

Cidades Condomínios ou Novas Cidades Medievais?

Sara Dias Contage¹

Mayná Fernanda Mendes dos Santos²

Resumo

Nos últimos anos, foi notado um *boom* dos loteamentos fechados e condomínios residenciais, tanto verticais como horizontais, em todo o território brasileiro. Essa crescente expansão dos territórios urbanos muitas vezes cria adensamentos em áreas que em sua grande parte não tiveram um planejamento urbano, o que pode acarretar em diversos problemas. Na cidade de Macaé, situada no litoral do estado do Rio de Janeiro, ocorreu uma grande amplificação da sua malha urbana devido ao crescimento da bacia petrolífera, que gerou muitos empregos e atraiu uma considerável quantidade de pessoas para seu meio. Um desses condomínios foi o Vale dos Cristais, que possui muitos lotes em sua área, podendo ser comparado a um bairro do território urbano onde se localiza. Este trabalho tem como objetivo analisar os motivos do interesse social por esses condomínios, usando como objeto de estudo o Vale dos Cristais, situado em Macaé, e como políticas públicas municipais podem incentivar ou conter suas implantações e os impactos sociais e territoriais provocados pela criação desses locais.

Palavras-chave: Condomínios residenciais; Macaé

¹ Arquiteta e Urbanista. Mestranda em Planejamento Regional e Gestão de Cidades (UCAM). Especialista em Arquitetura da Cidade, suas demandas e tecnologias (IFF). E-mail: saracontage@gmail.com.

² Arquiteta e Urbanista. Mestranda em Arquitetura e Urbanismo (IFF). Especialista em Arquitetura da Cidade, suas demandas e tecnologias (IFF). E-mail: maynafms.arq@gmail.com.

Introdução

As cidades localizadas no território brasileiro apresentaram ao longo dos anos uma crescente expansão, provocada pela demanda de novas oportunidades oferecidas nas áreas urbanas, resultando em grandes adensamentos de localidades que não tiveram um planejamento urbano prévio. A busca por novas moradias provoca uma dilatação das áreas centrais, causando a difusão de moradores em regiões periféricas, que por vezes acabam recebendo investimento de iniciativas privadas devido a demanda, e em alguns casos, essas novas áreas não se enquadram na legislação existente na cidade.

Considerando o espaço urbano em geral, cada local foi formado de acordo com um processo complexo, tendo como base fatores políticos, sociais e culturais que diferem de cada localidade. A ocupação e uso do solo dessas áreas estão diretamente ligados aos diferentes interesses das classes econômicas mais abastadas. Com isso, desde o início do processo de formação das cidades, existe uma diferenciação de classes, o que cria uma fragmentação na malha urbana.

A concentração nas áreas centrais, a falta de estrutura dessas localidades e o aumento dos preços dos imóveis, entre outros fatores, produzem uma busca da população por loteamentos que se situam em áreas periféricas. Além desta nova organização espacial provocada pela dispersão dos cidadãos, as iniciativas privadas investem cada vez mais em empreendimentos que direcionam ao uso do transporte privado. Maricato (2000, p. 182) afirma que “[...] a natureza e a localização dos investimentos, governamentais em primeiro plano e privados em segundo, regula quem e quantos terão o direito à cidade”.

O direito à cidade, fundamentado como algo essencial e necessário a qualquer habitante de determinada cidade, nem sempre é garantido. Órgãos e empresas visando lucro acabam por centrar seus investimentos em localidades e situações que não beneficiam a população como um todo, mas somente a uma parcela, que convenientemente concentra maior poder aquisitivo daquele território. Essa exclusão cria justamente uma oposição ao direito à cidade que todo cidadão deveria ter assegurado.

Segundo Maricato e Akaishi (2018) “Loteamentos fechados — erradamente (e convenientemente) chamados de condomínios horizontais [...] funcionaram como

vetores de dispersão e fragmentação urbanas”. Todos esses fatores contribuem para a formação de “ilhas” dentro da cidade, com a expansão de áreas que isolam partes do território e criam uma segregação espacial. Park (1967, p. 47) acrescenta que “[...] a segregação de classes vocacionais é tão completa que é possível viver, dentro dos limites da cidade, num isolamento quase tão completo quanto o de algumas comunidades rurais antigas”.

A criação, não só dos loteamentos horizontais, como dos condomínios verticais, faz parte do traçado urbano. As cidades brasileiras não apresentam segurança aos seus moradores, devido a diversos fatores, o que acaba provocando a busca por moradias muradas que oferecem uma maior proteção. Essa busca por uma falsa segurança retoma a um tempo anterior às cidades medievais, onde muros representavam a proteção à população contra invasões. Porém, os muros não se localizam em torno das cidades, somente nos locais dos loteamentos e condomínios, o que acaba por reforçar a desigualdade social já existente desde os primórdios do desenvolvimento da humanidade.

Oliveira (2016) nos apresenta que:

No desenho de uma cidade, contudo, nenhuma reflexão pode ser tão rápida, já que tudo que se constrói (ou que se põe abaixo) causa um impacto em níveis diferentes. Assim, é praticamente unanimidade entre urbanistas que se os condomínios fornecem sensação de segurança para seus condôminos, são eles também a causa de cidades cada vez mais desiguais e inseguras.

A desigualdade social, já enraizada na sociedade, está cada vez mais evidente nas áreas urbanas. A sensação de segurança buscada por alguns só reforça a insegurança sofrida por outros, pois uma cidade que possui “ilhas” fechadas em alguns pontos acaba por não assegurar proteção aos outros habitantes daquela localidade.

O objeto de estudo deste trabalho, o condomínio Vila dos Cristais, se localiza em Macaé. Essa cidade, situada na área litorânea do estado do Rio de Janeiro, apesar de ser uma cidade formada no início do século XIX, apresentou um rápido crescimento no final século XX, mais precisamente da década de 70, devido a descoberta da bacia petrolífera de Campos, e futuramente da instalação da Petrobras. (MACAÉ, 2019).

Com a chegada de novas empresas e aumento de empregos, a malha urbana se expandiu. Com o passar dos anos, o aumento do número de empresas e o adensamento das áreas centrais, foi necessária a criação de outras localidades que

pudessem agregar essa população. A partir dessa necessidade, surgiram diversos condomínios e loteamentos horizontais, entre eles o Vale dos Cristais, que se localiza em uma área periférica da cidade, com construções de luxo que muitas vezes ultrapassam o valor de venda de 1 milhão de reais.

Considerando que a apenas alguns poucos quilômetros desse loteamento se localizam áreas onde a infraestrutura é mínima, e muitos moradores vivem em condições precárias, este artigo traz como análise o aumento do número de condomínios em geral nas cidades brasileiras, a segregação espacial provocada por essa ação, e uma análise em específico da cidade de Macaé, e do condomínio do Vale dos Cristais, e quais desdobramentos foram e serão provocados neste território.

Metodologia

Para o desenvolvimento deste artigo, foi optado por se realizar pesquisas bibliográficas, buscando compreender como se iniciou a demanda pelos condomínios residenciais, além de estudar os impactos sociais e territoriais resultantes dessas atividades. Para comprovação, também serão feitas análises documentais, além de ser levado em consideração a análise das autoras.

Desenvolvimento

Neste item, será abordado o *boom* dos condomínios nos territórios urbanos e seus impactos e legislações. Também será abordada a segregação que esses espaços muitas vezes criam nas cidades, devido ao fechamento dos muros dos condomínios. Por último, será abordada uma breve história de Macaé e do condomínio Vale dos Cristais, situado nesta cidade, que é o objeto de estudo deste artigo.

O *boom* dos condomínios e a segregação urbana

Os condomínios e loteamentos residenciais fazem parte do cotidiano das populações urbanas há muito tempo. A concepção de moradias muradas retoma desde a época da formação das primeiras cidades, quando era necessária a construção de muros para proteger os habitantes daquele local de ataques externos.

Rolnik (1988) nos apresenta que a necessidade da organização pública na cidade cria um poder centralizado. Em tempos antigos, esse poder se situava nas mãos da realeza. Rolnik (1988) ainda acrescenta que “[...] a cidade da realeza é a cidadela: recinto murado e fortificado onde se encontra o palácio, o templo e o silo [...] sua manutenção provém do trabalho de todos os súditos - por isso quem é morador da cidade está ao mesmo tempo protegido e compelido por suas muralhas”.

Com o desenvolvimento da sociedade, o espaço urbano passou a ser dividido em diversas áreas, entre elas o centro urbano, onde concentram atividades comerciais, de gestão, industriais, de serviços, entre outras (CORRÊA, 1989 apud ABRÃO *et al*, 2013). Algumas cidades, com o seu crescimento, passaram a criar áreas residenciais que pudessem atender a demanda de moradores que buscavam locais mais sossegados e afastados da agitação que compõe muitos centros urbanos.

Devido a esta busca, que também concentra outros fatores, surgiram inicialmente os condomínios verticais, mais conhecidos como prédios residenciais. Segundo Oliveira (2016), estes começaram a surgir nas áreas urbanas no final da década dos anos 1970, onde os moradores eram compostos em sua maioria por classe média.

Com o rápido adensamento das áreas residenciais, e também a falta de estruturas daquelas localidades acabaram por criar os loteamentos residenciais chamados de condomínios horizontais. Alguns moradores da cidade começaram a ver nesses “oásis” de tranquilidade nas proximidades dos meios urbanos uma resposta para a falta de segurança das cidades e para uma fuga do caos que compõem muitas cidades de grande porte.

As áreas periféricas das cidades, antes sem grande importância, passam a concentrar residências em grande parte de luxo, com moradores de classe média e alta. As classes mais baixas não conseguem usufruir de tais moradias, devido aos altos preços dos imóveis. A esses moradores, restam as áreas centrais ou bairros periféricos com estruturas precárias. De acordo com Oliveira (2016), essas áreas não são ideais, pois “[...] elas geram desigualdade, argumentam os especialistas, porque concentram apenas pessoas de um mesmo poder aquisitivo convivendo entre si”.

A partir da implantação desta nova forma de estrutura na cidade, surgem nichos no território urbano que acentuam a desigualdade implantada na malha urbana. “Os processos de segregação estabelecem distâncias morais que fazem da cidade um

mosaico de pequenos mundos que se tocam, mas não se interpenetram”. (PARK, 1967, p. 47). Solínis acrescenta que (2002, apud COSWIG, 2011, p. 4):

Os condomínios fechados, ou mais amplamente as ‘urbanizações fechadas’, surgem como paradigmas de modelo de segregação espacial em plena expansão. Estas formas de moradia segregacionista são toleradas pelas autoridades locais, impulsionadas por promotores imobiliários e por profissionais responsáveis pela criação e construção do espaço, e aceitos com aparente satisfação pelos usuários.

Além da criação de áreas muradas em meio a zonas urbanas, os investimentos, principalmente das iniciativas privadas, se concentram nessas localidades, buscando o lucro no valor do solo. Abrão (*et al*, 2013, p.5) afirma que: “É nessa lógica da produção e apropriação do espaço urbano que gera conflitos de classes, pois cada um desses agentes sociais concretos possuem interesses diferenciados, seja o valor de uso, seja o valor de troca”.

A mudança na forma espacial das cidades e a irregular distribuição de investimentos reforçam uma divisão pouco igualitária, que fragmentam o espaço urbano. Harvey (2014, p.48) dialoga que:

Os resultados dessa crescente polarização na distribuição de riqueza e poder estão indelevelmente inscritos nas formas espaciais de nossas cidades, que cada vez mais se transformam em cidades de fragmentos fortificados, de comunidades muradas e de espaços públicos mantidos sob vigilância constante.

Tais “ilhas”, além de criar um zoneamento distribuído sem um planejamento urbano prévio, também privam o direito à cidade de muitos moradores. Harvey (2014, p. 28) afirma que:

O direito à cidade é, portanto, muito mais do que um direito de acesso individual ou grupal aos recursos que a cidade incorpora: é um direito de mudar e reinventar a cidade mais de acordo com nossos mais profundos desejos. Além disso, é um direito mais coletivo do que individual, uma vez que reinventar a cidade depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo sobre o processo de urbanização.

O direito à cidade, que deveria ser estendido a todo cidadão, somente é atribuído a pessoas com maior poder aquisitivo, que se convergem nos locais com maior infraestrutura e moradias mais caras e fazem parte dos nichos sociais que inevitavelmente são responsáveis pela tomada de decisões inerentes a toda uma

população. O coletivo acaba por não ter acesso aos recursos da cidade e nem tendo o poder de escolha em relação a mudanças que poderiam ser benéficas aos moradores como um todo. Segundo Lefebvre (2001, p. 134) “O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar”. É de extrema importância que esse conjunto de direito possa ser garantido a todos os seus habitantes.

O meio urbano, que possui um processo de produção de espaço, – seja de lazer, consumo, habitação, educação, entre outros – que acaba sendo resultado de aspectos econômicos, interfere de maneira direta na divisão geográfica do território, pois a cidade está intrínseca a seu valor de uso (LEFEBVRE, 2001).

Todas essas situações contribuem para uma maior evidência da segregação urbana. De acordo com Villaça (1998, p.143) a segregação é um processo no qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar em regiões distintas. Ou seja, “[...] a segregação de uma classe é a concentração significativa dessa classe mais do que em qualquer outra região”. As cidades condomínios são então, um reflexo em grande escala de um processo segregacional em expansão. Onde altos muros delimitam o território que será ocupado apenas por pessoas que tiverem o poder aquisitivo para estar ali. Balbo (1993, p. 2305 apud HARVEY, 2014, p. 49) descreve que:

[...] está se dividindo em partes distintas, com a formação aparente de muitos “microestados”. Os bairros ricos, que contam com todo tipo de serviços, como escolas exclusivas, campos de golfe, quadra de tênis e patrulha de policiamento privado ininterrupta nas ruas, veem-se cercados por assentamentos ilegais onde a água só é disponível nas fontes públicas, não há serviços básicos de saneamento, a eletricidade é pirateada por poucos privilegiados, as estradas se transformam em lamaçais sempre que chove, e onde o compartilhamento de uma mesma casa por várias famílias é a norma. Cada segmento parece viver e funcionar autonomamente, agarrando-se com todas as forças ao que conseguiu para si na luta cotidiana pela sobrevivência.

Villaça (1998) diz ainda que há a segregação voluntária e involuntária. A primeira é produzida por conta própria, onde o indivíduo decide viver próximo a outras pessoas de sua classe. Mas há também a segregação involuntária, onde o indivíduo ou uma família se veem forçados a deixar de morar em um bairro da cidade. Nas cidades “abertas”, diremos assim, o segundo processo segregacional é o mais comum. Mas nas cidades condomínios o padrão de segregação voluntária é clara pelos seus moradores, uma segregação de todo e qualquer rastro da cidade que não

esteja nos seus padrões estéticos, econômicos e culturais. Onde a segregação espacial integra todas as outras, a racial, a social e a econômica. O valor da terra será tabelado, a legislação interna ditará as normas de construção e convívio em seu interior, e tudo que estiver fora do padrão será repreendido.

Voltarmos a tal modelo arcaico de urbanismo é considerado um problema público, e o poder público tem o importante papel de frear a expansão dos condomínios horizontais, por diversos modelos de políticas públicas, mas principalmente pelo que Lowi (1972) classifica como uma política pública regulatória, como é o caso do Código de Urbanismo municipal. Impondo restrições a sua difusão na malha urbana e considerando os impactos que os mesmos podem gerar ao seu entorno. Devendo ao longo do tempo serem avaliadas para ajustes que venham propiciar melhorias em seu texto.

As legislações urbanísticas pouco dizem sobre os mesmos, talvez por ser um modelo relativamente novo no Brasil ou, pensando do ponto de vista capitalista, por ter a possibilidade de gerar empecilhos nos mercados da terra urbana. Nada melhor para resumir o que acontece do que as palavras de Ferraz (2015) “Um apartheid geográfico legalizado”. Uma segregação exposta a todos e licenciada pelo poder público.

Cidade de Macaé e condomínio Vila dos Cristais

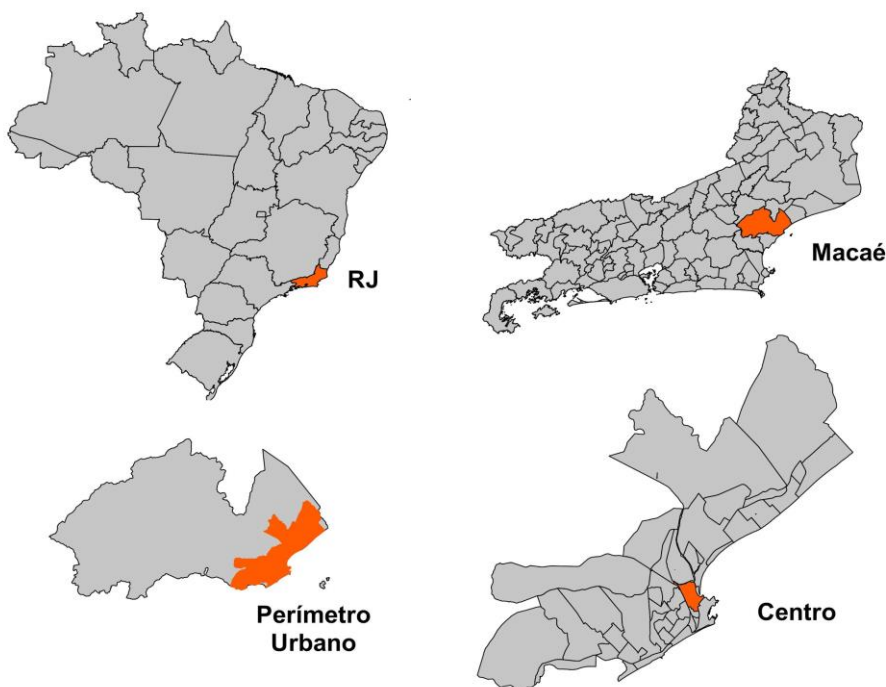
Como foi apresentado na introdução deste trabalho, o objeto de estudo utilizado é o loteamento residencial Vila dos Cristais, situado na cidade de Macaé. Está localizada a 182 km da capital, possui atualmente uma população estimada de 256.672 pessoas na sua extensão territorial de 1.215,291 km², divididas em seis territórios: Sede, Glicério, Frade, Sana, Córrego de Ouro e Cachoeiros. (IBGE, 2019; Macaé, 2019)

Seu surgimento ocorreu por volta de 1615 às margens do Rio Macaé, sendo caracterizada como uma pequena aldeia. Esta localidade foi estabelecida pelo Rei Espanhol com a finalidade de proteger a costa de possíveis ataques de piratas pelo. O estabelecimento de jesuítas em seu território, em 1639, e sua posterior expulsão, em 1795, acabaram por tornar as terras muito atrativas por conta da posição geográfica, surgindo assim novas fazendas e engenhos com imigrantes provenientes de Campos dos Goytacazes e Cabo Frio (PINHEIRO, 2017).

Macaé deixou de ser uma pequena aldeia e passou a se caracterizar como vila em 1813, passando a ostentar certa dependência em relação aos territórios vizinhos. Na segunda metade do século XIX, se iniciou o processo de urbanização da área (FRANCO, [s.d.]), porém na primeira parte do século XX, Macaé passou por uma estagnação econômica, voltando a se desenvolver por volta de 1970 com a instalação da Petrobras, que ocorreu posteriormente a descoberta da bacia petrolífera de Campos.

O local, que se situa no litoral do estado do Rio de Janeiro (Figura 1), além das atividades petrolíferas, também possui em seu território uma margem litorânea que concentra diversas praias e distritos serranos com cachoeiras, que atraem diversos turistas ao longo do ano. A cidade também possui alguns pontos que datam a sua história, alguns localizados em seu centro.

Figura 1 - Mapa de localização de Macaé



Fonte: Elaborado pelas autoras. (2022)

O crescimento da cidade, resultante da rápida expansão incitada pela descoberta da bacia petrolífera de campos, resultou em uma nova dinâmica do espaço urbano. Novas áreas residenciais foram implantadas, além de locais que foram designados para a locação das empresas que exploram o potencial energético do território.

Com a expansão de algumas áreas periféricas da malha urbana, considerando que as regiões centrais acabaram por se adensar, não conseguindo absorver todo o contingente populacional, surgiu o então condomínio Vale dos Cristais (Figura 2). O mesmo, localizado em uma área de expansão urbana de Macaé, foi implantado por volta do ano de 2008, quando a urbanização em seu entorno era baixa, mais populosa por grandes empresas do ramo petrolífero, o principal viés econômico da cidade de Macaé.

Figura 2 - Mapa de Vale dos Cristais



Fonte: Arquivo Pessoal (2019).

Por sua proximidade a essas grandes empresas, ou por coincidência, a população mais abastada viu nessas terras do novo empreendimento a possibilidade de criarem uma nova cidade, uma cidade perfeita. Onde habitariam, longe do núcleo urbano do município e próximo aos seus locais de trabalho. O condomínio, como é possível ver na foto acima, possui muitos lotes em seu território, atingindo o tamanho de alguns dos bairros localizados na cidade.

Com o passar dos anos, a expansão urbana abraçou o entorno da nova cidade murada criada ali, e com a expansão chegaram também os problemas urbanos. Grandes avenidas sem vida nas ruas, margeadas pelos altos muros do condomínio dão acesso ao que hoje é um novo bairro atrás do condomínio, o Vale das Palmeiras. Apesar de também se nomear Vale, o bairro é um bairro aberto, que tem seu único acesso ao lado das muralhas do condomínio a sua frente, acesso esse inseguro pelos dos Olhos da rua, como diria Jane Jacobs.

O código de Urbanismo do Município de Macaé (2010) “Art. 76. O condomínio não poderá ser implantado em gleba ou terreno com área superior a 3 ha (três hectares), sendo admitido em qualquer zona urbana estabelecida no Título III deste Código”, ou seja, dentro do município os condomínios poderão ter até 30.000m², porém o condomínio aqui analisado, Vale dos Cristais, tem aproximadamente 750.000m² (GOOGLE EARTH, 2019), mais do que 20x o permitido pela legislação municipal.

Vale ressaltar que a aprovação do condomínio na prefeitura ocorreu por volta do ano de 2008, dois anos antes da do código de Urbanismo do Município de Macaé entrar em vigor. Porém, é importante levar em consideração que as autoridades governamentais viram a necessidade de se propor um limite para o tamanho dos terrenos onde os condomínios seriam posteriormente implantados. Tal restrição em uma importante política pública regulatória municipal, como é o caso do código de urbanismo, comprova que uma área murada do tamanho apresentado ao condomínio do Vale dos Cristais não traz benefícios à dinâmica urbana da cidade.

Considerações finais

Como relata Judt (2011) “As pessoas que vivem em condomínios fechados contribuem ativamente para o enfraquecimento e a corrosão do espaço público”. E quando a expansão dos mesmos não é melhor controlada pelo poder público, surgirão mais pontos de enfraquecimento urbano dentro de sua dinâmica espacial. A criação de políticas públicas que impeçam a expansão dos condomínios horizontais é uma necessidade enfrentada na atualidade, mas não precisamos apenas de uma mudança nas políticas públicas regulatórias, mas também uma mudança de pensamento. Enquanto as classes mais abastadas sonharem com a utopia de uma cidade condomínio. Uma cidade maquete, limpa, organizada, segura, próspera e atrativa, e considerarem sua cidade um caos urbano, usarão seus recursos financeiros para fomentar, para si, uma cidade maquete.

Novas cidades medievais, muros altos com cercas elétricas no lugar de muralhas, novos guardas que agora se chamam seguranças, controlando a entrada e saída dos dignos de habitarem naquele lugar dos estrangeiros que estão ali de passagem a serviço ou alguém que possa vir a abalar a utopia criada dentro de seus muros.

Antigamente os inimigos estavam do lado de fora e, portanto, ao erguer os muros a cidade ficava protegida deles. Hoje os inimigos estão do lado de dentro e se erguermos muros em volta da cidade não resolveria. Desta forma a tendência de fechar bairros parece não ter limites e poderão chegar a níveis impressionantes, criando assim diversas pequenas cidades medievais dentro de outras cidades.

Essas construções reforçam a desigualdade do meio urbano, criando construções isoladas que afastam e evidenciam as diferenças das classes sociais, ao criar locais inacessíveis para parte da população. Os muros geram insegurança para os que não se encontram no interior desses nichos, e esses condomínios cidades também privam a população do contato uns com os outros, troca de relações essa que poderia ser muito benéfica para o pensamento e a formação de uma cidade melhor estruturada e voltada para o bem coletivo.

A expansão das cidades condomínios nada mais são do que um reflexo da sociedade, que gera “Um mundo igual ao que vivemos hoje. Só que mais evidente. Mais explícito. Menos eufemizado. Sem culpa. Nem volta” (FERRAZ, 2015).

REFERÊNCIAS

ABRÃO, William de Oliveira; Amaral, Karine de Freitas; Gomes, Maria Terezinha Serafim. **A (re)produção do espaço urbano e “boom imobiliário” na cidade de Uberaba/MG (Brasil)**. 2013. Disponível em: <http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal14/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/041.pdf>. Acesso em: 17 dez. 2019.

COSWIG, Mateus Treptow. O papel do planejamento urbano estatal frente ao boom dos condomínios fechados. *In: XIV Encontro nacional da ANPUR*. v. 14. n. 1. Rio de Janeiro, 2011.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. 1 ed. São Paulo: Martins Fontes - selo Martins, 2014.

FERRAZ, Ulysses. **A utopia da cidade condomínio**. 2015. Disponível em: <https://saopaulosao.com.br/conteudos/ensaios/202-a-utopia-da-cidade-condom%C3%ADnio.html#>. Acesso em: 16 dez. 2019.

FRANCO, Maria da Conceição Vilela. **A Antiga Macaé**. Macaé. Disponível em: <http://www.macaerj.gov.br/conteudo/leitura/titulo/historia>. Acesso em 16 dez. 2019. GOOGLE, 2021. Macaé: Google Earth. Disponível em: <http://earth.google.com/>. Acesso em: 16 dez. 2019.

JUDT, Tony; NOGUEIRA, Celso. **O mal ronda a terra**. 1 ed. Rio de Janeiro: Editora Objetiva, 2011.

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. 5 ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LOWI, Theodore J. *Four Systems of Policy, Politics, and Choice*. **Public Administration Review**, vol. 32, nº4 (jul. – ago. 1972).

MACAÉ (Município). Lei Complementar nº 141, de 13 de outubro de 2010. **Código de Urbanismo do Município de Macaé**.

MARICATO, Ermínia; AKAISHI, Ana Gabriela. **O Brasil na era das cidades-condomínios**. São Paulo: Outras palavras, 2018. Disponível em: <https://outraspalavras.net/cidadesemtranse/o-brasil-na-era-das-cidades-condominio/>. Acesso em: 10 dez. 2019.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. *In*: MARICATO, Ermínia. *et al.* **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

OLIVEIRA, André de. **O condomínio seguro que converte as cidades brasileiras em inseguras**. O modo de habitar tem trazido impactos para a vida cotidiana. Especialistas propõem reflexão. São Paulo: El País, 2016. Disponível em: [https://brasil.elpais.com/brasil/2016/11/02/politica/1478113314_293585.html#:~:text=A%20inseguran%C3%A7a%20%C3%A9%20explorada%20pelo,exatamente%20pela%20presen%C3%A7a%20do%20condom%C3%ADnio](https://brasil.elpais.com/brasil/2016/11/02/politica/1478113314_293585.html#:~:text=A%20inseguran%C3%A7a%20%C3%A9%20explorada%20pelo,exatamente%20pela%20presen%C3%A7a%20do%20condom%C3%ADnio.). Acesso em: 10 dez. 2019.

PARK, Robert Ezra. A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano. **Fenômeno urbano**. Rio de Janeiro: USP, 1967. p. 25-66. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4416425/mod_resource/content/1/SEMINÁRIO%20O%20%20_PARK%20C%20Robert%20-%20A%20cidade_%20Sugestões%20para%20a%20Invenção%20do%20Comportamento%20Humano%20n.pdf. Acesso em: 11 dez. 2019.

PINHEIRO, Mariana Marques. **Parque lugares de memória: sistema de conectividade da cidade de Macaé/RJ**. Orientadora: Dr.^a Danielly Aliprandi, 2018, 81 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto Federal Fluminense – IFF, Campos dos Goytacazes/RJ, 2018. Disponível em: <http://bd.centro.iff.edu.br/bitstream/123456789/1994/1/Texto.pdf>. Acesso em 16 de dezembro de 2019.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. 1 ed. Ebook. São Paulo: Editora Brasiliense, 2017. E-book. Disponível na loja virtual da Amazon. Adquirido em: 21 de janeiro de 2019. ISBN: 85-11-01203-6

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2 ed. São Paulo: Studio nobel, 1998.