

OS LOTEAMENTOS FECHADOS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM RIO BRANCO - ACRE¹

BENTO, Víctor Régio da Silva²

Resumo

O artigo em questão visa compreender a produção do espaço urbano na capital do estado do Acre mediante a construção de loteamentos fechados no entorno do anel viário da Via Verde. Desde a construção dessa rodovia é notória a modificação no uso do solo tanto pela implantação de instituições públicas e privadas assim como pela construção de novas formas de habitação. Recorreu-se à análise do Estado como agente viabilizador do parcelamento fundiário através de legislações municipais e federais. Consecutivamente, foi observado como os grupos imobiliários de investimento local, regional e nacional atuam convertendo a habitação, segurança, acessibilidade e meio ambiente em mercadorias para a comercialização dos empreendimentos residenciais analisados. Conclui-se que a Via Verde possibilitou alterações na lógica de habitação, consumo e produção espacial em Rio Branco fomentando a segregação dos grupos sociais por sua capacidade de usufruir das raridades impostas pelo marketing da moradia enclausurada.

Palavras-chave: Loteamentos fechados. Via Verde. Rio Branco. Habitação.

URBANIZACIONES CERRADAS Y LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN RIO BRANCO - ACRE

Resumen

El artículo en cuestión tiene como objetivo comprender la producción del espacio urbano en la capital del estado de Acre mediante la construcción de urbanizaciones cerradas en el alrededor de la autopista Via Verde. Después de la construcción de esta carretera es perceptible el cambio en el uso del suelo tanto por la implantación de las instituciones públicas y privadas, así como por la construcción de nuevas formas de habitar. Se recurrió al análisis del Estado como agente facilitador del parcelamiento de tierras a través de leyes municipales y federales. Consecutivamente, se observó como los grupos inmobiliario de inversión local, regional y nacional convierten la habitación, la seguridad, la accesibilidad y el medio ambiente en bienes para la comercialización de los proyectos residenciales analizados. Se concluye que la Vía Verde ha permitido modificaciones en la lógica de residencia, del consumo y la producción espacial en Rio Branco estimulando la segregación de los grupos sociales por su capacidad de aprovechar las rarezas impuestas por la comercialización de la vivienda enclaustrada.

Palabras clave: Urbanizaciones cerradas de lotes. Vía Verde. Rio Branco. Viviendas.

CLOSED URBANIZATION COMPLEXES AND THE PRODUCTION OF THE URBAN SPACE IN RIO BRANCO - ACRE

Abstract

This paper aims at understanding the production of the urban space in the capital of the state of Acre regarding the construction of closed urbanization complexes surrounding the Via Verde Ring Road. Since its construction, it has been remarkable the alteration in the use of the soil either due to the implementation of both public and private institutions or the construction of new housing means. We consulted the analysis of the State as an enabling agent to the land holding through both municipal and federal legislations. Consecutively, we observed how the real estate groups of local, regional and national investments acting by converting housing, safety, accessibility and the environment into goods for commercialization of the residential properties analyzed. We concluded that the Via Verde enabled alterations in the perspective of housing, consumption and geographical production in Rio Branco fostering the segregation of social groups due to its capacity to benefit from the rarities imposed by the marketing of closed housing.

Keywords: Closed urbanization complexes. Via Verde. Rio Branco. Housing.

¹ Artigo integrante do projeto de pesquisa intitulado: Expansão urbana e desigualdades socioespaciais em Rio Branco, Acre. Pró-reitoria de pesquisa e Pós-graduação – PROPEG/UFAC

² Professor Assistente do curso de Licenciatura em Geografia, Universidade Federal do Acre – UFAC.
E-mail: victorbento@live.com

1. Introdução

A cidade de Rio Branco em seu processo de crescimento demográfico e econômico vem apresentando um processo de reestruturação urbana promovido pelos agentes produtores do espaço da esfera pública e privada. Conseqüentemente, observa-se a intensificação da conversão do solo em mercadoria assim como a divisão social da população de acordo com sua capacidade de pagar por uma parcela fundiária. Nessa dinâmica das obras governamentais e do mercado de imóveis é notória a valorização diferencial das diversas localizações da capital acreana, assim como o surgimento de novas tipologias habitacionais com a construção de torres residenciais, condomínios fechados e loteamentos fechados.

A urbanização encarcerada no município de Rio Branco demonstra o poder do mercado de imóveis destinado principalmente para as classes de maior rendimento. A partir da década de 1990 a produção de novas formas residenciais, expressas pelo fechamento de grupos sociais em áreas privativas, se mostra crescente nessa cidade. Tal tendência se intensificou em 2006 com a inauguração do anel rodoviário da BR-364, a denominada Via Verde.

Esta obra viária promoveu acessibilidade a uma área de baixa densidade ocupacional e com expressiva oferta de terrenos disponíveis para ocupação residencial e construção de equipamentos de grande porte, uma vez que a área mais adensada da cidade já evidenciava escassez no provimento de lotes maiores. Assim, verifica-se a difusão dos loteamentos fechados nesse vetor de expansão urbana, promovida pelo anseio dos agentes imobiliários.

Em consonância com os interesses privados é notável a ação do Estado enquanto agente fomentador da implantação dos empreendimentos residenciais pelo estabelecimento de leis de uso e ocupação do solo. Considerando o que foi apresentado, o artigo versa sobre as dinâmicas de transformação do solo urbano rio-branquense tendo em vista a expansão de loteamentos fechados. Verifica-se como as superfícies residenciais muradas indicam uma nova forma de habitar e consumir esta cidade.

2. Expansão urbana e parcelamento fundiário

O crescimento demográfico dos núcleos de povoamento brasileiros demonstra o direcionamento dos fluxos migratórios das áreas rurais para as urbanas em um ritmo mais acelerado que a capacidade de inserção das infraestruturas de serviços básicos e do

provimento de moradias. A expansão horizontal das urbes decorrente do acréscimo populacional associada à crescente demanda pelo provimento de moradias emergiu na necessidade de configurar novos espaços habitacionais mediante a anexação de áreas rurais adjacentes ao perímetro urbano, assim como na divisão de glebas existentes nos interstícios das áreas já adensadas das cidades (SEGAWA, 1998). Conseqüentemente, ocorreu o processo de loteamento e desmembramento de terrenos, possibilitando a formação da infraestrutura viária, a criação de logradouros públicos e a extensão das áreas urbanizadas.

Submetido a mercantilização, o parcelamento e desmembramento fundiário urbano visará o atendimento prioritário dos grupos sociais capazes de comprar um fragmento de solo. Nessa concepção a produção de loteamentos está direcionada a modelar a cidade para as suas elites. Ao traçar o panorama da formação de bairros fora das áreas centrais, Segawa (1998) confirma o poder que as companhias privadas tinham em construir loteamentos. Destaca investimentos de companhias privadas britânicas em 1912, com a criação da *The City of São Paulo Improvements and Freehold Company*. Esta foi responsável pela formação de áreas residenciais para a burguesia cafeeira em zonas rurais a sul e a oeste do centro paulistano. Surgem assim, bairros de alto padrão como Jardim América e Jardim Europa, demonstrando a formação de *garden-cities*.

Em contraposição, a atuação estatal para a produção de moradias agiu tardiamente no ordenamento do solo urbano, fator que propiciou a retenção de terrenos pelos proprietários de terra em localizações mais centrais ou onde se poderiam extrair rendas posteriores. Conseqüentemente, dificultou-se a obtenção de lotes para os grupos de menor poder aquisitivo, restando como alternativa a ocupação de terrenos mais distantes, de difícil acesso e desprovidos de infraestrutura urbana.

Daí a formação de grandes conjuntos residenciais e loteamentos irregulares em localizações tão distantes, contribuindo para a expansão periférica das grandes cidades como diz Kowarick (1993, p. 35), surgem o que passou a ser designado de periferia: “aglomerados distantes dos centros, clandestinos ou não, carentes de infraestrutura, onde passa a residir crescente quantidade de mão-de-obra necessária para fazer girar a maquinaria econômica”.

Nessa perspectiva de produção informal da cidade, emerge o loteamento clandestino ou irregular, ou seja, todo aquele que não tem autorização para a sua execução quando os órgãos públicos competentes não possuem conhecimento de sua existência ou, não adquirem a aprovação para sua implantação e comercialização (SILVA, 2010). Em contraposição, o processo formal de ocupação das cidades brasileiras é legitimado pela

legislação federal através da formação de dois tipos de espaços residenciais: condominiais e não condominiais (SPOSITO; GOES, 2013).

Quanto à propriedade condominial tem-se a construção horizontal ou vertical de imóveis residenciais conforme previsto no artigo 8º do Código Civil, (BRASIL, Lei 4.591/64). Essa lei afirma que o conceito de condomínio é oriundo da união de duas e mais pessoas que são, ao mesmo tempo, proprietárias de um mesmo bem através da titularidade de frações ideais sobre o todo. Determina-se então a combinação, em um terreno, de partes de uso privado (apartamentos, casas e seus respectivos jardins e quintais) e copropriedades, ou seja, partes de uso comum (vias, calçadas, itens de convivência, áreas livres) que são propriedade comum dos condôminos.

Quanto ao uso não condominial a divisão do solo urbano se fundamenta nas diretrizes que designam a formação de espaços públicos, previstos na Lei Federal (BRASIL, Lei n.º 6.766/79). No artigo segundo do referido texto explana que: “O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento”. Também ressalta que a diferença entre essas duas modalidades de parcelamento fundiário é que, enquanto o loteamento promove a abertura de novas vias e logradouros públicos, o desmembramento apenas aproveita a malha viária existente, sem a abertura, prolongamento ou alteração dos logradouros públicos.

Os loteamentos cumprem a função pública de orientar o processo ordenado de crescimento urbano e humanização de áreas que não conseguiram ser urbanizadas antes de ocupação dos moradores. A sua produção tal como visto em Maia (2006), consiste na abertura ou prolongamento dos logradouros públicos para a expansão da cidade, produzindo dois elementos básicos: o lote e a rua. A utilização comunitária dos logradouros é assegurada pelo Código Civil (Lei nº 10.406/2002): “São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno”; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem. Em seu inciso I, reforça que os bens de uso comum do povo, tais como estradas, ruas e praças são inalienáveis enquanto conservarem a característica pública.

A privatização de áreas concebidas à utilização pública (parques, áreas verdes, ruas e praças) pelos loteamentos fechados sobrepõe às legislações civis e urbanísticas, pois visam favorecer um grupo específico, em detrimento da sociedade. Consequentemente refletem na perda da sociabilidade promovida pelo uso coletivo. De tal modo, como observado em Lefebvre (1999, p.27) é na rua como lugar de encontros que se efetiva “o movimento, a mistura, sem os quais não há vida urbana, mas separação, segregação estipulada e

imobilizada”. Logo, a propriedade privada faz perder o sentido da urbanidade, inviabilizando o livre trânsito de pessoas.

Com a necessidade crescente de moradia, surgem novas tipologias habitacionais, visando atender os diversos grupos de rendimento. Os condomínios horizontais e verticais vão adquirindo novos itens de atração mercadológica (segurança, lazer, bem-estar, *fitness*), tornando-se verdadeiros clubes residenciais. Em outros casos, ocorre a união de funções habitacionais, comerciais e empresariais em um mesmo condomínio.

Dentre estas formas de habitar, a modalidade loteamento fechado se prolifera pelas cidades brasileiras, ocasionando impactos na infraestrutura urbana e fomentando a separação entre os grupos sociais. De acordo com Scavone Junior (2014, p. 86) a lei federal nº 6.766/79 não dispõe de diretrizes para o loteamento fechado, isso porque não era comum essa modalidade de divisão do solo urbano no período desse decreto. Como consequência, os investidores se amparam em permissões municipais para a autorização e implantação desses projetos residenciais:

O loteamento fechado nada mais é que o resultado da subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, cujo perímetro da gleba original, ao final, é cercado ou murado de modo a manter acesso controlado. Nesse caso, os proprietários, mediante regulamento averbado junto à matrícula do loteamento, são obrigados a contribuir para as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos que passam ao uso exclusivo por contrato administrativo de concessão entre o Município e uma associação criada para esse fim.

No que concerne à construção e comercialização de loteamentos fechados nas cidades brasileiras, é comum a denominação de condomínios para a implantação desses residenciais. Essa nova forma de parcelamento do solo urbano busca respaldar-se tanto na lei de condomínio (4.591/64) quanto na lei de loteamento (6.766/79), assimilando características que entremeiam essas duas legislações.

Os loteamentos fechados começaram a ser construídos em São Paulo nos anos 1970, devido ao aquecimento das vendas no mercado imobiliário e aos financiamentos oriundos de órgão governamentais (Caldeira, 2011). Como resultado do surgimento desse tipo de urbanismo, ocorreram modificações no perfil populacional dos bairros mais afastados do centro da cidade, anteriormente de predominância de população com baixo rendimento. A substituição de residências horizontais por edifícios residenciais, comerciais e de escritórios nos bairros mais centrais e de maior valor imobiliário, também contribuiu para o deslocamento dos segmentos de maior rendimento para localizações mais distantes.

Para fomentar a constituição dessas novas formas de uso do espaço urbano ocorreram modificações nos valores sociais da população de alta renda. Inicialmente desassociando a

residência unifamiliar como sinônimo de prestígio social, em prol das edificações multifamiliares de casas e apartamentos em formatos de condomínio. Geram-se assim os enclaves fortificados. Estes são: “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres” (CALDEIRA, 2011, p. 211).

Iniciado como fenômeno metropolitano, a construção de condomínios e loteamentos fechados se direciona para as cidades de porte médio do interior de São Paulo a partir de 1990. Tal fator é decorrente da interiorização do crescimento econômico experimentado por centros urbanos do interior paulista, dentre os quais Campinas, São José dos Campos, Araraquara, São Carlos, Franca, Marília e Presidente Prudente. Com o enriquecimento dessas cidades, ocorrem desdobramentos da violência urbana e do narcotráfico para fora da metrópole paulistana, motivos plausíveis para o sucesso e expansão dessas tipologias habitacionais (SPOSITO, GOES, 2013).

As superfícies residenciais fechadas, típicas das regiões mais urbanizadas e economicamente dinâmicas do Centro-Sul brasileiro passam a fazer parte do cotidiano dos núcleos populacionais da Amazônia, dentre os quais Belém, Manaus, Porto Velho e Rio Branco. Nessa visão, busca-se observar as mudanças nos usos residenciais exibidas na capital acreana, além das transformações promovidas pelos agentes produtores do espaço.

3. Loteamentos fechados em Rio Branco

No que se refere ao surgimento de superfícies residenciais fechadas em cidades médias, Sposito (2006) indica que o preço mais baixo das terras disponíveis ainda não loteadas quando comparadas às metrópoles é um atrativo para a construção desses empreendimentos. Além desse atributo, a proximidade na qual esses parcelamentos fundiários estarão dos bens e serviços disponíveis na zona mais adensada da cidade média é mais curta do que nas aglomerações metropolitanas. Muitas vezes esses enclaves são construídos dentro da própria área urbana, ocasionando descontinuidades na expansão territorial da urbe, problemas no provimento de infraestruturas de consumo coletivo, entraves na expansão da malha viária e dificultando a acessibilidade entre as localizações intra-urbanas.

Antes mesmo da reprodução de loteamentos fechados em Rio Branco, verificava-se entre as décadas de 1970 e 1980 a mercantilização do solo para a construção personalizada das residências pelos grupos de médio e alto rendimento. A comercialização de loteamentos

abertos por empresas privadas originou diversos bairros nessa cidade, principalmente com a apropriação das glebas de melhor localização e mais beneficiadas pela infraestrutura urbana (MORAIS, 2000). A realidade de moradia enclausurada tornou-se mais perceptível na capital acreana em 2006, com a inauguração do Anel Viário da Via Verde (Figura 1).

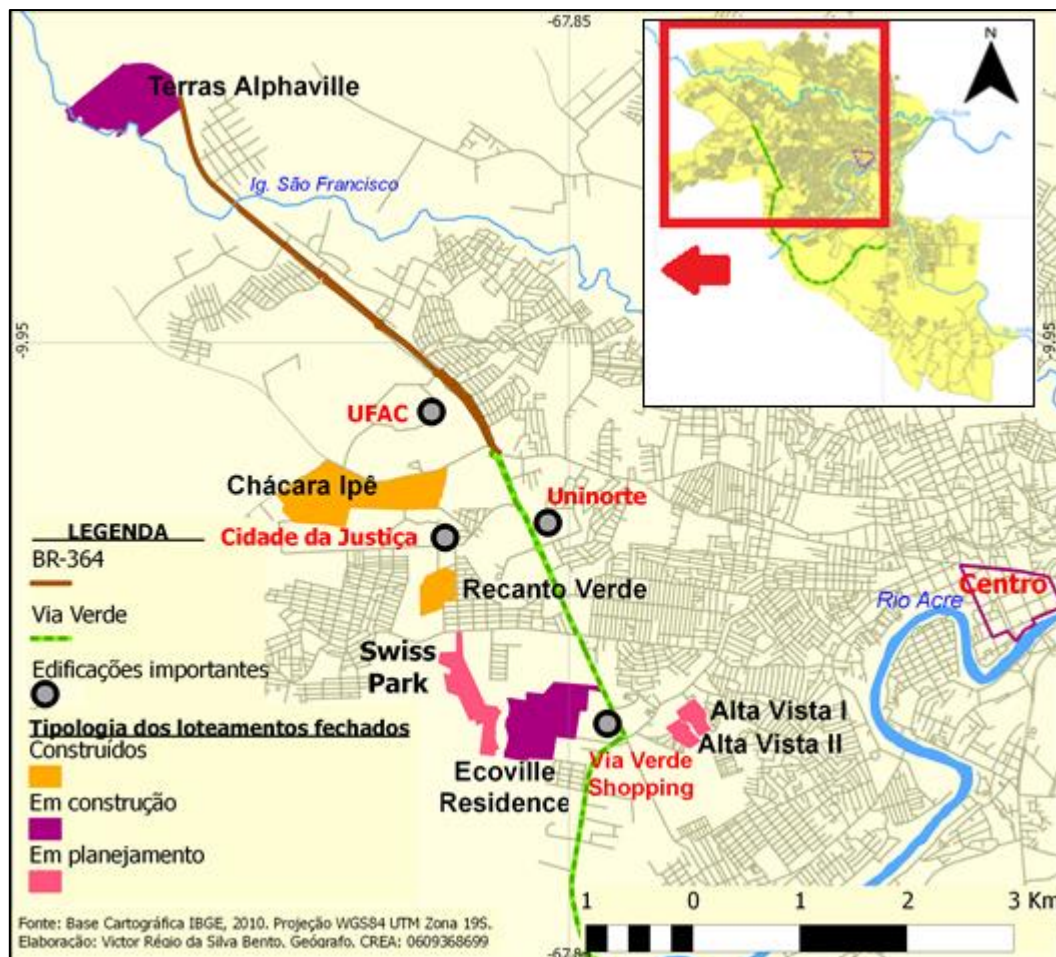


Figura 1: Localização dos loteamentos fechados em Rio Branco.

Elaborado por: BENTO V. R. S., 2017

Em termos de mobilidade urbana, esse eixo rodoviário promoveu o deslocamento do fluxo de veículos que antes perpassava a zona central da cidade. Além disso, a disponibilidade de amplas parcelas fundiárias vazias na circunvizinhança dessa rodovia, associada à ação do Estado e dos promotores imobiliários tornou-a um vetor de convergência do planejamento urbano com a construção de edificações institucionais, grandes superfícies comerciais e de serviços assim como novas formas de habitação.

As práticas mercadológicas realizadas no espaço urbano pelos promotores imobiliários atuantes nas cidades médias buscam pela fluidez nos deslocamentos intra-urbanos, fazendo com que os terrenos situados nas proximidades das vias de maior escoamento e próximas aos meios de consumo modernos sejam as glebas mais valorizadas (SPOSITO, 2006). Nesse contexto, é perceptível a atuação do mercado imobiliário nas

imediações da Via Verde, especialmente em seu trecho de maior dinamicidade econômica e imobiliária que está situado entre o Campus da Universidade Federal do Acre - UFAC e o Via Verde Shopping.

O deslocamento e construção de edificações públicas das localizações de maior adensamento populacional nesta porção da cidade, a qual é dotada de vazios urbanos, contribuem para a valorização fundiária e mudanças no uso do solo. Como exemplo dessa tendência, têm-se a construção do complexo administrativo denominado de Cidade da Justiça, a Fundação Hospitalar do Acre – FUNDHACRE, o Instituto de Traumatologia e Ortopedia do Acre – INTO, a sede da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/Acre, Tribunal de Justiça do Acre, a sede Polícia Federal e o campus da UNINORTE. Além de equipamentos institucionais, o anel viário e seu entorno estão se transformando no lócus de atração do comércio e serviços modernos em Rio Branco com a inauguração de supermercados, atacadões, shopping, rede hoteleira e o centro empresarial Via Towers Corporate Buildings.

A centralidade constituída pela Via Verde condiciona as a construção das novas formas residenciais, pois na medida em que se concentram edificações comerciais e de serviços ocorre a valorização dos terrenos circunvizinhos. Logo, concorda-se com Sposito (2006, p. 186) quando esta afirma que: “as novas centralidades, geradas nos espaços urbanos periféricos com a implantação dos shopping centers, por exemplo, são tão valorizadas nas escolhas locacionais dos loteamentos fechados” (SPOSITO, 2006, p. 186).

Como exemplo de superfícies residenciais fechadas existentes nos bairros contíguos ao anel viário de Rio Branco nota-se a edificação de prédios sob pilotis, casas duplex e torres residenciais no Jardim Europa (Figura 2). Conjuntamente, verifica-se a formação de loteamentos fechados nos bairros Floresta Sul e Portal da Amazônia (Figura 3) nos quais a oferta de glebas com maiores extensões e áreas de baixa densidade populacional, possibilita a expansão desses empreendimentos.



Figura 2: Condomínios fechados no bairro Recanto Jardim Europa
Fonte: BENTO, V. R. S. 2016



Figura 3: Loteamento fechado Verde, no bairro Portal da Amazônia
Fonte: BENTO, V. R. S. 2016

A Tabela 1 demonstra a cronologia de inauguração das superfícies residenciais fechadas situadas nos bairros por onde perpassa a Via Verde. Nesta exibição pode-se visualizar a diversidade das formas de habitar que fazem parte desse vetor de crescimento demográfico e econômico em Rio Branco.

Tabela 1: Superfícies residenciais fechadas no entorno da Via Verde, Rio Branco.

Empreendimento*	Bairro	Tipologia**	Fundação*
Chácara Ipê	Ipê	Loteamento Fechado	1999
Madri	Jardim Europa	Bloco de apartamentos/pilotis	2006
Açaí	Jardim Europa	2 torres de 3 pavimentos/pilotis	2007
Atenas	Jardim Europa	Bloco de apartamentos/pilotis	2008
Viena	Jardim Europa	Casas tipo sobrado	2010
Florença	Jardim Europa	2 torres de 14 pavimentos	2010
Araçá	Floresta Sul	Blocos de apartamentos	2012
Portal da Amazônia I	Portal da Amazônia	5 torres com 4 pavimentos	2012
Topázio	Portal da Amazônia	Blocos de apartamento e casas	2013
Portal da Amazônia II e III	Portal da Amazônia	5 torres com 4 pavimentos	2013
Via Parque	Floresta Sul	Blocos de apartamentos	2014
Moulins	Jardim Europa	Casas térreo	2013
Floresta	Floresta Sul	2 torres com 4 pavimentos	2014
Recanto Verde	Portal da Amazônia	Loteamento Fechado	2015
Ecoville Residence	Floresta Sul	Loteamento Fechado	Em obras
Flamboyant	Jardim Europa	Torre com 10 pavimentos	Em obras
Terras Alphaville	Distrito Industrial	Loteamento Fechado	Em obras
Altavista I	Floresta Sul	Loteamento Fechado	Previsto
Altavista II	Floresta Sul	Loteamento Fechado	Previsto
Swiss Park Residence	Village Tiradentes	Loteamento Fechado	Previsto

Fonte: Elaborado por: BENTO, V.R.S.

*Consulta por CNPJ. <http://www.cnpjbrasil.com>. **Pesquisa direta

No que concerne ao papel do Estado enquanto agente produtor do espaço urbano a Lei Federal n.º 6.766/79 demonstra que logradouros produzidos pelos loteadores são de domínio público e podem ser utilizados por qualquer indivíduo. Esta legislação surge como um entrave para os investidores de superfícies residenciais fechadas que objetivam privatização desses bens comunitários. Conseqüentemente os promotores imobiliários e proprietários de terra apelam para concessões de uso e encarceramento desses espaços pelo poder municipal

Verifica-se que a autorização e implantação de loteamentos fechados em Rio Branco recorrem às diretrizes impostas pelas pela prefeitura por meio de documentos como o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU (RIO BRANCO, 2008) e a lei municipal n.º 1993/2013.

O PDDU (RIO BRANCO, 2006) define as formas de uso e ocupação do espaço urbano rio-branquense, determinando que áreas devam ser adensadas e verticalizadas. A legislação municipal estabelece a fragmentação do perímetro dessa capital com a criação de zonas

diferenciadas pela Taxa de Ocupação – TO, o Coeficiente de Aproveitamento – CA básico do lote, a Taxa de Permeabilidade – TP e o gabarito máximo das construções.

O documento municipal define em seu artigo 154 as Áreas de Requalificação Urbana – ARU, as quais abrangem os territórios de melhor infraestrutura e concentração de investimentos públicos, inserindo nessa categoria o eixo rodoviário BR-364/Via Verde. Para essa porção da cidade há o objetivo de consolidar a verticalização com até doze pavimentos, aproveitando as vantagens de localização e as condições geotécnicas favoráveis, propiciando o adensamento populacional.

Mais adiante, o PDDU (RIO BRANCO, 2006) estabelece em seu artigo nº 168, as Áreas de Desenvolvimento Econômico – ADE. Tais recortes territoriais são dotados de localização estratégica nos quais a ocupação deverá estar orientada para implantação de planos específicos de desenvolvimento e fomento das atividades econômicas por parte do poder executivo. Este decreto afirma que na ADE II (onde se encontra a Via Verde) serão permitidos empreendimentos particulares em glebas, condomínios e/ou loteamentos industriais fechados que não poderão ultrapassar uma dimensão de 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Posteriormente a definição do zoneamento pelo Plano Diretor foi estabelecida a legislação municipal sobre a edificação de loteamentos fechados e de condomínios horizontais de lotes (RIO BRANCO, Lei nº 1993/2013). O primeiro artigo desse documento define:

Art. 1º Fica instituído o condomínio horizontal de lotes e o loteamento fechado para fins residenciais unifamiliares, no Município de Rio Branco, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta Lei, no Plano Diretor, no Código de Obras e na legislação vigente.

Esta lei indica a possibilidade de construção dessas tipologias de parcelamento por via municipal, uma vez que inexistente uma lei federal que ampare essa fragmentação fundiária. Mais adiante, o artigo cinco estabelece os parâmetros nos quais poderão ser construídos os loteamentos fechados em Rio Branco, sendo superior à definida na ADE do Plano Diretor: “A área máxima com acesso controlado permitida para a implantação de empreendimentos na modalidade de loteamentos fechados é de 400.000 m² (quatrocentos mil metros quadrados) e para os condomínios horizontais de lotes é de 200.000 m²” (RIO BRANCO, Lei nº 1993/2013).

Mas não são apenas os mecanismos legislativos municipais e federais que indicam as potencialidades e limitações para a fixação de empreendimentos residenciais fechados na capital do Acre. Deve-se verificar o papel que os promotores imobiliários possuem na mercantilização da moradia nessa cidade através do marketing e criação de ideologias sobre as novas formas de habitar.

4. O marketing dos condomínios e loteamentos fechados rio-branquenses

Em se tratando das modificações no padrão de consumo da população constata-se o papel dos promotores imobiliários como agentes produtores do espaço. Estes constituem um complexo grupo formado por economistas, arquitetos, engenheiros, publicitários e corretores de imóveis que atuam conjuntamente através da produção de ideais de moradia, especulação imobiliária e apelo publicitário (CORRÊA, 1989). Em suas ações, os empresários e sua equipe técnica estão vinculados ao Estado e às instituições bancárias possuindo ampla capacidade de modificar o meio urbano.

O marketing da moradia está coligado às mudanças de valores sociais e a comercialização de alguns itens como segurança, áreas verdes, convívio social, conforto e lazer. Essa perspectiva conduz ao urbanismo pela venda do habitat como mercadoria e não pela gestão coletiva desses recursos para toda a sociedade. “O urbanismo propicia o pressentimento e, às vezes, a exploração das novas raridades: o espaço, o tempo, o desejo, os elementos (o ar, a água, a terra, o sol)” (LEFEBVRE, 2001, p. 145).

Dentre os bens mais explorados pelo mercado de imóveis têm-se a segurança e o apelo à natureza como pautas amplamente presentes nos anúncios publicitários dos loteamentos fechados. Conforme visto em Le Goix (2006), o processo de encarceramento voluntário está associado a uma acentuação da exclusão social fortalecido pelas ideologias de bem-estar e segurança amplamente utilizada por agentes imobiliários, políticos e econômicos. Estes são estruturados sobre a forma de produtos destinados principalmente ao consumo das classes média e alta. Bauman (2009) afirma que a cultura do medo é disseminada pelos instrumentos de comunicação e transforma a convivência no espaço público como sinônimo de insegurança e desprestígio.

Em relação às formas de apropriação da natureza pelo mercado imobiliário, Henrique (2009) elenca como fatores: a supervalorização da dos aspectos naturais com a predominância dos tons esverdeados; a abundância de praças e áreas verdes dentro dos empreendimentos; o consumo da natureza como um objeto raro, privativo, requintado e exclusivo para as classes de alto poder econômico; a segregação urbana e venda da ideia do

meio ambiente associado ao conforto da vida citadina, com suas possibilidades de consumo nos *shopping centers*.

Observando alguns materiais publicitários relativos à comercialização de loteamentos fechados em Rio Branco, é perceptível a recorrência do apelo à segurança, à natureza e a acessibilidade como elementos atrativos para a venda de terrenos em loteamentos fechados. Os recursos vão desde o uso de logomarcas e *slogans* onde estes itens são os grandes atrativos, até a forma como são exibidas as imagens referentes aos projetos destes residenciais em maquetes e panfletos. Para esta análise, foram selecionados quatro loteamentos fechados representando o grupo local Ipê Empreendimentos, as empresas regionais Welcon Incorporadora e Swiss Park Incorporadora, além do grupo nacional Alphaville Urbanismo.

A implantação dessas moradias enclausuradas em Rio Branco insere-a no seletivo grupo de cidades brasileiras conectadas às redes nacionais e regionais de loteamentos fechados (Figura 4). O destaque da capital acreana é relevante na Região Norte do país, visto que esta é a macrorregião com o menor número dessas formas de moradia.

Como representante dos investimentos de origem local, parte significativa dos loteamentos abertos e fechados disponíveis em território rio-branquense estão associados ao grupo Ipê Empreendimentos Imobiliários. A empresa foi fundada em maio de 1978, com a finalidade de oferecer loteamentos urbanos. Como seu primeiro empreendimento, destaca-se o loteamento aberto Chácara Ipê. Tal parcelamento fundiário teve sua inauguração em 1980 e foi posteriormente murado, adquirindo status de condomínio fechado com registro no CNPJ em 1999.

Destaca-se como empreendimento do Grupo Ipê o loteamento fechado Recanto Verde. Este foi inaugurado em novembro de 2015 e está localizado no Bairro Portal da Amazônia. Esse enclave fortificado situa-se em uma região de alta valorização por sua proximidade com o *shopping* e pelo acesso aos equipamentos institucionais públicos e privados situados na Via Verde. A acessibilidade e a diversidade dos itens de convivência são os principais elementos destacados em sua divulgação

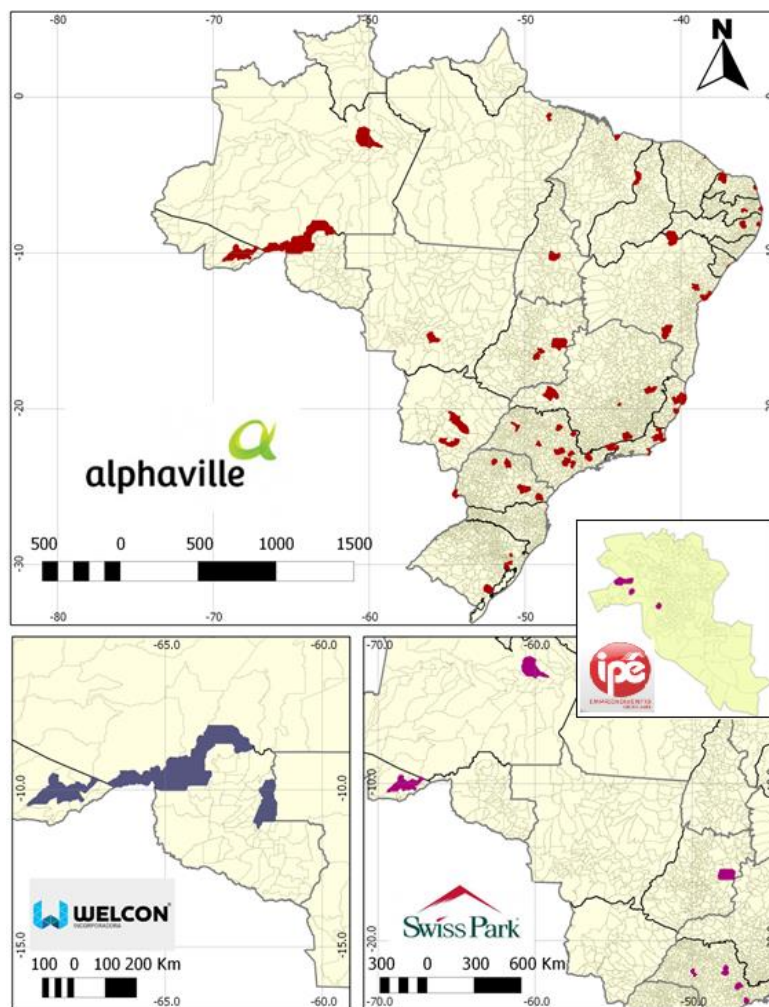


Figura 4: Rede local, regional e nacional de loteamentos fechados em Rio Branco.
Elaborado por: BENTO, V. R. S., 2016.

Os anúncios publicitários do Grupo Ipê expõem as facilidades da infraestrutura existente nesse loteamento fechado para a edificação das residências: ruas com pavimentação asfáltica, drenagem de águas pluviais, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, estação de tratamento de efluentes, guias e sarjetas (Figura 5).

Também evidenciam os atributos referentes às vantagens de adquirir uma propriedade em uma região que proporcionará retorno garantido ao comprador. Logo, enfatiza a localização do empreendimento destacando a facilidade de direcionamento aos lugares de consumo, trabalho e estudo: a 2 km do Via Verde Shopping; a 1 km da Uninorte e Colégio Primeiro Passo; próximo aos hipermercados Makro e Atacadão; ao lado do Centro Administrativo, sede de diversos órgãos públicos importantes como TRE, Cidade da Justiça, OAB, entre outros.

É notório o destaque atribuído aos itens de convivência que farão parte da estrutura do loteamento e que poderão propiciar o entretenimento familiar. Atrações destinadas às crianças como piscina infantil, parque aquático, playground e brinquedoteca. O enfoque em ambientes propícios às confraternizações: salão de festas, espaço gourmet, clube aquático,

churrasqueira e espaços para a prática de atividade física como piscina semiolímpica e academia.

Como representante de investimento regional, tem-se o Ecoville Residence, de responsabilidade da Welcon Incorporadora. Essa empresa possui projetos imobiliários nas cidades de Ji-Paraná e Porto Velho, em Rondônia. Em 2014 começa suas operações em Rio Branco com a construção de um loteamento fechado que tem como bandeira a exaltação dos padrões urbanísticos aliado à natureza (GUARESCHI, 2013). Localização, meio ambiente e segurança estão entre as características mais apontadas pelos materiais publicitários que anuncia a comercialização deste residencial, conforme exposto na Figura 5.



Figura 5: Compilação de anúncios publicitários de loteamentos fechados em Rio Branco.

Fonte: Pesquisa em sítios eletrônicos das incorporadoras. Elaborado por: BENTO, V. R. S.

A localização do empreendimento é o elemento mais destacado em sua divulgação. Situado vizinho ao Via Verde Shopping, próximo à equipamentos públicos e privados, além de aproveitar a acessibilidade propiciada pelo anel viário. A denominação do Ecoville Residence remete a aproximação com o meio ambiente e o apelo ao natural está associado

às facilidades de localização conforme visto nos trechos publicitários: “Dentro da capital, mas distante da agitação urbana” e “Ao lado da natureza e perto de tudo”.

Há uma excessiva preocupação referente à segurança nessa superfície residencial fechada na qual há um plano de diretor de segurança e uma configuração urbanística que garante a integridade dos condôminos: “O traçado urbanístico foi projetado de forma que os terrenos tenham uma localização onde não estão expostos à divisa do condomínio. Os agentes de vigilância circularão com liberdade e agilidade, garantindo proteção sem incomodar os moradores” (GUARESCHI, 2013, p. 7).

No que concerne à construção de loteamentos fechados com investimentos nacionais verifica-se a presença da Incorporadora Swiss Park e da empresa Alphaville Urbanismo.

A Swiss Park Incorporadora está sediada em Campinas e é uma empresa atuante no mercado de loteamentos abertos e fechados desde 1977, possuindo empreendimentos nas cidades de Marília, Campinas, São Carlos, São Bernardo do Campo, Manaus e Brasília (MATTOS, 2016). Dentre as principais características observadas na proposta Swiss Park Rio Branco é a localização privilegiada, nas proximidades da Via Verde, sendo beneficiado principalmente pelos equipamentos comerciais em sua proximidade, como o Atacadão, Makro, Shopping e Loja Havan. A presença de áreas verdes em seu entorno também é vendida como recurso mercadológico em conjunto com a segurança eletrônica, sendo indicativos de status e isolamento social.

Em 2014 foi anunciada a implantação do empreendimento Terras Alphaville Rio Branco. A urbanizadora Alphaville está presente em 22 estados brasileiros e é líder no setor urbanístico com a produção de bairros planejados, condomínios horizontais e núcleos de convivência. Essa empresa tem como característica a construção de empreendimentos de grande porte em áreas metropolitanas e cidades médias, onde a dimensão dos lotes comercializados supera os 300 m². Seus loteamentos enfatizam o convívio social, a segurança e a qualidade ambiental, como instrumentos do marketing empresarial.

O Terras Alphaville Rio Branco está localizado no quilômetro 143 do eixo viário BR-364/Via Verde, no sentido interior-cidade em uma área antes ocupada pela Fazenda Boa Vista. Consiste no extravasamento do mercado imobiliário para os limites da cidade beneficiando-se da acessibilidade viária e da proximidade de importantes equipamentos urbanos como a UFAC, Uninorte, Aeroporto, Cidade da Justiça, dentre outros. Logo, apresenta uma diferenciação em relação aos demais enclaves residenciais fechados que estão sendo edificados na capital acreana, pois se encontra fora do perímetro urbano e impulsionará a ocupação de uma área rural adjacente.

Com previsão de 716 unidades residenciais e 16 edificações comerciais, o investimento da urbanizadora Alphaville privilegia a concentração de áreas verdes como elemento de marketing ao afirmar uma média de 36,6 m² de área verde por habitante (TERRAS ALPHAVILLE, 2017). Revendo a Figura 5, observa-se que a vegetação está sendo utilizada como barreira natural segregativa na planta do projeto. As matas ciliares existentes nas margens dos igarapés que o delimitam são definidas como área de preservação permanente que potencializam o isolamento entre esse loteamento e seu entorno.

Foi verificável empiricamente que essa estratégia também é aplicada no projeto do Recanto Verde, Swiss Park e Ecoville Residence. A barreira constituída pelo muro e pela vegetação mantida nesses enclaves fortificados constitui em obstáculo visual que delimita a moradia dos grupos de rendimento distintos. Consequentemente, pode-se afirmar que o status propiciado pelos loteamentos fechados inclui o prestígio social adquirido pela exclusividade de habitar uma localização na qual não transpareçam as desigualdades sociais.

5. Considerações finais

Observando os padrões locais, regionais e nacionais dos loteamentos fechados em Rio Branco percebe-se a interação do Estado com os promotores imobiliários como agentes produtores do espaço. O poder público agiu na elaboração de legislações municipais, inaugurou o anel viário Via Verde e construiu edificações institucionais possibilitando a valorização fundiária. Por conseguinte, o mercado de imóveis atua na compra de glebas para implantação de loteamentos fechados usufruindo das vantagens de localização, acessibilidade e contato com a natureza.

Observou-se que para satisfazer os consumidores das classes de maior rendimento, o marketing de comercialização dos loteamentos fechados utiliza táticas que vão além da construção da habitação, partindo na procura das localizações capazes de satisfazer as demandas por status, segurança, proximidade dos locais de trabalho, compras e entretenimento assim como nas imediações de amenidades naturais e socialmente produzidas.

Refletir sobre a relação entre a esfera pública e privada é relevante para compreender a expansão dos enclaves fortificados em Rio Branco. Também é válido para interpretar como a criação de novas necessidades de habitar, consumir e produzir a cidade repercutem na conversão do valor de uso do espaço urbano em valor de troca como mercadoria para uma parcela minoritária da população.

REFERÊNCIAS

BAUMAN, Z. **Confiança e medo na cidade**. Trad. Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm> Acesso em: 30 de setembro de 2016

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em 05 de outubro de 2016.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Novo Código Civil Brasileiro. Legislação Federal. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm Acesso em 01 de março de 2017

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 3. ed. São Paulo: EDUSP, Editora 34, 2011.

CORRÊA, R. L. **Espaço urbano**. Rio de Janeiro, Contexto, 1989.

GUARESCHI, E. **Ecoville Rio Branco, convivência com a natureza e autonomia em moradia**. In: Revista Well. Porto Velho: Welcon, 2013. Disponível em: <http://www.welcon.eng.br/wp-content/uploads/revista/revista_well_n.2.pdf>. Acesso em: 12 de fev. de 2017.

HENRIQUE, W. **O direito à natureza na cidade**. Salvador: EDUFBA, 2009.

KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 1999.

_____. **O direito à cidade**. 5ª ed. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LE GOIX, R. La dimension territoriale de la séparation sociale dans les 'gated communities' en Californie du Sud", **L'Information Géographique**, v.. 69, n. Décembre 2005 Spécial "La question métropolitaine aux Etats-Unis", p. 32-49, 2005.

MAIA, D. S. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPÓSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.) **Cidades médias: produção do espaço**. 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MATTOS, Raquel. A força da marca Swiss Park. **Revista Swiss Park**, ano 10, nº 52, 2016. Disponível em: <<http://swisspark.com.br/revista/>> Acesso em: 11 de fev. de 2017.

MORAIS, M. J. **Rio Branco – AC, uma cidade de fronteira: o processo de urbanização e o mercado de trabalho, a partir dos planos governamentais dos militares aos dias atuais**. Dissertação (Mestrado) Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis. 2000.

RIO BRANCO. Prefeitura Municipal de Rio Branco. **Lei nº 1611 de 27 de outubro de 2006**. Aprova e institui o novo plano diretor do município de Rio Branco e dá outras providências. Rio Branco: Diário Oficial do Município, 2006. Disponível em: <<http://www.riobranco.ac.leg.br/upload/legislacoes/2662b5e689154e477ee186fb5b3b82af20160517015942.pdf>> Acesso em: 30 de setembro de 2016.

_____. **Lei nº 1993 de 19 de julho de 2013**. Dispõe sobre a implantação de loteamentos fechados e de condomínios horizontais de lotes em Rio Branco e dá outras providências. Rio Branco: Diário Oficial do Município, 2013. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=256763>>. Acesso em: 05 de outubro de 2016.

SCAVONE JUNIOR, L. A. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SEGAWA, H. **Arquiteturas no Brasil - 1900-1990**. São Paulo: EDUSP, 1998.

SILVA, J. A. **Direito urbanístico brasileiro**. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

SPOSITO, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias – Brasil. In: SPÓSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.) **Cidades médias: produção do espaço**. 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

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

TERRAS ALPHAVILLE. **Dados Técnicos**. Disponível em <<http://www.alphaville.com.br/assets/upload/empr/infraestrutura/rb-ficha.pdf>>. Acesso em: 19 de fev. de 2017.

Recebido em 08/03/2017

Aceito em 24/08/2017