

Cidades Médias, Legislação Urbanística e Espaços Fechados: Reflexões a partir de Campina Grande/PB e Mossoró/RN

Medium-Sized Cities, Gated Communities, and Urban Legislation: Reflections from Campina Grande/PB and Mossoró/RN

Liêssa de Paula Diasⁱ

Universidade Federal da Paraíba

João Pessoa, Brasil

Henrique Elias Pessoa Gutierrezⁱⁱ

Universidade Federal da Paraíba

João Pessoa, Brasil

Resumo: O presente artigo concentra-se em investigar a influência da legislação urbanística no processo de reconfiguração da periferia urbana brasileira no século XXI, tomando como referência a implantação dos espaços residenciais fechados nas cidades médias de Campina Grande e Mossoró. Para tal, foram utilizados os procedimentos metodológicos: pesquisa bibliográfica; levantamento de dados e/ou informações nas prefeituras municipais; licenças ambientais emitidas pela Secretaria de Serviços Urbanos e Meio Ambiente de Campina Grande, lei e decretos publicados no Jornal Oficial de Mossoró (JOM) e no Diário Oficial de Mossoró (DOM), além da sistematização dos dados coletados, com mapas e tabelas; e análise dos dados. Os dados obtidos demonstram a intrínseca relação entre a legislação urbanística municipal e o novo conteúdo da periferia urbana, trazendo à tona as contradições da razão neoliberal nos processos de expansão urbana e as especificidades da delimitação do perímetro urbano na produção dos espaços residenciais fechados das cidades médias analisadas.

Palavras-chave: Cidades Médias; Legislação Urbanística; Espaços Fechados; Perímetro Urbano; Periferia Urbana.

Abstract: This article focuses on investigating the influence of urban legislation on the reconfiguration process of the Brazilian urban periphery in the 21st century, using the establishment of gated communities in the medium-sized cities of Campina Grande and Mossoró as a reference. The methodological procedures included: bibliographic research; data and/or information collection from municipal governments; environmental

ⁱ Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba. liessa.dias@academico.ufpb.br. <https://orcid.org/0000-0001-8250-4402>.

ⁱⁱ Doutor em Geografia, Geógrafo e Professor substituto do Departamento de Geociências da Universidade Federal da Paraíba. hepg86@hotmail.com. <https://orcid.org/0000-0003-0220-3410>.

licenses issued by the Secretariat of Urban Services and Environment of Campina Grande; laws and decrees published in the Mossoró Official Journal (JOM) and the Mossoró Official Gazette (DOM); as well as data systematization using maps and tables; and data analysis. The obtained data demonstrate the intrinsic relationship between municipal urban legislation and the new content of the urban periphery, highlighting the contradictions of its neoliberal content in the flexibilization of urban expansion processes and revealing the specificities of the urban policy instrument – the urban perimeter – in the analyzed medium-sized cities.

Keywords: Medium-Sized Cities; Urban Legislation; Gated Communities; Urban Perimeter; Urban Periphery.

Introdução

As cidades são objeto de preocupação das mais diversas áreas do conhecimento, que envolvem desde aspectos teóricos ao uso de instrumentos da política urbana que são imprescindíveis ao planejamento e à gestão do espaço urbano, abrangendo agentes sociais, interesses, ações e planos. Muitos desses instrumentos estão atrelados à legislação urbanística, que se apresenta bem estruturada no campo do direito urbanístico em sua repercussão nos processos de expansão urbana. Ao longo do século XXI, a reconfiguração da periferia urbana das cidades brasileiras evidencia, dentre outros aspectos, a flexibilização da legislação urbanística no processo de transformação de terras rurais em terras urbanas (Sposito, 2007).

Sobre tanto, o presente texto tem por objetivo investigar a influência da legislação urbanística no processo de reconfiguração da periferia urbana brasileira no século XXI, tomando como referência a implantação dos espaços residenciais fechados¹ nas cidades médias de Campina Grande e Mossoró. Tal investigação busca trazer à tona as contradições do conteúdo neoliberal da legislação urbana municipal, bem como revelar as especificidades acerca do dispositivo do perímetro urbano nas cidades analisadas. Sua elaboração resulta do desenvolvimento do projeto de pesquisa Urbanização Contemporânea: (Re)estruturação e Desigualdades Socioespaciais², realizado pela Rede de Pesquisadores de Cidades Médias.

Os procedimentos metodológicos consistiram em revisão da literatura sobre cidades médias, espaços residenciais fechados e legislação urbana; levantamento e coleta de dados acerca da legislação urbanística aprovada pela Câmara Municipal de Campina Grande e de iniciativa do Poder Executivo Municipal, bem como leis e decretos publicados no Jornal Oficial de Mossoró (JOM) e o Diário Oficial de Mossoró (DOM). Para Campina Grande, o período do levantamento compreendeu desde o ano de 1996, ano da lei que instituiu o Plano Diretor, até fevereiro de 2023. Para Mossoró, compreendeu-se a partir de 1999, ano da primeira demarcação do perímetro urbano até fevereiro de 2023. As etapas seguintes sucederam na sistematização dos dados coletados, através de mapas e quadros; e na análise dos referidos dados.

Para entender como as alterações na legislação urbanísticas têm refletido na construção de novos empreendimentos residenciais, adotou-se também o procedimento de

análise das licenças ambientais emitidas pela Secretaria de Serviços Urbanos e Meio Ambiente (SESUMA) do município de Campina Grande, que permitiram a construção e a operação dos empreendimentos de interesse. Em Mossoró, a pesquisa documental foi desenvolvida no 6º Cartório da Comarca de Mossoró, onde foram coletadas as matrículas dos espaços residenciais fechados, constando dados sobre localização, dimensões, coordenadas geográficas e titularidade. Por fim, na Secretaria Executiva de Urbanismo de Mossoró, foram coletadas bases cartográficas atualizadas.

Mediante os levantamentos realizados, é possível mapear esses empreendimentos licenciados, bem como confrontar essas novas ocupações com as alterações do perímetro urbano de acordo com a legislação e entender os reflexos dessas alterações para o surgimento de novos empreendimentos. Vale destacar o papel do licenciamento ambiental para o parcelamento e a regularização do solo urbano no Brasil, podendo ser um valioso instrumento de pesquisa para a geografia urbana. Já que muitas das áreas que recebem tais empreendimentos passam pelo processo da antecipação espacial.

Nesta perspectiva, além desta introdução e das reflexões finais, o texto está estruturado em quatro seções, que consideram: A influência da legislação urbanística na produção dos espaços residenciais fechados; Breve caracterização das cidades médias pesquisadas; O conteúdo neoliberal da legislação urbanística municipal e, por fim, A implantação dos espaços residenciais fechados nos limites do perímetro urbano.

A Influência da Legislação Urbanística na Produção dos Espaços Residenciais Fechados

A influência da legislação urbana no processo de expansão urbana brasileira surge como um tema-problema importante ao desenvolvimento dos estudos urbanos, evidenciando sobretudo o papel do Estado em matéria do planejamento urbano e a utilização de instrumentos da política urbana no favorecimento da produção imobiliária, dentre eles, ressalta-se aqui a produção dos espaços residenciais fechados. Autores como Bassul (2005), Leonelli (2010, 2013, 2021), Santoro (2014), Gabe (2017), Mocci e Leonelli (2021) aprofundaram essas relações sob o cenário das normativas federais brasileiras.

É fato que essa temática surge no Brasil a partir da atividade de parcelamento do solo urbano, na qual passa a ser regulada pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei Federal nº 6.766/79), que tem por finalidade ordenar o espaço urbano destinado à habitação. Esta lei disciplina sobre as prerrogativas do parcelamento do solo e a regulação da expansão urbana a partir, dentre outros fatores, da delimitação do perímetro urbano e sua competência para alterá-lo, mesmo que aconteça sem levantamento prévio de justificativas ou mesmo realize um planejamento para que isto ocorra.

A Constituição Federal de 1988 dedicou um capítulo (“Da Política Urbana”) para o tema, enunciando que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (art.182 e 183). Enquanto que o inciso VIII do art. 30 reforça uma das competências dos municípios, que é “promover, no que couber, adequado ordenamento

territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (Brasil, 1988).

No entanto, estes dois artigos do capítulo precisavam ser regulamentados e isso aconteceu através da Lei Federal nº 10.257 de 2001, popularmente conhecida como Estatuto da Cidade, o qual veio dispor sobre as diretrizes gerais da política urbana no Brasil. Em 2012, dois artigos foram incluídos no Estatuto da Cidade, o 42-A e o 42-B (Lei nº 12.608/12). No seu artigo 41, surge a obrigatoriedade do Plano Diretor, enquanto instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana nas cidades.

O segundo artigo, 42-B, trata da exigência de elaboração de projeto específico para que o município possa ampliar seu perímetro urbano, contendo parâmetros de “parcelamento do solo, infraestruturas de sistema viário, equipamentos públicos, bem como demarcação de zonas especiais de interesse social ou de proteção do patrimônio histórico, cultural e ambiental” (Santoro, 2014, p.177-178). No entanto, o que se percebe é uma sumária ampliação do perímetro urbano sem maiores estudos dos impactos causados.

Quanto à modalidade condomínio, verifica-se sua regulamentação pela Lei Federal nº 4.591/64 (dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias). Por muito tempo, houve o debate sobre a inconstitucionalidade da privatização dos espaços públicos através da aprovação de condomínios fechados como loteamentos. Muitas cidades tentaram burlar a lei federal através da criação de lei municipal de loteamento fechado, sem eficácia legal. Atualmente, a Lei nº 13.465/2017 vem figurar e legitimar as modalidades do loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes.

Do ponto de vista ambiental, a legislação brasileira contribui para regular o descompasso entre produção habitacional e a produção da cidade. Exemplos como o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012); o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC (Lei Federal nº 9.985/2000); a Resolução CONAMA nº 412, 13/05/2009 (que estabelece critérios e diretrizes para o licenciamento ambiental de novos empreendimentos destinados à construção de habitações de Interesse Social), além das leis municipais, a exemplo dos Planos Diretores e da Lei do Perímetro Urbano, ambas regulamentadas pelo Estatuto da Cidade, constituem o universo de normas jurídicas voltadas para o espaço urbano.

Logo, as restrições legais de cunho ambiental, como no caso das Áreas de Preservação Permanente (APPs), Unidades de Conservação, questões de saúde pública, sítios de ocorrência de patrimônio histórico e arqueológico, entre outras, ajudam a minimizar o avanço da urbanização por áreas que proporcionam serviços ecossistêmicos às populações das cidades, como benefícios relevantes para a sociedade gerados pelos ecossistemas (regulação climática, purificação do ar, minimização de enchentes, controle dos processos críticos de erosão e de deslizamento de encostas, recreação, lazer etc.).

A compreensão das modificações na legislação é um dos pontos fundamentais para entender a expansão urbana e a espacialização no avanço de novos empreendimentos. Essa legislação pode ser visualizada do ponto de vista ambiental, como também na perspectiva urbanística. Diante da possibilidade da promulgação de leis nessas áreas temáticas, por parte dos outros dois entes federativos, é necessário o acompanhamento integrado de forma a prever as modificações que venham a favorecer a expansão do perímetro urbano e a possibilidade de que novos empreendimentos e/ou novas tipologias

possam ser construídos e/ou autorizados nessas áreas, anteriormente sem previsão legal que possibilite novos usos.

A relação entre a expansão urbana e as normas – que restringem ou possibilitam esta expansão – evidenciam os limites quanto à fragmentação urbana e regras que deveriam vir a garantir um crescimento urbano ordenado. No entanto, o que se percebe é uma expansão urbana acelerada e inacabada, onde a produção imobiliária utiliza do espaço urbano a favor da acumulação, enquanto o poder público, a quem recai a responsabilidade das construções dos bens públicos, vai na direção contrária, lenta e cadenciada, o que terminou por garantir uma “urbanização incompleta” (Santoro, 2014).

O debate brasileiro sobre o território há tempos tem enfrentado os desafios de superar as chaves de investigação que dividiam o espaço em rural e urbano. Igualmente se tem questionado a visão homogeneizante e dual que divide centro e periferia, e procurado requalificar a periferia compreendendo suas novas dinâmicas e concentrar esforços sobre as potencialidades de novos arranjos territoriais onde a integração urbano-rural aparece como de importância central. Dessa forma, coexistem a ausência de normativas que exijam o controle ou o planejamento da expansão, com a permanência da expansão urbana como estratégia imobiliária, principalmente quando nos referimos às cidades médias, onde há grande disponibilidade de glebas.

Breve Caracterização das Cidades Médias Pesquisadas

As cidades médias estudadas situam-se no interior do nordeste brasileiro. Os dois municípios ocupam a segunda posição em influência regional e quantitativo populacional nos seus respectivos estados, além de possuírem o mesmo Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM de 0,720 (IBGE, 2012). Campina Grande está distanciada em 126km de João Pessoa, capital do estado da Paraíba, e Mossoró em 240km de Natal, no estado do Rio Grande do Norte (Figura 1). Suas posições geográficas são favorecidas por um sistema de rodovias federais e estaduais, havendo a conexão direta pelo seu interior através das rodovias federais BR-104 e BR-304.

O município de Campina Grande integra a Região Geográfica Intermediária de Campina Grande, que é composta por outros 71 municípios. Segundo a pesquisa de Regiões de Influência das Cidades (IBGE, 2020), a cidade é classificada como Capital Regional C. De acordo com o IBGE (2012), a população de Campina Grande era de 385.213 habitantes, sendo a segunda maior cidade do estado da Paraíba, polarizando uma importante região de influência junto aos diversos municípios do Agreste, Cariri, Curimataú e Seridó. A cidade de Campina Grande exerce um papel de destaque na rede urbana brasileira, diante das atividades e funções que desenvolve, bem como a influência exercida perante parte dos municípios paraibanos, alcançando alguns municípios de estados vizinhos (Pernambuco e Rio Grande do Norte). Ao longo do tempo, diversos autores têm pesquisado sobre a sua dinâmica urbana (Cardoso, 1963; Costa, 2013; Lima, 2018; Araújo, 2019; Maia *et al.*, 2021).

Nos últimos anos, a expansão urbana, especialmente o crescimento urbano horizontal, tem sido motivo de preocupação por parte de diversos pesquisadores, principalmente no tocante aos condomínios fechados e os loteamentos. Maia *et al.* (2021) abordam as

habitações de interesse social e os condomínios fechados para demonstrar a expansão periférica de Campina Grande. Historicamente, “os primeiros loteamentos em Campina Grande datam de 1948, os quais deram origem a alguns bairros que circundam o antigo núcleo primaz da cidade” (Maia *et al.*, 2021, p. 183). As autoras chamam atenção para a desigualdade socioespacial verificada nos últimos anos. Enquanto que Santoro (2012) destaca o papel do poder público no controle do crescimento urbano horizontal e o dever em planejá-lo com qualidade urbana, sem prejuízos urbano-ambientais e sociais.

Campina Grande/PB e Mossoró/RN: Situação Geográfica

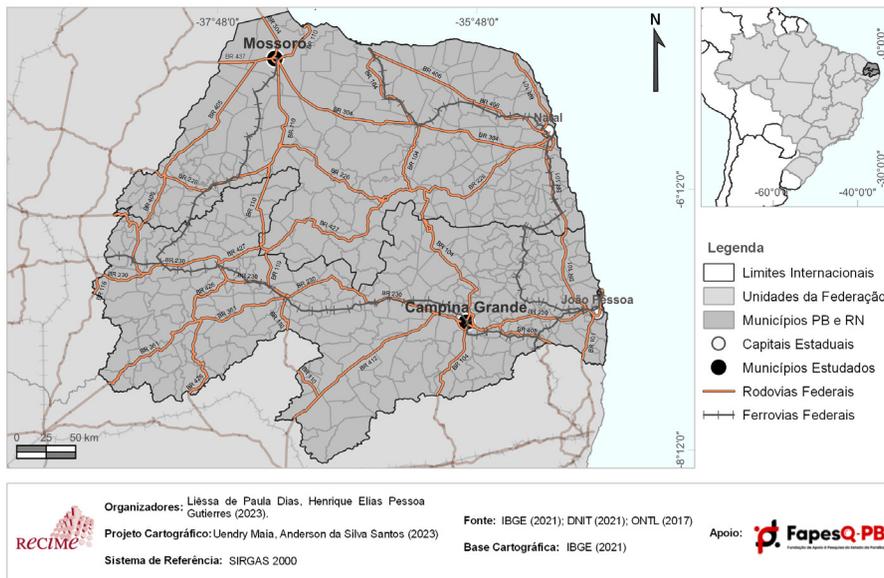


Figura 1 – Situação Geográfica das cidades Campina Grande/PB e Mossoró/RN.
Fonte: Projeto cartográfico por Maia e Santos; elaboração pelos autores (2023).

O município de Mossoró está situado no interior do estado do Rio Grande do Norte, no semiárido nordestino, entre as duas capitais Natal (RN) e Fortaleza (CE), com 276 km e 240 km de distância, respectivamente. De acordo com o censo do IBGE (2023), sua população recenseada é de 264.577 habitantes, com uma densidade populacional aproximada de 126 hab/km². É o segundo município mais populoso do estado e o maior em extensão territorial, com aproximadamente 2.100 km². De acordo com a pesquisa de Regiões de Influência das Cidades (IBGE, 2020), Mossoró é classificada como Capital Regional C. Exercendo influência na prestação de bens e serviços sobre 58 municípios, situados dentre os estados do Rio Grande do Norte (48), Ceará (8) e Paraíba (2) (Almeida *et al.*, 2021).

De acordo com Elias e Pequeno (2010), três importantes atividades econômicas são responsáveis por parte do crescimento urbano do município e por suas significativas reestruturações: o agronegócio da fruticultura tropical (especialmente melão e banana); a exploração do petróleo e do gás natural, e a extração e beneficiamento do sal, somando-se à expansão

do setor terciário nas últimas décadas. Em 1970, verifica-se um primeiro momento de expansão urbana em Mossoró, vinculado às políticas públicas de habitação social, os loteamentos promovidos pelo setor imobiliário e a implantação de espaços produtivos ao longo das vias regionais, com essa importância até 2002. Em meados dos anos 2000, observa-se um novo conteúdo da periferia urbana da cidade, delimitados pelos setores de expansão urbana a noroeste e a sudoeste, com destaque aos espaços residenciais fechados (Dias, 2019).

O Conteúdo Neoliberal da Legislação Urbanística Municipal

O Quadro 01 apresenta a legislação municipal com foco nos assuntos relacionados ao novo conteúdo da periferia urbana de Campina Grande, iniciando com a lei de 1996, que instituiu o Plano Diretor do município. Este foi objeto de revisão no ano de 2006 pela Lei Municipal nº 033. Mais recentemente, o Decreto Municipal nº 4.443/2019 instituiu a comissão especial de revisão e alteração do Plano Diretor. Os membros da Comissão Especial de Revisão e Alteração do Plano Diretor de Campina Grande foram empossados em dezembro de 2019, mas, até o momento, não houve a conclusão dos trabalhos.

Quadro 01 – Legislação aprovada pela Câmara Municipal de Campina Grande e de iniciativa do Poder Executivo Municipal com foco nos assuntos relacionados ao novo conteúdo da periferia urbana.

Lei/Decreto	Ano	Ementa
Lei nº 3.236	1996	Institui o Plano Diretor do Município de Campina Grande e dá outras providências.
Lei nº 3.968	2001	Delimita a zona urbana do município de Campina Grande-PB e dá outras providências
Lei nº 033	2006	Promove a revisão do plano diretor do município de Campina Grande". O perímetro urbano permanece delimitado pela Lei nº 3968/2001.
Lei nº 5.375	2013	Dispõe sobre a ampliação do zoneamento urbano da Alça Sudoeste e dá outras providências.
Decreto nº 4.088	2014	Regulamenta a Lei Municipal nº 3.968, de 28 de novembro de 2001, para dispor sobre o perímetro urbano do município de Campina Grande e dá outras providências. Este decreto institui alteração e nova delimitação do perímetro urbano.
Decreto nº 4.252	2016	Declara para fins habitacionais, tornando urbana a área mencionada e dá outras providências.
Decreto nº 4.373	2018	Declara para fins habitacionais a área mencionada, tornando-a urbana, e dá outras providências.
Decreto nº 4.443	2019	Institui a comissão especial de revisão e alteração do Plano Diretor do município de Campina Grande e dá outras providências.

Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Juntamente à questão do plano diretor, outras leis e decretos foram promulgados visando ampliar o zoneamento urbano, criando e delimitando bairros, além de iniciativas voltadas às habitações de interesse social. Sobre isso, para compreender a legislação municipal ao longo desse tempo é preciso analisar o contexto da legislação em nível nacional, a exemplo da promulgação da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que trata da criação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e da regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Autores como Maia *et al.* (2021, p.194) destacam a contribuição desse programa para “a flexibilização das legislações locais para a aprovação dos projetos, incluindo a ampliação dos perímetros urbanos” e os “importantes reflexos sociais, econômicos e espaciais nas cidades brasileiras, mais especificamente, nos processos de expansão urbana e nas dinâmicas imobiliárias”.

Como exemplo desse cenário, no ano de 2010, a Lei Municipal nº 4.928 desafetou da condição de bem público inalienável uma área compreendida no Loteamento Santo Izidro, passando o logradouro a não mais existir. A lei autorizou a doação da área para a Cipresa Empreendimentos Ltda., justificando beneficiar 234 famílias com poder aquisitivo de até três salários mínimos, viabilizando a construção do Residencial Dona Lindu II no Bairro de Bodocongó, compreendendo unidades habitacionais destinadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

No ano seguinte, a Lei Municipal nº 5000 concedeu isenção e redução de impostos para as unidades habitacionais oriundas do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Em 2013, a Lei Municipal nº 5.375 ampliou o zoneamento urbano da Alça Sudoeste, pressupondo o “adensamento da área urbana tendo em vista o parcelamento do solo mediante loteamento ou desmembramento, destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (art. 2º).

Uma importante alteração da legislação aconteceu com a promulgação do Decreto nº 4088/2014, que dispõe sobre o perímetro urbano do município de Campina Grande, correspondendo, segundo o art.1º, “à delimitação da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana, conforme o disposto na Lei Complementar Municipal nº 033, de 31 de outubro de 2006 (Plano Diretor) e também pela Lei Municipal nº 3.968, de 28 de novembro de 2001”. Esta que trata da delimitação, parcelamento e expansão da zona urbana do município. O Complexo Habitacional Aluízio Campos é exemplo de empreendimento que foi beneficiado pelo decreto mencionado, já que uma parcela da sua área se encontrava na zona rural.

Outro exemplo foi a desafetação da área destinada à unidade de conservação Parque Estadual do Poeta e Repentista Juvenal de Oliveira, por meio da Lei Estadual nº 11.797, de 27 de outubro de 2020, de iniciativa do Executivo estadual e aprovada pela Assembleia Legislativa da Paraíba. O parque já sofria com a pressão da urbanização nos limites do parque, com destaque para a planta do projeto AlphaVille (SOUZA *et al.*, 2013). O que é reforçado pela Mensagem nº 021/2020 (Projeto de Lei nº 2196/2020), de autoria do Executivo Estadual, afirmando que a referida unidade de conservação tem uma “área vastíssima, em região urbana, o que reforça a carência de comprovação de necessidade de preservação de componentes ecológicos”.

No entanto, não é apresentada a destinação para a área. Diante da falta de clareza na justificativa, compreende-se que poderá ser aberta a possibilidade para o uso da área pelos empreendimentos comerciais e imobiliários, a exemplo do que foi indicado por Souza *et al.* (2013). Os autores explicam que as glebas da porção oeste, que proporcionam acesso ao Parque, nas proximidades dos bairros do Mirante e de José Pinheiro, foram vendidas ao grupo imobiliário responsável pelo condomínio AlphaVille Urbanismo S.A. Logo, resultando na redução dos limites da área do parque devido à não regularização fundiária da unidade de conservação pelo governo estadual, algo que é realidade em outras unidades de conservação no Brasil, com maiores prejuízos para aquelas localizadas em áreas urbanas.

Por fim, os Decretos nº 4252/2016 e nº 4373/2018 são exemplos mais recentes da mudança do uso do solo de rural para urbano em Campina Grande. O primeiro declara de interesse social, para fins habitacionais, uma área denominada de Sítio Lagoa de Dentro, localizada no distrito de Lagoa de Dentro. Enquanto que o segundo declara de interesse social, para fins habitacionais, tornando-o urbano, um imóvel de propriedade da empresa Moura Construções S/A, denominado de “bairro planejado” (Lima, 2022).

O Quadro 02 apresenta a legislação urbanística municipal com foco nos assuntos relacionados ao novo conteúdo da periferia urbana de Mossoró, iniciando com a Lei nº 1.315 de 1999, que instituiu a primeira delimitação do perímetro urbano da cidade. São apresentadas oito leis e um decreto que abordam assuntos relacionados ao tema, dentre eles: a primeira demarcação e duas ampliações do perímetro urbano; duas leis que promoveram alterações na lei do Plano Diretor; lei de loteamentos fechados, criação de novo bairro no setor de expansão e valorização da cidade, e mais recentemente, o decreto que instituiu a revisão do Plano Diretor.

Quadro 02 – Legislação aprovada pela Câmara Municipal de Mossoró e de iniciativa do Poder Executivo Municipal com foco nos assuntos relacionados ao novo conteúdo da periferia urbana.

Lei/Decreto	Ano	Ementa
Lei nº 1.315	1999	Delimita o Perímetro Urbano do Município, e dá outras providências.
Lei nº 012	2006	Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Mossoró e dá outras providências. O perímetro urbano permanece delimitado pela Lei nº 1.315/99.
Lei nº 2.564	2009	Dispõe sobre a delimitação do perímetro urbano do Município de Mossoró, e dá outras providências. Esta lei institui a primeira alteração e delimitação do perímetro urbano.
Lei nº 044	2010	Estabelece normas para o parcelamento do solo para fins urbanos e dispõe sobre a implantação de loteamentos fechados.
Lei nº 056	2011	Regulamenta e revisa dispositivos da Lei Complementar nº 012/2006 – Plano Diretor do Município de Mossoró e dá outras providências.
Lei nº 2.774	2011	Dispõe sobre a criação e os limites geográficos do bairro Bela Vista.

Lei/Decreto	Ano	Ementa
Lei nº 074	2012	Regulamenta e revisa dispositivos da Lei Complementar nº 012/2006, Plano Diretor do município de Mossoró e cria a Área Especial de Interesse Público Para Desenvolvimento Urbano e dá outras providencias.
Lei nº 2.935	2012	Dispõe sobre a alteração, inclusão e definição de novas delimitações do Perímetro Urbano do Município de Mossoró, e dá outras providências. Esta lei institui a segunda alteração e delimitação do perímetro urbano.
Decreto nº 6.042	2021	Dispõe sobre a criação da Comissão Especial de Revisão e Alteração do Plano Diretor de Mossoró-CPDM e dá outras providências.

Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Conforme descrito, verificam-se três diferentes momentos de demarcação do perímetro urbano na cidade de Mossoró. A primeira delimitação ocorreu em 1999, permanecendo os seus mesmos limites na Lei do Plano Diretor, nº 012, no ano de 2006; a segunda demarcação ocorreu dez anos após, em 2009, momento de grande injeção no setor imobiliário e expansão de crédito com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, através da Lei nº 2.564/2009 e a terceira e mais recente delimitação do perímetro urbano ocorreu no ano de 2012, através da Lei nº 2.935, quando seus limites anteriores já não comportavam o crescimento da cidade, essencialmente no setor de expansão e valorização a noroeste da cidade.

De acordo com Salles (2013), a partir do cruzamento da base cartográfica presentes nas leis da demarcação e ampliação do perímetro urbano, notou-se uma série de inconsistências e inadequações no confronto das informações, dentre outros elementos, podemos citar: incompatibilidade entre a área urbana e o perímetro urbano em 2006; falha na atualização da nova demarcação em 2009, com pontos coincidindo com o perímetro urbanizável e a não atualização da configuração dos bairros. Além disso, a partir da delimitação de 2012, observou-se a existência de uma nova área urbana, por meio das novas coordenadas no sentido noroeste, resultando na redução da demarcação da zona rural.

Outra contradição da legislação urbana municipal refere-se ao conteúdo dos loteamentos fechados, através da Lei nº 044/2010. De acordo com Freitas (2008, p. 96), “prestígio e distinção, evidenciados nas portarias de loteamentos fechados, significam também o poder e privilégio para as elites em burlar, invadir e apropriar-se do espaço público de forma revelada e autorizada pelas administrações municipais”. A contradição existente entre a inexistência de previsão legal para loteamentos fechados na Lei nº 6.766/79 e a competência dos municípios em legislar sobre assuntos relacionados ao ordenamento territorial, previsto na Constituição Federal, perdurou por longos anos no Brasil. A promulgação da Lei da Reurb nº 13.465/17 vem permitir e legitimar o “fechamento” de loteamentos no país³.

O Alphaville e o Quintas do Lago foram aprovados como loteamentos vide Lei nº 6.766/79 (Dias, 2019; Soares, 2018)⁴ no ano de 2008, com posteriormente fechamen-

to de seus muros. No entanto, a lei de loteamentos fechados em Mossoró foi instituída apenas no ano de 2010, período em que os espaços residenciais fechados estavam finalizando suas obras de infraestrutura interna. A lei dos loteamentos fechados foi utilizada como respaldo de defesa da Ação Civil que perdurou mais de uma década, sem reversão de registro cartorário.

A Lei do Plano Diretor, nº 012/2006, foi alterada pelas Leis nº 056/2011 e nº 074/2012, regulamentando e revisando os seus dispositivos. A Lei nº 056/2011 alterou os limites da zona urbana e delimitou uma série de novas prescrições urbanísticas para as nove áreas especiais do zoneamento urbano da cidade de Mossoró. Já a Lei nº 074/2012 cria a Área Especial de Interesse Público Para Desenvolvimento Urbano – AEIPDU, definindo uma área destinada a construções verticalizadas cujo gabarito máximo é de 125m (cento e vinte e cinco metros) em relação ao nível do mar. Tal delimitação limita-se fisicamente com as Áreas de Aproximação e a Superfície de Transição do Aeroporto da cidade, viabilizando a produção imobiliária na área de expansão e valorização a noroeste da cidade.

A Lei Municipal nº 2.774/2011 cria um novo bairro na cidade, o Bela Vista. Sua delimitação geográfica abrange a maior parte do vetor de expansão a noroeste da cidade. Sua criação foi realizada em momento posterior à implantação de espaços residenciais fechados (Alphaville, Quintas do Lago, Sunville e Veronique) e à instalação de grandes empreendimentos de comércio e serviços nesta área da cidade. Em seus limites, observa-se a demarcação de um zoneamento master-plan, incorporado ao planejamento urbano da cidade no início do século e que organiza a expansão desse setor a partir da delimitação de diferentes usos. Por fim, através do Decreto nº 6.042/2021, foi criada uma comissão especial para tratar sobre a revisão do plano diretor, mas que até o momento não constam maiores avanços nesse sentido.

Tais situações mencionadas nesta seção corroboram com aquilo que Maia *et al.* (2021, p. 207) explicam sobre “o alinhamento do poder público às iniciativas privadas pode ser percebido nas flexibilizações de leis e instrumentos urbanísticos de controle do uso e ocupação do solo”, o que, segundo os autores, resulta na constituição de novas áreas periféricas, agravando o espraiamento da cidade e o aprofundamento das desigualdades socioespaciais. Logo, é notório que, tanto em Campina Grande como em Mossoró, a flexibilização da legislação urbanística é ferramenta imprescindível à produção imobiliária habitacional, nas coalizações existentes entre o poder público e os promotores imobiliários.

A Implantação dos Espaços Residenciais Fechados nos Limites do Perímetro Urbano

A produção dos condomínios horizontais fechados, em ambas as cidades estudadas, surge a partir da primeira década do século XXI. A partir do levantamento realizado, infere-se que, em Campina Grande, a produção iniciou-se no ano de 2009 e em Mossoró no ano de 2007. Nas duas cidades, verifica-se a predominância dos empreendimentos residenciais situados em face aos eixos leste e oeste. Em Campina Grande, de modo particular, verifica-se também no eixo norte.

Para a cidade Campina Grande, os empreendedores são de diversas origens. Desde grandes grupos empresariais locais, bem como de atuação em outras regiões do país, além de pequenos e médios empreendedores locais. Destaque para a “Andrade Marinho”, já que dos treze empreendimentos, sete são dessa empresa. As demais iniciativas são das empresas Alphaville Urbanismo e Rocha Cavalcante, ambas com dois empreendimentos cada. TuaTerra e Teriva Urbanismo possuem um empreendimento cada.

No tocante à localização desses condomínios, a Figura 2 evidencia que a distribuição acontece em diferentes localizações no município, mas com todos localizados na franja da área urbana, compreendendo diversos bairros (Malvinas, Serrotão, Itararé, Mirante, Nações, Bodocongó, Malvinas, Vila Cabral e Jardim Continental) e áreas na zona rural do município. Dentre os bairros listados, Lima (2022) tece considerações sobre as novas leis, que têm incorporado muitas áreas ainda não ocupadas localizadas às margens da área urbanizada, incluindo o Serrotão e outros bairros (Trapeiros da Borborema, Catirina e Lagoa de Dentro).

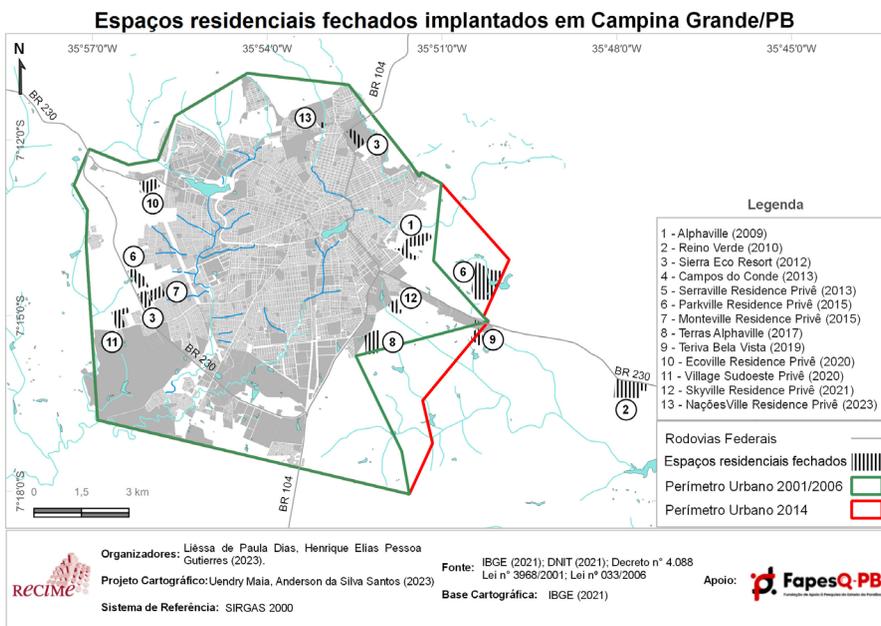


Figura 2 – Mapa dos espaços residenciais fechados no município de Campina Grande. Fonte: Projeto cartográfico por Maia e Santos; elaboração pelos autores (2023).

O processo de urbanização de Campina Grande foi objeto de pesquisa de Maia (2014), que explica serem os anos 1960 o marco na intensificação da urbanização, através da construção de conjuntos habitacionais, que não foram edificados contíguos à malha urbana. Tal cenário foi trazido por Carvalho (2017), que avaliou a capacidade de ocupação do perímetro urbano atual do município, num intervalo de vinte anos, a partir de projeções de crescimento populacional, vazios urbanos e possíveis impactos nas áreas agrícolas.

A autora indicou que existem áreas agrícolas nas franjas urbanas que podem ser afetadas pelo aumento do perímetro urbano. E que, a partir da metodologia adotada pela autora, o perímetro urbano comporta o crescimento populacional para um horizonte superior a vinte anos. No entanto, Lima (2022, p. 79) chama atenção que “nenhum dos planos urbanísticos da cidade apresentam critérios detalhados para a delimitação do perímetro urbano, nem estabelecem regras claras para a sua ampliação”.

Conforme se observa na Figura 03, um outro aspecto importante é com relação à localização desses empreendimentos, pois estão próximos às rodovias, especialmente as BRs 104 (liga Campina Grande a Caruaru-PE) e 230 (conhecida “rodovia Transamazônica”, que cruza o estado da Paraíba de leste a oeste). Além dessas duas, Lima (2018, p. 90) aponta a alça sudoeste (continuação da BR 230 na parte sul) e a avenida Floriano Peixoto, na área leste, como as “quatro grandes vias da cidade” que dão suporte e viabilizam a conexão dos condomínios fechados com os serviços centrais de Campina Grande.

Do ponto de vista temporal (anos de lançamento dos empreendimentos), não existe uma dinâmica específica, nem dos condomínios mais antigos e nem dos mais novos, já que cada região da cidade apresenta uma mistura de empreendimentos novos e antigos. É o caso da zona leste, que tem proximidade com a rodovia BR-230 que vem de João Pessoa, pois é possível constatar o Alphaville e o Reino Verde, que estão na mesma região do Teriva Bela Vista e do Skyville Residence Privê. Nessa área da cidade é possível visualizar empreendimentos que se beneficiaram da ampliação do perímetro urbano em 2014. Enquanto que outros, como os condomínios Reino Verde e Campos do Conde, foram implantados fora do perímetro, antes da ampliação no ano de 2014, conforme se observa no mapa.

O mesmo também na saída de Campina Grande para as cidades do sertão, pela mesma BR-230, tendo condomínio com dez anos de existência (a exemplo do Serraville Residence Privê) e com a presença de empreendimentos do ano de 2020 (Ecoville Residence Privê e Village Sudoeste Privê). Logo, demonstrando que diante da infraestrutura e das características dos terrenos a serem adquiridos, qualquer uma dessas regiões do município pode abrigar novos empreendimentos. Logo, o mapa evidencia a distância relativa desses condomínios com a área central da cidade.

Para Lima (2018), na realidade de Campina Grande, a lógica de produção do espaço com os condomínios de alto valor “fora” da cidade apresenta dois aspectos: perda das vantagens de localização próximo ao centro da cidade (tempo gasto, problemas com o trânsito, falta de serviços nos arredores etc.). Contudo, o autor destaca que tais “perdas” são compensadas por “ganhos”, a exemplo da proximidade com a natureza, segurança, conforto e lazer oferecidos nesses espaços.

Entende-se que avaliar a dinâmica desses empreendimentos não pode se restringir aos limites administrativos, pois o fenômeno alcança municípios vizinhos a Campina Grande, como bem explica Lima (2022, p. 80), em que se verifica a “ampliação da transformação de terras rurais em terra urbana para a construção de empreendimentos vendidos como condomínios horizontais fechados, implementados em um padrão muito disperso, não só em Campina Grande, mas também em municípios vizinhos”.

Municípios como Lagoa Seca, Queimadas e Massaranduba têm sido apontados como os principais vetores da presença desses empreendimentos (COSTA, 2013; LIMA, 2022). O “Plano de Desenvolvimento Estratégico Campina Grande 2035 e municípios

do entorno” indica que “a proximidade e as evidências de relações mais dinâmicas destacam Lagoa Seca e Queimadas como municípios mais integrados ao cotidiano urbano de Campina Grande”, já os demais estabelecem relações diante das necessidades de abastecimento e no acesso a serviços de maior complexidade.

Para a cidade de Mossoró, a produção dos espaços residenciais fechados ao longo do século XXI vincula-se diretamente aos setores de expansão da cidade. De acordo com Dias (2019), a produção imobiliária voltada para as classes de médio e alto padrão está concentrada, predominantemente, na porção noroeste. Os bairros Nova Betânia e Bela Vista constituem-se numa área de valorização comercial. O primeiro, bairro em transformação, reconfigurou-se do uso predominantemente residencial horizontal, para os usos de comércio, serviços e residencial vertical. O segundo, bairro em expansão, concentra alguns dos maiores empreendimentos da cidade, como shopping center, universidades privadas, atacados e supermercados, flats, centros comerciais, além de condomínios fechados.

Portanto, no tocante à localização dos espaços residenciais fechados, a Figura 3 evidencia que a sua distribuição está concentrada nos setores noroeste e sudeste da cidade de Mossoró. Dos nove espaços residenciais fechados, sete localizam-se próximo à BR 304, na área de expansão noroeste da cidade – Alphaville, Sunville, Quintas do Lago, Veronique, Boulevard, Copacabana e Américas –, cinco destes estão localizados no Bairro Bela Vista. A concentração dos espaços fechados nessa área da cidade vincula-se ao zoneamento master-plan incorporado ao planejamento urbano da cidade. Por outro lado, os espaços residenciais Ecoville e o Ninho estão situados no eixo sudoeste, às margens da BR 101.

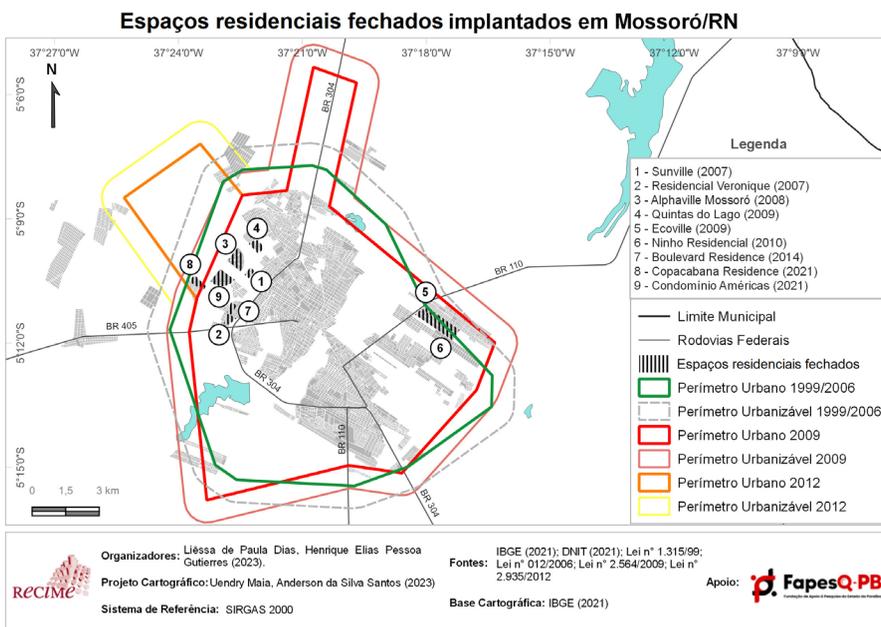


Figura 3 – Mapa dos condomínios horizontais no município de Mossoró.
 Fonte: Projeto cartográfico por Maia e Santos; elaboração pelos autores (2023).

Nesse sentido, diferentemente do que acontece em Campina Grande, em que os espaços residenciais fechados estão predominantemente situados às margens das rodovias, em Mossoró, a maioria dos condomínios situa-se numa área próxima à rodovia, sendo o acesso viabilizado pelas rodovias BR-405 e BR-304. Já os demais condomínios estão situados às margens da RN-015 e BR-110. Logo, a proximidade desses empreendimentos com as rodovias se dá pela mobilidade e acessibilidade às demais áreas da cidade, dando suporte e viabilizando essa conexão. O mapa também evidencia a relativa proximidade da maioria dos espaços residenciais fechados com a área central da cidade, principalmente os que estão situados no vetor noroeste.

Outra distinção em relação à Campina Grande, é que não se verifica a predominância de um incorporador na cidade de Mossoró, mas sim a acentuada atuação com sede local, compatibilizando cinco dentre as nove incorporadoras, sendo elas: WSC Incorporadora, Duská Construções e Empreendimentos, GTW Empreendimentos, Castel Construções e Incorporações e Olinda Empreendimentos. Além destas, com sede em outros estados do nordeste, verificam-se a TBK Construções e Incorporações (situada em Fortaleza, no Ceará e atualmente fechada) e a Construtora Embraco, com sede em João Pessoa, Paraíba. E, com sede em outras regiões do país e com escala nacional, Terra Nossa Empreendimentos e Alphaville Urbanismo.

Do ponto de vista temporal, verifica-se um maior aquecimento da produção habitacional intramuros em Mossoró no período de 2007 a 2010. Em três anos, foram lançados seis dos nove espaços residenciais fechados, são eles: Sunville, Veronique, Alphaville, Quintas do Lago, Ecoville e Ninho. De modo particular, o Boulevard foi lançado no ano de 2014, com sua primeira residência finalizada apenas no ano de 2018. Mais recentemente, no ano de 2021, foram lançados os dois últimos espaços residenciais fechados, o Copacabana e o Américas. Quanto ao conteúdo da legislação e regularização urbanística, verificam-se dois espaços residenciais fechados como loteamentos fechados, Alphaville e Quintas do Lago; cinco como condomínios fechados – Sunville, Veronique, Ecoville, Ninho e Boulevard –, e dois como loteamentos de acesso controlado, o Copacabana e o Américas.

Entende-se que avaliar a dinâmica desses empreendimentos residenciais não pode se restringir aos aspectos locais e temporais de modo isolado. Tanto em Mossoró como em Campina Grande, observa-se uma série de fatores que influenciam a produção desses espaços, sejam eles: as particularidades dos promotores imobiliários, o predomínio das atividades econômicas nas diferentes formações, as demandas diferenciadas para a flexibilização da legislação urbanística municipal. No entanto, nas duas cidades analisadas, a maior partes dos espaços residenciais fechados situam-se nos limites da primeira delimitação do perímetro urbano, e embora ainda se verifique “perímetros flexibilizados sob demanda” (Santoro, 2014), as dinâmicas mencionadas estão para além destas ampliações.

Reflexões Finais

A análise dos dados permitiu identificar a intrínseca relação entre a legislação urbanística municipal e o novo conteúdo da periferia urbana nas cidades analisadas. Por serem iniciativas do Legislativo e do Executivo Municipal, enquanto representantes do povo, os mesmos deveriam observar o equilíbrio social, econômico e ambiental para que

tais alterações fossem realizadas, inclusive com ações que favorecessem a participação social na definição dessas alterações. Contudo, os dados obtidos indicam que essas alterações visam atender os anseios dos agentes da construção civil e do setor imobiliário, de modo a favorecer o acúmulo de capital e a valorização do solo urbano, associado à implementação dos programas governamentais na área da habitação, pela predominância da razão neoliberal nos processos de expansão urbana.

No que se refere às reflexões acerca da produção dos espaços residenciais fechados no espaço intraurbano das cidades estudadas, constatou-se a implantação dos empreendimentos nos limítrofes do perímetro urbano, reforçando a redefinição do conteúdo centro-periferia; os vetores de crescimento organizados em face descontínua ao tecido urbano, para a cidade de Campina Grande, e de forma contínua ao tecido urbano, na cidade de Mossoró; o acesso aos espaços residenciais viabilizados por um sistema de rodovias federais e/ou estaduais em Campina Grande, e de modo particular, a maioria dos espaços residenciais fechados situando-se em um setor/área próxima às rodovias na cidade de Mossoró.

Tais reflexões permitiram constatar que tanto em Campina Grande como em Mossoró, a flexibilização do perímetro urbano não foi imprescindível à produção habitacional intramuros. A maior parte desses empreendimentos se concentra nos limites da primeira delimitação do perímetro urbano, em meados dos anos 2000. Os espaços residenciais fechados Parkville Residence Privê e Terra Bela Vista, em Campina Grande, e Ninho Residencial e Ecoville, em Mossoró, foram incorporados à área urbana consolidada na segunda delimitação do perímetro urbano. Nesse sentido, o processo de expansão urbana, que é normalmente associado à ampliação do tecido urbano, requer reflexão e aponta para processos mais amplos partindo da flexibilização da legislação urbanística municipal em direção aos modelos neoliberais que liberam o mercado imobiliário e enfraquecem o planejamento urbano progressista real-democrático.

Referências Bibliográficas

ALMEIDA, R. E. de S. *et al.* A condição de Mossoró-RN como cidade média em sua área de influência. *Revista Casa da Geografia de Sobral*, Sobral/CE, v.3, p. 221-236, ago. 2021.

ARAÚJO, C. M. “Áreas de risco” e problemáticas socioambientais: uma reflexão sobre a produção e apropriação do espaço urbano em Campina Grande (PB). 2019. 314f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019.

BARAJAS, L.F.C. Ciudades cerradas, libros abiertos. *Revista Ciudades*, RNIU, Pueblo, México, n. 59, p. 58-64, jul./set. 2002.

BASSUL, José Roberto. *Estatuto da Cidade: quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Imprensa/ Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

CALDEIRA, T. *Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: 3d/Edusp, 2000.

CARDOSO, M. F. T. C. Campina Grande e sua função como capital regional. *Revista Brasileira de Geografia*, ano XXV, n. 4, p. 415-452, 1963.

CARVALHO, M.B. Análise da expansão do perímetro urbano de Campina Grande – PB: identificação de vazios urbanos, áreas agrícolas e cenários de ocupação. 2017. 64f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) – Universidade Federal de Campina Grande, Campina Grande, 2017.

COSTA, L B. *Estruturação da cidade de Campina Grande: As estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário*. 2023. 194f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013.

DAVES, M. *City of Quart*. Excavating the Future in Los Angeles. Nova York: Vintage Books, 1992.

DARIO, J. *Geographie d'une ville fragmentee: morphogenese, gouvernance des voies et impacts de la fermeture residentielle a Marseille*. Thèse présentée pour obtenir le grade universitaire de Docteur. Ecole doctorale 355 Espaces, Cultures, Sociétés. Laboratoire Population Environnement Développement UMR 151 AMU-IRD. Partenaire socioéconomique: Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme (Ville de Marseille), 2019.

DIAS, L. P. *Do real ao simulacro: A produção dos espaços residenciais fechados em Mossoró/RN (Alphaville, Quintas do lago e Sunville)*. 2019. 152f. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Dinâmicas Territoriais do Semiárido) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Dinâmicas Territoriais do Semiárido, Departamento de Economia. Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, Pau dos Ferros, 2019.

ELIAS, D.; PEQUENO, R. Mossoró: o novo espaço da produção globalizada e aprofundamento das desigualdades socioespaciais. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R. (Orgs.). *Agentes econômicos, reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró*. São Paulo: Expressão Popular, 2010. p. 101-283 (Série Cidades em Transição).

FREITAS, E. L. H. *Loteamento fechados*. 2008. 203f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

GABE, Matheus. *Flexibilização do perímetro urbano e suas repercussões sobre a expansão urbana: estudo de Lajeado/RS (1984-2016)*. 2017. 208 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2017.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Regiões de Influência das Cidades: 2007*. Rio de Janeiro: IBGE, 2007.

_____. *Censo demográfico: 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

_____. *Regiões de Influência das Cidades: 2018*. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

_____. *Censo demográfico: 2022*. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

LEONELLI, G. C. V. *A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766: debates e propostas do início do séc. XX a 1979*. 2010. 308 f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

_____. Loteamentos e Condomínios: lei para que, lei para quem? Mas qual lei? In: XV ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 15., 2013, Recife. *Anais...* Recife: ANPUR, 2013. p. 1-8. Disponível em: <https://bit.ly/306t0ip>. Acesso em: 07 out. 2021.

_____. Técnica e Política na elaboração da Lei Federal de Loteamentos, nº 6.766, de 1979. In: FELDMAN, S. (Org.). *Instituições de Urbanismo no Brasil 1930-1979*. 1. ed. São Paulo: Annablume, 2021, v. 1. p. 187-212.

LIMA, A. M. *Condomínios Horizontais Fechados e o uso do solo urbano em Campina Grande PB (2000-2017)*. 2018. 119f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2018.

LIMA, J. B. S. *Bairros planejados? análise de uma tendência de parcelamento urbano em Campina Grande (PB)*. 2022. 167f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Campina Grande, Campina Grande, 2022.

MAIA, D. S. Habitação popular e o processo de periferização e de fragmentação urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa-PB e Campina Grande-PB. *Revista Geosul*, v. 29, n. 58, p. 89-113, 2014.

_____; MIRANDA, L. I. B. de; MORAES, D. A. de; SPINELLI, J.; ARAÚJO, C. M. de. A expansão periférica de Campina Grande (PB): entre a habitação de interesse social e os condomínios fechados. In: CALIXTO, M. J. M. S.; REDÓN, S. M. (Orgs.). *Programa minha casa minha vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras*. Porto Alegre: TotalBooks, 2021.

MOCCI, M.; LEONELLI, G. Expansão urbana na legislação urbana brasileira: uma revisão temporal. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 7, n. 13, p. 61-80, jul./dez. 2021.

PINHEIRO, K. L. C. B. *O processo de urbanização da cidade de Mossoró: dos processos históricos à estrutura urbana atual*. 2006. 247 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006.

SALLES, M. C. T. *Análise das potencialidades e fragilidades da política urbana e ambiental do município de Mossoró (RN)*. 2013. 166 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Ciências Naturais, Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, Mossoró, 2013.

SANTORO, P. F. *Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas*. 2012. 361f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

_____. Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v.16, n.1, p.169-187, 2014. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/3837/4627>. Acesso em: 10 mar. 2023.

SOARES, V. C. P. de L. e C. Condomínios fechados horizontais em Mossoró-RN: O paraíso construído entre muros. 2018. 292 F. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais e Humanas, Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, Mossoró, 2018.

SOUZA, A. S.; MELO, J. A. B.; FRANCISCO, P. R. M. Estudo das consequências da expansão imobiliária sobre Unidade de Conservação Ambiental: um caso do Parque Estadual do Poeta. *Revista Polêmica*, v. 12, n. 4, p. 799-808, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). *Cidades médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 233-253.

_____; GÓES, E.M. *Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

Recebido em: 15/12/2023. Aceito em: 04/05/2024.

Notas

¹ Na literatura internacional, as nomenclaturas adotadas para abordar a temática da produção habitacional intramuros são as mais diversas. Nos Estados Unidos, são denominados como “*gated communities*” (Davis, 1992); na França, como “*résidences fermées*” (Dario, 2019); na América Latina, utilizam-se expressões como “*ciudad amurallada*”, “*ciudad blindada*”, “*insulas urbanas privatiza-*

das”, “*fraccionamientos*”, “*barrios cerrados*” (Barajas, 2002). No Brasil, são abordados como “enclaves fortificados” (Caldeira, 2000), “loteamentos fechados” (Freitas, 2008), “espaços residenciais fechados” (Sposito e Góes, 2013) ou simplesmente e popularmente conhecido como condomínios horizontais fechados. Optamos por utilizar a nomenclatura “espaços residenciais fechados”, pois o termo cunhado por Sposito e Góes (2013) se distancia da contradição legal e se aproxima da forma e do conteúdo desta tipologia habitacional: o *habitat* intramuros e as práticas espaciais extramuros.

² O projeto de pesquisa “Urbanização Contemporânea: (Re)estruturação e Desigualdades Socioespaciais” é financiada pela Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado da Paraíba, FAPESQ e pelo CNPQ através do Edital PRONEX (Outorga 013/2019).

³ No caso de Mossoró, os espaços residenciais fechados “Copacabana e Américas” foram aprovados como loteamentos de acesso controlado no ano de 2021.

⁴ Em 2010, a 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Mossoró, a defesa do consumidor, ingressou com Ação Civil Pública, Processo Judicial N° 0016030-08.2010.8.20.0106 contra as empresas responsáveis do Quintas do Lago e Alphaville, requerendo adequação do registro civil dos imóveis de loteamentos para condomínios fechados, alegando veiculação da propaganda enganosa aos consumidores. Através do link: https://www.jusbrasil.com.br/processos/130023370/processo-n-001XXXX-0820108200106-do-tjrn?query_id=b00afb06-78b4-427b-8c9a-c6cc1a6e3580, é possível verificar maiores informações sobre a Ação. Na atualização de 11/04/2011, foi requerido o cancelamento do registro cartorário de Loteamento, procedendo o registro como Condomínio Fechado, realizando o pagamento das correspondentes despesas. Na hipótese de descumprimento das medidas, seria cobrada à razão de R\$1.000,00 (hum mil reais), a partir do 91º dia da efetivação da liminar. Foi requerida também a indenização pelo dano moral coletivo, no valor de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), acrescido de juros legais e correção monetária, bem como repercussão onerosa em execução fiscal, IPTU e demolição de construções em vias públicas. Na atualização de 04/10/2018, por unanimidade dos votos, foi decidido apenas pela indenização por danos morais coletivos 50.000,00 (cinquenta mil reais) e excluída a obrigação de cancelamento do registro cartorário dos Loteamentos e suas respectivas alterações para Condomínios Fechados.