



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
CURSO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA

MARIA ISAURA SANTOS ROCHA PINTO

**ESTRATÉGIAS DE *MARKETING* IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DE
CONDOMÍNIOS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA DA
CONQUISTA**

PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS E RURAIS

VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

2022

MARIA ISAURA SANTOS ROCHA PINTO

**ESTRATÉGIAS DE *MARKETING* IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DE
CONDOMÍNIOS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA DA
CONQUISTA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), como requisito parcial para obtenção do título de mestra em Geografia.

Linha de Pesquisa: Produção dos Espaços Urbanos e Rurais

Área de Concentração: Processos Sociais e Habitação em Cidades Pequenas e Médias

Orientadora: Prof.^a Dra. Ana Emília de Quadros Ferraz.

Vitória da Conquista - BA

2022

P659e

Pinto, Maria Isaura Santos Rocha.

Estratégias de marketing imobiliário e produção de condomínios fechados no espaço urbano de Vitória da Conquista: produção dos espaços urbanos e rurais. / Maria Isaura Santos Rocha Pinto, 2022.

85f.; il. (algumas color.)

Orientador (a): Dr^a. Ana Emília de Quadros Ferraz.

Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia - PPGeo, Vitória da Conquista, 2022.

Inclui referência F. 81 – 86.

1. Produção do espaço urbano – Condomínio fechados. 2. Estratégias de marketing. 3. Vitória da Conquista - BA. I. Ferraz, Ana Emília de Quadros. II. Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGeo. T. III.

CDD: 711.4



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA (UESB)
Pró-reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação (PPG)
Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGeo/Uesb)
Mestrado em Geografia



FOLHA DE APROVAÇÃO

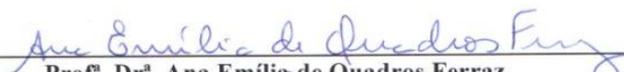
“ESTRATÉGIAS DE MARKETING IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA”

MARIA ISAURA SANTOS ROCHA PINTO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da UESB (PPGeo-Uesb), como requisito para obtenção do título de MESTRE.

Aprovada em: 19 de dezembro de 2022

Banca Examinadora



Prof. Dr.ª Ana Emília de Quadros Ferraz
(Orientadora)



Prof. Dr. Antonio Muniz dos Santos Filho
(Examinador Externo)



Prof. Dr. Altamar Amaral Rocha
(Examinador Interno)

Vitória da Conquista- BA
19 de dezembro de 2022

Os homens fazem sua própria história; contudo não a fazem de livre e espontânea vontade, pois não são eles quem escolhem as circunstâncias sobre as quais ela é feita, mas estas lhes foram transmitidas assim como se encontram.

Marx e Engels

AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus, pela minha existência assim como sou e por ter me dado forças para chegar até aqui. Agradeço a minha família, em especial aos meus pais, que sempre me apoiaram, custeando e não medindo esforços para minha formação pessoal e profissional. Obrigada! A minha irmã Ana Luíza, minhas primas e demais parentes e amigos, a quem eu sempre pude recorrer positivamente. Obrigada!

Agradeço em nome de Verônica Ferraz, Paulo Mascarenhas, Daniela Monteiro Veiga e Mário Rubem Santana, a todos os meus educadores, que nunca me deixaram desistir, sempre me incentivaram a continuar e por ter grande parte da colaboração na formação do que hoje sou. Obrigada!

Expresso minha gratidão à UESB, pelo seu papel formativo e pelas oportunidades a mim concedidas tanto na especialização como no mestrado... Obrigada! Meu agradecimento especial ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da UESB, ao seu corpo docente, em específico àqueles que foram meus professores durante o curso: seus ensinamentos foram valiosos. Sou grata ao coordenador Prof. Dr. Altemar Amaral Rocha, pela paciência e pelos incentivos a mim concedidos.

Faço um agradecimento, em especial, a minha orientadora Prof^a. Dr^a. Ana Emília de Quadros Ferraz, por sempre ter me motivado a não desistir da caminhada, mesmo com todos os problemas enfrentados, seus ensinamentos, conselhos, dedicação e amizade foram de suma importância para a conclusão dessa jornada.

Por fim, aos colegas da turma do PPGeo-UESB: Tânia, Lucas, Kelly, Priscila e Ju, agradeço pela amizade, pela troca de saberes e incentivos. Agradeço a todos que participaram dessa conquista, o que vocês fizeram é motivo de gratidão. Muito obrigada!

RESUMO

O presente texto analisa a produção recente do espaço urbano de Vitória da Conquista - BA, por meio de estratégias de *marketing* para a construção de empreendimentos residenciais imobiliários intitulados condomínios fechados, mostrando como se expressa a espacialização desses empreendimentos pela cidade. Os chamados condomínios fechados apresentam características de espaços residenciais murados, controlados por um sistema de segurança, onde o acesso se dá somente com a permissão do morador. Condomínios e loteamentos são figuras jurídicas distintas e devem ser regidos por legislações diferentes, entretanto, na cidade de Vitória da Conquista, a falta de leis a serem cumpridas demonstra que a realização desses empreendimentos é baseada na motivação e nos interesses econômicos. A pesquisa tem como objetivo principal compreender como estratégias imobiliárias de produção de condomínios fechados impactam no espaço urbano de Vitória da Conquista. Além disso, tem como objetivos secundários analisar a materialização dos espaços residenciais fechados na cidade de Vitória da Conquista, compreender de que maneira os espaços residenciais fechados contribuem para a expansão do perímetro urbano da cidade de Vitória da Conquista, analisar a segregação socioespacial decorrente da produção de condomínios fechados em Vitória da Conquista e compreender como as estratégias imobiliárias de *marketing* influenciam no consumo urbano da cidade de Vitória da Conquista - BA. Para atingir o objetivo proposto, os procedimentos metodológicos adotados foram a pesquisa bibliográfica, a pesquisa documental e a pesquisa de campo. Com a pesquisa bibliográfica buscou-se subsídios teóricos necessários para embasar a análise. Foram obtidos dados por meio da pesquisa documental e de campo, realizada em publicações oficiais da Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, mapas e legislações específicas, tanto na esfera federal como municipal. Também foram consultados materiais publicitários dos empreendimentos imobiliários destacados na pesquisa e localizados todos os empreendimentos residenciais fechados. Com o estudo, foi possível depreender como se dá a espacialização dos condomínios fechados na cidade de Vitória da Conquista. Por meio da observação das peças de propaganda e dos mapas verificou-se que há tanto um adensamento em vazios urbanos como também uma expansão do perímetro urbano. A pesquisa revela que as estratégias imobiliárias de *marketing* têm sido efetivas para o consumo desse tipo de empreendimento, tendo em vista que há um aumento da implantação destes na cidade motivados pelo desejo, também estimulado por propagandas, de morar em um condomínio fechado. Esse processo produz segregação socioespacial urbana.

Palavras chave: Condomínio fechados; Estratégias de *marketing*; Produção do espaço; Vitória da Conquista - BA.

ABSTRACT

The present text analyzes the recent production of the urban space of Vitória da Conquista - BA, through marketing strategies for the construction of residential real estate developments called closed condominiums, showing how these enterprises are spatialized throughout the city. The so-called closed condominiums have the characteristics of walled residential spaces controlled by a security system, where access is only possible with the authorization of the resident. Condominiums and allotments are distinct legal figures, and should be governed by different laws, but in the city of Vitória da Conquista, the lack of laws to be followed demonstrates that the production of these enterprises is based on motivation and economic interests. The main objective of the research is to understand how the real estate strategies of production of closed condominiums impact on the urban space of Vitória da Conquista. In addition, it has as secondary objectives, to analyze the materialization of closed residential spaces in the city of Vitória da Conquista - BA, to understand how closed residential spaces contribute to the expansion of the urban perimeter of the city of Vitória da Conquista, to analyze the socio-spatial segregation resulting from the production of gated communities in Vitória da Conquista - BA and understand how real estate marketing strategies influence urban consumption in the city of Vitória da Conquista - BA. To achieve the proposed objective, the methodological procedures adopted were bibliographical research, documental research and field research. With the bibliographical research, the necessary theoretical subsidies were sought to base the analysis. Data were obtained through documentary and field research, carried out through official publications of the Municipality of Vitória da Conquista, maps and specific legislation, both at the federal and municipal levels. Advertising materials of the real estate projects highlighted in the research were also consulted, in addition to the field research where all the residential projects were located. With the study it was possible to analyze how the spatialization of closed condominiums in the city of Vitória da Conquista takes place. Through the analysis of advertising pieces and maps, it was verified that there is both a densification in the urban voids as well as an expansion of the urban perimeter. The research reveals that real estate marketing strategies have been effective for the consumption of this type of enterprise, considering that there is an increase in the implantation of these in the city, also motivated by the desire to live in a closed condominium. This process produces urban socio-spatial segregation.

Keywords: Closed condominiums; Marketing strategies; Production of space; Vitória da Conquista - BA.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Mapa 1 - Localização do município de Vitória da Conquista/BA, 2021	13
Mapa 2 - Expansão Urbana de Vitória da Conquista - BA 1940 – 2017	41
Mapa 3 - Espacialização dos Residenciais Minha Casa Minha Vida, Faixas 1,1.5 e 2 em Vitória da Conquista - BA, 2017	42
Mapa 4 - Localização de Condomínio Fechados, por tipologia, em Vitória da Conquista	73
Mapa 5 - Valor de Venda por Metro Quadrado de terreno em cada bairro de Vitória da Conquista	75
Figura 1 - Propaganda sobre Residencial VOG Primavera, na cidade de Vitória da Conquista – BA	38
Figura 2 - Propaganda sobre o condomínio fechado Duque Residence, na cidade de Vitória da Conquista - BA	39
Figura 3 - Propaganda sobre residencial Conde 3, na cidade de Vitória da Conquista - BA	43
Figura 4 - Propaganda sobre residencial VOG Allegro, na cidade de Vitória da Conquista - BA	44
Figura 5 - Propaganda sobre residencial VOG Allegro, na cidade de Vitória da Conquista - BA	45
Figura 6 - Propaganda sobre o residencial Dona Olívia na cidade de Vitória da Conquista - BA	46
Figura 7 - Imagem de satélite do Condomínio Vila dos Pinheiros, bairro Boa Vista, Vitória da Conquista, 2003.	56
Figura 8 - Área de Lazer do Condomínio Mirante da Conquista	60
Figura 9 - Folder propaganda de venda do Condomínio Greenville	61
Figura 10 - Folder de propaganda da área de lazer do Condomínio Greenville	63
Figura 11 - Peça de propaganda da VCA construtora	76
Carta Imagem 1 - Localização dos empreendimentos Dona Olívia na cidade de Vitória da Conquista	47
Carta Imagem 2 - Localização do Condomínio Vila dos Pinheiros	55

Carta Imagem 3 - localização dos condomínios residenciais que surgiram no bairro Candeias, 2003.	57
Carta Imagem 4 - Localização do Condomínio Mirante Candeias em 2022	59
Carta Imagem 5 - Empreendimentos residenciais habilitados ao financiamento de programas habitacionais públicos em Vitória da Conquista 2009-2019.	65
Carta Imagem 6 - Localização do Don Residencial integrado ao tecido urbano de Vitória da Conquista	67
Carta Imagem 7 - Localização do Residencial Jatobá, integrado ao tecido urbano de Vitória da Conquista	68
Carta Imagem 8 - Localização dos Condomínios VOGs (Allegro, Fiori e Primavera) e Horto e Lago Premier integrados ao vazio urbano de Vitória da Conquista	70
Carta Imagem 9 - Localização dos Condomínios Vivenda das Árvores e Vivenda da Orquídeas, integrados ao vazio urbano de Vitória da Conquista	71
Carta Imagem 10 - Lançamentos da VCA Construtora no Vetor de Crescimento da BR 415 (Estrada da Barra), 2021	77

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

BA	Bahia
BNH	Banco Nacional da Habitação
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
MCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
OGU	Orçamento Geral da União
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
TAC	Termo de Acordo e Compromisso
UESB	Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	12
2	APONTAMENTOS PARA ANÁLISE DA CIDADE E DO URBANO	17
3	CONDOMÍNIOS FECHADOS COMO EXPRESSÃO DA CIDADE E DO URBANO	27
3.1	Construção de condomínios fechados e segregação urbana	30
3.2	Estratégias imobiliárias de <i>marketing</i> e consumo do urbano	36
3.3	Financeirização da habitação e construção do espaço urbano	48
4	PROCESSO DE ESPACIALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS EM VITÓRIA DA CONQUISTA	52
4.1	Vitória da Conquista e os condomínios fechados (1985 – 2022)	54
5	CONCLUSÃO	79
	REFERÊNCIAS	81

1 INTRODUÇÃO

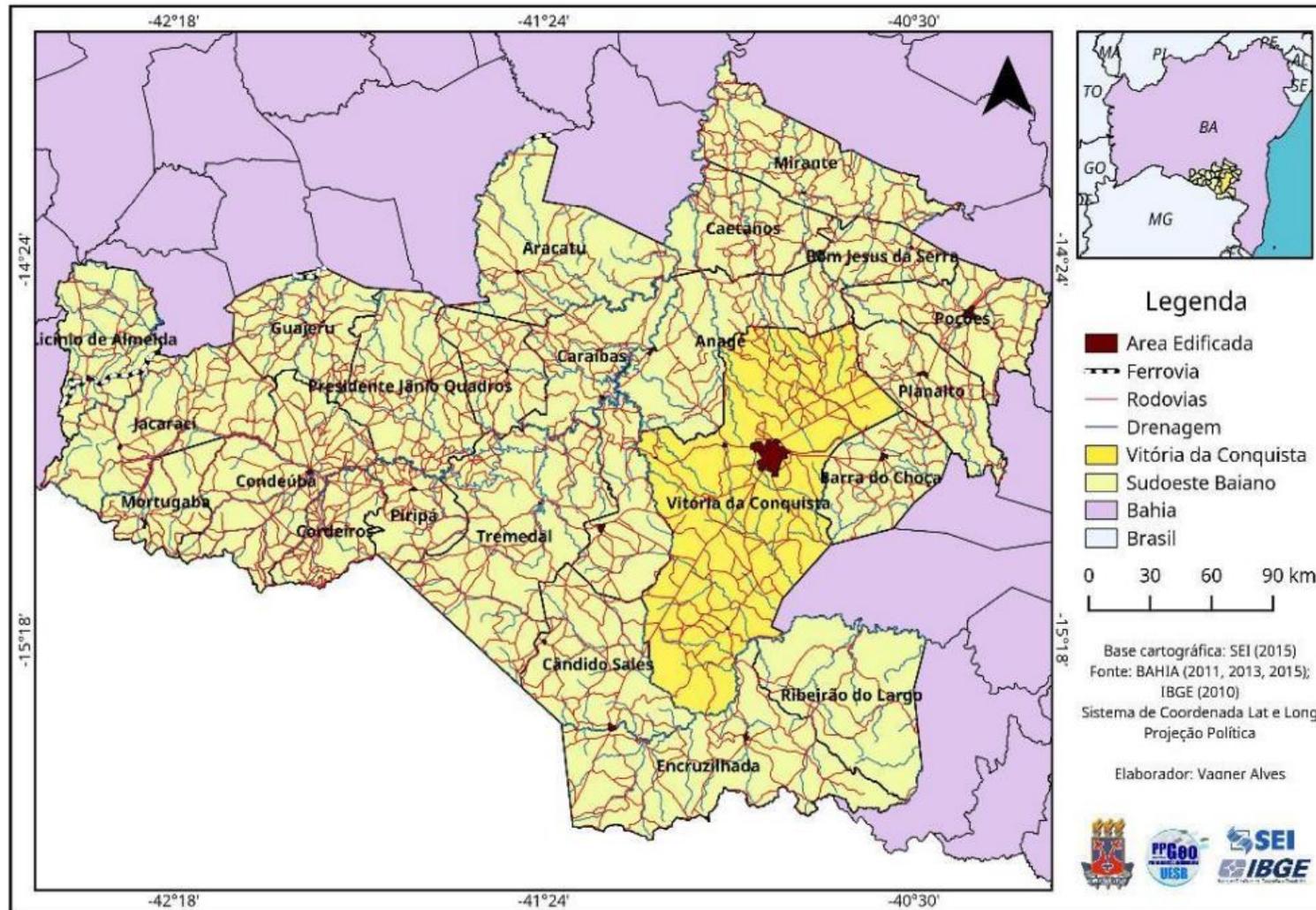
Essa dissertação tem o objetivo de alcançar uma das exigências do curso de Mestrado em Geografia do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), que tem como área de concentração a produção do espaço urbano e da sociedade contemporânea. A proposta do estudo centra-se na cidade de Vitória da Conquista, mas certamente contribui para o aprofundamento dos estudos geográficos sobre a produção do espaço urbano brasileiro na contemporaneidade.

A cidade em pauta está situada no interior do Estado da Bahia, Sudoeste Baiano, como pode ser visualizado no Mapa 1. Vitória da Conquista está localizada em uma posição de entroncamento rodoviário, tendo como principal rodovia a BR 116. Essa posição influencia positivamente no desenvolvimento econômico da cidade, atribuindo-lhe um importante papel de eixo de circulação no estado e entre as regiões nordeste e centro-sul do país (FERRAZ, 2001). É considerada, atualmente, como a terceira maior cidade da Bahia.

A pesquisa tem como objetivo principal compreender como estratégias imobiliárias de produção de condomínios fechados impactam no espaço urbano de Vitória da Conquista - BA. Além disso tem como objetivos secundários, analisar a materialização dos espaços residenciais fechados na cidade de Vitória da Conquista - BA, compreender de que maneira os espaços residenciais fechados contribuem para a expansão do perímetro urbano da cidade de Vitória da Conquista, analisar a segregação socioespacial decorrente da produção de condomínios fechados em Vitória da Conquista - BA e compreender como as estratégias imobiliárias de *marketing* influenciam no consumo urbano da cidade de Vitória da Conquista.

A criação de espaços residenciais murados controlados por sistemas de segurança tem tomado proporções cada vez mais significativas, uma vez que não representam apenas um novo modo de morar, mas sim novas formas de viver e de aprender a cidade e o urbano (SPOSITO; GÓES, 2013). Segundo Galvão (2004), uma das causas de parcela da população optar por esse tipo de moradia é o fato de a criminalidade ainda ser um obstáculo presente no dia a dia de grande maioria dos moradores das cidades brasileiras.

Mapa 1 - Localização do município de Vitória da Conquista/BA, 2021



Fonte: Alves (2019).

Ademais, no caso particular de Vitória da Conquista, nota-se que a produção de condomínios fechados tem possibilitado transformações significativas na cidade, especialmente na relação desses espaços com o aumento cada vez mais acentuado do perímetro urbano (FERRAZ, 2001). Assim esse estudo se faz necessário para se entender a configuração urbana e suas vertentes, que é de fundamental importância para a construção de políticas públicas e para a melhoria do uso e a ocupação do solo de maneira racional e menos desigual.

Diante do exposto, estratégias de produção de condomínios fechados no espaço urbano de Vitória da Conquista - BA nos remete a um leque de questões, tais como:

- Como se dá a materialização dos espaços residenciais fechados na cidade de Vitória da Conquista - BA?
- De que maneira os espaços residenciais fechados contribuem para a expansão do perímetro urbano da cidade de Vitória da Conquista - BA?
- Como os espaços residenciais reforçam a segregação socioespacial em Vitória da Conquista - BA?
- Como as estratégias imobiliárias de *marketing* influenciam no consumo urbano da cidade de Vitória da Conquista?

Como questão norteadora principal da pesquisa, tem-se: Como estratégias imobiliárias de *marketing* de produção de condomínios fechados impactam no espaço urbano de Vitória da Conquista?

Encontrar respostas para estas questões é uma tarefa complexa, que levou a um caminho de descobertas. À medida que foram realizados os estudos aprofundados sobre essa temática, novos questionamentos surgiram. Por isso, as contribuições fornecidas durante o curso serviram para o amadurecimento e o aprimoramento da pesquisa em foco.

Para compreender o processo de produção do espaço e como se dá a materialização dos condomínios fechados na cidade é necessário analisar a forma como tem ocorrido a expansão socioespacial urbana de Vitória da Conquista - BA, no que tange ao crescente número dos espaços residenciais fechados. Portanto, a pesquisa proposta é interessante e de grande relevância para Geógrafos, profissionais da Engenharia Civil, Arquitetos, Urbanistas e demais interessados na temática. Os estudos sobre esse tema também servirão de auxílio às políticas públicas dos gestores e poderão auxiliar algumas práticas da sociedade civil organizada.

O recorte dessa pesquisa são áreas habitacionais urbanas, cercadas por muros, onde o acesso de não moradores se dá mediante autorização de um sistema de segurança ou vigilância, sob regras estabelecidas pelos proprietários de imóveis (casas ou apartamentos) edificadas nesse espaço. Parte-se dessa definição pois a pesquisa elegeu espaços residenciais fechados

urbanos, que tem como público-alvo para a aquisição de imóvel as classes média e média alta da cidade de Vitória da Conquista, excluindo empreendimentos fechados para o comércio, serviços ou indústria. Foram utilizados condomínios residenciais que foram implantados na cidade desde 1980 até 2022 e possuem unidades habitacionais prontas para morar. Condomínios de lotes não fizeram parte desse recorte.

A amostra analisada neste estudo compreende os condomínios fechados de casas e apartamentos dispostos em prédios de até quatro andares em Vitória da Conquista, aptos a receberem subsídios para aquisição de unidades habitacionais pelos programas de financiamento públicos ou privados, implantados na cidade de Vitória da Conquista, excluindo-se os empreendimentos habitacionais destinados à população com renda classificada como Faixa 1, subsidiados pelos programas habitacionais Minha Casa Minha Vida e Casa Verde Amarela. Os empreendimentos habitacionais nessa modalidade de renda são classificados como de interesse social e as unidades não são vendidas no mercado imobiliário formal: essa é a principal razão da sua exclusão.

Ratifica-se que ficaram também excluídos os condomínios de loteamentos, os condomínios verticais e qualquer outro condomínio em que a venda das unidades seja realizada pelo mercado imobiliário sem o enquadramento em programa de financiamento habitacional público ou privado.

Para atingir o objetivo proposto, os procedimentos metodológicos adotados foram a pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e pesquisa de campo. Com a pesquisa bibliográfica buscou-se subsídios teóricos necessários para embasar a análise dos dados. O levantamento dos dados foi feito por meio de uma pesquisa de campo, durante a qual foram visitadas várias áreas da cidade de Vitória da Conquista, catalogados e localizados nos mapas todos os espaços residenciais fechados. O levantamento do valor venal dos terrenos em cada bairro da cidade de Vitória da Conquista foi feito sob estimativa de valores divulgados nas propagandas das imobiliárias da cidade.

Carlos (2001, 2007, 2014), Harvey (1973, 2006), Lefebvre (1991, 2006) e Santos (1980, 1993, 1996) foram as bases que possibilitaram analisar o espaço social, ou seja, socialmente produzido. Raposo (2012), Caldeira (2006), Sposito e Góes (2013) e Baldan (2019) deram subsídios para definir espaços residenciais na pesquisa. Ferraz (2001) e Veiga, Veiga e Matta (2013) dão suporte à análise da expansão do espaço urbano e como ocorreu a espacialidade dos condomínios fechados na cidade de Vitória da Conquista - BA.

Foram obtidos dados através da pesquisa documental e de campo, realizada por meio de publicações oficiais da Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, mapas e legislação

específica, tanto na esfera federal como municipal. Também foram consultados materiais publicitários dos empreendimentos imobiliários destacados na pesquisa, além da pesquisa de campo, onde foram localizados todos os empreendimentos residenciais.

Com base na pesquisa realizada construiu-se essa dissertação composta por três capítulos. No primeiro capítulo, é apresentada uma discussão sobre os conceitos de cidade e urbano e definidos os marcos teóricos sobre a produção do espaço. Além disso é caracterizado o espaço como mercadoria e definidos os conceitos de fragmentação do espaço e segregação residencial.

O capítulo 2 estabelece os conceitos condomínios fechados, discute a segregação espacial e a desigualdade socioespacial, caracterizada por essa nova forma de morar e vivenciar o espaço urbano. Ainda apresenta uma discussão da habitação como mercadoria e de como as estratégias imobiliárias de *marketing* influenciam no consumo do espaço urbano de Vitória da Conquista.

O capítulo 3 apresenta um panorama histórico da implantação e da expansão dos condomínios fechados em Vitória da Conquista, também faz o levantamento quantitativo dos condomínios fechados e a análise de como se deu a espacialização dos condomínios na cidade.

2 APONTAMENTOS PARA ANÁLISE DA CIDADE E DO URBANO

A utilização dos termos urbano e cidades, por vezes, faz com que ambos sejam compreendidos como sinônimos, porém, ao aprofundar os estudos, torna-se perceptível que, na verdade, não o são; assim como analisá-los separadamente pode ser considerado um equívoco. De forma comum, a cidade é definida como resultado do urbano. Ainda que essa frase seja verdadeira, ela é insuficiente para explicar a produção do espaço, já que o modo de vida urbano pode estender-se para além de uma cidade. Assim:

Urbano é um conceito, pois qualifica um modo de vida que atinge a maioria da sociedade. As atividades urbanas extrapolam limites de cidades [...]. Cidade é uma definição. É a projeção da sociedade urbana num dado lugar, política e territorialmente demarcado, marcado e estabelecido. As cidades contêm delimitação espacial. Lugar de concentração da população urbana, produção, circulação e consumo de bens e serviços. A cidade é o centro da decisão política do urbano. O conceito de urbano compreende o espaço em sua totalidade (RODRIGUES, 2007b, p. 03).

De acordo com Rodrigues (2007), o urbano é abstrato, modo de vida, e a cidade pode ser compreendida como uma materialização dessa forma de vivenciar o espaço, que é concreto nas suas formas e na configuração territorial. Carlos (2007) amplia essa análise quando afirma ser a cidade uma expressão do processo de produção da humanidade. Ele define a cidade não somente como algo concreto, mas também como uma forma de viver, pensar e de sentir o modo de vida urbano, que produz ideias, formas de lazer, culturas, valores. Nas palavras de Lefebvre (1991, p. 49),

Talvez devêssemos introduzir aqui uma distinção entre a cidade, realidade presente, imediata, dado prático-sensível, arquitetônico – e por outro lado o ‘urbano’, realidade social composta de relações a serem concebidas, construídas ou reconstruídas pelo pensamento. Todavia [...]. A vida urbana, a sociedade urbana, numa palavra ‘o urbano’ não podem dispensar uma base prático-sensível, uma morfologia (LEFEBVRE, 1991, p. 49).

Com base nas palavras do autor, pode-se perceber a necessidade de cautela ao fazer essa distinção. Ele ressalta que a cidade é indissociável do urbano, sendo que a cidade não se realiza sem o urbano e vice-versa.

Carlos (2007) ancora seu pensamento em uma materialidade da cidade, que é produzida pelo urbano (pensamento, organização da forma). Esse raciocínio sobre a cidade e o urbano corrobora com o pensamento de Lefebvre (1991), e no mesmo sentido Rodrigues (2007),

destaca:

O urbano também não deve ser entendido como uma realidade acabada, mas como horizonte de transformações territoriais sociais, políticas e econômicas. A cidade deve ser compreendida como forma espacial e lugar de concentração, da produção, circulação, edificação, população, consumo de bens e serviços. A cidade, que concentra e difunde o urbano, é um centro de decisões políticas (RODRIGUES, 2007a, p. 79).

Santos (1992, p. 241) contribui com a distinção entre os termos cidade e urbano e sintetiza o tema quando escreve: “a cidade é o concreto, o conjunto de redes, enfim, a materialidade visível do urbano, enquanto este é abstrato, porém é o que dá sentido à natureza da cidade”.

Com a análise do urbano, percebe-se a materialização da cidade que constitui os espaços urbanos, que é produzido e reproduzido com base em relações estabelecidas através de um determinado modo de produzir. Com a produção, a cidade vai definindo seu contorno, suas forma e função. Carlos (1994, p. 84) corrobora com esse pensamento ao afirmar:

O urbano é um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca), mas também as sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social (CARLOS, 1994, p. 84).

Nessa linha de pensamento, as cidades refletem a forma como são produzidas, e suas características dependem do momento histórico. O urbano vai além da dimensão econômica, está também associado à forma como as pessoas se relacionam com o espaço e entre si.

Para a análise do processo faz-se importante compreender a dinâmica da produção do espaço, pois de acordo com Santos:

O espaço produtivo, propriamente dito, é cada vez mais a cidade, onde também as populações humanas se concentram mais. A cidade se torna ainda o meio de trabalho para a maior parte da população ativa e o meio de existência para a maior parte das pessoas (SANTOS, 1994, p. 119).

Vasconcelos, Corrêa e Pintaui (2016) caracterizam o espaço urbano, em qualquer tipo de sociedade, como fragmentado, formado por áreas diferentes entre si, quanto a seus conteúdos econômico e social, concepção, dinâmica, paisagem e arranjo espacial de suas formas. Além disso eles informam, por outro lado, que essas áreas são vivenciadas, percebidas e representadas

de modo distinto pelos diferentes grupos sociais que vivem na cidade e fora dela.

Sobre a questão da fragmentação do espaço urbano, Corrêa (1995, p.11) associa a fragmentação a outros elementos e define o espaço como: “fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campos de lutas”. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais. Com base nas contribuições de Corrêa (1995), compreende-se que a fragmentação produz uma complexa articulação entre as diferentes áreas do urbano.

Na perspectiva da análise de Corrêa (1995), a fragmentação não ocorre de maneira isolada da própria articulação. Essa análise é de base dialética, na qual conceitos aparentemente excludentes estão imbricados. Assim o que aparentemente é fragmentado revela processos que se articulam para a construção do espaço urbano.

Um dos processos espaciais que geram a fragmentação, que traz em si a expressão da articulação do espaço urbano, é a segregação residencial. Nas palavras de Vasconcelos, Corrêa e Pintaudi:

A segregação residencial é um dos mais expressivos processos espaciais que geram a fragmentação do espaço urbano (Corrêa, 1979). As áreas sociais são a sua manifestação espacial, a forma resultante do processo. Forma e processo levaram Timms (1971) a ver a cidade como um ‘mosaico social’. A partir da segregação e áreas sociais originaram-se inúmeras atividades econômicas espacialmente diferenciadas, como centros comerciais e áreas industriais. O inverso é também verdadeiro: a partir da concentração de indústrias na cidade podem se formar bairros operários. A segregação residencial e as áreas sociais, por outro lado, estão na base de muitos movimentos sociais com foco no espaço (VASCONCELOS; CORRÊA; PINTAUDI, 2016, p. 39).

A partir dessa colocação de Vasconcelos, Corrêa e Pintaudi (2016), é possível entender que a segregação é um processo espacial e a sua manifestação torna-se presente através de áreas sociais, nas palavras dos autores:

As áreas sociais constituem, de um lado, o conceito que define o conteúdo social da segregação residencial e, de outro, um método operacional que circunscreve espacialmente áreas socialmente homogêneas internamente e heterogêneas entre si (VASCONCELOS; CORRÊA; PINTAUDI, 2016, p. 51).

A segregação e as áreas sociais, como reflexo, meio e condição, tornam efetivas a existência diferenciada e a reprodução das diferenças sociais. Trata-se, então, de relacionar a forma da cidade com a sociedade que nela vive. Manifestação mais intensa da segregação

residencial se dá na sociedade capitalista, gerando assim um complexo e mutável mosaico social (VASCONCELOS; CORRÊA; PINTAUDI, 2016).

Para pensar a cidade e o urbano, com base em uma análise geográfica, faz-se necessário compreender o espaço como a união de vários elementos (história, natureza e sociedade). Santos (1980) afirma que o espaço deve ser considerado como um fato social, um produto da ação humana, uma natureza socializada, pois é por meio do trabalho humano, de cunho produtivo e social, que o homem, enquanto ser social, constrói o espaço. Uma vez que a natureza e a sociedade se reproduzem através da história de uma forma interdependente, unidas pelo trabalho produtivo, a noção de espaço como totalidade se impõe.

É possível perceber que mesmo as cidades exibindo algumas semelhanças, nenhuma é igual à outra. Elas se apresentam em tamanhos e formas espaciais diversos, e a forma como as pessoas que habitam e vivenciam a cidade é diferente, cada uma contém sua história, sua própria identidade etc. Spósito escreve:

[...] uma coisa podemos ter claro: a cidade existe historicamente porque foi desenvolvida a divisão do trabalho, o que pode não parecer facilmente em sua paisagem. A divisão do trabalho é expressa pelas diferentes profissões que as pessoas exercem no processo de apropriação e transformação da natureza, no dia a dia da sobrevivência da humanidade (SPÓSITO, 1994, p. 14).

O entendimento de uma cidade não pode ser limitado à observação superficial da sua estética, organização, limpeza ou até mesmo da sua importância em relação a outras cidades. Assim resgata-se a categoria paisagem, que precisa ser desvendada, pois a cidade é resultado de um processo histórico e não é apenas aquilo que é agradável aos olhos humanos, mas também a paisagem que revela as formas de ruas, moradias, edifícios, praças, topografia etc., que se apresentam diferenciadamente, ao longo do tempo, e auxiliam na análise da produção do espaço.

Qual a dimensão do termo cidade? Uma localidade definida a partir de um determinado número de habitantes? Carros? Um barulho ensurdecedor? É isso a cidade? Que palavras as pessoas associam à cidade? Ruas, prédios, shoppings, carros, congestionamentos, correria de pessoas, gente? A cidade aparece aos nossos olhos, uma paisagem imediata, do diretamente perceptível, como concreto diretamente visível e percebido. É raro surgirem associações e análises interligando a cidade a sentimentos e emoções que permeiam as relações humanas. A obra do homem parece sobrepor-se ao próprio homem, e as formas concretas e visíveis escondem seu real significado: a de obra sem sujeito (CARLOS, 2011).

A cidade enquanto realidade material concreta é também um conceito interpretativo que

evoca um conjunto de funções sociais diversas (SPÓSITO, 2004). Porém, antes de tudo, cidade é o lugar onde se dá os laços de coexistência e de partilha de territórios comuns. As cidades com a sua gama infinita de situações são a fábrica de relações numerosas, frequentes e densas, o lugar onde há mais mobilidade e encontros, como aponta Santos (1996).

A cidade como forma concretizada do processo de urbanização é um produto e condição de (re)produção de uma sociedade. O espaço urbano é produzido de modo desigual, em um processo complexo e dinâmico, onde ocorre tanto a expansão do tecido urbano quanto a verticalização em determinadas partes das cidades.

Uma abordagem com base na produção espacial nos leva a uma melhor compreensão da realidade urbana, pois o é considerado espaço como produto da ação humana. Se há uma produção do espaço, é uma produção feita pela sociedade, pois, de fato, toda sociedade produz “seu” espaço ou, como prefere Lefebvre (1976), toda sociedade produz “um” espaço.

Compreende-se que um dos maiores avanços ocorridos no campo da geografia, em todos os tempos, foi a difusão da ideia e da consciência do espaço como produto resultante do trabalho humano. Essa perspectiva de análise conta com a contribuição de autores como Harvey (1973, 2006), Santos (1980, 1993, 1996), Lefebvre (1991, 2006), Carlos (1994, 2001, 2007, 2014) entre outros, que compreendem o espaço social, ou seja, socialmente produzido. Segundo Harvey:

O espaço não é nem absoluto, nem relativo, nem relacional em si mesmo, mas ele pode tornar-se um ou outro separadamente ou simultaneamente em função das circunstâncias. O problema da concepção correta do espaço é resolvido pela prática humana em relação a ele. Em outros termos, não há respostas filosóficas a questões filosóficas que concernem à natureza do espaço – as respostas se situam na prática humana. A questão ‘o que é o espaço?’ é por consequência substituída pela questão ‘como é que diferentes práticas humanas criam e usam diferentes concepções de espaço?’. A relação de propriedade, por exemplo, cria espaços absolutos nos quais o controle monopolista pode operar. O movimento de pessoas, de bens, serviços e informação realiza-se no espaço relativo porque o dinheiro, tempo, energia, etc., são necessários para superar a fricção da distância. Parcelas de terra também incorporam benefícios porque contêm relações com outras parcelas... sob a forma do arrendamento, o espaço relacional se torna um aspecto importante da prática social humana (HARVEY, 1973, p. 132).

De acordo com o pensamento de Harvey (1973), o espaço se modifica com o tempo e as relações sociais. Para ele, a definição de espaço depende do tempo e das circunstâncias, pois não existe uma definição concreta do que é espaço. Assim, o autor conceitua o espaço como relativo, definido pela circulação de pessoas, bens e serviços, através do tempo, do espaço e da

circulação do capital. Dessa forma é possível entender a cidade como fruto do trabalho que é organizado por meio de um determinado modo de produzir em uma determinada época. Produção essa que ocorre mediante intenção e procedimentos próprios dos detentores do capital.

No modo de produção capitalista as relações econômicas se dão por meio da mercantilização. Neste contexto, a produção do espaço acontece na mesma lógica, pois tudo é transformado em mercadoria, água, localização, área verde etc. Os espaços são produzidos visando ao lucro, sem priorizar a função social da cidade e da propriedade.

O espaço (social) é um produto (social). [...] Muitas pessoas não aceitaram que, no modo de produção atual e na “sociedade em ato” tal como ela é, o espaço tenha assumido, embora de maneira distinta, uma espécie de realidade própria, ao mesmo título e no mesmo processo global que a mercadoria, o dinheiro, o capital. Outras, diante desse paradoxo, procuraram provas. Visto que o espaço assim produzido também serve de instrumento ao pensamento, como à ação, que ele é, ao mesmo tempo, um meio de produção, um meio de controle, portanto, de dominação e de potência {poder} – mas que ele escapa parcialmente, enquanto tal, aos que dele se servem. As forças sociais e políticas (estatistas) que o engendraram tentam controlá-lo e não conseguem; aqueles mesmos que levam a realidade espacial em direção a uma espécie de autonomia impossível de dominar se esforçam para esgotá-lo, para fixá-lo e o subjugar. Esse espaço seria abstrato? Sim, mas ele também é “real”, como a mercadoria e o dinheiro, essas abstrações concretas. Ele seria concreto? Sim, mas não da mesma maneira que um objeto, um produto qualquer. Ele é instrumental? Decerto, mas, como o conhecimento, ele transcende a instrumentalidade. Ele seria redutível a uma projeção – a uma “objetivação” do saber? Sim e não: o saber objetivado num produto não coincide mais com o conhecimento teórico (LEFEBVRE, 2001, p. 31).

Com base nas ideias de Harvey (1973) e Lefebvre (2001), pode-se perceber que ambos pensam o espaço como social, dessa forma ele não é tido apenas como concreto, mas que também se estabelece nas relações sociais.

Como sugere Carlos (2011), é necessário considerar a sociedade se reproduzindo em sua totalidade, realizando-se através da produção/reprodução do espaço. Sendo assim, a autora pensa as relações no espaço para assim analisar a espacialidade como inseparável da sociedade.

Em busca de contribuir para a análise e a sistematização de um método geográfico, Santos (1996) considera que a sociedade e o espaço não podem ser tratados separadamente. É possível compreender o espaço como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações que estão acontecendo e que se manifestam através de processos, funções, formas e estruturas. Para o autor, “o espaço é um verdadeiro campo de forças cuja formação é desigual. Eis a razão pela qual a evolução

espacial não se apresenta de igual forma em todos os lugares” (SANTOS, 1996, p. 122).

Para Tavares (2009), o espaço geográfico desempenha um papel importante na reprodução das condições capitalistas de produção e nas relações de reprodução social. O espaço ganha um “status” de condicionante social, então ele não pode ser entendido como “fixo”, através das suas formas e do tempo, ele se torna um princípio ativo da evolução, corroborando com o pensamento de Santos:

Nenhum dos objetos sociais tem tanto domínio sobre o homem, nem está presente de tal forma no cotidiano dos indivíduos. A casa, o lugar de trabalho, os pontos de encontro, os caminhos que unem entre si estes pontos, são elementos passivos que condicionam a atividade dos homens e comanda a sua prática social. A práxis, ingrediente fundamental da transformação da natureza humana, é um dado sócio-econômico mas é também tributária das imposições espaciais (SANTOS, 1980, p. 137).

Na atualidade, a produção e a reprodução apresentam-se por meio da materialização de novas formas urbanas. Como exemplo, tem-se os condomínios fechados, que se diversificam em forma, tamanho e conteúdo, além de não serem apenas uma nova forma de morar publicizada pelo setor imobiliário, mas também uma nova forma de entender e vivenciar o espaço urbano.

Tratamos aqui a cidade sob o viés do sistema capitalista. Nesse ponto, é interessante recorrermos à Villaça (1998) quando esse expõe que, do ponto de vista do espaço urbano, a cidade capitalista é dividida em dois períodos: o das cidades do início do capitalismo – que abrange os séculos XVII, XVIII e início do século XIX – e o período das cidades as quais podem ser chamadas de “tipicamente capitalistas”, aquelas que se formam nos novos países capitalistas – Estados Unidos, Canadá, por exemplo – a partir do final do século XIX. Consoante o autor:

A produção do espaço urbano na cidade do primeiro período é marcada por forte intervenção direta do Estado, enquanto na cidade ‘tipicamente capitalista’ essa produção se faz principalmente por meio do mecanismo do mercado imobiliário. [...] A cidade ‘tipicamente capitalista’ surgiu sob a égide do mecanismo de mercado, imperando basicamente nas transações imobiliárias, nos loteamentos e mais tarde no espaço urbano produzido sob o impacto do automóvel. [...] Tão logo o capitalismo se impôs, impôs-se também o mecanismo do mercado e a redução da ação do Estado produtor direto do espaço urbano. O Estado passou a ser produtor ‘indireto’ com a legislação urbanística, que, supostamente, regularia a iniciativa privada (VILLAÇA, 1998, p. 247; 248; 249).

Discutir o modelo capitalista não é o objetivo central aqui, contudo torna-se relevante

destacar a lógica que engendra este sistema, grosso modo, o mercado, o lucro e a acumulação de capital, visto que essa lógica se manifesta claramente nos interesses dos agentes produtores do espaço urbano, particularmente quando falamos da iniciativa privada. O espaço urbano é produzido por agentes sociais pertencentes às esferas privada e pública e à sociedade civil. As práticas, ações e estratégias utilizadas por esses agentes são responsáveis por uma formação socioespacial desigual. De acordo com Corrêa (1995), o espaço urbano é:

[...] um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado indivisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem (CORRÊA, 1995, p. 11).

Dentro da iniciativa privada podemos citar os proprietários fundiários, os incorporadores, os construtores, os corretores imobiliários e os agentes financeiros. Os proprietários fundiários são os proprietários de terras, propriamente ditos, cujos interesses estão, particularmente, voltados para a conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, anseiam a expansão do espaço da cidade, visto que a terra urbana é mais valorizada que a rural (CORRÊA, 1995).

Os incorporadores são os responsáveis por lançar o imóvel no mercado. Têm papel chave na operação imobiliária. É nesse momento, como destaca Corrêa (1995), que se determina a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído, bem como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades.

Os construtores são os agentes que anexam a construção ao terreno; e os corretores imobiliários são responsáveis pela venda; vendem conteúdos e símbolos urbanos. Dentro da esfera privada podemos citar ainda os agentes financeiros que oferecem empréstimos para o financiamento do terreno, ao mesmo tempo em que orientam as demandas, pois fixam preço, tipo e idade dos imóveis a serem financiados, já que suas decisões são orientadas para a lucratividade e para evitar riscos (HARVEY, 1973). No Brasil, os agentes financeiros estão mais ligados à esfera pública, sendo que, em geral, na maioria dos casos, os financiamentos são realizados pelos bancos.

O poder público interfere na produção do espaço urbano em suas diferentes escalas de organização (federal, estadual, regional e municipal) e de diferentes formas: elabora e viabiliza a legislação e as normas vinculadas ao uso do solo, por exemplo, a lei de parcelamento, a lei do

zoneamento, a lei do perímetro urbano, o código de obras ou ainda o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Urbanístico, entre tantos outros; realizam empreendimentos como os conjuntos habitacionais; aplica a tributação; é responsável pelo exercício do controle e da fiscalização; além do oferecimento de financiamentos, como já foi destacado. O Estado também produz chão, espaço tecnicamente passível de ocupação, via obras de drenagem, desmontes e aterros (CORRÊA, 1995).

O Estado desempenha papel fundamental na determinação das demandas pelo uso do solo urbano em cada parcela da cidade, logo tem papel importante na determinação do seu preço, pois realiza investimentos em infraestrutura, equipamentos ou serviços urbanos, ao passo que valoriza o solo em determinadas áreas em detrimento de outras. Tal valorização pode ser destacada como a responsável pelo processo de segregação socioespacial. Para Singer (1980), a elevação dos preços dos imóveis resultantes pode deslocar os moradores mais antigos e pobres, que vendem suas casas, quando proprietários, ou simplesmente saem, quando inquilinos, de modo que o novo serviço vai servir aos novos moradores e não aos que supostamente deveriam se beneficiar.

Em muitas cidades, a rápida expansão leva à escassez de terras já dotadas de infraestrutura, o que exacerba a valorização das poucas áreas bem servidas. O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação dessas áreas seja privilégio das camadas de renda elevada, capazes de pagar um preço alto pelo direito de morar. A distribuição dos equipamentos, instrumentos e serviços urbanos na cidade encontra-se apenas à disposição dos moradores de rendimentos elevados ou médios. Quanto menor a renda da população, mais escassos são os referidos serviços (SINGER, 1980). Os serviços como ruas asfaltadas, galerias pluviais, iluminação pública, coleta de lixo etc., de responsabilidade do poder público, acabam sendo usufruídos apenas por aqueles que podem pagar o seu “preço” incluído na renda do solo que lhes dá acesso.

Assim, concomitantemente com a expansão urbana, há também um intenso processo de especulação das terras na área periurbana e o surgimento dos chamados vazios urbanos, o que, por sua vez, aumenta a demanda por esse tipo de produto, sentido no preço da terra. Essa dinâmica faz com que, no Brasil, o acesso à terra urbana, por meio do mercado formal e legal, seja inacessível para uma grande parte da população. As razões disso estão ligadas à característica econômica, em sua essência concentradora - de renda, de terra e poder (MARICATO, 1996) -, logo produtora de grande desigualdade.

No processo de produção espacial, por meio da expansão do tecido urbano, podemos afirmar que as modificações das condições locais (pela metamorfose da terra rural para terra

urbana) geram, por conseguinte, alterações no preço da terra, reforçando a segregação socioespacial. Isso sugere que há uma estreita relação entre os mecanismos que regulam o uso do solo urbano e os que regulam a produção de moradia. A atuação especulativa no mercado imobiliário ocorre intensamente. Desse modo, a classe de menor renda é a que mais vai sofrer com a oscilação nos preços da terra, obrigados, assim, a habitar setores de péssima qualidade.

3 CONDOMÍNIOS FECHADOS COMO EXPRESSÃO DA CIDADE E DO URBANO

A expressão espaços residenciais fechados, objeto dessa pesquisa, para Spósito (2013), é utilizada para designar empreendimentos residenciais murados controlados por sistemas de segurança, ainda que exista diferença entre as formas de fechamento e de controle desses espaços.

Mesmo que a relação dos espaços residenciais fechados e a cidade faça parte de um grande número de debates acadêmicos na atualidade, as pesquisas precisam ser aprofundadas no Brasil, e o tema ainda carece de investigações que contribuam para a análise desse processo nas cidades brasileiras. Partindo do pressuposto de que o espaço geográfico está em constante mudança, o processo de formação das cidades não é simples de ser entendido. As cidades de hoje não são as mesmas de antigamente, pois essas sofrem alterações ao longo do tempo, sendo destruídas e reconstruídas. O que diferencia a forma de expansão dessas cidades é o período em que esses processos acontecem. Vasconcelos, Corrêa e Pintaudi (2016) corrobora com esse pensamento ao analisar os processos e formas socioespaciais:

Os processos e formas socioespaciais são originários das mudanças atuais sobrepostas às inércias do passado. Processos mais amplos como globalização, mudanças na economia ('pós-fordismo'), redução do papel do Estado, migrações nacionais e internacionais, sem esquecer o papel dos movimentos sociais, são fatores que modificaram as formas das cidades, criando frequentemente novas desigualdades, sem eliminar os conflitos raciais, religiosos e políticos existentes (VASCONCELO; CORRÊA; PINTAUDI, 2016, p. 18).

O modelo de moradia de condomínios fechados, bastante disseminado no Brasil pós década de 1970, caracteriza um padrão de segregação espacial e desigualdade social que substituiu o esquema dicotômico centro-rico/periferia-pobre por outro modelo, mais complexo, com uma periferia mais difícil de ser entendida, na qual convivem espaços diferentemente estruturados, cujo consumo desigual depende da capacidade e dos recursos das pessoas que os habitam (BALTRUSIS; D'OTTAVIANO, 2009).

Segundo Marcuse (2002), os bairros residenciais segregados e fechados não são considerados como uma configuração urbana recente. Ele afirma que as cidades partidas, divididas, dualizadas e fragmentadas não são historicamente um fenômeno recente, nem resultado da globalização ou da economia pós-fordista.

Caldeira (2006), Raposo (2012), Spósito (2013), Baldan (2019) são as bases que definem condomínios fechados para essa pesquisa. A análise histórica os relaciona com o

espaço e a sociedade, e os autores corroboram com o pensamento de que há um processo de expansão das formas socioespaciais, que hoje é denominada de condomínios fechados ou privados.

Silva (2019) cita que, no passado não tão distante, os espaços residenciais fechados eram, na maior parte das cidades brasileiras, uma excentricidade da população com maior poder aquisitivo, que desejava se agrupar em “feudos”, cercada por muros, guaritas, torres de vigilância. Foi assim que surgiram os Alphavilles e centenas de outros empreendimentos com modelo semelhante, que há quase meio século vem se proliferando pelo Brasil, em um processo, como denomina Brandão (2013) de “refeudalização soft”, que configura como uma opção de viver isolado de quem convive ao seu lado, mas ao mesmo tempo conectado ao mundo.

A propagação desse tipo de moradia teve início, em parte, devido ao fato de a violência urbana ameaçar a população de maior poder aquisitivo, que, na tentativa de se proteger, ergueu muros altos, instalou grades e sistemas de alarme. Porém o desejo de fazer parte dessa classe privilegiada, para ter direito à infraestrutura e aos espaços comuns, torna tais dispositivos ineficientes para grande parte dos cidadãos brasileiros (CALDEIRA, 2006).

De acordo com Baldan (2019), é possível observar um novo modo particular de experimentar a cidade, que é marcado pela vigilância e pela exclusão. É visível o aumento do investimento em tecnologia de segurança (câmeras, alarmes etc.) em contato com o setor imobiliário capaz de criar um novo produto, que apela ao comprador do século XX se intensificando no século XXI.

A prevenção de problemas de segurança que é vendida nos condomínios fechados implica ao morador aceitar certa privação de liberdades.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2o O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa (BRASIL, 2002, s/p).

De acordo com os artigos do novo Código Civil, Lei nº 10.406, que entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003, e seus artigos referentes a condomínios, os quais modificaram a Lei 4.591/1964 que regia o setor, tratando dos direitos e obrigações dos condomínios e dos síndicos, como Convenção do Condomínio e do Regimento Interno, organização de Assembleias, Multas, entre outros, na incumbência de manter a segurança, uma série de obrigações ficam impostas a seus moradores. Os artigos de direito e deveres dos condôminos corroboram com essa afirmação, pois cada condomínio possui um regimento, cujas regras deverão ser seguidas pelos seus moradores mesmo dentro da sua própria casa (BRASIL, 2003).

Dentro dos limites dos muros contedores existe uma tendência a uma homogeneização de classes (devido ao fato de existir uma faixa de renda solvável para a obtenção do imóvel), e o contato com outras classes sociais se dá a partir da relação patrão-empregado. Então, após a década de 1970, o Brasil conheceu um movimento de autosegregação, quando as pessoas de poder aquisitivo mais alto se agrupam em condomínios fechados, normalmente afastados do centro. O que se pode perceber de novo nesse fenômeno é que, com o passar do tempo, a opção pela autosegregação se estende para as pessoas de poder aquisitivo mediana, tornando-se um objeto de desejo imobiliário.

A opção pela autosegregação em condomínios gera desafios aos gestores urbanos, pois, dentro ou no seu estorno de território de atuação, existe a consolidação de territorialidades que estão à parte da vida urbana e que, ao mesmo tempo, utilizam os serviços e equipamentos urbanos, de modo seletivo, no tempo e no espaço. Os usuários dos enclaves de segregação sem compromisso com a vida cidadina fazem uso dos benefícios urbanos como: empregos, oportunidades de negócios, equipamentos privados de saúde e educação, centros de comércio e serviços de forma seletiva, ao mesmo tempo em que negam uma de suas características de essência: a multiplicidade e a diversidade de extratos sociais. Assim pode-se perceber que uma parte da população está deixando a sua vida na cidade para se agrupar em conjuntos residenciais distantes dezenas de quilômetros do centro da cidade, com isso é percebida uma inversão de sentido dos deslocamentos de assentamentos urbanos, que torna a periferia complexa e difícil de ser entendida.

Diante das tendências de autossegregação e reclusão das elites tradicionais, o habitual espaço público de intermediação social e política vem cedendo espaço ao mercado como força dominante de transformação urbana. Os governantes locais descobrem as classes menos favorecidas economicamente para a política, em uma fase em que os ricos aparentemente precisam cada vez menos da política para perseguir seus interesses. A participação das classes com maior poder aquisitivo nas novas formas de negociação social se revelou muito limitada, restrita aos processos em que vantagens econômicas possam ser alcançadas. A importância da cidade para os ricos se restringe cada vez mais a sua exploração como objeto de seu consumo privado e seletivo.

Com a presença cada vez maior de condomínios, Baldan (2019) coloca a cidade como uma série de ilhas conectadas pelas vias de automóveis, ilhas de moradias (condomínios), ilhas de trabalho (condomínios de escritórios) e comércio e serviços (*Shopping Centers*).

3.1 Construção de condomínios fechados e segregação urbana

Uma das maneiras de a segregação urbana se manifestar no espaço social, coletivamente construído, é através dos condomínios fechados. Spósito (2013) utiliza da expressão “espaços residenciais fechados” para designar todos os tipos de empreendimentos residenciais horizontais murados e controlados por sistema de segurança. No plano prático, são todas as áreas habitacionais urbanas cercadas por muros, aos quais o acesso é exclusivo ao morador, ou com a autorização deste.

Há certa diferença no entendimento entre loteamentos e condomínios. O “loteamento” consiste na subdivisão da gleba em lotes para edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, no qual as áreas públicas não podem ser inferiores a 35% da gleba. Os “loteamentos fechados” são os loteamentos convencionais, murados, fechados pelo loteador ou por uma associação de moradores com guarita para controle. Os “condomínios residenciais” possuem como característica básica o fracionamento da gleba em “partes ideais” para a construção de uma residência. O proprietário deve ajudar com as despesas das áreas comuns e há permissão da barreira física, na qual a entrada é autorizada pelos proprietários (RODRIGUES, 2007).

A ocupação em forma de condomínios fechados vem sendo denominada por alguns autores como “enclaves”. A primeira autora a utilizar o termo é Salgueiro (1998), segundo ela, o emprego desse termo não está ligado ao seu tamanho, que pode ser pequeno, mas sim à ruptura das relações com o espaço que o cerca. É possível evidenciar a intensificação desse processo

no espaço urbano, que coloca em foco a manifestação de segregação e que distancia grupos sociais distintos.

Eles [os enclaves] estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. [...]. Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente (CALDEIRA, 2006, p. 258-259).

A escolha por essas formas de moradias, para além de demonstrar o poder aquisitivo de uma classe, manifesta que há um pretexto para que essa escolha seja feita. Além da motivação justificada pela insegurança, pode-se considerar que há a busca por separação social, vista como “exclusividade” ou “privacidade”, conservando o agrupamento de grupos sociais semelhantes (BALDAM, 2019).

Percebe-se, então, que ao longo da história urbana brasileira, há um frequente movimento de populações pobres, buscando melhores condições de vida e trabalho. [...] As populações de classe alta e média também se deslocaram, mas com uma importante diferença. Por possuírem escolha, suas decisões de movimentação, como a saída dos centros a partir da década de 1970, indicam um afastamento deliberado para longe das classes pobres e das áreas estigmatizadas como pobres. A segregação sócio espacial, então, se materializa a partir da reprodução da cidade desigual, onde as disparidades de ganhos salariais, custo de vida e acessibilidade à infraestrutura definem a separação de diferentes classes, por vezes distantes umas das outras, por vezes à distância de um muro. [...] Esse processo, imperceptível se observado no período de uma década, se transforma ao longo do tempo num quadro endêmico, de modo que uma parcela da população não possui alternativas e tem que construir o próprio modo de viver na cidade, enquanto outra parcela opta por sua separação, há que possui escolha (BALDAM, 2019, p. 49).

De acordo com Saboya (2007), apesar de bastante difundidos, os condomínios fechados não possuem previsão legal específica nas leis brasileiras formuladas para os espaços residenciais fechados. Ainda que haja um projeto de lei para regularizar os condomínios urbanísticos (PL nº 3057/2000), este ainda não tramitou. Atualmente, são orientados pela Lei nº 6.766/1979, que trata do parcelamento do solo e não prevê a regulamentação dos condomínios fechados. Inclusive, quando cita condomínios, a Lei nº 6.766/1979 estabelece:

No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros (BRASIL, 1979, § 4º, s/p).

Assim esse é um ponto importante a ser abordado, visto que comporta uma relevante questão sobre o uso do solo e a interpretação da legislação. Isso acontece porque nos condomínios fechados não ocorre as servidões de passagem e, tampouco, usufruto e restrição à construção de muros. Leva-se em consideração, especialmente, o parágrafo 7º da Lei nº 6.766, que prevê: “O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes (BRASIL, 1979, § 7º, s/p).

Outro fator a ser observado, intrínseco à difusão dos condomínios fechados no espaço construído das cidades, é a questão das relações fetichistas de mercado, em que o indivíduo se realiza e se constrói através do consumo da mercadoria (formas de moradia), afastando o sujeito da realidade. Estudos como Fishman (1987) explicam esse tipo particular de segregação, interligado ao advento da segurança, da violência urbana, dos interesses imobiliários, da cultura e dos novos valores por esses criados e/ou divulgados.

A mercadoria é, antes de mais nada, um objeto externo, uma coisa que, por suas propriedades, satisfaz necessidades humanas, seja qual for a natureza, a origem delas proveem do estômago ou da fantasia (MARX, 2017). Nesse ponto, Santos (2007) pontua que, dessa forma, o espaço torna-se um produto-produtor do homem na sociedade. O autor expõe que “é desse modo que ele se submete a um processo de enquadramento, que o aprofunda na sua condição de consumidor e esteriliza as possibilidades reais, mas apenas latentes, de uma outra cosmovisão” (SANTOS, 1993, p. 64.)

Na esfera do planejamento urbano, o modelo habitacional de condomínios fechados reforça a segregação e a desigualdade social. Para Maricato (2007), o planejamento é fruto de uma herança da dominação externa e, juntamente com uma elite de ideologia patrimonialista que reforça as desigualdades sociais nos países periféricos capitalistas. Um dos exemplos citados por Maricato (2007) é a diferença de investimentos públicos em infraestrutura nas áreas nobres em vista das áreas periféricas das cidades, com os serviços de manutenção, limpeza e fiscalização bem mais eficazes nas áreas mais elitizadas. Para ela, esse tipo de situação revela interesse e favoritismo em atender a elite.

Os condomínios, geralmente, são dotados de infraestrutura e são fechados para a cidade, apesar de inseridos nela. São espaços de acesso restrito, controle, vigilância e administração eficaz sob os parâmetros de um grupo em comum, destinados apenas àqueles que podem pagar.

Sob diferentes perspectivas (legais, administrativas, sociais ou comportamentais), foram estimulados a se difundirem como forma de produção do espaço social urbano, no Brasil e no mundo.

Como reflexo dessa relação entre planejamento e produção de desigualdades, destaca-se que as questões sobre o parcelamento urbano deveriam estar detalhadas nas legislações municipais. No caso de Vitória da Conquista, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e o Código de Obras, que são os instrumentos utilizados para o planejamento urbano, sequer tratam do tema específico de condomínios fechados. Assim a abertura desse tipo de empreendimento se pauta em regras gerais para a implantação de loteamentos. Contudo, como se materializam na cidade de modo diferente dos loteamentos, visto que os condomínios fechados negam o acesso livre da população a sua área, expressam a segregação espacial, sem que os instrumentos do planejamento urbano versem sobre a questão.

Nas legislações urbanas municipais analisadas, são destacados elementos gerais, como no plano diretor urbano de Vitória da Conquista, em que existe uma discussão sobre o que são consideradas as áreas verdes em loteamentos e que impactam diretamente nas estratégias de construção dos condomínios fechados.

VIII - DAS ÁREAS VERDES

Art. 60. A fim de assegurar à cidade conforto climático, condições de salubridade e proteção paisagística, fica criado um sistema de áreas verdes, constituído nos moldes desta

Art. 61. As áreas verdes são basicamente destinadas: Plantio e manutenção de espécies vegetais; Educação e Esportes; Fins Sociais; Recreio - todas as atividades recreativas nas suas diversas modalidades; Proteção - de pessoas, edifícios e encostas de vale, respectivamente quanto ao insolejamento, barulho e erosão (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2006, s/p).

Em outras palavras, a atual legislação privilegia alguns temas gerais, sem o detalhamento dos condomínios fechados. Assim, no caso das áreas verdes, o coeficiente de permeabilidade dos lotes, que no caso de loteamentos é verificado e exigido em cada lote, é implementado pelos promotores de condomínios fechados, nas áreas comuns. Então, nos condomínios fechados, esse coeficiente não é verificado por lote, mas na totalidade do empreendimento.

Neste caso, impacta em um maior custo-benefício ao empreendimento habitacional do tipo de condomínio fechado, visto a possibilidade de produzir uma maior quantidade de unidades habitacionais, dentro de uma mesma área. Tal situação é possível de ocorrer porque, por exemplo, dentro de um condomínio fechado, áreas coletivas descritas no Termo de Acordo

e Compromisso (TAC) podem ser consideradas como área verde, enquanto em um loteamento (não murado e de acesso livre, integrado a cidade) isso não seria possível, repercutindo em menos áreas para o parcelamento em lotes ou unidades habitacionais (casas).

No caso de Vitória da Conquista, o código de obras municipal estabelece coeficientes de permeabilidade (considerados como áreas verdes) baseado no tamanho do terreno a ser edificado. Nos condomínios fechados, essa área é mais fácil de ser computada, visto que ela pode estar diluída nas áreas comuns e de lazer, como calçadas, quadras, entre outros.

Nos condomínios fechados com apartamentos, a relação de densidade (unidades à venda por área do empreendimento) se torna a alternativa comercial viável aos construtores e incorporadores em áreas mais valorizadas da cidade. Dessa forma conseguem vender mais unidades imobiliárias em um terreno com menos extensão territorial localizados em uma área onde o metro quadrado do terreno é bem mais caro.

É relatada por Ribeiro (1997), através das alterações ocorridas no espaço urbano, a evolução das formas de produção habitacional dos cortiços aos condomínios fechados. São analisadas diferentes formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro das últimas décadas do século IX, até o início da década de 90, século XX, em abordagem desde os primeiros ensaios de formação de um mercado de habitações (com a construção de moradias coletivas conhecidas como "cortiços"), até a constituição da moderna empresa incorporadora que hegemoniza as formas de produção da moradia, ao impor um novo padrão de organização do espaço urbano na cidade (que tem nos condomínios fechados de casas ou apartamentos a sua forma mais moderna de produção).

Após a Segunda Guerra Mundial, enquanto nas periferias mantinha-se o padrão da autoconstrução e das favelas, o capital imobiliário expandia seus empreendimentos em direção à zona sul do Rio de Janeiro, com a construção de apartamentos destinados à classe média com alto poder aquisitivo. A partir de 1979, Ribeiro (1997) traz uma significativa mudança na distribuição dos empreendimentos, marcada pelo “transbordamento” da incorporação para bairros considerados suburbanos, assim os custos da construção são barateados, mantendo os anseios da população que procura essa forma de moradia – os condomínios fechados:

Um novo produto é colocado no mercado: o condomínio fechado que pretende reeditar um modo de vida campestre, associativo, protegido, entre iguais, etc. Trata-se de inventar uma nova diferenciação socio-espacial que, produzindo uma obsolescência simbólica, fundamenta uma nova frente de geração de sobrelucros de localização, resolvendo-se assim as dificuldades de expansão criadas no período anterior. Entretanto [...] para este novo momento de acumulação, os capitais de incorporação buscarão um novo padrão de

organização e de práticas: um grupo reduzido de grandes empresas se associam ao pequeno grupo de proprietários da terra para orquestrarem a abertura desta nova fase de expansão (RIBEIRO, 1997, p. 314).

O aparecimento desses tipos de empreendimentos não é recente na América Latina. Svampa (2004) demonstra que, na década de 1920, surgem os primeiros Barrios Cerrados na Venezuela e, em 1930, aparecem também os primeiros espaços residenciais fechados em torno da metrópole de Buenos Aires. No Brasil, os condomínios e loteamentos fechados surgem a partir da década de 1970, mas a produção desse tipo de ocupação é intensificada na próxima década (SALGADO, 2000; MIÑO, 1999; COSTA, 2006).

De acordo com Costa (2006), os condomínios e loteamentos fechados constituem-se como agentes alteradores da configuração das cidades, fragmentando-a e dificultando sua visão como uma totalidade física, social e comunitária. Dessa forma, a cidade não atua como local do encontro e expressão do coletivo, descrevendo a atual configuração como “explosão da cidade como tecido urbano”, que possui áreas industriais, de serviços e residenciais isoladas no campo. Neste ponto, Reis (2006) considera que essas mudanças resultam das transformações sociais geradas pelas novas formas de organização dos processos produtivos. Assim expressa que, nesse modelo de urbanização, a característica mais relevante é a constituição de sociedades em que o modo de viver urbano se estende dispersamente pelo território.

A distribuição das moradias na malha urbana é resultado de complexas articulações sociais, econômicas e físicas, e não somente apenas de determinações do Estado e do capital, conforme afirmou Costa (2006) e reiterou Salgado (2000), quando pontua que os estudos demonstram que os condomínios fechados não se distribuem aleatoriamente no território urbano. Ao contrário, localizam-se periféricamente em relação a áreas mais densas. Isso ocorre porque os terrenos periféricos são mais baratos e menos ocupados, proporcionando aos empreendedores a obtenção de maiores lucros, e aos moradores, lotes ou fração ideal maiores nos condomínios.

Sobre esse ponto, Costa (2006) faz uma importante colocação quando afirma que, no século passado, o pobre era invisibilizado através da distância geográfica, enquanto hoje há uma aproximação física entre classes médias e populares, consagrando um novo padrão de segregação urbana, em que áreas com pouca infraestrutura, distantes e pouco urbanizadas são valorizadas em relação aos bairros centrais.

A difusão dessa forma de moradia está intimamente relacionada ao fato de ser uma forma mais rentável de comercialização do espaço urbano, coletivamente construído. Assim como é responsável pelo adensamento e expansão do território das cidades.

Em Vitória da Conquista, entre 2010-2015, esse modelo habitacional correspondeu a 83% das unidades habitacionais construídas na cidade, segundo a pesquisa Crescimento Urbano – Habitacional, desenvolvida na UESB. Este índice é apontado com base nos alvarás e habite-se emitidos pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista. Esse elevado percentual estimulou e fundamenta a análise correlacionada da expansão urbana, com a localização dos condomínios fechados no espaço urbano de Vitória da Conquista.

3.2 Estratégias imobiliárias de *marketing* e consumo do urbano

O *marketing* é uma das ferramentas utilizadas para que as pessoas escolham condomínios fechados como a forma ideal de morar. Essa é, portanto, uma estratégia imobiliária amplamente utilizada. De acordo com Aragão (2009), as grandes empresas do capital imobiliário possuem departamentos publicitários responsáveis pelo planejamento estratégico com pesquisa de mercado para o lançamento de campanhas de vendas dos produtos lançados. Esse fato ressalta o caráter das habitações como mercadoria.

Ribeiro (1997) discute elementos que demonstram as características da produção e do produto do setor imobiliário, algumas dessas particularidades do produto são facilmente identificadas. Nas palavras de Ribeiro:

Por um lado, a moradia é uma mercadoria imóvel e durável, já que a produção/circulação/consumo realiza-se num mesmo espaço e que sua vida econômica e útil tende a estender-se durante um longo período de tempo. Por outro lado, trata-se de um bem não homogêneo, ou pelo menos cuja uniformização e padronização são problemáticas. É claro que a padronização das mercadorias nunca é perfeita, já que todos os capitalistas num movimento competitivo procuram diferenciar seus produtos no mercado e assim escapar da necessidade de aceitar um preço fixado pelas condições gerais que regulam a produção nos ramos que atuam (RIBEIRO, 1997, p. 80).

Segundo Aragão (2009), o ramo imobiliário produz o que vende, de forma a reproduzir, em suas propagandas, os desejos e as necessidades da população que consumirá esse produto. Dessa forma as empresas destacam pontos-chaves em suas campanhas, de modo a gerar nos indivíduos a sensação de que essa é a melhor forma possível de se morar, criando representações positivas dos seus espaços e os valorizando em relação aos demais. Ou seja, despertam desejos, difundem gostos, modismos e padrões, assim constroem convenções hegemônicas.

Nesse contexto, Caldeira (2006) aborda o lugar de importância que esses empreendedores e as campanhas de *marketing* possuem na construção de tendências urbanas.

Assim ela explica que essas campanhas objetivam atingir a sensibilidade e a fantasia das pessoas, para tal, utilizam da criação de conexões com a população alvo. Por isso, destaca as campanhas publicitárias como bons objetos de estudo para compreender o estilo de vida e os valores das pessoas que escolhem essa forma de morar.

Dessa forma, a produção dos condomínios fechados gera a elaboração de representações sociais que repercutem em todo o espaço urbano, no sentido do reconhecimento do caráter diferenciado e diferenciador desses empreendimentos e de seus consumidores. Isso remete à fala de Bourdieu (1998), quando refere que os locais de moradia, juntamente com sua carga simbólica, qualificam ou desqualificam seus moradores.

Nesse contexto, além da fragmentação material do espaço, há uma fragmentação espacial subjetiva, ao classificar, hierarquizar e valorar os espaços tendo como parâmetro suas significações para diferentes grupos sociais. Além das já citadas barreiras físicas e simbólicas, as próprias configurações materiais e arquitetônicas geram representações de reconhecimento (ou não reconhecimento) e de pertencimento (ou não pertencimento) a esses espaços, assim demarcam sem barreiras formais as distâncias sociais (MAGRINI, 2013).

No caso específico de Vitória da Conquista, destacam-se exemplos de *marketing* de empresas que atuam no mercado da construção de espaços residenciais fechados. A Gráfico Empreendimentos lançou, em 2021, uma campanha a respeito de um condomínio fechado de casas, que, mediante peças de propaganda, ressaltam a ideia de que o consumo do seu empreendimento é uma solução de fuga ao caos urbano. A Figura 1 apresenta um dos materiais da campanha.

Neste exemplo, podem ser observados alguns pontos tratados anteriormente no estudo. Nas áreas, grifadas em vermelho, da Figura 1, percebe-se o oferecimento de áreas de lazer dentro do próprio espaço residencial, proporcionando o isolamento destes moradores do espaço urbano e da realidade que os rodeia, visto que o próprio condomínio oferece espaços para socialização e realização de atividades físicas, como uma pista de *cooper*.

Os destaques em vermelho ressaltam a propaganda referente da segurança, uma questão de grande relevância para a expansão dessa forma de moradia, posto que, conforme discutido, é vista pela população como uma eficiente forma de se proteger da violência urbana em crescente evolução. Além disso é frisada a questão da infraestrutura, outro ponto importante na escolha dessa forma de moradia, visto que o sucateamento das vias públicas, sobretudo em áreas mais afastadas das áreas centrais da malha urbana, é uma realidade na maior parte das cidades brasileiras e também em Vitória da Conquista. Assim, além da infraestrutura dentro do próprio condomínio fechado, em muitos casos, há a otimização das vias públicas ao entorno, como

destacado em “com acesso totalmente pavimentado e rótulas muito bem sinalizadas”.

Figura 1 - Propaganda sobre Residencial VOG Primavera, na cidade de Vitória da Conquista – BA

SOBRE O EMPREENDIMENTO

O primeiro empreendimento de casas que a Gráfico implantou em Vitória da Conquista. O VOG primavera foi uma aposta visionária. Nasceu da necessidade de atender aqueles clientes que queriam ser VOG mas não queriam morar em apartamentos. Foi surpreendente para o mercado imobiliário da região, todo complexo de lazer de um VOG, com bastante espaço dentro do condomínio para inteiração entre os condôminos, para as crianças se divertirem em um ambiente totalmente seguro e bem localizado, finalmente o VOG agora é casa.

Casas que atendem a todas as famílias, com opções de 02 e 03 quartos com suíte, ruas bem planejadas e sinalizadas e inclusive para a prática do cooper. O Primavera fica a poucos metros do Condomínio Alphaville e próximo a UESB, com acesso totalmente pavimentado e com rótulas muito bem sinalizadas.

O sucesso do Primavera logo o fez ganhar vizinhos da família VOG, vieram o VOG Fiori e o VOG Allegro, o que faz desse conjunto de empreendimentos ser conhecido na cidade como o bairro dos VOG's. O VOG Primavera, a realização do sonho de morar em uma casa. E o melhor, ela é VOG.

f G+ t

Fonte: Gráfico Empreendimentos (2021), modificado pela autora.

Outra estratégia de *marketing* utilizada pelas empresas incorporadoras imobiliárias em Vitória da Conquista pode ser verificada na Figura 1. Nesse anúncio é destacado um aspecto especial, com a formação de uma rua apenas com condomínios fechados, apelidada como “Bairro dos VOGs”, vendida como a ideia de uma segurança ampliada, devido ao isolamento ainda maior da dinâmica do espaço urbano.

A Figura 2 apresenta uma peça de propaganda da VCA Construtora. Nesta campanha publicitária, observa-se o mesmo apelo pela segurança citado na Figura 1. É possível inferir ainda que o público alvo deste residencial é elitizado, tendo em vista os demais pontos abordados, como a localização privilegiada e valorizada.

As características arquitetônicas do empreendimento citadas na propaganda – “dignos de um duque e uma duquesa” ilustram, na propaganda, o fato trazido por Magrini (2013) no que tange às representações de reconhecimento e pertencimento, visto que claramente foi imposta, apenas com um texto de quatro parágrafos, uma barreira social, na qual grupos compreendem que não fazem parte desse espaço. Cabe também destacar outro forte elemento segregacionista descrito na propaganda: “duas entradas, social e de serviço, garantindo **privacidade e funcionalidade**” (grifos nosso).

Outro ponto presente nessa propaganda ilustrada na Figura 2 está no parágrafo destacado, que demonstra a possibilidade de um quase total isolamento do espaço urbano pelo morador, visto que dentro dos muros do próprio condomínio já são disponibilizadas atividades a serem vivenciadas sem a necessidade de compartilhar experiências extramuros. Por um lado, pode ser visto como maior segurança, no entanto, pode ser mais uma nuance da segregação socioespacial.

Figura 2 - Propaganda sobre o condomínio fechado Duque Residence, na cidade de Vitória da Conquista – BA

DUQUE RESIDENCE
SUA PRÓXIMA CONQUISTA

Condomínio de casas soltas, com 3 suítes, em localização privilegiada, próximo aos melhores shoppings da cidade e em local valorizado pelo mercado imobiliário, o bairro da Boa Vista.

Seus atributos são dignos de um Duque e Duquesa; todas as unidades vem com fechadura eletrônica, reforçando o conceito de quem busca mais qualidade de vida, sem perder de vista a beleza e segurança. As casas tem telhado embutido, duas vagas de garagem independentes, duas entradas, social e de serviço, garantindo privacidade e funcionalidade.

O Condomínio ainda conta com quadra poliesportiva, academia completa, salão de jogos equipado, quadra de squash, piscina semiolímpica com sauna integrada, e uma fonte para adornar ainda mais esta riquíssima e completa área de lazer com dois pavimentos.

As unidades do Duque Residence tem 80m² de área construída mais quintal com até 76m² e recuo na parte frontal. É oferecido a você por R\$279mil, com financiamento pela caixa econômica federal e a possibilidade de utilizar do saldo do seu FGTS.

Fonte: VCA Construtora (2021), modificado pela autora.

O discurso publicitário passa a ideia de que esses espaços fechados são a solução para os problemas enfrentados pelos espaços públicos da cidade, que resultará no aumento da produção dos condomínios fechados. Com isso, é possível observar uma mudança na dinâmica do espaço habitado pelos indivíduos que mudam os seus hábitos cotidianos quando percebem o meio em que vivem.

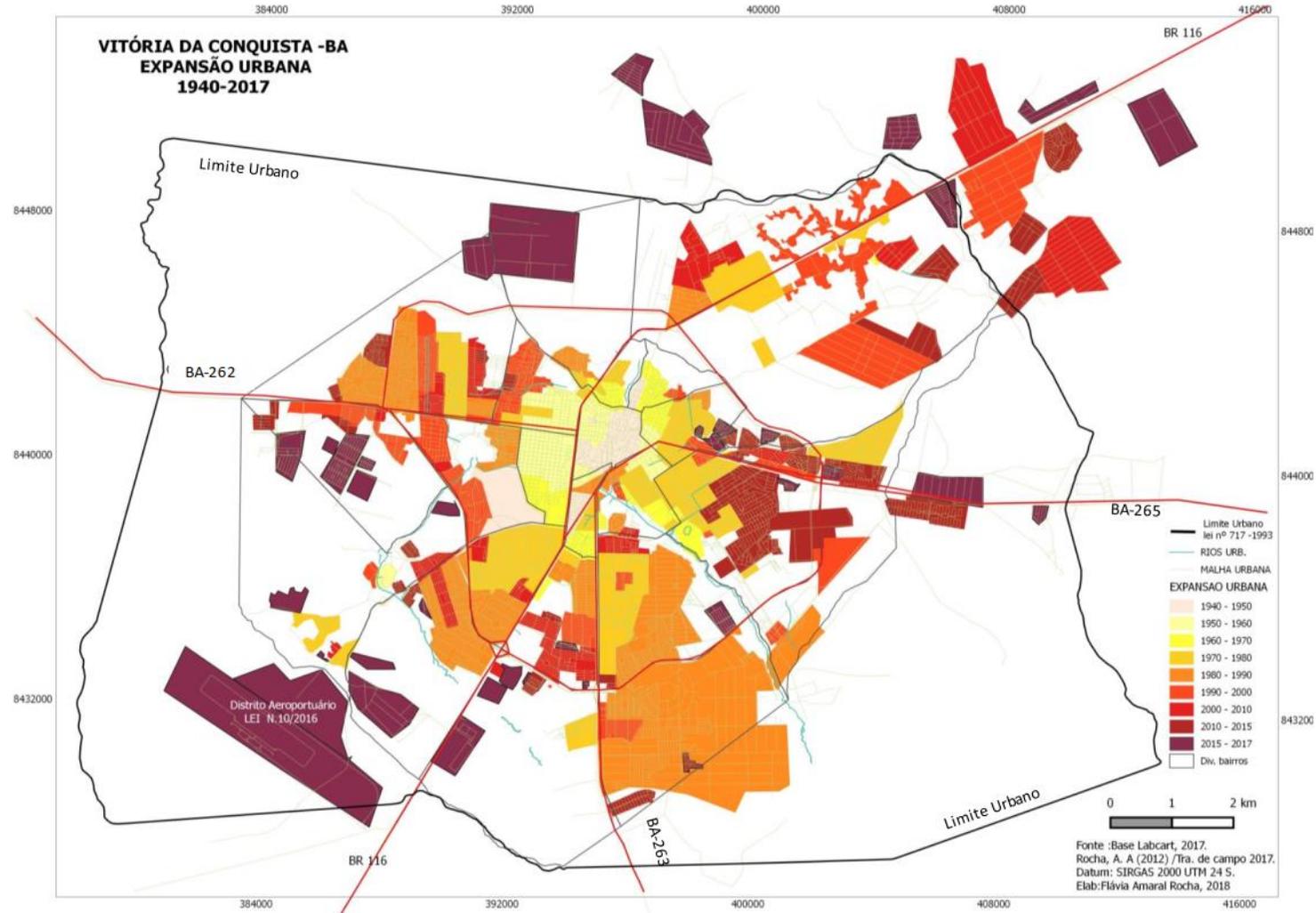
Os processos recentes de expansão de empreendimentos residenciais, nas cidades, como no caso de Vitória da Conquista, indicam alterações profundas nas formas e no conteúdo do processo de produção do espaço urbano, uma vez que a forma (casa, apartamento ou lote) das unidades habitacionais dos empreendimentos residenciais e o padrão das residências dependem

muito da faixa de renda do público-alvo e do valor dos terrenos em cada área da cidade. Ao identificar os grupos econômicos, os incorporadores imobiliários utilizam de estratégias de *marketing* que estimulam o consumo de cada área da cidade. Usam estratégias econômicas e espaciais, estabelecem suas lógicas de atuação que conformam e resultam no que é aqui denominado como “vetores de expansão e valorização imobiliária”.

O termo “vetor” foi escolhido pois é possível perceber que tais processos têm sentido e direção claros, determinados estrategicamente pelos agentes imobiliários e o Estado. Essa expansão urbana pode ser verificada na Mapa 2, que apresenta o mapa de expansão urbana de Vitória da Conquista.

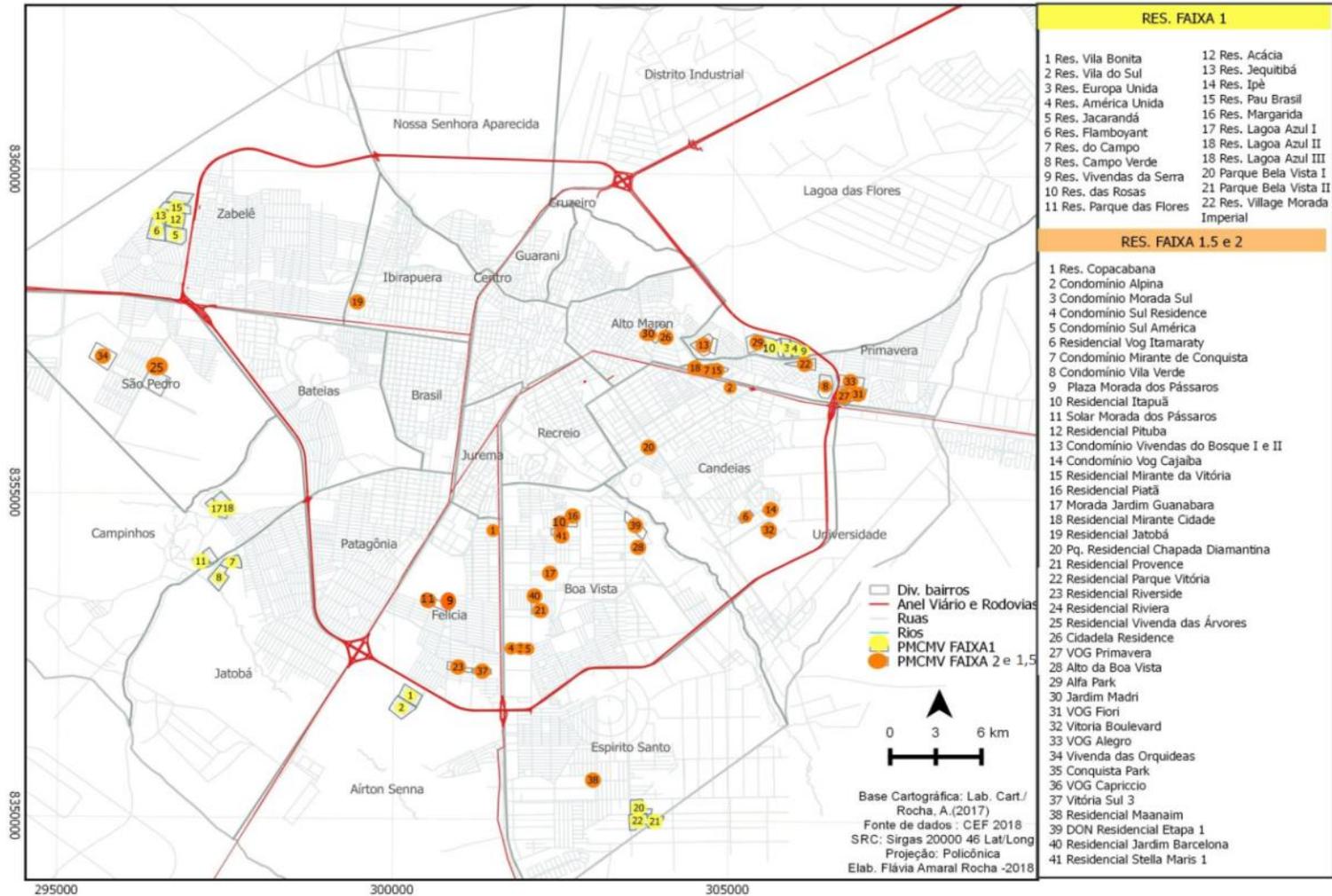
Desde 2009, percebe-se uma relação entre a expansão urbana em Vitória da Conquista influenciada por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, que incentiva a realização da compra da casa própria, como tentativa de diminuir o déficit habitacional e proporcionar a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos brasileiros. A Mapa 3 localiza os empreendimentos financiados por esse programa e revela que a expansão do perímetro urbano de Vitória da Conquista acontece de forma estratégica pensada em determinadas direções, como pode ser observado na Mapa 3 e comparado com a Mapa 2.

Mapa 2 - Expansão Urbana de Vitória da Conquista - BA 1940 - 2017



Fonte: Rocha (2018).

Mapa 3 - Espacialização dos Residenciais Minha Casa Minha Vida, Faixas 1,1.5 e 2 em Vitória da Conquista – BA, 2017



Fonte: Rocha (2018).

As estratégias de atuação dos agentes incorporadores imobiliários resultam em uma “valorização” seletiva e intencional de algumas áreas da cidade. Tal “valorização” (que não é espontânea, e sim produzida), além de possuir uma direção clara na cidade analisada, articula a incorporação de terras ao tecido urbano e lhe conferem um conteúdo diferenciado e seletivo quando comparados a outras áreas e bairros. É possível corroborar com a afirmação ao analisar a Figura 3, que apresenta uma peça de propaganda da VCA Construtora, e a Figura 4, que apresenta uma peça de propaganda da Gráfico Empreendimentos.

Figura 3 - Propaganda sobre residencial Conde 3, na cidade de Vitória da Conquista – BA

CONDE 3

Em agosto de 2020 a VCA lançou o Conde Residencial e o resultado foi o empreendimento 100% vendido em apenas uma semana. Aproveitando a hype dos eventos online, as primeiras 375 casas venderam tão rápido que a Construtora lançou o CONDE 2: ao lado e com os mesmos atributos do primeiro, com menos casas e condições de financiamento diferenciadas.

Menos de um ano depois, a Incorporadora já disponibiliza a terceira oportunidade de adquirir este sucesso absoluto de venda.

O Conde 3 é o condomínio de casas soltas de 3/4 com controle por comando de voz da VCA Construtora. Localizada no maior vetor de crescimento da cidade, em frente ao Alphaville 2, próximo da pista da ba-262 – estrada da barra, há apenas 10 minutos da Av. Olívia Flores.

Conta com financiamento direto com a VCA em 132x, sem burocracia!

Chegou a hora de protagonizar sua própria história! Fale agora mesmo com um corretor online pelo 77 3025-1212 ou vá até a nova loja da VCA na Av. Olívia Flores 1265, ao lado do GBarbosa, no mesmo prédio da academia SmartFit.

Conde 3 é da VCA.

Fonte: VCA Construtora (2022), modificado pela autora.

Figura 4 - Propaganda sobre residencial VOG Allegro, na cidade de Vitória da Conquista – BA

SOBRE O EMPREENHIMENTO

Esse é segundo empreendimento de casas que a Gráfico disponibiliza para Vitória da Conquista e Região. O VOG Allegro está totalmente pronto para morar e morar muito bem, além de contar com excelente parque de lazer, com piscina com deck molhado, churrasqueira, quadra poliesportiva, salão de jogos, academia ao ar livre, parque Infantil, e todo esse complexo já conta com energia solar o que faz do seu custo de condomínio ser um dos mais em conta entre os outros empreendimentos do seu porte.

São casas de 02 e 03 quartos com suíte em um dos bairros que mais crescem e se valorizam na cidade, ficando a poucos metros do Condomínio Alphaville e próximo a UESB, com acesso totalmente pavimentado e com rótulas muito bem sinalizadas.

O Allegro tem como vizinhos o VOG Fiori e o VOG Primavera.
O VOG Allegro é prático e aconchegante, onde a felicidade faz sua morada.

Fonte: Gráfico Empreendimentos (2022), modificado pela autora.

Após a análise das Figuras 3 e 4, é possível perceber a estratégia utilizada pelo *Marketing* para vender empreendimentos situados em uma determinada área da cidade, que tem sido de interesse das construtoras atuantes em Vitória da Conquista. Isso ocorre pois ainda existem terrenos extensos e pouco adensamento populacional. Por essas áreas estarem localizadas às margens do anel viário da cidade, elas possuem um grande potencial de expansão e valorização.

Pode-se afirmar, com base nos destaques das propagandas das Figuras 3 e 4 dos empreendimentos, que há uma valorização das amenidades espacialmente construídas: próximo a UESB; a Rodovia - BA 262 e uma vizinhança elitizada, portanto, privilegiada e diferencial. Além disso, é possível fazer uma relação com a tipologia (casa ou apartamento) dos empreendimentos que estão localizados em áreas com a especulação imobiliária mais elevada e os empreendimentos localizados em áreas mais afastadas do centro da cidade (principalmente no vetor de crescimento da BA 262).

Por possuírem terrenos mais baratos, nas áreas com potencial de expansão urbana, são oferecidos empreendimentos com maior extensão territorial, geralmente condomínios de casas, o que demonstra que a densidade populacional desses condomínios é menor em relação aos localizados em áreas mais valorizadas da cidade.

As Figuras 5 e 6 expõem a propaganda de condomínios localizados em uma área valorizada na cidade, com um maior número de unidades habitacionais, de tamanho reduzidos, e verticalizados (“apartamentos no primeiro andar”). Na Figura 5, a propaganda utiliza um apelo a um novo atributo, como a tecnologia e a automação, presentes na “fechadura eletrônica.

Figura 5 - Propaganda sobre residencial VOG Allegro, na cidade de Vitória da Conquista – BA

Apartamento - DONA OLIVIA BOULEVARD

Apartamentos de 03 quartos, sendo 01 suíte, quintal, área de lazer completa (padrão dona Olívia), 2 vagas de garagem, fechadura eletrônica, academia completa, piscina com raia semiolímpica.

Situado no melhor e mais valorizado bairro residencial da cidade, o bairro candeias, na região que compreende a avenida Olívia flores, este empreendimento está colado ao Boulevard Shopping. A localização é vizinha ao futuro Parque da Cidade, área bastante arborizada, projetada para prática de atividades físicas, com paisagismo e contato com a natureza.

Temos duas unidades disponível, térreo e primeiro andar.

Térreo: Área privativa 69,05 m, área extra 18,12 m, valor 340 mil.
Primeiro andar: Área privativa 67.29m², valor 320 mil.

Entregue em setembro de 2022.

Fonte: Imobiliária Sales (2022).

Figura 6 - Propaganda sobre o residencial Dona Olívia na cidade de Vitória da Conquista – BA

DONA OLÍVIA
VOCE MERECE

<p>O DONa Olívia Residencial possui infraestrutura completa e áreas de lazer exclusivas para o seu segmento. Localizada a alguns passos da Av. Olívia Flores, você terá a facilidade de ir a pé para o Boulevard Shopping, colégios, supermercados, UFBA e UESB, e muitos outros serviços. Com o inovador conceito duo residence, a estrutura do condomínio apresenta casas com quintal no térreo e apartamentos no primeiro andar. As áreas externas são um regalo para os olhos e repletas de opções de lazer. Luxo por um preço justo.</p>	<p>Piscina adulto com 25 m de comprimento, piscina infantil e cabine aquecida para relaxamento. Salão de Festas totalmente mobiliado e 04 Quiosques harmoniosos com área espaçosa e ambiente arejado para entretenimento com familiares e amigos. Parque infantil com toda estrutura, segurança e diversão que a sua família precisa. Academia com equipamentos modernos e fachada personalizada de vidro com visão para rua, e ainda área verde e pergolado zen para os seus momentos de descanso.</p>
---	---

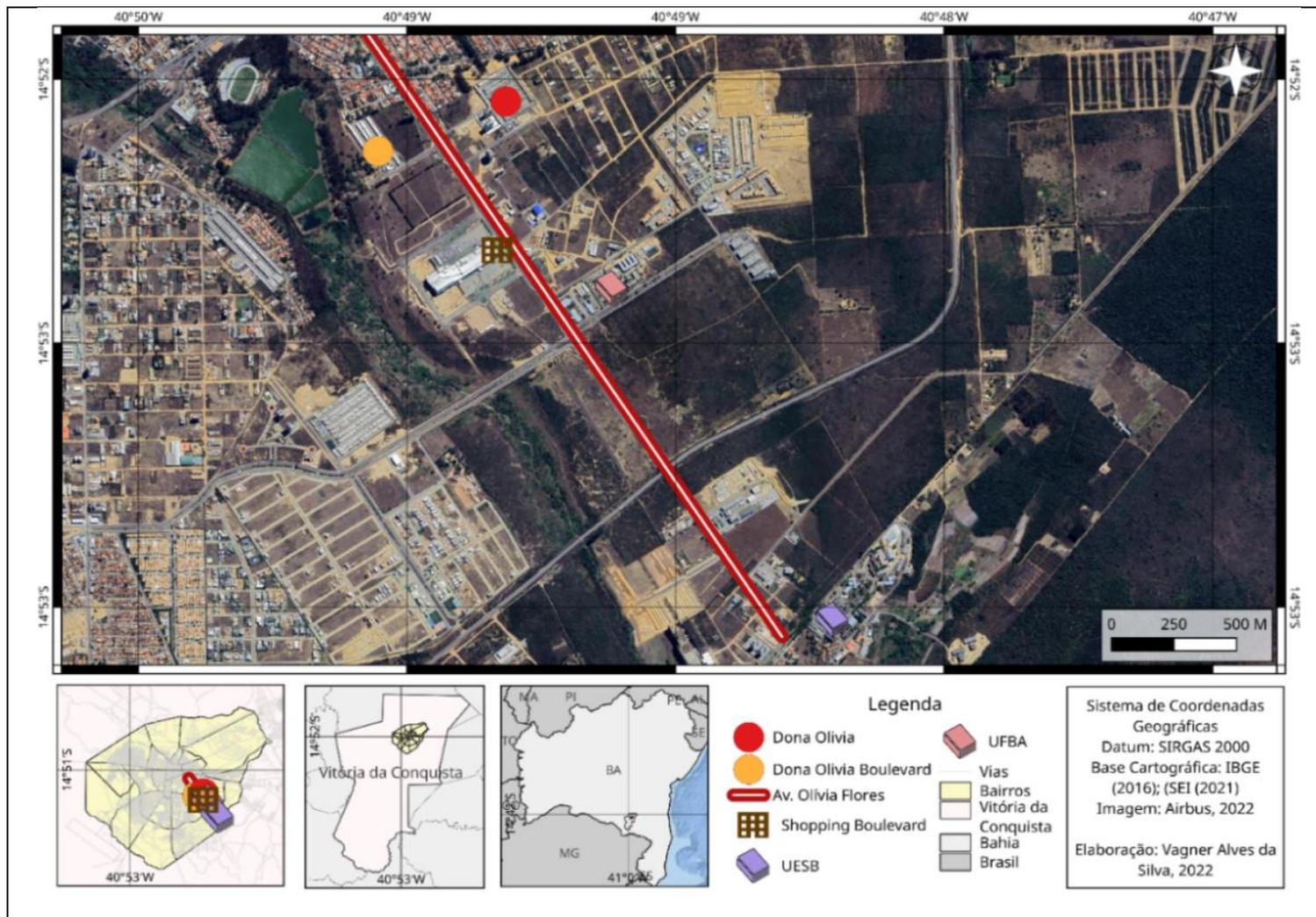
Fonte: VCA construtora (2022).

Ademais, as Figuras 5 e 6 apresentam estratégias de *marketing* que valorizam amenidades naturais (“experiência de contato direto com a natureza [...]”) e construídas, destacando a ampla oferta de lazer interno e bens e serviços ao alcance de todos os moradores: universidades, escolas, supermercados e *Shopping Center*. É possível corroborar com a afirmação supracitada ao analisar o Mapa 4, o mapa de localização dos empreendimentos Dona Olívia, que revela que a áreas onde estão localizados os condomínios é realmente uma área valorizada e, por isso, oferece algumas comodidades e *status* aos compradores.

Além disso, é possível fazer uma relação da Figura 6 com o mapa 4, pois os agentes imobiliários vendem “o Luxo por um preço justo”, quando incorporam diferenciais ao seu empreendimento, não só pelo tamanho das unidades habitacionais, mas pela sua localização privilegiada e sua proximidade com aparelhos públicos e privados importantes na cidade.

Ao relacionar as peças de publicidade (Figuras 5 e 6) e a Carta Imagem 1, é importante também recorrer-se à ideia do vetor para sublinhar que esses recentes processos de expansão do tecido urbano possuem sua concepção e origem diretamente associados aos interesses de determinados agentes imobiliários. A implantação desses empreendimentos, como o *Shopping* e a Universidade, torna-se um dos fatores que valorizam a área e atraem a iniciativa privada a investir em habitação para uma classe média alta na região.

Carta Imagem 1 - Localização dos empreendimentos Dona Olívia na cidade de Vitória da Conquista



Fonte: Dados da pesquisa.

Dessa maneira é possível perceber que a confecção das peças de propaganda utilizou alguns elementos, mesmo que exteriores, para valorizar o seu produto. O destaque dado para a presença de pontos comerciais e de ensino próximos, assim como à possibilidade de um trânsito mais facilitado, devido a grandes rotas de escoamento da cidade, e a presença de espaços naturais, contam como atrativos para a obtenção de unidades por gerar uma valorização dessas regiões, além de conferir *status*. O *marketing* também se apoia na infraestrutura própria, em alguns casos, com inovações tecnológicas, como forma de ressaltar a segurança desejada pelos seus condôminos. Com isso tornam-se uma opção mais desejada por quem procura esse tipo de serviço

3.3 Financeirização da habitação e construção do espaço urbano

Protagonista nos debates acadêmicos nos últimos anos sobre o tema da financeirização, Aalbers (2015), a define como elástica:

A crescente dominância de agentes, mercados, práticas, métricas e narrativas financeiras, nas múltiplas escalas, o que tem gerado uma transformação estrutural das economias, das corporações (incluindo instituições financeiras), dos Estados e das famílias (AALBERS, 2015, p 214, tradução nossa).

Ao compreender essa definição, é possível perceber a abrangência que tem o processo de financeirização, que movimenta diversas escalas, agentes financeiros e não financeiros (sejam eles públicos ou privados), práticas (materiais e discursivas), institucionalidades na transformação das economias, das corporações e da própria vida cotidiana.

Atualmente, alguns autores alertam para uma tendência de banalização do uso do termo “financeirização”. Christophers (2015) destaca a importância de se buscar um conceito mais preciso para que, assim, essa categoria possa de fato exercer algum papel explicativo relevante. As formulações teóricas sobre a financeirização no capitalismo contemporâneo têm como denominador comum o reconhecimento de uma influência crescente do assim chamado "capital financeiro" na organização dos processos econômicos e sociais. No entanto nem sempre se preocupam em construir reflexões sobre o que caracterizaria, em sua essência, o "capital financeiro", quais seriam suas especificidades, o que o diferenciaria de outras formas de capital e como ele se entrelaça com outras dimensões ou circuitos da economia, do Estado e da vida social.

Além disso, com essa conceituação, podemos abordar o processo de financeirização de

diversas formas. A primeira vertente tem raiz no marxismo - por intermédio de autores como Hilferding, mas conta também com trabalhos desenvolvidos na tradição da escola de regulação, por intermédio de autores como Boyer, Chesnais, já no pós keynesianismo tem se Minsky e na teoria política de relações internacionais, Helleiner (CHRISTOPHERS, 2015).

Mesmo com as diferenças entre os autores, a linha de pesquisa prioriza as grandes transformações macroestruturais que ocorreram no sistema de acumulação e no de regulação (a atuação do Estado nas múltiplas escalas, a relação salarial, o regime monetário, as formas de competição e de inserção no sistema internacional).

O campo da economia política aqui discutido apresenta desdobramentos em diversas direções, como nos debates sobre globalização e neoliberalismo, e não implica exclusivamente em abordagens sobre a financeirização. Os conceitos mais comumente presentes nessa tradição e relevantes para este trabalho são: a existência de um regime de *finance led growth*, a penetração do capital a juros e do rentismo em diversas esferas da vida econômica e social ou a observância de lucros cada vez maiores através de canais financeiros em detrimento da produção e do comércio.

Tais conceitos fazem parte de duas correntes distintas, representadas por economistas liberais e keynesianos, que defendem de forma diferente a atuação do estado na economia. Para os liberais, o Estado não é eficiente e deve intervir somente nas suas funções básicas, como exemplo, fiscalizar e garantir o direito à propriedade, além disso apoiam a ideia de que o mercado deve se auto regular, que as forças de mercado se ajustam através da mão invisível. Já para a corrente keynesiana, o estado deve intervir na economia através de políticas fiscais. Essa afirma que o Estado tem o papel de levar à população os serviços básicos que não são de interesse do setor privado. Tal política, de acordo com o que defendem os economistas keynesianos, deve ser utilizada para atrair investimentos, promover o desenvolvimento e a geração de empregos. No caso dessa pesquisa, essa política atua no propósito principal dos programas de financiamento da casa própria, conseqüentemente na diminuição do déficit habitacional.

Segundo Maricato (2015), a retomada da visão empresarial da política habitacional, com a finalidade explícita de enfrentamento à crise econômica de 2008, foi determinante não só para a construção de novas casas, mas também pelo *boom* imobiliário ocorrido no Brasil. Houve a contribuição também para o aumento do preço da terra, que resultou no deslocamento da população pobre em direção à periferia, além do espraiamento das cidades. Ferreira (2015) define o Programa Minha Casa Minha Vida como um programa de financiamento, e não uma política urbana e habitacional, focado, portanto, no lucro do setor imobiliário e das construtoras,

mas distante do interesse público.

A hipótese de Ferreira (2015) é de que os empreendimentos produzidos tenham atendido ao mercado de capitais, reafirmando a lógica do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) enquanto programa de financiamento, focado no lucro do setor imobiliário e das construtoras, ao passo que acentua a segregação socioespacial.

O Programa Minha Casa Minha Vida, criado em 2009, foi elaborado sob a liderança da Casa Civil e do Ministério da Fazenda, promovendo “[...] um diálogo direto com representantes da construção, e sem a participação popular [...]” (FIX, 2011, p. 140). O pacote proposto direcionava os recursos para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para o qual o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Orçamento Geral da União (OGU) tornaram-se as fontes de financiamento. Segundo Fix (2011), o Programa MCMV carrega a lógica do Banco Nacional da Habitação (BNH), em que a habitação é tratada como mercadoria a ser produzida em modelos capitalistas, favorecendo, especialmente, as grandes empresas que passaram a atuar no “segmento econômico” (faixas de quatro a dez salários-mínimos).

O espraiamento urbano, a segregação socioespacial, a consolidação de grandes vazios urbanos, os bairros monofuncionais, a formação de áreas isoladas ou desarticuladas da malha urbana, sem diversidade de usos e grupos sociais, caracterizam um padrão de produção de cidades que já se mostrou insustentável do ponto de vista ambiental, econômico e social (FERREIRA, 2012).

Para Maricato (2013), o problema da moradia persiste por estar vinculado a um pedaço de solo que se valoriza de acordo com os atributos do entorno, estando relacionado então à renda da terra. De acordo com Ferreira (2015), a ordem fundiária e urbana vigente não foi alterada pelo Programa MCMV. A lógica de produzir segregação e desigualdade permanece. Segundo o autor, a negação do direito à cidade e a responsabilidade pelo impacto urbano-ambiental passam pelas construtoras, mas é, essencialmente, culpa dos governos locais, responsáveis pelas políticas territorial, urbana e habitacional, capazes de “[...] alterar o equilíbrio de forças políticas, de enfrentar de fato a desigualdade socioespacial e mexer no poder dos proprietários fundiários e das elites urbanas [...]” (FERREIRA, 2015, p. 8).

Embora o problema habitacional no Brasil demonstre a dependência dos municípios em relação aos recursos do Governo Federal, é necessário retomar alternativas baseadas no fortalecimento da gestão pública, na autogestão, individual ou coletiva, e na produção de habitação de interesse social. Há de se pensar arranjos que preveem a melhoria de habitação e núcleos existentes, como discutem as assessorias técnicas nos movimentos de moradia, uma vez que o financiamento dessas melhorias atendeu a uma demanda muito maior do que aquela

por empreendimentos novos.

É preciso fortalecer a discussão na proposta de ocupação de imóveis construídos vagos, para que se cumpra a função social da propriedade, uma vez que muitas vezes são unidades providas de infraestrutura completa, como ressaltam Fix e Arantes (2009). A financeirização do espaço urbano aparece como um “[...] rearranjo escalar que articula, de forma inédita, as escalas global e local no cerne do processo de urbanização, com todas as tensões e contradições que esse processo engendra [...]” (SANFELICI, 2013, p. 43), evidenciando o triunfo dos mercados nessa nova ordem global e a posição do Estado como servo das corporações multinacionais (SANTOS, 1996).

4 PROCESSO DE ESPACIALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS EM VITÓRIA DA CONQUISTA

Situada no interior do Estado da Bahia, Vitória da Conquista possui um importante papel de eixo de circulação no estado e entre as regiões nordeste e centro-sul do país (FERRAZ, 2001). É considerada, atualmente, a terceira maior cidade da Bahia. Esta pesquisa examinou a expansão dos loteamentos fechados na área urbana de Vitória da Conquista - Bahia, através das manifestações socioespaciais da dinâmica geográfica, tais como a incorporação de espaços de segregação resultantes dos diversos agenciamentos do capital imobiliário e do Estado e da demanda social por habitação, que resultam na construção de espaços residenciais fechados como uma das possibilidades de atendimento a essa demanda.

Ferraz (2001) observa que, no caso particular de Vitória da Conquista, a abertura de condomínios fechados, em especial de loteamentos, tem possibilitado transformações significativas na produção do espaço, especialmente na relação desses espaços com o aumento cada vez mais acentuado da malha urbana. Ainda de acordo com Ferraz (2001), agentes imobiliários e modificações econômicas, políticas e sociais atuaram na transformação do espaço urbano conquistense entre 1977 e 1996. Segundo a autora,

[...] no mercado imobiliário privado de Vitória da Conquista, os principais agentes responsáveis pela produção de loteamentos são os proprietários-loteadores, os incorporadores particulares e as empresas incorporadoras. São os propósitos dos loteadores que vão definindo a configuração territorial de Vitória da Conquista. As suas vontades vão definindo os 'bairros de ricos' e os 'bairros de pobres' da cidade, na medida em que determinam os valores e tamanhos dos lotes, dependendo da sua localização, isto é, proximidade com loteamentos já estabelecidos (FERRAZ, 2001, p. 99).

Com o potencial crescimento da cidade, ao final da década de 1960, as terras da Fazenda Candeias começaram a ser loteadas, pela sua proximidade do núcleo urbano de Vitória da Conquista, assim houve a criação do Parque Candeias I, com 1380 lotes. Além dos lotes, foram realizados negócios com empresas construtoras, com a implementação dos conjuntos habitacionais BNH, Urbis I, Inocoop I e II e Morada do Bem Querere. Depois esse loteamento foi estendido com o Parque Candeias II e encerraram-se os loteamentos de Jorge Teixeira, por não se tratar mais de uma atividade de interesse para o empreendedor e sucessivamente para os seus herdeiros. Isso demonstra que não havia definição no padrão de produção para o proprietário-locador, que agia conforme as necessidades impostas pelos mercados imobiliário e financeiro, vontade própria e interesses particulares, voltados à acumulação do capital

(FERRAZ, 2001).

Os loteamentos que hoje se referem ao bairro Jurema, Patagônia, Kadija, Senhorinha Cairo e Miro Cairo, localizados na zona oeste da cidade, foram instituídos pela empresa Cairo Ramos e Cia, destinados a uma população de baixa renda. Esses eram empreendimentos lançados sem infraestrutura, “encarada como um modo de facilitar a aquisição de moradia por aqueles de poucos recursos financeiros” (FERRAZ, 2001, p. 104).

Conforme Veiga, Veiga e Matta (2013, s.p.), entre 1980 e 2015, “a expansão da malha urbana de Vitória da Conquista foi tímida, as construções destinadas à habitação de mercado foram graduais ao longo dos anos e em pequena escala”. Neste momento, as áreas já loteadas foram adensadas com construções residenciais de pequeno porte, sobretudo por edifícios de 3 a 6 andares. Observou-se na cidade um movimento semelhante ao cenário nacional de fortalecimento das ações municipais, que passou a atender com recursos próprios a população de baixo poder aquisitivo, dando origem a loteamentos populares, como o Vila América.

No final da década de 1970 foi implantado, na cidade, o Loteamento Caminho do Parque, localizado às margens da atual avenida Luiz Eduardo Magalhães, inicialmente pensado como loteamento inserido na malha urbana pré-existente e sem restrição de acesso, com lotes acima de 1000m², destinados a famílias com altos rendimentos. Contudo apresenta atualmente características de condomínio fechado, com restrições e controle de acesso. Desde a sua implantação, diferentes formas de restrição ao seu acesso foram realizadas entre esse empreendimento e a cidade. Inicialmente foi construído um muro que separa o Caminho do Parque de outra área do bairro Recreio, conhecida popularmente por “Calango Nú”, ocupada por uma população de classe média baixa. Posteriormente, todo o loteamento foi murado e foi instalada uma guarita que controla o acesso. Hoje, o loteamento se tornou condomínio fechado com acesso livre aos seus moradores, ou para aqueles por eles autorizados. Esse processo ocorreu para adequar-se às demandas dos seus moradores e carece uma pesquisa específica.

Entre 2010 e 2015, formações habitacionais distantes da malha urbana consolidada começam a ser observados, sobretudo após o anel rodoviário e em distritos do município, como exemplificam Veiga, Veiga e Matta (2013). Portal do Sol, Verana Reserva Imperial, Horto e Lago Premier, Haras Residence, Campus Vivant, entre outros. Esses empreendimentos implantados em zona rural, com características diferenciadas do seu entorno, são destinados à população de classes sociais mais altas, “condomínios internamente urbanizados, inseridos em áreas rurais” (VEIGA; VEIGA; MATTA, 2013, s.p.). Os autores complementam,

Posto isso, se observa mais uma vez, áreas distantes da malha urbana sendo alvo da especulação imobiliária que ao implantar as “ilhas urbanas”, desta vez destinada a parcela solvente da população, promove em longo prazo, a valorização das áreas rurais de sítios e fazendas, grandes extensões de terras, localizadas entre esses empreendimentos habitacionais e o núcleo urbano da cidade (VEIGA; VEIGA; MATTA, 2013, s.p.).

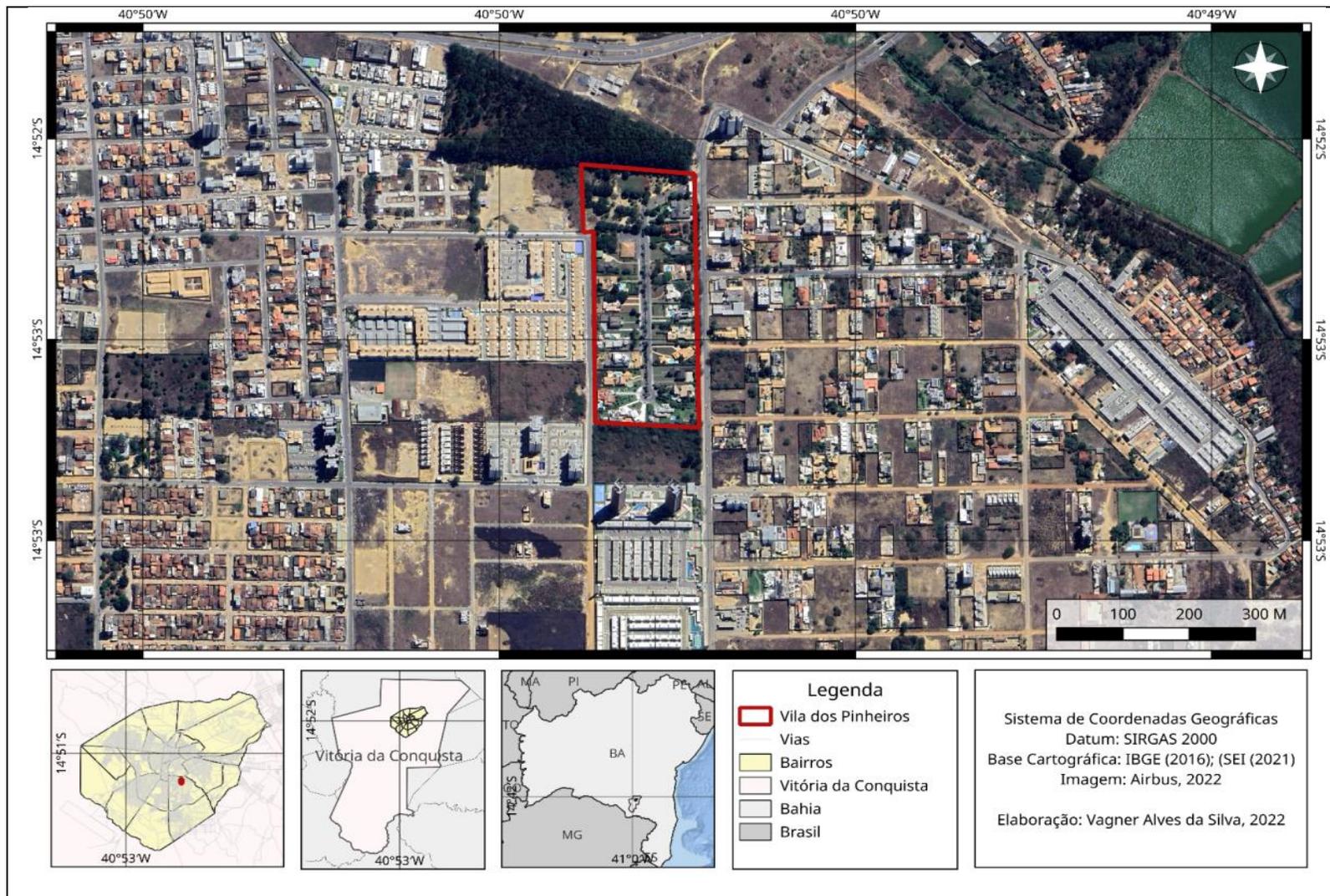
Nas cidades médias [como Vitória da Conquista], o processo de fragmentação socioespacial ainda está em constituição, tanto do ponto de vista material concreto, quanto das suas dimensões mais subjetivas, e isso é percebido na forma como se expressam as práticas espaciais e os valores que realizam, revelam e conduzem a vida urbana (GÓES; SPÓSITO, 2014).

4.1 Vitória da Conquista e os condomínios fechados (1985 – 2022)

O modelo habitacional de condomínio fechado está presente no consciente coletivo da população conquistense de classe média e média alta desde a década de 1980. Um exemplo que marca o início desse modelo de empreendimento na cidade é o Condomínio Vila dos Pinheiros, implantado em 1985, localizado na avenida Gilenilda Alves, Bairro Boa Vista, condomínio fechado onde foram comercializados lotes acima de 1000 m², no qual cada proprietário constrói a sua casa de acordo com seu projeto e tem direito a uma área de lazer comum.

A Carta Imagem 2 localiza esse empreendimento e revela o condomínio formado por casas soltas de alto padrão, com diferentes estruturas arquitetônicas. Nas áreas de entorno verifica-se uma série de condomínios pequenos, em sua maioria tendo apartamentos como a unidade comercializada e uma restrita área comum compartilhada entre os condôminos. Alguns não ofereciam o serviço de guarita, não possuíam áreas de lazer incorporadas, com isso reduziram as áreas comuns apenas à circulação vertical das escadas e elevadores de acesso aos apartamentos.

Carta Imagem 2 - Localização do Condomínio Vila dos Pinheiros



Fonte: Dados da pesquisa.

No período entre a década de 90 do século XX e os anos 2000, esses espaços residenciais fechados consolidaram a organização social desse modelo habitacional na cidade e influenciaram a ocupação do entorno, como pode ser verificado na Figura 7, que apresenta o Condomínio Vila dos Pinheiros e seu entorno, no ano de 2003.

Figura 7 - Imagem de satélite do Condomínio Vila dos Pinheiros, bairro Boa Vista, Vitória da Conquista, 2003.

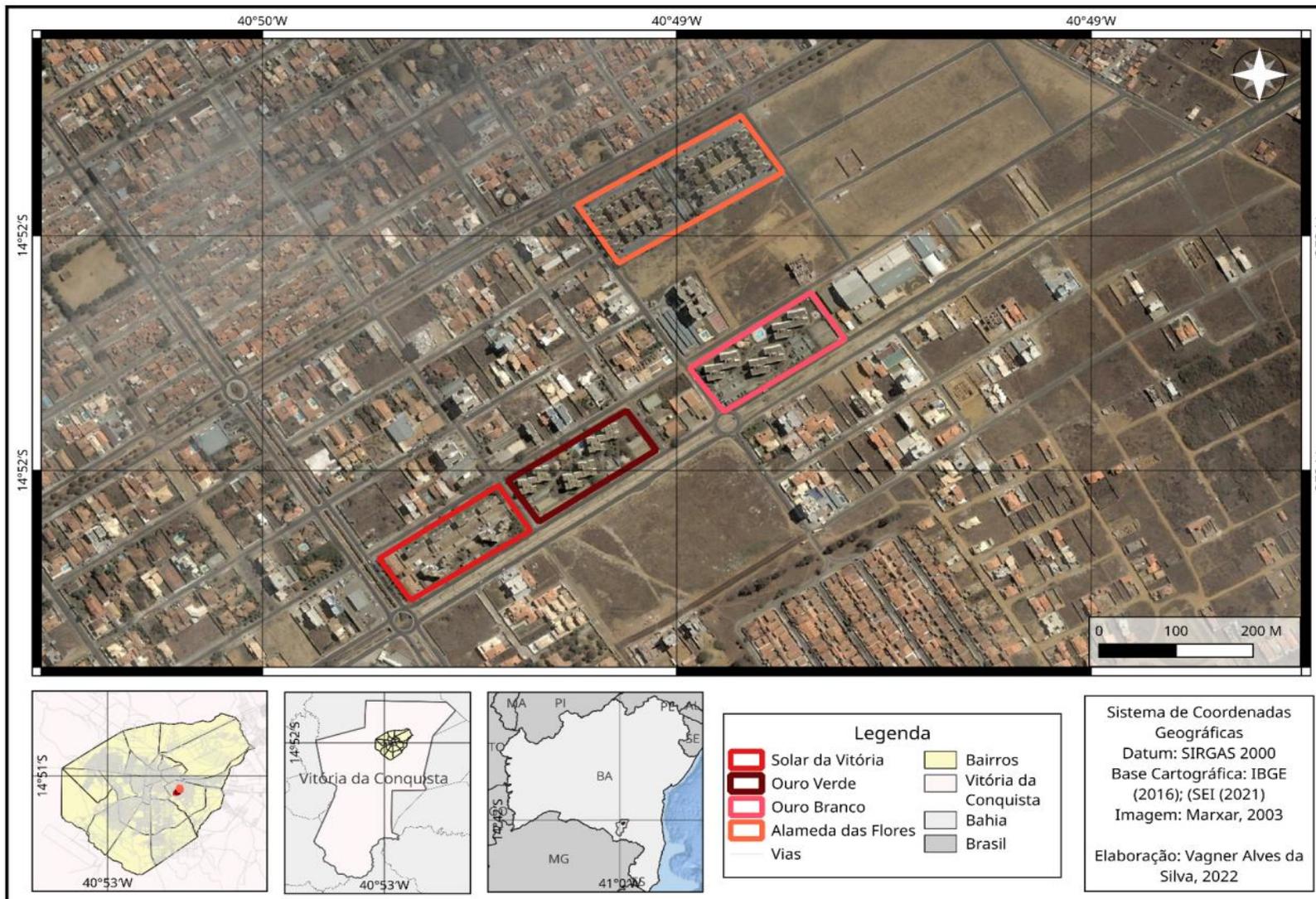


Fonte: Santos (2019).

Ao se fazer uma comparação entre a Carta Imagem 2 e a Figura 7, percebe-se o adensamento que ocorreu na área do entorno do Condomínio Vila dos Pinheiros nas décadas subsequentes a sua implantação. Na Figura 7, os terrenos estão vagos, já na Carta Imagem 2, é possível visualizar vários condomínios fechados e construções.

Pode-se perceber, na Carta imagem 3, datada do ano 2003, que esse tipo de modelo habitacional começa a surgir em Vitória da Conquista e se concentrar no bairro Candeias. Condomínios fechados começam a fazer parte do bairro com prédios de apartamentos de até quatro andares.

Carta Imagem 3 - localização dos condomínios residenciais que surgiram no bairro Candeias, 2003.



Fonte: Dados da pesquisa.

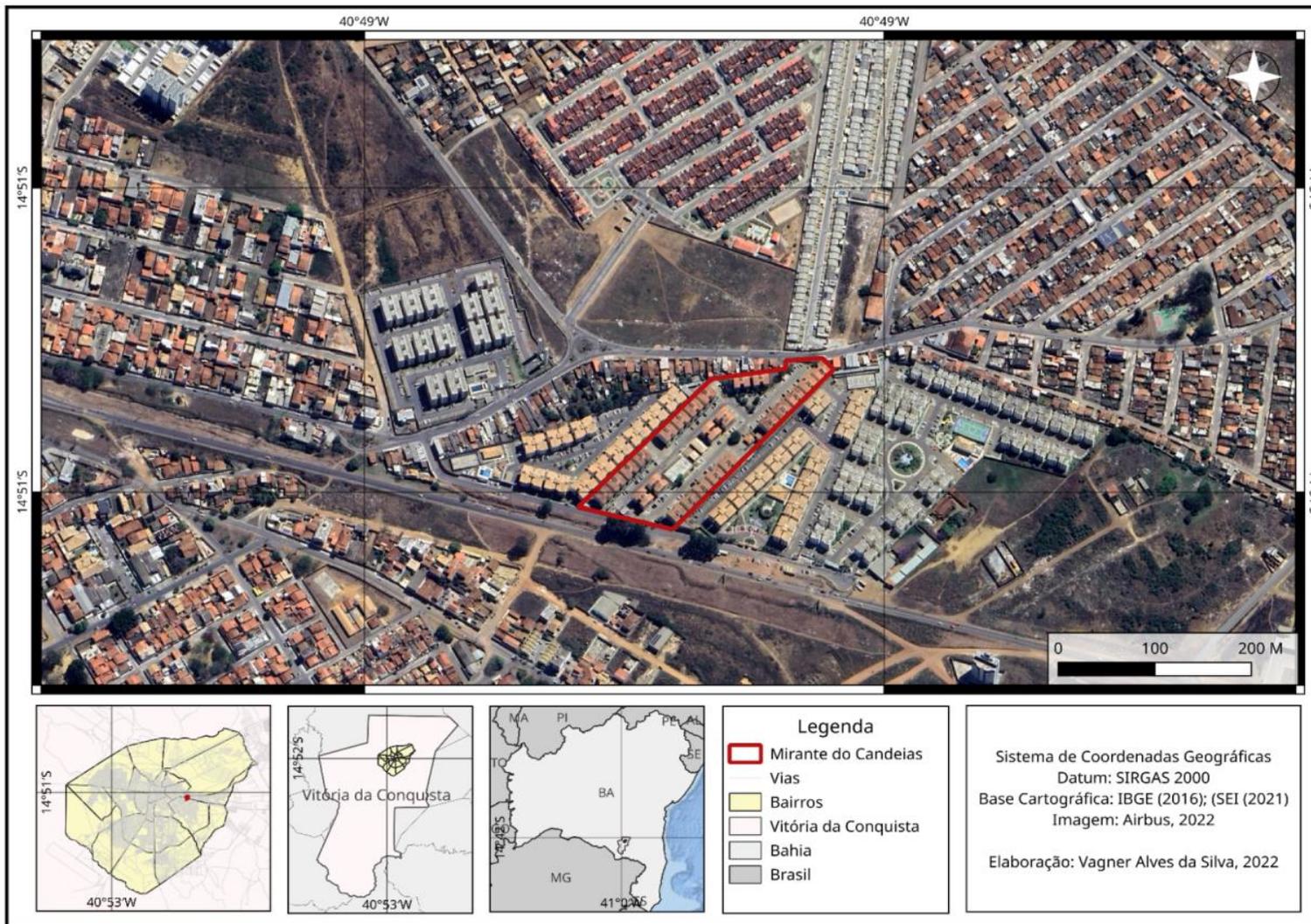
Desde a implantação desses empreendimentos, foram realizadas modificações na estrutura, com a ampliação das áreas comuns. Nesses casos, espaços de lazer, como piscina, parque infantil, quadra poliesportiva etc., passaram a ser incorporados. Como exemplo, estão os Condomínios Ouro Verde e Ouro Branco, os primeiros a terem áreas de lazer mais atrativas. O *marketing* dos empreendimentos residenciais sempre foi direcionado para uma população com rendimentos mínimos para aquisição das unidades, onde o tamanho, o conforto e a localização da unidade comercializada eram diretamente proporcionais à renda do adquirente.

A partir de 2000, é observada a evolução dessa forma de moradia na cidade de Vitória da Conquista. Voltada à classe média, percebe-se a aplicação dessa modalidade para as classes média e média baixa, para as quais são comercializadas unidades menores com um padrão habitacional diferenciado por empreendimento, obedecendo à lógica do capital e da renda dos seus moradores. Isso permite que uma maior parcela da população seja integrada à ideia de segurança e à fuga dos problemas do espaço urbano, que é vendida pela indústria da construção civil, ainda que isso represente, na verdade, o seu isolamento da dinâmica urbana e do espaço que o rodeia além dos muros do condomínio.

O condomínio Mirante Candeias, localizado na Carta Imagem 4, foi implantado em 2007, no bairro Primavera, e teve como unidade comercializada apartamentos com aproximadamente 60m² de área privativa, possui como áreas comuns de lazer o salão de festas e o parque infantil. Esses atrativos podem ser visualizados na Figura 8. Esse empreendimento foi destinado, especificamente, a funcionários públicos habilitados a integrar o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que visa atender famílias com renda de até 6 salários mínimos. Neste caso é feito um arrendamento do imóvel e, no final, a família tem a opção de compra.

Este tipo de arrendamento marca a aplicação dos incentivos públicos direcionada à produção dos espaços residenciais fechados na cidade, voltado a um público específico com renda média e média baixa, mas que assegura ao sistema de financiamento e crédito habitacional o pagamento das prestações da unidade de imóvel financiada.

Carta Imagem 4 - Localização do Condomínio Mirante Candeias em 2022



Fonte: Dados da pesquisa.

Ao observar a Figura 8, pode-se verificar que as áreas comuns são espaçosas e arborizadas, uma das táticas utilizadas pelos agentes imobiliários, pois, mesmo as unidades habitacionais sendo pequenas, a área de lazer ampla e com muita área verde serve como atrativo na hora de as pessoas adquirirem o imóvel.

Figura 81 - Área de Lazer do Condomínio Mirante da Conquista



Fonte: Imobiliária Sales (2022).

Outro exemplo de empreendimento é o condomínio *Green Ville*, direcionado para a classe média e média alta. Foi implantado em 2008, no bairro Boa Vista. A peça publicitária, destacada na Figura 9, apresenta o condomínio formado por unidades de casas soltas já edificadas, em lotes de tamanho médio de 350m². A estratégia de *marketing* ressalta a infraestrutura de lazer e entretenimento completa. Além disso usam do argumento de que o cliente teria a liberdade de personalizar a planta da sua casa. Para a comercialização do empreendimento, houve o incentivo por meio de linhas de financiamento imobiliário e habitacional, que eram amplamente publicizadas, em bancos particulares.

Figura 9 - Folder propaganda de venda do Condomínio Greenville

CONDOMÍNIO Greenville
Sua vida com mais qualidade

LOCALIZAÇÃO

Map showing the location of Condomínio Greenville, Condomínio Vila dos Pinheiros, and surrounding areas like Recreio and Avenida Juracy Magalhães.

- *Plantão de vendas no local;*
- *Personalize a planta da sua casa;*
- *Financiamento pelo sistema bancário;*
- *Atendemos também aos sábados, domingos e feriados.*

Venha para onde a tranquilidade e o prazer de morar bem se harmonizam com a qualidade de vida que você tanto esperou realizar.

Responsáveis técnicos:
 GILENO S. ALVES - CREA: 3.035/D - BAHIA
 JARBAS MARTINS GONÇALVES - CREA: 36.931/D
 ORVILLE TEIXEIRA FERNANDES - IDEALIZAÇÃO

logistc
 TECNOLOGIA EM CONSTRUÇÃO CIVIL
 Residencial Service Gil Moreira, 01
 1º andar, sala 20, Recreio
 Praça do Gil
 Vitória da Conquista - Bahia
 www.logistc.com.br

Informações e vendas:
(77) 3424-6713
3422-3157
3084-2478

CRECI Nº 6.517/BA

As imagens que ilustram este folder, são meramente ilustrativas.
 Portfólio / Isévia (77) 3084-2478

Fonte: Acervo Pessoal da Autora.

A Figura 10 apresenta o folder do condomínio, no qual foram veiculadas características que chamam a atenção por vender a ideia de merecimento a uma maior segurança e tranquilidade, com vistas a atrair os compradores por essas características servirem como diferencial do empreendimento. Utiliza da estratégia de *marketing* para destacar uma portaria de arquitetura imponente, que destoa de todas as habitações da área, valorizando assim o ideal de segurança e *status*.

Quanto ao segundo destaque do folder, observa-se a valorização de uma extensa área de lazer completa, destacada na propaganda como “clube privativo”, o que revela uma situação de segregação socioespacial nesse tipo de condomínio.

A área de lazer dentro dos muros, de acesso privativo a moradores, remete-nos à ideia de afastamento dos condôminos dos demais habitantes da cidade. A segregação imposta é corroborada com o fato de o morador não necessitar de sair do condomínio, o que reforça a sensação de a maior segurança, ao mesmo tempo em que, inevitavelmente, cria um isolamento, quando oferece uma alternativa à convivência em espaços públicos, a cidade e o urbano.

Figura 10 - Folder de propaganda da área de lazer do Condomínio Greenville

CONDOMÍNIO Greenville

Mude de endereço junto com a família e venha usufruir do lugar que foi projetado para proporcionar a segurança e a tranquilidade que você tanto merece.

PÓRTICO

COMPLEXO PRIVATIVO

CLUBE PRIVATIVO

ESPAÇO DE EVENTO E LAZER COM:

- Salão para recepção;
- Dancing;
- Estacionamento;
- FITNESS:
- Salão de ginástica;
- Sala de massagens - m/f;
- Spar oriental;
- Sauna m/f.

ESPAÇO GOURMET:

- Salão para recepções;
- Forno à lenha;
- Chapa e grelha;
- Churrasqueira;
- Adega;
- Bar.

COMPLEXO ESPORTIVO:

- Piscina com raia;
- Piscina infantil;
- Quadra de Tênis;
- Campo de futebol society;
- Parque infantil;
- Quiosques;
- Quadra poliesportiva;
- Pista de cooper (3.000m²);
- Ciclovia (uma das maiores privadas da Bahia).

INFRAESTRUTURA:

- Guarnição;
- Recepção;
- Rede de Esgoto;
- Rede de águas pluviais;
- Central de gás (rede geral);
- Estacionamento interno para visitantes;
- Paisagismo;
- Bosque;
- Rede de água;
- Ruas internas pavimentadas;
- Monitoramento;

É AQUI QUE VOCÊ VAI MORAR.

SEJA UM DOS MORADORES PRIVILEGIADOS QUE SABEM COMO INVESTIR BEM E SEGURO.

RUA C Nº 15

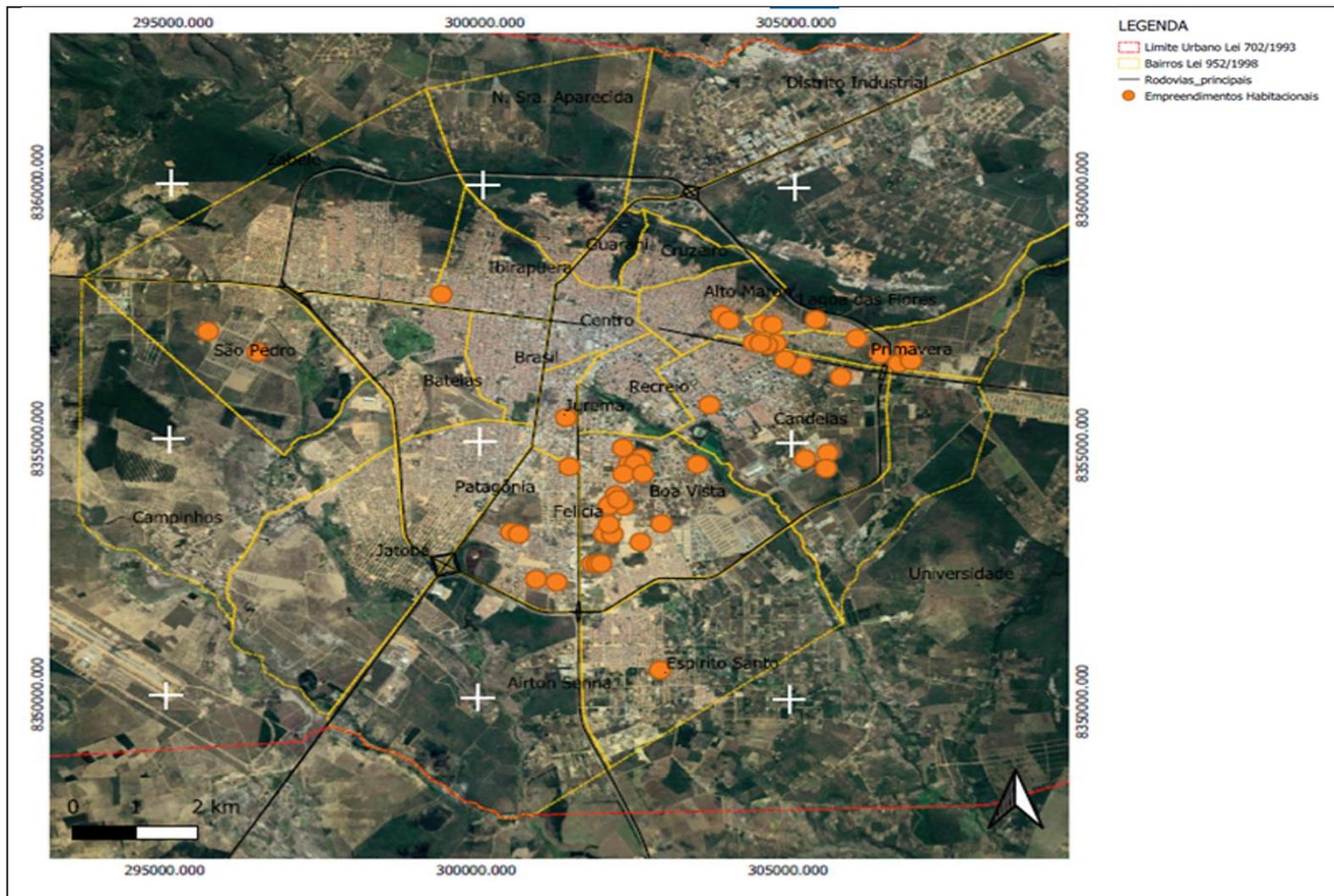
Fonte: Acervo Pessoal da Autora.

Ao comparar a Carta Imagem 5 da cidade de Vitória da Conquista - BA que apresenta a distribuição dos empreendimentos residenciais realizados entre 2009 e 2019, nota-se que a maior parte dos empreendimentos estão localizados na zona Sudeste da cidade. Essa zona, além de ser uma área de grande especulação imobiliária, centraliza vários equipamentos públicos que são um atrativo para essa área da cidade. As Universidades, a Justiça Federal, a Secretaria de Educação Municipal são exemplos desses atrativos.

Essa dinâmica pressiona o poder público para trazer melhorias na infraestrutura. Isso corrobora com o pensamento de Silva (2014) de que o estado também é o grande incentivador da valorização imobiliária, pois essas áreas conceituadas como valorizadas, principalmente incentivadas pelo poder público, acabam sendo adquiridas por aqueles que podem “pagar pela localização”. Esses atrativos também despertaram o interesse do capital privado, que trouxe para a zona Sudeste da cidade alguns fixos, como escolas, shoppings, faculdades, responsável por estimular ainda mais o desejo de morar nessa área valorizada da cidade.

A evolução da mancha urbana de Vitória da Conquista, identificada nas pesquisas de Ferraz (2001) e Veiga, Veiga e Matta (2013), ao serem sobrepostas às localizações dos condomínios fechados, revela que a implantação de 90% desses empreendimentos habitacionais se localiza em áreas parceladas anteriormente.

Carta Imagem 5 - Empreendimentos residenciais habilitados ao financiamento de programas habitacionais públicos em Vitória da Conquista 2009-2019.



Fonte: Dados da pesquisa.

Nos bairros Felícia, Boa Vista, Candeias e Primavera, que concentram a implantação dos condomínios fechados, apontados nessa pesquisa, à época do respectivo parcelamento inicial realizado entre 1960 e 1980, não foi executada toda a infraestrutura necessária à sua utilização, principalmente quando se trata da rede de esgotamento sanitário (VEIGA; VEIGA; MATTA, 2013). Em algumas áreas desses bairros, parte da rede elétrica foi sucateada com o tempo, e o arruamento foi tomado pelo mato.

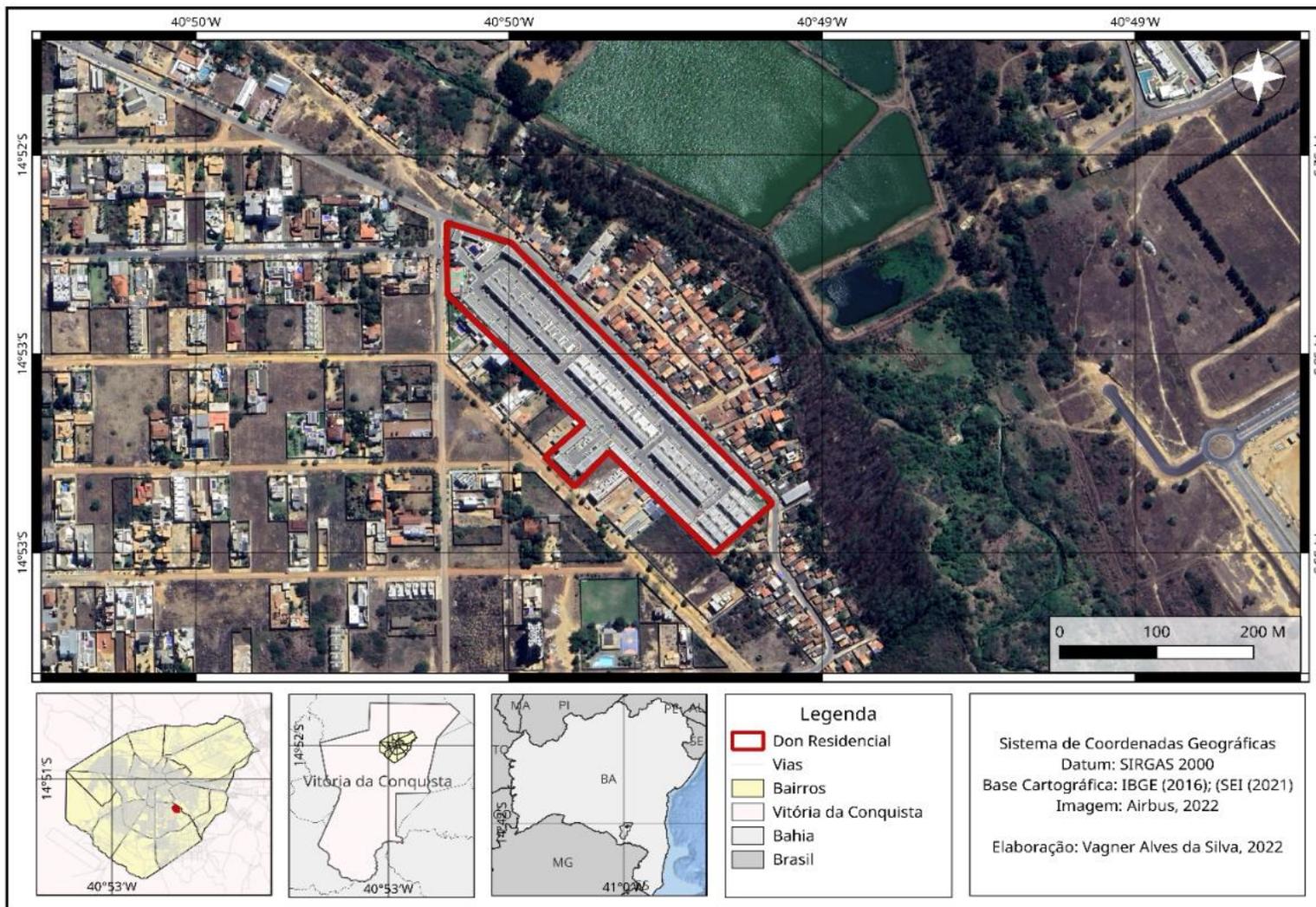
No parcelamento inicial e gradativo desses bairros, nem era possível vislumbrar essa tipologia habitacional de empreendimento que ocuparia extensões territoriais acima dos 10.000m². Ainda que a infraestrutura instalada necessite de mudanças para atender às novas demandas, essas adaptações exigem menos recursos que a ampliação de novas redes de abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário, como necessitam os empreendimentos implantados em áreas sem infraestrutura pré-existente.

Além da observação da expansão e do espraiamento do tecido urbano, os condomínios fechados obedecem a uma lógica de implantação, de forma que adensam o tecido urbano em áreas antes desocupadas sem edificação. Os terrenos que fazem parte do tecido urbano, e que são utilizados para especulação imobiliária, são utilizados para a implantação de condomínios na cidade.

O fator que influencia na escolha da tipologia da implantação de condomínios fechados nas áreas vazias próximas às áreas centrais mais valorizadas da cidade é o valor agregado, que além de ofertar terrenos com menor extensão, disponibilizam sua compra a preços mais elevados. A verticalização desses empreendimentos é uma das estratégias utilizadas pelos promotores imobiliários para a obtenção de lucros.

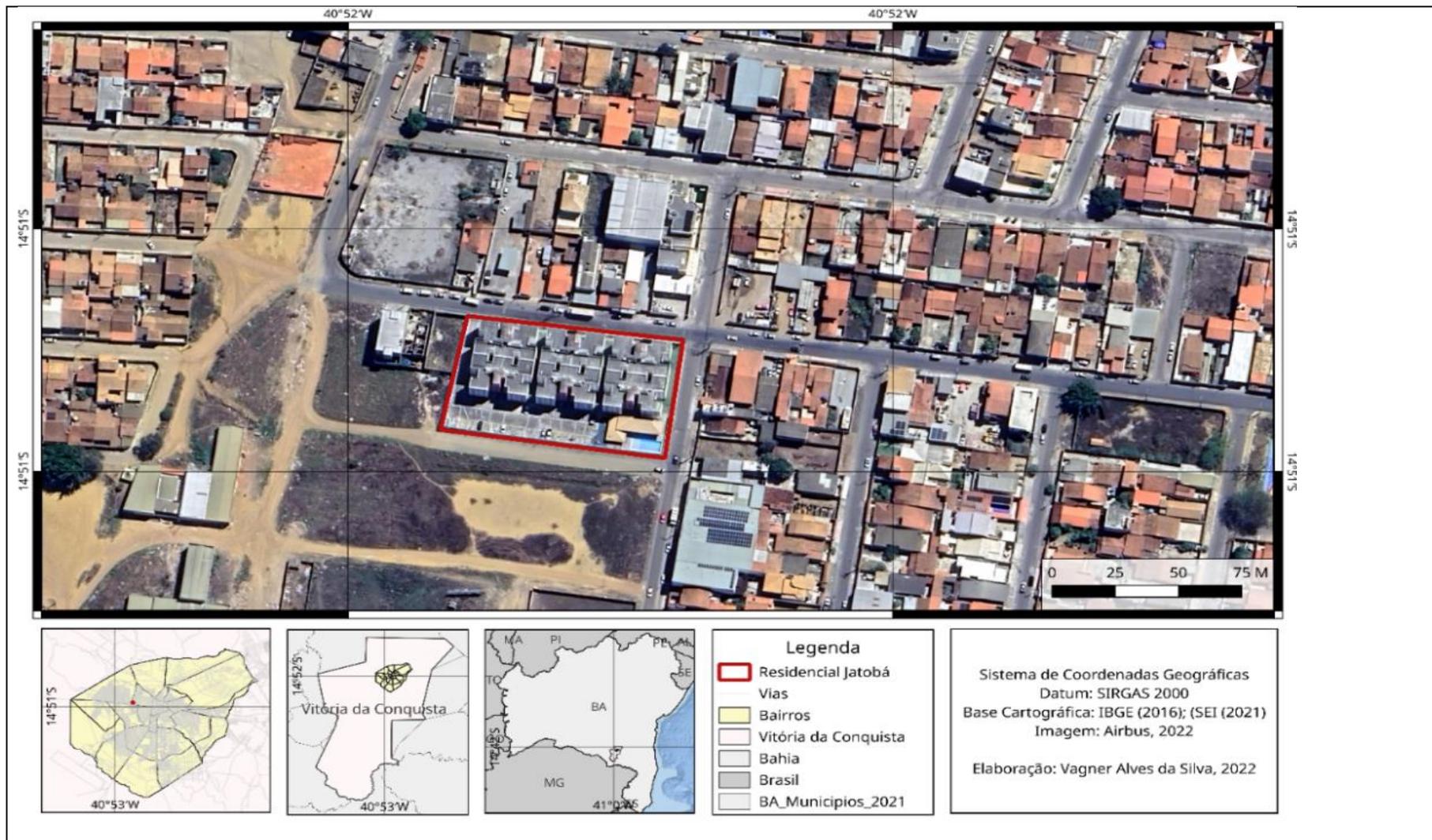
São exemplos de condomínios fechados que integram e adensam o tecido urbano previamente parcelado o Don Residencial, destacado na Carta Imagem 6, implantado em uma área de remembramento de lotes do loteamento da Boa Vista, área loteada em 1977; e o Residencial Jatobá (Carta Imagem 7), implantado e localizado no Bairro Ibirapuera.

Carta Imagem 6 - Localização do Don Residencial integrado ao tecido urbano de Vitória da Conquista



Fonte: Dados da pesquisa.

Carta Imagem 7 - Localização do Residencial Jatobá, integrado ao tecido urbano de Vitória da Conquista



Fonte: Dados da pesquisa.

Considerando a amostragem deste estudo, 10% dos condomínios fechados analisados representam a exceção desse padrão de implantação em áreas anteriormente parceladas. Esse percentual é exemplificado pelos Vog Fiore, Vog Allegro e Vog Primavera, localizados a Leste, na Carta Imagem 8, e os Condomínios do Parque São Pedro, Vivenda das Orquídeas e Vivenda das Árvores, localizados a Oeste, na Carta Imagem 9.

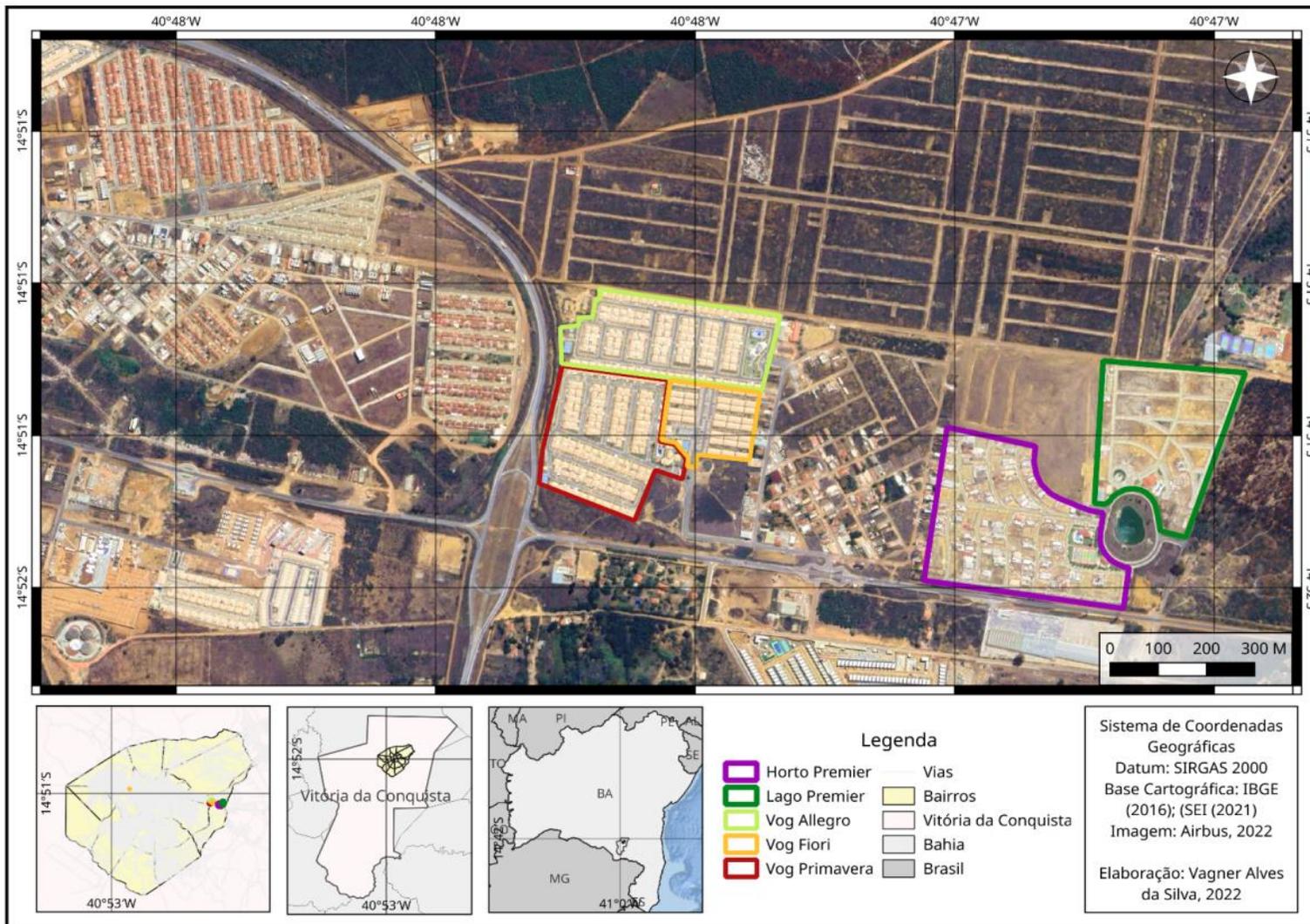
Esses residenciais estão inseridos nas margens do tecido urbano pré-existente, em áreas apontadas como não ocupadas pelos estudos anteriormente citados, que analisam a expansão urbana de Vitória da Conquista. Tais condomínios fechados contribuem mais efetivamente com a expansão territorial da malha urbana de Vitória da Conquista, ocorrida na década de 2010. É possível ratificar essa afirmação ao observar a Carta Imagem 8.

O fato de os terrenos periféricos serem mais baratos e menos ocupados proporciona aos empreendedores a obtenção de maiores lucros, ao oferecerem condomínios maiores e com maior área social. É o caso dos Condomínios Vivenda das Árvores e das Orquídeas. O que os difere dos condomínios integrados à malha urbana é que utilizam da tipologia mais adensada para reduzir o valor final da unidade comercializada. Além disso, mesmo que a área onde estão implantados não seja valorizada, morar em um condomínio com maior infraestrutura diferencia os seus moradores e lhes proporciona *status*, em relação aos demais moradores do bairro.

Retoma-se então a questão dos condomínios voltados para o público-alvo de classe alta, geralmente condomínios de lotes, localizados em áreas mais afastadas da cidade, como é o caso dos *Alphavilles* nas cidades brasileiras. No caso da cidade de Vitória da Conquista, a presença dos condomínios localizados às margens do anel viário demonstra a coexistência de diversas classes sociais em uma mesma área. Desse modo fica perceptível o reforço da segregação socioespacial gerada pela “nova forma de morar”.

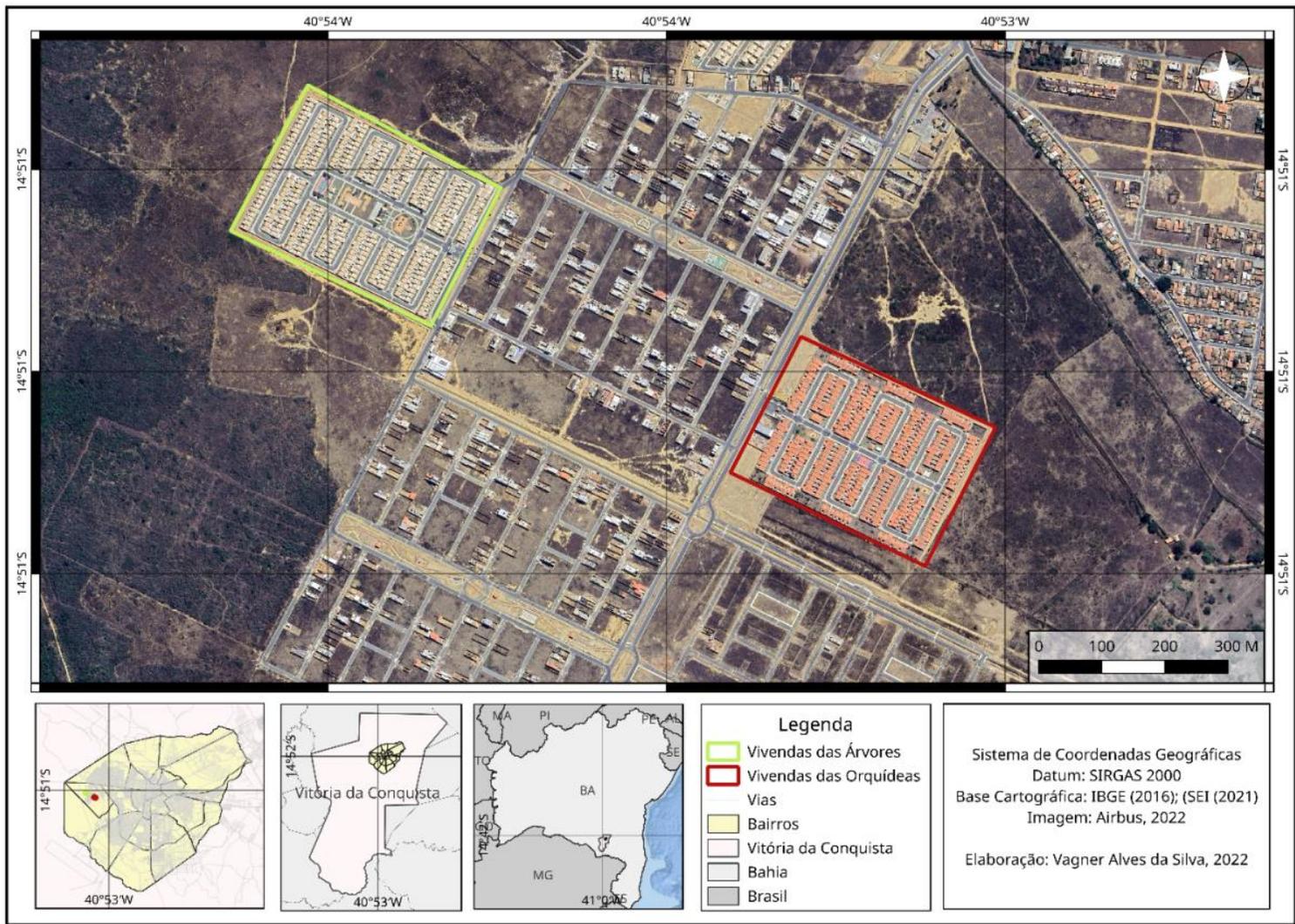
Com a Carta Imagem 8, é possível observar as disparidades de classes sociais que convivem nos condomínios presentes na área do bairro Primavera, além da diferença de tipologias dos empreendimentos. Percebe-se que o Condomínio Fiore, que é verticalizado, possui mais unidades habitacionais e é direcionado a uma classe média baixa, ao lado do Vog Primavera condomínio de casas iguais destinado a classe social média alta. Também demarcados no mapa estão os Condomínios Lago e Horto Premier, condomínios de lotes, em que a unidade habitacional é personalizada com projetos de arquitetura diferenciados e designer imponente, destinados a pessoas de classe social alta.

Carta Imagem 8 - Localização dos Condomínios VOGs (Allegro, Fiori e Primavera) e Horto e Lago Premier integrados ao vazio urbano de Vitória da Conquista



Fonte: Dados da pesquisa.

Carta Imagem 9 - Localização dos Condomínios Vivenda das Árvores e Vivenda da Orquídeas, integrados ao vazio urbano de Vitória da Conquista



Fonte: Dados da pesquisa.

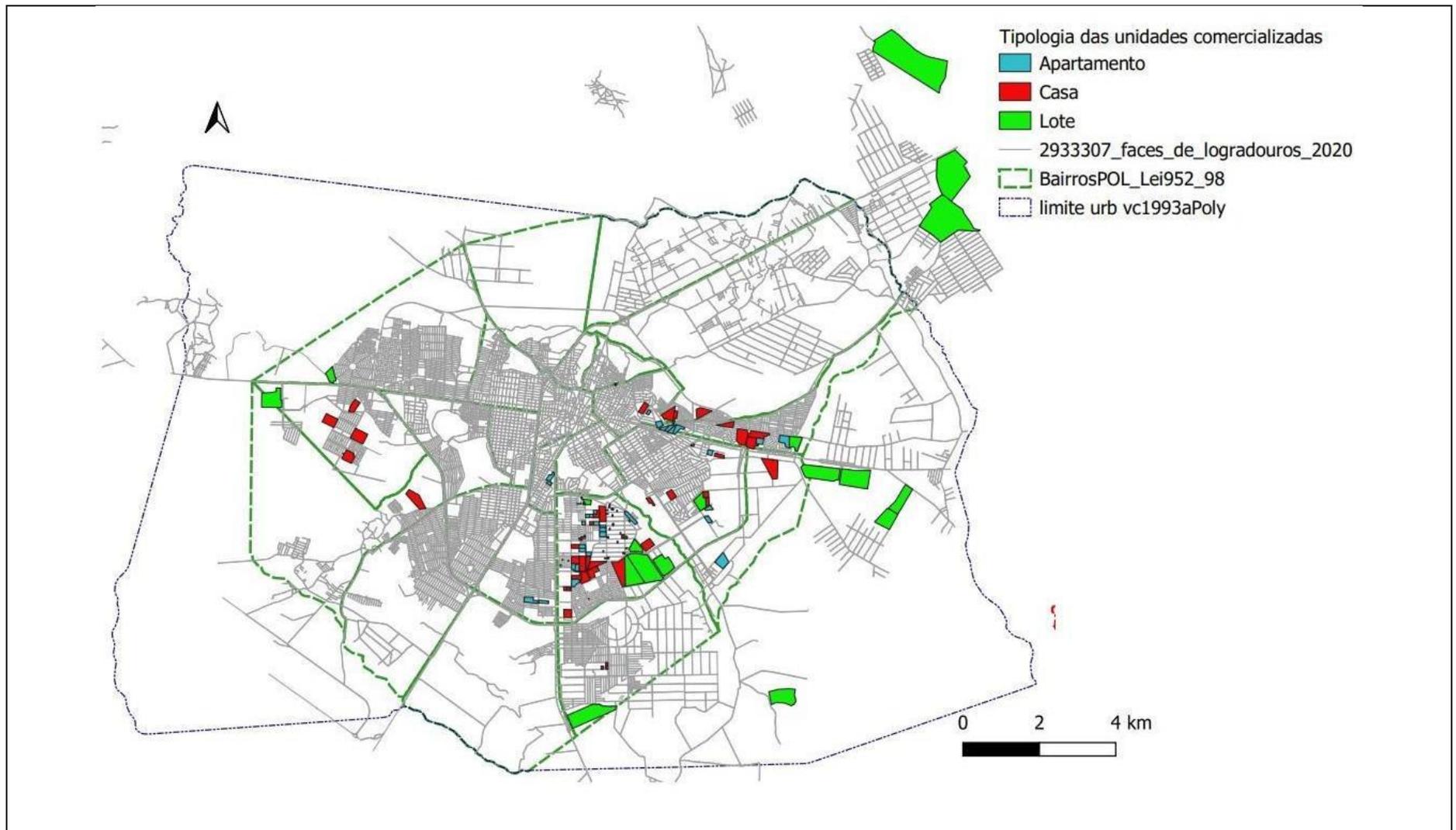
Com base no Mapa 5, mapa onde estão localizados os empreendimentos residenciais de acordo com a sua tipologia, percebe-se que existe uma estratégia imobiliária que influencia na escolha do tipo (casa, apartamento ou lotes) e na localização desses empreendimentos, relacionadas ao público-alvo e ao valor do terreno.

Verifica-se também, no Mapa 5, que no vetor de expansão da BA 265 (Estrada da Barra), há uma concentração de empreendimentos de lotes, visto que na região ainda há uma oferta de terrenos com maior extensão e que são pouco explorados.

O Mapa 4 também revela que a maioria dos condomínios de casas se concentra dentro do tecido urbano da cidade, integrando áreas que ainda possuem terrenos vazios. A partir dos dados obtidos pela Pesquisa Crescimento Urbano-Habitacional da UESB entre 2010 e 2022, foram implantados, na cidade, 46 novos empreendimentos de condomínios de casas. Com base nesses dados, pode-se afirmar a existência de uma forte estratégia do setor imobiliário para vender esse tipo de moradia na cidade de Vitória da Conquista.

Além da perspectiva empresarial/capitalista, foi despertado na população o desejo de morar em casas de condomínio, pois há, no imaginário das pessoas, que, além de todos os benefícios explorados pelo *marketing* (segurança, tranquilidade), existe a ideia de que viver em uma casa de condomínio traz mais privacidade em relação a prédios de apartamentos. Também é utilizada pelas propagandas imobiliárias a característica de que as casas são soltas e, na maioria das vezes, como aparecem nos folders publicitários, possuem área livre integrada (quintal), ainda que as unidades sejam iguais umas às outras. Essa situação fomenta a abertura de novos empreendimentos com essa característica na cidade de Vitória da Conquista.

Mapa 4 - Localização de Condomínio Fechados, por tipologia, em Vitória da Conquista



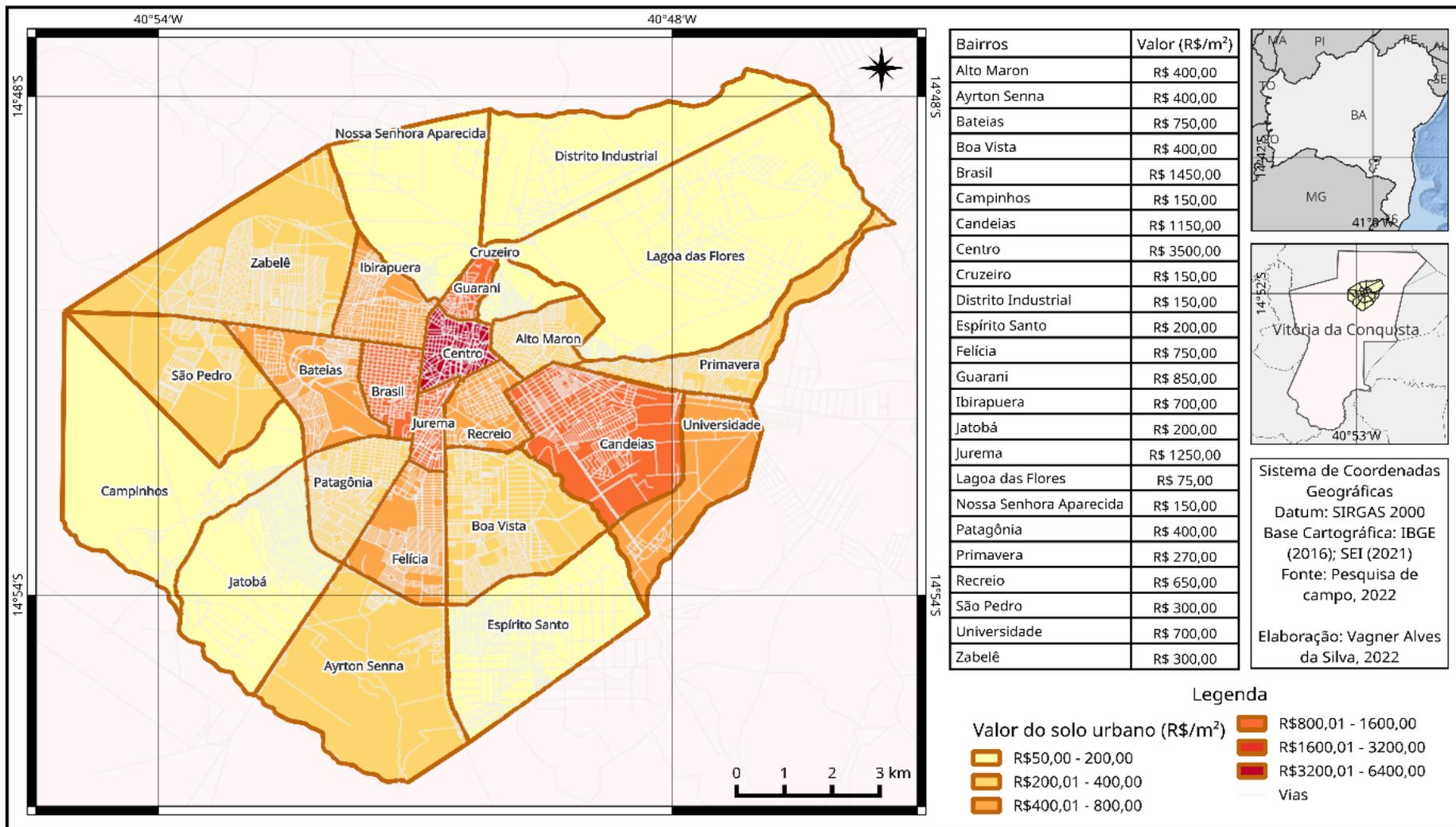
Fonte: Dados da pesquisa.

Com o Mapa 5, verifica-se que há uma disparidade de preços dos terrenos em determinadas áreas da cidade, o que pode ocasionar a variação da localização dos empreendimentos residenciais, quando relacionada ao preço médio comercializado da área. Os condomínios localizados nas áreas onde o metro quadrado de terreno possui um valor elevado têm as suas unidades habitacionais com um maior valor agregado. Ao relacionar os Mapas 4 e 5, pode se perceber a predominância, nos terrenos de áreas mais valorizadas, de empreendimentos com unidades habitacionais menores, na maioria das vezes verticalizados com até 4 andares, mas que atendem a um público que “pode pagar” pela localização.

O que se percebe no município de Vitória da Conquista é que os condomínios de casas, que possuem uma maior área construída, estão predominantemente localizados no vetor de crescimento da BA 265, em direção ao município de Barra do Choça, devido à oferta de terrenos com grande extensão territorial e preço mais baixo se comparado aos das áreas centrais da cidade. De acordo com pesquisa feita nos sites das imobiliárias da cidade, é possível corroborar com essa afirmação por meio dos Mapas 4 e 5.

Além disso ainda é possível visualizar, no Mapa 5, a existência de terrenos de alto valor agregado, pela proximidade com as áreas centrais de importância na cidade, explorados pelos promotores imobiliários. É possível observar ainda que existe uma concentração de condomínios de casas no bairro Boa Vista. A área tem sido explorada por construtoras que investem em um público-alvo com maior poder aquisitivo.

Mapa 5 - Valor de Venda por Metro Quadrado de terreno em cada bairro de Vitória da Conquista



Fonte: Dados da pesquisa.

A Carta Imagem 10 localiza alguns dos empreendimentos realizados pela VCA construtora, que tem atuado no município de Vitória da Conquista e região, na construção de Condomínios fechados. Ao visualizar a Carta Imagem, é possível perceber que a empresa tem explorado a área do vetor de crescimento da BA 265 (Estrada da Barra), que se localiza às margens do tecido urbano e ainda possui terrenos extensos com baixo valor agregado. A Carta Imagem 8 revela que a construtora, apesar do pouco tempo de atuação em Vitória da Conquista, produziu 22 empreendimentos, o que demonstra que as estratégias de marketing utilizadas pelos promotores imobiliários têm influenciado a produção cada vez mais acentuada de empreendimentos residenciais na cidade.

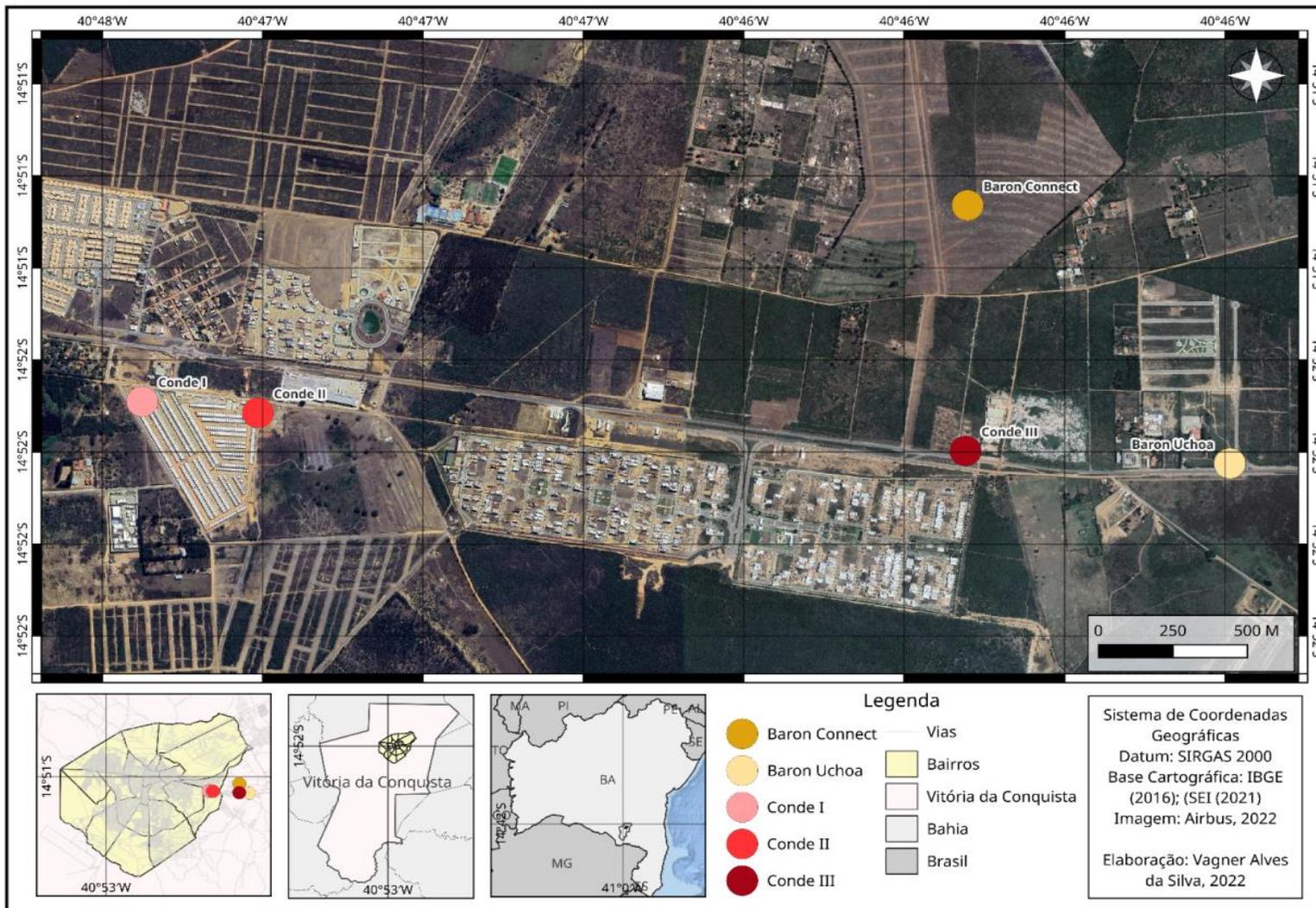
Nota-se, ao relacionar as peças de propaganda da Figura 11 com a Carta Imagem 10, a concentração de empreendimentos produzidos por essa empresa, que tem seis anos de atuação na cidade, no vetor de crescimento da BA 265 (Estrada da Barra). De acordo com o site da empresa, ela atua na cidade desde 2017 e lançou 22 empreendimentos até 2022, sendo seis destes no vetor de crescimento da Estrada da Barra. Além disso pode-se fazer um paralelo com o destaque da Figura 11 “fazemos parte da história de mais de 10 mil famílias”, o que demonstra a grande procura por esse tipo de empreendimento habitacional (condomínios fechados), visto que foi alta a quantidade de unidades habitacionais comercializadas e financiadas na cidade durante período em que a empresa está atuando.

Figura 11 - Peça de propaganda da VCA construtora



Fonte: VCA construtora (2022).

Carta Imagem 10 - Lançamentos da VCA Construtora no Vetor de Crescimento da BR 415 (Estrada da Barra), 2021



Fonte: Dados da pesquisa.

Ao analisar a Carta imagem 9, é possível perceber que, mesmo ocorrendo a exploração da área de crescimento do vetor da BA 265 pelas construtoras, essa ainda é uma área que possui muitos terrenos vazios e apresenta um potencial de expansão em direção à cidade de Barra do Choça. A VCA construtora é um dos exemplos de empresa atuante na área apresentada.

Em Vitória da Conquista o processo de espacialização de condomínios fechados tem a sua lógica ditada pelo capital imobiliário e pelas estratégias de marketing. Além disso é possível perceber que a nova forma de morar foi bem aceita na cidade, visto que as empresas têm investido nesse tipo de empreendimento e há um aumento acentuado da implantação de condomínios fechados para públicos-alvo selecionados de acordo com a proposta e *marketing* das empresas.

5 CONCLUSÃO

Como materialização das estratégias de *marketing* utilizadas pelos promotores imobiliários, a cidade traz, imbricada no seu espaço, o resultado de uma produção acentuada de condomínios fechados. Com essa prática, é possível perceber a construção de uma cidade socialmente fragmentada, visto que os condomínios fechados acentuam cada vez mais a fragmentação do espaço urbano e a promovem a desigualdade entre bairros.

Ao examinar as propagandas de *marketing*, verifica-se que a estratégia utilizada pelos agentes imobiliários é vender a promessa de um lugar ideal para viver. As campanhas publicitárias reforçam a ideia de *status* diferenciado, segurança, área coletiva de lazer, proximidade de áreas valorizadas na cidade etc. Esse tipo de discurso presente nas estratégias de *marketing* é bastante utilizado pelos empreendedores na cidade de Vitória da Conquista.

A pesquisa demonstra que a produção do espaço urbano recente em Vitória da Conquista, contou com a participação significativa de empreendimentos de espaços residenciais fechados. A produção de Condomínios fechados destinados a um público que tem como característica o poder aquisitivo mais elevado contribui para a expansão do perímetro urbano, uma vez que, na sua maioria, estão concentrados em áreas afastadas do tecido urbano, onde a oferta de terrenos extensos é maior.

Para justificar o afastamento do tecido urbano, os produtores imobiliários utilizam de estratégias de *marketing* para atrair seu público-alvo, economicamente privilegiado. Com esse propósito, valorizam a fuga do caos das cidades, a proximidade com a natureza, o sossego e a tranquilidade, além de apelar para a ideia de mais segurança.

Os empreendimentos vendidos pela empresa VCA são um exemplo de que a “nova forma de morar” em um “ambiente ideal” foram bem aceitos na cidade de Vitória da Conquista. Somente pela empresa analisada foram lançados 22 empreendimentos em 5 anos, período no qual foram comercializadas mais de 10 mil unidades habitacionais, ainda que em curto tempo de atuação.

Também é possível perceber, através da pesquisa, que há uma concentração de empreendimentos residenciais fechados de alto adensamento populacional, em áreas anteriormente não edificadas próximas a centralidades valorizadas pelos agentes imobiliários. Sendo assim uma das consequências trazidas por essa forma de uso da terra é a contribuição para o processo de especulação imobiliária. Tal processo ocorre porque a cidade cresce sem que haja um esgotamento dos lotes nas áreas já urbanizadas.

Ao permitir a presença dos loteamentos e condomínios fechados, o poder público

municipal de Vitória da Conquista admite igualmente que áreas que deveriam ser públicas, como praças e ruas, fiquem entre os muros. Assim o Estado, que deveria assegurar a função social da cidade e da propriedade privada, concede um bem público, que deveria pertencer a todos, a uma minoria privilegiada economicamente.

Desse modo o estudo das estratégias de produção dos condomínios fechados mostrou que o espaço urbano vai se moldando de acordo aos interesses econômicos dos agentes imobiliários que utilizam de estratégias de *marketing* e propaganda para vender os empreendimentos, não centrados na qualidade da habitação, mas na quantidade de lucros.

Embora as leis afirmem que orientam o uso e a ocupação do solo urbano e apontem a função social da cidade, na prática, ficam no papel, como uma utopia de cidade ideal. Então é necessário que a legislação atenda realmente aos interesses coletivos e democratizem, de fato, o acesso ao espaço urbano produzido.

REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. B. The potential for financialization. **Dialogues in Human Geography**, v. 5, n. 2, p. 214-219, 2015.
- ALVES, V. S. da. **A rede de Vitória da Conquista e o território de identidade sudoeste baiano: uma análise do fluxo comercial entre as lojas atacadistas e os comerciantes varejistas regionais**. 2019. 347p. Dissertação (Mestrado em Geografia) - UESB, Vitória da Conquista, 2019.
- ARAGÃO, S. A produção dos espaços livres condominiais paulistanos de médio e alto padrão. **Cidades**. v. 6, n. 10, 2009.
- BALDAM, R. **Medo e segregação na cidade: sociabilidades em jogo em um contexto de enclaves fortificados**. 2019. 260 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.
- BALTRUSIS, N.; D'OTTAVIANO, M. C. L. Ricos e pobres, cada qual em seu lugar: a desigualdade sócio espacial na metrópole paulistana. **Cad. CRH**, Salvador, v. 22, n. 55, p. 135-149, jan./abr. 2009. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S010349792009000100008&script=sci_arttext. Acesso em: 10 fev. 2021.
- BOURDIEU, P. **A miséria do mundo**. Petrópolis: Vozes, 1998.
- BRANDÃO, M. **História de alagoas**. Arapiraca: Edufal, 2013.
- BRASIL. **Lei nº 4.591**, de 1964. Código Civil.
- BRASIL. **Lei nº 6.766**, de 1979.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.
- BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2003. Código Civil.
- CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed 34 / Edusp, 2006.
- CARLOS, A. F. A. **A (re)produção de espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.
- CARLOS, A. F. A. **Espaço-tempo na metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001. 368 p.
- CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Fflch, 2007. 123p.
- CARLOS, A. F. A. Da organização à produção do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. [S.l.: s.n.], 2011.

CARLOS, A. F. A. O poder do corpo no espaço público: o urbano como privação e o direito à cidade. **GEOUSP Espaço e Tempo** (Online), v. 18, n. 3, p. 472-486, 2014. Doi: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2014.89588>. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/89588>. Acesso em: 10 dez. 2022.

CHRISTOPHERS, B. **The limits to financialization**. *Dialogues in Human Geography*, v. 5, n. 2, p. 183-200, 2015.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

COSTA, H. S. M. (org.) **Novas periferias metropolitanas – a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul**. Belo Horizonte: C/Arte, 2006. p. 35-46.

FERRAZ, A. E. de Q. **O urbano em construção, Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas**. Vitória da Conquista: Ed. UESB, 2001.

FERREIRA, J. S. W. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos**. 1. ed. São Paulo: FUPAM, 2012.

FERREIRA, J. S. W. Notas sobre a responsabilidade coletiva de um desastre urbano. In: ENAMPUR, 15., 2015. **Anais [...]**. Belo Horizonte: ANPUR, 2015. p. 1-11.

FISHMAN, R. **Bourgeois utopias: the rise and fall of suburbia**. Usa: Basic Books, 1987.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FIX, M.; ARANTES, P. F. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação (Relatório)**. São Paulo: Correio da Cidadania, 2009.

GALVÃO, B. S. A importância do estudo sobre a imagem organizacional para as unidades de informação e para seus gestores. **Biblios**, Ano 5, n. 18-19, 2004.

GÓES, E. M.; SPOSITO, M. E. B. A insegurança e as novas práticas espaciais em cidades brasileiras. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. 18, n. 493, 2014.

GRÁFICO EMPREENDIMENTOS. **Propaganda sobre Residencial VOG Primavera**. Vitória da Conquista – BA. 2021. Disponível em: <https://graficoltda.com.br/imoveis/vog-primavera>. Acesso em: 09 out. 2021.

GRÁFICO EMPREENDIMENTOS. **Propaganda sobre residencial VOG Allegro**. Vitória da Conquista – BA. 2022. Disponível em: <https://graficoltda.com.br/imoveis/vog-allegro>. Acesso em: 01 mar. 2022.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1973.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.

IMOBILIÁRIA Sales. **Propaganda sobre residencial VOG Allegro**. Vitória da Conquista – BA. 2022.

IMOBILIÁRIA Sales. **Foto da Área de Lazer do Condomínio Mirante da Conquista**. Vitória da Conquista – BA. 2022.

LEFEBVRE, H. **Espacio y Política: el derecho a la ciudad II**. Barcelona: Península, 1976.

LEFEBVRE, H. **Lógica formal / lógica dialética**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1991.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. 2. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, H. **A produção do espaço**. Tradução: Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins 2006. (do original: *La production de l'espace*. 4. ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000).

MAGRINI, M. A. de O. Significações urbanas e mercado imobiliário: considerações a partir da produção de loteamentos fechados em cidades medias. **Caminhos de Geografia**, v. 14, n. 47, p. 95–109, set. 2013.

MARCUSE, P. The partitioned city in history. In: MARCUSE, P.; KEMPEN, R. **Of states and cities**. Oxford: Oxford University Press, 2002. p. 11-34.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: HUCITEC, 1996.

MARICATO, E. Globalização e política urbana na periferia do capitalismo. In: RIBEIRO, L. C. de Q.; SANTOS JUNIOR, O. A. dos. (org.). **As metrópoles e a questão social brasileira**. 1. ed. Rio de Janeiro: Revan; Fase, 2007.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular. 2015.

MARX, K. Capítulo 1. A mercadoria. In: MARX, K. **O capital: crítica da economia política**. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2017. Livro I. p. 113-158.

MIÑO, O. A. S. **A segregação socioespacial em presidente prudente: análise dos condomínios horizontais**. 1999. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente, 1999.

RAPOSO, R. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Cadernos Metrôpole**, v. 14, n. 27, p. 171-196, 2012.

REIS, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROCHA, F. A. **A produção do Programa Minha casa Minha Vida em Vitória da Conquista - Bahia, 2009 – 2018**. 2018. p. 88. Dissertação (Mestrado) - Universidade

Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Vitória da Conquista, 2018.

RODRIGUES, A. M. O conceito e definição de cidades. In: RIBEIRO, L.C. de Q.; SANTOS JUNIOR, O.A. dos (org.). **As metrópoles e a questão social brasileira**. Rio de Janeiro: Renavan, 2007a. p.77-100.

RODRIGUES, A. M. A cidade como direito. **Revista Electronica de Geografia y Ciencias Sociales**, Universidad de Barcelona, 2007b. Disponível em: <https://www.ub.edu/geocrit/9porto/arlete.htm>. Acesso em: 15 mar. 2022.

RODRIGUES, S. **Loteamentos fechados e condomínios residenciais**: uma iniciativa pública ou privada. São Paulo: s/e, 2007.

SABOYA, R. **Sintaxe espacial**. 2007. Disponível em: <https://urbanidades.arq.br/2007/09/03/sintaxe-espacial/>. Acesso em: 7 out 2021.

SALGADO, E. C. de O. **O loteamento residencial fechado no quadro das transformações da metrópole de São Paulo**. São Paulo: FAUUSP, 2000.

SALGUEIRO, T. B. Cidade pós-moderna. Espaço Fragmentado. In: INFORGEO, CONGRESSO DA GEOGRAFIA PORTUGUESA, 3., 1998. **Anais [...]**. Lisboa, 1998. p. 225-236.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE**, Santiago, v. 39, n. 118, 2013. Disponível em: <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v39n118/art02.pdf>. Acesso em: 7 out 2021.

SANTOS, M. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec, 1980.

SANTOS, M. A redescoberta da natureza. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 6, n. 14, abr. 1992. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/M4qFLBVz8KpwwJjvQrRmyLq/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 6 ago. 2021.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, M. **Pensando o espaço do homem**. São Paulo. Edusp, 2007.

SANTOS, R. C. B. dos. **Rochdale e Alphaville**: formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana. 1994. 227 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - FFLCH-USP, Departamento de Geografia, São Paulo, 1994.

SANTOS, W. O. **Urbanização difusa em cidades médias**: expansão urbana em Vitória da Conquista - BA nas primeiras décadas do século XXI. 2019. p. 70. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Vitória da Conquista, 2019.

SILVA, L. F. de C. **O desejo pela habitação intramuros e a influência da publicidade na transformação do conceito de morar em Alagoas**. 2019. 350 f. Tese (Doutorado em Arquitetura: Cidades) – Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2019.

SILVA, L. T. **A produção de localizações**: estruturação territorial da Grande Vitória. São Paulo, 2014.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**, n. 57, p. 77–92. 1980. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/article/view/1044>. Acesso em: 6 ago. 2021.

SPOSITO, M. E. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. 2004. Tese (Livre Docência em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

SPOSITO, M. E.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Ed. da Unesp, 2013.

SPÓSITO, M. P. A sociabilidade juvenil e a rua: novos conflitos e ação coletiva na cidade. **Tempo Social**, USP, São Paulo, v. 5, n.1-2, 1994.

SVAMPA, M. **Los que ganaron**: la vida en los countries y barrios privados. Buenos Aires: Biblos, 2004.

TAVARES, M. A. A. **Os condomínios horizontais fechados e as transformações socioespaciais na cidade de Natal/RN**. 2009. 238 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmica e Reestruturação do Território) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2009. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/jspui/handle/123456789/18875>. Acesso em: 08 fev. 2017.

VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2016.

VCA CONSTRUTORA. **Propaganda sobre o condomínio fechado Duque Residence**. Vitória da Conquista – BA. 2021. Disponível em: <https://vcaconstrutora.com.br>. Acesso em: 21 out. 2021.

VCA CONSTRUTORA. **Propaganda sobre residencial Conde 3**. Vitória da Conquista – BA. 2022. Disponível em: <https://vcaconstrutora.com.br>. Acesso em: 15 set. 2022.

VEIGA, D. A. M.; VEIGA, A. J. P.; MATTA, J. M. B. da. As políticas habitacionais no Brasil e o crescimento de cidades pequenas e médias como Vitória da Conquista – BA. **Sítientibus**, v, n 48, p 105-129, jan./jun. 2013.

VILLAÇA, F. **Espaços intra-urbanos no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; Fapesp; Lincoln Institute, 1998.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Lei nº 1.385**, de 16 de dezembro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor de Vitória da Conquista. Legislação-Infraestrutura Urbana. Vitória da

Conquista: PMCV, 2006.