

**Expansão Urbana da zona sul de Ilhéus-BA: os condomínios fechados horizontais e a segregação**

*Urban expansion in the south of Ilhéus-BA: horizontal closed condominiums and segregation*

*Ampliación urbana de la zona sur de Ilhéus-BA: condomínios cerrados horizontales y segregación*

**Fabiana Portilho de Resende Lanza**

Faculdade Madre Thais, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil e Engenharia Elétrica  
45655-650, Ilhéus - BA  
fabportilho@hotmail.com

**Adriane Gomes Rodrigues Batata**

Faculdade Madre Thais, Curso de Arquitetura e Urbanismo  
45655-155, Ilhéus, BA, Brasil  
adriane.batata@gmail.com

## RESUMO

Os processos de expansão urbana tanto nas cidades de médio porte, como nas de grande, têm sido influenciados por uma nova forma de produção do espaço urbano, os condomínios fechados. Cada vez mais presentes na paisagem das cidades, essa tipologia reflete o desejo de grupos sociais específicos que, estimulados pelo mercado imobiliário, impactam o tecido urbano e social estabelecendo diferentes formas de segregação. O trabalho busca contribuir para a discussão a respeito do impacto da proliferação e consolidação de condomínios fechados horizontais em cidades de médio porte, como o município de Ilhéus, BA. Os principais resultados encontrados sugerem certa ineficiência da administração pública municipal em fazer cumprir a legislação urbana, associada a uma forte pressão do mercado imobiliário em negociar a paisagem. Tal contexto resulta em diferentes processos de segregação, como o associado à mobilidade urbana.

**PALAVRAS-CHAVE:** Cidades médias. Produção do espaço. Segregação. Agentes sociais. Paisagem.

## ABSTRACT

*Urban expansion processes in both medium-sized and large cities have been influenced by a new form of urban space production, closed condominiums. Increasingly present in the city landscape, this typology reflects the desire of specific social groups that, stimulated by the real estate market, impact the urban and social fabric by establishing different forms of segregation. The work seeks to contribute to the discussion regarding the impact of the proliferation and consolidation of horizontal closed condominiums in medium-sized cities, such as the municipality of Ilhéus, BA. The main results found suggest a certain inefficiency of the municipal public administration in enforcing urban legislation, associated with strong pressure from the real estate market to negotiate the landscape. This context results in different processes of segregation, such as that associated with urban mobility.*

**KEYWORDS:** Medium cities. Space production. Segregation. Social agents. Landscape.

## ABSTRACTO

*Los procesos de expansión urbana tanto en ciudades medianas como grandes han sido influenciados por una nueva forma de producción del espacio urbano, los condominios cerrados. Cada vez más presente en el paisaje de las ciudades, esta tipología refleja el deseo de grupos sociales específicos que, estimulados por el mercado inmobiliario, impactan en el tejido urbano y social, estableciendo diferentes formas de segregación. El trabajo busca contribuir a la discusión sobre el impacto de la proliferación y consolidación de condominios horizontales cerrados en ciudades medianas, como el municipio de Ilhéus, BA. Los principales resultados encontrados sugieren una cierta ineficiencia de la administración pública municipal en el cumplimiento de la legislación urbanística, asociada a una fuerte presión del mercado inmobiliario para negociar el paisaje. Este contexto da lugar a diferentes procesos de segregación, como el asociado a la movilidad urbana.*

**PALABRAS CLAVE:** Ciudades medianas. Producción espacial. Segregación. Agentes sociales. Paisaje.

## 1 INTRODUÇÃO

As cidades são territórios constituídos por grupos diversificados com interesses sociais e econômicos variados, cujas disputas resultam em diferentes formas de produção do espaço urbano. Por isso, cada sociedade produz o seu espaço a partir de suas práticas, ações e relações sociais. Ao criticar a relação entre espaço urbano e modo de produção capitalista, Lefebvre (1999) afirma que:

[...] o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial. (...) A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão (LEFEBVRE, 1999, p.143).

A produção do espaço passa, portanto, a ser um elemento estratégico para a acumulação do capital imobiliário e a base da especulação fundamentada no valor de troca em detrimento do valor de uso (Lefebvre, 1999), cujos principais agentes são o Estado e o mercado imobiliário.

Dessa forma, cabe ao Estado garantir e definir a forma, a localização e o público alvo que usufruirá da terra urbana e ao mercado imobiliário fornecer terra urbanizada a quem pode pagar por ela. (BHERING e MONTE-MOR, 2006)

Segundo Spósito (2006), a relação entre esses agentes fundamentou as transformações na localização e na tipologia habitacional das classes média e alta que, nas últimas décadas, têm se deslocado para as áreas periféricas das cidades, sob a formato de condomínios fechados. Essa dinâmica promove o isolamento deste grupo em relação à cidade e ao resto da população.

Nesse contexto, os condomínios fechados emergem como estratégia do capital imobiliário e financeiro para “criar” espaços como produtos de consumo diferenciados, associando habitação à: conforto, segurança, privacidade e novas formas de lazer.

Desde da década de 1980, este padrão residencial tem transformado a paisagem e gerado novas formas de segregação espacial, social e econômica. Dentre os problemas apresentados por esse tipo de configuração destacam-se a privatização dos espaços públicos, a autosegregação das elites e o uso da segurança privada como forma de restringir o acesso (VILLAÇA, 2001). Por isso, em geral, tais espacialidades se encontram no centro de debates e discussões relacionados a fragmentação da cidade, ao esgarçamento do tecido urbano e a criação de novas centralidades.

Se inicialmente, a proliferação dos condomínios e loteamentos fechados estava restrita às metrópoles, atualmente, se destacam na paisagem das cidades de grande e médio portes (ESTEVES E NOGUEIRA, 2013; GOULART, 2011, HENRIQUE, 2005) Estas cidades têm se “espelhado” nas metrópoles, produzindo as mesmas dinâmicas de produção do espaço urbano, reproduzindo seus padrões de ocupação, apesar das diferenças entre as práticas sociais e a magnitude dos papéis por elas desempenhados (SPÓSITO, 2006).

Este artigo tem como objetivo contribuir para a discussão a respeito do processo de expansão urbana resultante da proliferação e consolidação de condomínios fechados

horizontais e seus impactos em cidades de médio porte, como Ilhéus-BA. Assim, são considerados como objetivos específicos deste trabalho:

- elaborar o perfil dos condomínios horizontais implantados na zona sul do município;
- identificar a atuação dos principais agentes produtores do espaço no que se refere à construção deste padrão residencial;
- apontar o impacto deste padrão residencial na paisagem e nas formas de segregação.

O trabalho se fundamentou em uma abordagem metodológica qualitativa e exploratória fundamentada na revisão de literatura, pesquisa documental e visita de campo.

A revisão de literatura buscou identificar as principais conceitos e discussões que permeiam a implantação de condomínios fechados horizontais e, dessa forma apontar os principais aspectos a serem analisados, como os associados à segregação.

Na pesquisa documental foram analisados documentos oficiais (legislações federal, estadual e municipal) e jornais, além de informações relacionadas a expansão ao sul do município de Ilhéus, que possibilitou a construção de mapas a partir de imagens históricas do Google Earth e dados coletados in loco. Os mapas permitiram verificar as mudanças ocorridas na paisagem ao longo do tempo e o impacto da implantação de condomínios horizontais fechados. Tais informações possibilitaram analisar o papel desempenhado pelo Estado na produção de condomínios horizontais fechados e na segregação no eixo de crescimento sul.

A atuação do mercado imobiliário nesse eixo foi examinada a partir de publicações de interesse geral como revistas, folders e mídias eletrônicas (sites na internet) que apresentam as peças publicitárias dos condomínios estudados.

## **2 EXPANSÃO URBANA E A PRODUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS**

O rápido aumento da população urbana associado ao despreparo das cidades para atender às demandas deste grupo acarretou na ocupação desordenada.

Villaça (2001) salienta que a expansão urbana desordenada foi permeada por novos desafios e mudanças importantes na vida cotidiana da cidade, pois espraiou a malha urbana formando aglomerados segmentados sem que houvesse, necessariamente, uma continuidade e contiguidade física da cidade, com loteamentos cada vez mais distantes e segregadas do “centro principal”.

Com o esvaziamento das áreas residenciais nos centros urbanos se estabeleceram novos arranjos espaciais e uma nova dinâmica imobiliária em direção à periferia. Dessa forma, o mercado imobiliário abre novas frentes para o crescimento da cidade e desencadeia expressivas mudanças na forma de ocupar o solo urbano.

Para Barcellos e Mammarella (2007) esta periferização reforça as desigualdades socioeconômicas e espaciais, provoca a descontinuidade urbana ao mesmo tempo em que cria novas centralidades, alterando as relações entre sociedade, economia e território.

Nesse contexto, emergem os condomínios e loteamentos fechados, áreas distintas no espaço urbano, idealizados e criados por regras de mercado que se caracterizam pela forma de apropriação e a predominância de um modo de vida peculiar.

Os primeiros condomínios horizontais foram construídos nos Estados Unidos (EUA), na segunda metade do século XX, sob influência do Estado e do mercado imobiliário, “inaugurando” o novo estilo de vida americano - um tipo de ocupação homogênea e segregatória que se expande em direção ao subúrbio.

Desde 1980, os condomínios fechados horizontais têm se tornado um tipo de moradia cada vez mais comum na América Latina. Nesta década foram identificados núcleos residenciais fechados em Santiago, no Chile; Buenos Aires, na Argentina e em São Paulo, no Brasil.

O primeiro condomínio fechado horizontal brasileiro, o Alphaville, foi implantado em 1975 nos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba, na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Com área de 26 km<sup>2</sup>, o condomínio é dividido em áreas residenciais muradas, além de um conjunto de edifícios de escritórios e uma área comercial (CALDEIRA, 2003).

Desde então, o interesse por este tipo de moradia cresceu tanto que, de acordo com D’Otaviano (2008), entre março de 1992 e dezembro de 2005 foram lançados na RMSP cerca de 1140 novos condomínios horizontais fechados com características diversificadas (tamanho das unidades, número de casas, áreas coletivas).

Ao abordarem o crescente número de condomínios fechados na RMSP, Lemos e Macedo (2007) analisaram o impacto dessa tipologia na transformações da paisagem existente, principalmente em relação a segmentação da malha urbana convencional que ocorre através do fechamento por muros, acesso através de portaria e na constituição de áreas verdes e de lazer exclusivas. Outra importante característica, segundo os autores, diz respeito à localização destes empreendimentos que, em geral, é próxima aos principais eixos viários com objetivo de conectar o morador aos locais de consumo e trabalho. Tal característica pode acarretar no espraiamento da malha urbana.

Dessa forma, os condomínios apresentam alto grau de articulação espacial - acessibilidade e fluidez na locomoção -, em detrimento do baixo grau de integração territorial - interação social e compartilhamento do território.

Mas, mesmo conectadas a eixos viários, em geral, essas áreas possuem restrições associadas a mobilidade, como a infraestrutura e a qualidade dos transportes públicos inadequadas (ARAUJO ET AL, 2011), que acarretam na predominância do uso de modos de transporte individual. Ou seja, as famílias e/ou indivíduos de maior renda têm mais possibilidades de realizar deslocamentos e usufruir da cidade, do que os de menor renda, pois não estão restritos ao transporte coletivo (Vasconcelos, 2016)

Para Ferraz e Torres (2004), a qualidade do transporte público deve ser analisada de forma ampla, considerando o nível de satisfação dos diferentes atores envolvidos no sistema: usuários, governo, trabalhadores do setor e empresários do ramo. Os autores destacam ainda que cabe ao governo proporcionar transporte com qualidade (segurança, comodidade e rapidez), a um custo compatível com renda dos seus usuários e que atenda aos interesses da comunidade em relação à justiça social, com segurança e fluidez no trânsito e sustentabilidade econômica do sistema, entre outros.

Vasconcelos (2016) salienta que as políticas de mobilidade urbana, assim como as políticas de emprego e renda, saúde, educação e habitação, podem determinar a condição de exclusão social de determinado grupo de pessoas ou se constituir em uma das ferramentas para superação dessa condição. Contudo, o autor afirma que as decisões de usos e ocupação do solo e as políticas de mobilidade no Brasil - ineficientes em ofertar modos de transporte que agreguem custo da passagem e qualidade do serviço - aumentam as dificuldades das camadas de baixa renda se deslocarem na cidade.

Tal contexto, fundamenta a segregação espacial, seja ela imposta ou a autossegregação proporcionada pela opção de morar em condomínios fechados que, de acordo com Spósito (2006), revela a forma como os moradores se relacionam com o restante da cidade.

Essa tipologia tem transformado a paisagem da cidade, o caráter do espaço público, além das formas de interação entre as classes, e o padrão de segregação espacial (Caldeira, 2003). Por isso, em geral, os condomínios fechados encontram-se no centro de debates e discussões, sobre a segregação sócio espacial da população e suas implicações.

Esses empreendimentos têm criado espaços de convívio coletivo intramuros com características de espaços públicos, mas que são controlados socialmente e seletivos no uso, evitando "(...) as ruas barulhentas, inseguras e sujas da cidade", negando a sua diversidade e criando um ambiente de homogeneidade social. (BARCELLOS E MAMMARELLA, 2007, p. 06)

Nascimento (2006) considera que a autossegregação não deve ser compreendida como fato produzido estritamente pela vontade dos moradores, uma vez que o a atuação do mercado imobiliário e do Estado também influenciam nessa tomada de decisão. Dentre estes fatores destacam-se: a difusão de certos valores sociais e modos de vida, e o aumento real da violência que gera sentimento de insegurança e medo.

## **2.1 O produto “da vez”: o lugar da diferenciação**

A segurança é um dos motivos que leva as pessoas a escolherem morar em condomínio fechado ou almejam fazê-lo, mas não é o único (CALDEIRA, 2003). Além da segurança, tal tipologia oferece isolamento, homogeneidade e serviços diversificados; conferindo a seu morador um status diferenciado.

Segundo Nascimento (2006), esse tipo de moradia é símbolo de status social, de sucesso e de estabilidade financeira, uma vez que poucos podem ter acesso e manter imóveis de alto padrão. Por isso, o condomínio fechado tornou-se lugar de diferenciação e distinção<sup>1</sup> entre as classes sociais na medida em que atribui maior status aos seus moradores dentro do mesmo grupo social ou da sociedade em geral, um signo de prestígio (CANCLINI, 2010):

“O consumo como lugar de diferenciação e distinção entre as classes e grupos, tem chamado a atenção para os aspectos simbólicos e estéticos da racionalidade consumidora. Existe uma lógica na construção dos signos de status e nas maneiras de comunicá-los. (CANCLINI, 2010, P.62)

---

<sup>1</sup> Essa separação se dá nos dois planos: social e espacial. Assim como a sociedade é dividida em classes sociais com diferentes condições econômicas, o espaço urbano é fragmentado, formado pela justaposição de diferentes paisagens e usos da terra. Isto origina um mosaico urbano.

Atento ao desejo de distinção de determinado grupo, o mercado imobiliário tem oferecido não apenas lotes, casas ou apartamentos, mas um “estilo de vida” construído à partir da segregação como símbolo de status, como destaca Caldeira (2003):

A construção de símbolos de status é um processo que elabora distâncias sociais e cria meios para a afirmação de diferenças e desigualdades sociais. [...] A publicidade de imóveis ao expressar/ criar os estilos de vida das classes média e alta revela os elementos que constituem os padrões de diferenciação social em vigência na sociedade. Os anúncios não só revelam um novo código de distinção social, mas também tratam explicitamente a separação, o isolamento e a segurança como questões de status. Em outras palavras, eles repetidamente expressam a segregação social como um valor. (CALDEIRA, 2003, P. 159)

Nesse processo, a publicidade tem um importante papel, pois cabe a ela seduzir este seletivo grupo a “adquirir” tais símbolos de status. Para isso, identifica e constrói um repertório comum aos possíveis consumidores a partir de imagens e valores desejados por este grupo: “fazem apelos à ecologia, saúde, ordem, lazer e, é claro, segurança (...) como o oposto do caos, da poluição e perigos da cidade” (CALDEIRA, 2003, p. 266), além de ressaltar os benefícios da convivência com uma vizinhança homogênea. Tais “produtos” são identificados como benefícios, mesmo que os empreendimentos se localizem distantes das áreas centrais e apresentem infraestrutura precária.

Segundo Muniz (2005), as peças publicitárias devem, através de uma comunicação mais sugestiva, agregar um conjunto de valores ao produto, captar a atenção do consumidor e orientá-lo na escolha.

Se, inicialmente, os condomínios fechados procuravam atender a uma parcela da população de renda alta que buscava uma nova forma de morar com maior conforto, privacidade, segurança, lazer, além da homogeneidade social (LEMONS E MACEDO, 2007; CALDEIRA, 2003; BARCELLOS E MAMMARELLA, 2007; NASCIMENTO, 2006) E belas paisagens naturais (HENRIQUE, 2005), atualmente, essa tipologia atende diferentes classes sociais. Por isso, possuem configurações distintas (quanto ao tamanho do lote, unidade habitacional e serviços coletivos) que influenciam na escolha do usuário por morar em um condomínio fechado, mesmo em cidades de médio porte, como Ilhéus/BA (Neves,2018).

### **3 PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE ILHÉUS: A EXPANSÃO DO EIXO SUL**

Localizado na região nordeste do Brasil, e ao sudeste do estado da Bahia, o município de Ilhéus (Figura 1) faz parte da microrregião Ilhéus – Itabuna e ocupa uma área de 1.712 km na qual se distribui uma população de 184.236 habitantes (IBGE, 2010). No ano de 2018, o município apresentou Produto Interno Bruto per capita (PIB per capita) de R\$ 25.829,06 (IBGE, 2020).

Figura 1 – Localização do município na Região Sudeste da Bahia.



Fonte: Instituto Nossa Ilhéus, 2020.

O município foi fundado em 1534, como vila de São Jorge dos Ilhéus sendo elevada a condição de cidade em 1881. Inicialmente, a economia do município baseou-se na cultura da cana de açúcar, mas com a consolidação da lavoura cacaueteira, cujo apogeu ocorreu na década de 1920. Neste período, Ilhéus, assim como outras cidades da região, passou a atrair migrantes e a expandir sua estrutura urbana (GÓES ET AL, 2010). Dessa forma, o processo de urbanização do município esteve intrinsecamente relacionado à cultura do cacau no século XX (MAHONY, 2015) e as restrições geográficas, uma vez que Ilhéus está localizada sobre uma grande ilha formada por 10 morros. Por isso, a vila desenvolveu-se ao longo da planície costeira.

A partir das décadas de 1970/1980 a ocupação urbana se deslocou principalmente para as áreas interiores do município. No início da década de 1980 a malha urbana ao sul era ocupada, em sua maior parte, por residências de média e alta renda e se estendia até as imediações do aeroporto Jorge Amado. Contudo, esse limite foi ampliado no final desta década devido a migração campo-cidade ocorrida entre as décadas de 1980 e 1990, resultante da crise do cacau. (GÓES ET AL., 2010)

Assim como os demais municípios da região, Ilhéus não estava preparada para receber o grande contingente de migrantes, o que impactou negativamente os serviços básicos e de infraestrutura urbana, alterando significativamente a realidade socioeconômica e a configuração socioespacial do município.

Neste período, destacam-se ainda a ampliação do aeroporto e a pavimentação da rodovia Ilhéus-Olivença (BA 001), considerados importantes indutores da expansão urbana na zona sul. No caso da pavimentação da rodovia BA-001, essa possibilitou ampliar a atividade turística neste vetor, viabilizando o acesso a Estância Hidromineral de Olivença, a construção de clubes, bares, hotéis, restaurantes, tornando as praias da zona sul as mais frequentadas na região. (LIMA, 2010)

Desde então, os bairros ao sul têm sofrido importantes mudanças, pois receberam grande parte da população migrante e as atividades turísticas, que surgem como alternativa econômica. Assim, se estabelece neste eixo uma nova forma de produzir e configurar o espaço, seja pelos arranjos imobiliários ou pelas novas relações sociais. (NOIA, 2011)

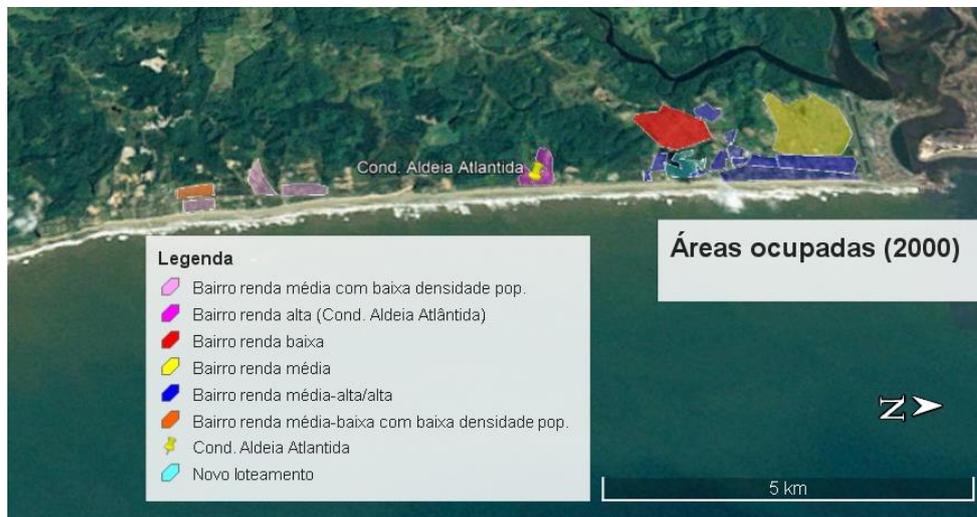
Até o final do século XX, a maior parte dos empreendimentos imobiliários nesse eixo era de loteamentos e condomínios de pequeno e médio portes com pouca infraestrutura, utilizados como segunda residência em períodos de veraneio.

De acordo com Neves (2018), no início dos anos 2000, o primeiro trecho as margens da Rodovia BA-001, cerca de 3 km após o aeroporto, era ocupado por uma mancha urbana de maior densidade populacional. Após essa área no sentido do distrito de Olivença, seguem as ocupações de uso turísticos (barracas de praia, pousadas, restaurantes e hotéis); áreas de vegetação litorânea nativa, principalmente Mata Atlântica; e propriedades rurais dispersas e loteamentos antigos e ocupação espontânea (ambos com baixa densidade populacional)

A partir de 2010, os empreendimentos imobiliários construídos se diferem dos anteriores pois, de acordo com a autora, atraem outro nicho de mercado, os interessados em imóveis para residência principal. Além disso, esse também foi o eixo escolhidos para a implantação dos primeiros condomínios fechados horizontais. Desde então, a expansão da malha urbana em direção ao vetor sul tem transformado a paisagem, conforme Figuras 2 e 3 geradas a partir de imagens históricas do programa Google Earth para os anos 2000 e 2019 associadas a dados coletados in loco.

Os mapas permitem aferir que a ocupação urbana entre os anos de 2000 e 2019 tem se estendido tanto às margens da rodovia/beira mar, quanto nas áreas mais internas a esse eixo suprimindo parte da mata, no caso, Mata Atlântica e ecossistemas associados.

Figura 2 – Imagens do vetor sul no ano de 2000.



Fonte: Imagem de 2000 do Google Earth modificada pelas autoras a partir de dados do Instituto Nossa Ilhéus, 2020

Figura 3 – Imagens do vetor sul no ano de 2019.



Fonte: Imagem de 2019 do Google Earth modificada pelas autoras a partir de dados do Instituto Nossa Ilhéus, 2020

A ocupação às margens da rodovia resulta, em sua maior parte, da implantação de novos loteamentos e de condomínios fechados (verticais e horizontais) que deslocam para esse eixo a população de classes média/alta e alta, enquanto a população de menor renda ocupa a porção interior do território (representadas no mapa na cor vermelha), muitas vezes de forma ilegal (ROCHA, 2018).

Cabe destacar ainda que, neste eixo, o preço de um lote em condomínio fechado é, em média, o dobro do valor de um terreno similar em loteamento aberto. (Neves, 2018). A autora destaca, ainda, que após 2010 os terrenos nesse eixo valorizaram e, em alguns casos, o preço do lote duplicou. Quando comparado a outras localidades de renda média-alta e alta no município, os lotes localizados neste eixo mantêm valores superiores aos demais<sup>2</sup>.

#### 4 O SURGIMENTO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NA ZONA SUL: A ATUAÇÃO DO ESTADO

Em 1979 o eixo sul do município de Ilhéus já era identificado no Plano Urbanístico Básico (Secretaria de Saneamento e Desenvolvimento Urbano, 1979) como área de interesse para expansão urbana, sendo, posteriormente, definido como área de expansão urbana pela Lei 2.400/91 (ILHÉUS, 1991).

Nesse contexto, foram aprovados os loteamentos Gabriela e Jardim Atlântico, os primeiros empreendimentos imobiliários às margens da BA-001. Ambos, construídos em áreas desprovidas ou com precária infraestrutura (rede de abastecimento água e de coleta e tratamento de esgoto, coleta de lixo, iluminação pública; e de equipamentos públicos).

Apesar dessa precariedade, no ano de 1997, foi inaugurado o Condomínio Aldeia Atlântida, destinado a população de rendas média/alta e alta. Ressalta-se que, inicialmente, o

2 Informações coletadas em busca realizada em: RB Imóveis. Disponível em: <https://www.rbimoveis.com/terrenos-a-venda-em-ilheus-ba/>, IBS Imóveis. Disponível em: <https://imoveisbahiasul.com/busca?finalidade=2&tipo=3&search=1> Acessado em 13/12/2020

empreendimento foi aprovado pelos órgãos competentes como loteamento<sup>3</sup> para se adequar a legislação municipal vigente no período, a Lei Municipal nº 2047 de 14 de Março de 1980 (Ilhéus (BA) 1980), art. 36 que dispõe sobre o parcelamento do solo:

“Não serão permitidos no município os loteamentos de uso exclusivo, quais sejam, os que apresentem quaisquer tipos de restrição ao uso do arruamento por não propriedade dos lotes”.

Assim como a maior parte dos municípios brasileiros, Ilhéus não possuía legislação que regulamentasse os loteamentos e/ou condomínios fechados. Mas, pelo fato dos loteamentos fechados serem cada vez mais frequentes nas cidades brasileiras, acreditava-se na existência dessa normativa em âmbito federal, que só foi sancionada no ano de 2017, através do Art. 58 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 (Brasil, 2017)<sup>4</sup>.

Segundo Sarmiento Filho (2012), mesmo que a Legislação Federal não contemplasse a modalidade de parcelamento do solo urbano para loteamento fechado, vários autores e juristas defendiam a legalidade do fechamento de loteamentos utilizando-se de argumentos baseados na autonomia constitucionalmente assegurada a estes entes federativos, invocando o direito constitucional fundamental da segurança pública.

Fundamentados neste direito, no ano de 2005, os moradores do Loteamento Aldeia Atlântida restringiram o uso de bens públicos com exclusividade aos moradores do local, fechando loteamento e fazendo uso de segurança privada<sup>5</sup>. Essa atitude abriu precedente para o surgimento dos “condomínios” Alphapark e o Cidadelle Praia do Sul.

Salienta-se que, para que esses condomínios pudessem ser construídos nesse vetor, o limite da zona urbana foi ampliado até o distrito de Olivença, através da Lei n 3.554 de 07 de Julho de 2011 (Ilhéus (BA) 2011). Essa lei possibilitou ainda a implantação de outros empreendimentos, como o loteamento Reserva Brisa do Mar e condomínios fechados verticais, como o Vog Torres do Sul.

Neste contexto, em 2013, os empreendimentos Cidadelle Praia do Sul<sup>6</sup> e o Alphapark<sup>7</sup> foram aprovados como condomínios fechados, cujo parecer jurídico favorável se fundamentou no Art 8º Lei nº. 4591 de 16 de Dezembro de 1964<sup>8</sup> (BRASIL, 1964), que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Para que ambos os condomínios fossem aprovados, além da documentação padrão exigida pelos órgãos administrativos competentes; foi solicitado o licenciamento ambiental. No caso do Alphapark esse licenciamento foi analisado e aprovado pelo corpo técnico do município

---

3 De acordo com o artigo 2º § 1º da Lei Federal 6766/79 “loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”.

4 A Lei nº 13.465/2017 dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. A Lei Federal define duas novas espécies de condomínio: o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/13465.htm). Acessado em 14/12/2018

5 Segundo Carta circular 002-2005, publicada no site do condomínio Aldeia Atlântida ([www.condominioaldeaatlantida.com.br](http://www.condominioaldeaatlantida.com.br)), a administração pública teria autorizado a restrição de acesso. Acessado em 5/10/2018

6 Dados obtidos através da consulta ao processo de aprovação municipal nº 13504-2013.

7 Processo de aprovação municipal nº 11.676 – 2015, aprovado em 27/10/2015

8 [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)

(Secretaria de Urbanismo) e pelo Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (INEMA) – órgão estadual.

O Cidadelle Praia do Sul, por sua vez, foi aprovado parcialmente pela Secretaria de Urbanismo do município através de uma certidão de conformidade do loteamento, e a aprovação final foi condicionada a uma licença ambiental emitida pelo INEMA e pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA).

Tal procedimento fez-se necessário uma vez que o empreendedor solicitou autorização para supressão de vegetação em área de Mata Atlântica, cuja autorização está submetida aos artigos 30, 31 e 32 da Lei Federal nº 11.428/06 (Lei da Mata Atlântica), de 22 de Dezembro de 2006 (Brasil, 2006). Devido à complexidade da solicitação o processo de aprovação do condomínio Cidadelle Praia do Sul só foi concluído em julho do ano de 2018.

Após a aprovação destes “condomínios”, novas leis foram elaboradas pela administração municipal, alterando os parâmetros e uso e ocupação nesse eixo, dentre as quais destacam-se a Lei nº 3.745 de 09 de Outubro de 2015 (Ilhéus (BA)2015), que regula a localização e a intensidade dos usos e da ocupação do solo no município de Ilhéus, em consonância com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo de Ilhéus instituído pela Lei n.º 3265 de 29 de Novembro de 2006 (Ilhéus (BA)2006).

Tanto a Lei nº 3.745 de 09 de Outubro de 2015 (Ilhéus (BA)2015) que dispõe, dentre outros, sobre loteamentos fechados e condomínios horizontais fechados, quanto a nova Lei de uso e ocupação do solo do município de Ilhéus, a Lei nº 3.746 de 09 de Outubro de 2015 (Ilhéus (BA)2015), que alterou o perímetro urbano para que o eixo sul, foram imprescindíveis para a ocupação da zona sul.

Dentre os empreendimentos que se beneficiaram desta lei, destaca-se a loja de comércio atacadista Assaí, que se localiza antes do condomínio Cidadelle Praia do Sul

Por terem sido aprovados antes da sanção da Lei nº 3.746 de 09 de Outubro de 2015 (Ilhéus (BA), tanto o Alphapark quanto o Cidadelle Praia do Sul (aprovação parcial), não apresentaram Estudos de Impacto de Vizinhança. Ou seja, não existe diagnóstico a respeito dos impactos que poderão resultar do adensamento que será gerado no vetor sul, uma vez que juntos, os três condomínios contabilizam cerca de 1196 novas moradias, sem considerar, outros 14 empreendimentos que foram construídos entre 2010 e 2018 (Neves, 2018), dos quais 10 foram após a aprovação dos condomínios no ano de 2013.

Embora estejam localizados no mesmo vetor de crescimento, apresentem a mesma tipologia residencial e atendam aos anseios das classes média-alta e alta, os condomínios Aldeia Atlântida, Alphapark e o Cidadelle Praia do Sul possuem especificidades.

#### **4.1 Caracterização dos Condomínios**

Além do tamanho dos empreendimentos, existem outras diferenças, como a infraestrutura básica oferecida pelos condomínios, principalmente em relação a coleta e tratamento de esgoto e a pavimentação das ruas. Tais especificidades resultam em parte, do contexto legal em que cada empreendimento foi concebido e aprovado. (Quadro 1).

Quadro 1: Caracterização dos condomínios

Características	ALDEIA ATLÂNTIDA	ALPHAPARK	CIDADELLE PRAIA DO SUL
Área total	77.779,98 m <sup>2</sup>	257.589,75 m <sup>2</sup>	314.435,00 m <sup>2</sup>
Número de lotes	147 lotes	609 total	440 lotes
Dimensão do menor lote	450 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Valor do menor lote reais/dólar(**)	R\$ 250.000,00/ US\$ 56.625,00	R\$ 230.000,00/ US\$ 52.950,00	R\$ 250.000,00/ US\$ 56.625,00
Ano de aprovação prefeitura	1995	2014	2013 - 2018(*)
consolidado	sim	Não	não
área de lazer comum	sim	Sim	sim
calçamento de ruas	não	Sim	sim
coleta de esgoto	não	Sim	sim
tratamento de esgoto	fossa séptica	Sim	sim
iluminação pública	sim	Sim	sim
rede de abastecimento de água	sim	Sim	sim

(\*) Processo de aprovação iniciado em 2013 e concluído em 2018. (\*\*) cotação do dólar em 20/01/2020.

Fonte: Elaborado a partir de Aldeia Atlântida – Prefeitura Municipal de Ilhéus/in loco; AlphaPark - <http://www.alphaparkilheus.com.br/>, Cidadelle Praia do Sul – [www.cidadelle.com.br](http://www.cidadelle.com.br), Acesso em 10/10/2019

O condomínio Aldeia Atlântida foi aprovado como loteamento, sem pavimentação nas ruas, sem implementação de rede de coleta e tratamento de esgoto. O empreendimento era constituído por 92 lotes, 3 chácaras, área destinada à equipamentos públicos e comunitários e 1 área reservada ao proprietário. Essa configuração foi alterada, entre os anos de 1997 e 2000, quando as chácaras e a reserva do proprietário foram subdivididas, resultando no total de 147 lotes. As áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários também foram loteadas. Por isso, atualmente a área comunitária se restringe a um campo de futebol, uma quadra de tênis e um playground.

Aprovados quase duas décadas depois, os condomínios Alphapark e Cidadelle Praia do Sul, em cumprimento as novas exigências da administração municipal, apresentaram outra configuração em relação à implementação de infraestrutura pelo empreendedor (Quadro 1). Acredita-se que nova configuração deverá resultar menor impacto ao ambiente natural, embora as dimensões destes empreendimentos sejam maiores que as do Aldeia Atlântida.

O Alphapark possui 609 lotes residenciais e 5 lotes para implantações comerciais e de convivência, enquanto para o Cidadelle Praia do Sul estão previstos 440 lotes, além de equipamentos e espaços prática de esportes, convívio e lazer.

Outra especificidade a ser considerada é a dimensão dos lotes comercializados nestes empreendimentos. Destaca-se que os menores lotes do Alphapark<sup>9</sup> e do Cidadelle Praia do Sul<sup>10</sup> possuem área de 450,00 m<sup>2</sup> e valores que variam entre R\$ 230.000,00 e R\$ 250.000,00, ou seja, o mesmo tamanho do lote comercializado no Aldeia Atlântida. Contudo, tanto o Alphapark quanto o Cidadelle Praia do Sul ofertam lotes maiores, o que demonstra a intenção de concentrar nessas áreas os grupos de alta renda.

Assim como os muros e vazios urbanos, políticas ineficientes de mobilidade urbana também segregam esses espaços do restante da cidade (Araújo et al, 2011; Magalhães e Tonin, 2015). De acordo com Vasconcelos (2016), essa segregação resulta da política de mobilidade

9 Alphapark. Um novo Bairro nasce para Ilhéus. Disponível em :

<https://www.cicon.com.br/empreendimento/alphapark/>. Acesso: 10/12/19

10 Cidadelle Praia do Sul . Disponível em : <https://cidadelle.com.br/property/praiado-sul/>. Acesso:10/12/2019

adotada no Brasil que promove o uso de modos de transporte individual em detrimento dos coletivos, privilegiando os estratos de renda média e alta que os utilizam.

## 4.2 Segregação por mobilidade

Assim como na maior parte das cidades brasileiras, no município de Ilhéus a renda influencia no direito de utilizar os espaços públicos distantes das áreas centrais, como as praias localizadas no eixo sul, próximas aos condomínios horizontais fechados. Por se localizarem as margens da rodovia Ba-001 e a cerca de 10 km de distância do centro administrativo/comercial da cidade, essas áreas não podem ser acessadas através do deslocamento a pé ou por bicicleta, uma vez que a maior parte deste trecho da rodovia não possui acostamento. Por isso, os deslocamentos devem ocorrer através de veículo automotor particular ou transporte público por ônibus, cuja responsabilidade pela qualidade, cabe a administração pública municipal.

Tem-se portanto que a mobilidade do cidadão está intrinsecamente relacionada a qualidade do transporte público por ônibus, que segundo Ferraz e Torres (2004), deve atrair o usuário a partir de fatores como: acessibilidade, frequência de atendimento, tempo de viagem, lotação, confiabilidade, segurança, características dos veículos, características dos locais de parada, sistema de informação, conectividade, comportamento dos operadores e estado das vias. Contudo, na análise da qualidade do transporte público implementado no eixo sul, foram considerados os parâmetros associados a: frequência de atendimento e características dos locais de parada, além do impacto do valor da tarifa na renda das famílias.

Embora existam no município de Ilhéus duas empresas de transporte coletivo urbano por ônibus (Viametro, São Miguel) e uma interurbana (Rota) que servem o eixo sul, o deslocamento para essa área é restrito pelo número de linhas e horários (Quadro 2).

Quadro 2- Empresas de ônibus, itinerários, linhas, horários e tarifas.

Empresa	Itinerário	Linha	Horário	Valor da Tarifa reais/dólar(**)
Viametro	Ilhéus-Olivença	23/40	05:50/ 07:40/ 08:05/ 10:35/ 10:55/ 13:05/ 15:35/ 16:40/ 18:15/20:40	R\$ 3,80/ US\$ 0,86
	Olivença-Ilhéus	23/40	06:50/ 9:20/ 11:50/ 14:20/ 15:20/ 18:30/ 19:30/ 21:50	R\$ 3,80/ US\$ 0,86
São Miguel	Ilhéus-Olivença	23/40	04:40/ 05:50/ 07:40/ 08:05/ 10:35/ 10:55/ 13:05/ 15:35/ 16:40/ 18:15/20:40	R\$ 3,80/ US\$ 0,86
	Olivença-Ilhéus	23/40	05:30/ 08:50/ 9:20/ 11:50/ 12:20/ 14:20/ 15:10/ 16:50/ 17:50/ 19:30/ 21:50	R\$ 3,80/ US\$ 0,86
Rota Intermunicipal	Ilhéus-Olivença	Convencional	08:20/ 10:00/ 14:30/ 16:00/	R\$ 6,80(*)/ US\$ 1,54
		Executivo	05:40/ 6:20/ 07:20/ 9:20/ 10:20/ 11:20/ 12:20/ 13:20/14:20/ 15:20/ 16:20/ 17:20/ 18:20	R\$ 8,70(*)/ US\$ 1,97
	Olivença-Ilhéus	Convencional	06:55/ 08:45/ 11:45/ 12:55	R\$ 6,80(*)/ US\$ 1,54
		Executivo	06:00/ 06:40/ 07:40/ 08:40/ 9:40/ 10:40/ 11:40/ 12:40/ 13:40/14:40/ 15:40/ 16:40/ 17:40/ 18:40/ 19:40	R\$ 870 (*)/ US\$ 1,97

(\*) O valor se refere apenas ao trecho entre Ilhéus e Olivença; (\*\*) cotação do dólar em 20/01/2020.

Fonte: [www.rotatransportes.com.br](http://www.rotatransportes.com.br), empresa São Miguel e empresa Viametro.

A análise dos dados do Quadro 2 permite destacar que existem apenas 2 linhas de ônibus urbanos e que seus horários de partida, tanto no sentido Ilhéus-Olivença quanto Olivença-Ilhéus, são, praticamente, os mesmos.

Quanto a frequência, o serviço apresentam intervalos de atendimento entre as viagens de, em média, de 50 a 60 minuto. Ou seja, a frequência de atendimento é bastante inferior ao considerado bom/ideal (intervalo menor que 15 minutos) segundo os padrões de qualidade para o transporte público por ônibus, na percepção do usuário, apresentados por Ferraz e Torres (2004).

Cabe destacar que as 2 linhas intermunicipais (convencional e executivo), que partem do município de Itabuna, também servem a mesma região, mas apresentam menor frequência e tarifas maiores.

Conforme Ferraz e Torres (2004), qualidade dos locais de parada de ônibus para os usuários, deve ser avaliada a partir dos seguintes parâmetros: a presença de sinalização, de cobertura de banco para sentar e aparência.

Três desses parâmetros (sinalização, cobertura e banco para sentar) fundamentaram a análise desenvolvida por Galvão e Batata (2019) ao longo de 15 km de extensão da rodovia BA-001, dos quais 10km se referem a área em que se localizam os condomínios. O trabalho identificou 64 pontos de ônibus, dentre os quais 70% não apresentavam nenhum dos 3 itens apontados como parâmetros; 16% possuíam sinalização e/ou cobertura, mesmo que em condições precárias (sem manutenção) e apenas 14 % apresentavam cobertura, sinalização e banco para sentar. Destaca-se que as paradas que apresentam as melhores condições se localizavam próximas aos bairros de maior renda, dentre os quais figura apenas o condomínio Aldeia Atlântida.

Para analisar o impacto do valor da tarifa na renda das famílias foram utilizados os dados referentes à renda da população no ano de 2018 (IBGE, 2020) e os dados coletados junto as empresas de transporte coletivo no município de Ilhéus (Quadro 2).

No ano de 2018, o município apresentava salário médio mensal 2,5 salários mínimos (R\$2.385,00/US\$210, 85,65<sup>11</sup>), mas a proporção de pessoas ocupadas em relação ao total da população era de 21.4%, ou seja, menos de um quarto da população possuía emprego formal. (IBGE, 2020). A pesquisa também revelou que, cerca de 40,4% dos domicílios apresentavam rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa (R\$ 477,00/U\$ 42,17). Nesse contexto, destaca-se que o valor da tarifa (R\$ 3,80/U\$ 0,86) correspondia a 2% do valor da renda por morador de 40,4% dos domicílios do município, fato esse que restringe a mobilidade dessa parcela da população.

Ressalta-se ainda que com a inauguração do Assaí, em 2019, foram criadas duas novas linhas que se estendem até o empreendimento, e não incluem os condomínios

Diante do apresentado, é possível inferir que a atuação do Estado, no caso a administração pública municipal, tem viabilizado a produção dos condomínios horizontais fechados no eixo sul através de alterações na legislação urbana municipal. Contudo, no âmbito estadual e federal, essa atuação não se repete, uma vez que a aprovação final do condomínio

---

11 Para a converter os valores monetários de reais para dólar americano foi utilizado a cotação da moeda no dia 20/01/2020: US\$ 1, 00 = R\$4,42.

Cidadelle Praia do Sul foi liberada após 5 anos de embargo, mediante a assinatura de termo de ajustamento de conduta.

Além das alterações na legislação, a ineficiência do poder público municipal em oferecer transporte público de qualidade neste eixo desestimula o acesso das pessoas através do ônibus. Dessa forma, fomenta nesse eixo a segregação por mobilidade, uma vez que contribui para que os deslocamentos sejam realizados, principalmente através de modos de transporte individuais, restritos as camadas de rendas média-alta e alta. Destaca-se ainda que no ano de 2020 foram iniciadas as obras da duplicação da BA-001 no eixo sul. Embora seja uma rodovia em área urbana e a beira mar, não foi apresentada proposta para a construção de faixa de ciclovia, que poderia estimular o uso de outro modo de transporte mais acessível a população de menor renda.

## 5 A PORTARIA PARA O “MUNDO IDEAL”: A ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Assim como em outros municípios brasileiros, em Ilhéus os condomínios horizontais fechados instalados no eixo sul também se constituem em símbolo de diferenciação e prestígio.

Através desses empreendimentos, o mercado imobiliário busca atender as aspirações de determinado grupo de “morar com qualidade de vida” oferecendo-lhes “produtos diferenciados” e compatíveis as necessidades de um grupo seletivo. Dentre os principais produtos, estão os relacionados à segurança; áreas de convívio, lazer e atividades físicas; áreas de comércio; áreas de apoio e paisagem natural (Quadro 3).

Quadro 3 – “Produtos diferenciados” oferecidos pelos condomínios.

<b>PRODUTOS</b>	<b>CIDADELLE PRAIA DO SUL</b>	<b>ALPHAPARK</b>	<b>ALDEIA ATLÂNTIDA</b>
Segurança	Guarita com segurança e controle de acesso	Guarita com segurança e controle de acesso	Guarita com segurança e com controle de acesso
Exuberância Paisagem natural	Projeto paisagístico planejado; extensa área verde, viveiros de plantas e orquidário; sistema de irrigação inteligente	Extensa área verde	
Centro Comercial		Área com cinco grandes lotes para implantações comerciais de conveniências aos moradores	
Áreas para atividades físicas	Bicicletário; equipamentos de ginástica ao ar livre; academia de ginástica e quadras poliesportivas	Bicicletário, Pista de corrida, ciclovia, academia de ginástica, quadras	Um campo de futebol, uma quadra de tênis
Área de apoio	heliponto	Play dog	
Áreas de convivência	Piscinas, Áreas de convivência, Restaurantes, Sauna, Spa, Parques infantis, salão de festas	Piscinas, Sauna, Parques infantis, salão de festas	um <i>parque infantil</i>

Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de Aldeia Atlântida visita *in loco*; [www.cidadelle.com.br](http://www.cidadelle.com.br), [www.alphapark.com.br](http://www.alphapark.com.br)

Dentre os itens listados no Quadro 3, alguns se referem a equipamentos que simulam a cidade tradicional, como as áreas de comércio, equipamentos de ginástica ao ar livre, restaurantes e ciclovia. Segundo Caldeira (2003) essa simulação da cidade tradicional intramuros demonstra uma rejeição à vida pública e aos problemas urbanos, ao mesmo tempo em que reafirma os benefícios da vida no condomínio.

Há casos ainda em que a possibilidade de usufruir dos benefícios da cidade, é utilizada como produto, como pode ser aferido no texto presente na Figura 4: “A apenas 3 km do aeroporto de Ilhéus” e “Vizinho a futura loja do Assaí atacadista”

Os símbolos de distinção, são apresentados principalmente em produtos como o heliponto, que demarca a renda dos moradores pretendidos, o projeto paisagístico planejado; orquidário; e o sistema de irrigação inteligente que sugere preocupação com a sustentabilidade ambiental.

Embora o Aldeia Atlântida seja considerado um condomínio horizontal fechado por muros e portaria, ele não possui outros “produtos diferenciados”. Também, não foi encontrado material publicitário a respeito da atuação do mercado imobiliário na produção desse condomínio. Por isso o empreendimento não será analisado nesse item.

A partir da análise das propagandas veiculadas em sites, jornais e revistas locais, outdoors e panfletos pelos empreendedores dos condomínios Alphapark e Cidadelle Praia do Sul (Revista Cidadelle nº04, p. 42) (Figuras 4 e 5) é possível identificar um discurso que reforça a ideia de que os moradores dessa tipologia usufruirão de um espaço diferenciado, fundamentado em 2 produtos principais: segurança e interação com a paisagem natural.

A questão da segurança é ilustrada em ambas as peças publicitárias (Figuras 4 e 5). A palavra segurança, em ambos os empreendimentos, está associada com a imagem da fachada frontal que apresenta a portaria e uma parte do muro. No caso do Cidadelle Praia do Sul o texto localizado abaixo da imagem pontua, entre outros produtos, o “Moderno projeto de segurança”, enquanto o Alphapark destaca no alto da imagem: “Bem estar e segurança total para toda a sua família”.

Figura 4 - Propagandas do condomínio Cidadelle Praia do Sul



Fonte: Revista Cidadelle - [www.cidadelle.com.br](http://www.cidadelle.com.br)

Figura 5 - Propagandas do condomínio Alphapark



Fonte: <http://www.cicon.com.br/empreendimento/alphapark/>

Outro ponto a ser destacado é o discurso centralizado na família, seja em relação à segurança e tranquilidade, como ocorre na peça publicitária do Alphapark ou associado a a interação com a natureza, presente na imagem da família caminhando na praia na peça do Cidadelle. (Figuras 4 e 5).

A paisagem natural é outro produto extremamente valorizado pelo mercado imobiliário e utilizado nas peças publicitárias dos dois condomínios. Uma das peças publicitárias do Alphapark (Figura 5) apresenta a imagem de uma mulher caminhando na praia acompanhada da legenda: “Alphapark o melhor lugar pra se conectar com a natureza”, enquanto a outra apresenta uma mulher se exercitando no gramado cuja a legenda destaca: “Conviver com o verde ganhou um novo significado”.

A imagem da praia também está presente nas peças publicitárias do Cidadelle Praia do Sul (Figura 4), seja na imagem que apresenta a família na praia, citada anteriormente ou em uma vista aérea que apresenta de um lado da rodovia a praia e de outro a mata e o condomínio ao fundo, com a seguinte legenda: “Viva entre o azul do mar e o verde da floresta: 650.000m<sup>2</sup> de área preservada de mata atlântica”. Ou seja, o empreendimento usa a mata como propaganda, ao mesmo tempo em que a construção embargada por solicitar sua supressão.

Cabe destacar ainda que a praia/paisagem, que ilustra as propagandas como “produto” associado a qualidade de vida do futuro morador do condomínio é um bem público, de uso comum e está “fora dos muros” dos condomínios,

Diante do exposto, é possível destacar que no município de Ilhéus o mercado imobiliário tem atuado na zonal sul em 2 frentes: pressionando a administração municipal a alterar a legislação urbana em seu benefício e, a partir da identificação de diferentes nichos, tem lançado

empreendimentos ao longo da BA-001 que atendem as rendas média, renda-alta e alta, aumentando a especulação imobiliária.

O mercado imobiliário tem sido bastante perspicaz, uma vez que as áreas que margeiam a BA-001 são destinadas loteamentos e condomínios residenciais horizontais (para os moradores de maior renda), enquanto os condomínios residenciais verticais são destinados a população de renda média.

Na construção desses nichos de mercado, o setor imobiliário tem na publicidade um aliado importante, uma vez que as peças publicitárias agregam valor ao produto, captam a atenção do consumidor e o orienta nas escolhas. No caso dos condomínios horizontais fechados, esse material deve traduzir os desejos do possível comprador e reforçar os símbolos de *status* e poder no produto oferecido.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios horizontais fechados implantados no município de Ilhéus, BA têm se tornado cada vez mais presentes na paisagem da zona sul e atraído novos empreendimentos para esse eixo. Essa tipologia tem sido a resposta do mercado imobiliário a uma população de renda média-alta e alta ávidas por segurança e símbolos de status e diferenciação, que inclui belas paisagens naturais como indicador de qualidade de vida, em detrimento da ineficiência da administração pública em equacionar problemas associados a segurança e serviços públicos.

A forte atuação do segmento imobiliário nesse eixo, tem alterado repetidamente a legislação urbana. Essas alterações têm resultado não só na oferta de condomínio horizontais fechados para as camadas mais abastardas, mas também no surgimento de empreendimentos (loteamentos e condomínios verticais e horizontais) para as camadas de renda média. Ambos têm se localizado em áreas cada vez mais distantes da área urbana consolidada, acarretando no “esgarçamento” do tecido urbano. e na criação de áreas segregadas.

Nesse contexto, os condomínios horizontais fechados se apresentam como “ilhas de moradia ideal” ao longo da BA-001, cuja qualidade e eficiência dos serviços está restrita a área interna aos muros, uma vez que fora deles, nos empreendimentos localizados nesse mesmo eixo, a qualidade dos serviços (iluminação, coleta de lixo, manutenção da rodovia, segurança, entre outros) se mantém precária.

A segregação parcial da paisagem neste vetor é percebida pela interrupção dos trechos de mata atlântica e de vegetação de restinga as margens da BA-001, que se alternam com a presença dos muros e guaritas dos condomínios fechados e/ou pela presença dos muros de loteamentos implantados à beira mar, que impedem o acesso visual à praia, uma vez que o usuário pode acessar a praia contornando o empreendimento.

A mobilidade é outro fator de segregação identificado nesse vetor, uma vez que a renda de parte da população reduz sua possibilidade de deslocamento através de ônibus urbano. Por outro lado, a parcela da população que poderia usufruir desse serviço, é desestimulada pela qualidade do transporte público oferecido, como foi abordado anteriormente.

No ano de 2020 foram iniciadas as obras de duplicação da BA-001, contudo, a diretriz de mobilidade para esse eixo continua privilegiando o deslocamento através de transporte

motorizado individual, o que contribui para a manutenção de moradores/usuários inseridos em determinada faixa de renda.

Tem-se, portanto, que a construção de condomínios horizontais fechados no vetor de crescimento sul tem estabelecido uma dinâmica de produção de espaço que altera a paisagem, a morfologia e o conteúdo social. Essa tipologia reforçando ainda mais as disparidades e a segregação entre as classes sociais, uma vez que seus moradores desvalorizam o que lhe é externo.

Outros estudos deverão ser realizados nesse eixo, para melhor compreensão do processo de produção do espaço, principalmente dos impactos que serão gerados com a duplicação da BA-001.

## 6 REFERÊNCIAS

ARAÚJO, M. R. M. et al. Transporte público coletivo: discutindo acessibilidade, mobilidade e qualidade de vida. *Psicologia & Sociedade*, v. 23, n. 3. 2011, p. 574-582, 2011.

BARCELLOS, T. M. D., & MAMMARELLA, R. **O Significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles.** Textos para Discussão, 4. 2007.

BHERING, I. D. A., & MONTE-MÓR, R. M. Dinâmica do crescimento das cidades brasileiras: pobres periferias ricas. *Novas Periferias Metropolitanas. A expansão metropolitana em Belo Horizonte.* ,2006, p. 291-311.

BRASIL MCIDADES. PLANMOB. **Caderno de referência para elaboração de plano de mobilidade urbana.** Brasília, 2007.

BRASIL, Código Civil, condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, Lei nº. 4591, Capítulo I, 16 de dezembro de 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 05 de Ago de 2020.

BRASIL, Código Civil, O parcelamento do solo para fins urbanos, Lei nº. 6.766, 19 de dezembro de 1979. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm). Acesso em: 05 de Ago de 2020.

BRASIL, Lei da Mata Atlântica, Lei nº 11.428/06, Arts 30, 31 e 32, 22 de dezembro de 2006. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2006/Lei/L11428.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Lei/L11428.htm). Acesso em: 05 de Ago de 2020.

BRASIL, Código Civil, Do condomínio de lotes, Lei nº 13.465, Capítulo VI, Art. 58, 11 de julho de 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm). Acesso em: 05 de Ago de 2020.

CALDEIRA, T. P.D. R. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. Editora 34. 2003.

CANCLINI, N. G. Consumidores e cidadãos: conflitos multiculturais da globalização. In **Consumidores e cidadãos: conflitos multiculturais da globalização.** 2010, p. 227-227.

D'OTTAVIANO, M. C. L. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?** Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo). 2008.

ESTEVES, M. A. V.; NOGUEIRA, M. A proliferação e a consolidação de condomínios fechados: um estudo de caso em uma cidade média-Divinópolis (MG). *Revista Geografias.* 2013, p. 23-39.

FERRAZ, A. C. P. E TORRES, I. G. E. **Transporte público urbano.** RiMa Editora. 2004.

GALVÃO, M. B.; BATATA, A. G. R. Transporte público e segregação urbana na zona sul de Ilhéus. In: **Anais do XIX Encontro de Geografia da UESC: Velhas e novas práticas de reprodução sócio-espacial no mundo em crise.** Ilhéus, BA. 2018.

GOULART, J. O.; BENTO, P. P. Enclaves fortificados e segregação urbana: o caso de Jundiá. **Sociedade e Cultura**, v. 14, n. 1, p. 10.5216/sec. v14i1. 15692-10.5216/sec. v14i1. 15692, 2011.

HENRIQUE, W. (2005) Florianópolis/Brasil – A felicidade não tem preço, tem endereço: condomínios, loteamentos e a apropriação da natureza. Scripta Nova: **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, vol. IX, n. 194, p. 01-11.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. IBGE, 2010. CENSO. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br> Acesso em 18 de Jan de 2020

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2018. Cidades e Estados. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/ilheus.html> Acesso em 13 de Dez de 2020

ILHÉUS, Lei 2.400 de 06 de agosto de 1991. Ilhéus: Prefeitura Municipal de Ilhéus, 1991

ILHÉUS, Parcelamento do solo do município de ilhéus, Lei Municipal nº 2047, Art. 36, 14 de Março de 1980. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/i/ilheus/lei-ordinaria/1979/204/2047/lei-ordinaria-n-2047-1979-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-do-municipio-de-ilheus-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 05 de Ago de 2020

ILHÉUS, Lei n 3.554, 07 de Julho de 2011. Disponível em: <https://www.ilheus.ba.gov.br/detalhe-da-legislacao/info/lei-ordinaria-3554-2011/13092>. Acesso em: 05 de Ago de 2020.

ILHÉUS, Lei nº 3.746, 09 de Outubro de 2015. Disponível em: [https://www.ilheus.ba.gov.br/abrir\\_arquivo.aspx/Estudo\\_de\\_Impacto\\_Ambiental\\_3746\\_2015?cdLocal=5&arquivo=%7BDDDD4D6D-EDBA-C234-B8BE-B1C1BABABA72%7D.pdf](https://www.ilheus.ba.gov.br/abrir_arquivo.aspx/Estudo_de_Impacto_Ambiental_3746_2015?cdLocal=5&arquivo=%7BDDDD4D6D-EDBA-C234-B8BE-B1C1BABABA72%7D.pdf). Acesso em: 05 de Ago de 2020

INSTITUTO NOSSA ILHÉUS. **Sistema de Indicadores**. Disponível em <https://nossailheus.org.br/indicadores/i0502.html>. Acesso em: 5 de Ago. de 2020.

LEFÈBVRE, H. A Revolução Urbana. tradução Sergio Martins. *Belo Horizonte: Editora UFMG*.  
LEMOS, J. R., & MACEDO, S. S. (2007). Condomínios residenciais horizontais fechados na região metropolitana de São Paulo. *Paisagem e Ambiente*, (23).1999, 135-144.

LIMA, I. P. Aspectos Históricos da Expansão Urbana de Ilhéus, Bahia-Brasil. **Anais do I Congresso Brasileiro de Organização do Espaço e X Seminário de Pós-Graduação em Geografia da UNESP Rio Claro**.05 a 07 de outubro de 2010.

MAGALHÃES, L. F. A.; TONIN, V. H. Segregação socioespacial na Grande Florianópolis: alguns apontamentos históricos e estatísticos. **Revista NECAT-Revista do Núcleo de Estudos de Economia Catarinense**, v. 4, n. 7. 2015, p. 75-89.

MAHONY, M. A. Um passado para justificar o presente: memória coletiva, representação histórica e dominação política na região cacauieira da Bahia1. **Especiaria: Cadernos de Ciências Humanas**, 10(18). 2015, 737-798.

MUNIZ, E., & DO SUL, R. G. Discurso publicitário e produção de sentido. In: **Anais do Congresso Brasileiro de Ciências da Comunicação** (Vol. 28). 2005.

NASCIMENTO, A. Da Vila D'El Rey ao Alphaville: Novos cenários, Velhas distinções nos condomínios Fechados do Eixo Sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte. **In Novas Periferias Metropolitanas: A expansão Metropolitana em Belo Horizonte: Dinâmica e Especificidades no Eixo Sul**. 2006, 339-363.

NEVES, K. F. T.V. Enclaves de urbanidade: A atuação do mercado imobiliário na recente ocupação da rodovia BA-001, Trecho Ilhéus-Olivença. **Geo Uerj**, n. 33, 2018.

NOIA, A. C. **A construção do desenvolvimento local no município de Ilhéus-Ba**: uma análise das alternativas de desenvolvimento geradas após a crise da monocultura do cacau. *Rio de Janeiro*. 2011.

ROCHA, J. S. *Diversidade, Usos e Circulação de Plantas Medicinais no Bairro Nossa Senhora da Vitória em Ilhéus-Bahia* (Doctoral dissertation, Dissertação de Mestrado Profissional. Escola Superior de Conservação Ambiental e Sustentabilidade, Ilhéus, BA, Brasil). 2018.

SARMENTO FILHO, E. S. C. O Direito de Superfície. *Instituto de Registro Imobiliário do Brasil–IRIB. São Paulo. 2012.*

SPÓSITO, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas–Brasil. *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular. 2006, 175-196.*

VASCONCELLOS, E. A. Mobilidade cotidiana, segregação urbana e exclusão. In: Balbim, R.; Krause, C.; Linke, C. C. (orgs.). *Cidade e movimento: mobilidades e interações no desenvolvimento urbano. Brasília: Ipea : ITDP, 2016, 326 p..*

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel.2001.*