 contou uma população de 197.098 habitantes, distribuídos em 48 bairros em Boa Vista, destes 32 estão localizados na Zona Oeste, que tinha uma população de 152.062 habitantes (SILVA, 2007).

Em 2010, conforme dados do Censo demográfico do IBGE (2010), Boa Vista já apresentava uma população 284. 313 habitantes e, de acordo com Veras (2009) os bairros Pintolândia e Senador Hélio Campos eram tidos como núcleos polarizadores, revelando-se ainda como os mais populosos.

Atualmente, a cidade de Boa Vista comporta uma população de 326.714 habitantes, conforme dados estimados do IBGE (2016), distribuída em 55 bairros que se constituíram ao longo das décadas, muitos deles de forma desordenada e, através da (Figura 13) é possível visualizar como estão distribuídos todos os bairros na malha urbana da cidade de Boa Vista.

Figura 13 - Organização dos bairros da cidade de Boa Vista



Fonte: Elaborado por Victor Maia (2017). Organizado por Jefferson Souza (2017).

Ainda no que se refere ao espaço urbano da cidade de Boa Vista, destaca-se que a distribuição dos bairros que é feita por zonas urbanas (Figura 14), sendo que a Zona Oeste comporta o maior número de bairros e consequentemente a maior densidade populacional, onde cerca de 70% da população boavistense ali reside. As demais zonas concentram cerca de 30% da população e apresentam baixa densidade populacional (IBGE, 2016).

Figura 14 - Bairros da cidade de Boa Vista distribuídos por zonas urbanas

ZONAS	BAIRROS	Nº
Centro	Bairro: Centro	1
Zona Norte	Bairros: Aeroporto, Paraviana, 31 de março, São Francisco, dos Estados, Nossa Senhora Aparecida	6
Zona Sul	Bairros: Calungá, São Vicente, 13 de setembro, Marechal Rondon e Governador Aquilino Mota Duarte	5
Zona Leste	Bairros: Caçari, Canarinho, 5 de outubro e São Pedro	4
Zona Oeste	Tancredo Neves, Jóquei Clube, Silvio Leite, Caimbé, Cambará, Nova Canaã, Caranã, Centenário, Jardim Primavera, Santa Tereza, Alvorada, Pintolândia, Equatorial, Nova Cidade, Jardim Caranã, Silvio Botelho, Santa Luzia, Laura Moreira, União, Operário, Raiar do Sol, Hélio Campos, Cauamé, Cinturão Verde, Bela Vista, Araceli S. Maior, Jardim Tropical, Olímpico, Conjunto Cidadão, Cidade Satélite, Mecejana, Liberdade, Jardim Floresta, Pricumã, Buritis, São Bento, Dr. Airton Rocha, Murilo Teixeira Cidade e Asa Branca	39
Total		**55**

Fonte: IBGE (2016).

Portanto, além do Centro da cidade, a Zona Oeste de Boa Vista comporta trinta e nove bairros, seguida pela Zona Norte que

possui seis bairros, além da Zona Sul que apresenta cinco bairros e, por fim, a Zona Leste onde possui apenas quatro bairros, que podem ser observados nas Figuras 13 e 14.

O crescimento da cidade verificado nos últimos anos se processou de forma desordenada e desigual, contribuindo para o surgimento de bairros com precárias condições infraestruturais, notadamente, aqueles resultantes de invasões. Outra grave consequência dessa rápida urbanização é o avanço sobre as áreas de proteção ambiental e outros espaços inadequados para a ocupação. Esse contexto aumentou a demanda por serviços públicos (escolas, hospitais, etc.) e pela implantação de equipamentos urbanos como rede de água e esgoto, calçamento das ruas, instalação de iluminação, etc (VERAS, 2009).

Figura 15 - Vista parcial da cidade de Boa Vista em 2015



Fonte: Turismo em pauta. Disponível em: <http://turismoempauta.tur.br>. Acesso em: 30/04/2017.

Ao longo últimos anos até os dias mais atuais, a cidade de Boa Vista tornou-se o centro administrativo mais importante de Roraima. A mesma passou a receber investimentos em infraestrutura o que levou, a até então cidade acanhada, que dispunha de pouca ou nenhuma estrutura urbana, a "desenhar" um traçado que reflete a sua paisagem urbana hoje, ao menos até os limites desse plano. Abaixo, numa vista parcial mais atual de Boa Vista, é possível observar a evolução do plano urbanístico com o passar das décadas, com destaque para o processo de urbanização (Figura 15).

Boa Vista consolidou-se ainda mais como principal cidade do estado de Roraima, pois além de ser a capital, concentra os principais equipamentos urbanos e serviços essenciais, onde muitas pessoas que residem em outros municípios do estado deslocam-se até a capital quando precisam fazer uso de serviços que não encontram em suas respectivas localidades.

Vale destacar ainda que atualmente o processo de expansão urbana de Boa Vista tem sido intensificado também por meio de novos vetores de produção, que desta forma, geram novas formas de uso e ocupação do solo, como por exemplo, os shoppings centers, conjuntos habitacionais do Governo Federal e os condomínios horizontais fechados, que passam a integrar a paisagem urbana do município.

Sendo assim, no capítulo seguinte será possível compreender os antecedentes históricos que inspiraram os atuais modelos de condomínios horizontais fechados, bem como de que forma vem ocorrendo a implementação desses empreendimentos na cidade de Boa Vista e entorno, entre outras questões que se fizerem necessárias.

CAPÍTULO 3

Condomínios Horizontais Fechados: A Quem Interessa?

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: A QUEM INTERESSA?

Neste capítulo, pretende-se expor ao leitor breves considerações sobre os condomínios horizontais fechados, abordando temáticas que vão desde a origem destes modelos de habitações modernos, até as legislações específicas às quais os mesmos estão subordinados no Brasil. Ressalta-se ainda, que o capítulo em questão se propõe a fazer uma caracterização dos condomínios horizontais fechados que estão em processo de implementação na cidade de Boa Vista-RR e entorno, bem como traçar o perfil das empresas envolvidas neste processo. Para tanto, essas considerações basearam-se em autores como: Caldeira (2000), Becker (2005), Barbosa (2011), Raposo (2002; 2012), entre outros que transitarão ao longo do texto.

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: UMA BREVE ABORDAGEM HISTÓRICA

Inicialmente, para que se tomem os condomínios horizontais fechados como objeto de estudo, é preciso fazer algumas considerações sobre sua origem, bem como, sua nomenclatura, para que assim, se tenha uma definição mais precisa acerca dos mesmos. Num primeiro momento entende-se que os condomínios horizontais fechados são empreendimentos imobiliários formados por habitações unifamiliares, que possuem natureza de propriedade privada coletiva.

A expressão "condomínio horizontal fechado" se dá pelo fato desses empreendimentos imobiliários serem guardados por um forte esquema de segurança, geralmente mantidos por firmas particulares

especializadas. Mas, essa nomenclatura se dá, principalmente, pelo fato do acesso de pessoas e veículos ser restrito. Neste sentido, surgem comparações dos mesmos em relação a fortes militares e ainda há quem os compare com prisões.

Ainda no que se refere à definição do termo condomínio, o mesmo vem de copropriedade, que designa um espaço físico indivisível que tem duas ou mais pessoas como proprietárias, isto é, domínio exercido conjuntamente com outrem; copropriedade (FERREIRA, 2004).

Os condomínios horizontais fechados ainda recebem outra nomenclatura, sendo designados de enclaves fortificados, que na visão de Caldeira (2000) são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho, que desta forma, alteram o modo de vida urbana.

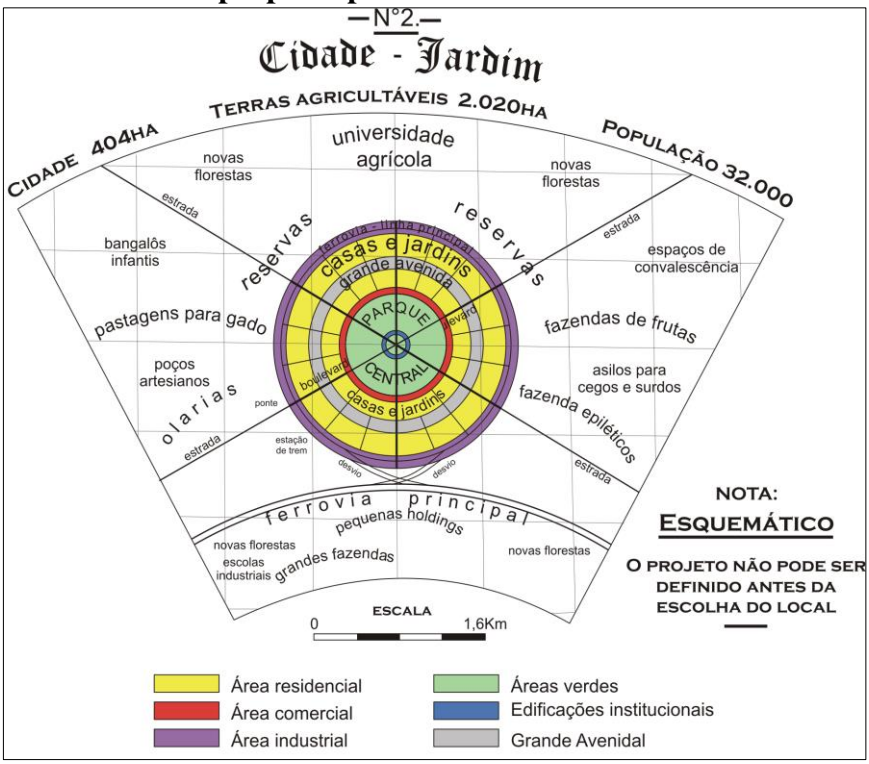
Sobre a origem dos condomínios horizontais fechados, Raposo (2012) afirma que existem duas teorias para explicar este processo de privatização da moradia, sendo que a primeira teoria é explicada por meio de duas teses. Já na segunda teoria, a autora explica que esta, caracteriza-se mais como uma retomada desses modelos de moradias privadas que permaneceram "adormecidos" por muito tempo. Em sua primeira teoria, a primeira tese defendida é que o modelo da *Cidade-Jardim*[5] de Ebenezer Howard (1850-1928) corresponde a uma das principais origens dos condomínios horizontais fechados (Figura 16).

Sobre as cidades-jardins, Benevolo (2014) enfatiza que tais foram baseadas em ideais utopistas do início do século XIX, que diante das cidades industriais, buscavam-se as chamadas "cidades-

[5] Refere-se a núcleos urbanos, que buscam independência de outras cidades, possuindo planejamento com finalidades sociais amplas e a união entre cidade e campo em um só todo, procurando a harmonia que não existe na cidade industrial.

ideais" com a ilusão de se construir "ilhas de ordem", harmoniosas e tranquilas em meio aos problemas urbanos.

Figura 16 - Modelo de cidade-jardim proposto por Ebenezer Howard



Fonte: Revista Eletrônica Arquitextos (2017).

A partir da concepção do autor supramencionado, é possível conceber que conceitos como: exclusividade, beleza, organização, vida em perfeita harmonia com a natureza, entre outros que são

explorados nas ações de markenting dos condomínios fechados, podem ser percebidos nos ideais utópicos das cidades-jardins.

Reforçando este pensamento, Hall (2007) esclarece que as cidades-jardins retratam algumas características que nos remetem aos atuais condomínios horizontais fechados, que são: a combinação entre o campo e a cidade, as grandes áreas verdes, a propriedade comunal da terra, a baixa densidade, entre outros.

Portanto, há inúmeras comparações por parte dos teóricos entre as cidades-jardins do passado e os atuais condomínios horizontais fechados, no entanto, há quem discorde desta linha de raciocínio, afirmando que existem também características divergentes que fragilizam essa ligação entre esses modelos de moradia proposto por Ebenezer Howard.

Nesta perspectiva, Raposo (2012), esclarece que as cidades-jardins contém características que são totalmente opostas a dos condomínios fechados, pois a propriedade privada do solo haveria de permanecer coletiva, e os particulares, os residentes, apenas poderiam ser arrendatários de lotes ou de unidades de habitação.

Sendo assim, a autora defende que apesar das diversas semelhanças expostas, não se deve descartar as características divergentes que os mesmos apresentam, visto que, em sua totalidade tal comparação não é totalmente fiel, apenas se realizada parcialmente.

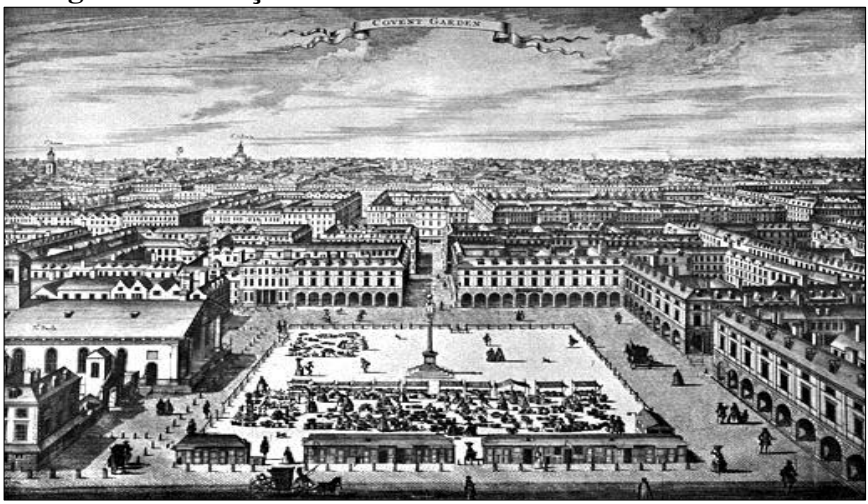
Em relação à segunda tese, Raposo (2012) considera que a verdadeira origem dos condomínios horizontais fechados está arraigada nas cidades fortificadas europeias pré-modernas. Contudo, a mesma esclarece que esta tese esquece-se de um elemento fundamental que inviabiliza qualquer comparação séria entre essa forma pré-moderna, que é o fato dos muros e dos portões encerrarem uma população inteira, sem olhar as suas desigualdades sociais, enquanto no caso dos condomínios horizontais fechados, existe uma

clara distinção de classe entre os que estão dentro e os que estão fora da fortaleza.

Portanto, analisando esta primeira teoria que busca explicar a origem desses empreendimentos modernos, é possível notar que existem alguns pontos em comum entre as duas teses, sendo: a propriedade privada (mas não fechada, na proposta de Ebenezer Howard), o planejamento geral e a separação do tecido urbano existente.

A partir daí, Raposo (2012) acredita que, o exemplo mais próximo do fenômeno da privatização do solo ocorreu com a clausura de praças residenciais na Inglaterra em meados do século XVIII, mais precisamente em 1750 e que se prolongou no século seguinte.

Figura 17 - Praça residencial em Londres no século XVIII



Fonte: Revista Eletrônica Arquitextos (2017).

Nesta visão, as praças caracterizavam-se como locais essencialmente de encontro, para ver e ser visto, denotando ainda prestígio e poder econômico aos que residiam em suas margens. Porém, com o passar do tempo, a desordem foi o principal argumento utilizado pelos poderosos que residiam nas proximidades das praças de Londres, que desta maneira, exigiram exclusividade no acesso às mesmas (Figura 17).

Raposo (2012) acredita que o uso da palavra "desordem" não se configurava como o principal motivo para o uso exclusivo das praças pelos poderosos que as rodeavam. A mesma afirma que naquela época crescia o gosto pela privacidade como valor autônomo, um gosto mais burguês do que aristocrático, a ambição de emular o status da classe dominante tradicional no terreno da propriedade da terra e do controle da natureza.

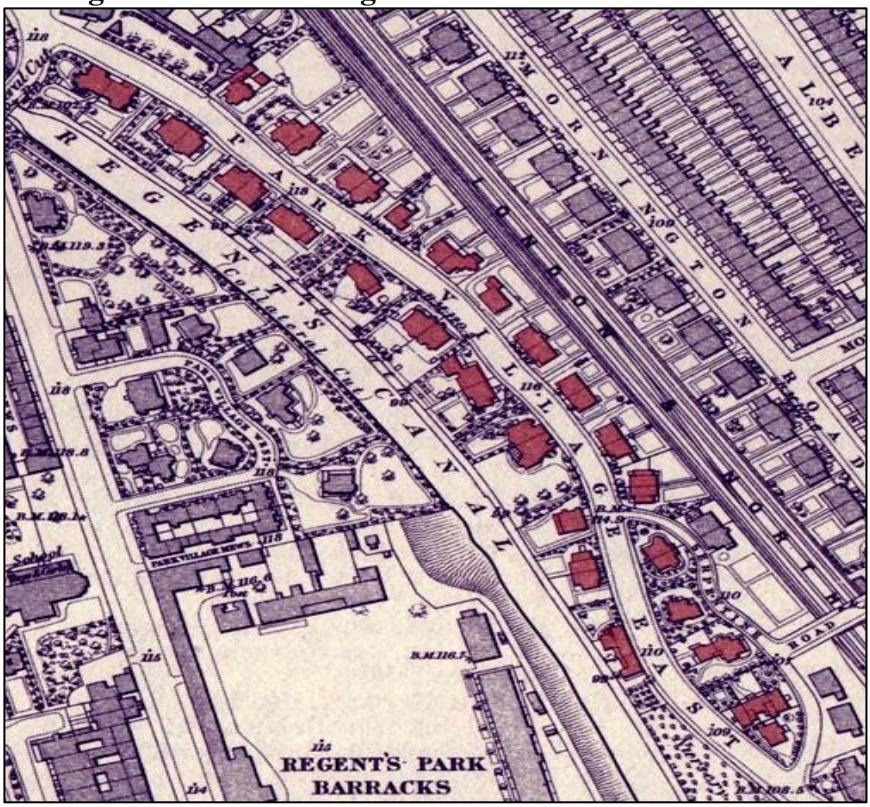
Com o passar do tempo este modelo de praça residencial britânica perdeu sua importância, dando lugar a outra forma de habitar com o objetivo de levar mais longe ainda o desejo de privacidade, de isolamento, que foram os chamados subúrbios anglo-americanos.

Sobre os subúrbios anglo-americanos, Barbiero (2015) esclarece que não há como afirmar com exatidão o período em que ocorreu o primeiro modelo, mas é possível apontar uma experiência mais completa, o chamado Park Village (Figura 18), que surgiu no ano de 1820 em Londres (século XIX), considerado antecedente direto dos atuais modelos de condomínios horizontais fechados.

Assim, como nos modelos privados de moradias atuais, os subúrbios de certa forma também eram planejados. Fishman (1987), afirma que os subúrbios anglo-americanos eram planejados como um todo unitário, além de apresentar baixa densidade e dispondo ainda do que o autor chama de amenidades coletivas como, parques,

ribeiros, lagos e árvores que isolavam visualmente as moradias umas das outras.

Figura 18 - Park Village na cidade de Londres em 1820



Fonte: Revista Eletrônica Arquitextos (2017).

Raposo (2012) acredita que a implantação dos primeiros modelos condomínios horizontais fechados tem origem em Londres, na Inglaterra no século XIX. A autora afirma ainda que esse período

representou, a grosso modo, ao primeiro desenvolvimento da modernidade.

Com a chegada do século XX, acredita-se que os condomínios horizontais fechados passaram por um novo processo totalmente contrário aos que foram supracitados, visto que, estes perderam força, e permaneceram adormecidos com apenas algumas ocorrências pontuais.

Sobre esta nova realidade imposta aos condomínios horizontais fechados no decorrer do século XX, Raposo (2012, p. 190) elucida que:

> Ao longo do século XX, a modernidade e o capitalismo avançaram. Pôde-se assistir, de uma maneira geral, nos países do centro (cujo número, entretanto se expandira), ao progressivo eliminar do duro quadro social que, nos primeiros tempos da sociedade industrial e capitalista, contribuíra para o surgimento do fenômeno. Perante essa evolução, os CFs parecem ter perdido a oportunidade por muitas décadas, revelando ter de fato constituído, na sua primeira edição, uma variante menor, localizada, e mesmo extremada, da segregação moderna, em especial do período do capitalismo selvagem.

Porém, salienta-se que após permaneceram adormecidos por décadas, os condomínios horizontais fechados ressurgem nos Estados Unidos na segunda metade do século XX, mais precisamente na década de 1970. A partir daí, entende-se que este momento representou uma retomada desses empreendimentos, em um período em que as grandes metrópoles globais, especialmente aquelas localizadas em países ditos subdesenvolvidos, enfrentavam

problemas urbanos, em decorrência de diversos fatores, como por exemplo, os de natureza demográfica.

Ainda neste contexto, ressalta-se que nos Estados Unidos durante a década de 1970, os diversos empreendimentos imobiliários residenciais que surgiram, tomaram para si a fórmula fechada, especialmente aqueles localizados em regiões turísticas, com destaque para o estado da Califórnia (BARBIERO, 2015).

Portanto, é neste período que está ancorada a segunda teoria que busca esclarecer a origem dos condomínios horizontais fechados. Na década de 1980 tem-se outro importante momento, onde estes empreendimentos multiplicaram-se, diversificaram-se e globalizaram-se.

Figura 19 - Vista aérea de Sun City, no estado do Arizona



Fonte: Time. Disponível em: <http://time.com>. Acesso em: 12/05/2017.

Barcelos e Mammarella (2007) apontam que em 1997 existiam cerca de 20 mil empreendimentos desta natureza nos Estados Unidos com três milhões de residências e cerca de 8 milhões de habitantes, sendo que, um dos projetos mais notórios é da cidade privada de Sun City, a 25 Km de Phoenix, Arizona (Figura 19).

O projeto de Sun City é da década de 1970, e consistia em um modelo de condomínio horizontal fechado destinado a pessoas com mais de 55 anos de idade, chegando a contar com aproximadamente 40 mil habitantes, desta forma ganhando expressivo destaque e servindo de modelo para diversos projetos imobiliários idênticos a esse em diversos países do mundo (BARBIERO, 2015).

Neste sentido, os condomínios horizontais fechados encontram-se em um intenso processo de expansão, principalmente a partir de 1980 em diversos países do mundo, até mesmo no continente africano, desta forma, tornando-se um produto largamente globalizado.

Assim sendo, nota-se que os condomínios horizontais fechados são fenômenos urbanos bastante antigos, porém os mesmos passaram por um processo de adaptação que pudesse atender as necessidades de consumo do final do século XX e início do século XXI.

Na visão de Lanza (2011) existe uma estrutura de elementos fundamentais que tornam os condomínios horizontais fechados um novo habitat, ou seja, promovem aos moradores um novo estilo de vida social, oferecendo uma série de vantagens que dificilmente será encontrada em outros modelos de moradia.

Atualmente a proliferação de condomínios fechados passou a representar a fuga dos problemas urbanos (da violência, da falta de infraestrutura urbana, da poluição, entre outros), de maneira que, extrapolou os limites das grandes cidades, pois até mesmo as médias

e pequenas cidades passaram a usufruir destes empreendimentos imobiliários.

Conforme Raposo (2002) há três características que constituem um condomínio fechado na atualidade, que são: (1) apresentam equipamentos privados de uso coletivo; (2) O acesso de pessoas e de veículos é restrito e; (3) possuem natureza de propriedade privada coletiva.

Caldeira (2000), por sua vez, destaca cinco elementos básicos aos quais os condomínios fechados estão estruturados, que são eles: (1) segurança; (2) isolamento; (3) homogeneidade social; (4) equipamentos e; (5) serviços. A mesma destaca ainda que estes modelos de habitação seguros e fortificados proporcionam um ambiente seguro, onde os condôminos podem gozar de vários equipamentos e serviços.

Observa-se que os condomínios horizontais fechados são empreendimentos que possuem acesso controlado, onde esses espaços contêm infraestruturas e áreas recreativas, como piscina, jardins, etc. Mas que, apenas podem ser utilizadas pelos moradores do mesmo.

Os condomínios horizontais fechados também evoluíram com o passar dos tempos e foram cada vez mais diversificando-se ao ponto de atualmente adquirirem diversas características, formas e tipologias, que segundo Becker (2005, p. 4) podem ser classificados em:

> Horizontais (formado por habitações unifamiliares – casas), verticais (formado por edifícios de apartamentos) ou mistos (quando reúnem a duas tipologias arquitetônicas); Exclusivamente residenciais ou de uso misto (com residências, comércio e serviços); Pequenos (ocupando um lote ou pedaço de quarteirão, com no máximo 15 habitações),

> médios (ocupando um pedaço ou um quarteirão inteiro) e grandes (ocupando mais de dois quarteirões, com mais de 100 habitações); Localizados no interior da malha urbana ou na periferia das cidades; Voltados para classe baixa, média ou alta (nos Estados Unidos e Canadá, há também condomínios voltados exclusivamente para aposentados); Circundados por barreiras físicas e funcionais (por exemplo, grades) ou funcionais e visuais (por exemplo, muros).

Portanto, nota-se que devido às diversas características e tipologias existentes, os condomínios horizontais fechados constituem-se ainda como meios de moradia complexos, mas que apesar das mais diversas características supramencionadas, sua função básica é a moradia.

A seguir, serão abordadas brevemente, as principais características que englobam a origem dos condomínios horizontais fechados no Brasil, que em um curto período de tempo expandiram-se e consolidaram-se em diversas cidades brasileiras.

A ORIGEM DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO BRASIL

O fenômeno da urbanização brasileira no século passado caracterizou-se por um processo intenso, onde a população urbana superou a população rural. Sendo assim, este processo gerou um acúmulo crescente de problemas nos espaços urbanos das grandes e médias cidades, que foram se agravando cada vez mais.

A população Brasileira tem se tornado predominantemente urbana, onde mais de 80% de seus habitantes residem nos aglomerados urbanos. O crescimento das cidades traz consigo

problemas como, excesso de lixo, inundações, poluição do ar, ilhas de calor, carência de habitações, falta de segurança, dentre outros. Desde os primórdios da humanidade, a habitação que representa segurança e abrigo, sempre foi vista como uma das necessidades básicas do ser humano (SILVA; LOPES; MONTEIRO, 2015).

O processo de expansão das áreas urbanas das cidades brasileiras propiciou a criação de novas áreas para a moradia, distantes das áreas centrais, sendo que tal fato acabou que por atrair empreendimentos imobiliários de alto padrão, onde os promotores imobiliários tiveram um papel decisivo neste processo.

Nesta perspectiva, os condomínios horizontais fechados surgiram como uma alternativa para minimizar os impactos gerados destes transtornos na vida dos cidadãos. Desta forma, estes novos modelos de habitação modernos passaram a integrar a paisagem urbana das cidades, transformando-a e configurando-a (KOCH, 2008).

As classes sociais com renda mais elevada procuram por moradias mais afastadas das áreas centrais das cidades, com o objetivo de obter principalmente melhor qualidade de vida, e neste viés, os condomínios horizontais fechados apresentam-se como empreendimentos imobiliários atrativos em decorrência das vantagens que os mesmos podem proporcionar.

Desse modo, os condomínios horizontais fechados surgiram no Brasil na primeira metade da década de 1970. Assim, o anseio por novos e exclusivos modelos de habitação impulsionou o surgimento destes empreendimentos que remodelaram o perímetro urbano das cidades brasileiras, com destaque para o estado de São Paulo onde foi implantado o primeiro condomínio horizontal fechado do Brasil.

> O primeiro condomínio horizontal fechado a ser instalado no Brasil foi implantado pela empresa

> Alphaville Urbanismo S.A., na década de 1970, no município de Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo, criando, a partir daí um novo modelo de suburbanização. Até então, os subúrbios brasileiros, em geral, acomodavam as camadas mais pobres da população. Conforme foi se consolidando, esse condomínio, aos poucos, foi atraindo investimentos diversificados para dentro de seus muros (GALVÃO, 2007, p. 64).

Estes primeiros empreendimentos imobiliários que foram implantados no Brasil ao longo da década de 1970, já possuíam uma série de atrativos para seus futuros condôminos, os quais já foram aqui supramencionados, tais como, áreas de lazer (piscinas, quadras poliesportivas, salão de festas, segurança). Em relação ao "status", este era negociado e apresentado como qualidade de vida, a fuga dos centros urbanos congestionados, configurando-se assim como um grande atrativo.

Portanto, o condomínio Alphaville foi pioneiro (Figura 20), onde impulsionou a expansão de condomínios horizontais na fórmula fechada, num primeiro momento, em diversas cidades do estado de São Paulo, sendo que além deste, a implantação do condomínio Bourgainville, no município de São José do Rio Preto, obteve destaque em todo este processo de disseminação dos mesmos.

Logo, a partir da experiência obtida em São Paulo os condomínios horizontais fechados expandiram-se, haja vista, que foram empreendimentos imobiliários bem aceitos nas cidades brasileiras e foram implantados no Brasil em um momento bastante oportuno, onde a maioria da população já vivia no meio urbano (BARBOSA, 2011).

Além do estado de São Paulo, cabe aqui mencionar também a implementação destes empreendimentos no Rio de Janeiro, outra

importante metrópole brasileira, que assim como São Paulo, foi pioneira neste processo ao longo da década de 1970.

Figura 20 - Vista parcial do Condomínio Alphaville em Barueri - São Paulo



Fonte: Cultura Mix. Disponível em:<http://www.culturamix.com>. Acesso em: 12/06/2017.

Conforme Mota (2009) no Rio de Janeiro os condomínios horizontais fechados surgiram com algumas diferenciações em relação a São Paulo, porém com um objetivo em comum, que era o de atender a um grupo específico de famílias que já não encontravam no centro da grande cidade, a infraestrutura desejada.

Outra característica marcante que esses primeiros condomínios carregavam consigo e que são notados até os dias atuais, é a valorização e exploração das áreas verdes como fator de qualidade de vida e bem-estar, fortemente explorados nas ações de marketing.

Destaca-se ainda que, outra característica marcante dos primeiros condomínios horizontais fechados era a grande distância destes em relação ao centro da cidade, pois para ter acesso aos mesmos o automóvel era fator imprescindível, desta forma, aproximando as famílias de maior renda e segregando as de menor capacidade de compra (VAZ, 2002).

Com o processo de expansão dos condomínios horizontais fechados a partir da década de 1980, como fora mencionado, destaca-se que este processo esteve ancorado em uma estratégia de marketing por parte dos promotores imobiliários, sustentado principalmente pela “cultura do medo”.

Vale ressaltar que, para este modelo de empreendimento, o marketing e a propaganda são elementos centrais, pois o que mais se destaca nas ações promovidas pelos promotores imobiliários é a possibilidade da realização de um ideal de moradia seguro, frente aos que estão do lado de fora destes modelos, vendendo a imagem de uma vida em perfeita harmonia, longe dos problemas urbanos com a garantia do contato direto com a natureza.

Na visão de Souza (2003) o crescimento da “cultura do medo” a partir da década de 1980 levou as pessoas a buscarem novas alternativas de moradia para se protegerem. Assim, as moradias passaram a ser protegidas por meio do uso de diversos artifícios, de acordo com o bolso, gosto e criatividade dos seus usuários.

Portanto, a exploração da “cultura do medo", impôs novas regras levando ao cidadão a crer que todos têm a necessidade de se proteger e que, os condomínios horizontais fechados apresentam-se como a solução para tal situação, onde os mesmos implicarão ainda diretamente nas relações sociais, já que criam espaços segregados.

Para Bauman (2003) se de um lado a sociedade se sente mais segura ao se isolar em um espaço de moradia privado, por outro, este comportamento provoca cisões no tecido social, pois impede o

reconhecimento do outro, das diferenças, desta forma, bloqueando as possibilidades do estabelecimento de relações.

A partir daí, destaca-se ainda que a mercantilização do medo se tornou um elemento vantajoso para diversos setores da economia, especificamente para aqueles voltados aos serviços de segurança, pois além de vender condomínios horizontais fechados, as taxas de violência são usadas para vender carros blindados, equipamentos de segurança, entre outros.

Analisando o patamar de importância que os condomínios horizontais fechados atingiram dentro da sociedade brasileira, Caldeira (2000) afirma que seu sucesso se dá, em sua grande maioria, à sedução dos anúncios publicitários dos promotores imobiliários, pois a finalidade da propaganda é seduzir. Os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos.

Neste sentido, as ações de marketing por parte dos promotores imobiliários são destinadas apenas para as classes média e alta, pois conforme estes agentes, as classes menos abastadas, em decorrência de condição financeira, não tem capital suficiente para usufruir destes empreendimentos de alto padrão.

Já para Sobarzo Minõ (2004), quando analisa as ações de marketing realizadas pelos promotores imobiliários, cita que os condomínios horizontais fechados refletem a superficialidade da nossa modernidade, onde o cidadão possui uma necessidade maior de aparecer do que propriamente ser, fato este, que fica evidente nas estratégias de comercialização, onde sempre são disseminados fatores como primeiro mundo, arte de viver, viver com estilo, estilo moderno de morar, entre outros (Figura 21).

No que se refere ao traçado, estética e organização, Caldeira (2000) elucida que a figura dos condomínios horizontais fechados brasileiros não é original em sua grande maioria, visto que, estes

partilham algumas semelhanças com os CIDs[6] (Incorporação de Interesses Comuns), edificados nos subúrbios americanos, porém com algumas adaptações, como muros e acesso controlado de pessoas.

Figura 21 - Exemplo de um anúncio publicitário da Gold Incorporadora



Fonte: Villamorano. Disponível em: <http://villamorano.com.br>. Acesso em: 22/06/2017.

Em relação às características supramencionadas, Moura (2008) destaca que da mesma forma que em outros países da América Latina, no Brasil, a ideia de condomínio horizontal fechado foi inspirada nos bairros-jardins, portanto, apresentando

[6] Os CID's (Common Interest Developments ou Incorporações de Interesses Comuns) são construções que se distinguem de outros tipos de moradias nos Estados Unidos. De acordo com Mackenzie (1994) *apud* Caldeira (2000, p. 261), eles podem ser de três tipos: "empreendimentos de unidades planejadas, que consistem em casas isoladas construídas de acordo com um mesmo plano mestre, em geral nos subúrbios; condomínios, comumente prédios e; cooperativas, isto é, apartamentos em que os condôminos têm participação acionária no prédio como um todo em vez de serem proprietários de uma unidade". Uma das principais diferenças em relação aos condomínios brasileiros é que apenas 20% dos CID's são murados e com acesso controlado; além disso, são comumente conhecidos como comunidades.

características que não seguem à risca o padrão daqueles a nível global.

O primeiro bairro-jardim brasileiro foi criado no ano de 1913, no estado de São Paulo, denominado Jardim América, que seguia um padrão característico dos bairros ingleses, com ruas em diagonal, amplos espaços públicos, áreas verdes, casas construídas com alto padrão arquitetônico e no estilo americano, porém adaptadas ao clima brasileiro (DACANAL, 2004).

Ainda no contexto dos bairros-jardins, destaca-se que naquela época já era possível notar um processo de segregação sendo instalado, uma vez que essas moradias se destinavam aos grupos mais etilizados.

> Os bairros-jardins que cresceram desde os anos 1930 até os anos 1950 foram estrategicamente construídos pelas grandes companhias inglesas, tais como, a City Lapa, City Pinheiros, City Jardins, quando foram criados os novos bairros de luxo, como Jardim América, Jardim Paulistano, Jardim Paulista. A partir dos anos de 1950 passaram a surgir aquele que passou a representar o grande símbolo de morar de forma nobre em São Paulo – o Morumbi. Todos esses novos bairros já vinham definindo estratégias de arruamento no seu exterior que excluíam delas a circulação daqueles que não moravam no mesmo, ruas em zig-zag impediam que as mesmas se tornassem corredores de circulação especialmente de ônibus. Todos esses loteamentos foram realizados por companhias de grandes capitais imobiliários com o aval dos órgãos públicos de planejamento urbano. Foram eles que neste momento iniciaram uma forma mais radical de segregação nas formas de morar. Seus padrões de loteamento e sistema de circulação de automóveis de vias locais, já representavam os

> embriões dos condomínios fechados (LEMOS; SCARLATO; MACHADO, 2002, p. 255).

Portanto, a partir desta visão, os bairros-jardins configuravam-se como embriões do que conhecemos na atualidade como condomínios horizontais fechados, onde suas características assemelham-se também com os atuais empreendimentos imobiliários.

A inserção de condomínios horizontais fechados no Brasil ainda provocou diversos efeitos na sociedade brasileira, visto que, estes trazem consigo não apenas uma nova opção de moradia moderna, mas também, interfere diretamente em aspectos de cunho social, econômico, ambiental, além de interferir diretamente nas relações sociais.

Nesta visão, Barbosa (2011) aponta que são inúmeros os reflexos da implantação de condomínios horizontais fechados nas cidades brasileiras, dentre os quais é possível destacar: a (re) estruturação do centro e de alguns setores da cidade, ambas objetivando atender as necessidades de consumo dos habitantes destas áreas, e finalmente a fragmentação e articulação da cidade.

Portanto, o processo de implementação e expansão dos condomínios horizontais fechados no Brasil suscitou novas sociabilidades, ocasionando ainda impactos de natureza social, econômica e cultural, visto que, este processo representou um marco na história da habitação brasileira.

Na próxima seção será possível compreender de maneira mais ampla as tipologias e características dos condomínios fechados na atualidade, sendo que esses empreendimentos imobiliários são destinados a classes sociais e/ou grupos de pessoas diversificadas.

CLASSIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Diversos teóricos dissertam sobre condomínios horizontais fechados, tal fato que vai além de sua definição, desta forma, percorrendo também no campo de suas características, bem como, de suas tipologias, pois com uma sociedade cada vez mais globalizada, estes empreendimentos tendem a se diversificar.

Nesse ponto de vista, considera-se que as tipologias de condomínios fechados surgiram principalmente por conta de seu processo expansão, que assim buscou atender aos gostos e interesses de seu público-alvo. Portanto, as formas mais comuns de condomínios encontradas no Brasil são: vertical, horizontal e misto, que serão caracterizados a seguir.

Figura 22 - Imagem Ilustrativa de um condomínio vertical fechado



Fonte: Morano. Disponível em: <http://www.morano.com.br>. Acesso em: 22/06/2017.

Os condomínios verticais fechados são aqueles formados por edifícios de apartamentos e como argumentam Silva, Lopes e

Monteiro (2007) são mais comuns e numerosos, tanto porque são mais facilmente adaptáveis ao tecido urbano das grandes cidades, como porque podem atender a diferentes classes sociais, variando no tamanho de lâmina das unidades e na oferta de lazer a serviços (Figura 22).

Vale ainda destacar, que ao contrário do que se pensa, os condomínios verticais fechados, constituem-se não somente em um lugar destinado para a moradia, pois os de grande porte oferecem também locais para socialização com seus semelhantes sociais.

Um segundo tipo de condomínio fechado é o horizontal, que diferentemente dos condomínios verticais fechados, as habitações são compostas por casas e não prédios de apartamentos. Em geral, são empreendimentos imobiliários que consomem uma grande porção do espaço para serem edificados (Figura 23).

Figura 23 - Imagem Ilustrativa de um condomínio horizontal fechado



Fonte: AGB News. Disponível em: <http://agbnews.blogspot.com.br>. Acesso em: 23/06/2017.

Pelo fato de necessitarem de uma área maior para serem implantados, os condomínios horizontais fechados localizam-se, na maioria das vezes, em regiões mais afastadas dos centros das cidades, porém não havendo detrimento de acesso para quem reside nesse tipo de habitação, pois estes já nascem dentro da nova lógica de acessibilidade à cidade (BECKER, 2005).

Assim, quando lançados, os condomínios horizontais fechados eram destinados somente às classes mais abastadas, mas atualmente, já se nota empreendimentos dessa natureza destinados à classe média, e em raríssimos casos, para classe média baixa, porém são de menor porte.

Neste sentido, Lira (2012) esclarece que os aspectos gerais que caracterizam os condomínios horizontais fechados dependem também da classe social que ali reside, desta forma influenciando, no porte, no padrão arquitetônico e na variação de equipamentos de lazer e segurança.

Por fim, outra tipologia de condomínio fechado são aqueles chamados de mistos, que reúnem duas formas arquitetônicas, dando-os assim, essa caracterização. Nestes, a ocupação se apresenta tanto por habitações unifamiliares, como por habitações multifamiliares como é o caso dos condomínios fechados verticais.

Os condomínios mistos são uma espécie de junção entre os verticais (prédios de apartamentos) e os horizontais (casas), ambos tendo sido implementados como um único empreendimento dentro de uma mesma área, possuindo ainda áreas de lazer e de convívio social, assim como os modelos anteriormente citados (Figura 24).

Eppinghaus (2004) enfatiza que existem condomínios mistos fechados com diferentes tipos de setorização, onde, por exemplo, as edificações unifamiliares se situam na área periférica, vascularizada por vias secundárias e de trânsito meramente local, e as

multifamiliares são construídas em lajes comuns formando quadras condominiais, no centro do empreendimento.

Figura 24 - Imagem ilustrativa de um condomínio misto fechado



Fonte: AGB News. Disponível em: <http://agbnews.blogspot.com.br>. Acesso em: 23/06/2017.

Sendo essas as formas de condomínios as mais comuns no Brasil, surge ainda outra nomenclatura dentro desse viés, que são os chamados condomínios residenciais, porém, salienta-se que os estes também são horizontais e recebem este nome quando o empreendimento não contempla áreas de lazer. Portanto, não se trata de uma nova tipologia de condomínio, mas apenas de uma característica que os levaram a receber este nome.

Reforçando este pensamento, Bernardes e Soares (2007) enfatizam que os condomínios residenciais fechados se constituem de espaços eminentemente destinados à habitação. Em decorrência deste fato, o número de lotes comercializados em um empreendimento com essa característica é muito maior do que aqueles que oferecem espaços de sociabilidade.

Destaca-se que, estes empreendimentos imobiliários são vistos como produtos residenciais específicos, vindo a ser largamente privilegiados desde sua implementação, constituindo-se em um padrão internacional de acelerada difusão. Portanto, no Brasil as formas de condomínios mais comuns são essas descritas e, cada uma delas com suas respectivas especificidades.

Dada às características históricas que envolvem o processo de implementação de condomínios fechados no Brasil, além das tipologias que são aqui encontradas, salienta-se a necessidade de propor uma abordagem no que diz respeito à legislação específica a qual estes estão submetidos.

Portanto, na próxima seção será possível perceber que os condomínios horizontais fechados, são cercados de polêmicas e questionamentos ao se indagar que a Lei nº 4.591/64 os legitima, sendo que para muitos estudiosos, estes empreendimentos apenas buscam amparo legal no artigo 8º da citada lei e em alguns artigos do Novo Código Civil de 2002.

LEGISLAÇÕES ESPECÍFICAS

Lei Federal nº 4.591/64 que dispõe sobre os condomínios fechados

A caracterização jurídica é um importante instrumento para a compreensão dos condomínios horizontais fechados, pois fornece subsídios relevantes para a análise da natureza desses empreendimentos no Brasil, bem como os motivos que levam os mesmos a serem intitulados com essa designação.

Sendo assim, aos condomínios fechados aplica-se a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, estabelecendo que quando num terreno sem construções se quer levantar mais de uma edificação de um ou dois pisos, deverá discriminar-se a parte do terreno ocupada pela edificação e sua área de utilização exclusiva, como também a fração ideal de todo o terreno e das áreas comuns que corresponderá a cada unidade ou edificação (SPOSITO; SOBARZO MIÑO, 2002).

Os condomínios fechados são definidos pelo artigo 1º da Lei Federal 4.591/64 como "edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais [...]" (BRASIL, 1964).

Apesar de amplamente reconhecida como a lei que rege os condomínios horizontais fechados, há muitas controvérsias acerca da mesma, visto que uma parcela de estudiosos da área afirma que esses empreendimentos imobiliários apenas buscam amparo no artigo 8º da referida lei, que diz:

> Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:
>
> a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
>
> b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos,

> será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
>
> c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
>
> d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si (BRASIL, 1964).

Neste sentido, o artigo 8º em sua essência, dispõe sobre a possibilidade de construção de mais de uma edificação sobre o mesmo terreno, afim de aproveitamento do espaço. Portanto, tal regramento legal é utilizado como embasamento para a autorização da edificação de condomínios horizontais fechados.

Porém, Oliveira (2008) destaca que o artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591/64 traduz uma permissão genérica para a implantação desse tipo de empreendimento, dissociada de qualquer tipo de exigência ambiental (a Resolução n.º 237/97 do CONAMA não exige licenciamento ambiental para a atividade de condomínio).

Silva (2010, p. 337) esclarece que o artigo 8º da Lei. nº 4.591/64 surgiu para:

> Possibilitar o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior das quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial. Quando, no entanto, a situação extrapola desses limites, para atingir o parcelamento

> de gleba com verdadeiro arruamento e posterior divisão da quadra em lotes, com aproveitamento das vias de circulação preexistentes, então aquele dispositivo não pode mais constituir fundamento do aproveitamento espacial, em forma de condomínio, porque aí temos formas de parcelamento urbanístico do solo, que há de reger-se pelas leis federais sobre loteamento e pelas leis municipais sobre a matéria urbanística, aplicáveis a esse tipo de urbanificação.

Neste contexto, muitos estudiosos, sejam eles do meio jurídico ou acadêmico, afirmam que a presente lei em sua essência, possui um texto frágil e genérico, visto que, a mesma não pode dar suporte jurídico a esta modalidade de parcelamento do solo urbano em questão.

Não há uma definição clara quanto a figura jurídica dos condomínios horizontais fechados, pois os mesmos são entendidos como um loteamento, mas que apresentam características de um condomínio. Portanto, um condomínio horizontal pode ser fechado por excelência e, também, pelos seus planos urbanísticos de uso residencial que provém da divisão de uma gleba em: áreas verdes, áreas de circulação, unidades residenciais, áreas de lazer exclusivas para os que nele habitam (DACANAL, 2004).

Ressalta-se ainda, outro aspecto que também é motivo de discussão no meio jurídico e acadêmico, envolvendo a (i) legalidade dos condomínios horizontais fechados, trata-se da subordinação desta lei à Constituição Federal (1988), sendo que, a mesma assegura a todo cidadão o direito de ir e vir em qualquer lugar do território, levando as discussões e debates sobre os condomínios a focarem quase que de forma exclusiva no plano da circulação de pessoas por essas áreas.

Sobre o direito de ir e vir, presente na Constituição Federal, Freitas (1998) reforça ser de duvidosa constitucionalidade, leis que estabeleçam limitações ao direito de locomoção no território nacional e que os municípios não devem autorizar edificações de empreendimentos imobiliários, visto que, estes não têm competência legislativa em matéria de condomínio.

Portanto, analisando sob o ponto vista destas incongruências que a lei apresenta, os condomínios horizontais fechados podem ser considerados ilegais, mas os diversos interesses que cercam os processos de implementação dos mesmos, mostram que as leis têm sido ignoradas, em nome de interesses privados, desta maneira, revelando de forma indireta, que o Estado está a serviço dos interesses capitalistas privados, como forma de promover o desenvolvimento de uma ideia de urbanidade coletiva e de convivência dos diferentes.

Menciona-se ainda que o novo Código Civil (Lei Federal nº 10.406/02) alterou alguns dispositivos presentes na Lei Federal n.º 4.591/64. Porém, Laquiman (2012) enfatiza que a Lei nº 4.591/64 não foi inteiramente revogada, eis que há, ainda, artigos que não foram objeto de nova disciplina no Código Civil. Neste sentido, entende-se que o Código Civil alterou apenas questões relacionadas ao condomínio edilício[7].

A legislação que trata dos condomínios fechados está presente também no Código Civil Brasileiro de 2002, do artigo nº 1331 ao artigo nº 1358. Sendo assim, cabe aqui destacar algumas normas que a presente lei dispõe. Inicialmente, dando ênfase ao artigo nº 1331 que trata de dar algumas características ao condomínio edilício. Nesse sentido, dispõe o art. 1331 do CC: “pode

[7] A expressão "condomínio edilício" é utilizada no Código Civil Brasileiro para fazer menção tanto aos condomínios verticais (prédios, os chamados "condomínios de edifícios"), quanto para os condomínios horizontais (também conhecidos como "condomínios residenciais").

haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedades comuns dos condôminos" (BRASIL, 2002, art. 1331).

De forma conceitual, entende-se que o condomínio edilício se caracteriza pela coexistência de áreas de propriedade particular (unidades autônomas), e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida.

Em relação aos seus direitos, o art. 1335, do Novo Código Civil estabelece que os condôminos podem: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores[8] e; III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Sobre o direito ao voto na assembleia geral presente no inciso III, os condôminos inadimplentes não só estão proibidos de participar, como também estarão fora das decisões que nela forem tomadas. Esta nova regra foi uma das grandes novidades do presente Código Civil, pois anteriormente os inadimplentes não estavam sujeitos a essa restrição. Outro ponto de destaque também referente a lei, se dá no artigo nº 1336 que trata dos deveres do condômino, cuja natureza jurídica, é de obrigação *propter rem*[9]. Dispõe o artigo 1336, I, do CC: São deveres dos condomínios:

> I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição

[8] Termo jurídico que diz respeito ao indivíduo que detém posse de coisa ou direito em conjunto com outro(s).

[9] É uma expressão latina utilizada no campo jurídico que faz referência a uma obrigação que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa. Portanto, a obrigação *propter rem* é aquela que deve ser realizada por uma pessoa, por consequência de seu domínio ou sua posse sobre alguma coisa móvel ou imóvel.

> em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).
>
> II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
>
> III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
>
> IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.
>
> § 1o O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.
>
> § 2o O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa (BRASIL, 2002, art. 1336).

Portanto, no que se refere aos deveres do condômino, aqueles que não cumprirem as normas estabelecidas nos incisos II a IV terão que pagar multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que foram apuradas.

Por fim, reforça-se mais uma vez que a legislação que rege ou que dá embasamento jurídico aos condomínios horizontais fechados é um tanto polêmica e controvérsia, há quem acredite que nem mesmo o novo Código Civil tenha efeito sobre este tipo de

empreendimento habitacional, pois segundo alguns juristas a presente lei não contempla este modelo de parcelamento do solo urbano.

A lei federal nº 6769/79 de parcelamento do solo urbano, objeto de análise na seção seguinte traz em sua essência alguns apontamentos que colocam em xeque a legalidade dos condomínios fechados no Brasil, visto que, para muitos estudiosos este não se configura como uma forma de parcelamento do solo urbano.

Lei Federal nº 6766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano

A lei de parcelamento do solo urbano tem por finalidade ordenar o espaço urbano destinado a habitação. Porém, este processo se realiza dentro de diretrizes legais, sendo que esta atividade é regulada em todo território nacional e em consonância com leis estaduais e municipais desta natureza.

Esta consonância ocorre em decorrência das peculiaridades regionais e locais, desta forma, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios tem respaldo para estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo urbano municipal.

Em seu artigo 2º, a referida lei estabelece que o parcelamento do solo só poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento do solo urbano. Considerando loteamento, no seu §1º como: "a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes" (BRASIL, 1979).

Neste contexto, Gasparini (1988) em suas indagações afirma quer o loteamento tem quatro elementos básicos: I – a existência de

uma gleba; II – a divisão dessa gleba em lotes; III – a destinação (edificação) dos lotes; IV – a abertura de logradouro público.

Portanto, compreende-se que uma das finalidades do parcelamento do solo urbano é promover o processo de urbanização de uma gleba. Silva (2010, p. 234) corrobora afirmando que:

> O parcelamento do solo é a própria urbanização da gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas. É chamado parcelamento urbanístico para distinguir do parcelamento rural. E por gleba, o mesmo autor define como área de terra que não foi ainda objeto de arruamento ou de loteamento.

Assim, é possível notar que o loteamento pressupõe, nos termos da definição acima, a existência de uma gleba. Contudo, a lei não definiu gleba, muito menos ofereceu normas para caracterizá-la. Portanto, de maneira informal é possível definir gleba também como uma porção de terras rústicas, que de forma geral, são destinadas a agricultura.

Salienta-se ainda que no processo de construção do loteamento criam-se: o lote, a quadra e as vias públicas voltadas à circulação, que juntamente com a estrutura mínima do solo urbano destinado à edificação, formam a estrutura necessária do espaço urbano, ou seja, uma porção nova de cidade. Sobre este assunto, Castilho (2010, p. 51) indaga que "é o loteamento o instrumento hábil para promover a organização do território através do parcelamento do solo".

O parcelamento do solo urbano no Brasil ocorre sob a forma de loteamentos, cuja sua finalidade fora descrita, e sob a forma de desmembramento, que se caracteriza como um instrumento

urbanística utilizado com a finalidade de promover a organização territorial dos municípios.

O Artigo 2º, §2º da lei de parcelamento do solo urbano, considera o desmembramento como "a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes" (BRASIL, 1979).

É importante compreender que loteamento e desmembramento são formas diferentes de promover o parcelamento do solo urbano, distinguindo-se precisamente por não realizar alteração na *urbe*[10] quando na realização do processo de desmembramento. Sobre esta diferenciação entre as duas modalidades, Alves (2007, p. 8) elucida que:

> O loteamento e o desmembramento, modalidades de parcelamento do solo, apresentam características diferentes. O loteamento é meio de urbanização e sempre decorrente de procedimento voluntário do proprietário da gleba, submetendo-se às formalidades municipais, apresenta o projeto para aprovação junto à municipalidade local, para a subsequente inscrição no registro imobiliário competente. No que concerne ao desmembramento, o procedimento é bem mais simples, restringindo-se à repartição da gleba, sem atos de urbanização.

Neste viés, o parcelamento do solo urbano promove o desenvolvimento de diferentes atividades urbanas, principalmente se

[10] Designação de um meio geográfico e social definido por uma grande concentração de população e uma enorme quantidade de serviços administrativos, comerciais, educacionais, profissionais, culturais, entre outros; o mesmo que cidade.

as mesmas ocorrerem de forma equilibrada, pois estimulam e orientam o desenvolvimento urbano, conforme o controle do uso e aproveitamento do solo.

Cabe citar ainda, outro ponto de suma importância na referida lei, em seu artigo 3º (parágrafo único), que trata sobre as proibições que são impostas para que não ocorra o parcelamento do solo urbano. As vedações constantes na lei são de caráter sanitário e de segurança pública. As proibições podem ser assim elencadas:

> 1ª hipótese: proibição de parcelamento do solo urbano em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
>
> 2ª hipótese: é exigido o saneamento do terreno para o parcelamento do solo urbano em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública;
>
> 3ª hipótese: o atendimento de exigências específicas das autoridades para o parcelamento do solo urbano em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
>
> 4ª hipótese: o não parcelamento do solo urbano em áreas cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;
>
> 5ª hipótese: a vedação em áreas de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis (BRASIL, 1979).

Portanto, a Lei nº 6.766/79 traça em seu parágrafo único do art. 3º, as situações em que o parcelamento do solo urbano é vedado, afirmando que somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

No que concerne aos requisitos urbanísticos para que haja o parcelamento, todos os critérios estão dispostos em seu artigo 4º. Conforme o inciso I do art. 4º, devem estar previstos no projeto de parcelamento, as áreas destinadas aos sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como, destinados a espaços livres de uso público.

Sobre esses requisitos urbanísticos previsto na lei, Castilho (2010) esclarece que os equipamentos urbanos fazem parte da infraestrutura urbana, que são as redes e serviços que conectam o lote com a cidade. Neste sentido, a legislação prevê que a infraestrutura básica dos parcelamentos realizados é dever do loteador e deve estar conectada com o restante da cidade.

Já no que diz respeito aos equipamentos públicos comunitários, o Inciso II do artigo 4º, esclarece que estes compreendem a infraestrutura básica comunitária, sendo tais, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. Para estes o cabe ao loteador apenas reservar áreas. Portanto, são consideradas áreas de uso institucional (escolas, creches) e de lazer (praças) em que cabe ao poder público atribuir a melhor localização para sua instalação.

A legislação determinava que o loteador tivesse a obrigação destinar, no mínimo, 35% da gleba para áreas públicas. Mas, com a promulgação da Lei nº 9785, de 1999[11], que alterou este artigo, hoje o art. 4º, §1º da lei federal, estabelece que fica a cargo da legislação municipal a definição deste quantitativo.

Em relação aos condomínios horizontais fechados, a lei nº 6.766/79 não contempla como parcelamento do solo urbano qualquer empreendimento submetido a regime condominial (Lei

[11] Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999 - Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).

4.591/64 - Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias). Sobre esta questão, Araújo (2004, p.4) diz que:

> Parcelar significa necessariamente criar lotes. Com o loteamento ou o desmembramento, a gleba parcelada perde sua individualidade e gera lotes com acesso direto a via ou logradouro público. O condomínio urbanístico gera unidades autônomas e não lotes. As unidades residenciais têm acesso apenas a áreas de uso comum dos condôminos, que incluem a malha viária interna ao empreendimento, e não a via ou logradouro público. É preciso que fique bem claro que, em um condomínio urbanístico, não há divisão física de lotes. O lote é um só e assim continuará sendo. O que existe dentro do lote único são unidades residenciais autônomas, da mesma forma que existem em um prédio de apartamentos.

Portanto, dentro dos ditames da referida lei, os condomínios horizontais fechados não apresentam características que os legitime como uma forma de parcelamento do solo urbano, o que tem provocado uma série de considerações errôneas em relação aos mesmos.

Realizadas as discussões no campo das presentes legislações federais que envolvem os condomínios horizontais fechados, é de suma importância verificar a situação desses empreendimentos sob a ótica da legislação municipal da cidade de Boa Vista, principalmente pelo fato de que o processo de implementação destes modelos de habitação é recente na capital roraimense.

Lei municipal nº 925 de 26 de novembro de 2006, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano no município de Boa Vista

A lei nº 925/06, vigente no município de Boa Vista, em consonância com a lei federal nº 6.766/79, traz em sua essência os dispositivos legais que regulamentam o parcelamento do solo urbano, desta forma caracterizando-se como um instrumento essencial para o planejamento urbano da cidade.

Sendo Boa Vista uma capital que passa nas últimas décadas por um processo de expansão urbana, a lei de parcelamento do solo urbano torna-se mais importante ainda, pois para que esse processo não seja demasiadamente desordenado é importante o estabelecimento de uma política de controle e fiscalização da ocupação do solo, buscando desta forma, o adequado ordenamento territorial.

Em seu art. 1º a respectiva lei reforça que o fora dito anteriormente, que o parcelamento do solo para fins urbanos será regulamentado pelo município concomitantemente com a lei federal, no que couber, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra (BOA VISTA, 2006).

A Constituição Federal de (1988) deixa explícito em seu artigo 30º, parágrafo VIII que compete aos municípios, promover no que couber, o adequado ordenamento territorial conforme planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo (BRASIL, 1988).

Sendo assim, os municípios desempenham um papel decisivo no ordenamento territorial de uma cidade, buscando promover políticas públicas que conduzam a proteção do meio ambiente, dentro dos limites de seu território. É dada devida atenção ao meio ambiente, visto que, no processo de urbanização os recursos naturais

podem estar comprometidos em decorrência, por exemplo, de habitações mal planejadas.

O artigo 2º da Lei 925/06 deixa claro que o parcelamento do solo urbano na cidade de Boa Vista, só será feito mediante: loteamento, desmembramento, desdobramento ou desdobro[12] e remembramento[13]. Portanto, no caso dos condomínios horizontais fechados, a referida lei não os contempla, mesmo estando ainda "respaldados" na legislação federal nº 4.591/64.

Novamente é possível detectar as incongruências que envolvem os condomínios horizontais fechados. Nota-se que as leis até aqui discutidas que tratam do assunto, não apresentam conteúdo conciso, fato este, que tem dado brecha para diversas discussões neste âmbito.

O artigo 3º da presente lei municipal, esclarece ainda que só será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, na área urbana parcelada e na área urbana de expansão definidas pelo plano diretor estratégico e participativo de Boa Vista, inseridas no perímetro urbano. O parágrafo único explica que fica vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

> I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
>
> II - nas faixas marginais de proteção dos rios, igarapés, lagos e lagoas permanentes ou temporárias

[12] É a subdivisão do lote não se alterando a sua natureza (ou seja, ele continuará sendo lote). No entanto, só é possível realizar o desdobro, se tal previsão constar na legislação do Município.

[13] É a fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, para a formação de um novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior. O terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos remembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.

> constituídas como áreas de preservação permanente – APP's pelo Código Florestal, Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965;
>
> III - em terrenos onde as condições geotécnicas sejam impróprias à edificação; IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;
>
> V - em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;
>
> VI - em unidades de conservação da natureza, destinadas à proteção integral, onde só for permitido o uso indireto e;
>
> VII - em terrenos onde a declividade for superior ou igual a 35% (BOA VISTA, 2006, p. 1-2).

Observando os incisos do referido artigo, é possível indagar que as cidades brasileiras enfrentam sérios problemas no que diz respeito ao processo de parcelamento do solo urbano e, Boa Vista não fica de fora, pois há muitas edificações no perímetro urbano da cidade localizadas em áreas de preservação permanente (APP).

É notório ainda que a Lei 925/06 em seu artigo 3º, parágrafo único, corrobora com o que diz a Constituição Federal (1988), onde defende que os recursos naturais devem estar incluídos em políticas públicas que visem a sua proteção, de forma que o parcelamento do solo não interfira no mesmo.

Em meio aos diversos artigos presente na respectiva lei municipal, destaca-se ainda o Artigo 5º, onde esclarece que o parcelamento do solo urbano estará subordinado, além do disposto nesta lei, à legislação municipal aplicável, e especialmente à:

> I - Lei Orgânica;

> II - Lei de Uso e Ocupação do Solo;
>
> III - Código de Edificações e Instalações;
>
> IV - Código de Posturas;
>
> V - Demais instrumentos legais dispostos no Plano Diretor Estratégico e Participativo (BOA VISTA, 2006, p. 2).

A lei orgânica do município de Boa Vista de 1992, configura-se como a mais importante que rege o município, pois esta apresenta uma importância que fica entre a lei ordinária e constitucional, devendo ser minuciosamente estudada e analisada antes de ser aprovada pela câmara municipal, pois sua alteração após aprovação é uma tarefa um tanto complicada.

Neste sentido, o artigo 8º da lei orgânica municipal em seu inciso XXI esclarece que compete ao município "promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano" (BOA VISTA, 1992, p. 6). Ressalta-se que esta atribuição do artigo 8º em seu XXI está em conformidade ao que estabelece o artigo 30º da Constituição Federal de 1988, que dá incumbências aos municípios e desta forma faz-se cumprir aos objetivos expressos na carta magna brasileira.

O artigo 171º da lei orgânica municipal estabelece em seu inciso III que só será permitida a implantação de condomínios no espaço urbano de Boa vista, com limitação de sua dimensão em até um quarteirão, entendido este como a área compreendida dentro dos segmentos de quatro quadras, ressalvados os casos indicados em lei, no interesse da preservação ambiental (BOA VISTA, 1992).

Neste contexto, será de responsabilidade do proprietário ainda dotar de infraestrutura básica o empreendimento, obedecendo ao que rege os preceitos da lei, sendo que, aqueles que não se

enquadrarem poderão sofrer sanções penais e a obra poderá ainda sofrer embargos.

Analisando o artigo 171º da lei orgânica municipal em comparação com o artigo 2º da lei municipal de parcelamento do solo urbano, nota-se uma divergência entre elas, pois apesar do não reconhecimento dos condomínios horizontais fechados como forma de parcelamento do solo urbano, a lei orgânica do município, mesmo assim autoriza a implantação destes empreendimentos, desta forma, dando brecha jurídica para seus empreendedores.

Já em relação ao Código de Edificações e Instalações no Município de Boa Vista[14], este desempenha uma importante função, pelo fato de estabelecer normas no que tange ao uso do solo, pedido de licenciamentos e ainda na aplicação de multas aqueles que desobedeceram aos preceitos da lei.

Sobre os pedidos de licenciamento, a presente lei em seu artigo 56º determina que:

> O pedido de licença para execução de obras de construção ou de edificação, de acréscimo ou modificações (inclusive de uso) em prédios existentes, será feito por meio de requerimento instruído pelos seguintes documentos:
>
> I – Projeto;
>
> II - Documento hábil que prove as dimensões do lote, conforme transcrita no Registro Geral de Imóveis;
>
> III – Relatório de sondagens e projeto de fundações, quando se tratar de edificação com mais de três pavimentos, para fins exclusivos de consultas futuras, em caso de necessidade (BOA VISTA, 1974, p. 15).

[14] Lei nº 023, de 10 de outubro de 1974.

Por fim, atuando em conjuntamente com a lei de parcelamento do solo urbano no município de Boa Vista, destaca-se o Plano Diretor[15] que é um mecanismo legal que visa também orientar a ocupação do solo urbano, buscando atender aos interesses coletivos.

Como objetivos, destaca-se que o Plano Diretor Estratégico e Participativo tem por objetivo também promover o ordenamento e estruturação urbana, a regularização fundiária e urbanística, além do macrozoneamento municipal e macrozoneamento urbano.

Portanto, a cidade de Boa Vista apresenta uma legislação vigente a qual está subordinada o parcelamento do solo urbano, sendo que ao mesmo ainda se aplica ainda dispositivos das perspectivas leis municipais supracitadas. Desta forma, as presentes leis, buscam regulamentar este processo que ocorre no espaço urbano e áreas de expansão da cidade, buscando ainda equilibrar as atividades humanas neste processo.

Após analisar alguns ditames das principais leis municipais que englobam o uso e ocupação do solo na cidade de Boa Vista, verificaremos na próxima seção de que forma vem ocorrendo a ação dos promotores imobiliários no espaço urbano da cidade de Boa Vista e entorno.

A DINÂMICA DE (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM BOA VISTA-RR: A AÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

A compreensão do processo de (re) produção do espaço urbano através de novas tendências imobiliárias na cidade de Boa Vista e entorno, passa pela análise do setor imobiliário, buscando

[15] Lei complementar nº 924, de 28 de novembro de 2006 (Dispõe sobre o plano diretor estratégico e participativo de Boa Vista e dá outras providências).

compreender principalmente suas características, forma de atuação e público-alvo a qual são destinados os empreendimentos.

Em suas indagações sobre dinâmica imobiliária, Ferreira e Silva (2007, p. 10) citam que "a dinâmica imobiliária pode ser definida como uma somatória de processos que evidenciam a transformação e a valorização sobre o uso do solo em uma lógica de produção de imóveis ou de lotes ditos urbanizados".

Neste mesmo ponto vista, cabe destacar que no processo de dinâmica imobiliária, amplas faixas de áreas metropolitanas ou até mesmo de cidades médias e pequenas são ocupadas por tipologias imobiliárias que além modificar a paisagem dos lugares, interferem diretamente no ritmo e modo de vida da sociedade.

Sendo assim, o espaço urbano das cidades é caracterizado por seus diferentes usos e sua produção é resultado da ação de agentes que promovem uma transformação deste espaço, desta forma, contribuindo para que haja especificidades nas mais diferentes parcelas de terra (LOPES JUNIOR; SANTOS, 2010).

Portanto, dentre os agentes produtores do espaço urbano destaca-se aqui os promotores imobiliários, pois são eles que atuam diretamente no mercado imobiliário, promovendo, como por exemplo, a implantação e expansão de empreendimentos de grande porte, como é o caso de condomínios horizontais fechados.

A expansão desses modelos de moradias modernos impulsionou o mercado imobiliário e a atuação dos promotores imobiliários tornou-se cada vez mais importante, pois na dinâmica imobiliária, são estes que fazem estudos detalhados de cada área de uma localidade, desta forma, interferindo diretamente nos elementos que diferenciam um condomínio horizontal fechado dos demais. Neste sentido, para Botelho (2009, p. 114):

> A oferta de novas áreas urbanas no mercado imobiliário é uma das opções que compõem a carteira de negócios dos agentes imobiliários, já que estes são considerados agentes transformadores do uso e ocupação do solo e das características dos estoques imobiliários, por isso terão todo interesse em criar, em localidades diferenciadas, novas concepções de apropriação espacial, no sentido de antecipar e assegurar frente aos demais empreendedores, a coordenação espacial na transformação da estrutura espacial urbana.

Neste sentido, a implantação de habitações em novas áreas, criam novos focos de valorização do espaço urbano, pois estas passam a abrigar grandes empreendimentos imobiliários destinados em sua grande maioria às classes mais abastadas.

Nesta perspectiva, Boa Vista, capital do estado de Roraima, apresenta-se como uma capital promissora para ação dos promotores imobiliários, em decorrência de seu processo de expansão urbana e crescimento demográfico a qual a mesma vem passando nas últimas décadas. Assim, conforme Veras (2009, p. 210):

> Boa Vista, hoje, apresenta-se em acelerado crescimento urbano, englobando sempre novas áreas e extensões fragmentadas. Esse processo de reprodução do espaço urbano também nos coloca diante de novas formas que ganham novos conteúdos.

Destaca-se que os investimentos promovidos pelos promotores imobiliários, que tem crescido na capital roraimense no decorrer dos últimos anos, é verificado pela difusão do lançamento de novos empreendimentos imobiliários em seu tecido urbano.

Alguns destes investimentos podem ser observados através de conjuntos habitacionais e condomínios horizontais fechados como é o caso do Condomínio Florais Boa Vista, Residencial Monte Cristo, Loteamento Said Salomão, Cidade Universitária, entre outros.

Tais fatos mostram que Boa Vista tem se apresentado como um mercado potencial para novos investimentos no ramo imobiliário. Veras (2012) esclarece que a cidade Boa Vista vem passando por uma nova forma de interesses no mercado externo.

Consequentemente, as mudanças promovidas no espaço urbano de Boa Vista, principalmente por intermédio dos promotores imobiliários, repercutiram fortemente na expansão do espaço urbano da cidade nos últimos anos. Assim, Cunha (2016) afirma que o crescimento do ponto de vista da questão imobiliária, tem ocorrido nas franjas da cidade.

No que tange atuação dos promotores imobiliários na implantação de condomínios horizontais fechados em Boa Vista-RR e entorno, diversas empresas, tanto locais como nacionais, tem investido maciçamente capital nestes novos empreendimentos. Dentre as quais cabe aqui citar: Ginco Urbanismo, Ribeiro Campos Empreendimentos, Terra Brasil e Grupo Saphyr.

Em vista disso, torna-se relevante realizar uma breve descrição do perfil de cada uma dessas empresas citadas, com o objetivo de compreender melhor a forma de atuação de cada uma delas, bem como, de suas pretensões no mercado imobiliário boavistense, para que assim seja possível analisar seus produtos imobiliários em Roraima com melhor precisão.

Perfil das empresas

Ginco Urbanismo

A Ginco Urbanismo é uma empresa mato-grossense que atua no ramo da construção civil desde o ano de 2001, promovendo principalmente a implementação de condomínios horizontais fechados em diversas cidades brasileiras, mediante estudos técnicos previamente realizados.

No ano de 2015 a empresa promoveu o lançamento na cidade de Boa Vista, do condomínio Florais Boa Vista (localizado na BR-401, município do Cantá), tendo como público-alvo a classe de alta renda. A mesma já vinha trabalhando há alguns anos no projeto, começando pela pesquisa de mercado, regularização de todos os documentos legais, até chegar na fase de lançamento e construção do empreendimento (JORNAL FOLHA DE BOA VISTA, 2015).

Conforme informações da Ginco Urbanismo, depois realizar diversas pesquisar em várias regiões do país, o estado de Roraima foi identificado pela empresa como uma oportunidade para o negócio, pois o estado não possui um produto similar ou nas características do que a mesma oferece, relatou a empresa, ao fazer menção a condomínios horizontais fechados de alto padrão.

Atualmente, são 12 (doze) empreendimentos presentes no portfólio da empresa, sendo seis condomínios já entregues: Florais Cuiabá, Belvedere, Florais dos Lagos, Florais do Valle, Villa Jardim e Florais da Mata e seis em construção: Florais Itália, Supremo Itália, Primor das Torres, Belvedere II, Florais Boa Vista e Ginco Empresarial Manhattan (GINCO URBANISMO, 2017).

Sobre o propósito de atuação da Ginco urbanismo, em entrevista concedida ao jornal folha de Boa Vista (2015), o diretor-presidente Júlio Cesar de Almeida Braz afirma que: é desenvolver o

melhor lugar para se viver e investir. Em todos os empreendimentos, qualidade, valorização, resgate a convivência e proximidade com a natureza são itens prioritários.

Ribeiro Campos Empreendimentos

Atuando há 33 anos no mercado da construção civil, a Ribeiro Campos Empreendimentos (RCE) é uma empresa roraimense que tem como foco o desenvolvimento de áreas nobres e bem valorizadas. Conforme a própria empresa, um dos grandes exemplos é o bairro Caçari, lançado pela incorporadora e que atualmente é considerado um dos bairros nobres da cidade de Boa Vista.

De acordo com a RCE, o grande boom dos negócios veio em 2001 com o lançamento do River Park, um loteamento de grande destaque em Boa Vista e que impulsionou ainda mais os negócios da empresa. Ainda de acordo a mesma, nessas três décadas de existência, a RCE já lançou mais de 10 empreendimentos de grande porte, o que dá a ela o título de uma das maiores incorporadoras do Estado, destacando ainda que sempre busca estimular o crescimento e o desenvolvimento da cidade.

Em 2014, a empresa deu um grande passo para consolidar-se mais ainda como uma das maiores incorporadoras roraimense, com a entrega do Roraima Garden Shopping, um complexo comercial de mais de 26 mil metros quadrados, que trouxe para Boa Vista um mundo de novidades na área comercial e de entretenimento (RIBEIRO CAMPOS EMPREENDIMENTOS, 2017).

Atualmente a empresa trabalha com o objetivo de entregar mais um grande empreendimento, o Garden Park Mall Residence, lançado no ano de 2015 em Boa Vista. O empreendimento trata-se

de um condomínio horizontal fechado, porém o projeto inicial contempla ainda a construção de um hotel e de prédios com salas comerciais.

Terra Brasil Construtora e Incorporadora

Fundada no ano de 1982, em Goiânia, capital do estado de Goiás, a Terra Brasil Construtora e Incorporadora é uma empresa do ramo imobiliário que possui empreendimentos do setor habitacional em diversos estados brasileiros, buscando na realização de seu trabalho um elemento gerador de satisfação e bem-estar, conforme descrição da própria empresa.

Inicialmente, a empresa expandiu seu mercado para os estados da região Centro-Oeste em buscando consolidar-se num primeiro momento, como uma das mais importantes empresas do ramo imobiliário daquela região e, posteriormente, expandiu-se para diversos estados do território brasileiro (TERRA BRASIL, 2017).

Conforme informações do empresário Divino Cordeiro de Toledo, a empresa já atua no ramo imobiliário boavistense há mais de dez anos e os critérios para atuar no estado, mais especificamente na capital Boa Vista se dão principalmente pela mesma já ser dotada de boa infraestrutura, como energia, água encanada, rede de esgoto, entre outros (JORNAL FOLHA DE BOA VISTA, 2015).

Após mais de uma década atuando em solo roraimense a empresa decidiu expandir seus negócios com o lançamento de dois grandes empreendimentos, que serão condomínios fechados. Desta forma, a empresa busca consolidar-se mais ainda no mercado local, além de oferecer um produto imobiliário inovador, que estará disponível para a população do estado.

Grupo Saphyr

O Grupo Saphyr foi fundado em 2002, e possui sede no estado do Rio de Janeiro, tendo como propósito ser uma das principais administradoras e desenvolvedoras de shopping centers do país. A empresa, inicialmente visou concentrar seu foco de atuação na região Sudeste com a operação de seis shoppings regionais.

Atualmente a Saphyr atua desde o planejamento inicial até a administração do negócio, buscando oferecer soluções completas em todas as fases, calcadas em uma metodologia de trabalho organizada e pilares definidos (GRUPO SAPHYR, 2017).

Após consolidar-se no mercado, a empresa expandiu sua operação para as demais regiões brasileiras, e atualmente administra um total de 11 shoppings centers, dentre eles o Pátio Roraima Shopping, localizado no estado de Roraima e inaugurado em novembro de 2014 em Boa Vista.

O grupo Saphyr que administra o respectivo shopping center, possui em seu complexo também o funcionamento de um hotel e de um supermercado, fruto de parcerias com empresas locais e nacionais, buscando assim, promover o desenvolvimento da economia local, com a formação de um complexo multiuso.

Além do setor de complexos de lojas, que é o foco principal do grupo, a Saphyr também investe em outras áreas, desta forma, possuindo duas ramificações – a HSI (Hemisfério Sul Investimentos) e a Saphyr Tec. Uma é voltada para o setor imobiliário, enquanto a outra atua com soluções de tecnologia, sendo que ambas são utilizadas como apoio a Saphyr e já eram empresas consolidadas nestes setores antes de serem incorporadas ao grupo (GRUPO SAPHYR, 2017).

Sendo assim, em janeiro de 2017 ocorreu o lançamento do mais novo empreendimento do ramo imobiliário que fará parte do complexo, o condomínio Pátio Cauamé. Para este empreendimento o Grupo Saphyr firmou parceria com a Vinhal empreendimentos, uma empresa roraimense fundada em 2003 que cuja sua atividade principal é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

À empresa roraimense em destaque, lhe foi atribuída a responsabilidade de operar na venda dos lotes do futuro condomínio e a construção do mesmo ficará a cargo da NR construções, uma empresa local da área da construção civil, também parceira do Grupo Saphyr no estado de Roraima.

Portanto, além de ser uma das empresas parceiras do grupo Saphyr no estado de Roraima, a Vinhal empreendimentos possui um valor percentual de capital que está sendo aplicado na execução das obras. Porém, este valor não foi fornecido pela empresa.

Após descrever cada uma dessas empresas, concebe-se que o maior percentual de capital envolvido na edificação dos empreendimentos imobiliários em questão é oriundo de outros de outros estados da federação onde essas empresas possuem suas sedes. Sendo assim, como capital local tem-se apenas o que fora investido pela Ribeiro campos empreendimentos e uma pequena participação da Vinhal empreendimentos no capital destinado às obras do condomínio Pátio Cauamé.

Por fim, a descrição do perfil das empresas envolvidas neste processo facilita a compreensão acerca dos novos empreendimentos imobiliários que estão em fase de implantação na cidade de Boa Vista, fato este que será analisado na seção seguinte. Além disso, nos revela o modo que cada uma delas atua no mercado imobiliário.

A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE BOA VISTA E ENTORNO

Frente ao intenso processo de (re) produção do espaço urbano na cidade de Boa Vista, torna-se imprescindível a proposta da realização de uma análise científica referente à implantação de condomínios horizontais fechados destinados tanto para as classes altas, como também para a classe média de alta renda.

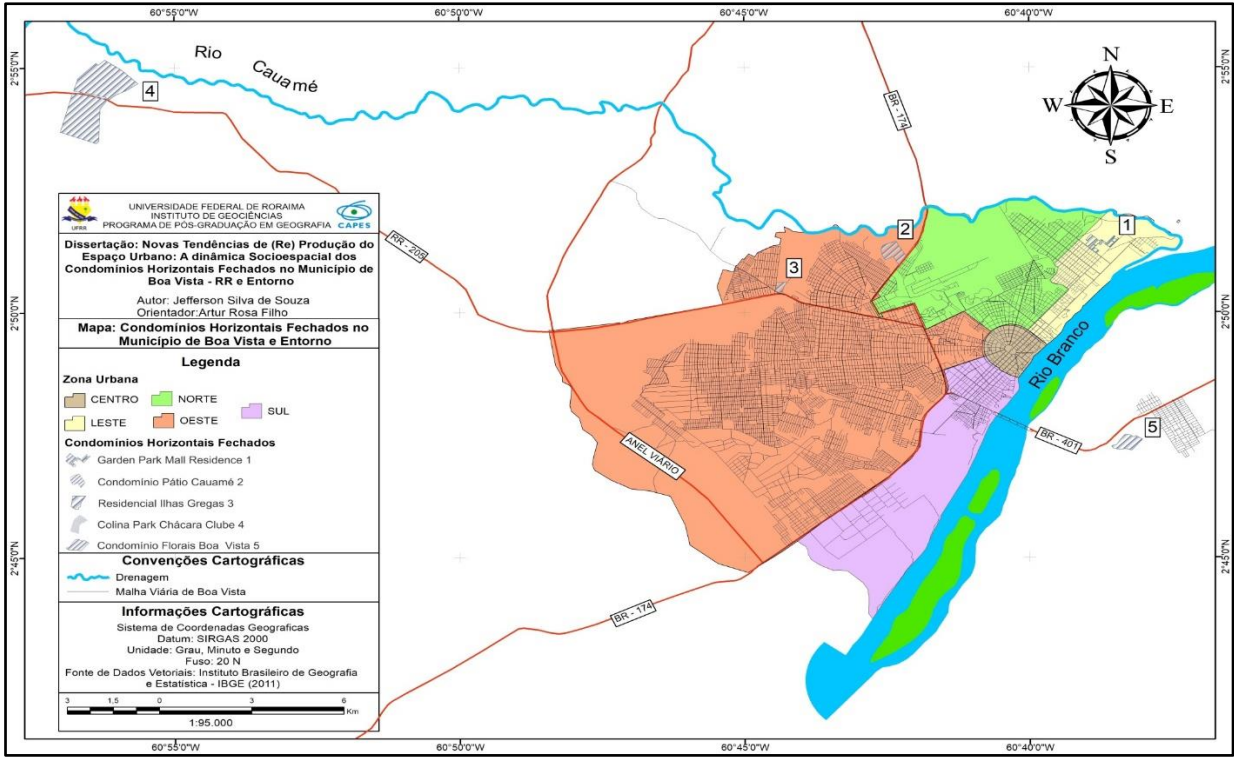
A produção do espaço e a expansão urbana é resultado da contínua necessidade da sociedade em busca de seus anseios e de suas distintas demandas, em que o processo de produção é acompanhado constantemente pela reorganização espacial.

Logo, a atuação do mercado imobiliário na cidade de Boa Vista é dinâmica, fato este que pode ser percebido no dia a dia, principalmente por conta da implementação de conjuntos habitacionais, dando ao espaço novas dinâmicas, formas e funcionalidades. Portanto, os condomínios horizontais fechados também se inserem neste contexto, pois são empreendimentos imobiliários recentes na capital de Roraima.

Nos últimos três anos, os promotores imobiliários têm investido maciçamente em ações de marketing, buscando vender uma imagem agradável e satisfatória de seus empreendimentos, cada um a seu modo, atuando principalmente em locais estratégicos de grande movimentação, como por exemplo, em shopping centers.

Foram identificados atualmente, a implementação de cinco condomínios horizontais fechados na cidade de Boa Vista e entorno, os quais fazem parte desta pesquisa científica, que são: (1) Condomínio Florais Boa Vista, (2) Condomínio Garden Park Mall Residence, (3) Residencial Ilhas Gregas, (4) Condomínio Colina Park Chácara Club e, (5) Condomínio Pátio Cauamé.

Figura 25 - Localização geográfica dos condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista-RR e entorno



Fonte: Elaborado por Victor Maia (2017). Organizado por Jefferson Souza (2017).

A seguir, será possível identificar cada um deles no espaço geográfico Roraimense, por intermédio do mapa de localização dos mesmos, para que a partir daí se faça a caracterização de cada um destes empreendimentos imobiliários integrantes da pesquisa (Figura 25).

Condomínio Florais Boa Vista

Uma das primeiras empresas do ramo imobiliário interessadas na implantação desse tipo de moradia no estado de Roraima foi a Ginco Urbanismo que no ano de 2015 lançou seu projeto, justificando que já é um anseio antigo da sociedade roraimense a implantação de um condomínio horizontal fechado (Figura 26).

Figura 26 - Futuras instalações do Condomínio Florais Boa Vista



Fonte: Ginco-Urbanismo (2016).

O grau de receptividade e compra do empreendimento é considerado satisfatório pela equipe de marketing da Ginco, onde mesmo antes do lançamento oficial do empreendimento já havia cerca de 1500 pessoas interessadas em adquirir um lote na primeira etapa de vendas (JORNAL FOLHA DE BOA VISTA, 2015).

O futuro condomínio localiza-se às margens da BR-401, ficando a apenas seis minutos do centro da cidade, conforme o setor de marketing da empresa. As obras do empreendimento já foram iniciadas há alguns meses. O condomínio que recebe o nome de Florais Boa Vista, oferecerá aos seus clientes toda a infraestrutura básica necessária como pavimentação, água, esgoto e energia, etc.

Figura 27 - Imagem Ilustrativa da planta do empreendimento com todas as quadras e lotes



Fonte: Ginco Urbanismo (2017).

Galvão (2007) enfatiza que ao longo dos últimos anos nas cidades brasileiras, os condomínios horizontais fechados têm se disseminado principalmente ao longo de rodovias, o que possibilitou aos condôminos praticamente a uma quase que separação total da cidade tradicional.

Conforme a empresa, o empreendimento contará com 471 lotes, dispostos em uma área total de 130.000 m^2 (Figura 27), que possuirão tamanhos de 448 m^2 a 875 m^2, e o condomínio possuirá um total de 21 quadras (GINCO URBANISMO, 2017).

O empreendimento terá todo o perímetro fechado por muros e portarias para controle de acesso, além da instalação de equipamentos de segurança e monitoramento. Na área interna do condomínio haverá rondas da equipe de segurança, com o objetivo de dar mais tranquilidade ainda aos condôminos.

O condomínio Florais Boa Vista contará ainda em sua estrutura interna com diversos equipamentos, sendo eles: 3 km de pista de cooper, 3 estações de ginástica, quadra poliesportiva, campo de futebol, quadra de tênis, playground e diversas áreas de estar (Figura 28).

O empreendimento ainda está com suas obras em fase de execução, onde já foi realizada a terraplanagem do local, bem como a demarcação dos lotes. A previsão de entrega do mesmo está marcada para abril de 2019, onde serão investidos cerca de 200 milhões de reais, tendo como público-alvo as classes mais abastadas (GINCO URBANISMO, 2017).

Figura 28 - Áreas de lazer no interior do futuro empreendimento



Fonte: Ginco Urbanismo (2017).

Outro ponto de destaque e que está totalmente envolvido no processo de implantação do Florais Boa Vista, refere-se à questão ambiental, visto que, a região onde o mesmo se localizará abrange uma porção da área de inundação do rio Branco, portanto, configurando-se como uma área de preservação permanente, além de por o futuro empreendimento em risco, com possível o alagamento da área em períodos de invernos mais rigorosos (Figura 29).

Figura 29 - Área de inundação do rio Branco ao fundo, próximo ao futuro empreendimento em julho de 2017



Fonte: Acervo pessoal de Jefferson Souza (2017).

Sobre esta questão, a Ginco Urbanismo informou que o empreendimento possui todos os documentos legais para sua implantação, seguindo todos os critérios da legislação ambiental federal, além das legislações municipais. No que se refere ao risco de inundação do condomínio, a empresa alega que o projeto

contempla também as questões ambientais e climáticas, onde o mesmo estará preparado para suportar eventuais adversidades por meio deste viés.

Em contrapartida, o Diário Oficial do Estado de Roraima de 30 de março de 2017, por meio da Promotoria de Defesa do Meio Ambiente, recomendou o Ministério Público do Estado de Roraima para que apure possíveis irregularidades no licenciamento ambiental expedido pela Ginco Urbanismo. O documento enfatiza ainda que as certidões emitidas pela secretaria de meio ambiente do Cantá, não possuem nenhum amparo legal, face à inexistência de leis municipais de parcelamento do solo, de uso e ocupação do solo e mesmo plano diretor, dentre outras aplicáveis à espécie (RORAIMA, 2017).

Neste contexto, Spadotto *et al.* (2011) afirma que os impactos ambientais gerados por esses modelos de moradia, principalmente em sua fase de implantação acarretam em uma parcela significativa de impactos causados pela construção civil no ambiente, principalmente à geração de resíduos, supressão da vegetação, interferências e poluição gerada na vizinhança e entorno da obra do local onde a construção é edificada. As obras ainda podem causar outros impactos ambientais significativos, como exposição a riscos e incômodos (sonoros, visuais, etc.) para os que nela trabalham e também para a vizinhança, além da poluição (do solo, da água e do ar), impactos ao local da obra (aos ecossistemas, erosões, assoreamentos, trânsito, etc.).

Por fim, ressalta-se o papel do Estado como um agente produtor espaço, pois notou-se que após a divulgação do empreendimento, diversas ações têm se intensificado nas principais vias que dão acesso ao mesmo, como por exemplo, o alargamento de vias com o intuito de dar mais fluidez ao trânsito, além da construção de calçadas e urbanização. Foi anunciado também no final do segundo semestre do ano de 2015, o processo de alargamento da BR-

401 que contemplará ainda a ponte dos Macuxi, sendo que esta rodovia liga a capital Boa Vista ao respectivo empreendimento.

A seguir, será possível notar que o futuro condomínio Garden Park Mall Residence, também apresenta algumas variáveis no que se refere ao meio ambiente, pelo fato da proximidade do mesmo com o rio Cauamé, além de possíveis problemas em relação a vizinhança, visto que, o projeto também engloba a construção de prédios comerciais em uma área residencial.

Garden Park Mall Residence

A Ribeiro Campos empreendimentos (RCE) também lançou no ano de 2015 na cidade de Boa Vista, seu ousado projeto que engloba a construção de um condomínio horizontal fechado, hotel e prédios com salas comerciais, no Bairro Caçari, Zona Leste da capital. Na visão dos empreendedores dessa obra, Boa Vista é uma cidade em constante expansão e a região da Avenida Ville Roy é o foco de grande parte dos investimentos destinados ao desenvolvimento da cidade. Sendo este fator, determinante para que fosse definida a localização do Garden Park Mall Residence (Figura 30).

A região do Garden Park Mall Residence tem diferenciais para a comodidade e segurança de quem escolheu a zona Leste para viver. São espaços na cidade que revelam belas arquiteturas residenciais, ruas e avenidas arborizadas e praças para o lazer e esportes, fato este que justifica a escolha do local para edificação do mesmo (RIBEIRO CAMPOS EMPREENDIMENTOS, 2017).

Ainda sobre os critérios de escolha para sua localização, a Ribeiro Campos empreendimentos esclarece que a expansão desses novos empreendimentos em direção à Zona Leste da cidade

apresenta características ideais para o consumo dessas inovações imobiliárias pela classe social que ali reside.

Figura 30 - Futuras instalações do Garden Park Mall Residence



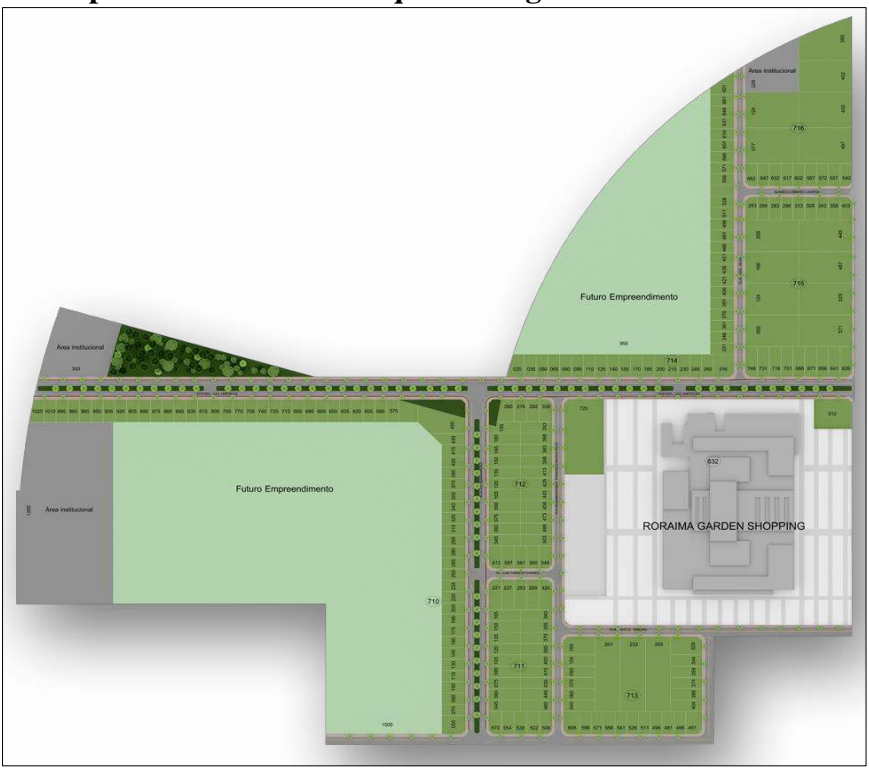
Fonte: Ribeiro Campos Empreendimentos (2016).

Já em relação ao marketing promovido pela empresa, adotou-se uma forte conotação ao meio ambiente, promovendo uma relação harmoniosa entre o viver bem e a natureza. Neste sentido, os agentes imobiliários adotam práticas cotidianas onde procuram fazer grande alusão ao verde em seus anúncios publicitários, destacando a natureza como capaz de suprir as necessidades dos consumidores. Reforçando esta ideia, Henrique (2005, p. 1) esclarece que "a natureza, a infraestrutura e a qualidade de vida urbana são alguns dos aspectos vendidos pelo marketing imobiliário".

Conforme dados obtidos junto a Ribeiro Campos empreendimentos (2017), a área total do empreendimento será de

465 mil m^2, contabilizando um total de 212 lotes residenciais que variam de 450 m^2 a 1000 m^2. Através da planta do empreendimento é possível ter uma visão geral de toda a área (Figura 31).

Figura 31- Imagem ilustrativa da planta com toda área que abrangerá o condomínio



Fonte: Ribeiro Campos Empreendimentos (2017).

O condomínio contará com guarita para o controle do acesso ao empreendimento, além de equipamentos de segurança e monitoramento. A área interna contará com diversos espaços

destinados ao lazer, para prática esportiva e convivência para os futuros condôminos. Na Figura 32, é possível ter uma noção de como ficará a área interna do mesmo.

Figura 32 - Área interna do futuro empreendimento (imagem ilustrativa)



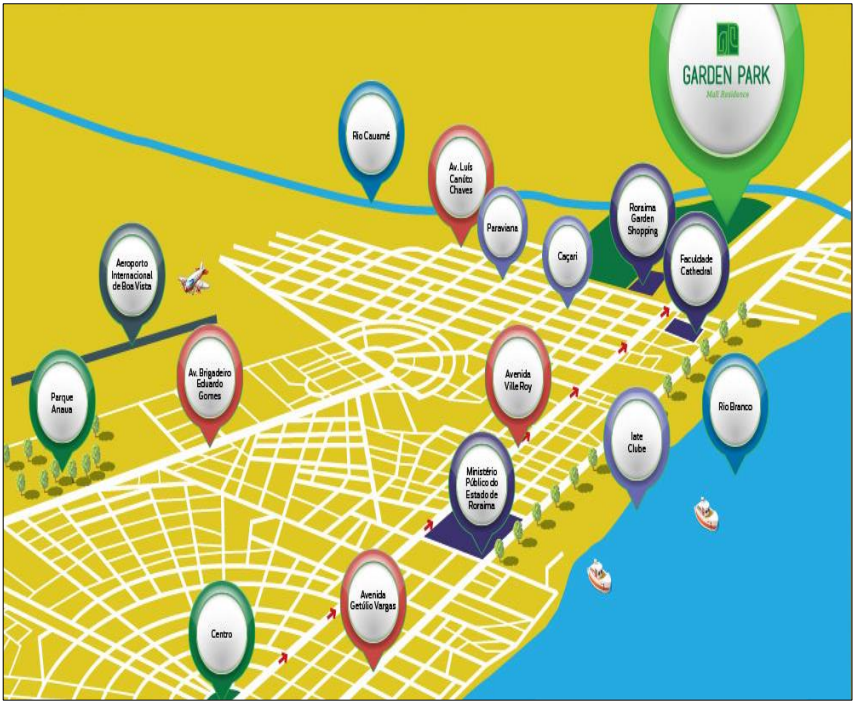
Fonte: Ribeiro Campos Empreendimentos (2017).

A RC empreendimentos esclarece que o condomínio terá um diferencial, pois o mesmo foi projetado próximo a um shopping center onde já existe farmácia, cinema, restaurantes e outras lojas. A empresa ressalta ainda que a região é um lugar privilegiado próximo a instituições de ensino e outros importantes equipamentos urbanos (Figura 33).

No tocante à comercialização dos lotes, a empresa declarou que todos já foram vendidos, desta forma, mostrando o grau de aceitabilidade do empreendimento. A empresa acredita que o sucesso de vendas está totalmente ligado a localização do

empreendimento e aos benefícios de quem deseja morar em uma região da cidade que tende cada vez mais ficar valorizada.

Figura 33 - Localização do futuro empreendimento, com destaque para importantes equipamentos urbanos e avenidas

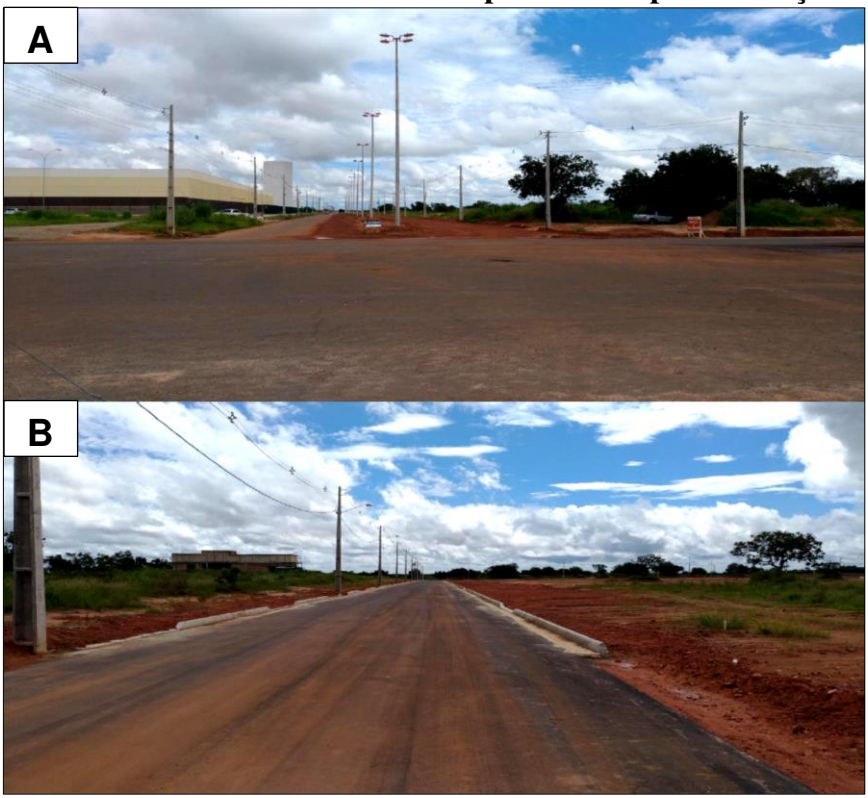


Fonte: Ribeiro Campos Empreendimentos (2017).

No que se refere ao andamento das obras, atualmente alguns lotes já foram demarcados e as vias de acesso ao mesmo, passam pelo processo de terraplanagem e pavimentação asfáltica (Figuras 34 e 35). A área do empreendimento localizada por trás do Roraima Garden Shopping ainda está sendo preparada para receber a

terraplanagem, portanto, ainda não há divisão de lotes no referido local.

Figura 34 - Vias de acesso ao Garden Park Mall Residence em processo de pavimentação



Fonte: Acervo pessoal de Jefferson Souza (2017).

Sobre o viés ambiental envolvido neste processo de implantação do Garden Park, visto que, próximo ao local existe um dos mais importantes corpos hídricos do estado de Roraima, o rio

Cauamé, a empresa afirmou que a obra segue todos os requisitos legais não havendo nenhuma lacuna aberta que possa interferir no andamento da mesma. A Ribeiro Campos empreendimentos deixou claro ainda que o empreendimento já possui o Registro de Incorporação, conhecido como RI, que é um documento que oferece garantia jurídica ao comprador, licenciamento ambiental, além de outros documentos.

Figura 35 - Avenida Ville Roy pavimentada até a extensão do futuro condomínio



Fonte: Acervo pessoal de Jefferson Souza (2017).

Por fim, destaca-se que no próximo empreendimento imobiliário a ser caracterizado a seguir, será notória a forte conotação atribuída à natureza, fato este que foi observado nas ações de marketing da RC empreendimentos.

Colina Park Chácara Clube

Outra empresa que também lançou no ano de 2015 o projeto de um grande empreendimento foi a Terra Brasil, denominado de Colina Park Chácara Clube, que consiste em um condomínio horizontal fechado que esteja em harmonia com a natureza e longe da agitação da cidade, estando o mesmo localizado às margens da RR-205, no município de Alto Alegre, que liga o respectivo município à cidade de Boa Vista (Figura 36).

Figura 36 - Divulgação do Colina Park Chácara Clube



Fonte: Terra Brasil (2016).

O projeto contemplou na primeira fase, o lançamento de 746 lotes que variam entre 5 mil a 50 mil metros quadrados e todos titulados (Figura 37). Segundo a empresa este empreendimento terá um diferencial em relação aos outros, pois terá a instalação de

internet com fibra óptica e amplificador de antena para telefonia móvel com exclusividade para os futuros condôminos.

Figura 37- Divisão dos lotes no Colina Park Chácara Clube



Fonte: Acervo pessoal de Jefferson Souza (2017).

O empreendimento contará também com áreas de lazer destinas exclusivamente aos proprietários, e que atualmente estão com obras avançadas. Os proprietários que já adquiriram seus lotes poderão usufruir das áreas de lazer mesmo antes do término do empreendimento (Figuras 38 e 39).

Figura 38 - Futuras áreas de lazer do empreendimento



Fonte: Terra Brasil (2016).

O valor simbólico atribuído à natureza se constitui como um elemento primordial nas ações de marketing das empresas que pretendem edificar esses empreendimentos num futuro próximo. A localização dos mesmos em áreas pouco adensadas, como é caso dos futuros condomínios situados no entorno do município de Boa Vista,

tornam os preços dos lotes mais valorizados, sendo esta uma realidade cada vez mais presente nas cidades brasileiras.

Figura 39 - Visão panorâmica da área de lazer do Colina Park Chácara Club (imagem ilustrativa)



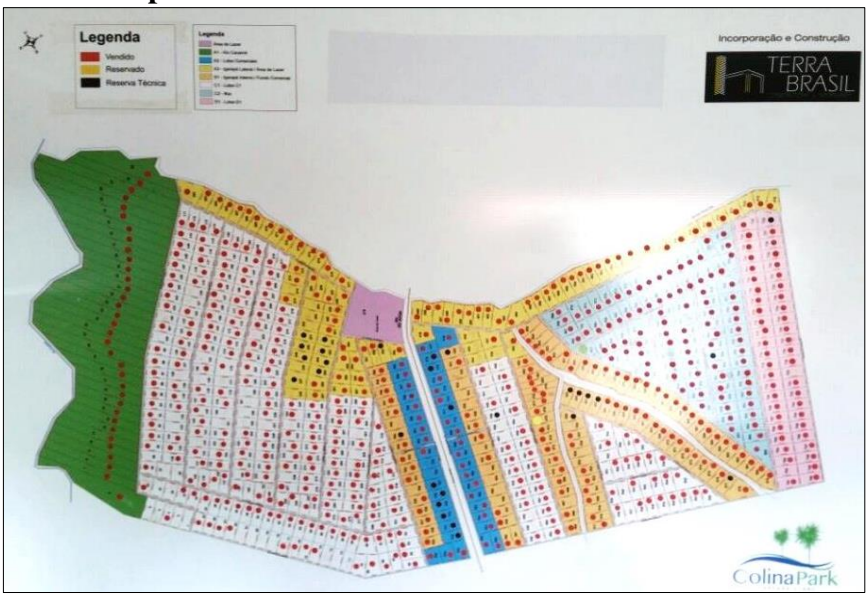
Fonte: Terra Brasil (2016).

Nesta perspectiva, Souza e Silva Junior (2017) afirmam que os condomínios horizontais fechados se configuram como um novo modo de viver no espaço urbano, onde o marketing atribui forte conotação a uma vida em perfeita sintonia com o meio ambiente, longe dos problemas urbanos.

Conforme informações obtidas junto à empresa Terra Brasil, todos os lotes da primeira fase já foram comercializados e está previsto ainda para o segundo semestre de 2017 o lançamento de

mais 600 lotes que corresponderá à segunda fase comercialização dos mesmos. A área total do empreendimento é de 693 mil metros quadrados (Figura 40).

Figura 40 - Planta do empreendimento com todos os lotes demarcados



Fonte: Terra Brasil (2017).

Por fim, destaca-se que a Terra Brasil, na região Norte tem voltado suas atenções para o mercado imobiliário em Roraima, fato este que se comprova com o lançamento de mais condomínio horizontal fechado, porém localizado no perímetro urbano da cidade de Boa Vista, o Residencial Ilhas Gregas que será caracterizado a seguir.

Residencial Ilhas Gregas

O condomínio horizontal fechado Ilhas Gregas, é mais um empreendimento do ramo imobiliário lançado em Boa Vista pela empresa Terra Brasil no final do segundo semestre de 2016. A empresa aponta que a principal justificativa para o lançamento da obra é a localização estratégica do mesmo na Av. Universo, lote 500, quadra 709, bairro Cidade Satélite (Zona Oeste), que além da infraestrutura completa, como água encanada, rede de esgoto, energia, ruas asfaltadas, iluminação pública, o bairro também já oferece posto de saúde, escola, creche e posto de combustível (Figura 41).

Figura 41 - Futuras Instalações do Residencial Ilhas Gregas



Fonte: Terra Brasil (2016).

Serão 269 lotes distribuídos numa área total de 46 mil metros quadrados, que contará com portaria para o controle do acesso de pessoas e veículos, além dos sistemas de vigilância e monitoramento

que auxiliarão na segurança do mesmo. Haverá ainda vigilância interna por parte da equipe de segurança (Figuras 42 e 43).

Figura 42 - Imagem ilustrativa da entrada do empreendimento, com portaria para o controle do acesso de pessoas e veículos



Fonte: Terra Brasil (2017).

Figura 43 - Entrada do empreendimento com as obras em andamento



Fonte: Acervo pessoal de Jefferson Souza (2017).

Atualmente, as obras da área interna do empreendimento se dão por meio da abertura e terraplanagem das vias de circulação do mesmo e também ainda está sendo realizada a demarcação de alguns lotes que ainda serão comercializados (Figuras 44 e 45).

Figura 44 - Realização de obras na área interna do empreendimento



Fonte: Acervo pessoal de Jefferson Souza (2017).

Figura 45 - Demarcação dos lotes



Fonte: Acervo pessoal de Jefferson Souza (2017).

O Residencial Ilhas Gregas contemplará também espaços de lazer composto por quadra poliesportiva, playground, piscinas para adultos e crianças, churrasqueira e salão de festas, que assim como os demais empreendimentos até aqui descritos, o uso destes espaços será exclusivo para os futuros condôminos (Figura 46).

Figura 46 - Áreas de lazer destinadas aos futuros condôminos (imagens ilustrativas)



Fonte: Terra Brasil (2017).

Destaca-se ainda, a via que dá acesso ao futuro condomínio no bairro Cidade Satélite, recebeu obras de esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação asfáltica e construção de calçadas, sendo que outrora, a referida avenida não possuía qualquer tipo de infraestrutura básica. Tal fato reflete-se na parceria entre os agentes modeladores do espaço urbano, neste caso, entre os promotores imobiliários e o Estado (Figuras 47 e 48).

Figura 47 - Avenida Universo no bairro Cidade Satélite, antes do condomínio



Fonte: Google Earth (2012). Adaptado por Jefferson Souza (2017).

Figura 48 - Avenida Universo no bairro Cidade Satélite, depois do condomínio



Fonte: Acervo pessoal de Jefferson Souza (2017).

Portanto, o Residencial Ilhas Gregas é mais um empreendimento da empresa Terra Brasil no estado de Roraima e que atualmente está com suas obras em andamento, porém em dezembro de 2016 as obras haviam sido paralisadas em decorrência de algumas licenças e também por conta do empreendimento ultrapassar o limite de quatro quadras estabelecido na Lei Orgânica Municipal.

Por fim, destaca-se que o próximo empreendimento a ser caracterizado também está provocando mudanças na paisagem urbana da cidade de Boa Vista, que já são perceptíveis, é o condomínio Pátio Cauamé.

Condomínio Pátio Cauamé

O último grande empreendimento a ser implantado na cidade de Boa Vista, está localizado no bairro Cauamé, zona Oeste da capital, próximo ao Pátio Roraima Shopping. Este recebe o nome de condomínio Pátio Cauamé, fazendo parte ainda de um grande projeto do grupo Saphyr, que visa promover a valorização do shopping center, do hotel e do supermercado que também estão localizados na região (Figura 49).

De acordo o administrador do Pátio Roraima Shopping, a ideia é promover a criação de um complexo multiuso, visto que o futuro empreendimento irá contribuir com o desenvolvimento da região, agregando valores sociais, econômicos e ecológicos (JORNAL FOLHA DE BOA VISTA, 2015).

Diante do exposto, considera-se que a partir dessa nova realidade, a expansão desses novos produtos na cidade de Boa Vista e entorno, promove uma nova realidade socioespacial, na qual os

espaços tornam-se cada vez mais dinâmicos, visto que, ganham o que Spósito (2003) chama de novos conteúdos sociais e econômicos.

Figura 49 - Visão panorâmica de todo o complexo próximo ao condomínio Pátio Cauamé



Fonte: Vinhal Empreendimentos (2017).

Legenda**:** 1 – Pátio Roraima Shopping; 2 – Zii Hotel; 3 Supermercado Nova Era; 4 – Futuras instalações do Condomínio Pátio Cauamé.

A área compreenderá um total de 667 lotes que variam de 337 m^2 a 602 m^2 em uma área total de 449.142,09 m², dos quais 90% já foram vendidos. Um fato que merece atenção neste empreendimento é a parceria do grupo Saphyr com empresas locais do ramo imobiliário, como é o caso da Vinhal Empreendimentos, responsável pela divulgação e comercialização dos lotes (Figura 50).

Figura 50 - Imagem ilustrativa da planta do futuro condomínio com a divisão dos lotes e quadras



Fonte: Vinhal empreendimentos (2017).

No que se refere à infraestrutura do futuro condomínio, os empreendedores esclareceram que a mesma está sendo realizada totalmente pela iniciativa privada, contemplando esgotamento sanitário, drenagem, água encanada, energia, pavimentação asfáltica, calçadas (Figuras 51, 52 e 53).

Outro fator que diferencia o presente condomínio dos demais até aqui então descritos, é o fato do mesmo não contemplar áreas de lazer, sendo seus lotes destinados 100% para a habitação. Sobre esta questão, a Vinhal Empreendimentos esclarece que um dos objetivos do condomínio é promover a valorização do shopping center que se localiza ao lado do mesmo, pois este oferece diversas opções de lazer e entretenimento.

Figura 51 - Via principal de acesso ao futuro condomínio já dotada de infraestrutura



Fonte: Acervo pessoal de Jefferson Souza (2017).

Figura 52 - Visão parcial do futuro condomínio ainda recebendo infraestrutura básica e demarcação dos lotes



Fonte: Acervo pessoal de Jefferson Souza (2017).

Figura 53 - Imagem Ilustrativa do empreendimento, com destaque para a infraestrutura



Fonte: Vinhal Empreendimentos (2017).

No que tange ao aspecto ambiental, em decorrência da próximidade do empreendimento com uma vasta área de preservação permanente e o rio Cauamé, a empresa frisa ter todos os documentos legais para excuação da obra, que são: autorização de execução (n. 011/2017 – Secretaria de Serviços públicos e meio ambiente), Registro de Imóveis (R-3-58767 – Boa Vista-Roraima), e, Certidão de Aprovação do empreendimento (Certidão número 78 – EMHUR), entre outros.

Portanto, a inserção de condomínios horizontais fechados evidencia que a cidade de Boa Vista se expande como reflexo das relações capitalistas de produção. Este processo decorre da atuação dos agentes que controlam e promovem as relações capitalistas no espaço urbano e assim seguindo uma tendência nacional de verticalidades do grande capital.

CAPÍTULO 4

A Percepção da População de Boa Vista-RR sobre os Condomínios Horizontais Fechados

A PERCEPÇÃO DA POPULAÇÃO DE BOA VISTA-RR SOBRE OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Neste capítulo serão apresentados os dados, as análises e discussões resultantes da pesquisa de campo através da aplicação de questionários, que teve como finalidade verificar a percepção da população boavistense, no que se refere à implementação de condomínios horizontais fechados na cidade de Boa Vista e entorno.

Para elaboração do questionário, propôs-se uma diversificação das perguntas buscando desta forma, recolher informações, como por exemplo, quanto à ciência ou não da população em relação ao processo de implementação de condomínios horizontais fechados na cidade e seu entorno, bem como, a localização destes empreendimentos.

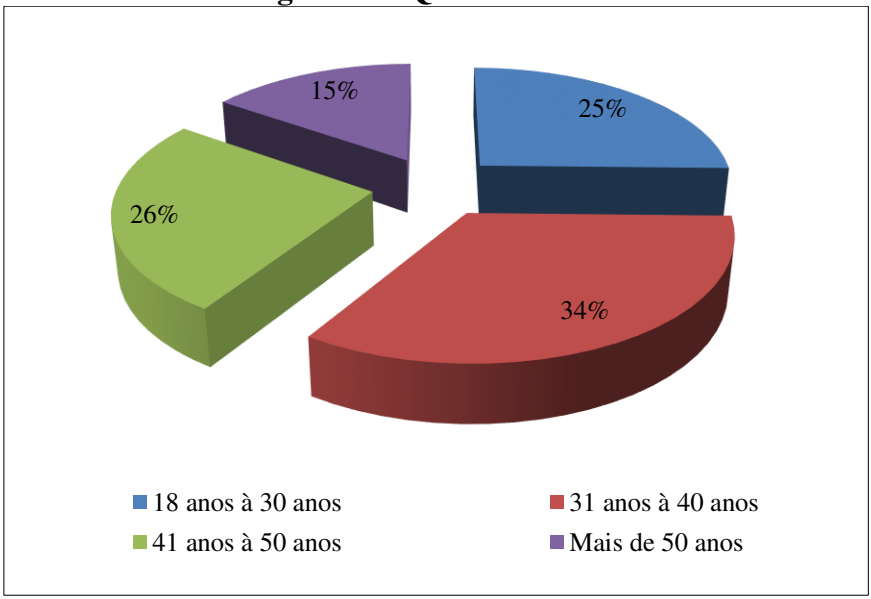
O objetivo do questionário foi de fornecer subsídios, que permitissem o entendimento de como a população boavistense percebe a (re) produção do espaço urbano, frente à inserção de modelos de habitações modernas, no caso, os condomínios horizontais fechados.

Para coleta de dados foram aplicados 300 questionários, que correspondem a 0,10% da população alvo, de um universo de 326.714 habitantes. Salienta-se que 150 questionários foram aplicados especificamente em três bairros da cidade de Boa Vista onde se localizam os condomínios horizontais fechados, objeto de estudo desta pesquisa, que são: Cidade Satélite, Cauamé e Caçari. Os demais questionários, que também representam um total de 150, foram aplicados em locais aleatórios da cidade, onde há grande fluxo e concentração de pessoas, tais como, praças, shoppings e instituições de ensino.

Ressalta-se que os critérios adotados para aplicação dos questionários, tiveram a finalidade de buscar um maior alcance da população e não somente concentrá-los em bairros específicos de maneira que os resultados obtidos sejam satisfatórios. Vale lembrar, que os condomínios localizados fora do perímetro urbano da cidade tiveram suas ações de marketing totalmente voltadas para a população boavistense, fato este que justifica a aplicação dos questionários somente na cidade Boa Vista.

Portanto, para se chegar aos resultados obtidos foram elaboradas 8 (oito) perguntas, sendo elas, estruturadas e semi-estruturadas. Sendo assim, a seguir serão apresentados os pontos relevantes apontados pelos sujeitos envolvidos na pesquisa, através da análise dos resultados que, por sua vez, deram origem às figuras.

Figura 54 - Qual sua idade?



Fonte: Pesquisa *in loco* (2017).

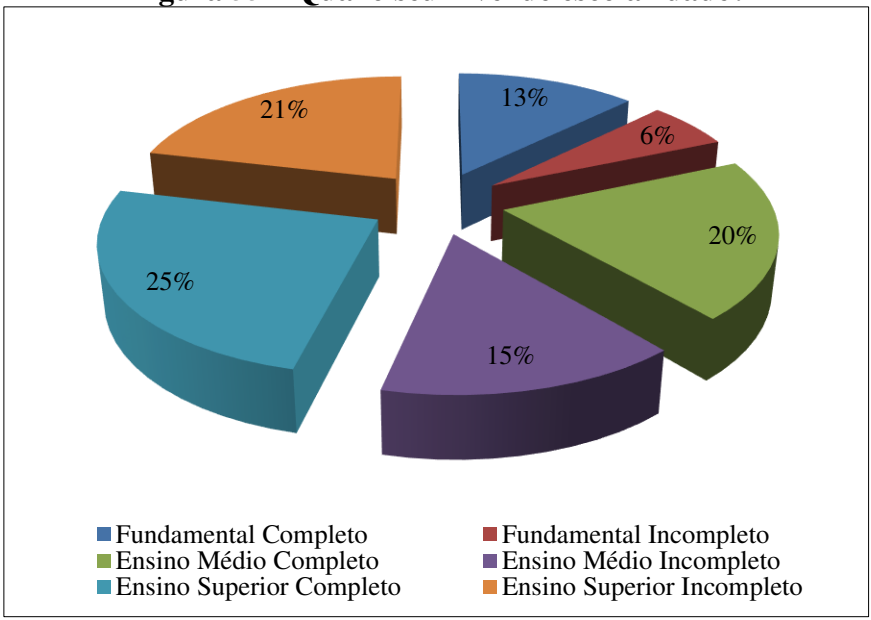
O primeiro questionamento (Figura 54), diz respeito à idade dos sujeitos envolvidos na pesquisa, para tanto, constatou-se que a maioria dos entrevistados se concentram em uma faixa etária de 31 à 40 anos. Em uma análise geral, com base nas informações colhidas *in loco*, através do site das empresas e de entrevistas dos representantes das mesmas na mídia local, constatou-se que o perfil dos interessados e compradores, enquadram-se na faixa que vai dos 30 à 50 anos, geralmente, composto por funcionários públicos, empresários, entre outros.

Ainda no que se remete ao perfil populacional, destaca-se que, dados do IBGE de (2015) e (2016), revelaram que 64,5% da população de Boa Vista está inserida no funcionalismo público. Tais fatos reforçam ainda mais a dependência da economia local neste setor. Por outro lado, no ano de 2016 a Revista Exame divulgou uma pesquisa onde colocou a cidade de Boa Vista, na terceira posição entre aquelas que possuem o maior número de funcionários públicos, com um percentual de 45,78%. Sobre esta pesquisa, a Revista Exame calculou a proporção de pessoas alocadas no funcionalismo público, em relação ao total de pessoas com emprego formal, onde somente avaliaram-se as cidades com mais de 100 mil habitantes.

Os resultados obtidos no que concerne ao nível de escolaridade da população questionada (Figura 55), revelaram que 25% do total apresentam nível superior completo, seguidos de 21% com formação superior incompleta. Em contrapartida, na outra ponta, 6% dos entrevistados apresentam nível fundamental incompleto.

Outros resultados revelaram que 20% possuem ensino médio completo, acompanhados de 15% com nível médio incompleto e 13% com Ensino fundamental Completo. Salienta-se que outros níveis de instrução não fizeram parte do questionário, tais como especialistas, mestres, doutores, etc.

Figura 55 – Qual o seu nível de escolaridade?

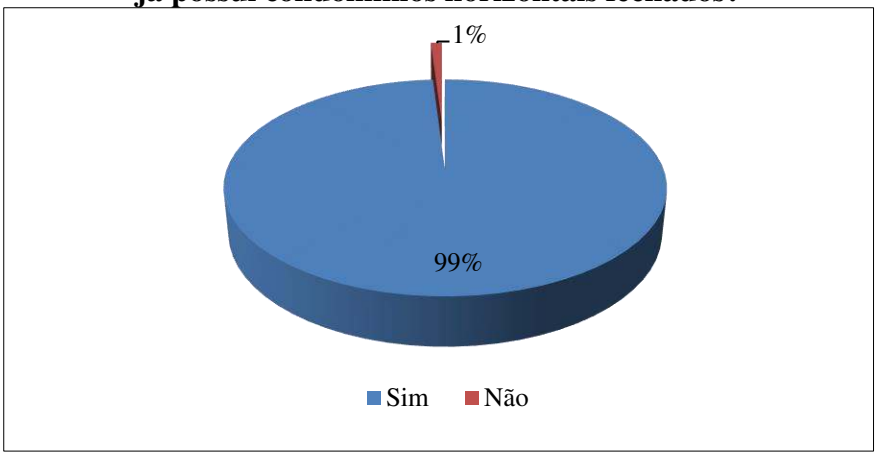


Fonte: Pesquisa *in loco* (2017).

Portanto, se analisados juntos, é possível notar que quase metade dos entrevistados enquadram-se no nível superior, apresentando juntos um percentual de 46%. Já na faixa de nível Médio, juntos totalizam 35% e, por fim, no âmbito de instrução de nível fundamental, juntos, abrangem 19% dos sujeitos envolvidos na pesquisa.

Quando questionados sobre o conhecimento ou não da existência de condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista e entorno (Figura 56), 99% declararam que sim e, apenas 1% declarou que não sabiam ou não tinham noção da existência desses novos empreendimentos imobiliários na capital roraimense.

Figura 56 - Você sabe que Boa Vista já possui condomínios horizontais fechados?



Fonte: Pesquisa *in loco* (2017).

Sendo assim, as respostas podem revelar duas hipóteses: a) o sucesso das ações de marketing direcionadas à população por parte das empresas, visto que, a margem de pessoas não alcançadas ou que desconhecem a existência desses empreendimentos é bastante irrisória e; b) a população confundiu os condomínios horizontais fechados em processo de implementação, com outras formas de habitações que existem em Boa Vista, e que também são chamadas de condomínio, como é o caso dos conjuntos habitacionais.

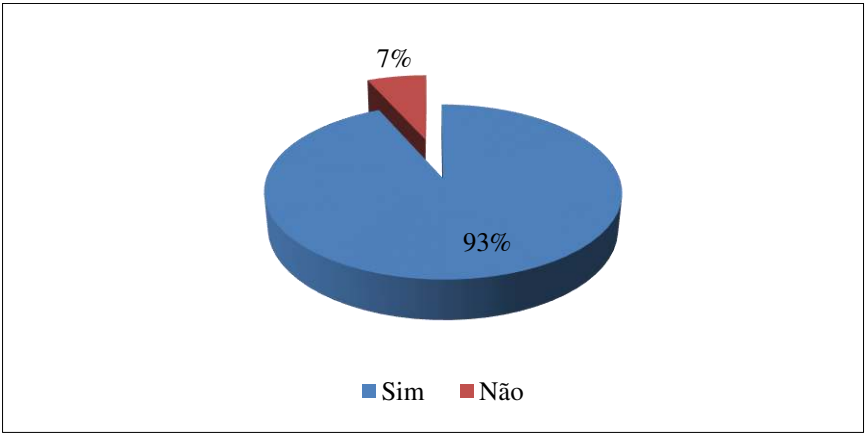
Mas, em relação à primeira hipótese menciona-se, que as empresas responsáveis pela implementação dos condomínios horizontais fechados na cidade de Boa Vista investiram maciçamente em ações de marketing, buscando o maior alcance possível de seu público-alvo, fazendo o uso, principalmente, das redes sociais como forma de aproximar mais ainda a população de seu produto.

Neste sentido, para McDonald (2004) a ideia central das ações de marketing é a compatibilização entre as capacidades de uma empresa e os desejos dos consumidores de modo a atingir os objetivos de ambas as partes.

Já em relação às ações de marketing por parte dos incorporadores imobiliários, Botelho (2009) cita que para atrair a demanda, os incorporadores imobiliários provocam alterações no ambiente urbano capazes de deslocarem as preferências das famílias para imóveis com "novos" serviços de habitação, e/ou aumentando a atratividade dos ativos imobiliários que estão sendo produzidos-emitidos.

Assim sendo, no mercado imobiliário a inovação é um dos elementos que incorporadores utilizam para "revolucionar" os padrões de ocupação de determinadas localidades, para que assim, promova condições necessárias para o deslocamento espacial da demanda.

Figura 57 – Você sabe em que zona/bairros da cidade os condomínios horizontais fechados estão localizados?



Fonte: Pesquisa *in loco* (2017).

Outro questionamento que foi direcionado aos respondentes, pergunta se estes têm ou não o conhecimento de onde estão localizados estes novos empreendimentos imobiliários na cidade de Boa Vista e entorno, e se são capazes de indicar a sua localidade, conforme a (Figura 57).

Como resultado obtido, 93%[16] afirmaram que sabem em que zona/bairro estão localizados os condomínios horizontais fechados objeto de estudo desta pesquisa. Por outro lado, 7% responderam que não tem noção quanto à localização destes empreendimentos imobiliários.

Daqueles que responderam sim, a grande maioria indicou o bairro Cauamé (Zona Oeste), fazendo menção do condomínio Pátio Cauamé e sua proximidade com o Shopping. Já outra parcela considerável, apontou o bairro Caçari (Zona Norte), fazendo menção do empreendimento e sua proximidade ao Roraima Garden Shopping e; uma pequena parte dos questionados citaram o Bairro Cidade Satélite (Zona Oeste).

Por outro lado, uma quantidade bem reduzida fez menção à RR-205 e BR-401, como localidades onde estão inseridos o Colina Park Chácara Club e o Condomínio Florais Boa Vista. Diante dessas informações vale ressaltar que, tanto o Colina Park, quanto o Florais Boa Vista são empreendimentos imobiliários localizados fora do perímetro urbano da cidade de Boa Vista, além de terem sido lançados no mercado há quase três anos, fato este que pode explicar o "esquecimento" por parte dos respondentes.

Oposto a esta questão, o Condomínio Pátio Cauamé, o Garden Park Mall Residence e o Residencial Ilhas Gregas, além de se localizarem dentro do perímetro urbano da cidade, estão inseridos em locais de grande fluxo de pessoas e são empreendimentos de

[16] É importante esclarecer, que apesar de 93% ter respondido que sim, nem todos citaram a localização geográfica de algum dos condomínios que estão sendo implementados.

lançamento recente, o que pode explicar, o fato da maior parte dos respondentes terem feito menção às suas respectivas localizações. Ressalta-se ainda que dois destes empreendimentos, localizam-se próximos à shoppings centers, o que dá mais visibilidade ainda aos mesmos.

Segundo Hirschfeldt (1986) os shoppings centers são importantes instrumentos de descentralização urbana e incorporam novas áreas no seu processo de desenvolvimento. Cada tipo de shopping center atrai para seu entorno uma localização residencial de diferente nível de renda.

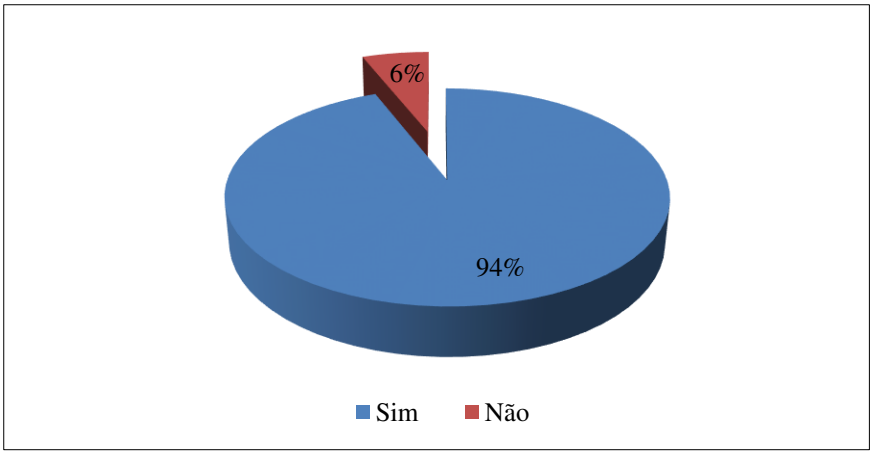
Por sua vez, Bricalli (2010) esclarece que a proximidade de empreendimentos imobiliários junto à equipamentos urbanos, como é o caso de shoppings centers, além de indicar prestígio social, promove uma maior visibilidade e percepção por parte da população em relação aos mesmos no espaço.

Em contrapartida, os condomínios horizontais fechados localizados, principalmente às margens de rodovias, possuem outra dinâmica, visto que, estes buscam oferecer ao seu público-alvo um contato mais próximo com a natureza e também, longe da agitação dos centros urbanos. Tais características os tornam "menos" notáveis no espaço geográfico.

Em comparação ao resultado do questionamento realizado na (Figura 53), nota-se que apesar de 99% dos questionados afirmarem que sabem da existência de condomínios horizontais fechados na cidade de Boa Vista e entorno, a (Figura 54) mostra que 7% não souberam informar a localidade dos mesmos.

Outra pergunta direcionada à população (Figura 58), questiona se estes optariam ou não por morar em um condomínio horizontal fechado. Sendo assim, os resultados revelaram que a maioria destes, ou seja, 94% indicaram que morariam em um modelo de moradia como este.

Figura 58 – Você moraria em um condomínio horizontal fechado?



Fonte: Pesquisa *in loco* (2017).

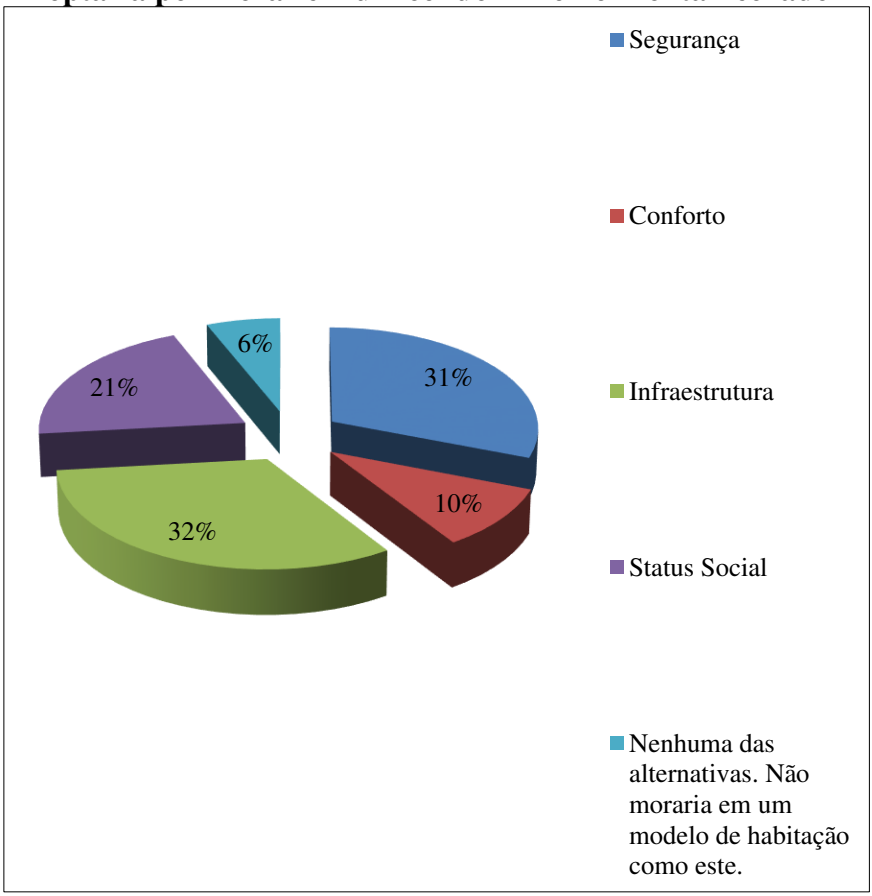
A opção de grande parcela dos entrevistados pelo referido modelo de habitação, pode ter relação com as transformações culturais da sociedade nas últimas décadas e, aliado a isso, sabe-se também que apesar de estarem inseridos no espaço geográfico brasileiro desde a década de 1970, os condomínios horizontais fechados de grande porte, são moradias recentes na capital roraimense e entorno, configurando-se, assim, como um produto que gera curiosidade e mexe com imaginário popular.

Neste contexto, Souza e Silva Junior (2017) enfatizam que as novas formas de moradia surgem como reflexo das transformações do modo de produção capitalista e culturais da sociedade, onde os condomínios horizontais fechados tornam-se empreendimentos atrativos e desejáveis.

Em contrapartida, nota-se que 6% não têm o desejo de morar em um condomínio fechado. A maioria dos que optaram pelo não, justificaram suas respostas alegando problemas que poderiam

ocorrer caso morassem numa moradia como esta, principalmente relacionado à falta de educação da vizinhança, como por exemplo, foi citada a questão de som alto e até mesmo o incômodo por conta de animais de estimação.

Figura 59 – Por quais motivos você optaria por morar em um condomínio horizontal fechado



Fonte: Pesquisa *in loco* (2017).

A questão seguinte (Figura 59) buscou compreender quais seriam os principais motivos que levariam a população boavistense a optar por residir em um condomínio horizontal fechado. Sendo assim, foram apontadas uma série de fatores analisado.

A infraestrutura (32%) e a segurança (31%) foram os fatores de maior destaque por parte dos entrevistados. Em seguida, aparece o status social com 21%, e 10% disseram que o principal motivo para se residir em um condomínio horizontal fechado seria pela questão do conforto.

Neste sentido, analisando as respostas nota-se o quanto os condomínios horizontais fechados tornaram-se atrativos e objetos de desejo por parte de uma parcela da sociedade, principalmente em uma cidade como Boa Vista, que até então não possuía empreendimentos imobiliários desta natureza.

Figura 60 – Anúncio publicitário da Ribeiro Campos Empreendimentos, destacando as vantagens de se morar em um condomínio horizontal fechado e dando ênfase principalmente à infraestrutura e segurança



Fonte: Ribeiro Campos Empreendimentos (2017).

Aliado a esses fatores, mais uma vez cabe ressaltar a eficiência das ações de marketing por parte dos promotores imobiliários, que sempre procuram inová-las e torná-las atrativas, fazendo com que seu produto imobiliário se torne mais valorizado e desejado, como é caso do anúncio publicitário na Figura 60.

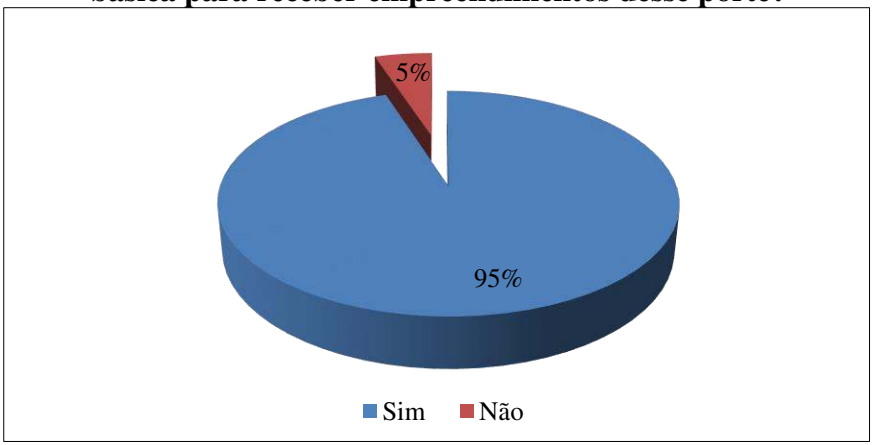
Sobre esta questão, Valask (2010) afirma que os promotores imobiliários associam a venda desses empreendimentos às possibilidades de uma vida com mais conforto, segurança, alto estilo e em um espaço dotado de toda infraestrutura. Aliado a estes fatores, a mesma reforça que os condomínios horizontais foram aceitos rapidamente devido as suas vantagens e características inovadoras, onde em uma proporção cada vez maior, as classes altas e médias da população brasileira buscam por esse tipo de moradia.

Menciona-se ainda que 6% optaram por nenhuma das alternativas citadas, em decorrência de que estes não morariam em um condomínio horizontal fechado, questionamento esse que lhes fora feito na questão anterior a esta. Tal fato não coloca em xeque a aceitação destes empreendimentos, visto que, a maior parcela dos entrevistados demostrou interesse pelos mesmos.

Em seguida (Figura 61) outro questionamento realizado, colocou em pauta se os bairros/zonas onde os condomínios horizontais fechados estão implantados possuem infraestrutura básica para atender a esta demanda, visto que, a implantação de empreendimentos habitacionais de grande porte provoca mudanças na dinâmica urbana, como por exemplo, na mobilidade urbana com o aumento do fluxo de veículos. Neste sentido, apenas 5% afirmaram que não, destacando que as respectivas localidades as quais estes empreendimentos estão localizados, não estão preparadas para atender esta demanda e que a infraestrutura presente é insuficiente e precária.

Por outro lado, 95%[17] responderam que sim, afirmando que os bairros apresentam infraestrutura básica para receber os referidos condomínios, onde destes, a grande maioria citou como exemplo a avenida João Alencar (via de acesso ao condomínio Pátio Cauamé) que passou por uma reestruturação, ganhando mais faixas de rodagem, drenagem e nova iluminação. A avenida Ville Roy (via de acesso ao Garden Park Mall Residence) também foi citada como justificativa, onde foram citadas as obras de mobilidade urbana, além da rede esgoto e drenagem que o bairro Caçari já possui. Já uma pequena minoria citou as obras realizadas na avenida das guianas (via de acesso ao condomínio Florais Boa Vista), avenida Universo (via de acesso ao Residencial Ilhas Gregas) e as boas condições da BR-401 e RR-205.

Figura 61 - Você considera que os bairros/ zonas onde os condomínios horizontais fechados estão sendo construídos apresentam infraestrutura básica para receber empreendimentos desse porte?

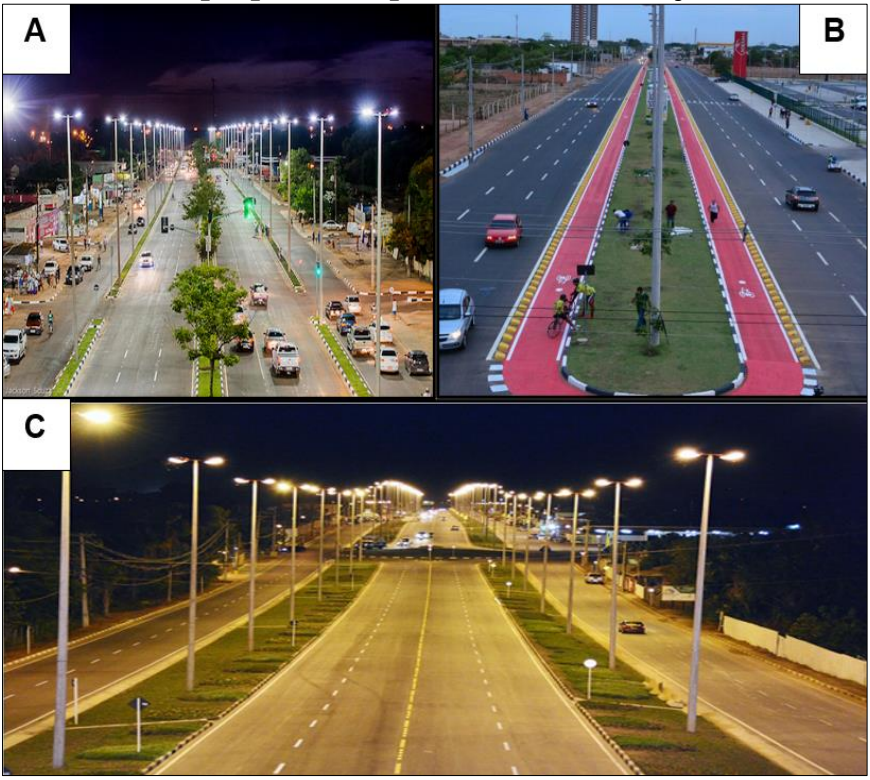


Fonte: Pesquisa *in loco* (2017).

[17] Apesar de 95% terem afirmado que sim, mais uma vez nem todos justificaram suas respostas. Porém, aqueles que justificaram, tiveram suas respostas inseridas na presente discussão.

Na Figura 62, em destaque a seguir, é possível visualizar algumas das principais vias de acesso aos condomínios horizontais fechados que foram mencionados, além das melhorias pelas quais as mesmas receberam nos últimos tempos.

Figura 62 - Algumas das principais avenidas que dão acesso aos futuros condomínios horizontais fechados e que passaram por uma reestruturação urbana



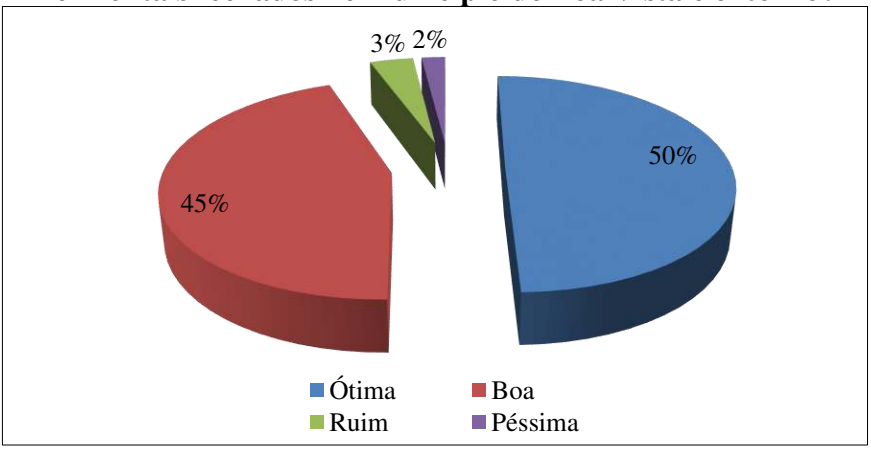
Fonte: Prefeitura Municipal de Boa Vista (2017).

Legenda: A – Avenida das Guianas; B – Avenida Ville Roy e; C – Avenida João Alencar.

Sobre as transformações ocorridas no espaço em decorrência da implementação de grandes empreendimentos imobiliários, Elias e Pequeno (2010) destacam que estes promovem a expansão das infraestruturas em espaços antes rugosos.

Sendo assim, destaca-se que o processo de reestruturação urbana, além de melhorar a malha urbana, visa também promover a valorização destes modelos de habitações, visto que, estas ações por parte do Estado fomentam a especulação imobiliária e assim, tornam estes empreendimentos imobiliários mais valorizados ainda e desejados por parte do público-alvo ao qual os mesmos são direcionados.

Figura 63 - Como Você avalia a implantação dos condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista e entorno?



Fonte: Pesquisa *in loco* (2017).

Por fim, o último questionamento direcionado aos sujeitos envolvidos na pesquisa (Figura 63), buscou saber como estes avaliam a implantação de condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista e entorno. Sendo assim, os resultados

mostraram que apenas 3% avaliaram como ruim e 2% como péssima, justificando que a cidade não possui infraestrutura para atender esta demanda. Foi citada ainda a falta de costume da população boavistense em residir em modelos de moradias como estas, que é pouco presente na cidade.

Constatou-se que 50% avaliaram a implantação dos condomínios horizontais como ótima, e 45% dos questionados avaliaram como boa. Sendo assim, verifica-se que 95% dos entrevistados avaliaram de forma positiva a implementação desses empreendimentos imobiliários na cidade de Boa Vista e entorno.

Como justificativa, a maioria destes citaram os benefícios que os condomínios horizontais fechados podem oferecer, por ser um modelo de moradia bem planejado, tais como: a segurança, o conforto, as áreas de lazer, entre outros. Além disso, como justificativa ainda foi citada a necessidade de mais opções de moradias como estas em uma cidade que futuramente tende a agravar-se os problemas sociais já existentes.

Entende-se que a aceitação do público em relação a estes modelos de habitação, se dá por conta das várias vantagens que os mesmos oferecem e que já foram aqui citadas anteriormente. Atualmente as classes média e alta tem buscado cada vez mais residir em locais que lhes ofereçam principalmente qualidade de vida.

Nesta perspectiva, Andrade (2012) enfatiza que a aceitação da sociedade em relação aos condomínios horizontais fechados, explica-se pelo fato desses empreendimentos terem sofrido adaptações com o passar do tempo, o que tornou estes ainda mais acessíveis às classes médias, porém, atendendo a todos os requisitos (segurança, conforto, lazer, entre outros), mas com menos luxo.

Por sua vez, Silva, Lopes e Monteiro (2015) esclarecem que os condomínios horizontais fechados foram bem aceitos e, portanto, passaram a ser objetos de desejo, principalmente, pelas classes altas

não somente por emanarem status social, mas porque são espaços bem planejados e situados em áreas com amenidades, que são enfocadas em campanhas publicitárias.

Portanto, compreende-se que a aceitação positiva dos condomínios horizontais fechados por parte das classes média e alta, se deu pelo empenho dos promotores imobiliários em busca de oferecerem um produto mais diversificado que atendesse aos mais variados gostos das classes sociais as quais estes são destinados.

Por fim, destaca-se que desde sua implantação no Brasil na década de 1970, estes empreendimentos passaram por uma série de modificações, fato este que tornou possível sua disseminação por diversas cidades brasileiras, mostrando o quanto foram bem aceitos pelas classes de maior poder aquisitivo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de expansão urbana no município de Boa Vista se materializa nos últimos anos, com a implementação de condomínios horizontais fechados. Assim, o setor imobiliário voltado à construção de empreendimentos imobiliários na capital roraimense e também em seu entorno, tem atraído investimentos não somente locais, mas também a nível nacional, o que tem demonstrado a viabilidade desses produtos imobiliários na cidade.

Sendo assim, para que se pudesse realizar a análise da (re) produção do espaço urbano a partir dos condomínios horizontais fechados e sua dinâmica socioespacial no município de Boa Vista e Entorno, e assim atingir o objetivo geral desta pesquisa, foi de suma importância compreender principalmente, a atuação do setor imobiliário no município de Boa Vista e entorno, bem como traçar o perfil das empresas envolvidas na implementação de habitações de alto padrão.

Em relação às empresas envolvidas na implantação dos empreendimentos, constatou-se que apenas uma delas é local e as demais (Ginco Urbanismo, Terra Brasil e Grupo Saphyr) são oriundas de outros estados brasileiros. Como justificava para atuação e inserção de capital imobiliário no estado de Roraima, as respectivas empresas destacaram principalmente a falta de empreendimentos imobiliários desta natureza no estado, além do perfil socioeconômico da população, sendo estes, fatores determinantes.

Outra questão que cabe ressaltar, é que os principais agentes sociais que atuam na (re) produção do espaço urbano da cidade de Boa Vista são os promotores imobiliários e o Estado, desencadeando uma série de ações. Por muito tempo este processo ficou sob a incumbência do Estado, porém nas últimas décadas este cenário vem

mudando principalmente por conta da atuação mais intensa por parte dos promotores imobiliários.

Foi perceptível ainda que a implementação de condomínios horizontais fechados na cidade de Boa Vista é também de interesse do Estado, visto que, nas visitas *in loco* percebeu-se a execução de diversas ações por parte deste, como por exemplo, a realização de obras infraestruturais nas proximidades destes empreendimentos, principalmente, no que se refere àquelas de mobilidade urbana.

Sobre a localização geográfica destes, considera-se que os mesmos inserem-se em locais estratégicos, onde há equipamentos urbanos atrativos, como é o caso dos shoppings centers e também em locais afastados da malha urbana, permitindo um contato mais próximo com a natureza e longe da agitação urbana.

Sobre as legislações, sejam elas na esfera (Federal, Estadual e Municipal) entende-se que as mesmas colocam em xeque a legalidade destes empreendimentos imobiliários, principalmente pelo fato dos condomínios horizontais fechados não serem vistos como uma forma de parcelamento do solo urbano.

Portanto, acredita-se que este livro veio a contribuir, de forma que ofereça um maior e melhor conhecimento em relação ao processo de (re) produção do espaço urbano da cidade de Boa Vista através da ação dos promotores imobiliários, sendo este um setor que ainda carece de estudos mais aprofundados na capital roraimense.

Desta forma, em conjunto com a população boavistense, foi possível elencar dados que permitissem uma análise concisa sobre a percepção da mesma em relação à implementação de condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista e seu entorno.

O caminho percorrido para a realização desta pesquisa é apenas uma trajetória parcial, onde foi possível sistematizar algumas discussões relevantes para o entendimento da dinâmica de (re)

produção do espaço urbano do município de Boa Vista e seu entorno, porém, a pesquisa deixa como sugestões, na intenção de que novas discussões surjam a partir das seguintes variáveis:

> a) O processo de segregação residencial espontânea a partir da implementação de condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista.
>
> b) A ausência de uma legislação municipal que regulamente a implementação destes empreendimentos imobiliários no município de Boa Vista;
>
> c) Os impactos socioespaciais nas localidades onde esses condomínios horizontais fechados estão sendo edificados;
>
> d) Os impactos socioambientais que são desencadeados, principalmente nas localidades onde os condomínios são implementados próximos a Áreas de Preservação Permanente.

Em síntese, estas são as algumas propostas sugeridas para futuras pesquisas científicas que venham a ser desenvolvidas neste mesmo viés, visto que, a atuação do setor imobiliário no espaço urbano roraimense é intenso e perene, desta forma, sempre desencadeando novas variáveis que carecem de estudos científicos.

É importante reforçar que este estudo termina, porém, a pesquisa deixa um caráter de continuidade, pois a mesma tem o intuito também de ser um documento subsidiador de informações, de forma que venha a consolidar mais ainda os estudos concernentes ao processo de (re) produção do espaço urbano da cidade de Boa Vista, bem como, de seu entorno.

Por fim, destaca-se que a implementação de novos empreendimentos imobiliários provoca mudanças no padrão de ocupação dessas novas áreas, pois além de induzir demandas a consumirem novos modelos habitacionais, provocam ainda o aumento da densidade populacional de suas respectivas localidades, visto que, morar entre seus semelhantes sociais é um dos principais aspectos das ações de marketing que motivam diversas famílias na escolha residencial.

REFERÊNCIAS

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, M. J. N. **"Estrada do pacífico" – influência de sua implantação no espaço circulante - no trecho de Brasiléia a Assis Brasil/Acre** (Dissertação de Mestrado em Geografia). Porto Velho: UFRO, 2010.

ALMEIDA, M. S. **Políticas públicas da habitação e do transporte**: o caso da região metropolitana de Porto Alegre - RS (Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Porto Alegre: UFRGS, 1989.

ALVES. S. M. P. "'Loteamentos fechados' nas grandes cidades: a produção da ilegalidade por atores revestidos de poder social, econômico e político". **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 31, n. 64, 2007.

ANDRADE, B. O. **Estudo da distribuição espacial dos condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados na cidade de Rio Claro – SP** (Trabalho de Conclusão de Curso Bacharelado em Geografia). Rio Claro: UNESP, 2012.

ARAUJO, S. M. V. G. **Condomínios urbanísticos**. Brasília: Câmara dos Deputados, 2004. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 01/02/2022.

BARBIERO, A. A. **Condomínios fechados**: a origem e evolução do fenômeno urbano. São Paulo: Instituto de Pesquisa e Inovação em Urbanismo, 2007.

BARBOSA, L. A. "História dos condomínios habitacionais no Brasil: alguns apontamentos". **Web Artigos** [25/08/2011].

Disponível em: <http://www.webartigos.com>. Acesso em: 02/05/2017.

BARBOSA, R. I. "Ocupação humana em Roraima I: do Histórico Colonial ao início do assentamento dirigido". **Boletim do Museu Paraense Emílio Goeldi**, vol. 9, n. 1, 1993.

BARCELLOS, T.; MAMMARELLA, R. "O Significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles". **Anais do XII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**. Belém: ANPARQ, 2007.

BAUMAN, Z. **Comunidade**: a busca por segurança no mundo atual. Rio de Janeiro: Zahar, 2003.

BECKER, B. **Amazônia**. São Paulo: Ática, 1990.

BECKER, D. **Condomínios horizontais fechados**: avaliação de desempenho interno e impacto físico-espacial no espaço urbano (Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano Regional). Porto Alegre: UFRGS, 2005.

BENEVOLO, L. **História da Arquitetura Moderna**. São Paulo: Perspectiva, 2014.

BERNARDES, G. D.; SOARES JÚNIOR, A. A. "Condomínios horizontais fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia". **Revista Sociedade e Cultura**, vol. 10, n. 2, 2007.

BOA VISTA. **Lei nº 926, de 29 de novembro de 2006**. Boa Vista: Câmara Municipal de Boa Vista, 2006. Disponível em: <http://www.boavista.rr.gov.br>. Acesso em: 22/04/2017.

BOA VISTA. **Lei complementar nº 924, de 28 de novembro de 2006**. Boa Vista: Câmara Municipal de Boa Vista, 2006. Disponível em: <http://www.boavista.rr.gov.br>. Acesso em: 22/04/2017.

BOA VISTA. **Lei nº 23, de 10 de outubro de 1974**. Boa Vista: Câmara Municipal de Boa Vista, 1974. Disponível em: <http://www.boavista.rr.gov.br>. Acesso em: 22/04/2017.

BOA VISTA. **Lei Orgânica do Município de Boa Vista [1992]**. Boa Vista: Câmara Municipal de Boa Vista, 1992. Disponível em: <http://www.boavista.rr.gov.br>. Acesso em: 22/04/2017.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume / FAPESP, 2007.

BOTELHO, D. N. "Os agentes imobiliários e as transformações intra-urbanas: o caso dos condomínios horizontais fechados em Uberlândia – MG". **Caminhos de Geografia**, vol. 10, n. 32, 2009.

BRAGA, O. V. **Momentos da história de Roraima**. Manaus: Silva, 2002.

BRAGA, R. M. **O espaço geográfico**: um esforço de definição. São Paulo: Geousp, 2007.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Planalto, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 22/04/2017.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Brasília: Planalto, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 22/04/2017.

BRASIL. **Lei nº 6.448, de 11 de outubro de 1977**. Brasília: Planalto, 1977. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 25/03/2017.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Brasília: Planalto, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 22/04/2017.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Brasília: Planalto, 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 22/04/2017.

BRASIL. **Lei nº. 7009, de 1º de julho de 1982**. Brasília: Planalto, 1982. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 25/03/2017.

BRICALLI, I. L. **O mito da natureza nas propagandas dos condomínios e loteamentos fechados do município de Serra – ES** (Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia). Vitória: UFES, 2010.

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

CAMARGO, J. C. G.; REIS JÚNIOR, D. F. C. "A Filosofia (Neo) Positivista e a Geografia Quantitativa". *In*: VITTE, A. C. (org.). **Contribuições à História e à Epistemologia da Geografia**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

CÂNDIDO, F. "Boa Vista – 121 anos (1890-2011): Evolução Política e Administrativa". **Minha Rua Fala** [09/97/2011]. Disponível em: <https://minharuafala.wordpress.com>. Acesso em: 30/05/2017.

CARLOS, A. F. A. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: EdUSP, 2008.

CARLOS, A. F. A. **Espaço-tempo na metrópole**: a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, *2001*.

CASTILHO, J. R. F. **Disciplina Urbanística da Propriedade**: o lote e seu destino. São Paulo: Pillares, 2010.

CASTRO, I. F. "Prólogo". *In*: DURAN, R. F. (org.). **Transporte, espacio y capital**. Madrid: Nuestra Cultura, 1980.

CAVALCANTE, L. S. **Geografia, escola e construção de conhecimento**. Campinas: Papirus, 1998.

CHRISTOFOLETTI, A. "As características da nova Geografia". *In*: *CHRISTOFOLETTI*, *A*. (org). ***Perspectivas da Geografia***. *São Paulo*: *Difel*, *1985*.

CORDEIRO, C. I. R. **A criação do Território Federal do Rio Branco, 1943 a 1964** (Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em História). Boa Vista: UFRR, 2012.

CORRÊA, R. L. "Espaço: um conceito-chave da Geografia". *In*: CASTRO, I. E. *et al*. (orgs). **Geografia**: Conceitos e temas. Rio de Janeiro: Bertrand, 2000.

CORRÊA, R. L. "Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão". *In*: CARLOS, A. F. A. *et al*. (orgs). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. **Região e organização espacial**. São Paulo: Editora Ática, 2003.

CUNHA, V. P. **A (re) produção como forma de valorização do espaço urbano em Boa Vista-RR**: um estudo no bairro Aeroporto e entorno no período de 2000 a 2015 (Dissertação de Mestrado em Geografia). Boa Vista: UFRR, 2016.

DACANAL, C. **Acesso restrito**: reflexos sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais (Dissertação de Mestrado em Geografia). Rio Claro: UNESP, 2004.

DESIDÉRIO, M. "As 30 cidades brasileiras onde há mais funcionários públicos". **Revista Exame** [04/02/2015]. Disponível em: <https://exame.abril.com.br>. Acesso em: 28/10/2017.

DINIZ, A. M. A. **Frontier evolution and mobility in volatile frontier settlements of the Brazilian Amazon** (Doctoral Thesis in Geography). Phoenix: Arizona State University, 2002.

DINIZ, A. M. A.; SANTOS, R. O. "Fluxos migratórios e formação da rede urbana de Roraima". **Geografia**, vol. 33, n. 2, 2008.

DINIZ, A. M. A.; SANTOS, R. O. "O vertiginoso crescimento populacional de Roraima e seus impactos socioambientais". **Caderno de Geografia**, vol. 15, n. 25, 2005.

DORO FILHO, I. G. **Barreiras ao Desenvolvimento**: A expansão da fronteira agrícola na Amazônia brasileira e a demarcação das terras indígenas - Representações de índio e a territorialidade não indígena em Raposa Serra do Sol, Roraima. Rio de Janeiro: UFRJ / EGAL, 2009.

ELIAS, D.; PEQUENO, R. "Mossoró: o novo espaço da produção globalizada e aprofundamento das desigualdades socioespaciais. *In*: SPOSITO, M. E. B. *et al*. (orgs.). **Agentes econômicos, reestruturação urbana e regional**: Passo Fundo e Mossoró. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

ENTRIKIN, N. "O Humanismo Contemporâneo em Geografia". **Boletim de Geografia Teorética**, vol. 10, n. 19, 1980.

EPPINGHAUS, A. G. **Influência do projeto no processo de apropriação dos espaços públicos em áreas residenciais**: o caso da Barra da Tijuca (Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Rio de Janeiro: UFRJ, 2004.

FEMACT - Fundação do Meio Ambiente Ciência e Tecnologia do Estado de Roraima. **O Brasil do hemisfério norte**: diagnóstico científico e tecnológico para o desenvolvimento. Boa Vista: Ambtec, 1993.

FERREIRA, A. B. H. **Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa**. Curitiba: Positivo, 2004.

FERREIRA, A. L. A.; SILVA, A. F. C. "Novas Dinâmicas imobiliárias e redefinição da estrutura territorial: o caso da área metropolitana de Natal/RN". **Anais do XII Encontro Nacional da ANPUR**. Belém: ANPUR, 2007.

FISHMAN, R**. Bourgeois Utopias**: the rise and fall of Suburbia. Nova York: Basic Books, 1987.

FOLHA DE BOA VISTA. "Empresa lança loteamento de chácaras em Boa Vista". **Folha de Boa Vista** [06/05/2014]. Disponível em: <http://folhabv.com.br>. Acesso em: 30/04/2016.

FOLHA DE BOA VISTA. “Empresa realiza hoje apresentação de grande empreendimento em Roraima”. **Folha de Boa Vista** [11/08/2015]. Disponível em: <http://folhabv.com.br>. Acesso em: 30/04/2016.

FOLHA DE BOA VISTA. “Pátio Roraima comemora amanhã primeiro ano de funcionamento”. **Folha de Boa Vista** [24/11/2015]. Disponível em: <http://folhabv.com.br>. Acesso em: 30/04/2016.

FREITAS, A. **A história política e administrativa de Roraima**: de 1943 a 1985. Manaus: Humberto Calderaro, 1993.

FREITAS, J. C. “Da legalidade dos loteamentos fechados”. **Revista dos Tribunais**, vol. 87, n. 750 / 148, 1998.

GALVÃO, A. A. **Condomínios horizontais fechados**: Segregadores ou segregados? – Um estudo de caso no município de Maringá/Paraná (Dissertação de Mestrado em Geografia). Maringá: UEM, 2007.

GASPARINI, D. **O município e o parcelamento do solo**. São Paulo: Saraiva, 1988.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2006.

GINCO URBANISMO. “Florais Boa Vista: um novo estilo de vida”. **Ginco Urbanismo**. Disponível em: <https://gincourbanismo.com.br>. Acesso em: 16/06/2017.

GOMES, R. C. C. *et al*. “Política habitacional e urbanização no Brasil”. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, vol. 7, n. 146, 2003.

GONÇALVES, H. A. **Manual de Metodologia da Pesquisa Científica**. São Paulo: Avercamp, 2014.

GUERRA, A. T. G. **Estudos Geográficos do território do Rio Branco**. Rio de Janeiro: IBGE, 1957.

HALL, P. **Cidades do Amanhã**. São Paulo: Perspectiva, 2007.

HARTSHORNE, R. **Propósitos e natureza da Geografia**. São Paulo: Hucitec / EDUSP, 1978.

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

HEMMING, J. **Roraima**: Brazil's Northernmost Frontier. London: Institute of Latin American Sutdies / University of London, 1990.

HENRIQUE, W. "A felicidade não tem preço tem endereço: condomínios, loteamentos e apropriação da natureza". **Revista Electrónica de Geografía y Ciências Sociales**, vol. 9, n. 194, 2005.

HIRSCHFELDT, R. **Shopping Center**: o templo do consumo. Rio de Janeiro: ABRASCE, 1986.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. "Censo Demográfico de 2010". **IBGE** [2010]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 18/04/2016.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. "Cidades". **IBGE** [2016]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 18/04/2016.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. "Estimativa da População em 2016". **IBGE** [2016]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 18/04/2016.

KOCH, M. R. "Condomínios fechados: as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária". **Ensaios da Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser**, vol. 35, n. 3, 2008.

LANZA, H. "Marketing e Publicidade Imobiliária". **Marketing e Publicidade Imobiliária** [2011]. Disponível em: <http://www.publicidadeimobiliaria.com>. Acesso em: 30/04/2017.

LAQUIMAN, J. L. **Condomínio Edilício**: Remuneração do Síndico (Trabalho de Conclusão de curso de Graduação em Direito). Brasília: UCB, 2012.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 2002.

LEMOS, A. I. G.; SCARLATO, F. C.; MACHADO, R. "O retorno à cidade medieval: os condomínios fechados na metrópole paulistana". *In*: CABRALES, B. (org). **Latinoamérica**: Países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2012.

LENCIONE, S. **Região e Geografia**. São Paulo: EDUSP, 2009.

LIBÂNEO, J. C. **Didática**. São Paulo: Cortez, 1994.

LIMA, E. L. "Do corpo ao espaço: contribuições da obra de Maurice Merleau-Ponty à análise Geográfica". **GEOgraphia**, vol. 9, n. 18, 2007.

LIRA, A. H. C. **O Fenômeno dos Condomínios Horizontais em João Pessoa-PB** (Dissertação Mestrado em Engenharia Urbana e Ambiental). João Pessoa: UFPB, 2012.

LOJKINE, J. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LOPES JUNIOR, W. M.; SANTOS, R. C. B. "Reprodução do espaço urbano e a discussão de novas centralidades". **RAEGA - O Espaço Geográfico em Análise**, vol. 19, abril, 2010.

LUCKMANN, D. **História e Geografia do Município de Boa Vista**. Boa Vista: Prefeitura Municipal de Boa Vista / FECEC, 1989.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Técnicas de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002.

MARQUES. G. "SPVEA: o Estado na crise do desenvolvimento regional amazônico (1953-1966)". **Revista Sociedade Brasileira de Economia Política**, n. 34, fevereiro, 2013.

MARTINS, E. **Memória do Regime Militar em Roraima** (Dissertação de Mestrado em História). Manaus: UFAM, 2010.

MCDONALD, M. **Planos de Marketing**: planejamento e gestão estratégica, como criar e implementar. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

MENCK, J. T. M. **A questão do rio Pirara (1829-1904)**. Brasília: Fundação Alexandre de Gusmão, 2009.

MERLEAU-PONTY, M. **Fenomenologia da percepção**. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

MORAES, A. C. R. **Geografia**: pequena história crítica. São Paulo: Annablume, 1983.

MORAES, A. C. R.; FERNANDES, F. (orgs). **Ratzel**: Geografia. São Paulo: Ática, 1990.

MOREIRA, R. **O pensamento geográfico brasileiro**: as matrizes da renovação. São Paulo: Contexto, 2009.

MOTA, A. A. **A inserção dos condomínios fechados no espaço urbano de Santo Antônio de Jesus**: Apropriação da natureza, produção do espaço e legislação (Dissertação de Mestrado em Geografia). Salvador: UFBA, 2009.

MOURA, G. G. **Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança indesejada**: um estudo em Uberlândia-MG (Tese de Doutorado em Geografia. Uberlândia: UFU, 2008.

NOGUEIRA, F. M. M. *et al*. "Roraima no contexto das migrações: impressões da (re) configuração espacial entre 1980 a 1991". **Anais do XXII Simpósio Nacional de História**. Natal: ANPUH, 2013.

NORA, P. "Entre memória e história: a problemática dos lugares". **Revista Projeto História**, n. 10, dezembro, 1993.

OLIVEIRA, R. S. "Do rio ao traçado urbano, e novamente ao rio (alguns apontamentos para pensar a cidade de Boa Vista/RR)". **Revista ACTA Geográfica**, n. 3, janeiro / junho, 2008.

OLIVERIA, G. B. "Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado, condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico". **Revista Jus Navigandi**, vol. 12, n. 1688, 2008.

PIRES, M. C. S. "Mercado imobiliário e a expansão urbana pós-1990 na Região Metropolitana de Campinas". *In*: COSTA, H. S. M. (org.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na

produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: Com Arte, 2011.

POPPER, K. **A lógica da pesquisa científica**. São Paulo: Cultrix, 2013.

RAMALHO, P. O. **Lugar de Memória**: o Plano Urbanístico de Boa Vista/Roraima (Dissertação de Mestrado em Preservação do Patrimônio Cultural). Rio de Janeiro: IPHAN, 2012.

RAPOSO, M. R. D. "Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica". **Caderno Metropolitano**, vol. 14, n. 27, 2012.

RAPOSO, M. R. D. **Novas paisagens**: a produção social de condomínios fechados na área metropolitana de Lisboa (Tese de Doutorado em Sociologia Econômica e das Organizações). Lisboa: UTL, 2002.

RIBEIRO CAMPOS EMPREENDIMENTOS. "Garden Park Mall Residence". **Ribeiro Campos Empreendimentos**. Disponível em: <https://ribeirocampos.com.br>. Acesso em: 30/04/2016.

RIBEIRO, E. A. "A perspectiva da entrevista na investigação qualitativa". **Revista Evidência**, vol. 4, n. 4, maio, 2008.

RODRIGUES, S. "Loteamentos fechados e condomínios residências: iniciativa pública e privada". **Anais do VIII Seminário Internacional da LARES**. São Paulo: LARES, 2008.

RORAIMA. "Diário Oficial do Estado de Roraima". **Jus Brasil** [2017]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br>. Acesso em: 29/07/2017.

SAES, D. **Estado e Democracia**: Ensaios Teóricos. Campinas: IFCH / UNICAMP, 1998.

SANTOS, A. J. **Roraima**: História Geral. Boa Vista: Editora da UFRR, 2010.

SANTOS, M. "O Dinheiro e o Território". *In*: SANTOS, M.; BECKER, B. (orgs.). **Território, territórios**: Ensaios sobre o ordenamento territorial. Rio de Janeiro: DP&A Editora, 2006.

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

SANTOS, M. **Espaço e Sociedade**. Petrópolis: Vozes, 1979.

SANTOS, M. **Manual de geografia urbana**. São Paulo: EDUSP, 2008.

SANTOS, M. **Metamorfose do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.

SANTOS, M. **Metamorfose do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia. São Paulo: EDUSP, 2012.

SANTOS, M. **O Espaço do Cidadão**. São Paulo: EDUSP, 2007.

SANTOS, M. **Por uma Geografia Nova**: da Crítica de Geografia a uma Geografia Crítica. São Paulo: Hucitec, 1986.

SANTOS, N. P. D. **Políticas públicas, economia e poder**: o Estado de Roraima entre 1970 e 2000 (Tese de Doutorado em História). Belém: UFPA, 2004.

SCHRAMM, M. M. F. **História da educação de Roraima**: o Colégio Normal Regional Monteiro Lobato 1960-1970 (Dissertação de Mestrado em Educação). Dourados: UFGD, 2013.

SILVA, E. A. **Migração e (re) estruturação urbana de Boa Vista-RR, nas décadas de 1980 e 1990** (Trabalho de Conclusão de Curso de Licenciatura em História). Boa Vista: UFRR, 2011.

SILVA, G. C.; *et al*. "A presença de condomínios horizontais e loteamentos fechados nas cidades contemporâneas: expansão e transformações do espaço urbano de Teresina, Piauí". **Revista GEOSUL**, vol. 30, n. 59, 2015.

SILVA, J. A. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

SILVA, P. R. F. **Dinâmica territorial urbana em Roraima – Brasil** (Tese de Doutorado em Geografia). São Paulo: USP, 2007.

SILVA, R. C. N.; MACÊDO, C. S. **Urbanização Brasileira**. Natal: EDUFRN, 2009.

SOBARZO MIÑO, O. A. **Os Espaços da Sociabilidade segmentada**: a produção do espaço público em Presidente Prudente (Tese de Doutorado em Geografia). Presidente Prudente: UNESP, 2004.

SOUZA, L. A. "Condomínios residenciais e loteamentos 'fechados': a prática versus uma abordagem sócio-jurídica". **Anais do XVII Congresso Brasileiro de Arquitetos**. Rio de Janeiro: IABSP, 2003.

SOUZA, M. L. **Abc do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand, 2003.

SOUZA, M. O.; SILVA JUNIOR, O. F. "Os condomínios fechados e a produção do espaço urbano em Mossoró: segregação e acumulação do capital imobiliário". **Revista Pensar Geografia**, vol. 1, n. 1, 2017.

SPADOTTO, A. *et al*. "Impactos ambientais causados pela construção civil". **Revista Unoesc e Ciência**, vol. 2, n. 2, 2011.

SPÓSITO, M. E. B. "A cidade dentro da cidade: uma Edge City em São José do Rio Preto". **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, vol. 7, n. 146, 2003.

SPÓSITO, M. E. B.; SOBARZO MIÑO, O. A. Los condomínios horizontales em Presidente Prudente, Brasil. *In*: BARAJAS, L. F. C. (coord.). **Latino América**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, 2002.

TERRA BRASIL. "Residencial Ilhas Gregas". **Terra Brasil** [2017]. Disponível em: <https://www.terra.com.br>. Acesso em: 20/01/2017.

TUAN, Y. F. **Topofilia**: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente. São Paulo: Difel, 1980.

VALASKI, S. "Método para avaliação da qualidade ambiental em condomínios residenciais horizontais". **Revista RAEGA**, vol. 19, abril, 2010.

VALE, A. L. F. **Nordeste em Roraima**: migração e territorialização dos nordestinos em Boa Vista. Boa Vista: Editora da UFRR, 2014.

VALE, A. L. F. **O "Ceará" em Roraima- migração de cearenses**: 1980-1999. Jaboticabal: FUNEP, 2005.

VAZ, L. F. **Modernidade e moradia**: habitação coletiva no Rio de Janeiro nos séculos XIX e XX. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2002.

VERAS, A. T. R. "Rugosidades e tendências atuais na dinâmica da produção do espaço urbano em Boa Vista – Roraima". *In*: MAGALHÃES, M. G.; SOUZA, C. M. (orgs.). **RORAIMA/BOA VISTA**: Temas sobre o regional e local. Boa Vista: Editora da UFRR, 2012.

VERAS, A. T. R. **A produção do espaço urbano em Boa Vista – Roraima** (Tese de Doutorado em Geografia Humana). São Paulo: USP, 2009.

VIEIRA, J. G. **Missionários, Fazendeiros e Índios em Roraima**: A disputa pela terra-1777 a 1980 (Tese de Doutorado em História). Recife: UFPE, 2007.

VILLAÇA, F. "São Paulo: segregação urbana e desigualdade". **Revista Estudos Avançados**, vol. 25, n. 71, 2011.

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

SOBRE O AUTOR

SOBRE O AUTOR



Jefferson Silva de Souza

Licenciado em Geografia pela Universidade Estadual de Roraima (UERR). Especialista pós-graduado em Metodologia do Ensino de História e Geografia pelo Centro Universitário Barão de Mauá (CBM/SP). Mestre em Geografia pela Universidade Federal de Roraima (UFRR). Professor Efetivo do Ensino Básico, Técnico e Tecnológico do Colégio de Aplicação (CAp) da Universidade Federal de Roraima (UFRR).

E-mail para contato: jefferson.souza@ufrr.br

NORMAS DE PUBLICAÇÃO

NORMAS PARA PUBLICAÇÃO

A editora IOLE recebe propostas de livros autorais ou de coletânea a serem publicados em fluxo contínuo em qualquer período do ano. O prazo de avaliação por pares dos manuscritos é de 7 dias. O prazo de publicação é de 60 dias após o envio do manuscrito.

O texto que for submetido para avaliação deverá ter uma extensão de no mínimode 50 laudas. O texto deverá estarobrigatoriamente em espaçamento simples, letra Times New Roman e tamanho de fonte 12. Todo o texto deve seguir as normas da ABNT.

Os elementos pré-textuais como dedicatória e agradecimento não devem constar no livro. Os elementos pós-textuais como biografia do autor de até 10 linhas e referências bibliográficas são obrigatórios. As imagens e figuras deverão ser apresentadas dentro do corpo do texto.

A submissão do texto deverá ser realizada em um único arquivo por meio do envio online de arquivo documento em Word. O autor / organizador / autores /organizadores devem encaminhar o manuscrito diretamente pelo sistema da editora IOLE: http://ioles.com.br/editora

Copyright © Editora IOLE
2022

CONTATO

EDITORA IOLE

Caixa Postal 253. Praça do Centro Cívico

Boa Vista, RR - Brasil

CEP: 69.301-970

@ http://ioles.com.br/editora

+ 55 (95) 981235533

eloisenhoras@gmail.com

Copyright © Editora IOLE
2022