

# OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NA DINÂMICA E NA ESTRUTURA URBANA DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS, BAHIA - BRASIL

ANTONIO ANDRADE MOTA<sup>1</sup>  
WEDMO TEIXEIRA ROSA<sup>2</sup>

## 1. INTRODUÇÃO

O tema de pesquisa que ora estabelecemos como prioritário, pois entendemos que o espaço urbano deve ser estudado em sua totalidade, apresenta três pontos de relevância para sua realização: O primeiro é a originalidade do tema na área de estudo, pois não foi identificado no Recôncavo Sul da Bahia, mesmo nas Universidades dessa região, trabalhos que discutam esse tema.

O segundo ponto se refere à importância acadêmica do tema quando se destaca a necessidade de participação das Universidades nos estudos sobre as modificações e transformações que os condomínios fechados inserem na dinâmica e na estruturação do espaço urbano, especialmente em uma cidade como Santo Antônio de Jesus, que tem grande destaque para a região onde está inserida. 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 ou convivência da Prefeitura Municipal na regulamentação e controle destas construções.

Quanto ao terceiro ponto destacamos a relevância social do tema, já que a partir de sua discussão os poderes públicos constituídos, as organizações não-governamentais (ONGs), as associações de moradores, entre outros, poderão balizar as suas metas e/ou compreender melhor os fatos que ocorrem a partir da constituição de um condomínio fechado e como este contribui na formação e transformação do espaço urbano.

De modo geral deve-se dar destaque a outros pontos numa análise a partir da construção de condomínios fechados, como a geração de empregos, o saneamento em ruas e avenidas de acesso, a segurança e a arborização, a segregação sócio-espacial, a degradação ambiental, a especulação imobiliária, a “produção do mito” da escassez do solo urbano e o esvaziamento das ruas com a construção de longos e altos muros.

O espaço que tomamos como objeto de estudo é o distrito sede do município de Santo Antônio de Jesus (Figura 01), cidade do Recôncavo Sul do estado da Bahia que fica a 187 km da capital do estado por via terrestre, localizada às margens da rodovia BR 101. Santo Antônio de Jesus tem limites políticos com os municípios de Aratuípe, Conceição do Almeida, Dom Macedo Costa, Elízio Medrado, Laje, Muniz Ferreira, Nazaré, São Felipe, São Miguel das Matas e Varzedo.

---

<sup>1</sup> Aluno regular do Mestrado em Geografia/UFBA. Especialista em Tecnologias em Educação (PUC / RIO, 2007) e Desenvolvimento Regional Sustentável (UNEB, 2003).

<sup>2</sup> Mestre em Geografia (UFBA, 2007). Especialista em Tecnologias em Educação (PUC / RIO, 2007) e Geografia do Semiárido (UEFS, 2003).

**Figura 1**  
ESTADO DA BAHIA  
REGIÕES ECONÔMICAS - 2006



Fonte: SEI, 2006. Organizado por Wedmo Teixeira Rosa. Janeiro / 2009.

A cidade é pólo para mais de vinte e cinco municípios pelo seu desenvolvimento no comércio varejista e atacadista, também nas áreas hospitalares, especialidades médicas, jurídicas e de comunicações, exercendo influência em todo o Recôncavo Sul. A população do município é estimada pelo IBGE (2007) em 84. 256 habitantes; a maioria (76%) reside na área urbana, e apenas 24% na zona rural, a superfície do município não possui mais que 259 km<sup>2</sup>, com densidade demográfica de 325,31 hab./km<sup>2</sup>.

Na cidade (Figura 2), o capital imobiliário age na promoção, construção e venda de inúmeros condomínios fechados, sem que a Prefeitura Municipal tome medidas cautelares ou de ordem jurídica, descumprindo as determinações da Lei n°. 6. 766 de 19 de dezembro de 1979 (Lei de Parcelamento do Solo), das Leis municipais n°. 016/2002 e n°. 017/2002 que

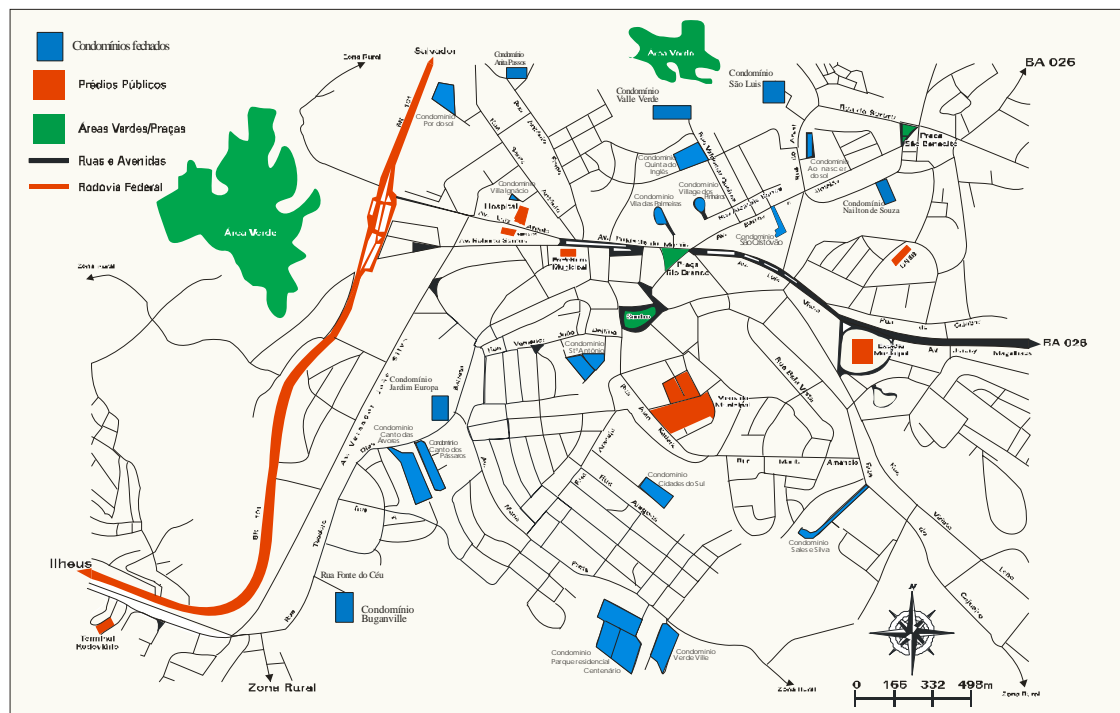
institui o Plano Diretor Municipal e que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, respectivamente.

Nas últimas três décadas, o capital imobiliário teve uma grande participação na construção e transformação do espaço urbano dessa cidade, principalmente através dos condomínios fechados e loteamentos para as classes média e média alta.

Assim permeiam essa discussão questionamentos sobre aspectos como: os fatores que determinam a proliferação de condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus; as modificações e dinâmicas na cidade de Santo Antônio de Jesus a partir da instalação de um condomínio fechado e como o “verde/natureza” é visto pelos agentes imobiliários e pelos condôminos dessa cidade.

Para tanto discute-se as inserções e as dinâmicas espaciais urbanas dos condomínios fechados da cidade de Santo Antônio de Jesus, analisando os locais de maiores intervenções, seus processos, suas causas e conseqüências na cidade.

FIGURA 2  
CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS - 2009



Fonte: Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus. Adaptado por Antonio Andrade Mota. Jan@2009.

Buscando a operacionalização desse objetivo, estabelecemos uma metodologia entrelaçando o campo e o gabinete – teoria e prática. Com a aplicação de questionários para os condôminos e entrevistas em construtoras e imobiliárias, bem como com representantes da Prefeitura Municipal. Buscamos, no campo, a comprovação do que havíamos identificado a partir da revisão bibliográfica que, neste caso, apresenta uma grande extensão de autores geógrafos e não geógrafos que discutem esta temática.

Na geografia cabe destacar autores que abordam a questão urbana a partir de perspectivas diferenciadas, demonstrando assim que o “compromisso dos geógrafos na interpretação e análise da cidade como local de experiências múltiplas faz da geografia campo privilegiado para discussões e propostas sobre a vida nas cidades” (SILVA, 2003: 29). O

Geógrafo tem assim fundamental importância na compreensão de como se dá a produção do espaço urbano.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO CONCEITUAL

Os condomínios horizontais fechados surgem para atender às novas demandas sociais, por volta da década de 1970 do século XX, remodelando a periferia das cidades médias e metropolitanas do Brasil, com destaque para o estado de São Paulo, onde esta prática teve grande crescimento nas últimas décadas do século XX e início do século XXI. Galvão (2006) ressalta que

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).

Na cidade do Rio de Janeiro, os condomínios fechados surgem também na década de 1970 com algumas diferenças, entretanto, com uma base comum, a de atender a um grupo seletivo de moradores que já não encontravam no centro da cidade as condições de vida que desejavam. A partir desse momento, os condomínios horizontais tomam espaços da periferia, dando uma nova configuração a uma paisagem bem diferenciada daquelas já consagradas.

Os condomínios fechados trazem consigo uma grande base de sustentação para a sua implantação: áreas verdes, parques infantis, escolas, clubes, salão de beleza, segurança e muros<sup>3</sup>. Esse último tão valorizado quanto às habitações que ali são instaladas. Uma outra característica dos primeiros condomínios horizontais são as vias de acesso, que só eram possíveis, devido à distância, para quem possuísse automóvel próprio. Dessa forma, aproxima as classes sociais mais altas, o que faz desses espaços um evidente instrumento de exclusão.

Os estudos sobre os condomínios fechados possibilitam ter um maior entendimento sobre questões urbanas complexas como o quadro do déficit habitacional, da falta de infraestrutura básica, a segregação espacial, a violência urbana e o uso da natureza. Segundo Vaz (2002),

O mais importante elemento do ambiente construído é, sem dúvida, a habitação. Ocupando parcela substancial do solo urbano, a habitação constitui um elemento básico da reprodução da força de trabalho e um elemento privilegiado de investimentos do capital na cidade. (...), a habitação interfere nas práticas sociais, apóia a memória individual e coletiva, guardando significados para os diversos segmentos da população e participando da formação das identidades sociais. Encontra-se portanto, no centro da relação espaço-sociedade. (VAZ, 2002: 17).

Considerando que a habitação tem uma grande importância no espaço urbano, no sistema capitalista o “cidadão” é transformado em consumidor e deverá necessariamente ser dono de uma renda que lhe permita fazer o pagamento pelo imóvel ou lote desejado. O simples desejo de morar não lhes garante a habitação. Não possuindo uma renda suficiente

---

<sup>3</sup> Foi identificado durante o trabalho de campo, uma grande preocupação dos condôminos com a violência e a falta de segurança na cidade. Entretanto, não há registros oficiais suficientes para sustentar tal preocupação, portanto, essa é uma justificativa risível para se viver em condomínios fechados.

para a aquisição, o indivíduo é legado a moradias marginais, como barracos de sucatas sob viadutos, pontes ou sob lonas velhas, o que inevitavelmente fará dele mais um excluído, sobre esse aspecto Carlos (2001) aborda que

[...] para ter-se acesso a um pedaço de terra é necessário pagar por ele (através da venda ou do aluguel) pelo fato de que, na sociedade atual, o uso é produto das formas de apropriação (...). O preço é expressão de seu valor. O valor de uso é o sustentáculo conceitual do tratamento geográfico dos problemas de uso do solo. (CARLOS, 2001: 47).

Na busca pela habitação encontramos barreiras que precisam ser ultrapassadas. As influências legais e das propagandas, a segregação sócio-espacial, a atuação dos agentes imobiliários, a busca pela auto-segregação e o discurso ambiental são as principais barreiras a serem quebradas na procura pela habitação, neste cenário os condomínios fechados surgem como a mais moderna e eficiente forma de se habitar.

Uma questão importante nessa discussão é não confundir loteamentos com condomínios fechados, pois os dois apresentam diferenças marcantes, principalmente, em sua figura jurídica, onde cada um tem seu papel específico. Regidos por leis próprias, que devem necessariamente ser seguidas, apesar de haver muita confusão, entre os dois termos para as administrações municipais. Quando negam a existência de leis para a instalação de um condomínio fechado, o poder público está contrariando princípios básicos da Constituição Federal do Brasil – C. F. B. como em seu Artigo 30º quando repassa ao município poderes para legislar sobre o solo municipal.

A definição de loteamento mais precisa surge a partir da Lei Federal 6. 766 / 79 ou Lei de Parcelamento do Solo Urbano onde em seu Artigo 2º no § 1º define o loteamento da seguinte forma:

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

A mesma Lei define também o que vem a ser “desmembramento” do solo urbano para fins específicos como os condomínios fechados ou loteamentos:

§ 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.

Quando do parcelamento do solo urbano em lotes, a sua utilização deverá seguir as determinações da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, cujo Artigo 3º estabelece:

Art. 3º. - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbano em zonas urbanas ou expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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 30% (trinta por cento) salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Para a definição de condomínios fechado tomamos como base o estudo de Teresa Caldeira (2000: 211) que apresenta a seguinte definição para “enclaves fortificados”: “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho”, onde as classes mais abastadas se fecham para juntas consumir produtos variados, inclusive, a habitação. Mesmo nesses espaços, como os condomínios fechados, a variação de tamanhos e formas é um diferencial entre os pares que se lançam na busca pela exclusividade.

Estes condomínios fechados vêm ao longo das últimas décadas acarretando inúmeras modificações estruturais, possibilitando aos condôminos uma quase separação da cidade tradicional, onde a presença de equipamentos como áreas de lazer, clubes, bares, restaurantes, mine *shoppings centers* e escolas já se fazem presentes acelerando ainda mais a segregação sócio-espacial. Para Andrade (2005),

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 Apud GALVÃO, 2007: 71).

Segundo Caldeira (2000) os “enclaves fortificados” não são inibidos pelo Estado, ao contrário são regidos por Leis próprias que os regulamentam, possibilitando que se fechem entre muros, guaritas, seguranças armados e sistema de vigilância eletrônica. Todo esse aparato legal surge inicialmente para atender aos condomínios verticais, que são bem anteriores aos horizontais.

### **3. OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS – BAHIA - BRASIL**

Na cidade de Santo Antônio de Jesus – Bahia, os primeiros condomínios horizontais fechados surgiram no final da década de 1970 e início da década de 1980, os registros na secretaria de obras públicas da Prefeitura Municipal apresentam os condomínios Vila das Palmeiras (Praça Renato Machado), Pôr do Sol (Rua Santo Antônio) e Ao Nascer do Sol (Rua do Areal) como os primeiros a serem construídos nessa cidade.

A Lei Municipal nº. 017/2002, instituída a partir do Plano Diretor Municipal em cumprimento a Lei Federal 10. 257 / 01 determina:

§ 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 resultam em frações ideais.

A lei é bastante clara e direta quanto às obrigações dos condomínios fechados. Em um de seus artigos destaca a questão da segregação sócio-espacial como algo inaceitável, estabelecendo no Artigo 13º do Terceiro Capítulo: “O parcelamento em Condomínio deve: I -

evitar a segregação espacial da cidade”. Fato que não ocorre, certamente, em nenhum condomínio fechado do país, já que eles se identificam pelos muros, guaritas e cercas eletrificadas; a segregação é algo inerente a esta forma de morar.

Em Santo Antônio de Jesus existem 20 condomínios fechados, e são implantados sem seguir as normas vigentes estabelecidas pelo município bem como pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que descreve com clareza todas as obrigações quando ao parcelamento de áreas urbanas. Ainda segundo a Lei Municipal, no Capítulo III, do Artigo 14º, no Parágrafo 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 infraestrutura necessária e de destinar no mínimo 10% da gleba restante para área verde e de lazer internas do condomínio. (Plano Diretor Municipal / S. A. J. Da introdução à Lei 016/2002).

Não consta nenhuma doação, em cumprimento a referida Lei, até hoje nessa cidade. As construtoras e a Prefeitura Municipal entendem que as áreas de circulação de automóveis e pedestres e as áreas verdes e de lazer pertencem ao município. Como é possível pensar desta forma, se estas áreas estão entre muros, guaritas e cercas eletrificadas, às quais a população jamais tem acesso. Vê-se, neste caso, a conivência entre os poderes públicos constituídos e o capital imobiliário na formação de um espaço urbano social e espacialmente segregador.

Na cidade de Santo Antônio de Jesus, com relação aos estudos sobre os condomínios fechados, deve-se considerar que desde a elaboração do Plano Diretor Municipal, entre os anos de 2000 e 2002, a equipe responsável já apresentava preocupações quanto ao uso do solo urbano, naquele momento já destacavam:

Outro grande problema diz respeito à proliferação desorganizada de condomínios residenciais fechados que inserem-se espacialmente de maneira inadequada, prejudicando o trânsito e a integração de uma zona da cidade a outra, caracterizando uso socialmente nocivo e, principalmente, anti-econômico. (P. D. M. / SAJ, 2000: 14)

Assim, o problema persiste sem que as autoridades competentes tomem medidas no sentido de minimizar ou compensar os seus efeitos, principalmente os de ordem econômica, social e ambiental, visto que esses são os de maiores impactos no espaço urbano. Nos dias atuais, os conflitos persistem, principalmente agora, com a construção de novos e maiores condomínios fechados.

Os condomínios fechados existentes na cidade (Tabela 1) apresentam diferenças no tamanho total do empreendimento e dos lotes, na qualidade e tamanhos das habitações, na relação com o meio natural e principalmente na infraestrutura dos equipamentos disponíveis, como sistema de rede de esgoto, distribuição de água e iluminação, coleta de lixo, pavimentação, arborização, áreas de lazer e parques infantis.

Essas diferenças estruturais servem como indicativo para o entendimento, em parte, de como tem atuado o poder público no cumprimento das determinações legais e a ação dos agentes imobiliários. Juntos – capital e Estado – manipulam as construções aos seus exclusivos critérios e valores básicos para a população são negligenciados. É comum a

construção de loteamentos e a venda de lotes sem que as primeiras intervenções de infraestrutura estejam prontas, ferindo por completo determinações de leis municipais<sup>4</sup>.

Tabela 1

Condomínios existentes em Santo Antônio de Jesus – Bahia - 2009	
CONDOMÍNIOS	ANO DE FUNDAÇÃO
1. Anita Passos	2006
2. Ao Nascer do Sol	1979
3. Bugarville	2008
4. Canto das Árvores	1986
5. Canto dos Pássaros	1990
6. Cidade do Sul	1995
7. Jardim Europa	2007
8. Nailton de Sousa	2006
9. Parque Residencial Centenário	*
10. Por do Sol	1984
11. Quinta do Inglês	1993
12. Residencial Verde Ville	1993
13. Sales e Silva	1978
14. Santo Antônio	1992
15. São Cristóvão	*
16. São Luis	2006
17. Valle Verde	2008
18. Vila das Palmeiras	1980
19. Villa Ignácio	*
20. Village dos Pinheiros	1992

Fonte: P. M. de Stº Antº de Jesus. Organização de Antonio Andrade Mota – Março / 2007.

\* Dados não disponíveis na Prefeitura Municipal.

O capital imobiliário manipula os preços dos lotes nos loteamentos e nos condomínios fechados, porque os identificam como mercadorias com preços e bons lucros a serem obtidos. Visam, assim, atender a uma parcela da população mais bem estruturada financeiramente, que busca exclusividade e melhores condições de habitação. O verde/natureza, neste caso, é um dos elementos mais utilizados para a promoção dos empreendimentos lançados na cidade nos últimos anos.

São os agentes imobiliários que manipulam o que há de mais importante na base social – a habitação. Como afirma (RIBEIRO, 1997: 81), os agentes imobiliários criam meios de viabilizar a maximização de seus lucros, estabelecendo no espaço “ilusões” de qualidades que possivelmente só encontrarão ali, uma vez que supervalorizam o espaço em detrimento de

<sup>4</sup> Este problema é muito comum na cidade, foi necessário a intervenção do Ministério Público do Estado (1ª Promotoria), para inibir essa prática conduzida pelas imobiliárias e construtoras da cidade. Para a Prefeitura coube cumprir o seu papel de fiscalizadora das obras necessárias para o bom funcionamento de um loteamento.



outras qualidades como, as áreas verdes, as vias de acesso e a infraestrutura básica, fazem acreditar que o local é a base para a qualidade de vida que o cidadão busca.

Os agentes imobiliários ainda vão agregar outros meios de valorização do espaço a ser construído e re-construído. A construção dos condomínios fechados vai requerer entre tantos fatores importantes, o mais imprescindível: o espaço, já que este é à base de sustentação daqueles que manipulam os preços destas mercadorias. “[...] Como toda e qualquer atividade econômica, a produção de moradias necessita de um espaço para realizar-se, cujo uso, entretanto, é monopolizado pela instituição da propriedade privada”. (RIBEIRO. 1997: 86).

A valorização dos empreendimentos se concentra em sua grande parte nas mãos dos agentes imobiliários, e para cada investimento será necessário um novo loteamento e este deverá está equipado de modo satisfatório. Como afirma Ribeiro (1997: 87), estes lotes deverão estar em plenas condições naturais (fatores geológicos, morfológicos). Os agentes imobiliários deverão construir os seus empreendimentos em áreas adequadas, dotando-as de infraestrutura básica que atenda as necessidades fundamentais de uma pessoa ou família.

Na cidade de Santo Antônio de Jesus, os agentes imobiliários têm promovido a expansão urbana como nunca se viu na sua história. Essa cidade se desenvolve por onde os interesses dos agentes imobiliários são mais rentáveis, fica visível a falta de ação da Prefeitura Municipal no ordenamento do solo urbano, o que tem promovido a apropriação e o seu consequente uso indevido.

Os condomínios fechados são criados tendo como suporte de comercialização a melhoria na qualidade de vida dos condôminos, e o verde/natureza surge como o grande exemplo para alcançar esta melhoria de vida. A começar pelos nomes dos empreendimentos (Tabela 1) que fazem grande alusão à natureza. Panfletos, *out door*, propagandas em rádios e na televisão apresentam o verde/natureza como capaz de suprir muita das necessidades dos possíveis consumidores:

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)

Os agentes imobiliários vêm norteando as práticas cotidianas, criando necessidades supérfluas e desprezando a vida em comunidade. As conquistas da sociedade surgem a partir dos interesses dos agentes imobiliários que limitam o acesso e atuam consolidando os seus interesses, a partir da falta de ação do Estado, que em muitos casos se sente impotente (ou negligente) para a solução de alguns fatos, como a apropriação da natureza pelo capital imobiliário.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A dinâmica e a estrutura urbana de Santo Antônio de Jesus tem sido acometida, sem dúvida, pela ação dos condomínios fechados existentes na referida cidade. Esses condomínios fechados têm promovido uma grande transformação no cotidiano das pessoas que residem nesse espaço urbano, desta forma, podemos, entre os vários pontos de análise, destacar três para as nossas considerações finais.

O primeiro, diz respeito às transformações pelo qual passa o espaço urbano. Os condomínios fechados são construídos de tal forma que a segregação social e espacial é

visível, em certo ponto, sendo chocante, nesse caso, quando um muro separa pessoas de uma mesma sociedade, contudo de classes sociais bem distintas. As transformações a partir dessas construções vão além das segregações, o espaço urbano é dominado de forma perversa. Ocorrem mudanças em sua forma e na sua função, caminhos e “trilhas” são fechados e valores históricos são sucumbidos.

O capital imobiliário não estabelece princípios ou virtudes, tem o lucro como uma engrenagem trituradora, que faz o espaço urbano doar-se sem direitos ou valores. Com as terraplanagens, derrubada de vegetações e aterramento de pequenas nascentes os limites urbanos criam uma nova dinâmica, agora respaldada pela força impulsionadora do capital imobiliário. O solo urbano é, assim, construído, re-construído e usado de tal forma que os agentes públicos deveriam o regular, ficam sem forças para lutar por esse bem social.

No segundo ponto destacamos, as forma de dividir o espaço urbano a partir da construção de um condomínio fechado. Esse é sem dúvida um grande elemento segregador, ele promove, por si só, a auto-segregação, a segregação induzida e a segregação forçada<sup>5</sup>. Assim, o espaço urbano de Santo Antônio de Jesus tem promovido uma clara divisão da sociedade, mesmo as Leis que pregam a não divisão da sociedade, como a já citada anteriormente, não é capaz de atuar contra esse grande vilão dos tempos modernos.

A cidade é, assim, subdividida em classes, o direito de circular é cerceado por muros, cercas elétricas e guaritas com homens dispostos a tudo para não permitir a entrada de pessoas não autorizadas. Os condomínios das grandes e suntuosas habitações promovem a junção e exclusão dentro de uma mesma sociedade, para a cidade média do interior do estado da Bahia, os condomínios fechados são o símbolo máximo de como um indivíduo pode se manter mais longe e “protegido” dos demais munícipes.

Por fim, destacamos o uso do verde/natureza como elemento de valor para o capital imobiliário se manter à frente dos interesses das pessoas dessa cidade. No lançamento de cada condomínio fechado o verde/natureza é o único a não ter direitos respeitados nessa cidade, seja com o seu total esgotamento, seja pelo uso manipulado a partir das propagandas que se empenham para uma grande e bem montada manipulação, o verde/natureza chega ao condomínio fechado pelo seu portão central, logo no nome do empreendimento. Esse é só o começo para o uso indevido, em seguida vem à associação entre verde – qualidade de vida – natureza, não necessariamente nessa ordem.

Percebemos, nesse caso, que o valor simbólico do verde/natureza para essa população, mesmo reconhecendo que não há, em verdade, nenhuma vertente da primeira natureza, é substancial, nesse espaço urbano. O simbólico é usado ao extremo, o nome do condomínio, a cor dos muros e pilastras, as árvores plantas e os jardins montados e, quando possível, a proximidade de uma área pouco adensada fazem os preços dos lotes terem uma elevação considerável, fato este que agrega valor financeiro, congrega classes e exclui comunidades.

Santo Antônio de Jesus, cidade do interior da Bahia, tem, assim, a sua dinâmica e estrutura urbana voltada para a materialização dos condomínios fechados. Certamente que muito outros fatores contribuem para essa dinâmica, mas entendemos que o número elevado de condomínios fechados é a chave para entendermos muitas das transformações que ocorrem

---

<sup>5</sup> Chamamos de auto-segregação, aquele onde o agente envolvido toma a iniciativa de se auto-segregar, como é o caso dos atuais condôminos. Por segregação induzida, entendemos as imposições a partir do Estado, quando ele toma medidas unilaterais de direcionar o fluxo habitacional de uma comunidade. Por fim, como segregação forçada, entendemos o deslocamento de famílias ou pessoas para uma determinada área sem que essa possua uma infraestrutura básica, forçada, assim, pela sua condição social.

nesse espaço urbano e, a partir deste ponto, estabelecermos propostas para uma cidade mais humana, menos desigual e socialmente mais justa.

## 5. REFERÊNCIAS

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. **A cidade**. 5. ed. São Paulo: Contexto, 2001. 98 p.

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

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. 252 p.

HENRIQUE, Wendel, **A felicidade não tem preço tem endereço: Condomínios, Loteamentos e Apropriação da Natureza**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidade de Barcelona. Vol. IX, núm. 194 (14), 1 de agosto de 2005.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e Ruas: Componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In SPOSITO, Eliseo 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-olddez2002.html>>. Acesso em 22 set. 2007.

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

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

SANTOS, Miguel C. dos. **O dinamismo urbano e suas implicações regionais: o exemplo de Santo Antônio de Jesus**. Salvador: Editora UNEB, 2002. 105 p.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1999. 308 p.

SERPA, Ângelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: contexto, 2007. 205 p.

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, Eliseo Savério. **A vida nas cidades**. São Paulo: Contexto, 1994. 90 p.

VAZ, Lílian Fessler. **Modernidade e Moradia: Habitação Coletiva no Rio de Janeiro Séculos XIX e XX**. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2002. 180 p.