

# Origem e Impacto dos Enclaves Territoriais na Perspectiva da Fragmentação

**Origin and impact of territorial enclaves from the perspective of fragmentation**

**Maria Clélia Lustosa Costa<sup>1</sup>** 

**Fabiano Lucas da Silva Freitas<sup>2</sup>** 

## Palavras-chave

Insegurança Urbana  
Segregação  
Condomínios Horizontais

## Resumo

A pesquisa vislumbra novas perspectivas para compreensão de um processo socioespacial com distinções nítidas do padrão de segregação centro-periferia para o modelo de fragmentação. Este artigo analisa a expansão dos enclaves territoriais em diferentes escalas, fazendo uma investigação comparativa da ampliação e concentração dos condomínios residenciais horizontais nas principais cidades brasileiras. Desse modo, foram definidas as categorias, os diferentes níveis de análise, as escalas temporal e geográfica, os tipos de impactos e processos socioespaciais. Foi utilizado a variável casa de vila ou em condomínio, na categoria dos domicílios particulares permanentes, no censo demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), referente ao ano de 2022 e dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) para delimitar os setores de alta concentração de enclaves residenciais horizontais. Nesse âmbito, o tecido socioespacial da Região Metropolitana de Fortaleza vem passado por significativas transformações resultantes de novos empreendimentos com barreiras físicas e acessos controlados e vigiados que produzem um distanciamento social com proximidade física. O estudo aponta para uma reorganização do tecido urbano metropolitano em direção à fragmentação urbana em trechos específicos de Fortaleza e dos municípios do seu entorno (Aquiraz e Eusébio). Há um aparecimento de diversos tipos de enclaves residenciais, nos quais possuem uma grande variedade de equipamentos de lazer, comércio e serviços dentro de seus perímetros, que confere a eles uma enorme autonomia em relação à cidade tradicional. Nessa situação, os padrões residenciais têm como base a insegurança urbana que redimensiona a vida cotidiana e implanta novas formas de separação dos grupos e rupturas físicas.

## Keywords

Urban Insecurity  
Segregation  
Horizontal Condominiums

## Abstract

The research presents new perspectives on understanding a socio-spatial process, clearly distinguishing between the center-periphery segregation pattern and the fragmentation model. This article analyzes the expansion of territorial enclaves at various scales, offering a comparative investigation of the growth and concentration of horizontal residential condominiums in major Brazilian cities. Therefore, the categories, various levels of analysis, temporal and geographical scales, types of impacts, and socio-spatial processes were defined. The terms "row house" or "condominium house" were used in the category of permanent private households in the demographic census conducted by the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE) in 2022. Additionally, data from the Economic Research Institute Foundation (Fipe) were utilized to identify sectors with a high concentration of horizontal residential enclaves. In this context, the socio-spatial structure of the Metropolitan Region of Fortaleza has undergone significant changes due to new developments featuring physical barriers and controlled access. These changes create social distancing despite physical proximity. The study points to a reorganization of the metropolitan urban fabric towards urban fragmentation in specific sections of Fortaleza and its neighboring municipalities, Aquiraz and Eusébio. There is an emergence of diverse types of residential enclaves that offer a wide range of leisure facilities, commerce, and services within their perimeters. This provides them with significant autonomy compared to the traditional city. In this context, residential patterns are influenced by urban insecurity, which reshapes daily life and establishes new forms of social separation and physical divides.

## INTRODUÇÃO

As primeiras áreas residenciais exclusivas, com alguns traços semelhantes aos atuais condomínios fechados (CFs), desenvolveram-se a partir da combinação de propostas urbanísticas heterogêneas em países anglo-saxões, mas, nos dias de hoje, a implantação excessiva destes produtos imobiliários é um fenômeno verificado em diversos países do mundo. No Brasil, a reestruturação do mercado imobiliário-financeiro e o aumento da insegurança urbana, sobretudo a partir dos anos de 1990, levaram a reformulação das estratégias imobiliárias com base na produção e oferta de modelos residenciais vigiados e de acesso restrito nas grandes e médias cidades, com ênfase para Região Metropolitana de Fortaleza (RMF).

Sendo assim, este artigo discute, fundamentalmente, o aumento da quantidade de enclaves residenciais horizontais nas principais cidades brasileiras. O número expressivo destes empreendimentos residenciais tem sido justificado pelo aumento do sentimento de medo e da sensação de insegurança urbana em muitas cidades e ocasiona impactos expressivos no tecido urbano. Então, eles integram um modelo residencial que prioriza o confinamento da vida social em espaços de uso coletivo restritos aos condôminos. Tal proposta combina o erguimento de barreiras físicas, entrada controlada (guaritas) com uso de aparatos de segurança, serviços de monitoramento e vigilância, acrescida de medidas de patrulhamento e guarda armada dentro e no entorno dos empreendimentos.

Nessa perspectiva, os padrões residenciais vêm sendo redesenhados com base numa estética do temor, em que a arquitetura do medo condiciona a vida cotidiana, modifica os percursos urbanos e fixa novas formas de separação física e rupturas físicas dos territórios. O local tradicional das interações entre as pessoas — os espaços públicos — “*adquieren un nuevo sentido en una ciudad que progresivamente se va cercando entre muros*” (Schachter, 2015, p. 86).

É nesse cenário que se a preconiza a “supressão” dos espaços públicos (Davis, 1993) e o aumento da fobia social (Bauman, 2007) ou escapismo das elites (Souza, 2008). O pânico de participar da vida urbana real, ante o perigo e a ameaça, incentiva a produção de ilhas de similaridade e semelhanças, que são comunidades homogêneas fechadas para alteridade externa (Caldeira, 2000; Gomes, 2006).

Dito isto, emprega-se a categoria enclaves territoriais, concebida inicialmente pela geógrafa portuguesa, Salgueiro (1998, p.39), para tipificar os empreendimentos sem continuidade com o tecido socioespacial que os cerca, revelando “um aumento intenso da diferenciação e rupturas entre os vários grupos, organizações e territórios”. Caldeira (2000, p. 259) utiliza expressão muito semelhante, enclaves fortificados, para adjetivar a segregação contemporânea, pronunciada por novos empreendimentos urbanos que têm em comum o fato de serem espaços residenciais, comerciais ou de lazer delimitados por muros/grades, monitorados e vigiados. E, mais do que isso, eles valorizam o privado e menosprezam aquilo que é público e aberto; “são espaços relativamente autônomos, independentes do seu entorno”.

De certo modo, quase todo empreendimento residencial multifamiliar ou unifamiliar, na época atual, dispõe de certos aspectos típicos de um condomínio fechado, contudo, aqui, reserva-se o termo “enclave residencial horizontal” somente para os empreendimentos unifamiliares murados, dotados de artifícios de proteção, complementados com equipamentos de lazer e serviços.

Desse modo, o presente artigo busca explicar a origem e expansão dos enclaves territoriais em diferentes escalas, fazendo uma análise comparativa da expansão e concentração dos condomínios residenciais horizontais nas principais cidades brasileiras e, particularmente, na Região Metropolitana de Fortaleza. Destaca-se a mudança do modelo de segregação dual (centro-periferia) em direção ao padrão de fragmentação urbana em trechos específicos da RMF.

Quanto aos procedimentos metodológicos, definiram-se as categorias, os diferentes níveis de análise, as escalas (temporal e geográfica) e os tipos de impactos e processos socioespaciais desenvolvidos no objeto de estudo. Do ponto de vista da contribuição teórico-metodológica, a articulação entre a escalas metropolitana e municipal permite problematizar e avaliar os impactos da implantação excessiva de condomínios residenciais horizontais na Região Metropolitana de Fortaleza.

A variável casa de vila ou em condomínio, na categoria dos domicílios particulares permanentes, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), permitiu a comparação da quantidade de residenciais delimitadas por algum tipo de barreira física e controle da entrada. Com base nesses dados, estabeleceu-se, ainda, a escolha de São Paulo, Rio de Janeiro; Belo Horizonte; Porto Alegre;

Salvador; Recife e Fortaleza para avaliar a problemática levantada (IBGE, 2022). As informações da plataforma Zap Imóveis, variável de casa em condomínio, foram usadas para delimitação dos setores de elevada concentração de enclaves residenciais horizontais em Fortaleza (FIPE, 2025).

Por meio desse estudo, é possível realizar uma descrição e discussão da intensificação da diferenciação socioespacial e as descontinuidades físico-espaciais e sócio-territoriais na RMF. Desde a década 2000, vem ocorrendo uma expansão de condomínios residenciais horizontais que contêm ampla oferta de equipamentos de lazer e serviços nas áreas comuns, conformando uma menor dependência em relação à cidade. Tal modelo habitacional tem origem em concepções urbanísticas diversas, mas a sua expressiva expansão tem ocasionado diversos impactos no tecido urbano de muitas cidades.

## ORIGEM E A EXPANSÃO DOS ENCLAVES TERRITORIAIS

Muitas das características dos atuais enclaves residenciais foram, fundamentalmente, concebidas no modelo de Cidade-Jardim e no *New Urbanism* (Novo Urbanismo). Mas já na década de 1970, os condomínios fechados, usando uma terminologia bem mais abrangente, tornaram-se um componente importante na produção e organização do espaço urbano contemporâneo, trazendo impactos ao tecido das grandes cidades brasileiras.

A percepção de vulnerabilidade à criminalidade ordinária (e, dependendo do país, o temor de atentados terroristas esporádicos e preocupações étnico-raciais), fez prosperar uma nova forma de segregação espacial — a comunidade fechada, murada e privada denominada de *gated communities*. Para evitar intrusões em seus domínios privados, os norte-americanos, antecipadamente, optaram por viver atrás de muros e protegidos por mecanismos de segurança residencial (Blakely; Snyde, 1997; Souza, 2008; Davis, 1993).

Esses novos padrões residenciais já integram a paisagem urbana de diversos países como Portugal, França, Inglaterra, Holanda, Turquia, China, Rússia, Bulgária, Líbano, Brasil, México, Argentina, Chile, África do Sul, Angola, Índia, Malásia, Singapura e Austrália (Caldeira, 2000; Landman, 2000; Janoschka, 2002; Barajas, 2006; Souza, 2008; Raposo, 2012).

Quanto a origem, o modelo de Cidade-Jardim, no século XX, firma-se como uma

proposta urbanística bastante influente no mundo anglo-saxônico, sendo também indicada, por muitos autores, como influenciadora dos princípios do que se denomina de condomínios fechados (Caldeira, 2000; Raposo, 2012; Bizzio; Zuin, 2016).

O modelo de Cidade-Jardim influenciou o planejamento urbano de várias cidades do mundo, inclusive no Brasil, durante os anos de 1950 e 1960. Entretanto, muitos de seus ideais foram readaptados em projetos urbanos contemporâneos e, entre os aspectos “assimilados” pelos enclaves residenciais, destacam-se a relativa autonomia em relação à cidade tradicional, a baixa densidade demográfica e a localização desses empreendimentos nos subúrbios ou nos municípios periféricos das regiões metropolitanas.

Contudo afirmar a origem dos condomínios fechados proveniente somente do ideário de Cidade-Jardim não retrata a complexidade do fenômeno em questão, pois vários princípios atribuídos aos condomínios exclusivos são resultantes de influências complexas e heterogêneas, como alerta Caldeira (2000).

Segundo Freitas (2019) a década de 1970 é um período marcado pela reação à forma tradicional de se “pensar” à cidade. Nessa perspectiva, o *New Urbanism* (Novo Urbanismo) se apresenta como uma das tendências urbanísticas contemporâneas que, utilizando-se de estilos vigentes e do passado, influiu, profundamente, o modelo de condomínios fechados. Esteticamente, este movimento está atrelado ao Pós-Modernismo e originou-se nos EUA, adquirindo grande evidência nas décadas de 1980 e 1990.

Por consequência, muitas das concepções do Novo Urbanismo, com seus princípios formalmente firmados em 1996, foram seletivamente aplicadas aos enclaves residenciais, por exemplo, o gerenciamento privado das áreas residenciais, a produção de áreas socioecononomicamente homogêneas, a disposição de equipamentos de lazer e serviços privados, a retenção de espaços naturais para o usufruto exclusivo dos condôminos e o próprio resgate de muitos princípios do ideário de Cidade-Jardim.

Deve-se ressaltar que em razão da influência dos primeiros *gated communities*, a noção de condomínio fechado se confunde com o sentido de comunidade, sendo ocasionalmente tidos como sinônimos. Porém, no decorrer do tempo tais empreendimentos imobiliários foram adicionando artifícios da arquitetura defensiva e transformaram a forma de como os grupos sociais hegemônicos se relacionam com outros

espaços da cidade (Caldeira, 2000). Por esse ângulo, Blackely e Snyder (1997) são enfáticos: a fusão de associações de moradores e *gated communities* (comunidades com barreiras, no sentido literal do termo) resultou num padrão habitacional baseado no status e isolamento social.

Logo, o atual modelo de condomínios exclusivos é resultado de influências heterogêneas que incorporam, direta ou indiretamente, práticas e princípios urbanísticos do passado para projetos contemporâneos. Sendo assim, certos artifícios (ou estratégias de controle territorial) ratificam apenas o interesse de separação dos grupos sociais de renda média e alta para os *gated communities* (Blackely; Snyder, 1997; Caldeira, 2000; Souza, 2008).

O aumento da sensação de insegurança é um subterfúgio “alegado” pelas elites para se protegerem em conjuntos residências murados e vigiados nas cidades latino-americanas como

Guadalajara (Barajas, 2006; Núñez; Alvis, 2014), Buenos Aires (Prévôt-schapira, 2001; Janoschka, 2002), Santiago do Chile (Lencioni, 2011), São Paulo (Caldeira, 2000; D'ottaviano, 2008), Rio de Janeiro (Lago, 2002) e Fortaleza (Freitas; Costa, 2022); e, até mesmo, nas cidades médias brasileiras como Marília, Presidente Prudente e Ribeirão Preto (Miño, 2004; Zandonadi, 2008; Dal Pozzo, 2015).

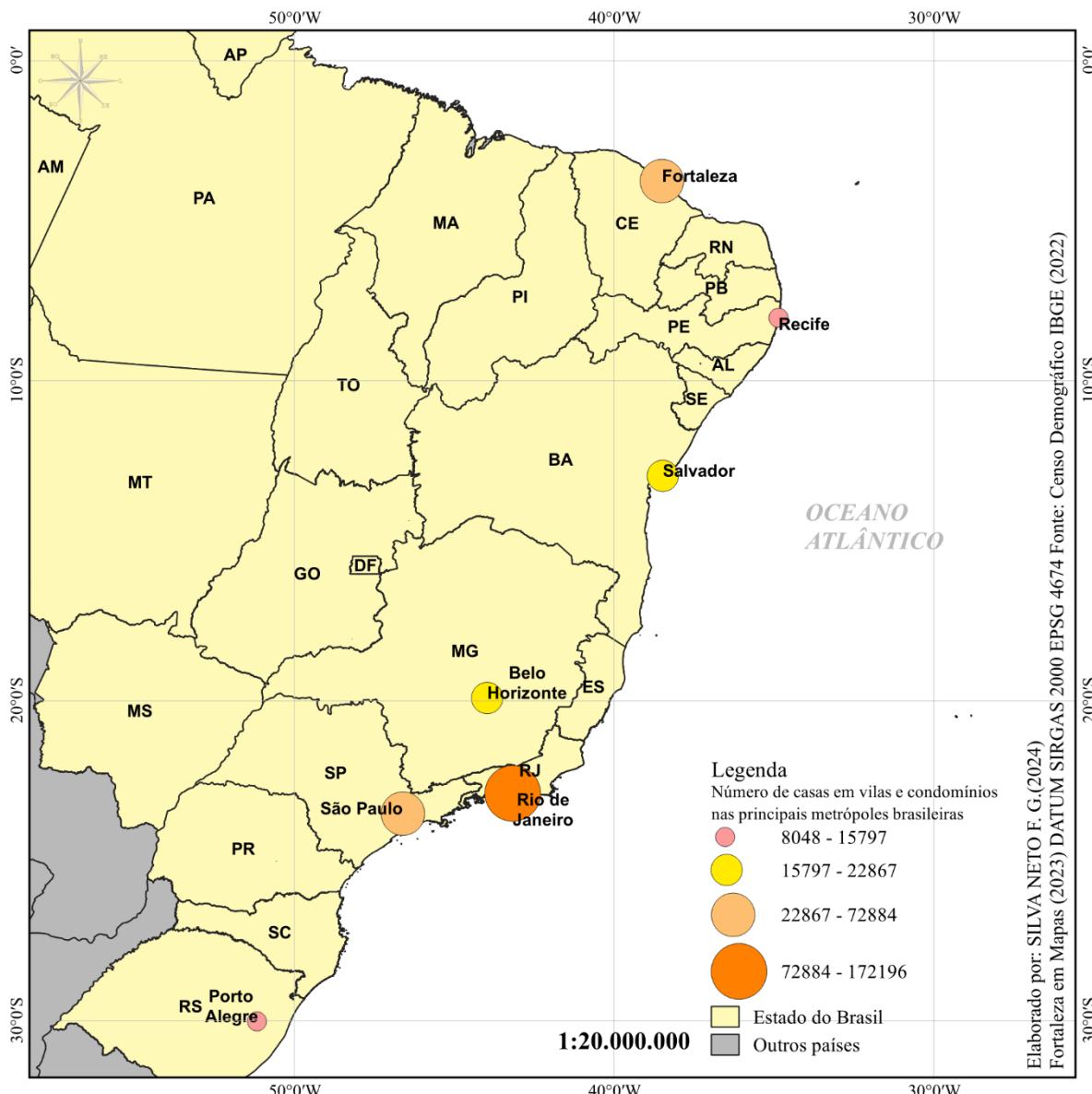
Nesse sentido, a contagem de conjunto residenciais, com algum tipo de restrição ao acesso, alcançou 172.196 domicílios em Rio de Janeiro, 72.884 domicílios em São Paulo e 59.310 domicílios em Fortaleza, sendo registrado um aumento de 8,3% para esta última cidade em relação ao ano do censo demográfico, do IBGE (2010). De acordo com o Censo do IBGE (2022), as cidades do Rio de Janeiro e Fortaleza contavam com concentrações bem superiores as demais capitais destacadas, apontando percentuais na ordem de 5,90% e 5,73%, respectivamente (Tabela 1 e Figura 1).

**Tabela 1** – População, total de domicílios, número de moradores em casa de vilas ou condomínios entre as principais cidades brasileiras

Municípios	Total De Domicílios Por Município	Nº De Hab. Por Município	Nº Abs. De Casa Em Vila Ou Condomínio	% De Casas Em Vila Ou Condomínio
São Paulo	4.996.529	11.451.999	72.884	1,46
Rio de Janeiro	2.920.214	6.221.223	172.196	5,90
Belo Horizonte	1.027.170	2.315.560	22.867	2,23
Porto Alegre	687.679	1.332.885	15.797	2,30
Salvador	1.312.383	2.417.678	21.211	1,62
Recife	644.213	1.488.547	8.048	1,25
Fortaleza	1.034.611	2.428.708	59.310	5,73

Fonte: IBGE (2022). Elaborado pelos autores (2025).

Figura 1 – Número de casa e vilas nas principais cidades brasileiras



Um dado intrigante reside no elevado número de enclaves residenciais de pequeno e médio porte na cidade de Fortaleza. Por consequência, a expansão de casas em vila ou condomínio é uma das facetas da atual renovação urbana e do reordenamento residencial das categorias de rendimentos médio e alto. No contexto metropolitano, acontece principalmente a expansão de condomínios residenciais horizontais e loteamentos fechados implantados em grandes glebas nos trechos periféricos à Fortaleza. O município de Aquiraz possui a maior taxa de concentração de condomínios exclusivos da RMF, contado com 10.633 de casas em conjuntos residenciais com acesso restrito, o que equivale a 22,94% do total de domicílios. Eusébio possui a segunda maior

com 16,08% (4.732 domicílios) das pessoas morando em casas em vila ou condomínio.

Então, vários estudos (Caldéira, 2000; D'ottaviano, 2008; Dal Pozzo, 2015, Santos, 2015, Freitas; Costa, 2022) apontam que o aumento significativo do número de condomínios fechados tem sido capaz de modificar a configuração espacial dos aglomerados urbanos postos em destaque. Por conta disso, um número significativo de estudiosos dedica-se a avaliar o impacto dos enclaves territoriais na estrutura do tecido urbano (Becker, 2005; Souza, 2008; Sposito; Goes, 2013; Turczyn, 2013; Alas, 2013; Scioti, 2016).

Por isso, os diferentes níveis de segmentação físico-espacial e social variam conforme as características morfológicas dos conjuntos

residenciais fechados, porém tanto os condomínios horizontais de uso exclusivamente residencial quanto os de uso misto (combinação de moradia, comércio e de serviços) possuem como princípio básico: a inexistência de conexões à cidade tradicional, controle e contenção sócio-territorial entre o espaço público e privado, o que traz sérios impactos socioespaciais para o desenvolvimento urbano das cidades.

Os grandes loteamentos fechados e os supercondomínios (grandes empreendimentos verticais com ampla diversidade de opções de lazer e serviços) produzem impactos expressivos na organização urbana por causa de suas enormes dimensões e pelo avançado grau de autonomia.

Os loteamentos fechados e loteamentos de uso múltiplo, em particular, produzem impactos socioespaciais significativo no tecido urbano. Porém o aumento da insegurança, explorado nas peças publicitárias, tem justificado a ampliação das áreas de lazer e serviços também nos espaços residenciais de pequeno porte. Já os conjuntos unifamiliares de médio e grande porte podem contar com shoppings centers, academias, equipamentos esportivos e recreativos, bancos, escolas, etc. tornando-os empreendimentos residenciais cada vez com menos interação com a cidade convencional (Freitas, 2019).

Dessa forma, a intensidade e a forma, dos efeitos no espaço urbano, variam conforme o tamanho do enclave residencial, das estratégias de contenção sócio-espacial (barreiras físicas, guaritas e sistemas de vigilâncias e segurança), e também das práticas socioespaciais estabelecidas entre as camadas sociais superiores e médias, desconexas com as imediações e com o restante da cidade.

Janoschka e Glasze (2003) propõem uma investigação mais ampla da ruptura do tecido socioespacial mediante três níveis analíticos: fragmentação físico-material; fragmentação político-territorial e a fragmentação social enquanto Freitas e Costa (2022) elaboraram uma tipologia que sintetiza cada um destes níveis analíticos adaptados à realidade da RMF.

Nessa situação, a busca por maior nível de controle das imprevisibilidades e de insegurança

urbana redireciona as práticas socioespaciais para os espaços de consumo segmentado como shopping centers, supermercados e hipermercados (Dal Pozzo, 2015). A limitação da mobilidade urbana se traduz numa seletividade espacial para realização de atividades de trabalho, lazer e serviços em empreendimentos considerados seguros.

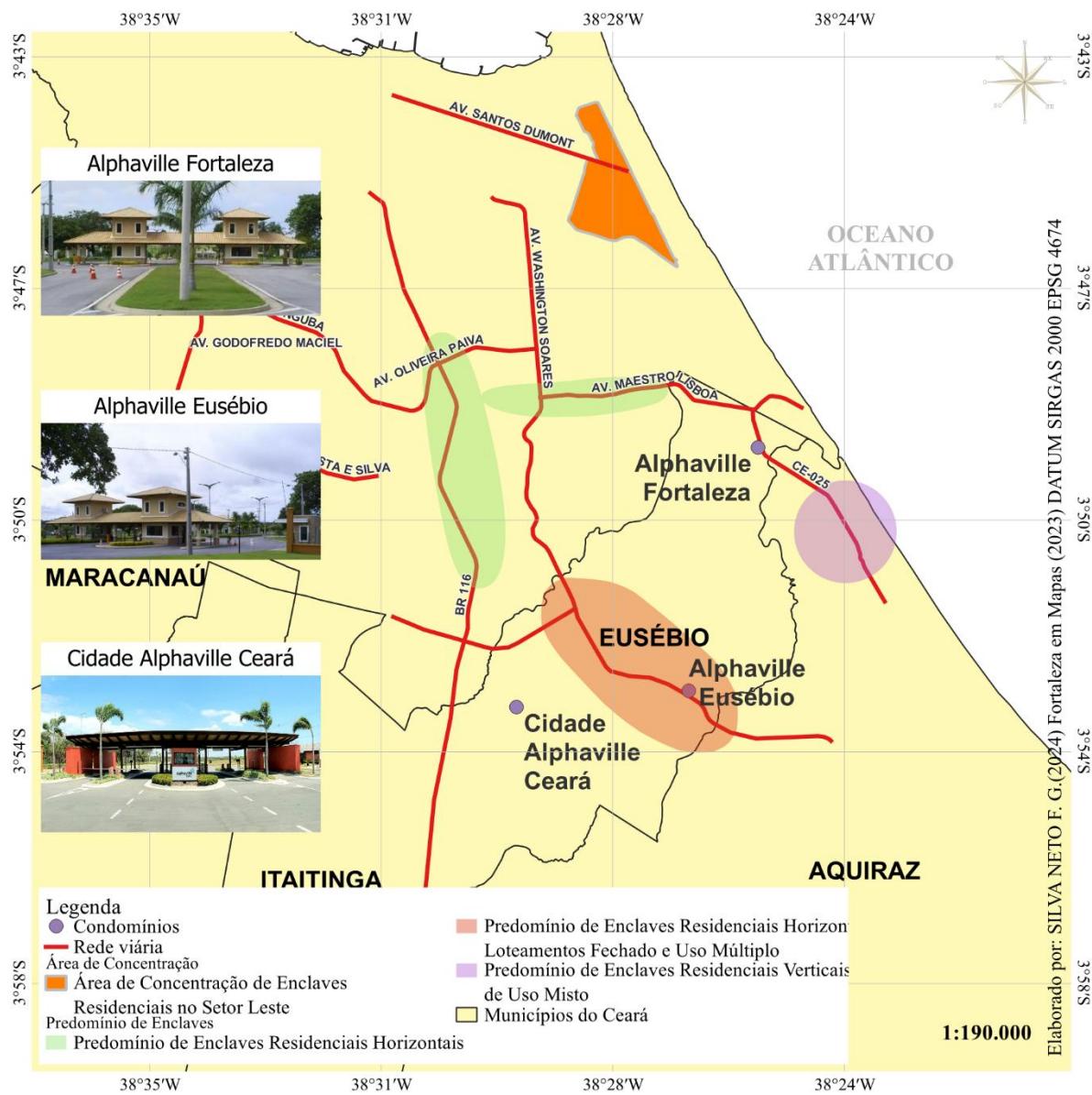
Portanto, a origem dos enclaves territoriais deve-se a influência de proposições urbanísticas do passado, mas vem ocorrendo uma diversificação dos tipos de enclaves fortificados promovida pelos agentes imobiliários, com destaque para os equipamentos de consumo e lazer dos empreendimentos para moradia, incluindo o acréscimo do porte físico de vários tipos enclaves residenciais que fragmentam o tecido urbano da RMF.

## EXPANSÃO E IMPACTO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS NA RMF

Desde o final dos anos 1990, observa-se a produção mais intensa de enclaves territoriais, particularmente de condomínios horizontais, “loteamentos fechados” e loteamento de uso múltiplo na RMF. Esses empreendimentos, contornados por muros, grades e cercas e de relativa autonomia, começaram a se instalar no setor sudeste da cidade de Fortaleza, acelerando o processo de fragmentação socioespacial, e estão se espalhando por outros setores de municípios adjacentes à capital cearense.

Nos enclaves territoriais, os grupos sociais estão relativamente próximos, porém as barreiras físicas e os artifícios de proteção/seurança reduzem ou anulam a possibilidade de uma maior interação entre os diferentes. Tal situação tem produzido trechos, situados próximos à Av. Washington Soares, em Fortaleza, com elevada densidade de condomínios horizontais de pequeno e médio porte e com tendência a uma acentuada fragmentação físico-espacial, sócio-territorial e social (Figura 2).

Figura 2 – Setores de elevada concentração de enclaves residenciais no vetor sudeste de expansão metropolitana



Fonte: Elaborado por Silva (2024).

Nesse contexto, verifica-se um deslocamento residencial de alguns estratos de renda média-alta na direção leste-sudeste. No entanto a diferença desse novo movimento reside, muitas vezes, na proximidade espacial às camadas populares e no erguimento de muros que separam física e socialmente os distintos grupos sociais. Vale esclarecer que embora, ainda, persista uma forte concentração das elites fortalezenses nos bairros Aldeota, Meireles, Varjota, Dionísio Torres, Fátima, Cocó e Papicu, percebe-se uma redistribuição deste segmento em direção aos espaços periurbanos ou no entorno da cidade de Fortaleza (Bernal, 2004; Fuck Junior, 2004; Monteiro, 2007; Diógenes, 2012; Santos, 2015).

Certamente, o modelo de empreendimento com maior potencial de fragmentação na RMF é o condomínio de uso múltiplo do tipo Alphaville ou similares. Estes possuem toda uma infraestrutura com atividades de serviço, comércio e lazer dentro dos próprios enclaves residenciais como o Alphaville Fortaleza, Alphaville Eusébio e Alphaville Ceará. Na verdade, estes enclaves territoriais são verdadeiras cidades dotadas de praças, barzinhos, *skate park*, quadra *streetball*, uma imensa área verde, piscina, restaurante e shopping center, dentre outros equipamentos e serviços.

Freitas (2019) defende que o aumento da sensação de insegurança tornou-se um fator

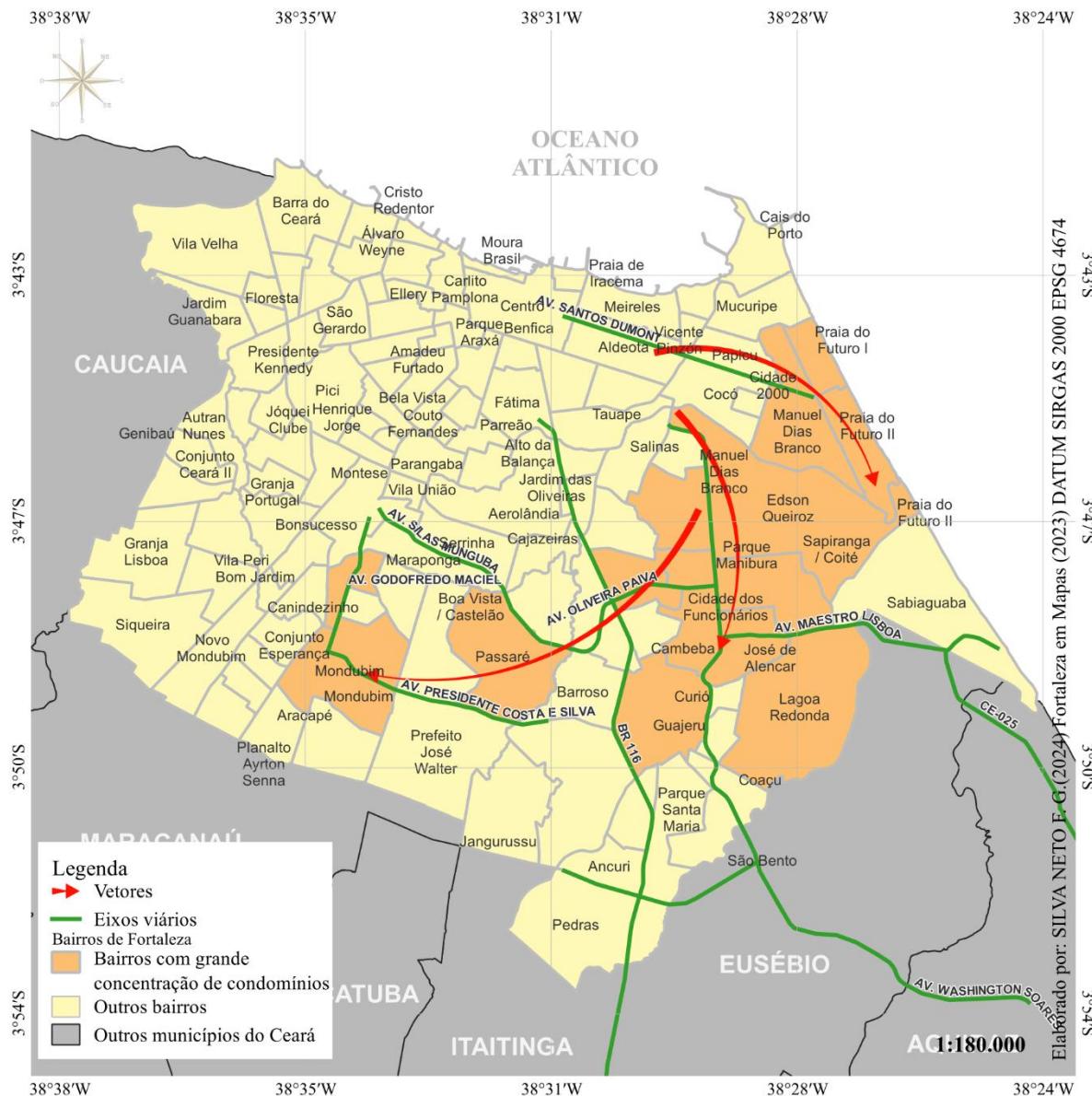
primordial da reorganização do espaço metropolitano. O pânico da criminalidade violenta e a cultura do medo impulsionam o crescimento da cidade vertical e horizontalmente de forma fragmentada. Nesse âmbito, os altos índices de delitos de crimes violentos, verificados nos bairros localizados no setor centro-leste, é uma condição relevante na autossegregação das camadas de renda média-alta com destino aos enclaves residenciais, localizados no setor sudeste de Fortaleza. Nesta região, os enormes muros e cercas elétricas contornam quarteirões inteiros de condomínios horizontais de bairros com camadas sociais de renda média e alta.

Na Região Metropolitana de Fortaleza, a assertiva que a concentração de condomínios fechados se encontra, majoritariamente, nos espaços circunvizinhos ao município polo deve ser relativizada, já que o município de Fortaleza possui o maior número de enclaves residenciais horizontais, sobretudo no vetor sudeste de crescimento urbano e expansão metropolitana. Ressalta-se que por conta da Lei de Usos e

Ocupação do Solo (Fortaleza, 2017), cada condomínio só pode ocupar a área de um quarteirão (10.000 ou 12.500 m<sup>2</sup>), enquanto os dos municípios metropolitanos atingem números bem superiores e criam verdadeiras cidades, grandes produtos imobiliários que combinam usos residenciais, comercial, turismo ou lazer no mesmo empreendimento.

No município de Fortaleza, encontra-se uma parte (bairros De Lourdes e Manuel Dias Branco), fronteiriça à Av. Santos Dumont (via que possibilita conexões entre a centralidade da Aldeota ao setor lesta da cidade), com múltiplos conjuntos residenciais horizontais que se distinguem do padrão multifamiliar característico dos bairros circunjacentes como Papicu, Cocó e Guararapes. Nessa situação, os condomínios horizontais de luxo, catalogados nos bairros De Lourdes e Manuel Dias Branco, são excentricidades no contexto da ocupação e produção imobiliária do setor centro-leste (Figura 3).

Figura 3 – Vetores de concentração de condomínios horizontais em Fortaleza



Fonte: Elaborado por Silva (2024). Organizado pelos autores a partir dos dados da FIPE (2025).

Nesse sentido, a análise da localização dos enclaves residenciais permitiu identificar uma acentuada concentração espacial de enclaves territoriais que se estende desde os bairros De Lourdes, Manuel Dias Branco, Praia do Futuro I e II até uma ampla zona formada pelo Edson Queiroz, Sapiranga/Coité, José de Alencar (outrora Alagadiço Novo), Lagoa Redonda, Cidade dos Funcionários, Engenheiro Luciano Cavalcante, Parque Manibura e Cambeba, dentre outros (Figura 3).

Reiterando, a maioria dos outros empreendimentos imobiliários deste tipo se localiza ao longo de importantes eixos viários municipais ou rodovias estaduais, sobretudo nas imediações da Av. Washington Soares/CE-040 (trecho inicial do vetor sudeste de expansão metropolitana) e na Av. Maestro de Lisboa/CE-

025. A proximidade dos enclaves residenciais à centralidade linear da Av. Washington Soares/CE-040 propicia uma boa acessibilidade aos equipamentos públicos e privados como shopping centers, *malls*, escritórios, grandes lojas e hipermercados, centro de convenções, fórum Clóvis Beviláqua, escolas e universidades particulares da região.

Na porção sul, do município de Fortaleza, a elevação da quantidade de condomínios unifamiliares, destinado às camadas de renda média e média-baixa, está situada nos bairros Passaré, Maraponga e Mondubim, permitindo uma combinação de fragmentos de horizontalidades ao lado de edifícios de apartamentos nos quais se sobrepõem ao tecido urbano tradicional. Estes bairros passam por intensa transformação nas suas paisagens e

valorização imobiliária, em função do forte desenvolvimento comercial nas principais vias que lhe dão acesso que são a Av. Godofredo Maciel, Av. Presidente Costa e Silva (Perimetral) e Av. Silas Munguba e, aliás, integram a área de influência da centralidade da Parangaba.

Nesse segmento, a autossegregação das elites para esses enclaves territoriais, protegidos por barreiras físicas e serviços de segurança privada, é um fator primordial na fragmentação da cidade contemporânea (Salgueiro, 1998; Caldeira, 2000; Souza, 2008; Sposito, 2013; Dal Pozzo, 2015). Por conseguinte, a atual forma de crescimento urbano, nos mais recentes vetores de expansão metropolitana (setor sudeste e sul) de Fortaleza, tem se dado por dinâmicas próprias e diferenciadas do padrão centro-periferia.

Em vista disso, é inegável que a contiguidade espacial centro-periferia “deprecia-se” pela multiplicação de enclaves territoriais que destoam drasticamente de suas áreas adjacentes. Tudo isso refaz a compreensão do processo de segregação e auxilia a instalação de uma organização urbana descontínua, com forte restrição à acessibilidade e à mobilidade urbanas.

A fragmentação urbana também se desenvolve, de forma mais intensa, num trecho específico no município em Eusébio e Porto das Dunas (impulsionada pela rodovia CE 025 – Via Litorânea), estendendo-se para outras porções do litoral leste do município de Aquiraz.

Nos municípios de Eusébio e Aquiraz, os equipamentos fragmentadores do espaço urbano, predominantes, são os condomínios horizontais de médio e grande porte, “loteamentos fechados”, os loteamentos de uso múltiplo e os condomínios resorts ou de praia. Todos estão localizados nos arredores do município de Fortaleza e tornaram-se uma tendência nas duas primeiras décadas do século XX (Freitas; Costa, 2022).

Essas áreas se caracterizam pela enorme presença de conjuntos residenciais e comerciais que se fecham em muros, trazendo diferenças bruscas em relação ao tecido socioespacial circunvizinho. Dentre os megaprojetos implantados que circundam o município de Fortaleza, destacam-se os já mencionados loteamentos do tipo Alphaville, Quinta das Fontes, Park Eusébio, Quintas do Lago, Jardins Ibiza e os condomínios de praia Aquaville Resort, Beach Park Living, Resort Oceani, Condomínio Portugal Village, Porto Beach Residence e Resort Atlantic Palace.

Tal processo de urbanização se faz, cada vez mais, por grandes produtos imobiliários que

combinam usos residenciais, comercial, turismo ou lazer no mesmo empreendimento. Nesse setor, corre uma dinâmica própria na qual se ver uma confluência de parques temáticos, loteamentos e diversos condomínios de praia implantados paralelos à faixa litorânea do município de Aquiraz.

O Alphaville Ceará é um grande complexo imobiliário que possui o maior potencial de fragmentação da RMF. Ele conta com lotes que variam de 450 a 794 m<sup>2</sup>, dispondo de áreas comerciais, residenciais, serviços e áreas verdes. Este loteamento de uso múltiplo oferece um variado número de equipamentos e serviços e tem como propaganda principal a segurança e o lazer. A área total abrange 18.000 km<sup>2</sup> distribuídos na planta em Alphaville Ceará 1, Alphaville Ceará 2, Alphaville Ceará 3, Alphaville Terras Brasil 1, Alphaville Terras Brasil 2, Alphaville Terras Brasil 3 e Alphaville Terras Brasil 4. Por isso, esse enorme empreendimento possui acessos estratégicos através da BR 116 e CE 040, o que proporciona enormes impactos físicos-espaciais, territoriais e sociais (Alphaville, 2024).

De maneira geral, o tecido urbano da Região Metropolitana de Fortaleza tem passado por significativas mudanças, resultantes de novas lógicas de separação (aparição de barreiras físicas e de controle do acesso) e distanciamento social. Há uma sobreposição da segregação tradicional com outra que se caracteriza por uma acentuada segmentação em partes específicas de Fortaleza e no seu entorno, com o aparecimento de variados tipos de enclaves residenciais, nos quais contam com uma ampla variedade de equipamentos de lazer, serviços, e até equipamentos urbanos dentro de seus perímetros murados.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A origem dos enclaves territoriais remonta aos modelos urbanísticos de Cidade-jardim e Novo Urbanismo. Suas características foram moldadas para os novos empreendimentos imobiliários que se fecham em muros e possuem como justificativa o aumento da insegurança urbana. Por outro lado, esses elementos fragmentadores do espaço urbano, implantados de forma demasiada, tem o potencial de impactar o tecido urbano das cidades.

Na Região Metropolitana de Fortaleza, observa-se uma tendência das camadas sociais de rendas mais elevadas em deixar os espaços de uso comum e de convivência pública para

morarem em conjuntos residenciais murados dotados de áreas de lazer e serviços privados.

Inegavelmente, o pavor coletivo dos crimes ordinários e, recentemente, das ações perpetradas por organizações que comandam o tráfico de drogas local e nacional, tendem a aumentar as demandas por sistemas de segurança residencial e pelas novas modalidades de enclaves residenciais e comerciais na RMF.

Como resultado, tem-se a instituição de uma cidade fragmentada por muitas unidades residenciais autônomas, sem continuidade com o tecido socioespacial adjacente e intensifica as diferenciações entre áreas residenciais de distintos grupos sociais, mas espacialmente bem próximas.

Portanto, a oferta excessiva de variados tipos de enclaves territoriais se mostra inadequada para o desenvolvimento urbano, pois é vital o predomínio de espaços de convivência públicos e abertos. Deve-se atentar que a expansão excessiva e a elevada autonomia dos empreendimentos horizontais deve ser melhor gerenciadas para não acentuar as desigualdades socioespaciais inerentes às cidades brasileiras.

É importante que se faça uma avaliação dos impactos dos conjuntos residenciais horizontais, tomando como referência os tipos de enclaves territoriais, o grau de autonomia e os efeitos à mobilidade e à acessibilidade. O estudo, por sua vez, recomenda a criação de critérios e índices que avaliem os efeitos resultantes dos empreendimentos residenciais fechados e permitam problematizar e questionar os limites desse modelo residencial com base na fragmentação físico-espacial, fragmentação territorial e a fragmentação social.

## AGRADECIMENTOS

A Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará.

A rede de pesquisa Observatório das Metrópoles (INCT/CNPq).

Ao PRINT CAPES-UFC Geografia - Programa de Internacionalização da CAPES (PrInt) aplicado ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGGeo) da UFC.

## REFERÊNCIAS

ALAS, P. **O fenômeno dos supercondomínios:** a verticalização da metrópole paulistana no início do século XXI.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16135/tde-13082013-160537/pt-br.php>. Acesso em: 21 nov. 2019.

ALPHAVILLE. Cidade Alpha Ceará. 2024 Disponível em: <https://cidaddealphaceara.com/lancamento-alphaville/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

BARAJAS, L. F. C. Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara. In: **En Segregación social del espacio. Nuevos enfoques y patrones emergentes en México y Chile.** São Paulo: Universidade de São Paulo, 2006.

BAUMAN, Z. **Tempos líquidos.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed. 2007.

BERNAL, M. C. C. **A Metrópole Emergente:** a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza. Fortaleza: Editora UFC/Banco do Nordeste do Brasil S.A, 2004.

BECKER, D. **Condomínios horizontais fechados:** avaliação de desempenho interno e impacto físico-espacial no espaço urbano. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2005. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/7150>. Acesso em: 02 nov. 2017.

BIZZIO, M. R.; ZUIN, J. C. Soares. **A apropriação do ideário cidade-jardim nos condomínios residenciais fechados brasileiros, 2016.** Disponível em: <https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/17.198/6300>. Acesso em: 24 fev. 2025.

BLAKELY, E. J.; SNYDER, M. G. **Fortress America:** gated communities in the United States. Washington: Brookings Institution Press, 1997.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidades de Muros:** crime, segregação e cidadania em São Paulo. 34<sup>a</sup> ed. São Paulo: Edusp, 2000.

DAL POZZO, C. F. **Fragmentação socioespacial em cidade médias:** o território do consumo segmentado de Ribeirão e Presidente Prudente. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia – Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente-SP, 2015. Disponível em: [http://www2.fct.unesp.br/pos/geo/dis\\_teses/15/dr/clayton\\_pozzo.pdf](http://www2.fct.unesp.br/pos/geo/dis_teses/15/dr/clayton_pozzo.pdf). Acesso em: 12 fev. 2017.

- DIÓGENES, B. H. N. **Dinâmicas urbanas recentes da área metropolitana de Fortaleza**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU-USP. São Paulo, 2012. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-03122012-131144/en.php>. Acesso em: 18 fev. 2018.
- DAVIS, M. **Cidade de quartzo**: escavando o futuro em Los Angeles. São Paulo: Editora Página Aberta, 1993.
- D'OTTAVIANO; M. C. L. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo**: fim do modelo rico versus periferia pobre? Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP. São Paulo, 2008. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-25032010-091246/pt-br.php>. Acesso em: 08 ago. 2019.
- FORTALEZA (2017). **Lei n. 236/2017**. Dispõe sobre a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.
- FOTALEZA. Fortaleza em mapas (2023) DATUM SIRGAS 2000 EPSG 4674. 2023.
- FIPE. **Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (2025)**. São Paulo, 2025.
- FREITAS, L.S.F. **Fragmentação e Expansão urbana**: Espaços do Medo na Região Metropolitana de Fortaleza-Ceará. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal do Ceará – UFC. Fortaleza – CE, 2019. Disponível em: <http://www.repositorio.ufc.br/handle/riufc/52894>. Acesso em: 16 out. 2024.
- FREITAS, L.S.F.; COSTA, M.C. L. Insegurança urbana, fragmentação e enclaves Fortificados na Região Metropolitana de Fortaleza. **Mercator. Fortaleza**, v. 21, p.1-12, 2022. <https://doi.org/10.4215/rm2022.e21029iiI>
- FUCK JÚNIOR, S. C. F. Aspectos históricos da expansão urbana no sudeste do município de Fortaleza, Ceará – Brasil. **Caminhos de Geografia**. Uberlândia, v. 5, n.13, p.141-157, out. 2004. <https://doi.org/10.14393/RCG51315358>
- GOMES, P. C. C. **A condição urbana**: ensaios da Geopolítica da cidade. 2<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.
- HALL, P. **Cidades do amanhã**: uma história intelectual do planejamento e dos projetos urbanos no século XX. 4<sup>a</sup> ed. São Paulo: Perspectiva, 2016.
- JANOSCHKA, M. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. **EURE (Santiago)**. Santiago, v. 28, n.85, dez. 2002. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612002008500005>
- JANOSCHKA, M; GLASZE, G. Urbanizaciones cerradas: um modelo analítico. **CIUDADES**, México: Puebla, n. 59, p.9-20, jul-set. 2003. Disponível em: <http://www.michael-janoschka.de/en/urbanizaciones-cerradas-un-modelo-analitico/>. Acesso em: 24 nov. 2025.
- IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Censo Demográfico, 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.
- IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Censo Demográfico, 2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.
- LAGO, L. A lógica segregadora na metrópole brasileira: novas teses sobre antigos processos. Rio de Janeiro, **Cadernos IPPUR**, n. 15-16, p.155– 176. 2002.
- LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. 2<sup>a</sup> ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian/Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica, 2004.
- LANDMAN, K. Gated communities and urban sustainability: taking a closer Look at the future. In: **2nd Southern African Conference on Sustainable Development in the Built Environment Strategies for a Sustainable Built Environment**. South Africa, 2000. Disponível em: <https://researchspace.csir.co.za/dspace/handle/10204/2823>. Acesso em: 23 de jan. 2016.
- LENCIOMI, S. La ciudad fragmentada em la América latina y la globalización: resultados de Santiago. In: **Transformações socioterritoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo, 2011.
- MIÑO, O. A. S. **Espaços de sociabilidade segmentada**: a produção do espaço público em Presidente Prudente. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista - Faculdade de Ciências e Tecnologia. Presidente Prudente-SP, 2004. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/handle/11449/105050>. Acesso em: 30 maio 2016.
- NÚÑEZ, V. L. D.; ALVIS; A. O. La ciudad y la arquitectura del miedo. Estudio conceptual comparativo entre el fraccionamiento habitacional cerrado de lujo contemporáneo y la bastida medieval. **Revista nodo**. Bogotá, Colômbia, nº 16, vol. 8, p. 25-41, 2014.
- MONTEIRO, E. R. **Deslocamentos da forma urbana na zona sudeste de Fortaleza**. Dissertação (Mestrado em Urbanismo). Programa de Pós-graduação em Urbanismo

- da Universidade Federal do Rio de Janeiro (PROURB.). Rio de Janeiro, 2007.
- RAPOSO, R. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Caderno Metrópole**. São Paulo, v. 14, n. 27, p. 171-196. 2012.
- SCHACHTER, S. VIOLENCIA Y DEGRADACIÓN URBANA. In: **Movimento Revista Educação**. Rio de Janeiro: Universidade Federal Fluminense. ano, 2, n. 3, p.75-96, 2015. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/revistamovimento/article/view/32561/18696>. Acesso em: 24 nov. 2025.
- SOUZA, M. J. L. **Fobópole**: O medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.
- SALGUEIRO, B. T. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. **Revista Território**. Rio de Janeiro, ano 3, n. 4, p.39-53, 1998.
- PRÉVÔT-SCHAPIRA, M. F. Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. **Perfiles Latinoamericanos**. México, v.9, n.19, p.33-56, dez. 2001. Disponível em: <https://perfilesla.flacso.edu.mx/index.php/perfilesla/article/view/315>. Acesso em: 24 nov. 2025.
- SCIOTA, A. A. **Critérios de avaliação de morfologia urbana em modelos de segregação residencial**. Tese (Doutorado em Urbanismo). Centro de Ciências Exatas da Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas-SP, 2016. Disponível em: <http://tede.bibliotecadigital.puc-campinas.edu.br:8080/jspui/handle/tede/931>. Acesso em: 27 out. 2017.
- SILVA, F. G. N. Número de casa e vilas nas principais cidades brasileiras. [Mapa]. 2024.
- SILVA, F. G. N. Setores de elevada concentração de enclaves residenciais no vetor sudeste de expansão metropolitana [Mapa]. 2024.
- SILVA, F. G. N. Vetores de concentração de condomínios horizontais em Fortaleza. [Mapa]. 2024.
- SPOSITO, M. E.; GOES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança e fragmentação socioespacial. 1<sup>a</sup>. ed. São Paulo: Unesp, 2013.
- TURCZYN, D. T. Mutação urbana em Campinas: sua forma e paisagem. Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade). Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo Universidade Estadual Paulista. CAMPINAS – SP, 2013. <https://doi.org/10.47749/T/UNICAMP.2013.919874>
- ZANDONADI, J. C. Novas Centralidades e Novos Habitats: Caminhos para a Fragmentação Urbana em Marília (SP). Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia – Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente, 2008. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/handle/11449/96729>. Acesso em: 07 ago. 2018.

## CONTRIBUIÇÃO DOS AUTORES

Maria Clélia Lustosa: Conceituação, Curadoria de Dados, Análise Formal, Escrita – Redação Original.

Fabiano Lucas da Silva Freitas: Conceituação, Curadoria de Dados, Escrita – Revisão e Edição.

**EDITOR ASSOCIADO:** Silvio Carlos Rodrigues 

**DISPONIBILIDADE DE DADOS:** Os dados que fundamentam os resultados deste estudo poderão ser disponibilizados pelo autor correspondente, mediante solicitação devidamente justificada. [Maria Clélia Lustosa Costa].



Este é um artigo de acesso aberto distribuído nos termos da Licença de Atribuição Creative Commons, que permite o uso irrestrito, distribuição e reprodução em qualquer meio, desde que o trabalho original seja devidamente citado.