

Ações do Mercado Imobiliário:

Produção do Espaço, Apropriação
da Natureza e Legislação

Antonio Andrade Mota



Ações do Mercado Imobiliário:

Produção do Espaço, Apropriação
da Natureza e Legislação

Antonio Andrade Mota



Editora Chefe

Profª Drª Antonella Carvalho de Oliveira

Assistentes Editoriais

Natalia Oliveira

Bruno Oliveira

Flávia Roberta Barão

Bibliotecária

Janaina Ramos

Projeto Gráfico e Diagramação

Natália Sandrini de Azevedo

Camila Alves de Cremo

Luiza Alves Batista

Maria Alice Pinheiro

Imagens da Capa

Shutterstock

Edição de Arte

Luiza Alves Batista

Revisão

Os Autores

2021 by Atena Editora

Copyright © Atena Editora

Copyright do Texto © 2021 Os autores

Copyright da Edição © 2021 Atena Editora

Direitos para esta edição cedidos à Atena Editora pelos autores.



Todo o conteúdo deste livro está licenciado sob uma Licença de Atribuição *Creative Commons*. Atribuição-Não-Comercial-NãoDerivativos 4.0 Internacional (CC BY-NC-ND 4.0).

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores, inclusive não representam necessariamente a posição oficial da Atena Editora. Permitido o *download* da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

Todos os manuscritos foram previamente submetidos à avaliação cega pelos pares, membros do Conselho Editorial desta Editora, tendo sido aprovados para a publicação com base em critérios de neutralidade e imparcialidade acadêmica.

A Atena Editora é comprometida em garantir a integridade editorial em todas as etapas do processo de publicação, evitando plágio, dados ou resultados fraudulentos e impedindo que interesses financeiros comprometam os padrões éticos da publicação. Situações suspeitas de má conduta científica serão investigadas sob o mais alto padrão de rigor acadêmico e ético.

Conselho Editorial

Ciências Humanas e Sociais Aplicadas

Prof. Dr. Alexandre Jose Schumacher – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Paraná

Prof. Dr. Américo Junior Nunes da Silva – Universidade do Estado da Bahia

Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná

Prof. Dr. Antonio Gasparetto Júnior – Instituto Federal do Sudeste de Minas Gerais

Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília

Prof. Dr. Carlos Antonio de Souza Moraes – Universidade Federal Fluminense
Prof. Dr. Crisóstomo Lima do Nascimento – Universidade Federal Fluminense
Profª Drª Cristina Gaio – Universidade de Lisboa
Prof. Dr. Daniel Richard Sant’Ana – Universidade de Brasília
Prof. Dr. Deyvison de Lima Oliveira – Universidade Federal de Rondônia
Profª Drª Dilma Antunes Silva – Universidade Federal de São Paulo
Prof. Dr. Edvaldo Antunes de Farias – Universidade Estácio de Sá
Prof. Dr. Elson Ferreira Costa – Universidade do Estado do Pará
Prof. Dr. Eloi Martins Senhora – Universidade Federal de Roraima
Prof. Dr. Gustavo Henrique Cepolini Ferreira – Universidade Estadual de Montes Claros
Profª Drª Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionale delle Figlie de Maria Ausiliatrice
Prof. Dr. Jadson Correia de Oliveira – Universidade Católica do Salvador
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense
Profª Drª Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins
Prof. Dr. Luis Ricardo Fernandes da Costa – Universidade Estadual de Montes Claros
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Marcelo Pereira da Silva – Pontifícia Universidade Católica de Campinas
Profª Drª Maria Luzia da Silva Santana – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Pablo Ricardo de Lima Falcão – Universidade de Pernambuco
Profª Drª Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Rita de Cássia da Silva Oliveira – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof. Dr. Rui Maia Diamantino – Universidade Salvador
Prof. Dr. Saulo Cerqueira de Aguiar Soares – Universidade Federal do Piauí
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande
Profª Drª Vanessa Ribeiro Simon Cavalcanti – Universidade Católica do Salvador
Prof. Dr. William Cleber Domingues Silva – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

Ciências Agrárias e Multidisciplinar

Prof. Dr. Alexandre Igor Azevedo Pereira – Instituto Federal Goiano
Prof. Dr. Arinaldo Pereira da Silva – Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará
Prof. Dr. Antonio Pasqualetto – Pontifícia Universidade Católica de Goiás
Profª Drª Carla Cristina Bauermann Brasil – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. Cleberton Correia Santos – Universidade Federal da Grande Dourados
Profª Drª Diocléa Almeida Seabra Silva – Universidade Federal Rural da Amazônia
Prof. Dr. Écio Souza Diniz – Universidade Federal de Viçosa
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Fágner Cavalcante Patrocínio dos Santos – Universidade Federal do Ceará
Profª Drª Gírlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Prof. Dr. Jael Soares Batista – Universidade Federal Rural do Semi-Árido
Prof. Dr. Jayme Augusto Peres – Universidade Estadual do Centro-Oeste
Prof. Dr. Júlio César Ribeiro – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Profª Drª Lina Raquel Santos Araújo – Universidade Estadual do Ceará
Prof. Dr. Pedro Manuel Villa – Universidade Federal de Viçosa
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará
Profª Drª Talita de Santos Matos – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Dr. Tiago da Silva Teófilo – Universidade Federal Rural do Semi-Árido
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas

Ciências Biológicas e da Saúde

Prof. Dr. André Ribeiro da Silva – Universidade de Brasília
Profª Drª Anelise Levay Murari – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Benedito Rodrigues da Silva Neto – Universidade Federal de Goiás
Profª Drª Daniela Reis Joaquim de Freitas – Universidade Federal do Piauí
Profª Drª Débora Luana Ribeiro Pessoa – Universidade Federal do Maranhão
Prof. Dr. Douglas Siqueira de Almeida Chaves – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Dr. Edson da Silva – Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri
Profª Drª Elizabeth Cordeiro Fernandes – Faculdade Integrada Medicina
Profª Drª Eleuza Rodrigues Machado – Faculdade Anhanguera de Brasília
Profª Drª Elane Schwinden Prudêncio – Universidade Federal de Santa Catarina
Profª Drª Eysler Gonçalves Maia Brasil – Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira
Prof. Dr. Fernando Lima Santos – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Profª Drª Fernanda Miguel de Andrade – Universidade Federal de Pernambuco
Prof. Dr. Fernando Mendes – Instituto Politécnico de Coimbra – Escola Superior de Saúde de Coimbra
Profª Drª Gabriela Vieira do Amaral – Universidade de Vassouras
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. Helio Franklin Rodrigues de Almeida – Universidade Federal de Rondônia
Profª Drª Iara Lúcia Tescarollo – Universidade São Francisco
Prof. Dr. Igor Luiz Vieira de Lima Santos – Universidade Federal de Campina Grande
Prof. Dr. Jefferson Thiago Souza – Universidade Estadual do Ceará
Prof. Dr. Jesus Rodrigues Lemos – Universidade Federal do Piauí
Prof. Dr. Jônatas de França Barros – Universidade Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. José Max Barbosa de Oliveira Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Prof. Dr. Luís Paulo Souza e Souza – Universidade Federal do Amazonas
Profª Drª Magnólia de Araújo Campos – Universidade Federal de Campina Grande
Prof. Dr. Marcus Fernando da Silva Praxedes – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Profª Drª Maria Tatiane Gonçalves Sá – Universidade do Estado do Pará
Profª Drª Mylena Andréa Oliveira Torres – Universidade Ceuma
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federacl do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Paulo Inada – Universidade Estadual de Maringá
Prof. Dr. Rafael Henrique Silva – Hospital Universitário da Universidade Federal da Grande Dourados
Profª Drª Regiane Luz Carvalho – Centro Universitário das Faculdades Associadas de Ensino
Profª Drª Renata Mendes de Freitas – Universidade Federal de Juiz de Fora
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande
Profª Drª Welma Emidio da Silva – Universidade Federal Rural de Pernambuco

Ciências Exatas e da Terra e Engenharias

Prof. Dr. Adélio Alcino Sampaio Castro Machado – Universidade do Porto
Profª Drª Ana Grasielle Dionísio Corrêa – Universidade Presbiteriana Mackenzie
Prof. Dr. Carlos Eduardo Sanches de Andrade – Universidade Federal de Goiás
Profª Drª Carmen Lúcia Voigt – Universidade Norte do Paraná
Prof. Dr. Cleiseano Emanuel da Silva Paniagua – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás
Prof. Dr. Douglas Gonçalves da Silva – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Profª Drª Érica de Melo Azevedo – Instituto Federal do Rio de Janeiro
Prof. Dr. Fabrício Menezes Ramos – Instituto Federal do Pará
Profª Dra. Jéssica Verger Nardeli – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho
Prof. Dr. Juliano Carlo Rufino de Freitas – Universidade Federal de Campina Grande

Profª Drª Luciana do Nascimento Mendes – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Marcelo Marques – Universidade Estadual de Maringá
Prof. Dr. Marco Aurélio Kistemann Junior – Universidade Federal de Juiz de Fora
Profª Drª Neiva Maria de Almeida – Universidade Federal da Paraíba
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Profª Drª Priscila Tessmer Scaglioni – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Sidney Gonçalves de Lima – Universidade Federal do Piauí
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista

Linguística, Letras e Artes

Profª Drª Adriana Demite Stephani – Universidade Federal do Tocantins
Profª Drª Angeli Rose do Nascimento – Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro
Profª Drª Carolina Fernandes da Silva Mandaji – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Profª Drª Denise Rocha – Universidade Federal do Ceará
Profª Drª Edna Alencar da Silva Rivera – Instituto Federal de São Paulo
Profª Drª Fernanda Tonelli – Instituto Federal de São Paulo,
Prof. Dr. Fabiano Tadeu Grazioli – Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná
Profª Drª Keyla Christina Almeida Portela – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Paraná
Profª Drª Miranilde Oliveira Neves – Instituto de Educação, Ciência e Tecnologia do Pará
Profª Drª Sandra Regina Gardacho Pietrobon – Universidade Estadual do Centro-Oeste
Profª Drª Sheila Marta Carregosa Rocha – Universidade do Estado da Bahia

Conselho Técnico Científico

Prof. Me. Abrãao Carvalho Nogueira – Universidade Federal do Espírito Santo
Prof. Me. Adalberto Zorzo – Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza
Prof. Dr. Adailson Wagner Sousa de Vasconcelos – Ordem dos Advogados do Brasil/Seccional Paraíba
Prof. Dr. Adilson Tadeu Basquerote Silva – Universidade para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí
Profª Ma. Adriana Regina Vettorazzi Schmitt – Instituto Federal de Santa Catarina
Prof. Dr. Alex Luis dos Santos – Universidade Federal de Minas Gerais
Prof. Me. Alexsandro Teixeira Ribeiro – Centro Universitário Internacional
Profª Ma. Aline Ferreira Antunes – Universidade Federal de Goiás
Profª Drª Amanda Vasconcelos Guimarães – Universidade Federal de Lavras
Prof. Me. André Flávio Gonçalves Silva – Universidade Federal do Maranhão
Profª Ma. Andréa Cristina Marques de Araújo – Universidade Fernando Pessoa
Profª Drª Andreza Lopes – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Acadêmico
Profª Drª Andrezza Miguel da Silva – Faculdade da Amazônia
Profª Ma. Anelisa Mota Gregoleti – Universidade Estadual de Maringá
Profª Ma. Anne Karynne da Silva Barbosa – Universidade Federal do Maranhão
Prof. Dr. Antonio Hot Pereira de Faria – Polícia Militar de Minas Gerais
Prof. Me. Armando Dias Duarte – Universidade Federal de Pernambuco
Profª Ma. Bianca Camargo Martins – UniCesumar
Profª Ma. Carolina Shimomura Nanya – Universidade Federal de São Carlos
Prof. Me. Carlos Antônio dos Santos – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Me. Carlos Augusto Zilli – Instituto Federal de Santa Catarina
Prof. Me. Christopher Smith Bignardi Neves – Universidade Federal do Paraná
Profª Drª Cláudia de Araújo Marques – Faculdade de Música do Espírito Santo
Profª Drª Cláudia Taís Siqueira Cagliari – Centro Universitário Dinâmica das Cataratas
Prof. Me. Clécio Danilo Dias da Silva – Universidade Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Me. Daniel da Silva Miranda – Universidade Federal do Pará
Profª Ma. Daniela da Silva Rodrigues – Universidade de Brasília
Profª Ma. Daniela Remião de Macedo – Universidade de Lisboa

Profª Ma. Dayane de Melo Barros – Universidade Federal de Pernambuco
Prof. Me. Douglas Santos Mezacas – Universidade Estadual de Goiás
Prof. Me. Edevaldo de Castro Monteiro – Embrapa Agrobiologia
Prof. Me. Edson Ribeiro de Britto de Almeida Junior – Universidade Estadual de Maringá
Prof. Me. Eduardo Gomes de Oliveira – Faculdades Unificadas Doctum de Cataguases
Prof. Me. Eduardo Henrique Ferreira – Faculdade Pitágoras de Londrina
Prof. Dr. Edwaldo Costa – Marinha do Brasil
Prof. Me. Eliel Constantino da Silva – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita
Prof. Me. Ernane Rosa Martins – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás
Prof. Me. Euvaldo de Sousa Costa Junior – Prefeitura Municipal de São João do Piauí
Prof. Dr. Everaldo dos Santos Mendes – Instituto Edith Theresa Hedwing Stein
Prof. Me. Ezequiel Martins Ferreira – Universidade Federal de Goiás
Profª Ma. Fabiana Coelho Couto Rocha Corrêa – Centro Universitário Estácio Juiz de Fora
Prof. Me. Fabiano Eloy Atilio Batista – Universidade Federal de Viçosa
Prof. Me. Felipe da Costa Negrão – Universidade Federal do Amazonas
Prof. Me. Francisco Odécio Sales – Instituto Federal do Ceará
Prof. Me. Francisco Sérgio Lopes Vasconcelos Filho – Universidade Federal do Cariri
Profª Drª Germana Ponce de Leon Ramírez – Centro Universitário Adventista de São Paulo
Prof. Me. Gevair Campos – Instituto Mineiro de Agropecuária
Prof. Me. Givanildo de Oliveira Santos – Secretaria da Educação de Goiás
Prof. Dr. Guilherme Renato Gomes – Universidade Norte do Paraná
Prof. Me. Gustavo Krahl – Universidade do Oeste de Santa Catarina
Prof. Me. Helton Rangel Coutinho Junior – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Profª Ma. Isabelle Cerqueira Sousa – Universidade de Fortaleza
Profª Ma. Jaqueline Oliveira Rezende – Universidade Federal de Uberlândia
Prof. Me. Javier Antonio Albornoz – University of Miami and Miami Dade College
Prof. Me. Jhonatan da Silva Lima – Universidade Federal do Pará
Prof. Dr. José Carlos da Silva Mendes – Instituto de Psicologia Cognitiva, Desenvolvimento Humano e Social
Prof. Me. Jose Elyton Batista dos Santos – Universidade Federal de Sergipe
Prof. Me. José Luiz Leonardo de Araujo Pimenta – Instituto Nacional de Investigación Agropecuaria Uruguay
Prof. Me. José Messias Ribeiro Júnior – Instituto Federal de Educação Tecnológica de Pernambuco
Profª Drª Juliana Santana de Curcio – Universidade Federal de Goiás
Profª Ma. Juliana Thaisa Rodrigues Pacheco – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Kamilly Souza do Vale – Núcleo de Pesquisas Fenomenológicas/UFPA
Prof. Dr. Kárpio Márcio de Siqueira – Universidade do Estado da Bahia
Profª Drª Karina de Araújo Dias – Prefeitura Municipal de Florianópolis
Prof. Dr. Lázaro Castro Silva Nascimento – Laboratório de Fenomenologia & Subjetividade/UFPR
Prof. Me. Leonardo Tullio – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Ma. Lilian Coelho de Freitas – Instituto Federal do Pará
Profª Ma. Lilian de Souza – Faculdade de Tecnologia de Itu
Profª Ma. Liliani Aparecida Sereno Fontes de Medeiros – Consórcio CEDERJ
Profª Drª Lívia do Carmo Silva – Universidade Federal de Goiás
Prof. Dr. Lucio Marques Vieira Souza – Secretaria de Estado da Educação, do Esporte e da Cultura de Sergipe
Prof. Dr. Luan Vinicius Bernardelli – Universidade Estadual do Paraná
Profª Ma. Luana Ferreira dos Santos – Universidade Estadual de Santa Cruz
Profª Ma. Luana Vieira Toledo – Universidade Federal de Viçosa
Prof. Me. Luis Henrique Almeida Castro – Universidade Federal da Grande Dourados
Prof. Me. Luiz Renato da Silva Rocha – Faculdade de Música do Espírito Santo
Profª Ma. Luma Sarai de Oliveira – Universidade Estadual de Campinas
Prof. Dr. Michel da Costa – Universidade Metropolitana de Santos

Prof. Me. Marcelo da Fonseca Ferreira da Silva – Governo do Estado do Espírito Santo
Prof. Dr. Marcelo Máximo Purificação – Fundação Integrada Municipal de Ensino Superior
Prof. Me. Marcos Aurelio Alves e Silva – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo
Profª Ma. Maria Elanny Damasceno Silva – Universidade Federal do Ceará
Profª Ma. Marileila Marques Toledo – Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri
Prof. Dr. Pedro Henrique Abreu Moura – Empresa de Pesquisa Agropecuária de Minas Gerais
Prof. Me. Pedro Panhoca da Silva – Universidade Presbiteriana Mackenzie
Profª Drª Poliana Arruda Fajardo – Universidade Federal de São Carlos
Prof. Me. Rafael Cunha Ferro – Universidade Anhembi Morumbi
Prof. Me. Ricardo Sérgio da Silva – Universidade Federal de Pernambuco
Prof. Me. Renan Monteiro do Nascimento – Universidade de Brasília
Prof. Me. Renato Faria da Gama – Instituto Gama – Medicina Personalizada e Integrativa
Profª Ma. Renata Luciane Polsaque Young Blood – UniSecal
Prof. Me. Robson Lucas Soares da Silva – Universidade Federal da Paraíba
Prof. Me. Sebastião André Barbosa Junior – Universidade Federal Rural de Pernambuco
Profª Ma. Silene Ribeiro Miranda Barbosa – Consultoria Brasileira de Ensino, Pesquisa e Extensão
Profª Ma. Solange Aparecida de Souza Monteiro – Instituto Federal de São Paulo
Profª Ma. Taiane Aparecida Ribeiro Nepomoceno – Universidade Estadual do Oeste do Paraná
Prof. Me. Tallys Newton Fernandes de Matos – Faculdade Regional Jaguaribana
Profª Ma. Thatianny Jasmine Castro Martins de Carvalho – Universidade Federal do Piauí
Prof. Me. Tiago Silvio Dedoné – Colégio ECEL Positivo
Prof. Dr. Welleson Feitosa Gazel – Universidade Paulista

Ações do mercado imobiliário: produção do espaço, apropriação da natureza e legislação

Bibliotecária: Janaina Ramos
Diagramação: Natália Sandrini de Azevedo
Correção: Mariane Aparecida Freitas
Edição de Arte: Luiza Alves Batista
Revisão: O Autor
Autor: Antonio Andrade Mota

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

M917 Mota, Antonio Andrade
Ações do mercado imobiliário: produção do espaço,
apropriação da natureza e legislação / Antonio Andrade
Mota. – Ponta Grossa - PR: Atena, 2021.

Formato: PDF
Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader
Modo de acesso: World Wide Web
Inclui bibliografia
ISBN 978-65-5983-128-9
DOI 10.22533/at.ed.289212705

1. Mercado imobiliário. 2. Espaço urbano. I. Mota,
Antonio Andrade. II. Título.

CDD 711.4

Elaborado por Bibliotecária Janaina Ramos – CRB-8/9166

Atena Editora
Ponta Grossa – Paraná – Brasil
Telefone: +55 (42) 3323-5493
www.atenaeditora.com.br
contato@atenaeditora.com.br

DECLARAÇÃO DO AUTOR

O autor desta obra: 1. Atesta não possuir qualquer interesse comercial que constitua um conflito de interesses em relação ao manuscrito científico publicado; 2. Declara que participou ativamente da construção do respectivo manuscrito, preferencialmente na: a) Concepção do estudo, e/ou aquisição de dados, e/ou análise e interpretação de dados; b) Elaboração do artigo ou revisão com vistas a tornar o material intelectualmente relevante; c) Aprovação final do manuscrito para submissão.; 3. Certifica que o manuscrito científico publicado está completamente isento de dados e/ou resultados fraudulentos; 4. Confirma a citação e a referência correta de todos os dados e de interpretações de dados de outras pesquisas; 5. Reconhece ter informado todas as fontes de financiamento recebidas para a consecução da pesquisa.

DEDICATÓRIA

A minha família pelo eterno carinho e apoio que sempre me dedicaram, aos meus filhos pela sabedoria e o amor que fizeram brotar de meu coração, a Deus, os Orixás e meus amigos. A estes, dedico este trabalho.

AGRADECIMENTOS

São inúmeras as pessoas a quem devo necessariamente agradecer, mas reconheço que não caberia aqui, não pela quantidade, mas, pela qualidade da contribuição de cada um. Entretanto vou citar alguns e desde já peço desculpas pela omissão do nome de algum nobre amigo e colaborador.

Inicialmente agradeço a DEUS e aos ORIXÁS pela força e saúde. Posso afirmar que mesmo diante da enfermidade de outros, tive ao longo deste trabalho muita saúde, força e perseverança. Agradeço de coração a minha família, Louro Mota e Durvalice Mota, meus pais, meu irmão Dourival Mota pelo amor e compreensão que nos oferece de tamanho infinito e minha esposa Alane Brito.

Aos meus grandes e inigualáveis amigos, Antonio Wellington, Edmar Castro, Fábio, Neto, Marcelo Caló, Gilvã Conceição, Radmilson Freire, Ubirajara Mota, Jean Michel, Gilberto Sena, Leonardo Pinto e aos Professores do Colégio Estadual Governador Luiz Viana Filho da cidade de Nazaré a eles agradeço pelo apoio e atenção a todo momento. As professoras Hildete, Carla, Sueli, Carminha, Lorena, Cintia, Aline. A todos e todas um grandioso abraço.

Quero aqui agradecer de forma especial ao Professor Wendel Henrique pela relação de amizade e por tudo que fez para a concretização deste trabalho.

Aos professores Cristóvão de Cássio de Brito, Rosali Braga Fernandes, Jânio Roque, Luciana Teixeira e James Amorim. A todos os professores do nosso curso de mestrado (UFBA, 2007-2009) e também a todos os colegas da turma.

Aos amigos Wedmo Rosa, geógrafo de coração, e Denílson Lessa, historiador por devoção, agradeço pelas contribuições, pelas conversas, incentivos e debates que sempre mantivemos, desde as bibliotecas da UNEB e do IGEO/UFBA até às mesas de botequins. Esses amigos são pilares de sustentação que respeito e procuro mantê-los sempre perto de mim.

Por fim, gostaria de agradecer aos Professores e colegas do Programa de Doutorado em Território, Ambiente e Sociedade da Universidade Católica do Salvador (UCSAL), em especial a minha Orientadora Prof^a. Dr^a. Laila N. Mourad.

Todo dia a gente aprende e nunca termina de aprender. O saber é uma coisa que vem do dom, e esse dom vem de Deus, dos Santos, dos Caboclos e dos Orixás. O saber sem a prática fica sozinho e a prática sem o saber, também fica sozinho.

Chapéu de Couro

Feirante e Curandeiro de Santo Antônio de Jesus

Saber pensar o espaço, para saber nele se organizar, para saber nele combater... Afinal, nem toda região montanhosa arborizada é Sierra Maestra.

Yves Lacoste

A geografia serve, antes de mais nada
para fazer a guerra

PREFÁCIO

O livro de Antonio Andrade Mota oferece ao leitor uma importante discussão sobre a produção do espaço urbano a partir de análises sobre o papel dos condomínios fechados na dinâmica urbana das cidades médias, tendo como área de estudo Santo Antônio de Jesus – Bahia, uma das mais importantes cidades do Recôncavo, levando-se em consideração sua centralidade comercial e de serviços. O debate perpetrado neste trabalho aborda ainda questões sobre legislação urbana, a ação de agentes imobiliários e do poder público municipal na produção do espaço urbano, o uso e apropriação da natureza pelos condomínios fechados, além da relação desses empreendimentos imobiliários com a cidade. As questões levantadas pelo autor contribuem, sem dúvida, para reflexões acadêmicas relevantes sobre a produção do espaço urbano em cidades médias, tema que, cada vez mais, vem se destacando entre os estudos dos geógrafos.

Este livro é baseado na dissertação de mestrado do autor intitulada “A inserção dos condomínios fechados no espaço urbano de Santo Antônio de Jesus: apropriação da natureza, produção do espaço e legislação”, defendida em 2009 no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Bahia. Antonio Mota, a partir de pesquisas bibliográficas e de um exaustivo e complexo trabalho de campo, investiga a temática proposta efetuando aproximações possíveis entre as discussões teórico-conceituais, fontes de pesquisa e análises empíricas, conduzindo a pesquisa, metodologicamente, de forma segura e concisa.

O trabalho demonstra que os condomínios fechados são empreendimentos que atendem interesses mercadológicos de agentes imobiliários que usam, principalmente, o “mito da escassez” do solo urbano, o verde/natureza por meio do apelo ecológico e o discurso do medo e da violência, como elementos simbólicos para “vender” a ideia de qualidade de vida associada aos espaços dentro dos muros fechados dos condomínios. Esses empreendimentos imobiliários têm valores econômicos substanciais – distanciando grande parte da população que não pode pagar o preço pelos “serviços” oferecidos – e crescem de maneira acelerada em Santo Antônio de Jesus, que apresenta, quantitativamente, um significativo número de condomínios fechados comparando-se com outras cidades da Bahia com porte demográfico aproximado, como constata o autor em suas pesquisas.

É interessante ressaltar, também, que o poder público municipal, apesar da existência de legislação específica que regulam e controlam o uso do solo urbano, é conivente com ações de promotores imobiliários que parecem agir de forma unilateral, constituindo-se, assim, em importantes agentes de produção do espaço urbano. Essa discussão levanta uma questão muito importante: em que termos e interesses se desenvolve a relação entre o poder público municipal e o mercado imobiliário na produção do espaço urbano? Questões como essa permeiam todo o texto (entre outras questões pode-se destacar, ainda, a relação entre os condomínios fechados e o cotidiano do seu entorno e da própria cidade), apresentando um aspecto importante do trabalho: a possibilidade de novas pesquisas relacionadas à temática proposta e a expressiva quantidade e qualidade de elementos e informações trazidas por discussões que contribuem com o debate acadêmico sobre o espaço urbano contemporâneo das cidades médias.

Antonio Andrade Mota convida o leitor, a partir de um texto bem construído e de uma temática bastante atual, a refletir sobre um dos principais aspectos da realidade urbana de Santo Antônio de Jesus e, por meio de discussões relevantes, possibilita estender ponderações sobre problemas que envolvem a produção do espaço urbano de outras cidades do interior da Bahia.

Recife – PE, dezembro de 2019.

Wedmo Teixeira Rosa
Professor do IFPE

SUMÁRIO

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS	1
INTRODUÇÃO.....	2
ENQUADRAMENTO TEÓRICO – CONCEITUAL – PRÁTICO.....	12
A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	12
CONCEITUANDO LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS	25
O ESPAÇO URBANO DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS E OS CONDOMÍNIOS FECHADOS.....	33
AS LEIS FEDERAIS E MUNICIPAIS QUE REGULAM OS CONDOMÍNIOS FECHADOS	39
OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E OS AGENTES IMOBILIÁRIOS	49
A AÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS NA IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS.....	54
OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E A NATUREZA NA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS	59
OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E SUA ESPACIALIZAÇÃO	62
AS RELAÇÕES DOS CONDÔMINOS COM OS CONDOMÍNIOS, COM A RUA E COM A CIDADE.....	68
A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS.....	78
CONCLUSÕES.....	83
REFERÊNCIAS	89
SOBRE O AUTOR.....	92

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AGERBA –	Agência Estadual de Regulação de Serviços Públicos de Energia, Transportes e Comunicações / Bahia
BA 026 –	Sigla que identifica rodovias estaduais / Bahia
BR 101 –	Sigla que identifica rodovias federais / Brasil
CFB –	Constituição Federal do Brasil
CIRETRAN –	Circunscrição Regional de Trânsito
DEPIN –	Departamento de Polícia do Interior
DER-BA –	Departamento de Estradas e Rodagens / Bahia
DIREC –	Diretoria Regional de Educação e Cultura
DIRES –	Diretoria Regional de Saúde
IBAMA –	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
IBGE –	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INSS –	Instituto Nacional de Seguridade Social
IPTU –	Imposto Predial e Territorial Urbano
PDM –	Plano Diretor Municipal
PMSAJ –	Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus
SAC –	Serviço de Atendimento ao Cidadão
SEBRAE –	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SESC –	Serviço Social do Comércio
UFRB –	Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
UNEB –	Universidade do Estado da Bahia

INTRODUÇÃO

O tema desse livro que ora estabelecemos como prioritário, uma vez que entendemos que o espaço urbano deve ser estudado em sua totalidade, apresenta duas razões relevantes para o seu desenvolvimento. A primeira razão refere-se à importância acadêmica do tema quando se destaca a necessidade de participação das universidades públicas e privadas nos estudos sobre as modificações e transformações que os condomínios fechados inserem na dinâmica e na estruturação urbana das cidades, em especial a cidade de Santo Antônio de Jesus. Nesse ponto, devem-se estabelecer discussões que de alguma forma contribuam para a compreensão dos processos de modificações em circunstâncias bem definidas, como a ação do capital imobiliário e a inoperância da Prefeitura Municipal na fiscalização e implementação dos condomínios fechados.

A segunda razão é a relevância social do tema, uma vez que a partir de sua discussão os poderes públicos constituídos, as organizações não-governamentais, as associações de moradores e o próprio Ministério Público, entre outros, poderão balizar as suas metas e/ou compreender melhor os fatos que ocorrem a partir da construção de um condomínio fechado e como este contribui na formação e transformação do espaço urbano.

Este trabalho é uma parte fundamental dos estudos que se tem feito sobre a cidade, sobre suas “formas”, suas “funções” e de como é a sua dinâmica e sua estruturação. A cidade desde sempre requer muitos estudos teóricos e práticos na busca de compreendê-la e, assim, buscar alternativas que, de alguma maneira, contribuam para vislumbrarmos uma vida o mais justa e menos desigual possível em um mesmo espaço geográfico.

Neste trabalho estabeleceu-se um objetivo que o direcionasse mais claramente. Assim, procurou-se analisar a inserção e as principais dinâmicas espaciais urbanas provocadas pelos condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus, analisando os locais de maiores intervenções, seus processos de formação e consolidação, suas causas e consequências e as ações dos agentes do desenvolvimento urbano na referida cidade.

Buscando a operacionalização deste objetivo, estabeleceram-se outros, de caráter específico: a) compreender o papel e ação da Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus na instalação dos condomínios fechados; b) avaliar a ação dos agentes do desenvolvimento urbano na cidade de Santo Antônio de Jesus; c) analisar as relações entre os condôminos e a cidade; d) analisar as relações dos condôminos e dos agentes do desenvolvimento urbano com a questão ambiental na cidade; e) discutir a figura jurídica e urbanística dos condomínios fechados.

Para o desenvolvimento da pesquisa, dois caminhos foram fundamentais: o primeiro foi o teórico, que surgiu a partir de uma revisão da bibliografia existente sobre o tema, buscando discutir os conceitos que dão sustentação à análise do objeto de pesquisa; e o segundo caminho baseou-se no trabalho empírico, com levantamento *in loco* de informações e dados relevantes, procurando, assim, a relação entre a teoria e a sistematização dos dados colhidos em campo.

Do universo de mais de vinte condomínios fechados existentes na cidade, tomou-se dez (10) para estudo empírico (tabela 1). Os critérios adotados para a seleção dessa amostra partiu de vários fatores de relevância como: a localização, buscando identificar

a espacialização e as áreas de expansão da cidade; o tamanho, procurando destacar os equipamentos coletivos disponíveis e sua utilização; a infraestrutura, para compreender como é a vida das pessoas dentro destes espaços fechados; e o valor das parcelas, para identificar a ação dos agentes imobiliários que agem no espaço urbano.

Condomínio	Ano de fundação	Área total (m ²)
1. Ao Nascer do Sol	1979	16.000,00
2. Vila das Palmeiras	1980	11.282,00
3. Pôr do Sol	1984	23.000,00
4. Canto das Árvores	1986	23.000,00*
5. Canto dos Pássaros	1990	23.000,00*
6. Santo Antônio	1992	50.000,00
7. Residencial Verde Ville	1993	150.000,00
8. Cidade do Sul	1995	57.120,95
9. Nailton de Sousa	2006	25.000,00*
10. Jardim Europa	2007	57.074,75

Tabela 1 – Relação dos Condomínios Fechados Pesquisados na Cidade de Santo Antônio de Jesus

Fonte: PMSAJ, 2002. Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2009.

* Valores aproximados.

Para a concretização desta pesquisa fez-se uso de documentações indiretas e diretas. No primeiro caso partiu-se para os escritos primários nos quais se fez um levantamento bibliográfico sobre o tema em questão. Já a análise de livros, revistas especializadas, dissertações, teses, boletins e materiais cartográficos possibilitaram um contato direto sobre as publicações que enfocam o tema, por compreendermos que “a pesquisa bibliográfica não é mera repetição do que já foi dito ou escrito sobre certo assunto, mas propicia o exame de um tema sob novo enfoque ou abordagem, chegando a conclusões inovadoras” (LAKATOS, 2007: 185).

Na pesquisa direta os caminhos foram os órgãos da administração pública que foram visitados a fim de obtermos informações que conduziram aos objetivos: o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), na busca por dados numéricos sobre a população e a economia da cidade; as Secretarias da Administração Pública, onde foram solicitadas todas as informações que o órgão dispunha sobre os condomínios fechados da cidade: data da fundação, a localização, o tamanho, o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a infraestrutura e a participação da Prefeitura Municipal na consolidação dos mesmos.

Os agentes imobiliários tiveram lugar de destaque, possibilitado pela observação direta intensiva com a realização de entrevistas que objetivou entender como eles planejam um novo empreendimento, como lidam com o verde/natureza, quais as medidas que

realizam para amenizar os problemas ambientais e sociais destes empreendimentos e qual a relação com a Prefeitura Municipal.

Assim, chegou-se a respostas que apresentam os condomínios fechados como um espaço de segregação socioespacial bastante evidente e com outros aspectos relevantes como o uso da verde/natureza, a apropriação do solo urbano pelo capital imobiliário, a participação da Prefeitura Municipal na formação e expansão dos limites urbanos.

O espaço que se tomou como objeto de estudo é o distrito sede de Santo Antônio de Jesus (mapas 1 e 2), cidade que localiza-se na Região Econômica do Recôncavo Sul do estado da Bahia, a 187 km da capital do estado por via terrestre, às margens da rodovia BR 101, já o município de Santo Antônio de Jesus faz limite com os municípios de Aratuípe, Conceição do Almeida, Dom Macedo Costa, Elísio Medrado, Laje, Muniz Ferreira, Nazaré, São Filipe, São Miguel das Matas e Varzedo.

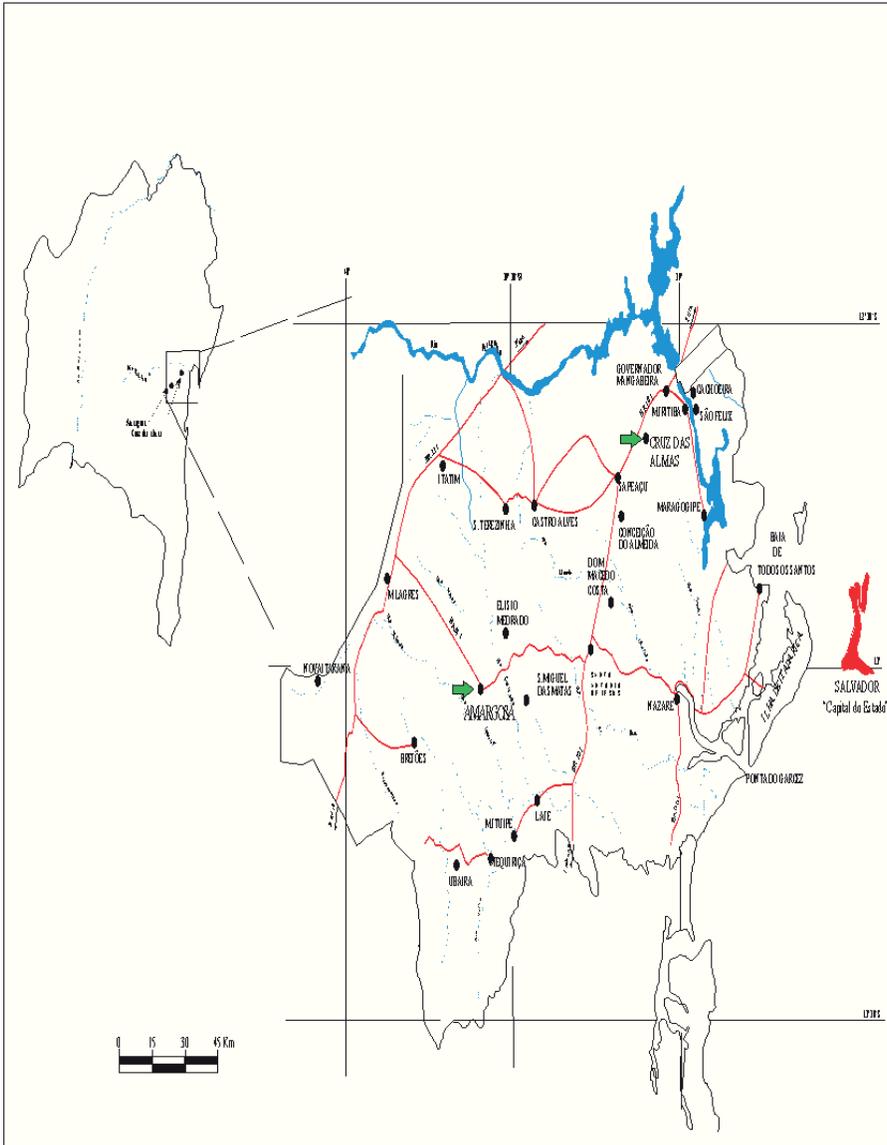


Mapa 1 – Estado da Bahia / Regiões Econômicas Recôncavo Sul / Santo Antônio de Jesus

Fonte: SEI, 2006. Adaptação de MOTA, Antonio Andrade, 2009.

FIGURA 1

LOCALIZAÇÃO DE AMARGOSA E CRUZ DAS ALMAS NO TERRITÓRIO BAIANO



Fonte: TCMASONI, Sônia M. R. Primeira Adaptação de Antonio Andrade Mota, Junho / 2013

Na cidade de Santo Antônio de Jesus (mapa 3) o capital imobiliário¹ opera na consolidação de inúmeros condomínios fechados sem que a Prefeitura Municipal tome medidas cautelares ou de ordem jurídica, descumprindo as determinações da Lei nº 6. 766 de 19 de dezembro de 1979 (Lei de Parcelamento do Solo), das Leis municipais nº 016 /

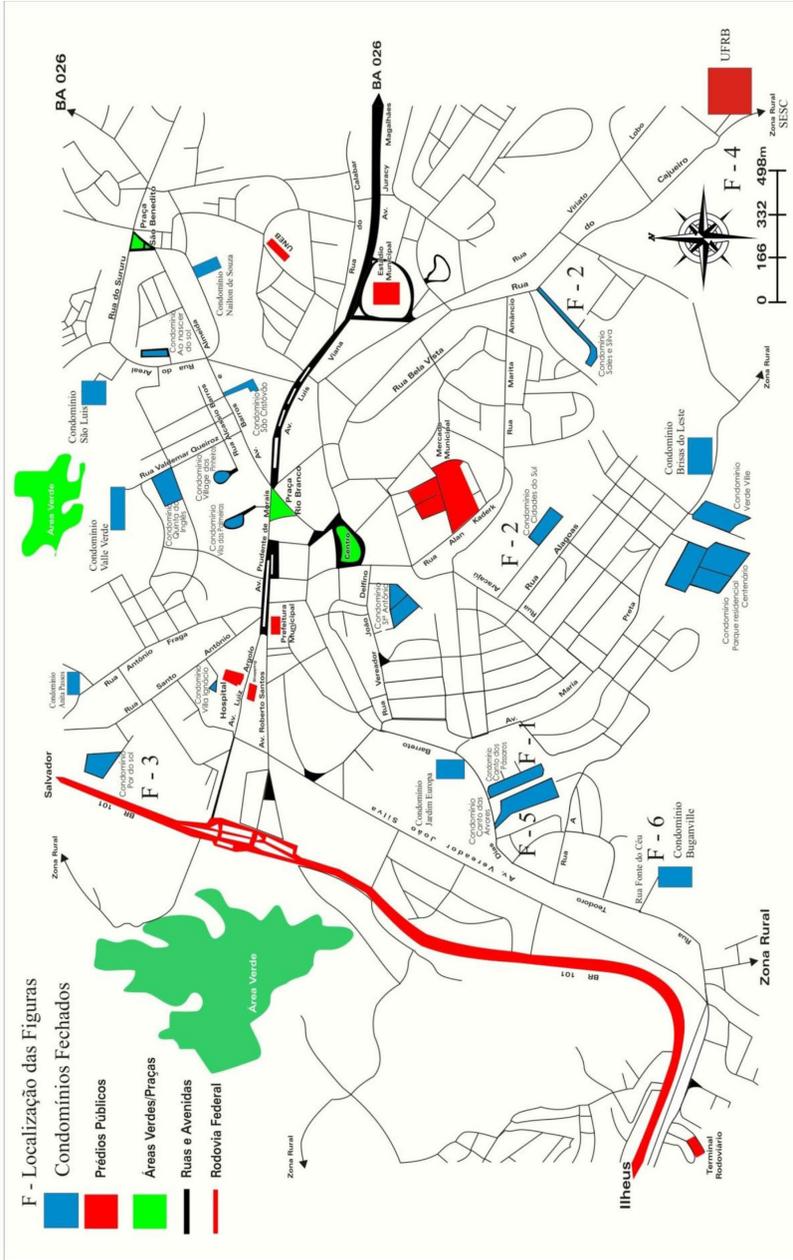
1. O capital imobiliário que age na cidade é composto de empresas de Salvador e de Feira de Santana, bem como da própria cidade. É comum a parceria entre o proprietário da terra, construtoras e as imobiliárias.

02 que instituíram o Plano Diretor Urbano e nº 017 / 02 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Os condomínios fechados existentes na cidade (tabela 2) apresentam muitas diferenças, tais como: na sua localização dentro dos limites urbanos, na sua base de infraestrutura, nos equipamentos de usos coletivos disponíveis e, principalmente, nas questões de segurança e exclusividade que cada um apresenta.

Nas últimas três décadas, o capital imobiliário que opera em Santo Antônio de Jesus teve uma grande participação na construção e transformação do espaço urbano dessa cidade, principalmente através dos condomínios fechados e loteamentos para as famílias de média e alta renda para os padrões de renda local. Assim, passou-se a pesquisar como os condomínios fechados têm influenciado na dinâmica e na estrutura urbana de Santo Antônio de Jesus.

Mapa 3. Cidade de Santo Antônio de Jesus - Bahia



Fonte: PMSAJ, 2003. Adaptação de MOTA, Antonio Andrade, 2009

No primeiro capítulo do livro, intitulado “enquadramento teórico – conceitual – prático”, faz-se uma descrição de como o espaço urbano é produzido a partir do capital privado com a participação direta da Administração Municipal. Descreve-se, também, como a cidade de Santo Antônio de Jesus vem se configurando e apresentando um dinamismo acentuado a partir da ação das construtoras e imobiliárias que agem na construção dos condomínios fechados nesse espaço urbano.

Discute-se também sobre o “mito da escassez” do solo urbano na cidade. Como os agentes imobiliários vêm dinamizando o espaço urbano, elevando preços e apresentando altíssimos lucros sobre lotes e parcelas que dizem não mais existir na cidade. Mostra-se que essa escassez é um verdadeiro mito, uma vez que existem inúmeros loteamentos e condomínios fechados com parcelas à disposição dos consumidores, também em ruas e avenidas da cidade. Assim, a falta de lotes e parcelas para construção de casas é tão somente simbólica, criados pelos agentes imobiliários para justificar a elevação dos preços.

Condomínio	Ano de Fundação	Endereço
1. Pôr do Sol	1978	Rua Justiniano R. Galvão
2. Ao Nascer do Sol	1979	R. do Areal
3. Sales e Silva	1980	R. Cajueiro
4. Vila das Palmeiras	1980	Praça Renato Machado
5. Canto das Árvores	1986	R. Teodoro Dias Barreto
6. Canto dos Pássaros	1990	R. Teodoro Dias Barreto
7. Santo Antônio	1992	R. Cabo Benedito Silva
8. Village dos Pinheiros	1992	R. U. Pinto de Queiroz
9. Quinta do Inglês	1993	R. Vila Inglesa
10. Residencial Verde Ville	1993	R. Maria Preta
11. Cidade do Sul	1995	R. Alagoas
12. São Cristóvão	2000	Av. Barros e Almeida
13. Parque Residencial Centenário	2002	R. Maria Preta
14. Villa Ignácio	2005	R. Santo Antônio
15. Nailton de Sousa	2006	R. Antonio Mendes
16. Residencial Anita Passos	2006	R. Antonio Fraga
17. Brisas do Leste	2007	R. Maria Preta
18. Jardim Europa	2007	R. Teodoro Dias Barreto
19. São Luis	2007	R. do Areal
20. Bunganville	2008	R. Fonte do Céu
21. Valle Verde	2008	R. W. Pinto de Queiroz

Tabela 2 – Relação dos condomínios fechados existentes em Santo Antônio de Jesus – 2009

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2009.

Ainda nesta primeira parte dá-se enfoque ao uso do verde/natureza pelo mercado imobiliário como valorização para os empreendimentos e conseqüente maximização dos lucros. É comum nos lançamentos dos empreendimentos nessa cidade a oferta do verde/natureza como um elemento que dá mais qualidade de vida ao lugar.

Nesse caso, o verde/natureza é uma mercadoria utilizada principalmente pelas imobiliárias, que procuram vender parcelas nos condomínios fechados e lotes nos loteamentos que em verdade não apresentam mais nada de verde/natureza. A qualidade de vida anunciada nas propagandas é simbólica, visto que esses condomínios fechados

implantados na cidade muito pouco têm a oferecer aos seus condôminos, a não ser o muro, a suposta segurança e a exclusividade.

Além disso são conceituados os condomínios fechados e os loteamentos, que são desde sempre empreendimentos diferentes, principalmente em sua figura jurídica; para os condomínios fechados até hoje ainda falta uma lei específica, no caso, o Projeto de Lei 020 / 07 em tramitação no Congresso Nacional. Com a aprovação dessa lei, a figura jurídica do condomínio fechado estará completa, mesmo os loteamentos fechados implantados irregularmente poderão passar à legalidade, mas, nesse caso, o acesso ao interior dos novos condomínios poderá ser controlado e não impedido, diferente do que ocorre, portanto, com os empreendimentos inicialmente consagrados como condomínios residenciais fechados.

Analisa-se, ainda, quais os motivos que levam as pessoas a morar em condomínios fechados e delinea-se sobre as principais alternativas apresentadas. Dentre elas se destacam a segurança, a localização, a infraestrutura e a natureza, motivos que aparecem nessa ordem de importância para os condôminos quando questionados sobre os motivos de morar em um condomínio fechado.

No segundo capítulo do livro é feita inicialmente uma descrição do espaço urbano de Santo Antônio de Jesus apresentando dados estatísticos e elementos que caracterizam a cidade como um centro regional. A cidade é hoje um pólo comercial e de serviços com destaque em todo o Recôncavo Sul da Bahia; entretanto, vários outros municípios de fora dessa região também usam a cidade e suas funções para atender suas necessidades de consumo de bens e serviços.

Além disso, são destacados os fatos históricos que contribuíram para a sua formação. A evolução demográfica é apresentada em um gráfico e comentado como um elemento que conferiu à cidade uma parte de sua importância regional, fato que contribuiu para a urbanização periférica, conseqüentemente, acarretando maior impacto sobre a qualidade de vida das pessoas que residem no espaço urbano. Também nesta parte do trabalho discorreremos sobre como as leis federais e municipais e como elas descrevem os condomínios fechados. Fazemos então, um epítome sobre todas as leis que tratam do assunto nas duas esferas de poder competentes para dirimir essa questão. Assim, podemos afirmar que as divergências existem, mas, as leis são claras no sentido de dar legalidade plena à figura dos condomínios fechados existentes na cidade.

Para finalizar esta parte do trabalho, discute-se sobre os condomínios fechados e os agentes imobiliários que agem na cidade de Santo Antônio de Jesus. Foram feitas entrevistas em empresas construtoras e em empresas imobiliárias para se verificar como têm atuado essas empresas na promoção de empreendimento desse porte na cidade. As construtoras que concretizam os condomínios fechados e as imobiliárias que agem na comercialização desses empreendimentos são as grandes impactantes do espaço urbano. Juntas, elas têm promovido uma dinâmica em que a cidade nada tem a ganhar; pelo contrário, ela só tem perdido com essas estruturas que são alocadas sem que a população residente possa opinar ou mesmo a Prefeitura Municipal atuar regulando e determinando ações de minimização de impactos sociais e ambientais.

No terceiro capítulo, é feita a apresentação de vários dados estatísticos

conseguidos através de trabalho de campo. Inicialmente faz-se uma abordagem de como tem sido a relação dos condomínios fechados com a natureza. Essa que se apresenta tão somente como uma mercadoria, um objeto para aquisição de bons e altos lucros por parte dos empreendedores que agem na cidade.

Dando seguimento é discutida a questão da segregação socioespacial existente na cidade surgida a partir dos condomínios fechados que aparecem como um elemento que materializa a segregação social e que tem contribuído para separar as sociedades em faixas distintas. Busca-se conceituar a segregação socioespacial a partir de autores que abordam a questão já há muito tempo. Para eles e para a cidade, os condomínios fechados são, sem dúvida, uma das formas mais concretas de materialização da segregação. E essa é entendida como uma autosegregação, uma vez que é de interesse dos condôminos viverem dessa forma, entre muros e entre os seus pares, afastados das demais pessoas da cidade.

Faz-se uma abordagem das relações dos condôminos com o condomínio, com a rua e com a cidade. Assim, identificou-se que esses condôminos usam muito pouco os espaços públicos, isolando-se nos condomínios fechados, saindo em carros privados para outros ambientes fechados, como clubes, escolas, parques e *shopping center*, tornando seus espaços de consumo e lazer um reflexo imediato de sua forma de morar.

Os condôminos apresentam certo descontentamento com o restante da cidade, a começar pela rua ou avenida onde está inserido o seu condomínio fechado. Eles não enxergam a rua ou seus atrativos, as pessoas são como elementos, uma vez que muito pouco contato há entre eles. A cidade é usada cotidianamente de forma rápida e privada, é comum não frequentarem os espaços destinados à maioria da cidade, como praças e áreas de lazer.

Por fim, analisa-se a espacialização dos condomínios fechados no espaço urbano de Santo Antônio de Jesus. Esses condomínios apresentam uma grande espacialização, não destacando um bairro preponderante, contudo, há áreas de expansão bastante significativas para a promoção desses empreendimentos.

Os bairros Cajueiro e Maria Preta são as áreas que apresentam as melhores bases para a implantação de novos condomínios fechados por apresentarem áreas livres e planas. No Cajueiro existem hoje vários loteamentos e dois futuros condomínios fechados a serem implantados nas proximidades do loteamento Villa Olímpica, que já está em fase de construção.

Assim, a cidade de Santo Antônio de Jesus apresenta uma dinâmica e uma estrutura peculiar, própria, particular, a partir de seus condomínios fechados; juntos eles promovem uma verdadeira transformação do espaço urbano e principalmente na forma como as pessoas vivem, se comunicam, se locomovem e se relacionam.

Os condomínios fechados materializam no espaço urbano dessa cidade uma segregação socioespacial perversa e uma configuração espacial bastante desigual. As ruas esburacadas contrastam com os condomínios fechados de uma cidade rica e próspera, de comércio forte e polarizador. Esses condomínios marcam a cidade com seus muros e guaritas e marcam ainda mais a cotidianidade das pessoas que ali vivem.

Os condomínios fechados são hoje uma realidade de um processo que acomete as

várias cidades do Brasil e em especial a cidade de Santo Antônio de Jesus. Os agentes capitalistas que agem nessa materialização são, sim, os verdadeiros responsáveis, com a benevolência do Estado, pela dinâmica que esses espaços segregadores impõem à estrutura da cidade.

Sem dúvida, uma cidade sem condomínios fechados é espacialmente menos desigual e menos fragmentada, mas ainda assim não é necessariamente justa socialmente, uma vez que a justiça social passa por diversos fatores. Esses aspectos são intrínsecos ao sistema econômico em que vivemos. Os condomínios fechados da cidade de Santo Antônio de Jesus são, assim, mais um elemento consagrado pelo capital para o seu fortalecimento e o cidadão, como sempre, fica à espera de alternativas sociais.

ENQUADRAMENTO TEÓRICO – CONCEITUAL – PRÁTICO

Ao se pensar em uma pesquisa voltada para a compreensão social deve-se, primeiramente, elaborar um pensamento que tenha sustentação teórica capaz de responder e, sobretudo, subsidiar a proposta maior da pesquisa, fortalecendo o seu campo de análise e concretizando os seus objetivos e o trabalho empírico nesse contexto aparece com força, uma vez que poderá, também, subsidiar os estudos teóricos.

A teoria é a mola mestra, a matriz, a base para o melhor entendimento de qualquer proposta de pesquisa; o trabalho empírico consiste, em princípio, com sua dinâmica e suas mutações, no lugar mais propício para a comprovação ou não do que já foi estabelecido em gabinete, nenhum se sobrepõe ao outro, eles – teoria e prática – se complementam, mantendo uma estreita relação.

A pesquisa não sobrevive sem fundamentos teóricos e estes precisam da “prática” para a sua negação ou comprovação, quando for o caso. Nesta pesquisa, o entendimento sobre o processo de reprodução do espaço urbano é fundamental, pois faz-se necessário compreendê-lo para então se buscar respostas ao problema de pesquisa. O espaço urbano é onde a vida social e suas implicações socioespaciais ganham maior visibilidade.

É na busca pelo entendimento sobre a produção do espaço urbano que procuramos entender o “mito da escassez” do solo urbano, as suas formas de apropriação, o uso da natureza como elemento de valorização e a produção do espaço como elemento para melhoria na qualidade de vida da sociedade. Busca-se, assim, estabelecer relações teóricas entre os diversos elementos que fazem parte do espaço urbano, para daí elevarem-se os conhecimentos sobre o tema em questão.

Na produção do espaço urbano dois elementos se destacam em nossa pesquisa, devido a sua grande dinâmica na cidade de Santo Antônio de Jesus: os condomínios fechados e os loteamentos que se fecham ilegalmente. Procurou-se entendê-los conceitualmente, visto que é muito comum, principalmente entre acadêmicos, o uso indevido ou mesmo equivocado desses termos, o que contribui para o não entendimento de outras questões, como o que é ou não privado no espaço urbano.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Certamente que o espaço urbano pode e deve ser pensado de várias perspectivas: como produto do capital; como centro das contradições; como centro de manifestações e de processos sociais diversos; como centro das inovações tecnológicas ou como produto cultural. Contudo, tomaremos para análise a produção do espaço urbano sob o capitalismo, como produto do capital, produto no sentido de mercadoria, de algo comercializável, produzido com um fim único, o de gerar o lucro de alguma forma.

Nesse caso, a produção do espaço urbano no capitalismo vai atender primeiramente ao capital. Os interesses da sociedade e do cidadão ficam em segundo plano. É a partir da manifestação do capital imobiliário¹ que o espaço urbano ganha forma e função com maior

1. Entende-se que capital imobiliário é a “ação de um conjunto de capitais que passam a investir sobre o espaço urbano. [...] Aplicado na produção de moradias para aluguel e na compra, parcelamento e venda de lotes de terras anteriormente utilizadas para fins agrícolas” (RIBEIRO, 1997: 199). O mesmo capital imobiliário também age em outros segmentos como na construção de prédios comerciais, *shopping centers*, centros de lazer entre outros.

densidade e intensidade, desprezando, nesse caso, as construções “espontâneas” feitas pelas populações de baixa renda, sem nenhuma ordem urbanística ou qualidade estrutural.

Tomamos as ações do capital imobiliário na produção do espaço urbano como base para o estudo por entender que ele é, neste momento, um dos mais importantes agentes construtores da cidade, não desprezando os demais, já citados acima. Contudo, o grande capital imobiliário é definidor de metas sociais e induz às necessidades mais latentes na sociedade contemporânea, como viver em condomínio fechado em uma cidade com razoável segurança e uma base de infraestrutura satisfatória.

As questões que envolvem a produção do espaço urbano no Brasil vêm, ao longo das últimas décadas, requerendo cada vez mais estudos sobre sua problemática, já que a demanda dessa dinâmica social e também ambiental vem instigando muitos dos estudiosos que se lançam em busca de respostas que façam compreender ao menos uma parte dos processos sociais que resultam em certas formas espaciais e conteúdos específicos.

Essa dinâmica social da cidade não atrapalha a busca pelo conhecimento, muito pelo contrário, tem trazido inúmeros pesquisadores (geógrafos, economistas, urbanistas, sociólogos, engenheiros e arquitetos) para debaterem a temática dos condomínios fechados, buscando alternativas para a compreensão do que vem ocorrendo nas cidades brasileiras e em outros países.

As transformações e processos que ocorrem no espaço urbano devem ser, assim, analisados e postos em evidência para que a municipalidade e as populações envolvidas saibam o que está acontecendo na localidade e, possivelmente, propor soluções para a comunidade.

A partir dos conhecimentos fornecidos e de um compromisso mais social com a cidade, os gestores (prefeitos, vereadores, secretários, organizações não governamentais, etc.) poderão, em tese, elaborar planos de gestão que atendam ao maior número possível de pessoas na/da cidade. As comunidades, esclarecidas de seus direitos, deveres e dos fatos que a acometem pela ação do capital imobiliário, poderão orientar com maior clareza os seus atos em busca de soluções para os seus problemas e, não mais iludidas, serão capazes de discernir entre o que é ou não real em suas vidas.

O espaço urbano pode ser apresentado a partir de suas principais funções ou características, como: área residencial; área industrial; centro comercial; área de lazer; espaços públicos entre outras definições. Contudo, é a sua dinâmica social e como age o capital imobiliário neste espaço o que de fato mais interessa a esta pesquisa, não procurando esgotar a temática, mas, principalmente, fazendo alguns questionamentos que conduzam a respostas mais coerentes. Assim, analisa-se, aqui, como se dá a produção dos espaços urbanos pela atuação do capital imobiliário.

O espaço urbano tem uma dinâmica social e requer muita reflexão para a sua compreensão, desprovido de preconceitos e verdades absolutas. Santos (1999: 51) diz que “o espaço é hoje um sistema de objetos cada vez mais artificiais, povoados por sistemas de ações igualmente imbuídos de artificialidades, e cada vez mais tendentes a fins estranhos ao lugar e a seus habitantes”. E essas artificialidades do espaço urbano que são construídas principalmente pelo capital imobiliário que age em busca de maximização dos lucros e da produtividade, sem distinção entre valores sociais, econômicos e naturais.

A questão urbana tem no seu entendimento várias ambiguidades, o que conduz a um esforço cada vez maior por parte daqueles que se propõem a estudá-la. Assim,

Para apresentar e expor a “problemática urbana”, impõe-se um ponto de partida: o processo de industrialização. Sem possibilidade de contestação, esse processo é, há um século e meio, o motor das transformações na sociedade. Se distinguirmos o indutor e o induzido, pode-se dizer que o processo de industrialização é indutor e que se pode contar entre os induzidos os problemas relativos ao crescimento e à planificação, as questões referentes à cidade e ao desenvolvimento da realidade urbana, sem omitir a crescente importância dos lazeres e das questões relativas à “cultura” (LEFEBVRE, 2001: 11).

Dessa forma, pode-se, então, apresentar a industrialização como instrumento de produção do espaço urbano, já que é ele é parte do capitalismo que norteia as transformações e processos que ocorrem, ora de forma lenta, ora de forma bastante dinâmica, não deixando, contudo, de serem processos.

A industrialização das áreas urbanas traz consigo uma grande carga de mudanças, principalmente estruturais, e uma nova dinâmica ao seu entorno. A vida nos centros industrializados pulsa de forma mais acentuada, a circulação de pessoas e mercadorias cria uma sinergia que irradia transformações para todos os lados. As indústrias², com sua capacidade de agregar outras indústrias menores e prestadores de serviços, vão construindo o espaço urbano como a sua própria consolidação, com o tempo que levam situadas naquele espaço, o seu fim não é um fim do espaço urbano, mas o começo de novas mudanças significativas.

As indústrias são capazes de produzir e reproduzir o espaço urbano a partir de suas necessidades, como energia, água tratada, sistema de rede de esgoto e de tratamento, vias de acesso, oferta de matéria prima e mão-de-obra técnica qualificada. Constrói, reconstrói, modela e transforma o espaço urbano a partir dessa dinâmica que a caracteriza.

A produção do espaço urbano ocorre de formas diferenciadas e a ação do capital imobiliário é bastante significativa, percorrendo caminhos divergentes de acordo com os seus interesses, privilegiando uns (ricos) em detrimento de outros (pobres) que podem, de alguma forma, agregar maior valor, seja simbólico ou concreto, pois:

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaços. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato (CORRÊA, 1995: 11).

O capital imobiliário age no espaço urbano nas áreas de seu maior interesse imediato, segundo seus projetos ou onde seja possível obter preços maiores, elevando

2. Não é a própria indústria que constrói o espaço urbano, ela é, em verdade, o fator gerador dessa construção. A exemplo, da montadora de automóveis FORD, no município de Camaçari, na Região Metropolitana de Salvador. Com a instalação dessa montadora todo o espaço teve uma nova dinâmica como o incremento de novas vias de acesso, melhorias na iluminação e pavimentação das rodovias, melhorias no acesso ao Porto de Salvador, segurança, entre outros fatores.

seus lucros, mesmo em espaços antes considerados totalmente desinteressantes comercialmente. Na configuração espacial da cidade contemporânea, a habitação tem sido o principal determinante para a ação do capital imobiliário. Por isso,

Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status. [...] Isto significa que estão fundamentalmente interessados no *valor de troca* da terra e não no seu *valor de uso* (CORREA, 1995: 16).

Agem, também, dessa forma, os bancos, as incorporadoras, as construtoras, as imobiliárias e o Estado³. Juntos ou separados, esses são os agentes que mais intervêm na construção capitalista dos espaços urbanos na atualidade. A necessidade de morar, produzir, comercializar e prestar serviços têm promovido transformações importantes na cidade, onde valores de usos diversos, e alguns simbólicos, são oferecidos como uma necessidade básica.

A apropriação do espaço urbano pelos agentes capitalistas traduz uma triste e verdadeira realidade, principalmente, nas “cidades médias”⁴ e cidades metropolitanas. O espaço urbano é apropriado a partir de critérios privados, que são definidos pelo poder público e são facilmente manipulados, visto que o Estado via de regra age de acordo com os interesses do grande capital imobiliário.

As novas formas de morar (enclaves fortificados), as vias de circulação de pedestres e de automóveis, as áreas de lazer, de compras e de serviços são formas que o capital imobiliário usa para melhor produzir e reproduzir o espaço urbano e ao seu modo ir construindo e remodelando a dinâmica social urbana. O capital imobiliário cria necessidades para a cidade contemporânea.

A apropriação do espaço urbano pelo capital imobiliário, com a participação do Estado como agente facilitador (mudanças nas Leis, diminuição dos impostos, isenção de taxas), possibilita ao capital privado definir todas as condições *para e como* se dará a construção do espaço urbano. Essas necessidades, criadas simbolicamente, são apontadas como a forma mais concreta de apropriação do espaço urbano pelo capital imobiliário.

Como exemplo, podemos destacar a oferta (venda) da natureza como elemento indispensável para a qualidade de vida, fato que tem promovido inúmeras campanhas publicitárias que não condizem com a realidade do que está sendo oferecido na mercadoria ofertada, em muitos casos não oferecem verdadeiramente nada do que pregam as propagandas. A apropriação da natureza é uma artificialidade do capital imobiliário para, a seu critério, construir o espaço urbano de forma a agregar a ele o maior valor comercial possível e

3. Entende-se por Estado o poder público legalmente constituído para ser o gestor do município, do estado e do país. O Estado, nesse caso, é o agente que regula e define as leis na implantação de qualquer empreendimento no espaço urbano, a pessoa jurídica de direito público.

4. Embora não haja consenso podemos definir “cidades médias” como sendo “aquelas que desempenham papéis regionais ou de intermediação no âmbito de uma rede urbana, considerando-se, no período atual, as relações internacionais e nacionais que têm influência na conformação do sistema urbano” (SPOSITO, 2006: 175).

Ao lado da propaganda contendo a proximidade do “verde”, destaca-se sempre a presença de *shopping centers* nas redondezas. Afinal, apesar da ideia romântica da proximidade do verde, a sociedade moderna, ou melhor, as classes média e alta, não admitem a possibilidade de retorno ao estado primitivo da cidade ainda no meio da natureza (HENRIQUE, 2004: 156).

O mesmo consumidor que busca o verde, a proximidade com a natureza, exige para si e para a sua família elementos da cidade contemporânea. Os componentes de tecnologia disponíveis nos grandes centros urbanos devem estar presentes nestes empreendimentos ditos “próximo do verde, da natureza”. Assim, apresentar novos condomínios fechados para as classes média e alta são, para as imobiliárias, uma tarefa árdua e dispendiosa, contudo necessária, pois é nesses espaços mais vazios⁵ que os preços dos terrenos são mais baratos e a construção de condomínios fechados luxuosos é mais rentável. Desta forma, como afirma Carlos (1994),

Como convencer uma parcela da população de alta renda a abandonar a metrópole, aumentar os seus custos e tempo de deslocamento, bem como os seus gastos para a manutenção da residência? “Vendendo o verde”. Criando a necessidade do consumo de espaços verdes, de uma vida saudável longe da poluição e embolsando lucros fantásticos (CARLOS, 1994: 16).

O capital imobiliário cria simbolicamente a necessidade do verde como elemento primordial para uma vida com melhor qualidade, faz crer que o cidadão precisa habitar próximo a uma área verde e, nesse caso, oferece uma pseudonatureza, uma verdadeira representação, elabora inúmeros instrumentos de persuasão iludindo⁶ aquele que pode pagar pela mercadoria específica.

A qualidade de vida dos habitantes da cidade é mais um elemento agregado à mercadoria que o capital imobiliário utiliza como um produto comercializável, com possibilidades de obtenção de lucros maiores. Ele cria essa necessidade, apropria-se dela e começa a cunhar meios para atender a população que pode pagar por uma “vida com qualidade” nos centros urbanos, tão problemáticos e necessitados de espaços menos artificiais.

Assim, as formas dos prédios, o tamanho das casas, a disposição dos cômodos, as áreas de lazer, a presença do verde/natureza, as vias de acesso, a oferta de segurança, a exclusividade, o novo e o diferente constituem a mercadoria que o capital imobiliário troca, comercializando o empreendimento imobiliário tendo como pano de fundo a melhoria da qualidade de vida do consumidor.

Deixemos bem claro, a ilusão do verde – do natural – tem um preço que nem todos que a desejam podem pagar. A vida nos centros urbanos é construída artificialmente e costuma definir o que é melhor para parte da população – aquela que pode pagar. Assim, os condomínios fechados fora da malha urbana, próximos do “verde/natureza”, são apresentados como a mais nova e necessária forma de se viver bem.

O comércio do “verde” pelo capital imobiliário é uma demonstração evidente de

5. Entende-se por espaços vazios, as áreas dentro do limite urbano ainda não urbanizadas, terrenos nas bordas do limite urbano, de tamanhos e preços convidativos.

6. A ilusão neste caso é questionável, visto que a maioria desses consumidores são pessoas bem informadas e possuem um nível de escolaridade elevado para os padrões brasileiros.

que ele produz o espaço urbano a seu bem querer, não encontrando elementos jurídicos e políticos que de fato possam atrapalhar a sua ação. E, assim, costumam elaborar planos de qualidade de vida e oferecê-los como a mais absoluta verdade. Fatos esses que não deveriam ocorrer, uma vez que

O espaço é um produto material em relação com outros elementos materiais – entre outros, os homens, que entram também em relações sociais determinadas, que dão ao espaço (bem como aos outros elementos da combinação) uma forma, uma função, uma significação social. Portanto, ele não é uma pura ocasião de desdobramentos da estrutura social, mas a expressão concreta de cada conjunto histórico, no qual uma sociedade se especifica. (CASTELLS, 2000: 181-182).

O capital imobiliário não deve agir exclusivamente a partir de seus interesses imediatos e isolados. A cidade onde ele age e constrói possui e mantém relações com outros elementos que necessitam manter relações de diálogo. Sua área de interesses é onde tem uma forma, uma função, que agrega outros valores, não podendo ser negociados por força de propagandas ilusórias, formadoras de opiniões equivocadas, sem uma base de sustentação concreta.

Induzir o cidadão a comprar uma parcela em um condomínio fechado pelo valor simbólico e não pelo seu valor real de mercado, iludido pela força do *marketing*, é uma prática que não deveria prevalecer em nenhuma cidade, visto que estará fomentando valores negativos, alheios à vida em comunidade.

As práticas cotidianas urbanas, como a busca pela exclusividade e a autosegregação, vêm sendo norteadas pelo capital imobiliário que cria necessidades às vezes supérfluas e despreza a verdadeira essência da cidade. As conquistas da população surgem a partir dos interesses desse capital, que limita o acesso de parte da comunidade a bens essenciais. O Estado, nesse caso, não fica alheio, age na maior parte dos casos em parceria com o capital imobiliário, mantendo relações próximas e com interesses diversos.

Em vários empreendimentos o Estado pode até tentar barrar ou mesmo minimizar a atuação do capital imobiliário, mas por motivos diversos não tem conseguido muito êxito. Sobre a apropriação da natureza pelos agentes imobiliários, Henrique (2005), em estudo sobre Florianópolis/SC, afirma que

A apropriação da natureza pelas empresas do mercado imobiliário de Florianópolis/SC (Sul do Brasil) ocorre em um processo de valorização monetária de condomínios e loteamentos para a população de alta renda, desenvolvendo um acesso desigual à natureza na cidade. A natureza, a infraestrutura e a qualidade de vida urbana são alguns dos aspectos vendidos pelo marketing imobiliários em Florianópolis (HENRIQUE, 2005: 1).

A análise que o autor faz do caso de Florianópolis pode se ampliar para outras localidades, como Santo Antônio de Jesus, onde o capital imobiliário tem promovido o uso da natureza sem precedentes. Outro ponto é a expansão urbana, que caminha por onde os interesses das construtoras e imobiliárias são mais rentáveis, deixando visível também a falta de ação da Prefeitura Municipal no ordenamento do solo urbano, o que tem promovido a apropriação e, conseqüentemente, o seu uso indevido.

O *marketing* presente na elaboração de uso do espaço urbano, nos projetos imobiliários, é pensado para criar na sociedade a necessidade de uma habitação próxima do verde, da natureza, longe do centro “poluído”. Assim, parte da população financeiramente mais provida se desloca para os condomínios fechados nas áreas mais afastadas do centro comercial, sem uma boa base de infraestrutura de acesso, contudo, acreditando estar mais próxima da “qualidade de vida” desejada.

A produção de condomínios fechados pelo capital imobiliário não traz só o “verde” como elemento de valorização, certamente que outros atrativos são lançados na tentativa de atrair parte da população que pode pagar por essas benfeitorias que são apresentadas nesses condomínios fechados.

A qualidade do ar, o acesso ao centro comercial e de serviços da cidade, o tamanho das parcelas, quadras poliesportivas, piscinas e a segurança são atrativos que os agentes imobiliários usam para concretizar seus objetivos.

Em Santo Antônio de Jesus, o verde surge como o diferencial, o algo a mais, a base para que novos consumidores se façam presentes nos lançamentos dos novos empreendimentos. A cidade não dispõe de parques ou bosques naturais, bem como áreas verdes, públicas ou privadas, dotadas de infraestrutura.

Desta forma, os agentes imobiliários apresentam o verde para os munícipes como uma novidade, um resgate, uma alternativa viável para a melhoria da qualidade de vida. A natureza é, nesse caso, um objeto comercializável, com forma e preços definidos, visto que a natureza não mais existe nesta cidade em seu estágio primário.

Quando se discute a relação da construção do espaço urbano pelo capital imobiliário utilizando-se da natureza, do verde, faz-se com a intenção de destacar esse atrativo que está na “moda”. Vender o verde no Brasil, em especial em Santo Antônio de Jesus, tornou-se algo altamente lucrativo para as empresas construtoras e imobiliárias que usam essa estratégia da forma que melhor lhes convém, não deixando de destacar a força do *marketing* na elaboração e concretização dos negócios arrolados. Sobre esse aspecto, Henrique (2005) destaca que

A venda dos lotes, casas e apartamentos em Jurerê Internacional pode ser caracterizada com um grande e rápido sucesso. Isso se deve às grandes campanhas publicitárias do local, muitas delas vinculadas à natureza. Segundo o sítio da Internet (www.habitasul.com.br), Jurerê Internacional é sinônimo de qualidade de vida, onde tudo está em harmonia com a natureza (HENRIQUE, 2005: 7).

O espaço urbano vem sendo construído sempre com o capital imobiliário definindo o que é ou não importante, o que é ou não necessário, e as pessoas vão ficando cada vez mais reféns desses agentes que não medem esforços para a maximização de seus lucros que são obtidos por meios diversos, principalmente pela ilusão da necessidade e da construção do “mito da escassez” do solo urbano, tornando-o cada vez mais um produto caro e restrito.

Um dos graves problemas apresentados nas grandes e médias cidades brasileiras é a falta de espaço para novas construções, em algumas delas, como Rio de Janeiro e São Paulo, a verticalização é a mais promissora das alternativas de construção para oferta

de imóveis residenciais e comerciais. Saturado, o mercado imobiliário busca soluções para superar essa “escassez” e se apropria dessa possível escassez para a obtenção de altíssimos preços na comercialização de um lote ou parcela.

O espaço urbano e sua construção não são pensados de forma ampla, possibilitando que a população esteja envolvida e que a “escassez” não seja utilizada como artifício para a promoção de alguns grupos mais privilegiados, como no caso de Salvador, onde os equipamentos públicos de lazer são de acesso limitado para parte substancial da população. Como afirma Serpa (2007),

O discurso oficial defende a ideia de que os novos equipamentos têm fomentado um novo comportamento nas atividades de lazer dos baianos (até então restritas à praia). No entanto, poucos se beneficiam dos novos parques e praças. A população de baixa renda não dispõe de carro particular nem de transporte coletivo eficiente. Assim, os novos equipamentos – em geral distantes dos bairros periféricos – vêm segregar ainda mais os mais humildes (SERPA, 2007: 51).

A população carente está cada vez mais afastada (limitada) das melhores intervenções do Estado. O discurso do Estado não condiz com a prática e a produção do espaço urbano vai se definindo por interesses diferentes dos que almejam a maioria da população que é a verdadeira interessada.

Na cidade de Santo Antônio de Jesus, a escassez do solo urbano é anunciada como um caminho sem volta, e só os grandes e melhores empreendimentos imobiliários são vistos como capazes de suprir parte ou completamente as necessidades da população. Surgem então os condomínios particulares e loteamentos residenciais como a melhor alternativa para a população, segundo a visão das propagandas dos agentes imobiliários.

Entretanto, essa solução fica insuficiente – limitada – quando os preços são conduzidos às alturas, fragmentando sonhos e impossibilitando que parte substancial da população tenha acesso a uma moradia, a um lote ou a uma parcela com melhor infraestrutura. Pois, como afirma Rodrigues (2001),

Para morar é necessário ter capacidade de pagar por essa mercadoria não fracionável, que compreende a terra e a edificação, cujo preço depende da localização em relação aos equipamentos coletivos e à infra-estrutura existente nas proximidades da casa/terreno (RODRIGUES, 2001: 14).

A escassez de lotes e parcelas é anunciada como uma verdade, contudo, a construção de inúmeros condomínios fechados e loteamentos demonstram uma incompatibilidade. Faltam lotes e parcelas e por esse motivo, os preços são elevados? Como explicar então o grande número de condomínios fechados e loteamentos disponíveis na cidade? Isso acontece porque

Não se comercializa a terra, o recurso natural ou o local de qualidade singular, mas a mercadoria ou serviço produzido por meio de seu uso. [...] A escassez se cria pela retenção da terra ou do recurso para uso presente, especulando-se sobre valores futuros (HARVEY, 2005: 222).

Assim, o preço real de mercado sucumbe em favorecimento do valor simbólico –

ao valor oferecido a partir da suposta escassez – que maximiza as qualidades criadas e principalmente os preços, promovendo, assim, a segregação residencial já tão marcada na cidade capitalista. Como o principal produtor do espaço urbano, o capital imobiliário, é quem define a oferta e a escassez, ele usa esses artifícios como instrumentos que o possibilitam definir metas e estabelecer critérios para o seu proveito próprio de acordo com seus interesses.

A escassez de lotes e parcelas na cidade de Santo Antônio de Jesus é verdadeiramente simbólica. Na cidade é rara a verticalização para moradia, com baixa densidade demográfica (287 hab./Km²) o fluxo de veículos e pedestres se apresenta sem grandes complicações, apesar da falta de regras claras e objetivas, a poluição (do ar, sonora e visual) é relativamente pequena e há uma considerável quantidade de lotes nas principais ruas e avenidas da cidade, não se justificando, dessa forma, os elevados preços dos lotes e das parcelas que são oferecidas na malha urbana, o que evidencia que a escassez é uma produção *do e para* o capital.

A escassez de lotes e parcelas é disfarçada em necessidades, que são produzidas e dão a ilusão de verdade. O cidadão deve fazer ou ter meios para conquistar essas supostas necessidades, desperta-se uma carência fictícia de morar próximo ao “verde”, possuir uma vida em verdadeira harmonia, uma “família saudável”. Tudo a partir das determinações que o capital imobiliário define como qualidade ou necessidade para a vida.

O solo urbano é usado pelo capital imobiliário a partir de estratégias pensadas e bem definidas, sempre com o objetivo de valorização do empreendimento, que conforme Harvey (2005), constitui

Uma estratégia bem conhecida dos incorporadores imobiliários, por exemplo, é conservar a melhor e mais alugável parte do terreno de algum empreendimento para atrair renda monopolista dessa parte depois da realização do restante do projeto. Os governos astutos, com os poderes necessários, podem adotar as mesmas práticas (HARVEY, 2005: 232).

A ação em conjunto entre o capital imobiliário e o Estado condiciona a produção e a utilização do solo urbano, sempre voltado ao lucro. Para se chegar a esse fim, ambos, capital imobiliário e Estado, se manifestam de formas compactuadas e mesmo quando divergem entre si, as preocupações estruturais e sociais não são apontadas ou definitivamente resolvidas.

Segundo Henrique (2005), o uso da natureza e a apropriação de conceitos pelas empresas imobiliárias surgem com o intuito único de valorização dos empreendimentos. A escassez é forçosamente utilizada para alcançar o objeto raro, a “natureza intocada”, que não existe mais. Assim,

[...] o Beach Village congrega vários aspectos da relação ideológica que os agentes do mercado imobiliários estabelecem com a natureza como, por exemplo, a apropriação dos bens coletivos nas propriedades particulares, a natureza e a praia como jardins particulares; a ideia da segregação espacial em função da presença deste recurso cada vez mais raro – a natureza; a romantização da natureza e a valorização do mito da natureza paradisíaca e intocada, negando toda a construção social da natureza ao longo da história humana (HENRIQUE, 2005: 8).

É certo que a produção da escassez pelo mercado imobiliário se intensifica nos grandes e médios centros urbanos, a fim de, entre outros objetivos, estabelecer conceitos que a sociedade tome como verdadeiros e inicie um processo irreversível de consumo desses modelos. A conquista da natureza pelo mercado imobiliário é sem dúvida uma grande perda para a sociedade, que é manipulada em detrimento daquela. Santos (1999) afirma que,

No princípio, tudo eram coisas, enquanto hoje tudo tende a ser objeto, já que as coisas, dádivas da natureza, quando utilizadas pelos homens a partir de um conjunto de intenções sociais, passam, também, a ser objeto. Assim a natureza se transforma em um verdadeiro sistema de objetos e não mais de coisas e, ironicamente, é o próprio movimento ecológico que completa o processo de desnaturalização da natureza, dando a esta última um valor (SANTOS, 1999: 53).

A ação dos agentes imobiliários no presente aponta para futuros problemas sociais e ambientais se o modelo vigente de desenvolvimento continuar sem uma regulação efetiva. O processo de “desnaturalização da natureza” tem promovido uma grave crise ambiental, que ultrapassa limites e fronteiras. Considerando o homem parte da natureza, o fim dela é também em parte o fim dele, se não mudarem os hábitos de consumo e de produção do espaço.

Se a escassez de lotes e parcelas é produto da ação do capital imobiliário e a produção do espaço é também fruto da manifestação desse mercado, devemos então entender que

O mundo precisa e deve ser mostrado, analisado e entendido como uma construção concreta e não como uma imagem idealizada, um mundo fictício. A geografia precisa dar conta de inserir no seu entendimento do mundo as manifestações materiais das esperanças e dos medos da humanidade, e dos conflitantes processos de reprodução social (HENRIQUE, 2003: 3).

A produção do espaço urbano em Santo Antônio de Jesus pelo capital imobiliário tem favorecido apenas a uma pequena parte da população local, as demais têm sofrido com a exclusão do benefício de viver nessa cidade. Fica evidente que a escassez do solo urbano é apenas simbólica e a oferta desses lotes e parcelas por preços incompatíveis com a maior parte da população local é resultado da materialização das ações do capital imobiliário.

A cidade se destaca no Recôncavo Sul da Bahia como um centro comercial e de prestação de serviços, com muita circulação de dinheiro. Entretanto, uma grande parte de sua população não é atendida em suas necessidades básicas (habitação, alimentação, vestuário, saneamento básico, rede de esgoto, água tratada, área de lazer). Assim, a presença dos inúmeros condomínios residenciais fechados se apresentam como mais uma das várias formas de segregação existentes na cidade.

Loteamentos / Condomínios	Preço* - R\$	Preço* - R\$ - m ²
Loteamento Vila Olímpica	31. 000,00	90, 00
Loteamento Fonte do Céu	33. 000,00	90, 00
Loteamento Bela Vista	45. 000,00	100, 00
Condomínio Pôr do Sol	55. 000,00	152, 00
Condomínio Cidades do Sul	60. 000,00	166, 00
Condomínio Buganville	64. 000,00	177, 00
Condomínio Nailton de Souza	80. 000,00	222, 00
Condomínio Verde Ville	80. 000,00	222, 00
Loteamento Chácara Suíça	85. 000,00	236, 00
Condomínio Jardim Europa	120. 000,00	333, 00

Tabela 3 – Preço médio dos lotes⁷ e parcelas na cidade de Santo Antônio de Jesus / 2008

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2009.

* Os preços foram coletados em dezembro de 2008.

Os preços dos lotes e parcelas (tabela 3) são reflexos da realidade local, a exclusão se manifesta pelo não acesso de parte da população a uma moradia de qualidade (com uma infraestrutura básica adequada). Se de um lado o preço do lote e parcelas é uma maneira primária de excluir, “o verde”, o “natural” são meios simbólicos de unir os que de alguma forma podem pagar.

A ilusão da moradia próxima à natureza faz com que os interessados paguem preços desproporcionais para o local, o tamanho do lote ou parcela e a realidade da cidade em questão. A “escassez” de lotes e parcelas é uma das ferramentas mais utilizadas para a adoção de preços elevados; outro ponto e a *especulação*⁸. A exclusividade também é destacada pelas imobiliárias quando da venda de suas mercadorias.

A farsa do “verde”, “do puro” e da “natureza” é logo desmontada (figura 1) tão imediatamente se faça uma simples observação do local. O contraste prontamente fica evidente entre o “verde” e o “degradar o verde”. Protegidos por muros, os condôminos parecem não ter muito interesse no que acontece ao seu redor, mesmo sendo eles os maiores responsáveis pela degradação de sua própria área de moradia.

Nenhum dos condomínios fechados possui sistema de tratamento de esgotos. Assim, lançam seus dejetos na rede pública ou em fossas, sistema não apropriado para conservação da natureza, contrariando os discursos e propagandas das imobiliárias que agem na cidade.

7. O tamanho dos lotes ou parcelas pode variar entre 10m X 20m (200m²), 12m X 25m (300m²) e 15m X 30m (450m²), conforme o tamanho e a padrão construtivo do empreendimento. Também, o local e a finalidade da faixa de renda que ocupará determinam o preço e tamanho dos lotes ou parcelas. Nas ruas e avenidas, o tamanho dos lotes é muito variado, encontra-se desde pequenos lotes 06m X 10m (60m²) até grandes áreas vazias com mais de 2500m².

8. Entende-se por especulação a compra de lotes ou parcelas para fins comerciais futuros, sem a intenção de construção de habitação ou qualquer outra atividade social. Neste caso o comprador já é proprietário de outro imóvel residencial, o qual faz uso.



Figura 1 – Vista parcial do Condomínio Canto dos Pássaros e sua rede de esgoto

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2007.

A figura em destaque é uma demonstração evidente de como o capital imobiliário pode agir. No nome do empreendimento vê-se o uso da natureza com destaque para paz e a sonoridade do canto dos pássaros; na realidade do lugar ocorre a materialização da degradação do verde/natureza, aquele mesmo utilizado pelo *marketing* quando da oferta das parcelas e das promessas de uma vida com maior qualidade. A residência em destaque “lança seus esgotos” em uma nascente de um pequeno riacho que fica à margem deste condomínio, neste caso, os condôminos parecem pensar o verde/natureza, estritamente entre muros.

Discutindo as manifestações que se apresentam no espaço urbano acreditamos que Pereira (2006: 58) tem conseguido elevar o esclarecimento sobre essa problemática. A “destruição da vida urbana” certamente passa por outros elementos, mas a ação do capital imobiliário, com a conivência da Prefeitura Municipal, tem definido com mais clareza os rumos que a cidade toma. A força do capital privado tem promovido transformações que antes nem se imaginavam, como exemplo, os projetos de refuncionalização e requalificação de áreas ditas degradadas em diversas cidades do mundo como o Rio de Janeiro, Salvador, Barcelona, Cidade do México, Belém, Madri entre outras.

Ao discutir sobre a força do capital na produção e escassez do espaço urbano, Hidalgo (2006) afirma que

A influência do capital imobiliário não é nova na cidade. Os agentes da mudança urbana representam, na história da urbe, a forma em que os interesses políticos, sociais e, sobretudo, econômicos se mobilizam para materializar seus planos, os quais em definitivo vão moldando a morfologia e a estrutura das cidades (HIDALGO, 2006: 66-67).

Mais uma vez é realçada a intervenção do capital imobiliário na realização de seus interesses na cidade, tendo como pano de fundo a negligência ou conivência do Estado, que tem a obrigação de regulamentar o uso do espaço urbano. Na falta de ação do Estado ou em virtude de sua inoperância, o capital imobiliário determina metas, conceitos, verdades e padrões que são seguidos como se fossem a própria Lei.

Com a benevolência do Estado, o capital imobiliário age das mais diversas formas, sejam elas falsas ou mesmo ilusórias, a exemplo do trabalho de *marketing* que é feito pelas imobiliárias para a consolidação dos mega projetos de habitação e de prédios comerciais nas áreas “verdes” e de expansão da cidade.

O capital imobiliário somente existe na cidade devido à grande possibilidade de agregar maior valor a quase tudo que é de alguma forma construído e/ou transformado. Assim, ele age conforme as possibilidades de obtenção de lucros; no caso das construtoras, incorporadoras e imobiliárias, elas promovem grandes empreendimentos alçados em estratégias de venda e facilidades de compras para o consumidor, mas tudo é pensado em favor do lucro, tendo como grande aliado as táticas do *marketing*.

O “verde” no espaço urbano – onde não existe mais o natural, o intocado – é mais um elemento de uso do capital imobiliário, que o utiliza conforme os seus objetivos, desprezando valores socioculturais, históricos, manipulando de todas as formas possíveis, conforme o jogo de interesse.

A apropriação da natureza pelo capital imobiliário na produção do espaço urbano é, entre outros, mais um elemento, não deixando de destacar o uso do lugar, da paisagem, do acesso, da cultura e da geomorfologia.

Nesta pesquisa verificou-se que o uso da natureza se faz tão somente por estar em evidência. Sendo assim, defender a bandeira do verde é de alguma forma estar mais próximo de consumidores mais dispostos a pagar pela mercadoria que é oferecida.

O capital imobiliário produz o espaço urbano de qualquer cidade a partir de interesses corporativos, com ou sem a interferência do Estado, não encontrando, de fato, barreiras que possam delimitar ou definir regras, ficando a população sujeita ao seu principal negócio: a maximização do lucro.

A “escassez” de lotes e parcelas no espaço urbano não passa de algo simbólico, construído pelo capital para se apropriar cada vez mais do espaço vivido, conduzindo os preços ao seu bem querer. A partir de Harvey (2001), é possível ter uma compreensão mais próxima da realidade, onde a escassez é produzida e mantida pelo capital especulativo e imobiliário, principalmente.

A escassez de lotes e parcelas na cidade de Santo Antônio de Jesus é mais uma forma materializada da atuação do capital imobiliário a fim de poder, de alguma forma, tirar mais proveito de quem pode pagar. O mito da escassez do solo urbano limita o acesso e cria barreiras, dá a ilusão de dificuldade para a conquista, leva algumas pessoas a pagar preços exorbitantes por um lote ou parcela que sabem, em verdade, que não é justo o seu valor, e o fazem também pela atuação do *marketing* e para especulação futura.

A produção do espaço urbano e o mito de sua escassez, promovida pelo capital privado, não mantém o Estado em alerta, atento e, quando possível, atuante, enquanto regulador legal da cidade. O Estado não deveria se ausentar, ser conivente ou negligente,

pois o seu silêncio é combustível para os agentes capitalistas. A cobiça não é pecado no jogo de regras próprias dos agentes do capital, e o contraponto é a população da qual esse capital tira proveito, inclusive de sua qualidade de vida.

CONCEITUANDO LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS

Antes de apresentar a definição de loteamento e de condomínio fechado, é necessário se apresentar as origens dos condomínios fechados. Para tanto delimitamos o seu surgimento no Brasil e na cidade de Santo Antônio de Jesus.

Procurou-se definir o condomínio fechado horizontal⁹ porque esse é o objeto principal da pesquisa, e na cidade em questão não se apresentam, ainda, condomínios particulares verticais. Assim, a acepção da origem ficará restrita aos condomínios fechados horizontais.

Os condomínios fechados surgiram no Brasil para atender às demandas por diferenciações sociais, por volta da década de 1970. A busca por novas e mais exclusivas habitações faz surgir os condomínios fechados horizontais, remodelando o perímetro das cidades médias e metropolitanas do Brasil, com destaque para o estado de São Paulo, onde

O primeiro condomínio horizontal fechado a ser instalado no Brasil foi implantado pela empresa Alphaville Urbanismo S.A., na década de 1970, no município de Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo, criando, a partir daí, um novo modelo de suburbanização. Até então, os subúrbios brasileiros, em geral, acomodavam as camadas mais pobres da população. Conforme foi se consolidando, esse condomínio, aos poucos, foi atraindo investimentos diversificados para dentro de seus muros (GALVÃO, 2006: 64).

Esses primeiros condomínios já apresentavam uma série de atrativos para os seus moradores, como áreas de lazer (piscinas, quadras poliesportivas, salão de festas, segurança). O “*status*” era negociado e apresentado como qualidade de vida, a fuga dos centros urbanos congestionados era outro grande atrativo, visto que esses já não mais conseguiam atender uma parcela significativa da população com renda mais elevada.

Na cidade do Rio de Janeiro, os condomínios fechados surgem também na mesma década, com algumas diferenças mas com um objetivo comum: o de atender a um grupo específico de famílias que já não encontravam, no centro da grande cidade, a infraestrutura desejada. A partir desse momento, os condomínios horizontais fechados tomam espaços na periferia¹⁰ que começa apresentar uma nova configuração, uma paisagem bem diferenciada

9. Entende-se por condomínio residencial horizontal aqueles que são constituídos de casas térreas de um ou dois pavimentos, utilizados por uma mesma família com ou sem agregados. No condomínio residencial horizontal, cada condômino é responsável legal por sua parcela e, também, corresponsável pela manutenção do mesmo. Diferente do condomínio vertical, o horizontal é comumente implantado na periferia da cidade.

10. Entende-se como periferia “[...] um conteúdo social em áreas residenciais distantes do centro, marcadas pela presença de moradias precárias e inacabadas, pela ausência ou insuficiência de meios de consumo coletivo, resultantes de um processo de produção do espaço urbano orientado pelos interesses de implantação de loteamentos regulares ou irregulares em áreas distantes, cujos terrenos são mais baratos, tornando espaços não-urbanos em espaços que podem ser colocados no mercado como urbanos, ainda que não sejam dotados das condições mínimas para tal” (SPO-SITO, 2007: 11). Essa nova configuração da periferia “resultou também dos interesses dos proprietários fundiários e promotores imobiliários” (CORRÊA, 1995: 46).

das já consagradas.

Esses condomínios trazem consigo uma grande base para a sua consolidação como áreas verdes, parques infantis, escolas, clubes, segurança e muros; esse último, tão valorizado quanto as mansões que ali são instaladas. Outra característica dos primeiros condomínios horizontais fechados era a grande distância do centro da cidade, para ter acesso a eles era necessário possuir automóvel próprio, aproximando as famílias de maior renda e segregando as de menor capacidade de compra.

Os condomínios eram pensados como alternativa aos insalubres centros residenciais da época. Atualmente surgem em torno de outros grandes empreendimentos, como *shopping center*, grandes supermercados, centros de lazer e clubes privativos. Neste caso, a proximidade é comercializada como algo positivo. O difícil acesso a esses centros de consumo, restrito a população com renda mais elevada, conduz as parcelas nos condomínios fechados a preços elevados, garantindo, assim, a exclusividade, fator preponderante para o sucesso do empreendimento. Segundo Vaz (2002),

Outro aspecto da fragmentação presente na análise da moradia é a separação das classes. No período escravista, a diferenciação social entre as pessoas era incontestável, estampada no próprio corpo, na cor da pele. Com a modernização da sociedade e a democratização em vários sentidos, a diferenciação tornou-se desejada pelos que se viam ameaçados pela igualdade e pela liberdade (VAZ, 2002: 155).

Essa nova forma de morar, com muros, guaritas, acesso restrito, áreas verdes e clubes privados, surge como um elo entre a necessidade de segurança e tranquilidade e do medo de possuir uma habitação em rua ou avenida. Neste momento histórico, valores sociais são negligenciados em favor de uma forte segregação social que se intensifica nos centros urbanos brasileiros.

Na cidade de Santo Antônio de Jesus, o primeiro condomínio a ser construído foi o Pôr do Sol, localizado na Rua Justiniano Rocha Galvão, com planta datada de 05 de outubro de 1978, sendo o proprietário o senhor Luiz Morais de Andrade. Esse condomínio surgiu depois do desmembramento de uma pequena chácara pertencente ao Sr. João do Cajueiro. Inicialmente a chácara não possuía via de acesso para a rua principal, fato que levou o Sr. Luiz Morais a comprar uma casa para demolição e conseqüente construção de uma via de ligação com a Rua Justiniano Rocha Galvão.

Os outros condomínios horizontais fechados surgiram no final da década de 1970 e início da década de 1980. Os registros disponíveis na Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal apresentam os condomínios Vila das Palmeiras (Praça Dr. Renato Machado), Ao Nascer do Sol (Rua do Areal) e Canto das Árvores (Rua Teodoro Dias Barreto) na seqüência a serem construídos nesta cidade.

Esses condomínios fechados surgiram a partir do desmembramento de pequenas chácaras existentes na área urbana, em ruas pavimentadas, com captação dos esgoto, água tratada e iluminação. Diferente das grandes cidades brasileiras, em Santo Antônio de Jesus existiam grandes lotes em ruas e avenidas importantes, com total infraestrutura, o centro da cidade ainda guardava certo conforto, não apresentando, por exemplo, poluição sonora, do ar e visual, e os engarrafamentos eram pequenos e raros.

Destaca-se, então, a busca por *status* como o grande atrativo para os condôminos¹¹. As famílias buscavam morar entre os seus pares, dando assim origem às primeiras formas de segregação socioespacial da cidade. Os “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000) são as bases de sustentação para as intervenções que estão sendo efetuadas na cidade de Santo Antônio de Jesus pelo capital imobiliário.

Os condomínios fechados, nesta cidade, vão ganhando importância com o aumento da violência urbana, mas, sobretudo, como uma forma dos condôminos investirem sua renda extra. Vale destacar que é muito comum a compra de parcelas para especulação, não sendo raro que vários condôminos possuam duas ou mais parcelas, principalmente nos condomínios mais antigos.

Assim, os condomínios fechados surgem no Brasil e em Santo Antônio de Jesus em períodos e com objetivos muito próximos, quais sejam o de atender a setores privilegiados da população, como os incorporadores e as imobiliárias na obtenção de lucro e sobrelucro e na satisfação pessoal dos moradores desses locais segregadores e excludentes.

Assim, Santo Antônio de Jesus, cidade média do interior da Bahia, demonstra que sua elite está ativa quanto à vontade de auto segregar-se e beneficiar-se economicamente disso, ao investir nessa forma de morar.

A partir desse relato, de como se deu a origem dos condomínios fechados no Brasil e em Santo Antônio de Jesus, faz-se necessário diferenciar o que seja loteamento e condomínio fechado nas acepções tomadas neste trabalho.

A definição de conceitos é algo que requer sempre muita cautela e atenção, por correremos o risco de sermos limitadores ou mesmo deixar o conceito um tanto quanto vago, a começar porque entendemos os conceitos como algo abstrato, mas carregado de sentido. Assim, tratando sobre o tema loteamento, Marx (1999) esclarece que

A evolução da acepção desses termos ecoa profundas transformações na forma de apropriação da terra em curso no século XIX, particularmente sentidas no meio urbano. As antigas acepções persistem e têm no plano jurídico (heranças), no lúdico (sorteios), no de diferentes juízos de valor plena vigência cotidiana. Se o sentido de parcela de solo se segue aos demais, os verbetes derivados já se restringem pura e simplesmente ao ato de parcelar. Enquanto o *rossio*¹² morria naquele século, lentamente na língua como de fato nascia o lote. A data de chãos sucumbe (apesar do curioso emprego da expressão no novíssimo norte do Paraná, justamente onde nunca existirá) como o *rossio* e o sistema de concessão; o lote surge com o loteamento e o sistema de compra e venda (MARX, 1999: 69).

A evolução do conceito de loteamento é tão dinâmica quanto o próprio espaço urbano. Como não é permitido lotear áreas rurais, o espaço urbano sofre com essa dinâmica na medida em que é construído pelo capital imobiliário sem muita atenção dos poderes públicos constituídos para tal fim, mesmo reconhecendo que há bases legais para tal aplicação.

11. Entende-se por condômino o morador de condomínio fechado, aquele que tem residência fixa, sendo essa própria ou alugada, ou mesmo que viva de forma agregada.

12. A palavra *rossio* tem origem incerta, contudo pode ser definido como terreno que antigamente o povo roçava e usufruía em comum; praça larga; largo espaçoso.

A base para definição de loteamento é a Lei 6. 766 / 79 ou Lei de Parcelamento do Solo Urbano que em seu Artigo 2º e Parágrafo 1º define:

§ 1º – Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

A referida lei destaca ainda o que vem a ser o desmembramento do solo urbano para fins específicos como a construção de condomínios fechados e loteamentos, a mesma define que:

§ 2º – Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Segundo MAIA (2006), os lotes possibilitam à cidade um novo arranjo espacial com formas diversificadas e um cotidiano com alterações marcantes.

O desmembramento dos loteamentos urbanos que conduziram à expansão das cidades brasileiras ocorreram associados à implementações da energia elétrica, do abastecimento d'água, do saneamento e da utilização de transportes públicos (bondes). Estes equipamentos imprimem grandes alterações nas ruas das cidades no que diz respeito a sua forma e também ao seu cotidiano (MAIA, 2006: 160).

Em Santo Antônio de Jesus, os loteamentos surgiram inicialmente em meados da década de 1970, mas é a partir da década de 1990 que inúmeros loteamentos tomam forma, agora com a intervenção direta do capital imobiliário, que define preços, qualidade, infraestrutura e principalmente as formas de pagamento.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Santo Antônio de Jesus define os loteamentos e dá outras providências a partir da Lei Municipal 017 / 2002:

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Logo, a definição de loteamento apresentada pela lei municipal é cópia da legislação federal, mantendo a mesma correlação de princípios. Contudo, a realidade é outra, visto que vários loteamentos surgem na cidade e só após serem comercializados a infraestrutura básica é implementada, o que fere por completo as determinações legais.

Com a possibilidade de financiar a compra de um lote em seis, doze, dezoito, vinte e quatro meses ou mais, no caso de Santo Antônio de Jesus, os “consumidores” se lançam a comprar sem saberem a grande dificuldade que enfrentaram quando do início da construção de suas habitações, pois, esses loteamentos surgem sem nenhuma infraestrutura básica, fato que levou o Ministério Público local a intervir, proibindo a comercialização de lotes em grandes loteamentos da cidade no ano de 2006.

Assim, a Lei Municipal 017 / 02 e a Lei Federal 6. 766 / 79 definem loteamento

como continuidades do espaço urbano, construídos pelo capital imobiliário, contudo espaços públicos e logradouros de livre circulação. O fechamento de qualquer loteamento fere por completo o que determina essa lei, pois nenhum loteamento poderá ser fechado (transformado em condomínio), uma vez que tem regras próprias quando de sua implantação. Permitir que loteamentos sejam fechados é ser negligente e compactuar com atividades lesivas ao poder público, ao município e principalmente à sua população.

Loteamentos não podem ser condomínios e vice-versa, pois os loteamentos surgem com natureza jurídica diferente. Os condomínios fechados fazem uso desta condição através de *permissão de uso* ou da *concessão de uso*, por ato administrativo do Poder Municipal, que pode transferir o uso dos bens em seu domínio aos proprietários das parcelas dos condomínios fechados.

A permissão ou a concessão de uso pela Prefeitura Municipal das vias e praças e espaços livres, nos condomínios fechados, aos proprietários das parcelas, gera para eles (condôminos) a obrigação de mantê-los e conservá-los, além de outras obrigações decorrentes do uso em comum desses espaços livres, tais como coleta de lixo, rede elétrica e de iluminação, pavimentação, rede de água e esgotos, manutenção de áreas verdes e de lazer.

No loteamento, depois de implantadas e respeitadas todas as regras, a Prefeitura Municipal assume todas as obrigações como a coleta de lixo diária, instalação de postos e programas de saúde pública, projetos de arborização, segurança, escolas, creches entre outros comprometimentos sociais. Lembramos que toda a infraestrutura (rede de esgoto, pavimentação, sistema de água tratada, energia elétrica, vias de acesso etc.) é de obrigação da empresa construtora quando da implementação do projeto de loteamento. As vendas dos lotes estão também condicionadas ao respeito a essas obrigações legais.

Por fim, podemos então afirmar que, no Brasil, a consolidação do mercado urbano de terras desencadeou a expansão urbana a partir dos loteamentos. Esses são formas de ação do capital imobiliário para a produção e transformação do espaço urbano.

Caldeira (2000: 211) assim define condomínios fechados: “[...] espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento”. Nos condomínios fechados as famílias com maior rendimento financeiro se fecham para juntas consumirem produtos variados, inclusive a habitação, visto que nos condomínios fechados a variação de tamanhos e formas das residências é um diferencial entre as famílias, que se lançam na busca pela exclusividade.

A construção desses espaços fechados vem, ao longo das últimas décadas, acarretando inúmeras modificações na organização das cidades brasileiras, possibilitando aos condôminos uma quase separação da cidade tradicional, onde a presença de equipamentos como áreas de lazer, clubes, bares, restaurantes, *shopping center*, escolas e centros médicos já se faz presente acelerando ainda mais a segregação sócio-espacial. Nesse sentido, Andrade (2005) afirma que:

Apesar da segregação não ser um fato novo nas cidades brasileiras, os condomínios fechados exacerbaram a segregação sócio-espacial, uma vez que suas ruas e demais áreas públicas são de uso exclusivo de

seus moradores. Essa privatização do público elimina a possibilidade do encontro e da interação entre diferentes estratos sociais. A mudança desses condomínios também contribui para o aumento da segregação (ANDRADE, (2005: 82). *Apud* GALVÃO, Altair. 2007: 69).

Os “enclaves fortificados”, portanto, não são inibidos pelo Estado, ao contrário, são regidos, como já mencionamos, por leis próprias que os regulamentam, possibilitando que se fechem entre muros, guaritas, seguranças armados e sistema de vigilância eletrônica. Esse sistema legal surge inicialmente para atender aos condomínios verticais, que são muito anteriores aos horizontais.

Em Santo Antônio de Jesus, a Lei Municipal nº 017 / 2002 em cumprimento à Lei Federal 6. 766 / 64 define:

§ 5º Entende-se por condomínio horizontal, para efeito desta Lei, o empreendimento pluridomiciliar destinado à edificação com ou sem abertura de logradouro privado, cuja distribuição das parcelas resulta em frações ideais.

O condomínio fechado possui administração própria, que pode ser exercido por uma empresa contratada ou mesmo por um morador ou mais, essa forma é sempre definida em assembleia. A Prefeitura Municipal e o poder Público Federal (legislativo) se manifestam na implantação de regras e leis que regulam a vida e a ordem nesses espaços fechados, ficando os condôminos responsáveis pela sua manutenção e inovações necessárias ao convívio coletivo.

A segurança tem papel importante na constituição dos condomínios fechados, já que ela, para muitos dos condôminos, é um dos grandes atrativos para se buscar esses espaços fechados. Segundo Caldeira (2000),

Os novos sistemas de segurança não só oferecem proteção contra o crime, mas também criam espaços segregados nos quais a exclusão é cuidadosa e rigorosamente praticada. Eles asseguram ‘o direito de não ser incomodado’, provavelmente uma alusão à vida na cidade e aos encontros nas ruas com pessoas de outros grupos sociais, mendigos e sem-teto (CALDEIRA, 2000: 267).

Em Santo Antônio de Jesus, a questão da segurança assume também muita importância para os moradores destes “enclaves fortificados”, mesmo a cidade não apresentando grandes índices de violência (tabela 4). Assim, a busca por condomínios fechados parece ser inevitável. Certamente que as operações de *marketing* das empresas imobiliárias são bastante alusivas e muito bem feitas, e tem conseguido grandes êxitos nos lançamentos dos empreendimentos na cidade.

Ocorrências de furtos e roubos na cidade	Ocorrências de furtos e roubos em Condomínios Fechados	
481	14	2, 91 %

Tabela 4 – Ocorrências policiais na cidade de Santo Antônio de Jesus / 2008

Fonte: 4ª Depin. Trabalho de campo: MOTA, Antonio Andrade, 2009.

Quando perguntado aos condôminos dessa cidade qual a principal motivação para morar em condomínio fechado, a segurança se sobrepõe às demais opções (gráfico 1), mesmo que nenhum deles tenha sido vítima de qualquer violência. Talvez essa resposta tenha uma conotação de prevenção, aliás, essa tem sido uma constante nas cidades de todo o Brasil.

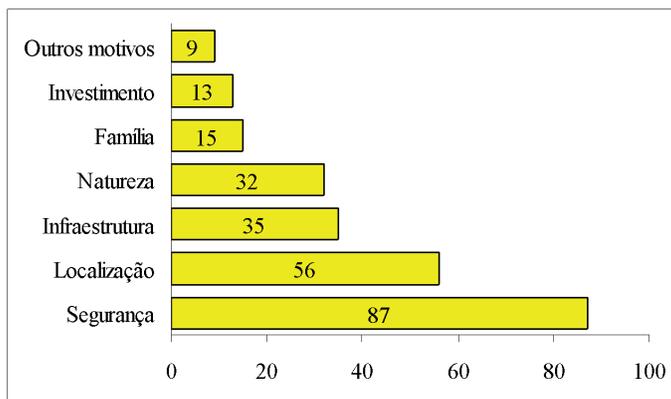


Gráfico 1 – Motivação para morar em condomínio fechado na cidade de Santo Antônio de Jesus / 2008

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

Assim, motivos primordiais na vida de uma pessoa ou família sucumbem em nome da prevenção contra a violência e do medo, e a segurança é colocada como uma necessidade indispensável, mesmo em uma cidade onde a Delegacia Regional de Polícia contabiliza poucas ocorrências contra estes condomínios fechados, e essas ocorrências são todas sem gravidade ou não são contra a pessoa. Utilizar-se desse motivo (segurança) para a vida entre muros é, no mínimo, uma incoerência entre o discurso e a vida cotidiana.

“A vida cotidiana e a cidade mudaram por causa do crime e do medo, e isso se reflete nas conversas diárias, em que o crime tornou-se o tema central” Caldeira (2000: 27). Neste caso, não basta sofrer a violência, o que ocorre com as outras famílias ou pessoas são disseminados e tomados como verdades absolutas. Se um empresário é alvo de sequestro ao chegar ou sair de casa, o sistema de segurança dos condomínios fechados com guaritas e homens vigilantes é apresentado como capaz de evitar tal situação de medo que se instala entre esses moradores.

Das 247 (duzentas e quarenta e sete) respostas quanto ao motivo de viver em condomínio fechado foram destacados pouco mais de 1/3 (um terço) só para a questão da segurança. Sendo assim, a população de condôminos têm na violência a principal motivação para morar em condomínio fechado em Santo Antônio de Jesus. O medo da violência entre eles deve ser algo muito disseminado, visto que os índices de violência na cidade contra pessoas de renda mais elevada é bastante insignificante.

Por outro lado, se a segurança é algo muito relevante, como explicar a saída do centro da cidade para áreas pouco adensadas, longe dos olhos da polícia? Certamente que o desejo de se autossesregar, viver entre os seus pares, deve ser maior, mesmo que isso

não seja admitido publicamente.

O medo e a segurança são situações diferentes, contudo, para o condômino, a separação do restante da cidade poderá torná-lo imune a tal situação de constrangimento ou perigo, a rua – o lugar do encontro e do contato – tornou-se perigosa e pouco atraente; o medo cria a necessidade de segurança. A casa e os muros são agora a melhor das alternativas, salvo os outros “enclaves fortificados” como os clubes privados e *shopping centers*.

Não foi identificado durante a pesquisa qualquer tipo de ameaça aos condomínios, aos condôminos ou a suas residências, mas somente pequenos furtos (sem violência, sem vítima, sem a presença do proprietário do objeto furtado). Isso permite inferir que o “ladrão” teve livre acesso à residência furtada, nesse caso, provavelmente ele é conhecido, funcionário ou parente dos proprietários.

Vale ressaltar que os pequenos e esporádicos furtos só ocorreram em dois dos dez condomínios pesquisados e que os objetos levados foram de pequeno valor. Entretanto, todos os condomínios adotaram a tática do medo e da prevenção e implantaram um vasto sistema de segurança com muros altos, cercas elétricas, sistema de vigilância eletrônica 24 h, homens vigilantes no alto de suas guaritas. Assim, qualquer movimento estranho dentro ou próximo ao portão de entrada é imediatamente identificado pelos seguranças, que tomam medidas para evitar qualquer ação de possíveis meliantes, como informar aos moradores ou chamar a polícia para averiguação.

Assim, discute-se conceitualmente e juridicamente dois dos vários elementos atinentes ao condomínio fechado e ao loteamento (aberto), fontes básicas de ação do capital imobiliário. O devido controle se dará, em princípio, com a consolidação das leis que os regulamentam e o não cumprimento delas irá favorecer uma grande perda na qualidade de vida de toda população urbana. Os pesquisadores devem permanecer atentos a essa dinâmica que ocorre no espaço urbano, propondo alternativas que de alguma forma subsidiem o bom uso da cidade.

O ESPAÇO URBANO DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS E OS CONDOMÍNIOS FECHADOS

O espaço urbano de Santo Antônio de Jesus se caracteriza, como vários outros das “cidades médias”, por um dinamismo e uma estrutura diversificada, sendo os condomínios fechados um dos elementos marcantes para sua dinâmica sócioespacial e sua estruturação urbana. A figura desses condomínios fechados é singular nesse processo, pois, nenhuma outra cidade do Estado da Bahia, com população aproximada à de Santo Antônio de Jesus possui números equivalentes em condomínios fechados.

A tabela 5 evidencia os municípios do estado da Bahia com população entre vinte por cento maior e vinte por cento menor que Santo Antônio de Jesus, procurando realçar a peculiaridade dessa cidade, quanto ao número de condomínios fechados nela existente. É algo significativo, quando comparado ao tamanho da população urbana – 66.000 – e de seu perímetro urbano que é de 20 km² (vinte quilômetros quadrados).

A tabela 5 ilustra a diferença existente entre o município de Santo Antônio de Jesus e os demais municípios de porte populacional aproximado. Somando-se todos os condomínios fechados existentes nessas cidades, o índice ainda é menor que o da cidade em estudo. Esse elevado número de condomínios pode deixar transparecer uma cidade rica e ao mesmo tempo injusta socialmente, contudo sua presença marca o espaço urbano pela sua materialidade antissocial e principalmente pela forma de separar a população em faixas de renda.

Municípios	População	Número de Condomínios
1. Cruz das Almas ¹	54. 827	01
2. Itapetinga	63. 243	03
3. Campo Formoso	65. 137	0
4. Itamaraju	65. 327	01
5. Serrinha	71. 383	02
6. Senhor do Bonfim	72. 511	06
7. Guanambi	76. 230	0
8. Jacobina	76. 463	01
9. Candeias	78. 618	01
10. Valença	84. 931	02
11. Eunápolis	93. 984	0
12. Paulo Afonso	101. 952	0

Tabela 5 – Municípios com população em média 20% maior ou menor que Santo Antônio de Jesus / 2008

Fonte: IBGE/2008. Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008

1. O município de Cruz das Almas entra neste contexto por manter uma rivalidade histórica na economia, na política e na cultura com Santo Antônio de Jesus, a população desses municípios deixam aflorar a sua municipalidade.

Municípios como Campo Formoso e Guanambi, com população um pouco menor que Santo Antônio de Jesus não apresentam nem um condomínio fechado, mesmo sendo referências econômicas em suas regiões, fato que possibilita um questionamento. Por que a população desses dois municípios ainda não buscaram essa forma exclusiva de morar? A resposta para tal questionamento requer um trabalho empírico. Enquanto isso, a cidade em estudo vai prosseguindo com o aumento no número de seus “enclaves fortificados”.

Os municípios de Eunápolis e Paulo Afonso, que apresentam população maior que a de Santo Antônio de Jesus, dentro da média estabelecida, também não apresentam essa forma de morar, mesmo possuindo uma dinâmica social e econômica muito próxima da existente nessa cidade que ora tomamos como objeto de estudo.

O aumento dessa forma de morar pode ser considerado inquietante para a cidade como um todo, devido ao isolamento que esses condomínios fechados promovem no espaço urbano. Sua proliferação não constrói uma cidade “iluminada”, pelo contrário, reforça um centro urbano fragmentado que se apresenta com uma “prática perversa” e muito pouco sociável.

A cidade de Santo Antônio de Jesus tem grande importância dentro de sua área de influência, o Recôncavo Sul. Ela se destaca pela forte presença comercial, principalmente os setores de materiais de construção, calçados, vestuários, alimentação, medicamentos, automóveis, eletroeletrônicos, móveis residenciais e comerciais, informática e bebidas, além de alojar o segundo maior *shopping center* em tamanho do interior da Bahia, galerias de lojas, entre outros estabelecimentos comerciais menores.

Na parte comercial informal, a feira livre também se destaca devido sua grande importância histórica e econômica para toda a região, com destaque para alguns produtos: roupa, farinha de mandioca, laranja, cacau, milho, amendoim e carne. Todos esses produtos são consumidos por pessoas de vários municípios da região sendo os comerciantes, em alguns casos, de outras cidades, como é o caso dos vendedores de roupas², farinha e laranja.

Na prestação de serviços destacam-se os ramos médico-hospitalar, odontológico, educacional, financeiro, hoteleiro, de comunicação e de lazer. Serviços de profissionais liberais em arquitetura, engenharia civil e agrônoma, advogados e contadores. Outro destaque são os serviços públicos federais (INSS, Receita Federal, IBAMA, Polícia Rodoviária Federal, IBGE, Tribunal Regional do Trabalho, Delegacia Regional do Trabalho, SEBRAE, UFRB, Alistamento Militar do Exército), e os estaduais (DIREC, DIBRA, Ciretran, Depin, AGERBA, Polícia Rodoviária Estadual, UNEB, SAC, Inspeção Fazendária, Tribunal de Contas dos Municípios). Além disso, vale mencionar as oficinas especializadas nas diversas áreas (automóveis, caminhões, máquinas agrícolas, motores e bombas hidráulicas, computadores, eletrodomésticos) evidências nesse cenário que colocam a cidade de Santo Antônio de Jesus como uma das mais dinâmicas do estado da Bahia.

Sempre adotando táticas de *marketing* que fortalecem o comércio e a prestação de serviços como os “mais baratos da Bahia”³, a cidade apresenta uma dinâmica nesses

2. No ramo de vestuário, a cidade de Feira de Santana é a grande fornecedora de vendedores e da matéria-prima para este produto.

3. A Associação Comercial e Industrial de Santo Antônio de Jesus (ACISAJ) e a Câmara dos Dirigentes Lojistas (CDL) adotam esse *slogan* como atrativo para os seus objetivos, principalmente nas festas do Dia das Mães, Dia dos Namorados

setores que a coloca como uma referência em todo o estado da Bahia. Nos períodos de intenso fluxo comercial, o centro borbulha de consumidores, ávidos por mercadorias com seus “excelentes preços”⁴, adotados pelas campanhas publicitárias.

Essa dinâmica faz emergir na cidade de Santo Antônio de Jesus uma necessidade de infraestrutura básica que infelizmente ela não possui. A falta de planejamento faz surgir problemas estruturais que inviabilizam outras funções da cidade, como a mobilidade. A falta de estacionamentos e o desrespeito às normas de trânsito pelos condutores de automóveis e motocicletas criam um trânsito caótico, às vezes perto do colapso, principalmente nos “horários de pico”, pode-se passar até duas horas em busca de uma vaga de estacionamento ou para se livrar de um engarrafamento na área central da cidade.

As campanhas publicitárias divulgadas em várias cidades do estado da Bahia, através da grande mídia escrita e, principalmente, da televisão, têm conseguido atrair inúmeros consumidores, que acreditam nas promessas das campanhas promocionais sem antes ter comparado os preços das mercadorias com outros centros comerciais; cria-se, assim, o mito do comércio mais barato da Bahia, e a cidade se engrandece com essa dinâmica.

Os comerciantes e os prestadores de serviços são os mais contemplados por essa dinâmica financeira que favorece o crescimento das suas rendas e lhes possibilita morar em condomínios fechados, entre os seus pares.

O padrão de vida dessas duas categorias de profissionais é diferenciado dos demais da cidade, o desejo da auto segregação se amplia e essas áreas, onde se obtêm os maiores rendimentos ao final de cada mês, possibilita que 2/3 (dois terços) deles perfazem o percentual de moradores destes “enclaves fortificados”.

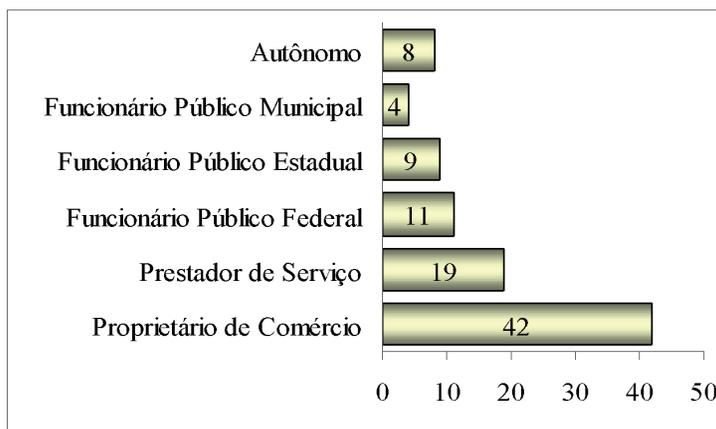


Gráfico 2 – Ocupação dos moradores de condomínios fechados em Santo Antônio de Jesus – 2008

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade Mota, 2008.

rados, São João, Dia das Crianças e final de ano. Este slogan é usado nas campanhas promocionais com distribuição de vales-compras, motos e carros. Procurando atrair o maior número possível de consumidores, que chegam de várias cidades do estado, inclusive de Salvador, Feira de Santana, Itabuna, Jequié, Alagoinhas e Serrinha outros pólos de destaque na economia baiana.

4. Não há trabalhos (pesquisas) que verifiquem os preços de produtos no comércio das diferentes cidades do estado. Assim, Santo Antônio de Jesus, com seu *slogan*, vem se destacando neste cenário e ganhando com folga em arrecadação, mesmo apresentando uma população bem menor que outras cidades com destaque no comércio da Bahia.

O gráfico 2 realça, também, os demais moradores desses espaços privados, onde o desejo da autoss segregação tem um preço que cria barreiras intransponíveis e estabelece os pares de uma mesma cidade. A soma de todos os funcionários públicos (21) que moram em condomínios fechados não chega a 60% (sessenta por cento) dos proprietários de comércio (42), mesmo a cidade sendo destaque regional na prestação de serviços públicos federais e estaduais, como já visto anteriormente.

Assim, é possível inferir que os funcionários públicos que habitam a cidade não desejam em sua grande maioria morar em um condomínio fechado ou a sua renda não é compatível para atender tal desejo. Os comerciantes se destacam nessa realidade por identificar também nos condomínios fechados um bom investimento futuro. Os autônomos nessa conjuntura se apresentam como pessoas com atividades diversas, sem necessariamente possuir curso superior, diferentemente dos prestadores de serviços que, nesse caso, são advogados, médicos e outros profissionais de formação universitária.

A cidade de Santo Antônio de Jesus é considerada como a mais próspera do Recôncavo Sul do estado da Bahia, localiza-se a 187 km de Salvador por via terrestre, ficando à margem da rodovia BR 101. As primeiras ocupações do território do atual município de Santo Antônio de Jesus datam dos séculos XVII e XVIII, resultantes do processo de desbravamento empreendido pelos colonizadores que vieram juntar-se aos índios aqui existentes. Esses índios estavam na localidade denominada Pedra Branca, hoje pertencente ao município de Elísio Medrado, essa nação foi a primeira a habitar essa região⁵.

Os fatores relevantes para o povoamento da localidade foram a fertilidade de suas terras para o cultivo de produtos variados, a presença de valiosas árvores de lei, os recursos fluviais (rio Da Dona, rio Jaguaripe, rio Sururu e alguns riachos) que propiciavam a plantação de cana-de-açúcar com o estabelecimento de pequenos engenhos, além da existência de tabuleiros⁶ próprios para a atividade agrícola.

No século XVIII já havia um grande número de plantadores de mandioca, dentre os quais se sobressaem os nomes dos padres Mateus Vieira de Azevedo, José Ferreira de Paio e Bento Pereira. O padre Mateus Vieira de Azevedo é uma das figuras que mais se destacaram no processo de desbravamento do município de Santo Antônio de Jesus e hoje é homenageado emprestando o seu nome para a principal praça da cidade.

Em torno da capela, onde atualmente encontra-se a Praça Padre Mateus e a Igreja da Matriz de Santo Antônio de Jesus, surgiram os primeiros arruamentos que deram origem à cidade. Segundo a Enciclopédia dos Municípios Brasileiros (1958: 36), no ano de 1875, Santo Antônio de Jesus alcançava 9.654 habitantes, sendo destes 4.000 escravos e 3.000 estrangeiros que viviam nos limites do município.

Em 29 de maio de 1880, de acordo com a Lei 1952, a freguesia da paróquia de Santo Antônio de Jesus foi elevada à categoria de vila, desmembrando-se dos municípios

5. Todas as informações históricas foram obtidas a partir do site <www.vertentes.ufba.br/santoantonio>. Esse é um projeto da Universidade Federal da Bahia que tem o objetivo de caracterizar a realidade sociolinguística do país, bem como de sua formação sócio-histórica. Nesse contexto, a História social e cultural de Santo Antônio de Jesus é pesquisada e apresentada de forma bastante objetiva.

6. Entende-se por tabuleiro "a paisagem de topografia plana, originada de rochas sedimentares, presente próximo à costa em todo o Nordeste brasileiro" (Dicionário de Geografia, 1996: 203).

de Nazaré, São Miguel e Nova Laje. Em 30 de julho de 1891, o governo do estado elevou a vila à categoria de cidade, ano em que ocorreu a inauguração da estrada de ferro, da qual Santo Antônio de Jesus seria fim de linha durante uma década, ocasionando um grande impulso para o desenvolvimento comercial da cidade. A história do município também foi fortemente marcada por embates políticos, tendo abrigado grupos de abolicionistas, republicanos, conservadores e liberais.

Essa cidade também é conhecida como a “Cidade das Palmeiras”⁷, devido às suas palmeiras seculares. Ela apresenta um clima subúmido a seco e úmido, com as estiagens ocorrendo de setembro a março, sem que se possa considerar período de seca. No relevo predominam os tabuleiros interioranos e tabuleiros pré-litorâneos, com altitude média de 213 metros. A vegetação nativa era a floresta ombrófila densa, hoje se destaca a “pastagem, a agricultura e a criação de animais”⁸, fato que gerou, quase por completo, a destruição de parte da mata atlântica que existia neste município.

Segundo dados do IBGE, a população local apresenta um crescimento numérico significativo (gráfico 3), em decorrência do processo de urbanização e de crescimento populacional que ocorreu nas últimas décadas do século XX. Também neste século ocorre um crescimento populacional considerável, conferindo à cidade de Santo Antônio de Jesus um dinamismo no espaço urbano e uma significativa mudança na sua base habitacional, comercial, de serviços, de lazer, de circulação de pedestres e automóveis, entre outras mudanças.

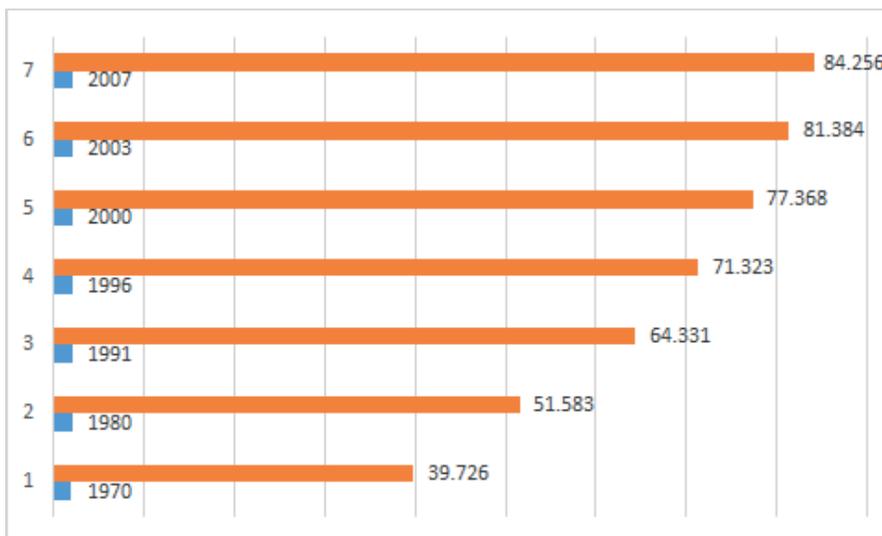


Gráfico 3 – Evolução demográfica do município de Santo Antônio de Jesus

Fonte: IBGE/2009. Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2016.

7. As palmeiras imperiais foram plantadas nessa cidade, não sendo, portanto, típicas dessa região. A mata atlântica nativa não guarda nenhum exemplar dessa espécie que, apesar de embelezar a cidade, pode acarretar algum perigo pelo seu porte e folhas que caem de sua copa que chega a 30 metros de altura.

8. Na agricultura se destaca o amendoim com casca, a banana, a cana-de-açúcar, o feijão, a laranja, a mandioca, o milho e a tangerina. Na criação de animais se destaca os bovinos, os frangos, pintos e galos, as galinhas, os muares, os suínos e os ovinos (IBGE, 2008).

A evolução demográfica, como demonstrada no gráfico 3, tem repercussão também no aumento do número de condomínios fechados, visto que, em alguns casos, foi identificado o grande aglomerado populacional e a falta de infraestrutura como motivação para se viver em condomínio fechado. Essa evolução demográfica de 257,93% em apenas 46 anos fez surgir uma cidade com problemas de infraestrutura básica, contudo, a opção de morar em condomínios fechados, como já foi identificado, é uma alternativa também financeira e pessoal.

O consumidor de condomínio fechado, reconhecendo a precariedade de parte do centro urbano, opta pelos “enclaves fortificados”, mas para isso, como já foi mencionado anteriormente, é necessário um preço que não pode ser pago por todos que desejam, fica esse desejo atrelado à possibilidade de renda de cada indivíduo.

Em relação às indústrias, o município possui um distrito industrial que foi inaugurado em 1995 pelo Governo estadual, (como incentivo à industrialização do interior do estado) e está localizado a 6 km do centro da cidade, abrangendo uma área total de 11,8 hectares. Contudo, esse distrito não teve grande destaque a partir de sua implementação, encontrando muita resistência por parte das pequenas indústrias da cidade que alegavam aumento nas despesas, fato que inviabilizou a transferência.

As empresas de beneficiamento de café foram as mais resistentes a deixar o centro urbano, apesar de incomodarem a população com sua poluição atmosférica. Só a partir do ano 2000 é que houve um incremento no distrito industrial e em 2008 o Governo do estadual fez nova reforma na base de infraestrutura e ampliou a oferta de crédito para novas empresas se instalarem naquela localidade.

No ano de 2003, o município passou a sediar uma grande indústria, a *Dal Ponte*, do ramo de calçados, que acenou para a população local como uma grande promessa de empregos, sendo que na época de sua implantação se falava de algo em torno de 4000 (quatro mil) empregos diretos, hoje, porém, a unidade fabril não ultrapassa os 800 (oitocentos) funcionários. A cidade já possui, há muito tempo, várias pequenas firmas industriais voltadas para a produção de fogos de artifício, de vassouras, de sabão e seus derivados, roupas, móveis, processamento de leite e de café e uma no ramo de colchões, a Reconflex, que hoje se destaca no Distrito Industrial como uma das maiores empresas do setor no estado da Bahia.

AS LEIS FEDERAIS E MUNICIPAIS QUE REGULAM OS CONDOMÍNIOS FECHADOS

A grande conquista das cidades, no Brasil nos últimos anos, foi, sem dúvida, a promulgação da Lei Federal 10.257 de 10 de Julho de 2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade. A aprovação dessa Lei possibilitou às cidades brasileiras a implementação de instrumentos quanto ao planejamento, à gestão mais eficiente e à participação popular com maior compleição nos debates com os dirigentes municipais. Agora é permitido o empenho da população municipal nas decisões que vão de alguma forma intervir em suas vidas. As propostas de pensar a cidade a longo prazo e não mais a cada quatro anos tem se manifestado com mais intensidade em algumas cidades brasileiras.

O envolvimento de setores da sociedade civil nos debates e propostas de melhoria

da cidade tem conduzido algumas cidades brasileiras a uma gestão mais eficiente dos recursos públicos e promovendo, de fato, mais justiça social. A cidade de Porto Alegre, por exemplo, com seu programa de participação popular possibilitou que organizações não-governamentais apresentassem alternativas aos programas de melhorias que a cidade precisa.

A participação da população nas decisões governamentais municipais já se fazem presentes há muito tempo, mas foi com a aprovação do Estatuto da Cidade que a proposta ganhou corpo. O município já foi pensado exclusivamente dentro dos gabinetes dos prefeitos e de seus secretários municipais e das Câmaras de Vereadores, principalmente nos municípios de porte médio e pequeno, devido ao “poder” desses senhores donos do município. Nesses municípios o que interessava ao cidadão, à população como um todo, era planejado entre grupos que definiam as prioridades orçamentárias e de gestão, entre outros fatores.

Com a Lei 10.257 / 01, as populações das cidades podem experimentar avanços, principalmente nas questões sociais. A população local pode observar a elevação do padrão social da comunidade como a melhor distribuição dos equipamentos públicos. Em tese, com a participação da população nas discussões sobre o que deve ser feito na cidade e definindo em parte o orçamento municipal, as conquistas poderão ser mais facilmente usufruídas.

Para tanto, marcos reguladores tiveram papel indispensável nesse contexto, no entanto alguns não foram capazes de atentar para as mudanças que o tempo impôs à cidade. A primeira grande regulação da cidade na questão habitacional foi o Decreto Lei 058 de 1937, que regulamentava a venda e a compra de lotes e terrenos à prestação. Logo outras necessidades se fizeram presentes, e o Decreto Lei 058 / 37 passou por várias mudanças ao longo dos anos: a primeira, a partir do Decreto Lei 3.079 / 38; em seguida pelo Decreto Lei 1.068/39; depois pelo Decreto Lei 271/67; e finalmente pela Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, também denominada Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Não se aprofunda, aqui, discussões sobre esses decretos por eles não representarem algo substancial para este trabalho, contudo é de grande destaque para o espaço urbano a Lei 6.766/79, essa foi o grande marco regulatório para as transformações do espaço urbano, face à migração, ao crescimento populacional, à proliferação de loteamentos ilegais e às atividades do poder público municipal e do capital imobiliário.

Essa lei passou por mudanças com a aprovação da Lei 9.785 de 01 de Fevereiro de 1999, que atualizou seus artigos colocando as devidas atribuições dos municípios quanto às obrigações e direitos definidos a partir da Constituição Federal do Brasil (CFB) de 1988. Logo no Artigo 1º, parágrafo único, já se observa a definição explícita da proposta da referida lei, quando define que;

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo Único – Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

Os parágrafos 3º, 4º e 5º do Artigo 2º e o Artigo 3º da Lei 6. 766 / 79 seguem definindo conceitos pertinentes à adequada estrutura da cidade. A saber:

§ 3º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 4º - Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

§ 5º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I – vias de circulação;

II – escoamento das águas pluviais;

III – rede para o abastecimento de água potável; e

IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definida pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

A CFB de 1988 teve a magnitude de instruir de maneira mais completa o ordenamento da cidade, em consonância com o seu Artigo 30º quando delega aos municípios o direito sobre a administração municipal:

Art. 30º - Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local⁹;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

VI - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental; (Alterado pela EC-000.053-2006)

VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação

9. Os grifos nas citações das Leis são de responsabilidade do autor deste trabalho. Que procura dar destaques às Leis, os artigos, os parágrafos e os incisos mais pertinentes para essa pesquisa.

do solo urbano;

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

A Lei 6. 766 / 79 e suas alterações a partir da Lei 9. 785 / 99 promovem a devida regulação na construção do espaço urbano. Os condomínios fechados não são diretamente citados, ao contrário dos loteamentos, aos quais a lei faz grandes ressalvas e define regras bastantes claras. Todavia, as referidas obrigações, quando da abertura dos loteamentos, são repassadas pelo Poder Municipal para as construtoras e imobiliárias que agem na constituição e venda dos condomínios fechados.

A Lei 6. 766 / 79 define os crimes pertinentes ao uso e ocupação do solo urbano. O agente imobiliário deve tomar todas as medidas cautelares deferidas na referida lei de como fazer um condomínio fechado respeitando as determinações da Prefeitura Municipal para que essa seja devidamente notificada e dela solicite as devidas autorizações: Assim, determinam os Artigos 50º e 52º:

Art. 50º - Constitui crime contra a Administração Pública:

Parágrafo Único – O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença.

III – fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falso sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único – O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I – por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou qualquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente:

II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 52º – Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, a multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Desta forma, no que se refere ao parcelamento e uso do solo urbano e a construção de condomínios fechados, devemos considerar as leis aqui apresentadas – a Constituição Federal de 1988, a Lei 4. 591 / 64, a Lei 6. 766 / 79, a Lei 9. 785 / 99 e a Lei 10. 257 / 01 – como a grande base para o parcelamento ou desmembramento da terra para fins urbanos.

Mas, não se deve deixar de mencionar o Artigo 182º da CFB que estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. O referido Artigo define que:

Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Com a criação do Estatuto da Cidade ou Lei 10. 257 / 01, o espaço urbano tomou, no Brasil, novos e promissores caminhos. Dentre os vários pontos de destaque, a partir do Estatuto da Cidade, pode-se enfatizar os seguintes Artigos:

Art. 1º - Na execução da política urbana, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Artigo 5º - Do parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação na referida obrigação.

Artigo 7º - Do IPTU Progressivo no Tempo

Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previsto na forma do caput do artigo 5º desta Lei, ou não sendo cumprida as etapas previstas no § 5º do artigo 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

Artigo 8º - Da Desapropriação com Pagamentos em Títulos

Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Artigo 9º - Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Artigo 25º - Do Direito de Preempção

O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Artigo 26º - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – Regularização fundiária;

II – Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – Constituição de reserva fundiária;

IV – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico

Esses artigos devem ser bem compreendidos pela Administração Pública, uma vez que eles possibilitam aproveitar o espaço urbano em sua plenitude e os seus interesses devem ser os da coletividade. Os incisos II e IV do Artigo 26º, quando instituem o direito de promover ações sociais ao mesmo tempo em que se pensa o futuro da cidade, são instrumentos valiosíssimos. A combinação desses incisos é, assim, um dos grandes instrumentos legais que possibilitam as cidades seguirem uma rota em direção ao

desenvolvimento mais justo.

Para os condomínios fechados, o cumprimento dessa lei conduz a cidade por caminhos melhor ordenados como, por exemplo, o direcionamento da expansão urbana ou mesmo proibindo a construção de um espaço fechado promovendo dessa forma maior integração de uma determinada parte da cidade.

Ainda referendando a Lei 10. 257 / 01, vale ressaltar outros artigos de grande importância para a gestão do espaço urbano pelas Prefeituras Municipais; com esses artigos sendo cumpridos, o Poder Público pode manter a cidade nos caminhos que melhor atendam os anseios sociais da população como um todo. A saber:

Artigo 39º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, a justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Pode-se inferir assim que, de acordo com o referido Artigo, manter “lotes de engorda”¹⁰ é promover uma injustiça social. Cabe à Prefeitura Municipal definir regras claras quanto a esses lotes dos quais o capital imobiliário se apropria e em nada servem para a coletividade.

Dar uma função social ao lote, à parcela ou a qualquer área não construída é a base para uma cidade menos injusta, permitir a especulação de forma livre é negar ao espaço urbano a manifestação do justo e priorizar pequenos grupos em detrimento da grande maioria da população.

Outros destaques são os Artigos 40º, 41º, 42º e 43º da Lei 10. 257 / 01 que juntos irão instituir o Plano Diretor Municipal (PDM) e estabelecer outras regras, bem como incrementar a cidade rumo a uma gestão democrática e mais participativa. Esses artigos são os pilares da gestão e do planejamento de uma cidade e o não cumprimento deles pode inviabilizar em parte o desenvolvimento e o bom futuro das cidades brasileiras.

Em Santo Antônio de Jesus esses últimos artigos são em parte atendidos pelo Poder Público municipal. Como já vimos, o PDM, apesar de existir, não é plenamente respeitado, o que acarreta o mau uso e ocupação do solo urbano.

Na esfera municipal os condomínios fechados ainda enfrentam muitas divergências quanto a sua constituição jurídica, não há, em verdade, consenso quanto à legalidade desses “enclaves fortificados”. Mas, o Poder Público municipal, a partir das leis federais existentes, conforme já mencionado anteriormente através dos Artigos 30º e 182º da CFB e pelas Leis 4. 591 / 64 e 6. 766 / 79 modificada pela Lei 9. 785 / 99 e pela Lei 10. 257 / 01, pode permitir a construção dos condomínios fechados.

Assim, o Poder Público municipal pode definir os caminhos que o espaço urbano deve seguir, sempre respeitando as determinações das leis estaduais e federais, cabendo a ele o direito de conceder, através da “permissão ou da concessão”¹¹ de uso, o fechamento

10. Entende-se como “lotes de engorda” aqueles localizados no espaço urbano, de tamanho variável, do qual o capital imobiliário se apropria e não lhe oferece nenhuma melhoria, deixando-o sem função social, apenas como uma mercadoria para lucros futuros.

11. No capítulo 2 já se mencionou a respeito deste direito do Poder Público municipal cabendo a ele legislar quanto à

de um condomínio. Nesse caso, os condôminos são os responsáveis legais para dar total infraestrutura básica para os ocupantes desse condomínio fechado.

Na cidade de Santo Antônio de Jesus os condomínios fechados são regidos a partir da Lei Municipal 016 / 02, que instituiu o Plano Diretor Municipal, e a Lei 017 / 02, que define as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano bem como para a construção de condomínios fechados.

A Lei 016 / 2002 que instituiu o PDM tem em seu Artigo 2º a definição de seus objetivos principais:

Art.2º - Os principais objetivos do Plano Diretor são:

I - disciplinar o uso e orientar o processo de ocupação do solo, a fim de torná-lo mais econômico e mais adequado à disponibilidade de infraestrutura e às características geo-ambientais;

II - promover a integração sócio-urbanística das áreas da Cidade ocupadas pela população de baixa renda;

III - induzir a ocupação dos vazios urbanos situados na área consolidada e seu entorno e privilegiar as parcelas de terra ao Sul da Cidade;

IV - garantir que a renovação urbana não destrua o patrimônio cultural e arquitetônico da Cidade;

V - estruturar a cidade para melhor atender às suas funções sociais e ao bem-estar dos habitantes;

VI - dotar a cidade de uma estrutura urbana capaz de responder adequadamente às suas potencialidades econômicas, com prioridade para as áreas comerciais e onde esta atividade vem se intensificando;

VII - proteger e valorizar o patrimônio ambiental;

VIII - resgatar identidades culturais da Cidade.

Com esses objetivos o Plano Diretor Municipal se propõe ao planejamento de uma cidade voltada para a satisfação coletiva, onde sociedade, cultura, desenvolvimento e natureza caminhem de forma harmônica. Esse PDM permite à sociedade participar das decisões e dos conjuntos de medidas adotadas pelo Poder Público e pelo capital imobiliário para a construção do espaço urbano, e determina que ele seja regido conforme regras claras e inibidoras de mau uso.

Quanto aos condomínios fechados, o Artigo 21º já começa a definir regras e estabelecer os caminhos para a convivência entre o Poder Público e o capital privado:

Art. 21º - Lei Municipal específica, baseada no Plano Diretor de Santo Antônio de Jesus, poderá delimitar áreas para aplicação de Operações Urbanas Consorciadas.

§ 1º - Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes

implementação tomando como base a Lei 9. 785 / 99 e definir todas as regras no Plano Diretor Municipal, quando for o caso.

e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Assim, a prefeitura e as construtoras, em conformidade com as leis, podem dar novos caminhos aos condomínios fechados a fim desses não promoverem a degradação do meio natural e social da área onde serão construídos.

Ainda procurando promover o bom e pleno uso do solo urbano, é criada a Lei Complementar 017 / 02, que estabelece todas as diretrizes para o zoneamento, parcelamento e controle urbanístico de Santo Antônio de Jesus. Para começar o seu Artigo 2º estabelece que:

Art. 2º - O parcelamento do solo será efetuado segundo as categorias de empreendimentos abaixo mencionadas, observada a legislação estadual e federal e as demais disposições desta Lei:

I – loteamento;

II – desmembramento;

III – remembramento;

IV – desdobro;

V – condomínio horizontal.

A Lei Complementar 017 / 02 estabelece em vários Artigos as diretrizes para a regulação quanto à construção e funcionamento dos condomínios fechados, a saber:

Art. 3º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – em áreas de preservação permanente, ou naquelas onde a poluição prejudique a saúde, a segurança e o bem estar da população.

Art. 13º - O parcelamento em Condomínio deve:

I – evitar a segregação espacial da cidade;

II – assegurar a integração aos espaços da cidade, estabelecendo limite de área para parcelamentos em condomínios;

III – obedecer às exigências de implantação de vias periféricas integradas à estrutura urbanística, existente ou planejada.

Art. 14º - Aplicam-se para condomínios as seguintes disposições, além das disposições gerais para loteamentos previstas nos incisos IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI XII, XIII, XIV, XV, XIX, XX e XXI do art. 5º, que trata das disposições para loteamento:.

I – só será admitido o parcelamento em condomínio nas Áreas de Urbanização Secundária.

II – o parcelador doará gratuitamente à municipalidade, 30% da área da gleba no ato do registro do parcelamento independentemente de Escritura pública de doação, após o que será excluída da poligonal do condomínio, passando aos cuidados da Prefeitura, não isentando com isso o parcelador das obrigações de implantar a infra-estrutura necessária e de destinar no mínimo 10% da gleba restante para área verde e de lazer internas do condomínio.

III – fica o condomínio responsável pela execução dos serviços urbanos na sua área interna.

IV – a poligonal da gleba não poderá inscrever segmento de reta superior a 200m (duzentos metros).

Art. 15º - Para a aprovação de condomínio, será firmado TAC (Termo de Acordo e Compromisso) entre a Prefeitura e o empreendedor, no qual este se comprometerá a realizar às suas custas, todas as obras de terraplanagem, meio fio, rede de energia elétrica e iluminação pública, sistema de abastecimento de água potável, pavimentação, rede de esgotos ou fossas sépticas, drenagem, arborização e demarcação dos lotes, quadras e logradouros, colocação das placas indicativas da destinação e superfície das áreas doadas à municipalidade, além da manutenção de toda a estrutura física e infra-estrutura instalada no condomínio, de acordo com os respectivos projetos aprovados, que após assinado, deverá ser levado perante o Ofício competente, para efeito de Registro do Parcelamento.

Parágrafo Único - De acordo com a conveniência da Administração Pública, outras exigências poderão ser acrescentadas ao TAC, além das seguintes:

I - facilitar a fiscalização da obra, pela Prefeitura, durante sua execução;

II - não anunciar ou vender, sob qualquer forma, nem outorgar a escritura de compra e venda, nem celebrar qualquer ato negociável referente ao empreendimento, sem que antes estejam concluídas, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das obras discriminadas no respectivo Termo de Acordo e Compromisso - TAC e cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei e pela legislação superveniente, ou outras estabelecidas no TAC;

III - efetuar, em garantia ao cumprimento do TAC, caução em dinheiro, título de dívida pública municipal, fiança bancária ou garantia real de 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes, a ser averbada à margem da inscrição do plano do loteamento, no Registro de Imóveis, a qual será liberada após a conclusão e aceitação das obras mencionadas no TAC.

É fundamental que todos os atos do Poder Público municipal estejam em

conformidade com a Política Nacional do Meio Ambiente, através da Lei 6. 938 / 81¹² e suas alterações, bem como com a Lei 9. 605 / 98¹³, devidamente regulamentada pelo Decreto Federal 3. 179 / 99¹⁴. Assim, qualquer determinação legal a partir da Prefeitura Municipal, para implantação e regulação dos condomínios fechados, também são norteadas por essas leis que normatizam a questão ambiental nacional. A legislação municipal pertinente deve prever os princípios e determinações dadas pela CFB sem os quais não poderá ser contemplada como válida.

Assim, é de suma importância que a Prefeitura Municipal tenha a capacidade de agir em questões locais executando e legislando em conjunto com a Câmara de Vereadores. Sempre procurando estar em consonância com o que determina a CFB e as Leis federais e estaduais, portanto, de modo complementar, nunca em contradição. Como bem diz Denardi (2008),

A implantação de um loteamento (*condomínios fechados*) deve, portanto, seguir as determinações normativas dadas pela Constituição Federal de 1988, bem como a legislação infraconstitucional específica, ou seja, Lei Federal 6.766/79 alterada pela Lei 9.785/99, em suas especificidades técnicas e legais, e também as previsões dadas pelo Estatuto das Cidades (Lei 10.257 / 01). Isto porque a utilização espacial do território de um município envolve inúmeras questões: legais, técnicas, sociais e ambientais (DENARDI, 2008: 3).

Pode-se concluir que o Brasil tem inúmeros mecanismos regulatórios para a gestão e o planejamento das cidades. As leis federais, estaduais e municipais são capazes – em tese – de promover um adequado uso do solo urbano; sem dúvida, que o assédio constante do capital imobiliário tem dificultado o cumprimento das determinações das referidas leis. Contudo, a compleição constante de fiscalização, quer seja do governo federal (IBAMA, por exemplo), estadual (Ministério Público) ou municipal (Secretaria de Obras) tem a prerrogativa de, no mínimo, mitigar os impactos provocados pela construção de um condomínio fechado.

O que não deve ocorrer em hipótese alguma é a negligência dos poderes públicos imbuídos de fiscalizar tais empreendimentos. As leis que regulam os condomínios fechados (4. 591 / 64, 6. 766 / 79, 9. 785 / 99, 10. 257 / 01 Federais e 016 / 02 e 017 / 02 municipais) são, como já demonstrado, suficientes para manter um controle mais efetivo sobre a construção do espaço urbano na cidade de Santo Antônio de Jesus, o seu descumprimento ou a benevolência na fiscalização é o que tem promovido um grave e inconsequente uso do solo urbano, no que se refere aos condomínios fechados.

Devemos fazer ressalvas também sobre o novo Código Civil ou Lei 10. 406 de 10 de janeiro de 2002, uma vez que esse é o mais novo instrumento que regula os fatos e processos nos condomínios fechados. A partir desse instrumento, vários pontos obscuros quanto aos direitos e deveres, à administração, às taxas, aluguel, reforma e extinção do condomínio tiveram novas e claras definições.

12. Dispõe sobre a Política Nacional de Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Foi regulamentada pelo Decreto 99. 274 / 90.

13. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

14. Revogado pelo Decreto 6. 514 / 08. Dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações, e dá outras providências.

No novo Código Civil, os Artigos de 1.314 a 1.358 definem todas as regras para essa forma de habitação. Os condôminos são sempre obrigados a aceitar o que determina as assembléias constituídas na forma da lei, a não participação ou o voto vencido, obriga-os a executar o que foi deliberado. Assim, a vida em condomínio apresenta valores diferentes daqueles das ruas, onde a vida pulsa em forma e intensidade diferentes.

OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E OS AGENTES IMOBILIÁRIOS

A cidade passa por inúmeras transformações diariamente, sejam elas “simbólicas ou mesmo concretas”¹⁵ que juntas criam uma dinâmica que é a própria vida da cidade, é o que mantêm, de alguma forma, as pessoas próximas ou mesmo afastadas. Contudo, o que não existe é a presença da estagnação, da infertilidade urbana, a vida pulsa na cidade sempre, assim, ela é um mosaico, mas com definições claras.

Segundo Corrêa (1995: 12), nessa dinâmica urbana são entendidos como alguns dos agentes imobiliários os bancos, as incorporadoras, as construtoras, as imobiliárias e o Estado, esse último age de várias formas, contudo, sempre muito atrelado ao capital privado, seja na esfera municipal, estadual ou mesmo federal. Para melhor focalizar este trabalho, busca-se destacar as construtoras e às imobiliárias que agem no espaço urbano de Santo Antônio de Jesus, visto que esses dois agentes são os que mais agem na reprodução do solo urbano dessa cidade,

[...] por outro lado, a ação desses agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos de classes, este aspecto cabendo particularmente ao Estado (CORRÊA, 1995: 12).

Neste trajeto encontramos na cidade as construtoras e as imobiliárias promovendo uma permanente dinâmica urbana, juntas são capazes de transformar “gramas em concreto”, “árvores em prédios”, “flores em muros”, “arbustos em postes”, prevalecendo sempre os seus interesses. Os interesses da população ficam entrelaçados aos dos agentes imobiliários que, em verdade, são sempre contrários à boa vivência no espaço urbano.

Atualmente, a grande expressão das construtoras e imobiliárias é a construção de loteamentos e condomínios fechados, esse último traz uma grande carga de atrativos simbólicos para os seus futuros moradores, tendo um grande destaque na sociedade local, pois possibilita que um grupo com renda superior se autossegregue, isola-se das demais faixas de renda da cidade, principalmente das que ocupam uma posição inferior na hierarquia social.

Na cidade de Santo Antônio de Jesus agem aproximadamente cinco empresas na área de implantação de condomínios fechados, sendo estas pertencentes, em parte, à cidade de Feira de Santana e Salvador, essas construtoras agem em parceria com empresários da cidade de vários segmentos, uma vez que esses empresários são os

15. Chama-se de simbólica as transformações e ações não materiais que ocorrem na cidade e como concreta, entende-se as transformações com influência direta de alguma forma na vida de um conjunto de pessoas, como a construção de uma ponte, de uma praça, de um grande prédio público ou mesmo o fechamento de uma rua ou avenida.

donos das terras. Essa parceria que faz surgir os condomínios fechados nasce em virtude de parte dos proprietários fundiários não terem capacidade técnica e financeira para a instalação dos condomínios fechados.

As imobiliárias que mais se destacam na cidade são duas, elas atuam como co-responsáveis pela venda das parcelas, assim, são legalmente constituídas para dar visibilidade ao empreendimento, oferecendo as suas mercadorias de forma fracionada e com pagamento facilitado, o que tem, em alguns casos, surtido grande efeito para o sucesso do empreendimento.

De acordo com as construtoras, os condomínios fechados são construídos a partir de vários processos legais, sempre bastantes demorados, visto que os trâmites legais passam pela morosidade do serviço público existente na cidade. Da primeira etapa até a autorização final, pode-se levar mais de seis meses para a documentação ficar inteiramente concluída. Segundo o Sr. Gilberto Santana¹⁶,

A burocracia municipal e a lentidão do Fórum são os grandes obstáculos enfrentados por nossa construtora para a construção de um loteamento ou de um condomínio fechado, em seguida vem a escolha da clientela, que deve ser muito bem feita para o sucesso do empreendimento¹⁷.

Acrescenta-se ainda a essa burocracia a busca pela área para os novos empreendimentos e os aspectos naturais como outros empecilhos para a efetivação dos condomínios fechados. Então, como explicar a proliferação de condomínios fechados, diante de tantas barreiras?

Na cidade de Santo Antônio de Jesus, o surgimento de inúmeros condomínios fechados e de loteamentos tem uma explicação dada por um representante de uma empresa imobiliária, tendo o Sr. Marcos Fonseca¹⁸ como responsável legal, mas pode-se observar que existe uma preocupação financeira sempre em questão, quando se envolve empresas de capital privado na implementação de condomínios fechados. Segundo ele,

Os consumidores não gostam de comprar casas, pois acarreta uma série de exigências, como documentação completa, como certidão negativa de IPTU e INSS, e mais os valores elevados em dinheiro para a compra da casa. E outras exigências, principalmente para quem quer financiar. Os bancos requerem uma grande quantidade de documentos, principalmente a escritura pública do imóvel¹⁹.

Na compra de uma parcela em um condomínio fechado, as exigências documentais são menores, o processo burocrático é bem reduzido e, principalmente, a forma de pagamento é quase sempre compatível com o interessado. Assim, a oferta de parcelas pelas construtoras e imobiliárias é sempre bem maior que a de habitações prontas. Para o Sr. Gilberto Santana, a proliferação de condomínios fechados ocorre em virtude de

16. Por motivos éticos e de segurança, todos os entrevistados tiveram seus nomes substituídos.

17. Informação prestada pelo Sr. Gilberto Santana, em entrevista concedida no dia 13 / 01 / 2009, ele é proprietário de um condomínio e de um loteamento, que estão em construção.

18. Marcos Fonseca é proprietário de uma imobiliária, sendo essa a maior empresa do ramo na cidade, com participações em grandes lançamentos de condomínios fechados e loteamentos.

19. Entrevista concedida no dia 13 de Janeiro de 2009, na sede da Imobiliária do Sr. Marcos Fonseca.

As pessoas querem qualidade de vida, conforto e segurança para os seus filhos, morar em condomínio fechado possibilita isso, as crianças podem brincar nas ruas protegidas, sem medo de acidentes ou roubo de seus pertences. No condomínio tem qualidade de vida, e também a questão da segurança, mas acredito que não é o principal.

Segundo o Sr. Gilberto Santana, nos seus empreendimentos ele faz grande destaque à necessidade de proteção de mananciais e vegetação nativa, contudo, pode-se verificar que essas limitações naturais não são grandes empecilhos para começo e finalização das obras de terraplanagem e a instalação de infraestrutura básica, uma vez que nunca houve uma interrupção nas obras desses condomínios fechados devido a problemas ambientais.

Facilmente se supera os obstáculos impostos pela natureza, tanto com as técnicas de engenharia, como através de medidas que degradam de uma vez só o que resta de natural na cidade, não é difícil encontrar ações acometidas contra a natureza pelas construtoras e sem a devida fiscalização por parte da Prefeitura Municipal.

Para a imobiliária de Marcos Fonseca, a natureza é uma grande aliada, dela pode-se fazer uso como se fosse um objeto comum sem relação com a vida da cidade. A natureza é, neste caso, um elemento que contribui para a qualidade do empreendimento e, supostamente, contribui para a qualidade de vida dos futuros condôminos.

Essa imobiliária associa sempre o que é verde/natureza à qualidade de vida, as parcelas nos condomínios fechados são oferecidas em conjunto com o verde/natureza que é ilusoriamente apresentado aos consumidores em panfletos e outros materiais de divulgação.

Para ele, a natureza deve ser protegida sempre, contudo, o espaço urbano deve ser necessariamente construído, e neste caso as construtoras e imobiliárias são as grandes “vedetes” dos tempos contemporâneos, e Santo Antônio de Jesus uma cidade com grandes oportunidades para todos que queiram aproveitar do espaço urbano, uma grande oportunidade para o sucesso financeiro, uma vez que há uma procura neste momento mais intensa por lotes e parcelas na cidade.

Os preços dos lotes nos condomínios fechados são definidos pelas construtoras e imobiliárias. De acordo com Marcos Fonseca, os critérios surgem a partir,

da topografia, da localização do empreendimento, das vias de acesso, da infraestrutura básica, do tamanho e quantidades de lotes disponíveis, das áreas de lazer e verdes e, principalmente, para qual a classe foi direcionada o empreendimento. Lembramos que as áreas mais centrais ainda atraem a atenção dos consumidores de maior poder aquisitivo.

Segundo a imobiliária consultada, os preços têm variações conforme a renda dos consumidores aos quais o empreendimento foi direcionado,

Ficando em torno de R\$ 80,00 a R\$ 100,00 o metro quadrado, quando o empreendimento é voltado para a classe média. É de R\$ 270,00 a R\$ 300,00 o metro quadrado para os lotes em condomínios para consumidores das classes mais altas. Estes preços podem variar também, conforme o condomínio e a forma de pagamento.

Nos empreendimentos disponíveis na cidade a forma de pagamento mais comum é o financiamento com a própria imobiliária, essa modalidade de pagamento atinge cerca de 80% (oitenta por cento) dos negócios realizados; com um sinal de 30% (trinta por cento), o consumidor pode dividir o restante do pagamento em prestações durante 06, 12, 18, 24 ou 30 meses. Essa forma de aquisição de parcelas ou de residências prontas acarretam juros e taxas de mora pelos prazos disponibilizados pelas empresas imobiliárias.

Outro fato relevante são as relações entre a Prefeitura Municipal, as construtoras, as imobiliárias e as leis municipais e federais que regulamentam o estabelecimento de um condomínio fechado. Para as construtoras e imobiliárias, a Prefeitura Municipal não traz grandes obstáculos, salvo pelos processos burocráticos quando da formalização da documentação inicial para a implementação dos empreendimentos.

Não há, de fato, fiscalização eficiente por parte dos órgãos públicos, assim, as obras são dotadas de cronogramas próprios, sem a intervenção e respeito às leis que regulam tais construções. As Leis Municipais 016 / 02 e 017 / 02 são, quase sempre, negligenciadas, e a participação da Prefeitura Municipal se resume à busca de plantas, vistorias e concessão de autorizações, não se instituem, por exemplo, medidas mitigadoras ou compensatórias para a natureza, que sofre severas intervenções nos limites urbanos desta cidade.

Quando verificado se houve doações em dinheiro para as campanhas eleitorais majoritária do ano de 2008, por parte desses agentes imobiliários, para o prefeito eleito nessa eleição para o seu segundo mandato (o primeiro foi de 2004 até 2008) as informações simplesmente não estavam disponíveis no site do Tribunal Superior Eleitoral, fato bastante atípico. Está exposto apenas uma doação no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) (tabela 6) feita pelo próprio candidato.

Doador – Pessoa Jurídica	Valor (R\$)
Não há informações disponíveis no Site do Tribunal Superior Eleitoral	
Doador – Pessoa Física	Valor (R\$)
Euvaldo Rosa	800,00

Tabela 6 – Relação dos principais doadores para a campanha eleitoral de Euvaldo Rosa / 2008

Fonte: TSE/2009. Trabalho de campo. Mota, Antonio Andrade, 2009.

O site do Tribunal Superior Eleitoral não informa o motivo da falta de informações referente ao candidato eleito Euvaldo Rosa (DEM – 25), ficando tão somente uma indagação sobre quem teria patrocinado o prefeito eleito da cidade de Santo Antônio de Jesus. As empresas construtoras de condomínios e as imobiliárias contribuíram financeiramente para que o candidato permanecesse na administração municipal? Essa informação deve permanecer sem solução até que o prefeito eleito ou o Tribunal Superior Eleitoral tome as medidas cabíveis.

O candidato derrotado que ficou em segundo lugar, Humberto Leite (PMDB – 15), tem suas doações apresentadas na íntegra no mesmo site da Justiça Eleitoral. Contabilizou-se diversas doações entre pessoas físicas e jurídicas, as que mais se destacam podem ser

observadas na tabela 7. Das contribuições, destacamos os quatros principais doadores configurados como pessoa jurídica e física.

Doador – Pessoa Jurídica	Valor (R\$)
Distribuidora Central de Material de Construção LTDA	7. 000,00
Pedro Batista de Souza & Cia LTDA	7. 000,00
Terran Locação de Maquinas LTDA	5. 000,00
Vitória Engenharia e Construções LTDA	5. 000,00
Doador – Pessoa Física	Valor (R\$)
Marcos Paulo Rios Teixeira	4. 000,00
Cintia Barreto Santos Souza	3. 500,00
Clóvis Esequiel dos Santos	3. 000,00
Pedro Batista de Souza	2. 000,00

Tabela 7 – Relação dos principais doadores para a campanha eleitoral de Humberto Soares Leite / 2008.

Fonte: TSE/2009. Adaptação de Mota, Antonio Andrade, 2009.

Esses doadores que se empenham em campanhas políticas municipais e se colocam à disposição para as atividades correlacionadas com a disputa eleitoral e, ao mesmo tempo são proprietários de postos de gasolina, farmácias, clínicas médicas, construtoras e empresas de serviços diversos entre outras, não o fazem por simplesmente gostar da política ou mesmo por força de paixão pelo candidato.

Certamente que as doações em dinheiro e o exaustivo trabalho na campanha têm como princípio básico a espera de um retorno, uma retribuição pelo trabalho e pelo repasse desse dinheiro. As construtoras são chamadas a prestar serviços de infraestrutura que muito em breve restituem todos os investimentos nas campanhas que se lançaram em apoiar. Não estamos afirmando que os candidatos acima citados agem dessa forma, mas, que é uma prática do mercado capitalista buscar o retorno financeiro de todo e qualquer investimento feito, com reajustes compatíveis com os valores aplicados.

A AÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS NA IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

A Prefeitura Municipal tem três obrigações básicas na implementação de um condomínio fechado: a primeira é a verificação da documentação necessária para tal empreendimento; a segunda é a cobrança dos impostos e taxas; e em terceiro lugar é a vistoria nas obras de infraestrutura e a concessão do alvará de habite-se. Cabe à prefeitura analisar desde a topografia do lugar até as mínimas instalações para o bem viver da população que adquire uma parcela.

No primeiro caso, a Prefeitura Municipal exige toda a documentação de posse do terreno a ser loteado ou parcelado, o mesmo necessita de registro no cartório local e deve ser verificado se não há pendências jurídicas sobre o terreno. Logo em seguida

vem a cobrança sobre os projetos para a instalação de um condomínio fechado. São exigidos projetos de eletrificação, de rede de esgoto e águas pluviais, abastecimento de água potável, de pavimentação e arborização, além de projeto de lazer, áreas verdes e circulação de pedestres.

Todos esses projetos devem ser aprovados pela Prefeitura Municipal e a concessão dos alvarás de construção deve ser feita só a partir da aprovação pelo setor competente (engenheiros da secretaria de obras públicas). Nos projetos, detalhes como tamanho, forma e quantidade devem ser apresentados de maneira clara e bem dispostos.

O alvará final para que o empreendedor possa vender as parcelas só é concedido após 60% (sessenta por cento) das obras concluídas. Os projetos apresentados devem ter um cronograma definindo as etapas de construção, e os atrasos nas obras de infraestrutura são suficientes para que a Prefeitura Municipal não conceda as devidas autorizações de venda ou habite-se.

Na segunda obrigação, cabe à Prefeitura Municipal cobrar impostos e taxas referentes ao uso do solo urbano. Os cálculos das taxas e impostos têm como base a área destinada ao empreendimento, e todos os valores devem ser recolhidos através da rede bancária oficial. O não cumprimento dessa obrigação por parte da construtora resulta na imediata suspensão das obras e consequentes medidas administrativas e judiciais no sentido de viabilizar o pagamento das dívidas.

Não foi identificado, durante a pesquisa de campo, documentação referente ao pagamento dos impostos e taxas sobre os condomínios fechados existentes na cidade, sabe-se tão somente que os grandes empreendimentos não sofrem medidas, como interdição das obras, por exemplo, pelo não pagamento dos impostos e taxas. A última grande ação nesse sentido teve como mentor o Ministério Público do Estado para frear as ações das construtoras, quando começaram a venda de parcelas e lotes sem a instalação da infraestrutura básica necessária para o alvará de habite-se²⁰.

As interdições nos loteamentos e condomínios fechados ocorreram por não cumprimento das obras de implantação da infraestrutura básica, e não sobre as obrigações de recolhimento dos impostos e taxas municipais. Ao certo, essa não deve ser uma grande preocupação por parte das construtoras que, conhecendo a morosidade nos processos legais, costumam agir em desacordo com a lei.

Por fim, a vistoria nas obras dos condomínios fechados é algo superficial e sem grandes preocupações ou requisitos para as construtoras que operam na cidade de Santo Antônio de Jesus. O primeiro grande problema, referente a essa deficiência na fiscalização, diz respeito ao tratamento que é dado à natureza na área de implementação dos empreendimentos, em especial na construção de um condomínio fechado ou loteamento.

Foi identificado a derrubada de árvores, a retirada da vegetação nativa, o aterramento de nascentes e o lançamento de esgotos em córregos existentes no perímetro urbano. Contudo, não houve medidas no sentido de solucionar tais problemas por parte

20. Neste caso o destaque maior é para o loteamento Jardim Teresópolis no bairro Cajueiro de responsabilidade da construtora Bahia Terras Empreendimentos Imobiliários LTDA, com sede em Salvador. Esse loteamento encontra-se embargado pela justiça, até que as obras de infraestrutura básica estejam definitivamente concluídas. Outros loteamentos como o Morada da Bela Vista no bairro Maria Preta e Recanto da Bela Vista no bairro do Cajueiro concluíram as obras de infraestrutura básica e tiveram permissão para a comercialização final dos lotes.

das construtoras, os responsáveis legais por tal competência, ou não sabem o que fazem ou, no mínimo, são negligentes ou coniventes com tais ações. As figuras 2 e 3 evidenciam as ações cometidas nos últimos anos na cidade.

Todas essas ações contra a natureza, contra a cidade, contra a população que aqui vive, foram acometidas durante o dia, não feitas na calada da noite, às escondidas; a entrada de pessoas estranhas para retirar fotografias, ou simplesmente observar, era livre, e possível para qualquer pessoa. Ao que parece, só os órgãos fiscalizadores é que não tinham acesso a essas áreas que estavam em processo de destruição.



Figura 2 – Ações cometidas pelos agentes imobiliários quando da implantação de condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus / 2008

Fonte: Trabalho de Campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

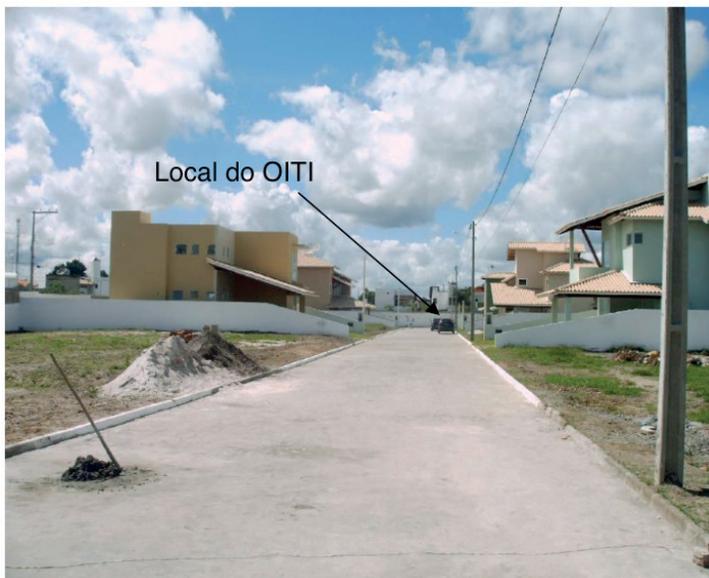


Figura 2 – Ações cometidas pelos agentes imobiliários quando da implantação de condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus / 2008

Fonte: Trabalho de Campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

No loteamento Chácara Suíça, localizado na Rua Teodoro Dias Barreto, existia um exemplar de Oiti²¹, o mesmo foi retirado para dar maior mobilidade dentro do loteamento, buscando a melhor circulação para os veículos e disponibilidade para mais um lote. As figuras acima demonstram o antes e o depois no referido loteamento.



21. O oiti é o nome popular da árvore *Licania tomentosa*, árvore nativa, ocorre mais no Nordeste, podendo chegar a 20 metros de altura, ela é muito disseminada nas cidades brasileiras.



Figura 3 – Ações cometidas pelos agentes imobiliários quando da implantação de condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus / 2008

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

A primeira figura mostra a derrubada da vegetação nativa e a terraplanagem para instalação de loteamento na Rua Ceará, neste loteamento passa um riacho, que se encontra totalmente poluído. No condomínio Sales e Silva parte dos esgotos domésticos são lançados no riacho do Milagroso que há tempos atrás abastecia parte da cidade.

A função de vistoriar os condomínios, bem como os loteamentos, requer uma grande mudança, para que se respeite o uso e a ocupação do solo por parte dos agentes imobiliários que se dizem donos, proprietários e mandatários da cidade. Fazer valer as vistorias durante e após a implantação de um condomínio fechado é a possibilidade de se conduzir a cidade por melhores caminhos.

Foi destacado pelas construtoras e imobiliárias que atuam na cidade que a Prefeitura Municipal em nada contribui na construção dos condomínios fechados, pelo contrário, devido a sua morosidade na concessão das autorizações, tem acarretado grandes contratempos para os empreendedores que agem na consolidação de empreendimentos diversos, principalmente os condomínios fechados.

Em entrevista, o Sr. Raimundo Campos, representante da Secretaria de Obras Públicas do município de Santo Antônio de Jesus, foi claro quando enfatizou que não é oferecida nenhuma vantagem para os empreendimentos que são lançados na cidade, primeiro por ser uma atividade capitalista, que visa lucros; segundo, por não caber à Prefeitura Municipal qualquer tipo de investimento, mesmo nas ruas e avenidas de acesso a esses condomínios fechados. “Quando são feitas obras públicas, essas são pensadas na coletividade, não nos condôminos, pois a cidade é para todos”, enfatiza o servidor público.

Para a expansão urbana, a Secretaria de Obras Públicas vem elaborando um projeto para a construção de um grande anel viário, esse projeto está em fase final de

estudos e será apresentado em breve à população. Quanto à atualização do Plano Diretor Municipal, espera-se que fique pronto ainda no ano de 2009. Enquanto isso não acontece, a cidade vai ganhando formas e espacializando-se pelos caminhos trilhados pelas construtoras e imobiliárias que nela agem.

Ainda não foi possível identificar qualquer atividade concreta por parte da Prefeitura Municipal no sentido de operacionalizar o projeto para a expansão urbana, se o projeto em questão está em andamento, não foi possível mensurar o seu tamanho ou abrangência, é provável que o mesmo se encontre, tão somente, em fase de estudos. A empresa contratada para elaborar o serviço é da cidade de Salvador, e até o momento não apresentou sinais de interação com a população local.

Quanto à especulação imobiliária, a Prefeitura Municipal tem procurado atuar no sentido de dar função social aos “lotes de engorda”; contudo, as medidas que são tomadas não têm surtido grandes efeitos. Não foi identificada a aplicação da Lei 10.257/01 em seus Artigos 5º, 7º e 8º, fato inaceitável para o bom uso do solo urbano. Já que esses Artigos possibilitam um controle mais eficiente sobre a cidade.

A não aplicação da Lei 10.257/01 é um dos motivos aparentes para essa série de contratempos que prejudicam a dinâmica e o desenvolvimento da estrutura da cidade. A presença de vários lotes sem uma função social induz a se pensar que a participação da Prefeitura Municipal no ordenamento do solo urbano necessita de mudanças e/ou mesmo de ações mais efetivas, no sentido de coibir práticas lesivas ao município e à população²².

A passividade que impera na administração pública quanto ao correto controle sobre o que é feito no solo urbano é uma vertente para se entender a falta de uma boa organização urbana. Assim, a implementação de condomínios fechados e de loteamentos sem uma devida fiscalização, inibindo a mobilidade e fortalecendo a divisão da cidade por renda, é algo a ser bastante estudado e, quando possível, que se façam propostas no sentido de evitar tal situação.

22. “[...] Assim, por exemplo, a legislação urbana é alterada para legitimar as práticas que facilitam a implantação de loteamentos fechados, ou a fiscalização não é adequadamente exercida, ou ampliam-se práticas sociais inadequadas, que passam a ser aceitas em nome da defesa e proteção desses espaços. [...] Em Presidente Prudente, por exemplo, foi aprovada lei municipal que concede o direito exclusivo, aos moradores de loteamentos fechados, de uso das ruas e áreas públicas que estão dentro dos muros que cercam esses empreendimentos. [...] Tem se ampliado crescentemente as práticas de controle de acesso de não moradores às áreas desses empreendimentos, o que pode incluir a solicitação de apresentação de documentos e a verificação de fichas policiais de trabalhadores que desempenham atividades dentro desses espaços (empregadas domésticas, pedreiros, jardineiros etc.)” (SPOSITO, 2007: 6-13).

OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E A NATUREZA NA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS

Em Santo Antônio de Jesus, os condomínios fechados e a natureza despertam interesses diferentes, o primeiro aparece como alternativa social e mercadoria com um grande preço agregado e de extrema necessidade, o segundo como um produto, como símbolo de qualidade de vida e como representação do que é natural. É comum o uso de um para o enriquecimento do outro; nesse caso, a natureza é comumente usada como atrativo para os empreendimentos que são oferecidos pelas construtoras e imobiliárias.

Quando da constituição de um condomínio fechado, vários fatores são apresentados buscando o sucesso do empreendimento. Mas nenhum é tão visivelmente usado quanto a natureza, quanto o verde. Já que todos os bons condomínios possuem infraestrutura básica satisfatória, parque infantil, quadras poliesportivas, sistema de segurança eletrônica e humana, o que, então, apresentar como um diferencial? Nesse caso, a natureza é o grande objeto dos construtores e imobiliárias que agem nesse segmento.

O que faz então a natureza ter essa grande capacidade de atrair consumidores? Certamente que essa não é uma resposta fácil ou que exista uma única resposta capaz de atender a essa problemática. Contudo, podemos identificar que a natureza é vista como uma mercadoria da moda, vender e comprar o verde estão em evidência. Dessa forma, apresentar-se como amante e respeitador da natureza é uma forma de justificar sua exploração, uma vez que os condomínios fechados em nada contribuem para conservar¹ ou mesmo preservar² a natureza existente na cidade de Santo Antônio de Jesus.

Viver entre alguns pinheiros, flores-de-lis, palmeiras imperiais, coqueiros e eucaliptos não é notadamente uma atividade de proteção ou mesmo de amor à natureza. É, sim, uma forma de viver entre pessoas que podem pagar um preço por essa representação, não há ali a proteção ao natural, mas uma vida entre pessoas de um grupo de renda, que compartilham dessa escolha de viver entre muros, cercados por um verde/natureza simbólica.

Assim, a natureza serve também para os condomínios fechados como uma mercadoria de atração, onde pessoas com uma mesma renda financeira se fecham para consumi-la, definindo-a como uma necessidade economicamente conquistável.

Os condomínios fechados que são lançados em Santo Antônio de Jesus, a exemplo do Buganville, Jardim Europa e Residencial Verde Ville, buscam atrair moradores por diversos caminhos: são explorados pontos como a segurança, via de acesso, tamanho das parcelas e proximidade do centro. Mas, é a natureza o primeiro aspecto a ser apresentado, essa surge já no nome do empreendimento, depois vai-se definindo por outras aparições como pequenas árvores³, construção de fossas como alternativa à falta de uma estação de

1. Conservar é entendido como o "manejo dos recursos do meio ambiente, ar, água, solo, minerais e espécies vivas, incluindo o homem, de modo a conseguir a mais alta qualidade de vida humana sustentada, isto é, com o menor impacto ambiental possível" (Dicionário de Geografia, 1996: 45).

2. Entende-se por preservar o "conjunto de idéias e atitudes em favor da preservação rigorosa da biodiversidade, dos ecossistemas ou dos recursos naturais" (Dicionário de Geografia, 1996: 170).

3. Essas árvores são plantadas pelas construtoras, as nativas são retiradas para dar melhor visibilidade ao condomínio ou mesmo não inviabilizar a venda de uma parcela.

tratamento de esgotos e a manutenção de uma ou duas pequenas árvores que já existiam no local do empreendimento.

Assim, os condomínios fechados têm exercido uma grande influência sobre o natural, o verde, modificando-o de diversas formas. Já os condôminos são peças nesse jogo de poder entre quem pode pagar e quem define o que deve ser comercializado. Não há absolutamente nenhuma melhora na questão ambiental dentro dos limites urbanos a partir das intervenções dos agentes imobiliários quando da construção de um condomínio fechado, esses agentes, na verdade, fazem uso da natureza sem grandes preocupações de conservação ou mesmo preservação.

Como já foi mencionado, a Prefeitura Municipal não age conforme determina as leis. A fiscalização é insipiente deixando as construtoras atuarem conforme as suas próprias regras. A natureza e os condomínios fechados são mercadorias num tabuleiro de interesses, e a população é o elemento chave neste cenário onde quem pode pagar será atraído para concretizar os objetivos das construtoras e imobiliárias.

A relação explícita entre condomínio fechado e natureza não parece ser algo exclusivo da criação do mercado, embora seja ele o fator preponderante. A questão é muito mais complexa e requer outras formas de buscar respostas, uma delas é a forma cultural tomada por essa junção, que acaba se transformando em uma fase corriqueira na construção de um condomínio fechado.

Na cidade de Santo Antônio de Jesus parece haver uma magia entre a natureza e os condomínios fechados (figura 4), e isso é comum a várias outras cidades, uma vez que os condôminos dizem não conceber esses espaços sem a presença da “natureza”, visto que a vida nesses “enclaves fortificados” passa pela proximidade com o natural.



Figura 4 – Imagem do condomínio fechado Pôr do Sol e o verde como destaque / 2008

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

Assim, o verde está enraizado na mente desses consumidores; o natural⁴ é um elemento consagrado nos condomínios, concretizando o fator cultural como um elemento marcante na vida de quem vive nesses espaços.

A relação existente entre os condomínios fechados e a natureza parece criar outra atmosfera para os condôminos, que buscam, a todo custo, manter bem cuidado as áreas verdes de suas residências e do condomínio onde residem. Esses argumentos caem por terra quando a mesma preocupação não é verificada com o verde no restante da cidade por esses mesmos condôminos. Primeiro por não viver a cidade em sua plenitude, segundo por ter resistência a programas de melhoria ambiental.

O Ministério Público Estadual, por meio da Primeira Promotoria, tem tentado implantar um programa permanente de coleta seletiva de resíduos sólidos nos condomínios fechados da cidade; entretanto, alguns síndicos têm demonstrado resistência à iniciativa alegando vários contratempos, principalmente a demanda financeira. Questões como onde armazenar, quem coletar, disponibilidade de vasilhames específicos (baldes para plásticos, papel, vidro, restos de alimentos) são a todo momento colocados como um empecilho à concretização da iniciativa de melhoria ambiental. Apesar dessa resistência, existem síndicos e condôminos buscando maior participação no programa, que é o primeiro do tipo na cidade.

Na maioria das residências, os mesmos grupos que pregam o bem viver próximo aos pássaros e ao verde negam-se a separar parte de seus resíduos sólidos, alegando não haver espaços para acondicionar o material até o momento da coleta. O simples acúmulo em sacos plásticos e a coleta diária parecem ser a melhor das alternativas para eles, visto que se livrar de seus resíduos sem trabalho algum, sem um custo financeiro, mesmo sendo esse um custo insignificante para esse grupo da população, é o melhor caminho dado aos dejetos produzidos em suas respectivas residências.

Se a preocupação ambiental deve ser uma prática permanente por parte dos condôminos e dos condomínios fechados, logo, a participação em programas de preservação ou conservação deveria ser vista com bons olhos, e a efetivação da coleta seletiva é uma questão de honra para todos que adotam o discurso ambientalista. Se for obrigação manter o verde sempre aparente nos condomínios, o que sai dele não deve ser simplesmente o expurgo, o que não serve para ninguém. Fazer valer a questão ambiental é também contribuir para o bem viver de toda a cidade; afinal, o condomínio fechado está em seus limites, e contribuir para a amenização do problema do lixo urbano é um dever de todos.

Certamente que em nenhum lugar se consegue um meio termo entre ações imobiliárias e natureza; todo condomínio fechado, por mais atuante que seja frente à conservação ou preservação ambiental, estará de alguma forma preconizando o fim de um estágio de desenvolvimento do que for natural. Nesse caso, os condomínios fechados devem apresentar propostas compensatórias e/ou mitigadoras quanto à questão da degradação

4. Entende-se por natural aquela forma primária da natureza, no caso dos condomínios fechados e demais empreendimentos lançados na cidade essa natureza não mais existe. Nesse caso, o que se chama de natural são árvores de pequeno porte, frutíferas ou não, sempre plantadas pelas construtoras quando da implantação do condomínio. É comum algumas construtoras deixarem resquícios da vegetação anterior num recanto do empreendimento, concretizando a segunda natureza.

e do uso da natureza, e a Administração Municipal deve ser ativa na fiscalização e na cobrança do cumprimento das leis.

Na cidade de Santo Antônio de Jesus, os condomínios fechados apresentam desde sempre problemas quanto ao tratamento que é oferecido ao que é verde/natureza. Contudo, são todos, ou a maioria, problemas possíveis de serem revertidos, a exemplo, dos dejetos líquidos e sólidos, a falta de áreas verdes e a retirada de árvores nativas. Assim, com ações objetivas e significativas esses entraves ambientais com os condomínios fechados serão solucionados ou amenizados, o que já é um bom começo, para a amenização dos impactos ambientais que acontecem na cidade.

Não se apresenta, nesta abordagem, os condomínios fechados e a natureza como fatores de risco para a cidade de Santo Antônio de Jesus, mas como elementos que devem ser necessariamente estudados para melhor compreendermos a dinâmica e a estrutura que a cidade toma a cada dia. O acompanhamento dessas transformações possibilitará um melhor entendimento e, por conseguinte, um planejamento mais eficiente, resultando em uma gestão urbana mais concreta e mais próxima dos interesses do cidadão.

O planejamento urbano com uma gestão eficiente parece ser a melhor das alternativas para vislumbrarmos uma cidade mais equilibrada entre o natural e o artificial. As ações dos agentes imobiliários e do Estado devem ser realizadas mediante a união de forças entre essas partes envolvidas. A natureza não deve ser a única a perder quando da produção do espaço urbano, portanto, medidas cautelares e de respeito à vida da população e ao natural devem vigorar entre o capital imobiliário e o que efetivamente interessa à cidade.

OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E SUA ESPACIALIZAÇÃO

A espacialização⁵ dos condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus é algo bastante significativo, visto que ela se diferencia de outros centros urbanos, como as cidades de Juiz de Fora e Belo Horizonte no estado de Minas Gerais, Maringá e Londrina no estado do Paraná⁶, onde os condomínios têm uma direção de expansão bem definida pelos agentes imobiliários e pela própria morfologia da cidade. Certamente que os fatores econômicos, políticos e naturais que definem essa direção de expansão, nessas cidades, o fazem de forma que ficam todos bem perceptíveis.

Os condomínios fechados encontram-se disseminados por toda a cidade de Santo Antônio de Jesus com destaque para os bairros do São Benedito, Andaiá e Maria Preta. Nesses há um maior número de condomínios fechados e outros em construção, além de apresentarem áreas que ainda podem ser utilizadas para esse fim.

O bairro do Cajueiro, local onde está instalada a Universidade Federal do Recôncavo da Bahia (UFRB), o Campo do Governo⁷ e o Serviço Social do Comércio (SESC), é uma

5. A espacialização fica nesse trabalho entendido com a distribuição espacial dos condomínios fechados dentro dos limites urbanos de Santo Antônio de Jesus.

6. Estas informações foram obtidas através de apresentações orais no 12º Encontro de Geógrafos da América Latina, realizado na cidade de Montevideu no Uruguai, entre os dias 03 e 07 de Abril de 2009.

7. O Campo do Governo é uma área pertencente ao Governo do Estado da Bahia, uma parte dessa área foi doada a UFRB e as instalações já existentes estão emprestadas a Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal o restante está disponível à espera de um projeto objetivo que dê funcionalidade a grande área que ali se encontra.

das áreas da cidade mais propícias à expansão urbana através das intervenções da administração municipal e das construtoras e imobiliárias. Essas duas últimas já vêm, há algum tempo, promovendo construções de loteamentos e a instalação de dois condomínios para a população de renda média e média alta.

Esse bairro teve a sua dinâmica e estrutura alterada nos últimos quatro anos devido à chegada da UFRB e do SESC. Os preços dos imóveis bem como dos lotes e dos aluguéis tiveram elevações significativas, materializando um princípio básico do capitalismo e de valores relativos e relacionais. É comum a queixa de professores e alunos da UFRB quanto aos preços dos aluguéis e à qualidade precária do padrão construtivo dos imóveis disponíveis no bairro.

Assim, o mercado permanece aquecido, a procura está maior que a oferta e a cada processo seletivo promovido pela universidade para o ingresso de novos alunos, a demanda fica evidente pelo número de pais e jovens pelas ruas do bairro à procura de um imóvel para alugar. Como a procura é intensa, a qualidade e o tamanho dos imóveis têm sido desprezados e a ocupação chega a 100% (cem por cento) dos imóveis disponibilizados para aluguel.

As construções tidas como de “finais de semana” para a aquisição de quartos extras e pequenas casas de um ou dois quartos têm prevalecido no bairro, visto que a população local tem identificado a grande procura por este tipo de moradia. Os moradores que anteriormente dispunham de terrenos ao fundo de suas casas (quintal), ou mesmo na lateral, começam a dar uma nova cara ao bairro, uma vez que constroem em todos os espaços que antes pareciam não ter grande importância.

Não foi identificada a ação da Prefeitura Municipal através da Secretaria de Obras Públicas na fiscalização dessa forma de construir. Os moradores vão, ao seu modo, dando uma nova dinâmica e estrutura ao bairro, que ainda guarda com saudosismo uma atmosfera de lugar tranquilo e pacato.

O loteamento em construção no bairro, denominado de “Villa Olímpica” (figura 5), é o maior dos empreendimentos, mas já existem outros em processo de construção. Um deles está embargado pela justiça por não atender às Leis Federais e municipais, a construtora responsável iniciou a venda de lotes sem que a infraestrutura básica estivesse pronta, fato esse que levou a Prefeitura Municipal, através do Ministério Público a pedir a interdição do loteamento na justiça. Esse fato impossibilitou a venda de lotes nesse loteamento. Os consumidores que haviam comprados lotes e ainda estavam pagando por esses, foram orientados pelo Ministério Público a depositar em juízo até que a infraestrutura básica fosse totalmente implantada⁸.

Outro bairro com destaque na expansão urbana é o Maria Preta, localizado na porção norte da cidade. Nesse bairro, as construções já seguem um padrão mais estruturado, uma vez que os imóveis ali implantados são na maioria voltados para a classe mais alta da cidade. *Flats*, casas geminadas com fino acabamento e disponibilidade de garagem são opções existentes no local.

8. Para esse caso em específico, já se fez referência na página oitenta e um, desse trabalho.



Figura 5 – Futuro loteamento e condomínio “Villa Olímpica” no Bairro do Cajueiro

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2009.

Também no bairro da Maria Preta a construção de condomínios fechados voltados para a população de maior renda apresenta um diferencial quanto aos preços das parcelas, que são mais caras, e quanto ao fato de serem mais bem estruturados que os existentes no bairro do Cajueiro. Contudo, esses dois bairros são por onde se promove a maior expansão urbana. Se os limites urbanos do município devem ser expandidos, sem dúvida que esses bairros deverão estar em primeiro plano, uma vez que as Leis Federais e Municipais proíbem a construção de condomínios fechados em áreas rurais.

Ao dividirmos imaginariamente o limite urbano em quatro partes iguais (Norte, Sul, Leste e Oeste), em todas elas encontramos condomínios fechados. Assim, é possível afirmar que todas as áreas da cidade apresentam uma estrutura de acesso e uma base de infraestrutura aceitáveis, já que, para a instalação de um condomínio fechado ou de um loteamento, as vias de acesso em boas condições de uso é uma base fundamental para o sucesso do empreendimento.

A espacialização dos condomínios fechados vai, assim, dando ao limite urbano sempre novos arranjos espaciais. A dinâmica onde estes condomínios fechados são instalados é alterada pelo aumento no fluxo de automóveis que passam a trafegar diariamente, também há o incentivo na oferta de serviços e outros equipamentos urbanos. A estrutura do bairro vai sendo modificada a cada instante, as pessoas passam a ver o bairro de forma mais heterogênea, principalmente pela materialização da segregação socioespacial promovida pelos muros e guaritas.

O fato de haver condomínios em vários bairros da cidade é um fator de caráter prático, não que essa forma de morar gere de alguma forma aspectos positivos, contudo, o

fato de não haver um único bairro concentrando todas as construções permite uma maior mobilidade das pessoas pela cidade. Bairros tomados por condomínios fechados tendem ao esvaziamento das ruas (figura 6), fato esse de grande impacto social.



Figura 6 – Esvaziamento da Rua T. D. Barreto pelo Condomínio Canto das Árvores

Fonte: Trabalho de Campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

As residências são os olhos das ruas, os muros são como tapa-olhos que vedam as residências, o que ocorre na rua não é visto, a vida na rua é sucumbida pela presença marcante dos muros. Os condomínios fechados de tal forma distribuídos pela cidade são, ao seu modo, maléficos, destroem a mobilidade, o contato, o encontro de cidadãos, e a sua concentração é ainda mais prejudicial à dinâmica e à organização urbana.

Um fato relevante na cidade de Santo Antônio de Jesus é a presença de 3 (três) condomínios fechados na área central da cidade. O condomínio Santo Antônio está localizado na Rua Cabo Benedito, a aproximadamente cem metros da Praça da Matriz e de duas agências bancárias. Já o condomínio Villa das Palmeiras fica localizado na Praça Renato Machado, bem próximo aos dois maiores supermercados da cidade e, por fim, o condomínio Vila Inglesa, que está localizado na Rua Quinta do Inglês, uma área recentemente urbanizada, também a aproximadamente cem metros da principal Praça da cidade.

Os bairros São Benedito e Andaiá são os que têm maior quantidade de condomínios fechados na cidade. Juntos somam nada menos que doze condomínios fechados dos vinte e um existentes. Vale lembrar que nesses dois bairros encontram-se os condomínios mais antigos da cidade: Ao Nascer do Sol, São Cristóvão, Canto das Árvores e Canto dos Pássaros.

É visível como a presença dos condomínios fechados transforma o cotidiano e

a estrutura desses bairros. O fluxo de veículos em determinados horários, como 7:30h, 12:30h e as 18:30h aproximadamente, é intensificado nos portões de cada condomínio, o que acarreta certos transtornos para quem usa a via principal do bairro. Mesmo os moradores dos condomínios reclamam da dificuldade de acesso ao condomínio ou à rua, devido ao número de veículos nesses horários.

Assim, a espacialização dos condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus parece ser uma característica única, entre as cidades de seu porte populacional. Atualmente essa espacialização tem sido manifestada principalmente pela ação das construtoras que têm definido áreas menos adensadas e com terrenos mais baratos, nesse caso, os mais afastados do centro comercial e de serviços da cidade. Com a aquisição de terrenos mais baratos por parte das construtoras, as parcelas podem também ser comercializadas por preços mais baixos, atraindo novos consumidores, que estão ávidos por construir a tão sonhada casa própria.

Os condomínios Bungaville, no bairro Andaiá, o Villa Olímpica, no bairro Cajueiro, e o Brisas do Leste, no bairro Maria Preta, são os exemplos dessa nova decisão de localização dos condomínios fechados em áreas mais afastadas do núcleo central da cidade. As novas áreas de expansão tomam forma pela ação das construtoras e imobiliárias que agem na cidade, esses bairros vão apresentando uma dinâmica muito mais acentuada e uma organização bastante atípica da já consagrada na forma de construção das habitações na cidade.

O condomínio Buganville, por exemplo, levou à Rua Fonte do Céu (figura 7) uma nova dinâmica, como a elevação dos preços das casas e dos lotes, a um aumento no fluxo de veículos e pedestres, mudança na largura da rua e a presença de mais equipamentos urbanos. Além disso, a rua, que não era calçada, vai ser totalmente pavimentada, trazendo, desta forma, uma nova estrutura para os moradores mais antigos, oferecendo mais conforto a esses moradores e aos futuros proprietários do condomínio fechado ou do loteamento que está sendo implantado naquela rua.



Figura 7 – Rua Fonte do Céu

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2009.

A cidade de Santo Antônio de Jesus com seus inúmeros condomínios fechados e loteamentos tem uma dinâmica espacial acentuada e uma organização urbana em constante transformação. Os deslocamentos de veículos e pessoas diariamente em direção a esses condomínios fechados, não concentrados em um único bairro, possibilitam que a cidade tenha uma mobilidade maior, principalmente nos “horários de pico” com o não direcionamento desse fluxo de pessoas e veículos para uma única direção, fato esse que acarretaria em maiores transtornos para a população, que já vive em constantes contratempos, com a organização da cidade.

A localização diversificada dos condomínios permite uma maior fluidez e mantém a cidade em caminhos de uma expansão com maiores possibilidades. Certamente que crescer no sentido da rodovia BR 101 não é a mais apropriada, a expansão a partir dos condomínios fechados parece estar possibilitando a cidade trilhar para as direções mais apropriadas, uma vez que a Prefeitura Municipal ainda não está munida de uma proposta concreta nesse sentido.

Certamente que esse direcionamento é uma imposição dos agentes imobiliários que agem na produção do espaço urbano da cidade. Já a Prefeitura Municipal, por meio da Secretaria de Obras, busca elaborar um plano de expansão urbana em direção à parte leste da cidade; para tanto, tenta preparar um projeto de um grande anel viário que ligará a rodovia BR 101, na altura da localidade denominada Bonfim, à rodovia BA 026, onde atualmente se encontra o aterro sanitário da cidade em uma área conhecida como 53.

Essa distribuição dos condomínios fechados que domina a cidade serve, em

tese, para propiciar uma maior mobilidade e, conseqüentemente, criar novos vetores de crescimento urbano. A direção apontada pela Prefeitura Municipal não tem gerado grandes atritos entre os produtores privados do espaço urbano, uma vez que essa é a mesma direção apontada pelos incorporadores e construtoras que agem na cidade.

AS RELAÇÕES DOS CONDÔMINOS COM OS CONDOMÍNIOS, COM A RUA E COM A CIDADE

Os condôminos, em geral, têm uma vida muito reservada, restrita e com pouca disponibilidade para participar de pesquisas. O acesso a informações relevantes sobre a sua vida cotidiana é uma tarefa árdua e às vezes impossível, desculpas como violência, falta de tempo ou mesmo desinteresse são apresentados tão logo sejam abordados pelo pesquisador. Assim, a falta de comunicação é, desde sempre, um entrave no desenvolvimento de qualquer estudo sobre esses condomínios fechados ou seus condôminos.

Para ter acesso ao interior dos condomínios fechados o cidadão é forçosamente obrigado a se identificar com um documento legal e informar o objetivo de sua visita. Só a partir daí, o funcionário do condomínio fechado poderá permitir ou não a sua entrada; o visitante deverá informar sempre a sua saída. Assim, obter informações quanto à relação dos condôminos com seus respectivos condomínios é um grande empecilho para pesquisa nesse campo.

Talvez a falta de formação escolar não seja suficiente para explicitar essa dificuldade na obtenção de informações, mas já é um indicador relevante. Os moradores desconhecem, em tese, a importância de um trabalho acadêmico para o bom desenvolvimento da sociedade na qual estão inseridos.

O gráfico 4 mostra o grau de formação escolar dos moradores de condomínios fechados em Santo Antônio de Jesus, a partir desses dados é que começamos a pensar que a grande falta de apoio à pesquisa deve-se à falta de uma vida acadêmica por parte desse grupo. Mas, como se trata de um grupo de pessoas bastante reservadas e com hábitos comuns ao grupo do qual fazem parte, passou-se a identificar que o principal motivo é, na verdade, o “outro”, aquele que é de fora, que não pertence ao seu grupo de convívio diário.

Prova disso foi que, quando um morador, de um dos condomínios mais caros da cidade, se comprometeu em entregar os questionários aos outros moradores, entre eles, a aceitação foi superior a 35% (trinta e cinco por cento). Situação muito diferente dos demais condomínios pesquisados nos quais a devolução dos questionários não chegou a 25% (vinte e cinco por cento) do total entregue aos porteiros.

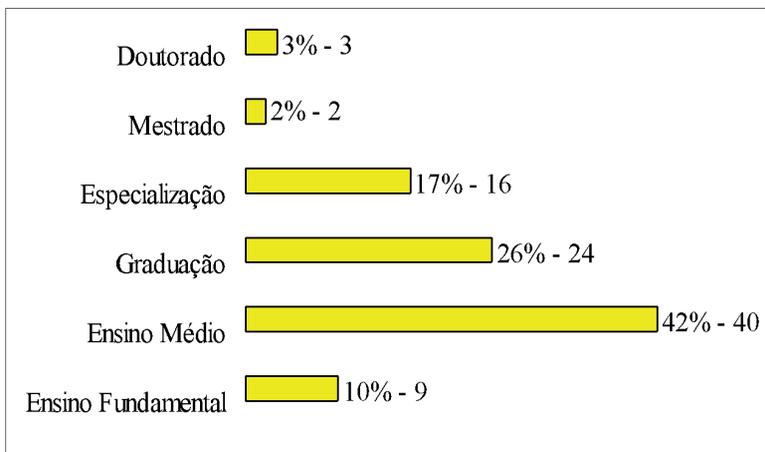


Gráfico 4 – Grau de formação escolar dos condôminos de Santo Antônio de Jesus / 2008

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

O gráfico acima apresenta 52% (cinquenta e dois por cento) da população de condôminos sem formação universitária em um total de noventa e quatro questionários aplicados a esse grupo; logo, em tese, essa população não tem a vivência da pesquisa, do trabalho de campo, da vida em gabinete⁹. Esses moradores se dedicam em sua maioria ao comércio varejista e atacadista nos diversos segmentos. A porcentagem de graduados é de 48% (quarenta e oito por cento), dentre os quais prevalecem os prestadores de serviços (médicos, advogados, arquitetos, contadores) e os funcionários públicos federais, estaduais e municipais em cargos de chefia ou diretoria.

Assim, fica evidente que, para morar em condomínio fechado na cidade de Santo Antônio de Jesus, o fator preponderante é o financeiro. A boa formação escolar serve, em princípio, para garantir uma renda suficiente para também ter acesso a essa forma de morar. Dessa forma, os grupos se assemelham pelo capital financeiro que possuem, diferenças como escolaridade, cor, sexo, religião, não ficam evidenciados na constituição dos condôminos dessa cidade¹⁰.

Vale ressaltar que para os padrões escolares brasileiros essa população de condôminos está em vantagem no ensino escolar. A média de tempo de estudo formal no Brasil não ultrapassa os 8 (oito) anos, segundo o IBGE. Assim, apesar de haver um número significativo de condôminos sem formação universitária, no geral, em comparação com todo o Brasil, eles se destacam como moradores com boa formação escolar.

Durante a pesquisa foi identificado um envolvimento social significativo entre

9. Esses moradores podem também simplesmente não querer participar da pesquisa, por vários motivos alheios e superiores a nosso interesse. Podem, em tese, ter uma grande vivência acadêmica, contudo, não disponibilizar-se a responder ao questionário, fato esse que é perfeitamente entendido e respeitado.

10. Esse aspecto é singular na cidade de Santo Antônio de Jesus. O oposto é evidente nos Estados Unidos da América onde "não é necessário destruir e reconstruir para mudar a natureza dos habitantes: nos Estados Unidos, basta que se implante negros num bloco de imóveis para que, progressivamente, todo o imóvel, todo o quarteirão, todo o bairro e até parte da cidade sejam abandonados pelas famílias brancas que se instalam mais longe, na periferia" (BEAUJEU-GARNIER, 1997: 201).

os condôminos. Para alguns, a vida entre muros é o único lugar onde essa prática é verdadeiramente possível. Foi constatado que a relação de afinidade e contatos entre os vizinhos internos¹¹ ao condomínio é um fato do dia-a-dia.

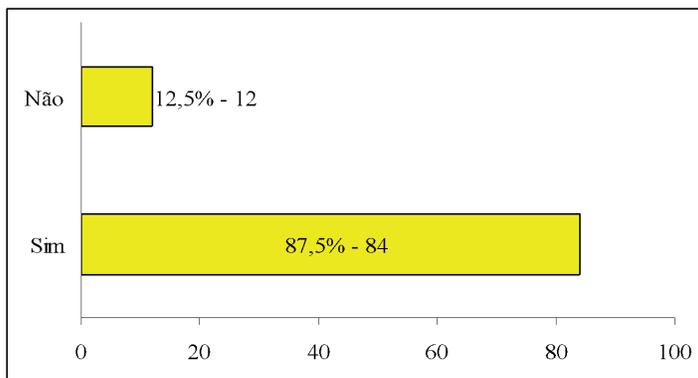


Gráfico 5 – Condôminos que mantêm relações sociais com seus vizinhos condôminos

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

O gráfico 5 evidencia essa constatação, entre seus semelhantes o sentimento de medo e de rejeição parece ser bem menos acentuado, uma vez que os condôminos parecem confiar em todos aqueles que habitam o mesmo condomínio, sendo totalmente diferente essa relação com os vizinhos externos e com pessoas que transitam nas ruas onde estão os condomínios.

De posse desses dados, é possível afirmar haver uma harmonia entre os condôminos da cidade de Santo Antônio de Jesus. A porcentagem de indivíduos que não mantêm contatos diretos com seus vizinhos somam um total de 12,5% e não o fazem por falta de tempo, incompatibilidade de trabalho, formação política entre outros pontos destacados, mas foi o apego ao trabalho a principal causa identificada para a falta de comunicação entre essa minoria.

Os 87,5% dos condôminos, que afirmam manter relações sociais, o fazem nos condomínios fechados onde moram, bem como nos demais espaços privados onde esses grupos de pessoas costumam frequentar, como clubes, *shoppings* e escolas particulares. Esses contatos externos possibilitam assim manter maior envolvimento social entre eles, fortalecendo o grupo e inibindo a presença de estranhos.

Quando questionados sobre o que falta nos condomínios fechados, esses mesmos condôminos tiveram respostas bem divergentes; porém, a maioria demonstrou algum grau de insatisfação com a infraestrutura do condomínio. Ficou evidente a carência na infraestrutura de serviços como área de lazer, salão de festas, áreas verdes e parque infantil. Em alguns condomínios fechados, essas carências são as mais significativas, as demais podem ser vistas no quadro 1 em ordem alfabética.

11. Entende-se por vizinhos internos todos aqueles moradores que habitam no mesmo condomínio fechado. Os moradores temporários ou que mantêm casas alugadas nesses mesmos condomínios também constam desse rol.

1. Arborização
2. Área de jogos
3. Cerca eletrificada
4. Churrasqueira
5. Coleta seletiva dos resíduos sólidos
6. Flores
7. Gestão eficiente
8. Interfone
9. Jardinagem
10. Muros mais altos
11. Nova guarita
12. Piscina
13. Praças
14. Quadra poliesportiva
15. Quiosque
16. Sala de leitura

Quadro 1 – O que falta nos condomínios de Santo Antônio de Jesus segundo os condôminos / 2008

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

Esses condomínios guardam certas particularidades entre eles: a grande dificuldade de gestão é uma delas, uma vez que os síndicos possuem atividades que os comprometem durante todo o dia, impossibilitando-os de se dedicarem à estruturação total do local de sua residência e de seus vizinhos. Esse problema e os custos são as causas principais para a falta de alguns serviços, equipamentos e infraestrutura nos condomínios.

Essas faltas (quadro 1) são apresentadas como o que mais tem dificultado a vida no condomínio, não necessariamente em todos, há condomínios onde os condôminos afirmam haver uma grande base de infraestrutura; contudo, as pendências são verificadas na maioria dos condomínios fechados; e para a maioria dos condôminos essas pendências têm deixado, na opinião deles, lacunas na qualidade que buscavam para as suas vidas e de suas famílias, quando optaram por viver em um condomínio fechado.

Para alguns dos condôminos a infraestrutura de serviços disponíveis nos condomínios são satisfatórias; para eles, apesar de haver pendências no condomínio, a satisfação ainda é preponderante, o peso da falta de certos equipamentos é inferior ao que é encontrado no condomínio, principalmente a segurança, a natureza e a possibilidade dos filhos andarem com maior liberdade pelas ruas internas.

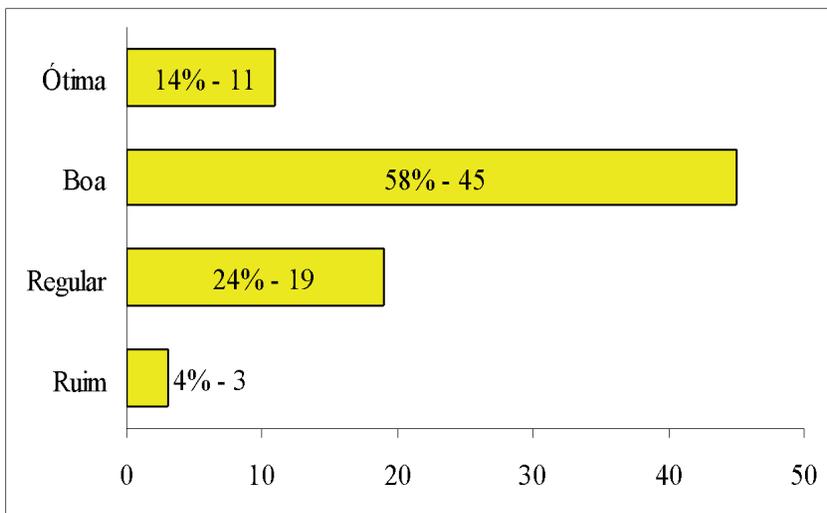


Gráfico 6 – Grau de satisfação do condômino com o condomínio

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

O gráfico 6 mostra o grau de satisfação dos condôminos com o condomínio fechado. Os condôminos que afirmam ter uma satisfação ruim é um número muito reduzido dentro do universo de positividade dos demais moradores desses espaços privados e controlados.

Apesar de haver alguma ineficiência na prestação de serviços e na infraestrutura de alguns condomínios, como acabamos de ver na lista 1, não resta dúvida quanto ao grau de satisfação desses condôminos. Para eles, a vida no condomínio fechado é absolutamente muito boa. Entre essa população de condôminos, os que consideram a vida em condomínio boa e ótima chega a 72% (setenta e dois por cento).

Esse índice elevado é utilizado pelos agentes imobiliários como um referencial para atrair os futuros moradores. É muito comum as imobiliárias exporem os níveis de satisfação dos moradores de condomínios, quando do lançamento de novos empreendimentos, procurando assim atrair mais consumidores para os seus negócios.

Os condôminos que afirmam manter uma relação ruim com os condomínios fechados no qual vivem somam 4% (quatro por cento) desse universo. Eles indicam a gestão ineficiente, a segurança e a falta de equipamentos de diversão, como parques infantis e quadras poliesportivas, como os principais motivos para essa insatisfação com o local que optaram para viver com suas famílias.

Esses condôminos mantêm muito pouca relação com o entorno onde estão inseridos seus condomínios fechados, o uso desses espaços se faz tão somente como via de acesso. Não é comum a presença desses moradores nos bares, botequim¹², restaurantes ou outros espaços de lazer dessas ruas e avenidas onde estão localizados os condomínios fechados. Eles buscam os “enclaves fortificados” como alternativa para as suas residências

12. Entende-se por botequim estabelecimento comercial onde se servem bebidas em geral (bebidas alcoólicas, refrigerantes, cafés, etc) e pequenos lanches. Nesses espaços se comercializam cervejas e cachaças da própria região. São comumente frequentados por pessoas de renda média baixa e baixa.

concretizando a autosegregação e assim também o fazem quando buscam os espaços para lazer e diversão.

O uso da rua é dispensado, a rua é vista como um local perigoso e pouco atrativo, os espaços públicos e de livre acesso são desprezados. Os condôminos marcam presença nos espaços onde sabem que vão encontrar os seus semelhantes. Na cidade, o exemplo de destaque é o “Clube dos 100¹³”, espaço privado de recreação e lazer muito utilizado nos finais de semana e feriados, também utilizado como espaço para eventos, como aniversários, casamentos, reuniões e confraternizações pelos mais ditosos moradores da cidade.

Dessa forma, os clubes privados, os grandes e caros restaurantes e churrascarias, os hotéis-fazenda e outras cidades turísticas¹⁴ são lugares típicos para esses condôminos, que se recusam a frequentar os lugares populares das ruas onde está o seu condomínio fechado. Os muros, as cercas eletrificadas e as guaritas parecem colocar os condomínios em outra dimensão. Palavras como perto, longe, próximo e distante devem ter outro significado nesse universo que é ao mesmo tempo visível e invisível, que se forma na cidade.

Certamente que os condôminos veem os espaços públicos da cidade com olhos diferentes daqueles que ali vivem cotidianamente, o não uso da rua e de parte da cidade dá a impressão que algo lhes parece, no mínimo, perigoso e assim o é pelo fato de assumirem relações cordiais com os vizinhos externos (ver gráfico 11), mas não frequentarem lugares comuns onde a vida é, também, impregnada pelo medo e pela insegurança.

A fuga da rua é uma realidade para quase a totalidade dos condôminos dessa cidade. Resultado do medo que apavora seus moradores e visitantes, embora se reconheça que o medo é muito maior que a violência constatada pela polícia. Pelos dados oficiais, a segurança na cidade é satisfatória e atende aos níveis de segurança aceitáveis dentro dos padrões estabelecidos pelas autoridades policiais¹⁵.

Outra questão relevante é quando esses condôminos são indagados sobre o uso dos espaços internos comuns a todos os moradores dos condomínios fechados. Foi identificado (gráfico 7) um alto índice de uso destes espaços, contudo, vale lembrar que muitos dos condomínios fechados não dispõem de equipamentos de uso coletivo, como os já citados no quadro 1. Os condomínios fechados que dispõem de equipamentos são os que apresentam as parcelas mais caras e também os mais novos, visto que os três primeiros da cidade não dispõem, por exemplo, de parque infantil, quadra poliesportiva ou centros de lazer.

Entre os equipamentos mais utilizados, quando são disponibilizados, estão as

13. O clube dos 100 foi fundado no dia 15 de julho de 1967 por cem ilustres moradores da cidade que apresentaram na época um recibo de CN \$100,00 (cem cruzeiros novos) para participar da 1ª assembleia geral, tendo como presidente o Sr. Geraldo Pessoa Sales. Até os dias atuais o clube é destino certo para a minoria das famílias ou pessoas mais abastadas financeiramente da cidade (SALES, 2000: 9-21).

14. As cidades de Vera Cruz e Itaparica, na Ilha de Itaparica, Valença (com o Morro de São Paulo) e Itacaré são destinos utilizados pelos moradores dos condomínios fechados de Santo Antônio de Jesus, como espaços para lazer. É comum esses condôminos possuírem casas de veraneio, facilitando, assim, a fuga da cidade onde obtêm recursos e passam a maior parte do tempo.

15. De acordo com a Polícia Militar, os dados referentes a roubos, furtos e latrocínios estão dentro de níveis aceitáveis, se comparado a outros municípios do Brasil.

pequenas áreas verdes, os parques infantis e as ruas internas para caminhadas diárias. Esses condôminos costumam fazer essas atividades acompanhados de familiares ou de outros condôminos, sendo que nos finais de semana é quando essa prática fica mais acentuada. As crianças e os adolescentes são os que mais fazem uso desses equipamentos internos aos condomínios fechados, os adultos e idosos fazem preferencialmente caminhadas.

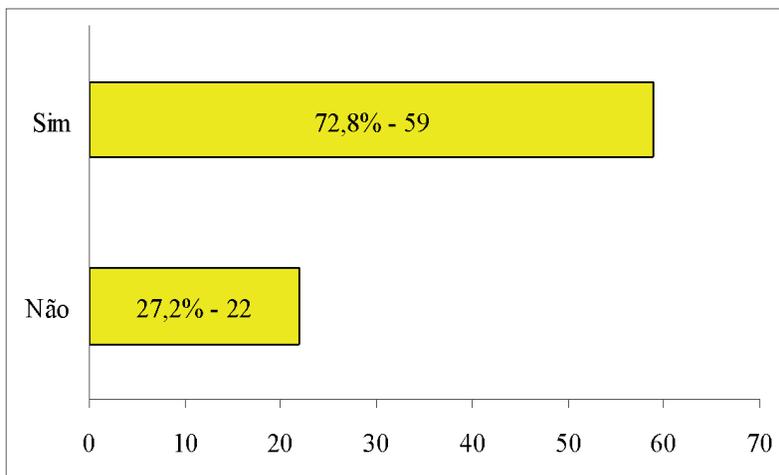


Gráfico 7 – Condôminos que fazem uso dos espaços internos dos condomínios

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

Esse uso dos espaços coletivos internos reflete a fuga da rua, dos espaços públicos livres a qualquer pessoa¹⁶. Esses condôminos protegidos por muros e guaritas podem assim, quando dispõem de tempo livre, usar áreas verdes, parques infantis, piscinas e, o mais comum, as quadras poliesportivas; nesses espaços, os jovens de ambos os sexos se divertem e seus pais se acomodam na segurança que os condomínios fechados podem oferecer. Para os adultos, o uso das ruas se restringem às caminhadas ou pequenos passeios, sem contatos com pessoas de outras classes, e onde não há pedintes ou ruas esburacadas.

Os condomínios apresentam quantidade variada de moradores, dependendo do número de parcelas e residências e principalmente de pessoas em cada família. Assim, há sempre uma variação entre esses condomínios, logo a população que usa os espaços coletivos é também variada, o certo é que a procura por esses equipamentos é menor que a oferta, até por que os jovens desses “enclaves fortificados” têm outras opções para o seu lazer, a disponibilidade de automóveis próprios é um dos aspectos que contribui para essa mobilidade.

O número de pessoas por imóvel pode ser identificado através do gráfico 8, o que nos dá uma dimensão real de quantos moradores deve haver em cada condomínio fechado, mas por motivos de segurança, não nos foi permitido saber exatamente o número

16. A fuga da rua reflete o medo, a violência e a busca pelo contato social exclusivamente com pessoas de mesma renda. Os condôminos se auto segregam procurando manter uma vida social e familiar muito próxima de conceitos sociais impostos pelo seu grupo de renda.

de residências em cada um dos condomínios fechados pesquisados. Contudo, o número de pessoas por residência já permite algumas conclusões pertinentes a esse respeito.

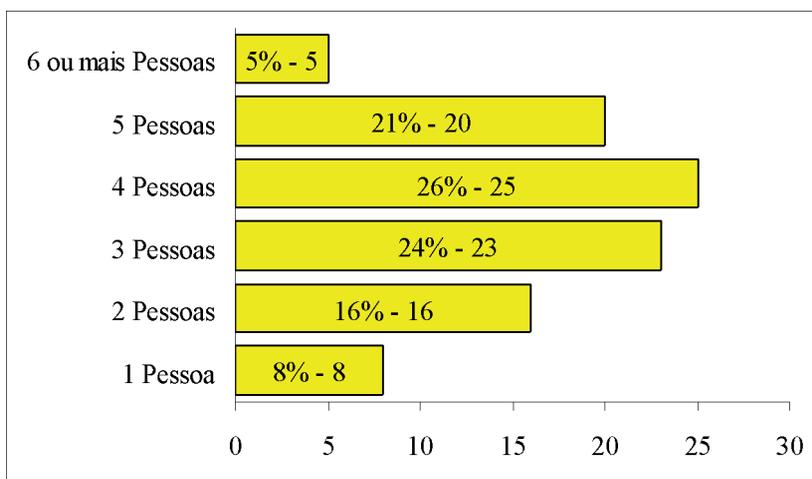


Gráfico 8 – Número de pessoas por imóvel

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

Como é visto no gráfico acima, o número de pessoas por imóvel é relativamente pequeno se comparado ao tamanho deles. No total, mais de 47% (quarenta e sete por cento) dos imóveis têm até 3 (três) pessoas, o que não representa muito, uma vez que alguns imóveis chegam a ter 3 (três) pavimentos e mais de 3 (três) automóveis¹⁷.

Quando se tem 4 (quatro) pessoas por imóvel, esse índice chega a 72% (setenta e dois por cento) das residências dos condomínios fechados, fato que leva a uma conclusão: os espaços disponíveis para os condôminos são bem maiores em comparação aos demais da cidade e suas vidas são bem mais confortáveis, se comparado o acesso à infraestrutura básica e ao lazer disponível no dia-a-dia. Nesse caso, não fazemos relação com a qualidade de vida que é uma definição mais ampla é requer outros elementos para a sua concretização.

Essa baixa densidade populacional nos condomínios fechados é um reflexo de como querem viver os condôminos, os mais ricos da cidade. As grandes residências com vários cômodos e poucos moradores refletem uma competição interna nos condomínios fechados pelo melhor, maior e o mais inovador projeto arquitetônico. Essa competição, apesar de não ser divulgada abertamente, é facilmente identificada em conversas mais informais nos principais condomínios fechados da cidade de Santo Antônio de Jesus.

Esses moradores de condomínios fechados em Santo Antônio de Jesus possuem residência com tamanhos variados (gráfico 9), são sempre em média bem maiores que as demais das ruas da cidade. Para se ter uma idéia, as construções que são oferecidas pelo Governo em programas de habitação popular ou para a população de renda média e média

17. Algumas dessas informações foram adquiridas com porteiros, seguranças e prestadores de serviços como “empregadas domésticas”, diaristas e pedreiros.

baixa não ultrapassam os 60m² (sessenta metros quadrados) só para se ter uma noção da proporção, o que inevitavelmente não possibilita uma vida confortável para uma família um pouco mais numerosa, uma vez que o espaço da residência deve ser compatível com o número de pessoas que nela residem.

No caso dos condomínios fechados de Santo Antônio de Jesus, aproximadamente 60% (sessenta por cento) das construções tem uma área privada superior em tamanho¹⁸ ao que é necessário para se ter uma vida confortável, se considerado o número de pessoas por imóveis.

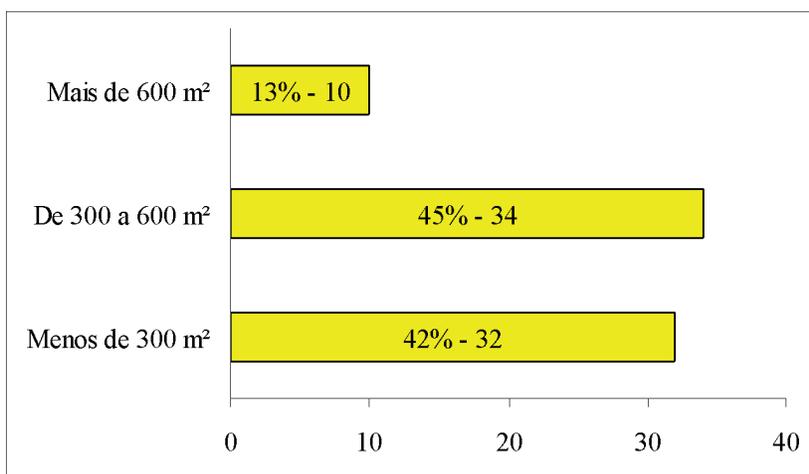


Gráfico 9 – Tamanho dos imóveis nos condomínios fechados de Santo Antônio de Jesus / 2008

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

Na cidade de Santo Antônio de Jesus, o último empreendimento habitacional feito pelo governo do estado da Bahia, para atender as necessidades de moradia dos servidores públicos estaduais, representa apenas 1/5 (um quinto) da área construída nos condomínios fechados. Esses imóveis oferecidos pelo Governo da Bahia possuem uma área total de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e, tão somente 56 m² (cinquenta e seis metros quadrados) de áreas construída, não possibilitando que uma família de 4 pessoas vivam em condições mínimas de conforto.

Apesar da deficiência na prestação de alguns serviços e da ineficiência da gestão em alguns condomínios fechados, mas com o conforto de possuir áreas para lazer e recreação privadas e residências com alto grau de conforto, não é difícil perceber o nível de satisfação dos moradores desses espaços privados (gráfico 10). Eles criam uma atmosfera no condomínio fechado diferente da existente na cidade sem muros, essa é, assim, riscada do cotidiano, a vida passa pelas vias de rolamento, pelos contatos sociais existentes nos

18. Não foi possível mensurar o tamanho ideal de uma residência. O IBGE e a Caixa Econômica Federal foram consultados, tendo informado que não fazem essa mensuração. Assim, a residência ideal fica a critério da renda de cada indivíduo. Entendemos que uma residência ideal deve ser feita sobre alvenaria e com material construção próprio para essa finalidade, subdividida em cômodos distintos com função específica (cozinha, banheiro, quarto para os filhos e outro para o casal, quando for o caso).

espaços fechados e privados.

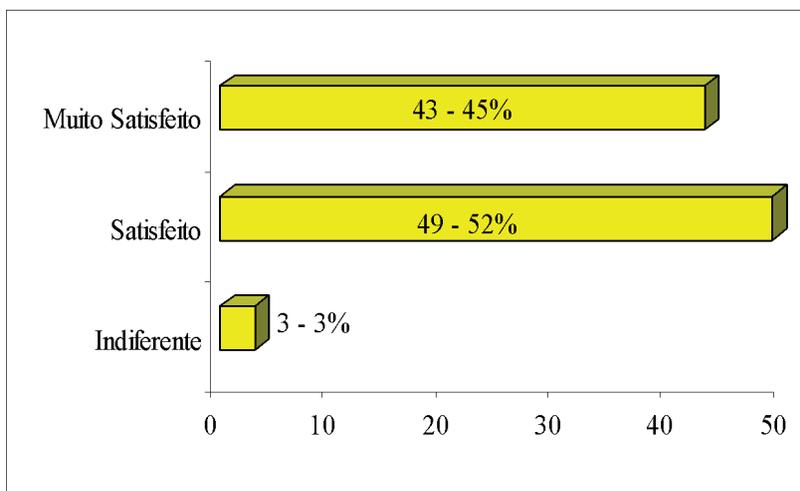


Gráfico 10 – Grau de satisfação dos moradores de condomínios fechados em Santo Antônio de Jesus / 2008

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

Os jovens, por exemplo, saem de suas residências em automóveis próprios¹⁹ até seus colégios particulares, logo em seguida vão ao clube recreativo, também privado, depois para aulas de reforço, cursos de idiomas, dança, balé, natação, e depois para espaços de consumo, como *shopping center*; para finalizar o dia, o cinema é uma alternativa na cidade.

Esses índices de satisfação dos moradores levam em consideração vários aspectos para tal grau de afinidade dos condôminos com o condomínio no qual vivem, sendo que a segurança e a privacidade que é oferecida a cada morador desses espaços fechados são sempre apontados como o grande destaque para a aprovação de se viver entre muros. Os vizinhos internos e a localização do condomínio na cidade são outros motivos para a aprovação substancial, com índices de 97% (noventa e sete por cento) os condôminos estão satisfeitos ou muito satisfeitos, assim é possível inferir o sentimento de bem-estar destes consumidores.

Desta forma, com o grau de satisfação elevado, a permanência nesses condomínios fechados parece ser uma prática inevitável. Se os jovens são levados a adotar essa forma de viver, certamente, quando adultos, também poderão seguir a mesma forma excludente de vida e manter a sua própria família nesses “enclaves fortificados”.

19. Não há relatos de veículos particulares blindados na cidade de Santo Antônio de Jesus, ou que pelo menos tenha chegado ao nosso conhecimento, como são comuns nos grandes centros metropolitanos, já os vidros protegidos por películas que escurecem o interior do veículo é muito comum.

A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS

Antes de iniciar-se as discussões sobre a segregação socioespacial em Santo Antônio de Jesus, é mister entendermos o que ela vem a ser. Procurando, assim, não deixar dúvidas sobre a nossa proposta, para tanto, tomamos o entendimento de autores cujas idéias se complementam.

A segregação socioespacial aqui apresentada refere-se à exclusão residencial, como as residências tomam formas e assumem papel social relevante para a vida das pessoas na cidade. “[...] A existência e reprodução dos diferentes grupos sociais, refere-se, portanto, às residências e não às indústrias, comércios e serviços, ainda que destas não estejam desvinculados” (CORRÊA, 1995: 59). Assim, a segregação vai tomando corpo e magnitude pela ação do homem no espaço no qual ele está inserido.

Buscando esclarecer ainda mais a compreensão do que venha a ser a segregação socioespacial e suas origens, tomamos outra vez as ideias de Corrêa (1995) ao afirmar que

A segregação residencial é, em realidade, um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade entre elas. É um produto da existência de classes sociais, sendo a sua espacialização no urbano. Sua origem remonta ao próprio aparecimento das classes sociais e da cidade, que verificaram de modo simultâneo (CORRÊA, 1995: 60).

Para esse autor, conhecer a origem é substancial, uma vez que a segregação não é algo novo no espaço urbano, pelo contrário, vem desde os primórdios da formação das primeiras cidades. Assim, não devemos entender a segregação como produto exclusivo do capitalismo ou mesmo da vida contemporânea, constituída pelo isolamento na formação de grupos. Certamente que o capitalismo e o estilo de vida na contemporaneidade contribuem para o seu fortalecimento, porém não são as matrizes da formação da segregação socioespacial.

A sociedade marca e estabelece a segregação a partir de quem produz o espaço urbano e “[...] uma das características mais marcantes das metrópoles brasileiras é a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais, criando-se sítios sociais muito particulares (VILLAÇA, 2001: 141)”. A parte da população com maior renda estabelece as suas residências entre muros e guaritas com seguranças armados, ou seja, nos condomínios fechados.

A população de renda média procura acompanhar a melhor oferta de serviços e equipamentos disponibilizados pelas Prefeituras Municipais, assim, é comum uma migração pela própria cidade, e na possibilidade de melhoria em sua renda muda-se para bairros mais estruturados. Já os menos favorecidos financeiramente criam suas moradias nas margens de córregos, próximo a encostas e nas áreas mais afastadas dos centros comerciais, nas conhecidas invasões, outros procuram lugares onde os lotes são mais baratos, assim, a segregação é cotidianamente construída.

A segregação é produzida a todo o instante, a cada residência construída, independente do lugar, vai se constituindo de diferentes formas, sempre estabelecendo

uma relação contrária à vivência em comum com a cidade. Pois, a cidade não conhece limites espaciais e a manutenção dessa segregação socioespacial é o mesmo que viver eternamente entre muros, mesmo que em muitos casos, como nas invasões, esses muros sejam apenas simbólicos.

“A segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões gerais* ou *conjunto de bairros da metrópole*” (VILLAÇA, 2001: 142) e o capital imobiliário é o elemento primordial para a formação desses espaços de segregação que são os condomínios fechados. Outros aspectos também podem influenciar a formação desses espaços isolados, como o fenômeno cultural e a política; no entanto, são formas de materializar a separação de pessoas de uma mesma cidade em grupos distintos, principalmente pela situação financeira.

A formação dos espaços isolados “[...] não impede a presença nem o crescimento de outras classes no mesmo espaço” (VILLAÇA, 2001: 142). Para esse autor, não há em nenhum grande centro metropolitano brasileiro a exclusividade de classes, visto que a ocupação do solo urbano tende a ser bastante heterogênea e os poderes públicos constituídos não acompanham essa ocupação de forma atuante e diariamente presente. Assim, é comum a presença de favelas e invasões muito próximas de grandes e luxuosos condomínios fechados, sejam horizontais ou mesmo verticais, nesses casos, o muro, mais uma vez, é a materialização da exclusão, da segregação socioespacial de classes.

Pode, então, se perguntar: “quem produz essa segregação?”. O Estado? A população no sistema de autoconstruções de finais de semana? As organizações não-governamentais? Certamente que o Estado tem grande e preponderante papel nesse conteúdo. Com suas ações de inclusão, ele promove também a exclusão de parte considerável da população quando, por exemplo, faz deslocamentos de populações locais, principalmente de bairros centrais para novas áreas, com uma parte da infraestrutura básica implantada, mas desprovida de muitas outras necessidades que essas populações almejam²⁰.

A população também contribui para a formação da segregação, os mais ricos se auto segregam em condomínios fechados e bairros elitizados com lotes e residências a preços elevados, com total infraestrutura. Já os menos favorecidos economicamente quando constroem suas residências em locais de difícil acesso, em áreas de risco e desprovida de infraestrutura básica, por força maior, formam grupos inteiros de excluídos na cidade, materializando uma segregação forçada.

Entretanto, é a ação do capital imobiliário o grande construtor dessa dinâmica social perversa. Sem compromisso com a população local, o capital imobiliário tem promovido grandes mudanças e fragmentações no espaço urbano sem que as pessoas se deem conta de tais atitudes. Segundo Corrêa (1995), após a atuação do Estado,

20. Exemplos básicos são os deslocamentos dos moradores do centro da cidade do Rio de Janeiro para a Cidade de Deus, onde não havia escolas, empregos, serviços de saúde pública e transporte coletivo. Outro exemplo foi o realocamento da população que vivia nas palafitas da cidade de São Luís, no Maranhão; o Estado relocou essas populações para espaços não providos de infraestrutura básica completa, tão somente a moradia, a pavimentação, a água tratada e a eletricidade, tão logo as dificuldades ficaram latentes, essas pessoas voltaram a habitar as palafitas da laguna de São Luís. Na Bahia temos o exemplo do Pelourinho, quando a população local foi removida para bairros distantes. Nesses casos a falta de trabalhos e a precariedade dos serviços públicos fizeram muitos desses moradores abandonarem as novas residências.

A classe dominante ou algumas de suas frações. Sua atuação se faz, de um lado, através da auto-segregação na medida em que ela pode efetivamente selecionar para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população: irá habitar onde desejar. A expressão desta segregação da classe dominante é a existência de bairros suntuosos e, mais recentemente, dos condomínios exclusivos e com muros e sistemas próprios de vigilância, dispondo de áreas de lazer e certos serviços de uso exclusivos, entre eles, em alguns casos, o serviço de escolas públicas eficientes (CORRÊA, 1995: 63-64).

Dando prosseguimento à discussão, Corrêa (1995) volta a enfatizar o papel das classes dominantes na produção da segregação, uma vez que,

A classe dominante ou uma de suas frações, por outro lado, segrega os grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Indiretamente atua através do Estado (CORRÊA, 1995: 64).

Dessa forma, a segregação socioespacial é criada e mantida pelos agentes de maior capacidade de capital, definindo o tempo das construções e lugar desses empreendimentos. A segregação se manifesta então pela fragmentação de grupos de pessoas de uma mesma sociedade, onde valores diversos, como religião e cultura, também definem posições.

Entretanto, é o arranjo financeiro que mais define com clareza o lugar de cada um na sociedade, onde vai morar, onde fazer as suas refeições diárias, onde ter lazer com a família, onde cuidar de sua saúde. O capital imobiliário representa, nesse cenário, a maior força de construção da forma urbana.

Como afirma Corrêa (1995), o capital imobiliário também age indiretamente através do Estado. Nessa perspectiva, a segregação socioespacial na cidade de Santo Antônio de Jesus se manifesta também de várias formas e intensidade, como na construção de centros de compras e lazer, usos de espaços públicos e privados, serviços médicos, infraestrutura de ruas e avenidas, disponibilidade e uso de equipamentos públicos e o acesso à natureza. Esses elementos igualmente manifestam a segregação; não obstante, é a materialização dos muros e guaritas dos condomínios fechados quem mais deixam evidente essa forma perversa criada e mantida pelo capital imobiliário.

A segregação socioespacial é algo intrínseco à vida urbana, a sua prática cotidiana é por si só um marco limitador. E a sua presença e intensificação, que tanto mal faz à vida em comunidade, é o principal fator que tem preocupado aqueles que buscam alternativas e respostas para esse processo, sejam alguns poucos dirigentes públicos, os centros de pesquisas ou as organizações não-governamentais de ajuda à população em geral.

Assim, a segregação socioespacial pode ser definida como uma construção do capital que, através do homem, materializa formas de se viver no espaço urbano. A autosegregação, a segregação induzida e a segregação forçada são, cada uma a seu modo, bastante prejudiciais à vida urbana. Não procuramos mensurar qual das formas de segregação é a mais perversa, mas, refletir sobre como amenizar tais formas de se viver, uma vez que todas apresentam pontos negativos convergentes. “Assim, a segregação residencial significa não apenas um meio de privilégios para a classe social dominante, mas também um meio de controle e de reprodução social para o futuro” (CORRÊA, 1995:

66).

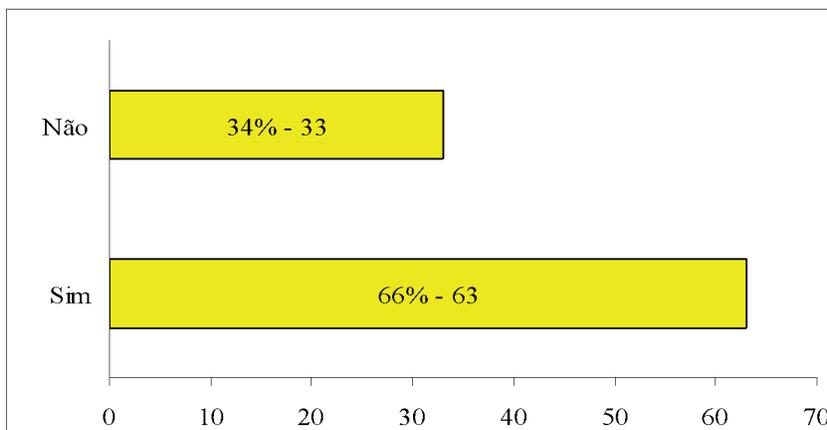


Gráfico 11 – Condôminos que mantêm relações com vizinhos externos ao condomínio

Fonte: Trabalho de campo. MOTA, Antonio Andrade, 2008.

Sobre a segregação socioespacial em Santo Antônio de Jesus, quando perguntado se os condôminos mantêm alguma relação com seus vizinhos de fora do condomínio, a resposta foi surpreendente: 66% (sessenta e seis por cento) disseram manter contatos com os vizinhos²¹ de fora do condomínio (gráfico 11). Contudo, no trabalho de campo, quando da observação direta, foi identificado exatamente o oposto. Em nenhum momento foi identificado qualquer tipo de aproximação dos condôminos com seus vizinhos externos.

Esses mesmos vizinhos, quando indagados sobre suas relações sociais com os condôminos, disseram não haver nenhuma ou pouca relação de amizade ou mesmo de vivência e as guaritas e muros eletrificados foram logo apontados como um elemento intransponível. Assim, as respostas apresentadas não representam, em tese, a realidade de uma das etapas do trabalho de campo.

Logo, fica a indagação: o que levou os condôminos a manifestarem tal resposta? O “sim” com 66% (sessenta e seis por cento) representa quase que o dobro do “não” com 34% (trinta e quatro por cento). Como disseram que mantêm relações sociais com os vizinhos externos, como explicar, então, a não observação desse fato e a resposta dos moradores externos quando negaram manter tais afinidades com os moradores dos “enclaves fortificados”?

Parece que a ideia de contato é subjetiva, assim, encontros esporádicos uma ou duas vezes por ano, por telefone/fax, e-mail, em festas e no trabalho são as formas de relacionamento social mais presentes. A visita à residência do vizinho parece ser uma coisa distante e quase nunca acontece concretamente, o contato na rua ou na guarita de acesso ao condomínio fechado é uma prática quase inexistente.

A segregação é assim materializada, também, pela falta de relações sociais entre

21. Entende-se por vizinhos externos os moradores próximos aos condomínios; aqueles moradores de casas ou pequenos apartamentos que margeiam os condomínios fechados; os vizinhos de proximidade imediata.

pessoas tão próximas. Desculpas como falta de tempo, trabalho, estudos, viagens e falta de oportunidades também foram usadas para justificar a falta de aproximação entre vizinho de um mesmo bairro, de uma mesma rua.

O agravante na segregação socioespacial é que ela é nutrida, alimentada diariamente, os fatos relatados não comovem mais a ninguém, reconhece-se que a separação é inútil, mas nada é feito em contrário, as pessoas parecem querer cada vez mais o isolamento, a vida em pequenos grupos ou mesmo unicamente em um núcleo familiar fortalecendo a segregação socioespacial.

CONCLUSÕES

Relatar-se-á tão somente oito questões, diante de tantas outras vislumbradas quando da pesquisa, restringindo-se, assim, às questões discutidas e analisadas que tiveram maior enfoque neste trabalho, uma vez que foi possível identificar vários processos de análise e de constatação diante do dinamismo e da estrutura urbana da cidade.

A primeira questão destacada é quanto à produção do espaço na cidade, ele é produzido de forma acentuada pelo capital imobiliário e pela Prefeitura Municipal, juntos ou separados eles têm promovido toda uma dinâmica social no espaço urbano de Santo Antônio de Jesus, com consequências variadas, já que não são feitos estudos prévios ou mesmo consultas populares quanto a instalações de equipamentos seja público ou privado.

Os agentes imobiliários usam o espaço urbano, produzem e reproduzem a seu critério, não há, de fato, em Santo Antônio de Jesus, mecanismos de controle que inibam a ação desses agentes. As Secretarias responsáveis pela fiscalização são, a nosso ver, incipientes em suas funções, vale lembrar que a cidade possui leis que controlam esse uso e ocupação do solo urbano, entretanto, não são de fato cumpridas.

Dessa forma, o espaço urbano tem uma dinâmica e uma estrutura voltadas para o interesse do capital privado, e os agentes capitalistas agem como se não houvesse Leis ou fiscalização, visto que é muito comum esses agentes promoverem a devastação, o aterramento, a instalação de longos muros e a elevação “simbólica” dos preços, sem nenhum controle por parte do poder público municipal. Um exemplo clássico é a venda de parcelas em condomínios fechados e a de lotes em loteamentos sem que a infraestrutura básica esteja concluída.

Continuando, destaca-se como segunda questão o uso do verde/natureza na cidade. A natureza é simbolicamente utilizada como um elemento que propicia uma elevação na qualidade de vida das pessoas. Não se pode negar que morar perto do verde/natureza é melhor que entre prédios, concreto e asfalto. Contudo, é possível afirmar que não há mais o verde/natureza na cidade, o que há de fato é uma natureza artificializada e imposta por projetos de paisagismos que, diga-se de passagem, são um tanto quanto pobres em espécies de flora, no tamanho e na função.

O verde/natureza é utilizado pelas imobiliárias como uma ferramenta de atração para o sucesso dos empreendimentos lançados na cidade. Os panfletos, *outdoor*, propagandas em rádios e internet apresentam o verde como um elemento indispensável e a busca pela qualidade de vida como uma necessidade insuperável.

Simbolicamente esse verde/natureza se materializa como gramas, coqueiros, palmeiras e outras espécies de menor tamanho. Estes arbustos são expostos ao longo das ruas ou em espaços próprios nos condomínios fechados, entretanto, é dado todo um destaque para a sua presença, como se no restante da cidade não existisse uma única árvore.

É possível que os condôminos saibam que não existem mais áreas verdes/natureza primária na cidade, visto que possuem um grau de instrução que os possibilita discernir sobre esses fatos. As propagandas apresentadas são fortes e chamativas, e é evidente que os condôminos se permitem acompanhar essa tendência. O uso do verde é, assim, uma prática cotidiana que conduz cada vez mais a uma estagnação das possibilidades de existir

o verde de fato na cidade.

As análises referentes à legalidade dos condomínios fechados destaca-se como a terceira questão. Esse assunto requer ainda muitos estudos e atitudes mais efetivas por parte do Poder Público Federal, em especial da Câmara dos Deputados, que já tem um projeto de lei específico para os condomínios fechados. A partir da aprovação dessa lei, em especial de seu Artigo 144º, a regularização será definitiva.

Em Santo Antônio de Jesus, em conformidade com o Artigo 30º da Constituição Federal, existem leis que regulam e definem os condomínios fechados no espaço urbano e dá outras providências. O descumprimento da lei que regula a construção e funcionamento dos condomínios fechados parece se tratar de outro assunto relevante, mas fora do que se propõe discutir neste trabalho.

Os condomínios fechados em Santo Antônio de Jesus são regidos pelas Leis 016 / 02 e 017 / 02 que juntas definem e regulam todas as etapas para a implantação e funcionamento desses espaços, em complementação da Lei Federal 4. 591 / 64 e 6. 766 / 79. As cidades que não tratam do assunto em sua Lei Orgânica, o fechamento de áreas no espaço urbano é aprovado a partir da Lei Federal 4. 591 / 64 e 6. 766 / 79, que regula a implantação destes “enclaves fortificados”.

Assim, entende-se que a cidade de Santo Antônio de Jesus com seus 21 (vinte e um) condomínios fechados, apesar de não ser socialmente justa, de não promover a igualdade, de não fomentar o sentimento de comunidade, de dividir a população em faixa de renda e separá-la por muros e guaritas, a sua figura jurídica (Permissão e Concessão de Uso por Ato Administrativo) dá-lhe o caráter de legalidade. A grande falha, nesse sentido, no município é a falta de fiscalização e de cumprimento das leis federais e municipais existentes que regulam essa forma excludente de morar.

Se for legal constituir um condomínio fechado e esses são construídos, quais são os motivos para viver nesses espaços fechados? Essa é a quarta questão que destacamos em nossa conclusão. Foi identificado que a busca por segurança é o principal motivo para se buscar essa forma de morar. Entretanto, foi identificado também uma contradição entre esse motivo e os índices de segurança na cidade, uma vez que esses condôminos são protegidos por seguranças particulares e passam a maior parte do tempo em espaços privados, onde o grau de insegurança é baixíssimo.

Não foram identificados relatos de violência contra a pessoa, na delegacia de polícia da cidade, e não há registro que contabilize altos índices de furtos ou roubos na chegada ou saída das pessoas de suas casas localizadas nas ruas e avenidas. O medo é maior que a violência propriamente dita, assim, a auto segregação se manifesta como um motivo de destaque, apesar de não ser mencionado pelos condôminos.

Outras motivações como a localização, a infraestrutura e a natureza tiveram destaque nessa abordagem, contudo, também há relatos e é evidente que em alguns condomínios fechados esses motivos não deveriam ser apontados como argumentos porque há uma grande lacuna entre o que é propagandeado e o que é apresentado de fato. Alguns condomínios não apresentam equipamentos básicos como áreas de lazer, áreas verdes, parque infantil, todavia se colocam como exclusivos e de alto padrão.

Também foi possível encontrar motivos como família e investimentos para viver

entre muros, cercados, e para alguns outros condôminos a própria habitação, mesmo que sem interesses imediatos e objeto de comercialização futura. A família aparece com pouco destaque nesse cenário, apesar de haver todo um discurso voltado para a qualidade de vida, em verdade, há uma grande contradição entre o que é simbólico e o que é materializado no dia-a-dia.

Para a quinta questão destaca-se o número de condomínios fechados existentes na cidade, essa possui mais que o triplo da segunda colocada nesse rol de pesquisa, em nenhuma cidade do estado da Bahia com população aproximadamente 20% (vinte por cento) para mais e aproximadamente 20% (vinte por cento) para menos apresenta uma quantidade similar. A cidade de Senhor do Bonfim, que possui seis condomínios fechados em seu limite urbano, é a que se encontra mais próxima da realidade de Santo Antônio de Jesus em comparação a essa proporção populacional.

Vários são os motivos para a proliferação de condomínios fechados, no entanto, a autossegregação, o medo, a violência e a infraestrutura parecem ser os principais motivos para a dinâmica peculiar dessa cidade. Os consumidores desses espaços são os proprietários de grandes firmas comerciais locais, os prestadores de serviços e os funcionários públicos em cargos de chefia ou diretoria.

Como a cidade vem ganhando uma dinâmica espacial mais intensa nos últimos anos (UFRB, SESC, Supermercado Todo Dia, Lojas Americanas, Le Biscuit, Comercial São Luis, Loja Santo Antônio, Ricardo Eletro e Lojas Maia¹), parece que essa tendência de construção de condomínios fechados tende a permanecer, produzindo um espaço urbano cada vez mais segregado e excludente.

Como sexta questão destaca-se como os condomínios fechados tomaram forma em diversos bairros da cidade. Não há uma prevalência de bairro para a instalação desses empreendimentos, os destaques hoje na cidade de Santo Antônio de Jesus são os bairros Cajueiro e Maria Preta que estão em vias de expansão dos limites urbanos. Nesses bairros a expansão é impulsionada pela ação das construtoras que agem na cidade.

Já é visível a especulação com terrenos para implantação de novos condomínios fechados e de loteamentos, apesar de a infraestrutura básica para a instalação desses equipamentos estar muito longe de ser instalada. Assim, a expansão que é imposta pela Prefeitura Municipal, pelos agentes imobiliários e pela própria dinâmica da cidade deve ser acompanhada para não deixar as pessoas (consumidores) desprovidas de suas necessidades básicas.

A espacialização dos condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus não inibe as mazelas impostas por eles, como a devastação, a segregação socioespacial, a elevação dos preços das parcelas e aterramentos de nascentes, mas elas ficam mais camufladas no espaço urbano mesmo sendo severamente negativo. O fato desses condomínios fechados serem bem distribuídos pela cidade possibilita que um visitante menos atento não identifique tal magnitude de inserção impresumível no espaço urbano, um olhar um pouco mais atento vai identificar que esses espaços de segregação estão

1. A comercial São Luis e a loja Santo Antônio fizeram uma grande reforma estrutural, passando de lojas de um pavimento para três pavimentos, com aumento na oferta de produtos, mão-de-obra e principalmente de consumidores. Essas inovações causaram uma necessidade de mudanças nos demais comércios do centro da cidade que procuraram, assim, acompanhar a evolução que o comércio exige.

presentes e delimitam bairros e pessoas.

Na sétima questão destaca-se que os condôminos mantêm uma relação muito pequena com a rua e com a cidade, não é comum a presença deles nas ruas em que estão localizados os seus condomínios. A rua, para os condôminos de Santo Antônio de Jesus, é um local perigoso e pouco atrativo. Revelando, assim, que o medo prevalece entre esses moradores, e os espaços fechados privados, monitorados e exclusivos são as alternativas para a vida cotidiana.

As praças existentes na cidade, bem como os bares e pequenos restaurantes e outras áreas de lazer, não são usadas por condôminos, mesmo nas praças reformadas e centrais da cidade não é nada comum encontrar um condômino usando-a. Assim, vivem na cidade e não a cidade, o que é no mínimo lamentável, visto que é desse espaço urbano e de sua dinâmica que eles retiram, em tese, os seus sustentos para si e para sua família, quando for o caso.

Os condôminos relatam ter contatos com os vizinhos próximos de seus condomínios. Mas, que tipo de relação é essa? O passar de automóveis com os vidros escurecidos e acenar com uma buzina é digno de descrever como uma relação entre vizinhos? Acredita-se que não. Contato entre pessoas de uma mesma rua é muito mais que isso, é viver junto às transformações e a dinâmica de cada rua, é participar de eventos comuns e opinar sobre eventuais modificações estruturais.

A rua é o lugar onde se encontra o outro, é onde também a vida acontece, ali os verdadeiros vizinhos podem relatar partes de suas vidas comuns, aprende e ensina, o que possibilita a formação e fortalecimento do sentimento de comunidade, é nesse sentido que os condôminos devem se relacionar cotidianamente com os vizinhos externos, como o fazem com seus similares nos condomínios fechados.

Por fim descreve-se sobre a segregação socioespacial, não por ser o menos importante, mas ao contrário, por merecer maior atenção, uma vez que se ficou bastante claro que a segregação socioespacial manifestada e imposta pelos condomínios fechados é a parte mais perversa desse processo de transformação que acomete a cidade.

A segregação socioespacial é desde sempre maléfica, mesmo que de forma indireta ou imaterial consegue impor uma dinâmica e uma estruturação que não são vantajosas à vida na cidade. Com essa forma de atuação, os condomínios fechados da cidade de Santo Antônio de Jesus impõem à população em geral uma estratificação que personifica objetos (muros e guaritas) e materializa o simbólico (verde/natureza).

No espaço urbano de Santo Antônio de Jesus a dinâmica e a estrutura urbana criadas a partir dos condomínios fechados se vinculam com o processo de crescimento econômico e social da cidade. Ao mesmo tempo em que é reestruturada a Universidade do Estado da Bahia, e com a chegada da Universidade Federal do Recôncavo da Bahia e o Serviço Social do Comércio, os condomínios fechados se impõem cada vez mais como mercadorias a serem produzidas constantemente.

Naturalmente que o mercado consumidor dessa forma de morar está em alta, e mais em alta ainda fica o fortalecimento dos condomínios fechados como elemento segregador, divisor de faixas de renda e exclusivista. A procura por espaços fechados tem sido uma das causas marcantes para a constante oferta e, como afirmam os promotores

imobiliários, a demanda é sempre muito grande. Não sendo menor que a exclusão que esses espaços fechados promovem na população local.

A segregação socioespacial é a forma que as elites da cidade encontraram para se manterem isoladas dos demais cidadãos que vivem e consomem na mesma cidade. Ela é capaz de materializar-se e excluir os indesejados, como nos preços apresentados em produtos similares em alguns restaurantes, bares, clubes, supermercados e *shopping center*, nesses espaços os preços e a infraestrutura disponíveis são agravantes para a exclusão.

A segregação socioespacial imposta pelos condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus deve ser necessariamente argüida. A presença de muros, cercas eletrificadas e guaritas são a parte materializada dessa ação impetuosa e indesejada que acontece nessa cidade. Os preços praticados, o uso do verde/natureza, a especulação imobiliária, o mito da escassez e a distância do centro comercial são a formas imateriais que os condomínios fechados usam para segregar e excluir os indesejados.

Fazer a cidade de Santo Antônio de Jesus mais humana, menos injusta e desprovida de segregações é um caminho, não alternativo, mas o mais viável e seguro para o futuro da sociedade que aqui vive. Os efeitos da segregação socioespacial são possíveis de serem amenizados ou mesmo revertidos. Para isso devem ser enfrentados de forma plena e enérgica por todos que a ela são contrários.

Aqui se estabelece as propostas deste trabalho, uma vez que se entende que esse é um dever após uma pesquisa dessa dimensão. Acredita-se que partes da dinâmica social e ambiental e a estrutura urbana imposta pelos condomínios fechados seriam resolvidas com maior atuação da Prefeitura Municipal e de suas Secretarias competentes. Esses órgãos, unidos e dotados de técnicos qualificados e ativos em suas funções, poderiam controlar mais efetivamente o uso e ocupação do solo urbano dessa cidade.

Os novos condomínios fechados em construção devem ser mais fiscalizados e suas obrigações legais precisam necessariamente ser cumpridas, a fim de não receberem as autorizações para o seu funcionamento. A Secretaria de Obras Públicas tem o dever de combater o uso especulativo e predatório do solo urbano, e assim se poderá vislumbrar um futuro menos desigual e uma cidade mais justa.

A Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus deve estar presente e à frente de todos os empreendimentos imobiliários que sejam construídos na cidade. Deve-se manter uma equipe especializada nessa área, a fim de exigir o cumprimento de todas as etapas legais para a instalação de um empreendimento na cidade. Essa equipe composta por profissionais, de forma interdisciplinar, poderá inclusive elaborar propostas e projetos de lei, inclusive, os mesmos deverão ser analisados pela Câmara de Vereadores, quando for o caso.

O Ministério Público do Estado deve ficar atento às ações contra a natureza e principalmente contra o cidadão, a manipulação através das propagandas deve ser objeto de averiguações constantes e as devastações de que são acometidas o verde/natureza precisam ser controladas de forma firme e exemplar. Esse órgão deve convidar a população a participar de eventos organizados, a fim de dar voz e vez ao cidadão que deseja expressar a sua indignação com fatos que ocorrem na cidade.

As Universidades públicas e privadas com sede na cidade devem apresentar trabalhos que analisem com profundidade o problema e quando possível apresentar alternativas que, no mínimo, possibilitem uma nova forma de uso e ocupação do espaço urbano. A UFRB e a UNEB devem, juntos, elaborar projetos que ofereçam à população mais oportunidades de uso da cidade na qual vive.

A sociedade civil organizada deve se mobilizar contra essa fragmentação do espaço urbano que vem ocorrendo de forma avassaladora. A população é a principal vítima desse processo que ocorre na cidade, não podendo, por isso, se abster ou ficar inerte e passiva diante de tal fato. A negação e a passividade da sociedade civil é o combustível para a falta de ação dos órgãos competentes para fiscalizar e para o sucesso dos empreendimentos lançados no espaço urbano dessa “Cidade das Palmeiras”.

REFERÊNCIAS

BEAUJEU-GARNIER, Jaqueline. **Geografia urbana**. Tradução de Raquel Soeiro de Brito. 2 ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997. 525 p.

BRASIL: Código Civil. **Lei 10. 406 de 10 de Janeiro de 2002**. Coleção de Leis Rideel. 11 ed. São Paulo: Rideel, 2005. 836 p.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EdUSP, 2000. 399 p.

CARLOS, Ana Fani A. **O meio ambiente urbano e o discurso ecológico**. Revista do departamento de Geografia/USP, nº 08, 1994.

_____. Ana Fani A. **A cidade**. 5. ed. São Paulo: Contexto, 2001a. 98 p.

_____. **Espaço-tempo na metrópole**: A fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001b. 368 p.

CARLOS, Ana Fani A; LEMOS, Amália Inês Geraiges. **Dilemas urbanos**: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003. 430 p.

CASTELLS, Manoel. **A questão urbana**; Tradução de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e terra, 2000. 590 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995. 94 p.

_____. **Trajatórias geográficas**. 3 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005. 304 p.

DEMO, P. **Metodologia científica em ciências sociais**. Rio de Janeiro: Atlas, 1987. 296 p.

DENARDI, Estefânia Prezutti. **Parcelamento e uso de solos no instituto da posse**. São Paulo: 2002. Disponível em <http://www.ambientebrasil.com.br/agropecuário/usuarios/usuarios.doc>. Acesso em 22 de set. 2008.

Estatuto da Cidade. **Lei nº. 10. 257 de 10 de Julho de 2001**. Coleção Saraiva de Legislação. 2. ed. Atual. São Paulo: Saraiva, 2002. 56 p.

FERNANDES, Rosali Braga. **Las políticas de la vivienda en la ciudad de Salvador y los procesos de urbanización popular en el caso del Cabula**. Barcelona/Espanha. Universidade de Barcelona. 2000. (Tese de doutorado).

GALVÃO, Altair Aparecido. **Condomínios horizontais fechados: Segregadores ou segregados? – Um estudo de caso no município de Maringá / Paraná**. Maringá, 2007. 142 p. Universidade Estadual de Maringá (Mestrado em Geografia).

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. 251 p.

HENRIQUE, Wendel. **Spaces of capital: Towards a critical geography**. Estudos Geográficos, Rio Claro, 1(2): 79-81, Dezembro – 2003. Disponível em: www.rc.unesp.br/igce/grad/geografia/revista.htm. Acesso em 10 de jan. 2009.

_____. **O direito à natureza na cidade**. Ideologias e práticas na história. Rio Claro/SP. Instituto de Geociências e Ciências Exatas. UNESP, 2004. (tese de doutorado).

_____. **A felicidade não tem preço**: condomínios, loteamentos e apropriações da natureza. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidade de Barcelona. Vol. IX, num. 194 (14), 1 de agosto de 2005.

_____. **A cidade e a natureza**: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. São Paulo: GEOUSP, Nº 20, PP. 65 – 77. 2006.

HIDALGO, Rodrigo; BORSDORF, Alex; SÁNCHEZ, Rafael. Os megaprojetos de bairros fechados e as novas periferias nas metrópoles latino-americanas – o caso de Santiago de Chile. In SILVEIRA, Rogério L. Lima; PEREIRA, Paulo C. Xavier; UEDA, Vanda. **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006. 240 p.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. www.ibge.gov.br

LAKATOS, Eva Maria, MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 6 ed. 4 reimp. São Paulo: Atlas, 2007. 315 p.

LEFEBVRE, Henri. **O direito a cidade**. Tradução de Rubens Frias. São Paulo: Centauro, 2001. 144 p.

_____. **A revolução urbana**. Tradução de Sergio Martins. Belo Horizonte: UFMG, 1999. 178 p.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e Ruas: Componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In SPOSITO, Eliseu S. SPOSITO, Maria Encarnação, SOBARZO, Oscar. **Cidades Médias**: Produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. 376 p.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **O condomínio edilício no novo código civil**. São Paulo: 2002. Disponível em: <http://www.intelligentiajuridica.com.br/artigos/artigo1-oldez2002.html>. Acesso em 22 set. 2008.

MARX, Murillo. **Cidade no Brasil em que termos?** São Paulo: Studio Nobel, 1999. 196 p.

MELHORAMENTOS: **Dicionário de geografia: termos, expressões e conceitos**. São Paulo: Melhoramentos, 1996. 246 p.

MELHORAMENTOS: **Dicionário prático da língua portuguesa**. São Paulo: Melhoramentos, 2000. 1043 p.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidades e tendências. In SILVEIRA, Rogério L. Lima; PEREIRA, Paulo C. Xavier; UEDA, Vanda. **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006. 240 p.

Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus: Plano Diretor Municipal (P. D. M.) de Santo Antônio de Jesus. Projeto de Lei nº 016 de 11 de dezembro de 2002. **Câmara Municipal de Santo Antônio de Jesus**: 2002.

Projeto vertentes do português rural do estado da Bahia. Disponível em www.vertentes.ufba.br

REZEK, Francisco. **Constituição Federal**. São Paulo: RT, 2008. 846 p.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. São Paulo: Civilização Brasileira, 1997. 352 p.

- RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 9. ed. São Paulo: Contexto, 2001. 72 p.
- SALES, Geraldo Pessoa. **Clube dos 100 e a sua história**. Santo Antônio de Jesus: Real, 2000. 185 p.
- SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1999. 308 p.
- SANTOS, Miguel C. dos Santos. **O dinamismo urbano e suas implicações regionais: o exemplo de Santo Antônio de Jesus, BA**. Salvador: UNEB, 2002. 104 p.
- SERPA, Ângelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: contexto, 2007. 205 p.
- SILVA, Bruno Mattos e. **Legalidade ou ilegalidade dos loteamentos ou condomínios fechados**. Jus Navigandi, Teresina, ano 12, n. 1881, 25 ago. 2008. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=11636>. Acesso em 1 jan. 2009.
- SILVA, José Borzacchiello. Estatuto da Cidade versus Estatuto de Cidade – Eis a questão. In. CARLOS, Ana Fani; LEMOS, A. I. Geraiges. **Dilemas Urbanos: Novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2003. 430 p.
- SPÓSITO, Eliseu Savério. **A vida nas cidades**. São Paulo: Contexto, 1994. 90 p.
- _____. **Geografia e filosofia: contribuição para o ensino do pensamento geográfico**. São Paulo: UNESP, 2004. 218 p.
- SPOSITO, Eliseu S, SPOSITO, Maria Encarnação, SOBARZO, Oscar. **Cidades Médias: Produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. 376 p.
- SPOSITO, Maria E. Beltrão. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In SPOSITO, Eliseu S, SPOSITO, Maria Encarnação, SOBARZO, Oscar. **Cidades Médias: Produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. 376 p.
- _____. **Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidade de Barcelona. Vol. XI, núm. 245 (11), 1 de agosto de 2007.
- VAZ, Lílian Fessler. **Modernidade e Moradia: Habitação Coletiva no Rio de Janeiro Séculos XIX e XX**. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2002. 180 p.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 373 p.

SOBRE O AUTOR



ANTONIO ANDRADE MOTA é Graduado em Geografia (UNEB/Campus V), com Especialização em Desenvolvimento Regional Sustentável (UNEB/Campus V), Especialização em Tecnologias em Educação (PUC/RJ), Especialização em Gestão Ambiental (FTC/SSA), Especialização em Geografia e Meio Ambiente (FETREMIS/RS). Possui Mestrado em Geografia (IGEO/UFBA). Atualmente é doutorando pelo Programa Território, Ambiente e Sociedade e membro do Grupo de Pesquisa Território em Resistência da Universidade Católica do Salvador (UCSAL). É professor da SEC/Bahia, lotado no Colégio Estadual Luiz Viana Filho da cidade de Nazaré/Ba, desde 2000. Tem interesse nas questões sociais e econômicas que envolvem as cidades médias e pequenas,

principalmente da Bahia. Atua como pesquisador e colaborador em diversos trabalhos acadêmicos, principalmente diante das questões que envolvem habitação, loteamentos e condomínios fechados residenciais, segregação sócio-espacial e mercado imobiliário. Participa de atividades acadêmicas como simpósios, congressos e encontros, principalmente na área de Geografia. Já apresentou trabalhos em várias Universidades do Brasil e em países da América do Sul e Central.

Ações do Mercado Imobiliário:

Produção do Espaço, Apropriação
da Natureza e Legislação

www.atenaeditora.com.br 

contato@atenaeditora.com.br 

[@atenaeditora](https://www.instagram.com/atenaeditora) 

www.facebook.com/atenaeditora.com.br 

Ações do Mercado Imobiliário:

Produção do Espaço, Apropriação
da Natureza e Legislação

www.atenaeditora.com.br 

contato@atenaeditora.com.br 

[@atenaeditora](https://www.instagram.com/atenaeditora) 

www.facebook.com/atenaeditora.com.br 