

**Os condomínios residenciais e a problemática urbana: a expansão por  
detrás de muros**

*Residential condominiums and the urban problem: expansion behind walls*

*Los condomínios residenciales y el problema urbano: la expansión detrás de los muros*

**Carlane Costa Dias Feitosa**

Mestre, UFRB, Brasil  
carlanedias@hotmail.com

**Rosangela Leal Santos**

Professora Doutora, UEFS, Brasil.  
rosaleal@uefs.br

**Kelly Cristina Ribeiro Marques Cardoso**

Professora Mestre, UEFS, Brasil.  
krcmcardoso@uefs.br

**Bethsaide Souza Santos**

Professora Mestra, UEFS, Brasil.  
bssantos@uefs.br

**Diego Evangelho Barbosa de Carvalho**

Estudante de graduação, UEFS, Brasil.  
diego.engenheiro.uefs@gmail.com

#### RESUMO

Este artigo discute a forma de apropriação do solo urbano em virtude da proliferação de condomínios fechados de uso exclusivamente residencial. Para tanto, com o objetivo de analisar as segregações social e espacial estabelecidas em decorrência da implantação de grandes equipamentos monofuncionais em um tecido urbano já consolidado, foi realizada uma revisão bibliográfica que evidencia uma espécie de fratura no tecido urbano existente, capaz de alterar não só a morfologia urbana, mas também as formas de convivência e moradia dos indivíduos das cidades contemporâneas. Indivíduos estes que, seguindo modismos e sob influência das mais variadas formas de medo, optam por se autoenclausurarem e gradativamente se autoexcluírem da vida nas cidades.

**PALAVRAS-CHAVE:** Morfologia urbana. Condomínios fechados. Urbanização.

#### SUMMARY

*This article discusses the form of appropriation of urban land due to the proliferation of closed condominiums exclusively for residential use. To this end, with the objective of analyzing the social and spatial segregations established as a result of the implementation of large monofunctional equipment in an already consolidated urban fabric, a bibliographical review was carried out that shows a kind of fracture in the existing urban fabric, capable of altering not only the urban morphology, but also the forms of coexistence and housing of individuals in contemporary cities. Individuals who, following fads and under the influence of the most varied forms of fear, choose to enclose themselves and gradually exclude themselves from life in cities.*

**KEYWORDS:** Urban morphology. Gated communities. Urbanization.

#### RESUMEN

*Este artículo analiza la forma de apropiación del suelo urbano debido a la proliferación de condominios cerrados exclusivamente para uso residencial. Para ello, con el objetivo de analizar las segregaciones sociales y espaciales establecidas a raíz de la implantación de grandes equipamientos monofuncionales en un tejido urbano ya consolidado, se ha realizado una revisión bibliográfica que muestra una suerte de fractura en el tejido urbano existente, capaz de alterar no sólo la morfología urbana, sino también las formas de convivencia y vivienda de los individuos en las ciudades contemporáneas. Individuos que, siguiendo modas y bajo el influjo de las más variadas formas de miedo, optan por encerrarse y excluirse paulatinamente de la vida en las ciudades.*

**PALABRAS CLAVE:** Morfología urbana. Barrios cerrados. Urbanización.

## **1 INTRODUÇÃO**

O crescimento acelerado das taxas de urbanização no Brasil, que não é acompanhado de uma melhora equivalente na oferta dos serviços públicos, faz emergir nas cidades uma série de problemas sociais, econômicos, urbanos e ambientais que culminam no crescimento de aglomerados subnormais no país, na sensação de insegurança e alteram de forma significativa a vida urbana. Como alternativa à problemática vigente, observa-se nas cidades um crescimento expressivo no número de indivíduos que passou a residir em condomínios fechados, de uso exclusivamente residencial, aumentando a migração intraurbana, onde se trocam residências situadas em logradouros públicos, próximas à infraestrutura de comércio e de serviços, por habitações costumeiramente menores, localizadas em condomínios, geralmente mais isolados da malha urbana, inseridos em localidades que, às vezes até para comprar o pão de cada dia, é necessário usar um meio de transporte.

Trata-se de um movimento migratório relacionado às alegações de busca por mais segurança e qualidade de vida, mas, após uma análise mais crítica da questão, constata-se também a forte influência da mídia, dos amigos, das políticas habitacional e econômica vigentes no país e até da moda, para a disseminação desse comportamento.

O fato é que esse expressivo movimento urbano, com a proliferação dos condomínios fechados, tem feito surgir nas cidades grandes zonas monofuncionais, impactando de forma significativa a modelagem do tecido urbano, a malha viária, a mobilidade, a paisagem e a morfologia urbana, assim como a segurança pública e as relações sociais estabelecidas no bairro e na cidade.

Essas mudanças espaciais e apropriação do urbanismo pelo sistema capitalista, clamam por estudos urbanos que possam investigar, analisar e suscitar questões que impactarão diretamente no planejamento e na dinâmica das cidades contemporâneas.

## **2 OBJETIVOS**

### **2.1 Objetivo geral**

Avaliar a segregação socioespacial estabelecida pela implantação de condomínios fechados de uso exclusivamente residencial e os seus impactos na morfologia e na dinâmica das relações sociais que se estabelecem na cidade.

### **2.2 Objetivos específicos**

- Examinar a relação que os moradores dos condomínios fechados estudados estabelecem com o bairro e com a cidade;
- Verificar se o modelo de implantação dos condomínios estudados é fator determinante para a configuração das relações estabelecidas entre o morador e a cidade.

## **3 METODOLOGIA/MÉTODO DE ANÁLISE**

Para fundamentação do artigo, foram realizadas revisão bibliográfica sobre o tema e consulta às publicações e à base de dados de institutos e organizações, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com informações expostas na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD) e em Instituições como o Banco do Nordeste, com informações socioeconômicas municipais.

Como autores mais relevantes na revisão bibliográfica destacam-se o filósofo Henri Lefebvre (2006; 2008), que questionava a vida cotidiana da sociedade moderna a partir de uma análise do espaço urbano e das relações sociais que se desenvolviam sob influência do capitalismo; o sociólogo Zygmunt Bauman, por meio de obras como “Comunidade: a busca por segurança no mundo atual” (2003) e “Confiança e Medo na cidade” (2009); o coordenador do Núcleo de Pesquisas sobre Desenvolvimento Socioespacial da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Marcelo Lopes de Souza, com o livro “Fobópole” (2008); a escritora Jane Jacobs através da obra “Morte e Vida das Grandes Cidades” (2000), na qual analisa a vida cotidiana e destaca a importância de um contato mais imediato com as ruas e calçadas para que se estabeleça uma vida dinâmica nas cidades e, por fim, a antropóloga Teresa Pires do Rio Caldeira (2000), por meio do livro “Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo”, no qual, após uma análise na cidade de São Paulo, destaca a influência de preconceitos, da mídia e da violência urbana na proliferação dos grandes enclaves fortificados. Especificamente para o estudo no município de Feira de Santana, destacam-se os trabalhos de Santos (2012), que abordou a expansão dos condomínios na cidade de 1960 até 2010, a produção de Santos e Neves (2022), que atualizaram o trabalho de Santos (2012), abordando a expansão dos condomínios fechados entre 2010 e 2022 e o trabalho de Brito e Freitas (2019), que analisaram o crescimento urbano da cidade, associando-o à demanda do sistema de transportes.

Dentre as técnicas de pesquisa utilizadas estão, além da revisão bibliográfica, visitas a regiões onde se observam a proliferação de condomínios fechados de uso exclusivamente residencial, levantamento fotográfico, conversas informais com moradores, funcionários e visitantes de condomínios fechados, elaboração de mapas mentais e aplicação de questionários para averiguação da forma como os moradores se apropriam do solo urbano que habitam.

## **4 RESULTADOS**

### **4.1 Contextualizando a Área de Estudo**

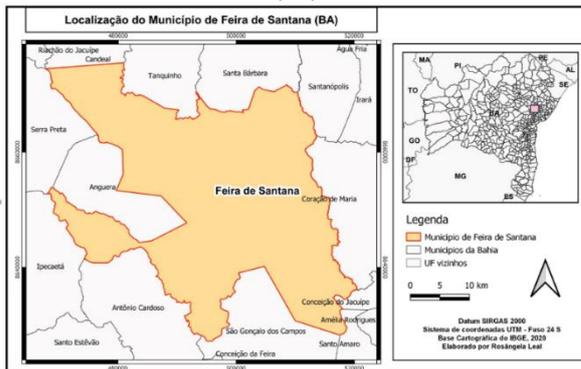
A cidade de Feira de Santana (Figura 1) corresponde à segunda cidade mais populosa do Estado da Bahia, possuindo população estimada em 624.107 habitantes. Situada a 100km da capital, Salvador, localiza-se na zona de transição entre a Zona da Mata úmida e o Sertão (semiárido), em uma zona denominada de Agreste. Foi criada uma Região Metropolitana com seu nome, composta por seis municípios – Feira de Santana, Amélia Rodrigues, Conceição de Feira, Conceição do Jacuípe, Tanquinho e São Gonçalo dos Campos – que apresentam forte articulação econômica regional.

A taxa de crescimento urbano do município foi aumentando de forma progressiva desde a década de 1940, e, em 1970, 70% da população já vivia na zona urbana. As maiores taxas de crescimento populacional do município corresponderam às décadas de 1970 e 1980 (34,5%) e de 1980 e 1990 (39,5%), decorrente do forte processo de industrialização que a cidade

passou com a implantação do Centro Industrial Subaé (CIS), responsável por uma grande geração de empregos diretos e indiretos, bem como o aumento das atividades de serviços. Esse crescimento populacional demandou por moradias, ocasionando a expansão da área urbana, direcionada pelo poder público através da política de habitação, através de conjuntos habitacionais construídos pela Habitação e Urbanização da Bahia (URBIS) e pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), que ocuparam os “vazios” no interior do Anel de Contorno – limite oficial da área urbana até o ano 2000 – e, também, suas imediações (Figura 2).

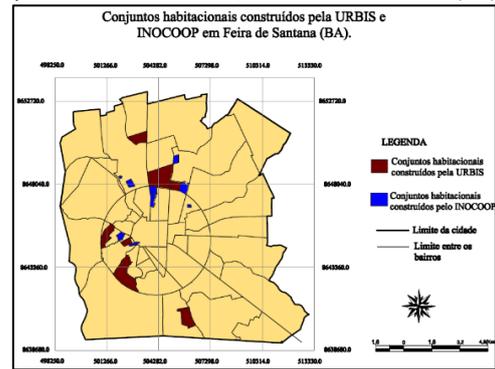
A Figura 2 mostra a localização dos conjuntos habitacionais supracitados, construídos pela URBIS e pela INOCOOP. Ao fundo, o limite da área urbana e a divisão de bairros que prevaleceram de 2000 a 2014.

Figura 1 – Localização do município de Feira de Santana (BA)



Fonte: Autores, 2023

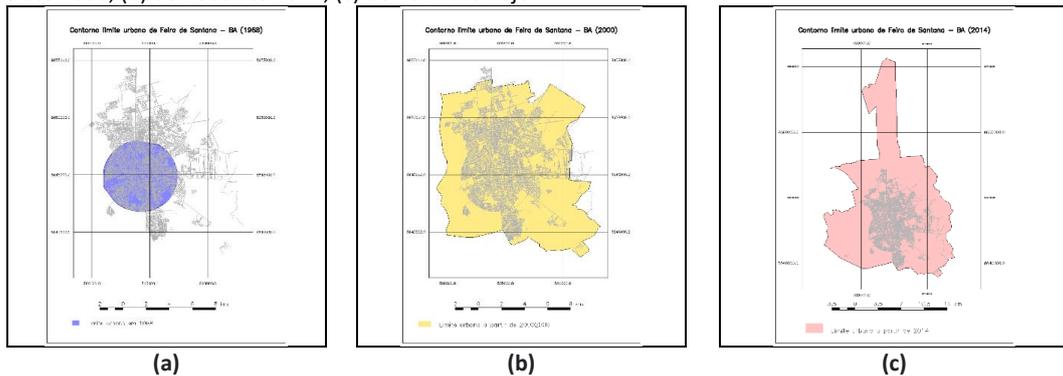
Figura 2 – Conjuntos habitacionais construídos pela URBIS e INOCOOP, em Feira de Santana (BA)



Fonte: Santos, 2012

O fenômeno de espraiamento da malha urbana para além do limite oficialmente construído resultou em constante alteração do limite urbano do município, Figura 3. A cidade de Feira de Santana, que até a década de 70 apresentava uma forma densa e concentrada dentro do Anel de Contorno, passa a se tornar dispersa, em um sentido preferencial Norte-Sul, acompanhando a direção determinada pela implantação dos conjuntos habitacionais iniciais, refletindo, de forma direta, uma segregação socioeconômica. Esta se configura com a concentração das classes média e alta dentro dos antigos limites, demarcados pelo Anel de Contorno, enquanto as classes médias baixa e mais pobres são direcionadas para fora do Anel.

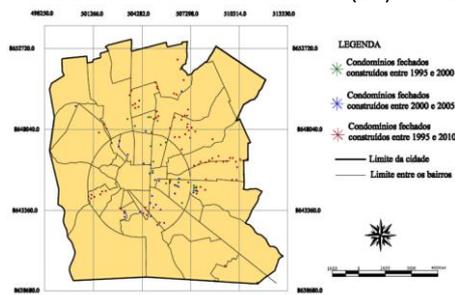
Figura 3 – Evolução da delimitação urbana da cidade de Feira de Santana (BA): de 1968 até os dias atuais. (a) De 1968 até 2000; (b) de 2000 até 2014; (c) de 2014 até hoje



Fonte: Dados Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e da prefeitura Municipal de Feira de Santana (PMFS). Elaboração: Autores, 2023

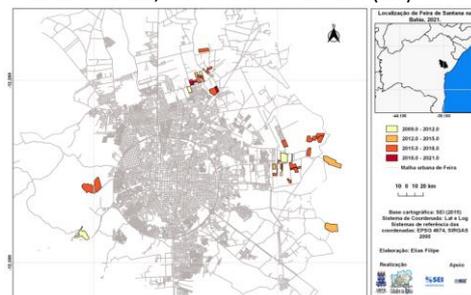
Com a retomada do *boom* imobiliário, em meados da década de 1990 – através de políticas habitacionais como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em 2007, a reformulação do Programa Nacional de Habitação (PNH), em 2004, e o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), em 2007 – ocorreu uma proliferação de condomínios fechados em Feira de Santana, fato que só se ampliou com a criação do Programa Minha Casa, em 2009. Na Figura 4 é possível observar a proliferação de condomínios construídos no período de 1995 a 2010. Complementarmente ao trabalho de Santos (2012), Santos e Oliveira (2022) demonstraram a expansão dos condomínios fechados até 2021 (Figura 5), em uma sequência espaço-temporal.

Figura 4 – Localização dos condomínios fechados construídos em Feira de Santana (BA) entre 1995 e 2010



Fonte: Santos, 2012

Figura 5 – Implantação dos condomínios fechados, de 2010 a 2021, em Feira de Santana (BA)



Fonte: Santos e Oliveira, 2022

## a. A urbanização do Brasil: desigualdade e segregação espacial

O acelerado e desigual processo de urbanização no Brasil fez com que pudesse ser observado no país diferentes formas de apropriação do solo urbano, evidenciando problemáticas sociais e econômicas que repercutem na morfologia urbana e na organicidade das cidades brasileiras.

Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) mostram um crescimento contínuo na taxa de urbanização do país, evidenciando a consolidação do processo de urbanização, mas, também, mostrando que o acesso a serviços urbanos não acompanha o avanço de políticas públicas de moradia. A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), 2015, expõe que 84,72% da população brasileira vive em áreas urbanas e estudos apontam uma tendência de crescimento dessa taxa, conforme análise do Programa das Nações Unidas para os

Assentamentos Humanos (ONU-Habitat, 2012), que estudou o tema na região da América Latina e Caribe (ALC) e, em relatório, destacou o Brasil das demais nações vizinhas como um dos países com maior evolução na taxa de urbanização, projetando que no ano de 2050 o país esteja com aproximadamente 95% da população vivendo em cidades.

Entretanto, a fim de entender os impactos da elevada taxa de urbanização brasileira, é necessário frisar que ela ocorreu de forma acelerada e em curto espaço de tempo. Apenas a partir da segunda metade do século XX, estimulada pelo desenvolvimento da atividade industrial, a população urbana brasileira superou a população rural, atingindo um índice de 55,92% e este processo acelerado e sem planejamento adequado agravou problemas econômicos, ambientais e sociais, acentuando a segregação física e espacial entre ricos e pobres.

Ao relacionar acontecimentos recentes com a urbanização, a exemplo dos prejuízos decorrentes da Pandemia de Covid-19, pode-se perceber, também, um aumento significativo no número de assentamentos subnormais no país, fato que contribui de forma significativa para a alteração da morfologia urbana. Segundo o FGV Social, o rendimento domiciliar real per capita do trabalho no país caiu de R\$ 249 mensais, no ano de 2014, para aproximadamente R\$ 172, no ano de 2021, na metade mais pobre do Brasil. Dados do IBGE mostram que, entre 1991 e 2010, a população residente em aglomerados subnormais aumentou em mais de 60%, passando de pouco menos de sete milhões para 11,4 milhões de pessoas, segundo o Censo Demográfico. De forma ainda mais alarmante, a estimativa de domicílios ocupados, realizada para a operação do Censo Demográfico de 2020, sugere que o aumento chegou à ordem de aproximadamente 107%, comparando o período de 2010 a 2019, e pesquisa do Relatório Anual Brasil 2020, aponta que, em 2020, no Brasil 41,4% da população urbana estava vivendo em assentamentos precários, assentamentos informais ou domicílios inadequados.

Tabela 1 – Quantitativos gerais de Aglomerados Subnormais, Brasil, em 2010 e 2019

	2010 <sup>1</sup>	2019
Municípios com aglomerados subnormais	323	734
Número total de aglomerados subnormais	6.329	13.151
Quantidade de domicílios ocupados em aglomerados subnormais	3.224.529	5.127.747 <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fonte: Censo demográfico de 2010

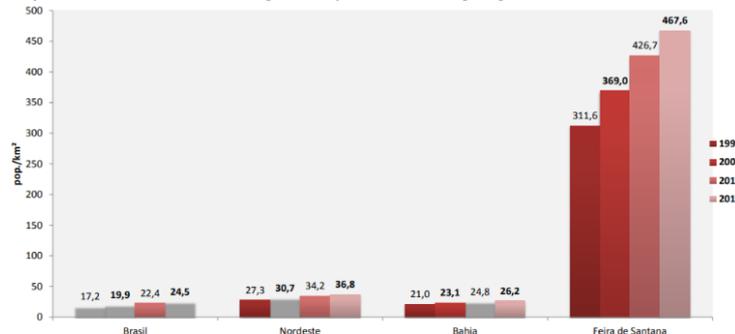
<sup>2</sup>Fonte: Estimativa de domicílios ocupados realizada para operação do Censo Demográfico 2020, conforme descrito em nota metodológica da Malha Territorial para enfrentamento da pandemia de Covid, 2019

É importante destacar, entretanto, que diferentemente das motivações de movimentos migratórios anteriores, estimulados pelo processo de industrialização do país e que promovia uma migração campo-cidade, a migração atual é prioritariamente entre cidades, provocando o crescimento das cidades médias, a periferização dos centros urbanos e a formação e consolidação de aglomerações urbanas metropolitanas e não-metropolitanas. No que tange à questão espacial e da morfologia urbana, essas novas Concentrações Urbanas demonstram alto grau de integração interna, econômica e populacional; intensa conurbação e dinâmicas ligadas a grandes circuitos. Esses novos arranjos na morfologia das cidades provocam desafios para os estudos urbanos e censos demográficos, visto que as dinâmicas existentes nas rotinas diárias das populações extrapolam os limites físicos e territoriais dos municípios.

Assim como o Brasil, a Região Nordeste também possui um processo de urbanização veloz e ainda mais recente. Nessa Região, a população urbana só superou a rural em 1980, quando atingiu um índice de 50,50%. E, apesar de hoje a Região Nordeste ainda ser a que conta

com maior percentual de habitantes vivendo em áreas rurais, conforme Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD, 2015), com uma taxa de 26,88%, essa região também aparece em destaque nas pesquisas por possuir capitais com expressivo número de domicílios situados em aglomerados subnormais, expondo a situação de precarização habitacional vigente no país. Entre os municípios com mais de 750 mil habitantes, Belém, com 55,5%; Manaus, com 53,4% e Salvador, com 41,8%, aparecem como os municípios com maiores proporções de domicílios em aglomerados subnormais do país.

Gráfico 1 – Evolução da densidade demográfica por unidade geográfica (1991-2018).



Fonte: IBGE – Censo demográfico de 2010; IBGE – Estimativas populacionais para os municípios e para as Unidades da Federação brasileiros, em 1/7/2018; IBGE – Área Territorial Oficial, 2018. Elaboração: PNUD, Atlas do desenvolvimento humano, 2013

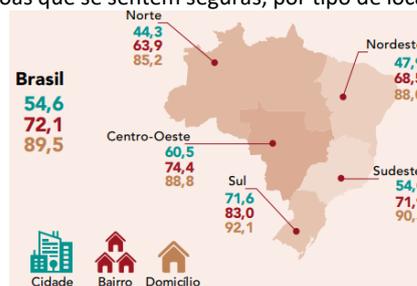
Quando é analisado o acesso a serviços urbanos, a situação é ainda mais alarmante. Embora existam altas taxas de urbanização, observa-se que as condições desta urbanização e dos próprios domicílios é extremamente precária. Em Feira de Santana, onde, segundo o IBGE, a taxa de urbanização atingiu de 91,7%, em 2010, os índices preocupam, visto que apenas 59,7% dos domicílios possuem esgotamento sanitário adequado e apenas 17,1% das vias públicas são urbanizadas.

As problemáticas social e econômica evidentes no país propiciam a atuação da iniciativa privada na área urbana, como agentes promotores de urbanismo remodelando o tecido urbano e a morfologia urbana, através da implantação de grandes empreendimentos do tipo condomínios residenciais fechados. Trata-se de uma atuação de forma especializada na produção habitacional e no desenvolvimento de técnicas para o barateamento dos custos de construção (ARAGÃO; CARDOSO, 2013). Com isso, a iniciativa privada passa a definir o público-alvo, a localização dos imóveis e o padrão de produção habitacional do país, tornando-se os reais agentes promotores do setor, atraindo pessoas que anseiam por mais infraestrutura e qualidade de vida. Como resultado a urbanização que deveria ser planejada, executada e implantada como política pública para melhoria da qualidade de vida de toda a população, com investimentos distribuídos de forma equilibrada pelo território das cidades, passa a ser executada de forma criteriosa, visando valorizar determinados espaços urbanos, promover especulação imobiliária e gerar possibilidades de negócio e lucro para alguns grupos sociais.

Os condomínios se apoderam de instrumentos que permitem maior isolamento do território, com separação física da vizinhança imediata. Para tanto, é replicada a estética da segurança (CALDEIRA, 2000), com construção de muros, guaritas, instalação de portões, cercas elétricas e circuitos de câmeras para monitoramento do interior e do exterior dos enclaves, atraindo pessoas amedrontadas pelos riscos que julgam existir na mistura com estranhos, em espaços públicos urbanos.

Pesquisa realizada pelo IBGE, em parceria com o Ministério da Justiça e Segurança Pública, por meio da PNAD Contínua, sobre a sensação de segurança em 2021, apresenta informações que corroboram a questão da segurança, como instrumento para alteração da morfologia urbana e atuação da iniciativa privada como agente promotora de urbanismo, visto que apresentam os condomínios fechados como ideais de moradia, isentos da problemática urbana vigente. Com este propósito, os agentes incorporadores expõem a ineficiência do Estado no que tange à implementação de políticas de segurança pública eficientes e exploram os princípios do sistema capitalista, passando a comercializar o urbanismo como um produto. Trata-se de uma venda do urbanismo, onde apenas aqueles que possuem meios de pagamento ou financiamento próprios têm o direito a uma moradia digna.

Figura 6 – Pessoas que se sentem seguras, por tipo de local (%)



Fonte: IBGE – Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Pesquisas por Amostra de Domicílios, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua, 2021

Coloca-se ainda uma nova discussão acerca dos riscos e danos decorrentes da urbanização desigual e dos impactos que estes blocos de condomínios geram na dinâmica das cidades e na morfologia urbana. Ao criar grandes zonas monofuncionais e expulsar os segmentos menos favorecidos, que não têm condições de pagar por este novo uso do solo, dissolve-se a organicidade típica das cidades que pressupõe encontros e confrontos. Citando Santos (1994), desta fratura do tecido urbano, surgem duas cidades: uma das que têm acesso ao capital e aos serviços públicos e a dos que não têm.

Assim como Bauman (2003; 2009), Jacobs (2000) também considera que este tipo de uso e ocupação do solo, característico das ilhas de vivência, ao eliminar a fluidez típica das ruas, também cria espaços impessoais, eliminando valores simbólicos de edificações, espaços públicos e fazendo com que as ruas percam a sua função de sociabilidade urbana.

Próprio do sistema capitalista, a venda do urbanismo também é explorada pelo *marketing* como tendência. Nas classes menos favorecidas, a proliferação dos condomínios se justifica pelo seguimento de uma tendência, pelo medo da inadequação e do não pertencimento. Caldeira (2000, p.81) afirma que “às vezes a aparência é tudo em que alguém pode se basear e por estarem mais próximos do estereótipo dos ‘favelados’, a classe mais baixa precisa adotar alguma alternativa para reafirmar suas diferenças”.

## b. O surgimento dos condomínios fechados

A separação espacial entre as elites e as classes mais pobres sempre existiu na história e no uso do solo das cidades, mas, ao longo dos anos, ocorreu sob influências e justificativas diversas.

Nas primeiras décadas do século XX, essa segregação também foi motivada por questões higienistas, pois, temendo epidemias, iniciou-se um movimento de organização das cidades que estabelecia parâmetros construtivos para as novas habitações, bem como melhor localização de alguns equipamentos urbanos, a exemplo de cemitérios, hospitais e escolas. Com isso, a elite começou a migrar para regiões mais isoladas da cidade e distantes das áreas densamente povoadas por cortiços, que, em virtude das condições insalubres de moradia, favoreciam a proliferação das doenças.

Toda a necessidade ou simples vontade de diferenciação e distanciamento reproduziu nas cidades diferentes maneiras de apropriação do solo urbano, ratificando a ideia de que a cidade é um espaço de experimentações (MELLO, 2010). Segundo Caldeira (2000), ao longo do século XX, a segregação social e espacial teve pelo menos três formas diferentes de expressão. A primeira, característica do final do século XIX até os anos 1940, produziu uma cidade em que diferentes camadas sociais se misturavam em uma pequena área urbana, com diferenciação apenas por meio de suas respectivas moradias, que, apesar de partilharem a mesma rua, estavam implantadas em lotes independentes, com dimensões e padrões construtivos condizentes com a classe econômica de cada família. A segunda forma constituiu a segregação tipo centro *versus* periferia, onde os estratos sociais passam a se segregar por bairros. Nesse período, as classes média e alta optavam por habitar as regiões centrais e restavam para as classes mais baixas as áreas marginalizadas, os subúrbios. A terceira forma de segregação representa a situação vigente, com a produção dos condomínios fechados. Nessa condição as diferentes classes sociais podem até habitar as mesmas zonas e bairros, mas, separadas por muros e outras tecnologias de segurança, não interagem. Embora possam estar próximas, no que tange à localização espacial, não estão socialmente.

Destaca-se que a proliferação dos condomínios fechados é um fenômeno internacional que começou a ganhar força no Brasil em meados da década de 1970, principalmente em metrópoles como São Paulo e Rio de Janeiro, mas que ao longo do tempo vem se disseminando também por cidades de médio e pequeno portes, sempre justificados pela busca por maior segurança e tranquilidade.

Para a construção de tais enclaves urbanos, foram utilizados princípios de diferentes épocas e configurações urbanas, não havendo um consenso sobre a sua linhagem. Dessa forma, podem ser identificados aspectos da cidade medieval, da cidade-jardim, da cidade moderna e, até mesmo, dos subúrbios norte-americanos. Entretanto, é imprescindível frisar que os condomínios atuais se apropriam de alguns aspectos dos exemplos supracitados, mas não replicam em totalidade sua morfologia ou seus ideais. Posto isso, pode-se identificar, em muitos dos enclaves, características de todas as influências devidamente adaptadas para atender aos interesses da população a ser assistida e do meio no qual estão inseridos.

Das cidades medievais, circunscritas por muralhas, são apoderados instrumentos que permitam maior isolamento do território, com separação física da vizinhança imediata e controle de entrada e saída de indivíduos. Para tanto, é replicada a estética da segurança (CALDEIRA, 2000) com construção de muros, guaritas, instalação de portões imponentes, cercas elétricas e circuitos de câmeras para monitoramento do interior e exterior dos enclaves, que, por sua vez, substituem as antigas torres de observação.

As figuras a seguir (Figura 7 e Figura 8) têm o propósito de demonstrar a adoção de alguns dos princípios descritos acima, comparando um exemplar real de cidade medieval, com

um condomínio horizontal contemporâneo. Na Figura 7 está Carcassonne, típica cidade medieval fortificada, situada no Sul da França e protegida por um conjunto de 52 torres distribuídas ao longo de uma muralha de aproximadamente 3 km de extensão. Na Figura 8 é apresentada a fachada do condomínio residencial Quintas do Sol Ville I, erguido no município de Feira de Santana, que, assim como em outros empreendimentos do tipo, vale-se de alguns recursos das cidades medievais para o auto enclausuramento. Nesta figura é possível identificar a mesma linguagem de defesa das cidades medievais: uma portaria com guarita imponente, a presença de grades e muros altos e a torre com logotipo do empreendimento que funcionam para evidenciar onde começa o espaço privado, contribuindo para a composição da estética da segurança, cujo propósito é intimidar e manter distante o indivíduo estranho ao condômino.

Figura 7 – Cidade de Carcassonne cercada por muros e torres.



Fonte: <http://www.revirandomundo.com.br/2017/vamos-medieval-carcassonne/>. Acesso em: 22 abr. 2023.

Figura 8 – Portaria de condomínio Quintas do Sol



Fonte: [http://olar.com.br/res-quintas-do-sol-ville-i-feira-de-santana\\_2141](http://olar.com.br/res-quintas-do-sol-ville-i-feira-de-santana_2141). Acesso em: 20 jul. 2014.

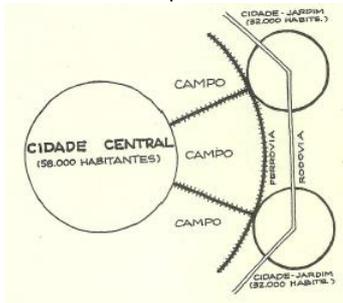
Vale destacar que – ao contrário das cidades medievais que possuíam uma vida dinâmica no interior das muralhas, com diversidade de usos do solo e interação entre classes sociais distintas – nos condomínios a convivência se dá entre supostos iguais em razão da busca constante pela homogeneidade social.

Outro modelo de configuração urbana que pode ser apontado como influência para a concepção dos condomínios horizontais é a cidade-jardim, idealizada por Ebenezer Howard na Inglaterra do século XIX. Como alternativa para os altos índices de crescimento da população londrina, Howard imaginou a transferência de comunidades para o campo, constituindo um “movimento dedicado ao descongestionamento dos centros metropolitanos e ao planejamento de ambientes urbanos aprazíveis” (GUIMARÃES, 2004, p. 79). Para tanto, ele propôs a implantação de cidades-jardim de tamanhos pré-estabelecidos, com atividades econômicas e sociais independentes, separadas umas das outras por cinturões verdes dedicados à agricultura e a outras atividades recreativas. Com isso, ele pretendia uma síntese entre campo e cidade já que todas as cidades-jardim seriam interligadas por um sistema radial de vias circulares a uma cidade central, maior, onde funcionaria a estrutura administrativa.

Nas figuras a seguir (Figura 9 e Figura 10), é possível observar a reprodução de alguns dos ideais de Howard através de uma comparação entre o plano de organização proposto por ele e um condomínio implantado no município de Conceição do Jacuípe, localidade que integra a Região Metropolitana de Feira de Santana (RMFS) e que possui uma população estimada em 33.631 habitantes (IBGE, 2021). Na Figura 9, é demonstrado o esquema da cidade-jardim, projetada para 32.000 pessoas, cercada por campo e interligada por meio de rodovias e ferrovias à cidade central, idealizada para acomodar 158.000 habitantes. Na Figura 10, é exposta a fotografia aérea do condomínio Haras Residence, composto por 479 lotes, rodeado por áreas

verdes e que, de forma similar aos ideais de Howard, foi implantado entre rodovias (BR 324 e BR 101), em uma região mais isolada e distante dos centros comercial e urbano do município ao qual pertence.

Figura 9 – Esquema da cidade-jardim idealizada por Howard.



Fonte: Guimarães, 2004

Figura 10 – Foto aérea do condomínio Haras Residence, implantado entre a BR 324 e a BR 101.



Fonte: Augusto, 2014

Pode-se concluir que a proximidade entre os condomínios horizontais e as cidades-jardim está na adoção de um conceito que enfatiza a privacidade e a implantação de casas isoladas e unifamiliares em espaços que tentam incorporar características do campo e da cidade. Em decorrência disso, são ofertadas áreas verdes e o ideal de propriedade comunal da terra, com controle na criação de estabelecimentos comerciais em áreas residenciais.

Dos elementos da arquitetura e do planejamento modernista, os condomínios se apropriam da ideia de destruição dos espaços públicos e da sociabilidade das ruas (CALDEIRA, 2000). Nos enclaves, assim como no espaço moderno, as ruas são destinadas à passagem de veículos, desencorajando a circulação de pedestres. Outro aspecto similar é a adoção da separação de funções no uso do solo, dificultando a existência de espaços públicos diversos e heterogêneos, visto que um dos princípios do planejamento urbano modernista é dividir a cidade em setores – residência, trabalho, transporte, administração, entre outros – e internalizar atividades comerciais em equipamentos como *shopping centers*.

Ainda como influência do Modernismo, destaca-se a busca por alternativas que permitissem o barateamento das construções, por meio de uma produção em larga escala que possibilitasse a racionalização e industrialização estimuladas após a criação dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM). Seguindo essa lógica, evidenciam-se casas erguidas com placas pré-fabricadas de concreto armado que permitem a montagem de residências em poucos dias, mas que às vezes se mostram inadequadas em virtude do pouco isolamento acústico entre os cômodos da residência e do baixo conforto térmico, visto que a técnica é utilizada sem levar em consideração o clima do local onde as habitações serão erguidas.

Na Figura 11 é demonstrada a massificação existente no condomínio Reserva Buriti, construído no município de Feira de Santana, onde foi adotada a simplificação dos sistemas construtivos com proliferação de habitações padronizadas e arquitetura simplista em ruas que não estimulam a circulação de pedestres tampouco transmite vivacidade.

Figura 11 – Casas com mesma tipologia construtiva, simplista, materializando a massificação estimulada pelos princípios da arquitetura moderna.



Fonte: <http://www.cmimobiliariafsa.com.br/imovel/1005990/casa-venda-feira-de-santana-ba-sim-reserva-buriti>. Acesso em: 22 abr. 2023.

Como influências dos subúrbios norte-americanos, podem ser apontadas as casas isoladas com mesma tipologia construtiva, além de selecionar e agrupar os moradores de acordo com o seu padrão econômico. Sem muros, essas habitações geralmente possuem jardins frontais e estão situadas em áreas distantes do centro urbano, nas regiões mais periféricas das cidades, replicando o padrão de valorização do automóvel como principal meio de locomoção intraurbana, em decorrência das distâncias que precisam ser percorridas para ter acesso ao comércio e a outros serviços.

Ao descrever as principais influências morfológicas dos condomínios fechados, nota-se que a configuração de tais empreendimentos é resultado de uma mistura de elementos de várias ideologias e épocas da história, mas o que todos têm em comum é a busca pela segregação de classes em prol da construção de um espaço urbano homogêneo, com valorização da propriedade privada e transformação do isolamento, restrição e vigilância como símbolo de *status*. Observa-se a replicação da estética da segurança com utilização de elementos e símbolos que representem algum valor de mercado, atraindo pessoas amedrontadas pela sensação de insegurança. A conformação dos enclaves representa uma utopia, um ideal de moradia isolada e distante de toda a problemática urbana vigente.

## 5 CONCLUSÃO

Conforme já especificado, este artigo direcionou a pesquisa com propósito de analisar a segregação espacial e social que tem se estabelecido na morfologia urbana, em virtude da proliferação de grandes equipamentos monofuncionais, constituídos por condomínios fechados de uso exclusivamente residencial. Em razão do grande surgimento deste tipo de empreendimento, algumas regiões das cidades, apesar de estarem muito próximas quanto à sua localização espacial, mostram-se completamente distantes em termos de condições de habitabilidade dos imóveis e da infraestrutura urbana, parecendo pertencer a mundos completamente distintos. Nesse novo padrão de habitação, promovido pelos condomínios fechados, os planejamentos arquitetônico e urbano que deveriam ser definidos com o propósito de difundir espaços públicos abertos, convidativos e acolhedores, dão lugar a um planejamento que enaltece a vida no espaço privado e exclui cidadãos que não podem arcar com o novo custo do solo urbano, valorizando e estimulando o “neoliberalismo urbano”.

A proliferação dos condomínios materializa uma mudança substancial no conceito de cidade, nas relações sociais e na forma de viver e se apropriar dos espaços públicos e, por isso, é necessário alertar a população acerca dos riscos dessa nova forma de habitar, onde a morfologia urbana está sendo utilizada e vendida como ferramenta de controle de problemáticas sociais, através da exploração do medo generalizado e da insegurança pública

evidentes, discutindo até que ponto a solução encontrada pela sociedade, que opta pelo autoenclausuramento, é válida e sustentável para as cidades contemporâneas. Apesar disso, observa-se a aprovação indiscriminada destes tipos de equipamentos, pelas Prefeituras Municipais, sem que haja estudos aprofundados acerca dos impactos que estas grandes zonas monofuncionais criam na paisagem urbana, na dinâmica das cidades, na mobilidade urbana e nas relações de vizinhança que se estabelecem.

No que tange à situação do município de Feira de Santana, os condomínios continuam a se proliferar, chegando a provocar a expansão dos limites urbanos da cidade. Com o encerramento do Programa Minha Casa, Minha Vida, a expansão dos condomínios se concentram em modelos voltados para a classe média e para a classe média alta, esgarçando ainda mais o tecido urbano.

Vale ressaltar que o desenho urbano típico dos enclaves fortificados também se opõe aos preceitos das cidades sustentáveis, por não promoverem a diversidade de usos, não facilitar a mobilidade dos indivíduos e não estimularem a vitalidade dos espaços e logradouros públicos, que, conforme apontado em pesquisa do IBGE, contribuem para a sensação de insegurança nas cidades. É fato que, diante do aumento da violência nas cidades, também é difícil convencer a população a não adotar a autosegregação como solução para a problemática vigente, onde se observa a supervalorização da segurança privada e descrédito na segurança pública. Constatase, assim, a disseminação de um medo generalizado, o medo do diferente, a mixofobia. Fatores que juntos contribuem para a atribuição, de forma genérica, de que o perigo se materializa na pobreza e nos locais de moradia de baixa renda, a favela.

Os condomínios fechados, mais do que uma forma de habitar, transformaram-se em um modo de vida, uma forma de consumo do espaço habitado. Representam mais do que a oferta de segurança intramuros, são uma expectativa de exclusividade espacial. O distanciamento cada vez maior dos centros e da oferta de serviço, destacam a cultura do automóvel individual, isolando cada vez mais os moradores. O espaço, tornado mercadoria, com o valor agregado da exclusão, da separação, torna-se também uma demonstração externa do *status* social, demonstrando a possibilidade de se habitar um espaço homogêneo social e economicamente, além de manter fora, extramuros, os *outlayers* dessa homogeneidade pretendida.

## 6 REFERÊNCIAS

ARAGÃO, Thêmis Amorim; CARDOSO, Adauto Lúcio. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: Adauto Lucio Cardoso (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 17-65, 2013.

BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade: a busca por segurança no mundo atual**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2003.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009.

BRITO, Akila Soares; FREITAS, Nacelice Barbosa. A mobilidade e o crescimento urbano de Feira de Santana-Ba: a inserção do *Bus Rapid Transit* (BRT). **Anais do Simpósio de Geografia Urbana**, 14 a 19 de novembro de 2019. Vitória: UFES. 1210-1225.

CALDEIRA, Teresa Pires. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

GUIMARÃES, Pedro Paulino. **Configuração urbana**: evolução, avaliação, planejamento e urbanização. São Paulo: Prolivros, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Atlas do Censo demográfico 2010**. Disponível em:<<http://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=264529>>. Acesso em: 20 ago. 2014.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Belo Horizonte: UFMG, 2006.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. 5ª Ed. São Paulo: Centauro, 2008.

MELLO, Márcia Maria. **Modas, arquiteturas e cidades**: interfaces, conexões e interferências. 2010. 193 f. Tese (Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal da Bahia – UFBA.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe 2012** – rumbo a una nueva transición urbana. Disponível em:  
[http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com\\_docman&task=cat\\_view&gid=362&Itemid=538](http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=362&Itemid=538). Acesso em: 1 jul. 2014

SANTOS, Bethsaide Souza. **Análise espacial da distribuição dos condomínios fechados na zona urbana de Feira de Santana entre 1995 e 2010**. 2012. 63 f. Monografia (Graduação). Curso de Engenharia Civil. Universidade Estadual de Feira de Santana – UEFS.

SANTOS, Jânio; OLIVEIRA, Elias Filipe Santos de. Urbanização difusa em Feira de Santana: produção dispersa de condomínios e fragmentação socioespacial. **Terra Livre**. São Paulo, Ano 37, vol. 1, nº 58, pag. 160-196, 2022.  
<https://publicacoes.agb.org.br/terralivre/article/view/2298/2179>

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 2ª Ed. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, Milton. **Território**: globalização e fragmentação. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Fobópole**: o medo generalizado e a militarização da questão urbana. Bertrand Brasil, 2008.