

XXIX CONGRESO LATINOAMERICANO DE SOCIOLOGÍA  
ALAS CHILE 2013

GT2 CIUDADES LATINOAMERICANAS EN EL NUEVO MILENIO

RESULTADO DE INVESTIGACIÓN FINALIZADA

**OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NAS CIDADES LATINO-AMERICANAS: o caso da Região Metropolitana de Salvador**

Rafael de Aguiar Arantes (UFBA)<sup>1</sup>

**RESUMO:**

Este trabalho analisa um dos aspectos mais relevantes das transformações recentes das cidades latino-americanas, a autossegregação das camadas de média e alta em condomínios fechados, com base em uma pesquisa sobre a Região Metropolitana de Salvador (RMS)/ Brasil. Inicialmente, discute as transformações recentes nas cidades latino-americanas, os impactos da globalização, o crescimento do papel do mercado imobiliário e a crise de regulação do Estado, analisando os determinantes mais amplos e as representações sociais e significados associados à proliferação de condomínios fechados nessas cidades. Posteriormente, o trabalho analisa a emergência e a evolução desse padrão de moradia na RMS, analisando os elementos de valorização desses empreendimentos e seus impactos sobre a segregação e o uso dos espaços públicos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Segregação; Condomínios Fechados; Espaço Público

**1. Introdução**

Este trabalho discute um dos aspectos mais relevantes das transformações recentes das cidades latino-americanas<sup>2</sup>, a ampliação da autossegregação das camadas de média e alta renda em condomínios fechados, com base em uma pesquisa realizada na Região Metropolitana de Salvador (RMS). Dialogando com a experiência de outras cidades latino-americanas, este trabalho analisa a emergência e a evolução desse padrão de moradia na RMS, discutindo seus determinantes mais amplos, os elementos associados à sua valorização e seus impactos sobre a segregação e o uso dos espaços públicos.

Os condomínios fechados são a versão residencial do que Caldeira (2000) chamou de “enclaves fortificados”, áreas de consumo, lazer, trabalho e residência protegidas e monitoradas por tecnologias de segurança, que funcionam como barreiras objetivas e simbólicas de segregação. Segundo a

---

<sup>1</sup> Mestre e doutorando em Ciências Sociais pela Universidade Federal da Bahia/Brasil. Assistente de Pesquisa do Observatório das Metrôpoles, núcleo de Salvador. [Rafaelarantes13@gmail.com](mailto:Rafaelarantes13@gmail.com)

<sup>2</sup> Claro está que é bastante complexo falar de “cidades latino-americanas”, uma vez que há uma grande heterogeneidade entre países, e em nível nacional entre regiões e localidades. No entanto, conforme sugere MONTÚFAR (2008), essa heterogeneidade existe dentro de uma relativa homogeneidade estrutural da região, caracterizada por processos políticos instáveis, baixo rendimento econômico, desigualdade social, incremento da violência, etc. Nesse sentido, é possível afirmar que o desenvolvimento econômico da América Latina enquanto um processo que englobou os diversos países se pautou em alguns momentos de modernização, que desenvolveram modelos distintos de organização do território: 1) A conquista, colonização, dissolução e reconstituição das sociedades regionais; 2) A formação dos Estados nacionais, acumulação primária de capital e homogeneização territorial; 3) Industrialização por substituição de importações e urbanização; 4) Reestruturação do capitalismo global, neoliberalismo e fragmentação do território (PRADILLA-COBOS, 1995).

literatura, eles têm se difundido em uma escala mundial, constituindo uma “nova forma de habitat urbano moderno” (Webster, Glasze e Frantz, 2002, p. 315). No entanto, eles têm se proliferado de maneira mais contundente nas Américas, em especial nas cidades latino-americanas (Caldeira, 2000; Svampa, 2001 e 2004; Janoschka, 2002; Blandy, Lister, Atkinson e Flint, 2003, Sabatini, Cárceres e Cerda, 2004; De Mattos, 2010, Cicolella, 2011).

Enquanto as grandes cidades tendem a se fortalecer na nova fase de acumulação capitalista, concentrando a população, o aparato produtivo, a riqueza e o poder, parte dos seus moradores vive amedrontada, fugindo dos seus espaços públicos e da diversidade social, voltando-se para os espaços fechados onde adentram somente pessoas “confiáveis” (ou seja, do mesmo “nível” social). Por isso, a proliferação atual de condomínios fechados amplia as distâncias e as desigualdades sociais, contrapondo-se à pluralidade e outras condições tradicionalmente associadas ao próprio conceito de cidade por autores clássicos, como Weber (1979), Simmel (1979) e Wirth (1979). Esse processo, porém, ainda é insuficientemente estudado, especialmente no caso da Região Metropolitana de Salvador.

## 2. Os condomínios fechados nas cidades latino-americanas

Sendo uma de suas principais características a fortificação, os enclaves fortificados constituem uma das mais recentes (e extremadas) estratégias de segregação, pois valorizam o que é privado e restrito; são demarcados e isolados fisicamente por muros e grades; são controlados normalmente por guardas armados e avançados sistemas de segurança, que definem as regras de inclusão e exclusão; embora possam se situar em qualquer lugar, impõem uma barreira física e simbólica de apartação em relação ao seu entorno; por fim, incentivam a homogeneidade social, valorizando a vivência entre iguais e pessoas seletas (Caldeira, 2000).

A emergência dos condomínios fechados está relacionada a elaboração publicitária de um “novo conceito de moradia”, que articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços (Caldeira, 2000, p. 265). Ademais, destaca-se o desejo neles implícito de criação de certo microcosmo social, fundamentado num “espaço público privado”, que permite determinada “experiência de rua” e a construção de uma “comunidade”, ou seja, um simulacro onde alguns se refugiam da insegurança e procuram pacificação em busca do mito da “felicidade controlada”; e que se encontra à venda (IVO, 2012, p. 137)

Segundo a literatura (Blakely e Snider, 1997; Raposo, 2008; Webster et al, 2002), o surgimento desse novo padrão de segregação se deu nos EUA. As *gated communities*, como são conhecidas nesse país, são herdeiras diretas dos subúrbios, acrescentando às suas características os elementos da fortificação. Dos EUA, os enclaves fortificados residenciais se espalharam para as principais cidades mundiais a partir de uma intensa ação do mercado imobiliário, especialmente na América Latina, onde é possível encontrar condomínios fechados nas cidades com mais de 100 mil habitantes (Borsdorf, 2002).

As transformações na economia mundial nas últimas décadas, com a reestruturação produtiva, a globalização e o neoliberalismo, tiveram grande repercussão no funcionamento das grandes cidades. Como efeitos dessa “nova fase de modernização capitalista”, De Mattos (2010a) identifica nas metrópoles latino-americanas o surgimento de um novo padrão de urbanização, uma mutação de estado que configura uma nova cidade qualitativamente distinta da cidade industrial: a evolução de uma estrutura metropolitana delimitada, compacta e com limites nítidos em direção a macrorregiões, difusas e reticuladas, formadas por nodos de diversas atividades e fundamentadas na mobilidade comunicacional e automotriz constituindo uma “aglomeração expandida, difusa, descontínua, policêntrica e de dimensão regional” (De Mattos, 2010a, p. 22).

Entre as principais mudanças sócio-espaciais, destacam-se ainda o decréscimo demográfico e o empobrecimento de antigas áreas centrais; o deslocamento de áreas tradicionais de negócios e a constituição de novas centralidades, localizadas em um periurbano difuso, de baixa densidade; proliferação de novos artefatos da globalização de grande impacto na estruturação do espaço metropolitano, como complexos empresariais, grandes centros de comércio e serviços, resorts, hipermercados, centros de convenções e espaços de lazer associados a uma “disneylandização” do tempo livre; um crescimento da heterogeneidade das áreas populares e uma acentuação da sua tendência à ocupação das bordas metropolitanas, contribuindo para a degradação das condições de sobrevivência dos moradores; a difusão de novos padrões habitacionais e investimentos imobiliários destinados às camadas médias e altas (De Mattos, 2010b; Carvalho e Pereira, 2008). Para Cicolella (2011, p. 94) a cidade sob a lógica da economia global perde seu papel como espaço de sociabilidade, dessocializando, desumanizando e despersonalizando as relações sociais. Essa nova dinâmica, segundo De Mattos (2010a), pode ser observada em diversas cidades latino-americanas; não apenas nas metrópoles de maior dimensão (São Paulo, Cidade do México, Buenos Aires, Lima, Rio de Janeiro, Bogotá ou Santiago do Chile), como também em algumas de menor tamanho relativo como Belo Horizonte, Cali, Cidade do Panamá, Concepción, Córdoba, Guadalajara, Medellín, Monterrey, Montevidéu, San José de Costa Rica, Porto Alegre e Quito.

A despeito das diferentes realidades e interpretações sobre os efeitos desses processos (polarização/dualização (Cicolella, 2011), fragmentação (De Mattos, 2010; Hidalgo e Borsdorf, 2011), ou mesmo relativa estabilidade ou tendências múltiplas (Duhau, 2005) da estrutura sócio-espacial), a literatura reconhece os impactos desse novo contexto mundial nas cidades latino-americanas e identificam a proliferação de condomínios fechados como uma dessas transformações.

Esse processo está na esteira de um amplo processo de “mercantilização do desenvolvimento urbano” (De Mattos, 2010b, p. 203), de “laissez-faire” territorial (Torres, 2009), e de abandono do Estado de suas funções de planejamento e gestão, justificado pelo discurso neoliberal do “empreendedorismo urbano” (Carvalho e Pereira, 2012). Para Duhau (2001) eles expressam a crise do espaço público, fundamentada nos déficits de regulamentação e da ordem cívica urbana, ou seja, uma incapacidade atual do Estado de regular e manter as normas jurídico-urbanísticas. Para De Mattos (2010b), atualmente o Estado tem cumprido apenas um papel subsidiário no ordenamento territorial nas principais cidades latino-americanas.

Pérez (2009) salienta que ainda que as cidades latino-americanas tenham se produzido sob a lógica privada, atualmente os interesses capitalistas particulares do mercado imobiliário (a cidade como objeto de negócios) vêm suplantado tanto os interesses da força de trabalho e da população quanto os interesses capitalistas gerais (a cidade como âmbito de negócios), de um modo que o Estado já não consegue controlar. É na esteira desse processo de privatização que se proliferam os condomínios fechados como “um novo e sedutor produto imobiliário” (Caldeira, 2000), inventados e difundidos pelo mercado imobiliário através de poderosas campanhas publicitárias.

No Brasil, esses empreendimentos despontaram principalmente nas suas grandes metrópoles, em função dos interesses do capital imobiliário. No Rio de Janeiro, Ribeiro (1997) localiza nas contradições do mercado urbano-construtor o surgimento desse novo produto imobiliário, como uma dimensão de diferenciação do espaço, em novas bases materiais e simbólicas. Em São Paulo, surge como uma resposta da indústria imobiliária à necessidade de se construir prédios longe do centro e em grandes lotes devido aos códigos de zoneamento e o aumento do preço da terra. Esse novo padrão de segregação se proliferou por várias cidades brasileiras, desde grandes metrópoles até cidades médias, de modo que tem sido objeto de diversos estudos no país, a exemplo dos trabalhos sobre São Paulo (Caldeira, 2000; D’ottaviano, 2008), Rio de Janeiro (Ribeiro, 1997), Porto Alegre (Mammarella e Barcelos, 2008), Goiânia (Moyses, 2008), Natal (Souza e Silva, 2004), entre outros.

No Brasil, os tipos de condomínios fechados são bastante diversificados, em função do nicho de mercado a que atende, a estrutura de segurança, lazer e equipamentos, o tipo de enquadramento legal encontrado para sua execução, entre outros elementos. Destacam-se os condomínios de casas prontas, os condomínios fechados horizontais (geralmente loteamentos fechados), os megacondomínios suburbanos e, mais recentemente, conjuntos populares produzidos sob a fórmula dos condomínios fechados e edifícios fortificados.

Na Argentina, esse padrão de segregação é um fenômeno mais recente, já que sua proliferação se deu principalmente na década de 1990 (Cicolella, 2011; Svampa, 2001 & 2004; Pérez, 2009; Torres, 2009). Nesse país, esses empreendimentos são chamados de *Barrios* ou *Urbanizaciones Privadas* e alcançam as suas principais cidades (Córdoba, Rosário e Mendoza), ainda que, em 2004, 90% deles se concentrasse na Região de Buenos Aires (Svampa, 2004). Levando em consideração que os principais empreendimentos se localizam nas segunda e terceiras coroas da RMBA, Torres (2009) caracteriza o fenômeno como uma “suburbanização das elites”.

O modelo de habitação suburbana para as elites não é fenômeno novo em Buenos Aires. Desde a década de 1930 existem clubes de campo ou *countries*, concebidos originariamente como segunda residência e espaços de sociabilidade e de prática de esportes prestigiosos como golfe e equitação. No entanto, com os impactos da globalização passam a se proliferar diversos tipos de urbanizações privadas, outros *Countries* (mais equipados e elitizados), *Barrios cerrados ou privados* (atraem camadas médias ascendentes e a segurança é o valor chave), *Barrios de Chacras* (empreendimentos rurais), megaempreendimentos (chamados de *pueblos privados*, *ciudad satélite* ou *ciudad-pueblo*), *duplex* (corredores de casas geminadas) e *Torres-countries* (edifícios equipados com diversos itens de lazer) (Svampa, 2001 & 2004; Cicolella, 2011). Mais recentemente, a proliferação de empreendimentos nas zonas norte e noroeste começou a declinar e começou a se potencializar um novo vetor de expansão no corredor oeste da região, o denominado “Corredor Verde Canning – San Vicente (Vidal-koppmann, 2011).

No Chile, a literatura também salienta o crescimento desses empreendimentos (chamados de *condomínios cerrados*) que têm contribuído para uma fragmentação urbana (Hidalgo e Borsdorf, 2011). Segundo Borsdorf (2002), em um estudo comparativo sobre os condomínios fechados de Santiago, Lima e Quito, desde a década de 1970 se pode notar nas cidades latino-americanas o surgimento desses empreendimentos. A globalização tem forte influência neste processo, ainda que os primeiros condomínios fechados dessas capitais tenham surgido antes de uma maior integração dos seus países à globalização. No Peru, as ações do grupo Sendero Luminoso e a insegurança da vida civil, no Equador os problemas econômicos que aumentaram a pobreza e a violência (Borsdorf, 2002); na Colômbia a violência e a insegurança local contribuíram para o surgimento desse padrão de segregação sócio-espacial (Cuervo, 2003 apud Cicolella, 2011).

No Chile, os primeiros condomínios fechados surgiram após o golpe militar de 1973, quando famílias de esquerda decidiram viver em uma comunidade fechada e segura frente à repressão política do regime ditatorial. Em Lima e Quito (onde os condomínios são chamados de *conjuntos ou urbanizaciones cerradas*) e mesmo em Santiago, os condomínios também são diversificados, para estratos mais altos, estratos ascendentes e conjuntos para as camadas mais baixas. Em Santiago, destacam-se as *parcelas de agrado* (grandes chácaras rurais) e as *ciudades valladas* (grandes empreendimentos para 50 a 100 mil pessoas). Em termos de localização, em Santiago os condomínios se expandem em diversas direções, mas em Lima e Quito os condomínios fechados se localizam em distritos muito específicos (Borsdorf, 2002).

Conforme assinalado, esses empreendimentos se proliferam também por outras cidades latino-americanas como Montevidéu, basicamente no corredor interbalneario, na Ciudad de La Costa, e na Cidade do México, onde tem havido a generalização da modalidade do condomínio horizontal fechado

como oferta de habitação unifamiliar nos mais diversos contextos urbanos e de povoamento daquela cidade (Veiga, 2005; Duhau, 2005).

Conforme observado, a proliferação dos enclaves fortificados nas cidades latino-americanas está profundamente associada a essas transformações mais amplas no capitalismo mundial. No entanto, do ponto de vista das campanhas publicitárias, assim como das representações sociais engendradas nesse processo, a justificativa mais difundida para a autossegregação das camadas de média e alta renda tem sido o crescimento da violência em escala mundial. Segundo Amendola (2007), a violência contribui para explicar o crescimento de “cidades blindadas”, “bolhas” protegidas criadas pelos cidadãos não apenas nas suas casas, mas na sua vida em geral. No entanto, mais do que a violência, um dos principais elementos organizadores da cidade dita “pós-moderna” é o *medo* da violência, que constitui um novo panorama sócio-espacial fundamentado na arquitetura do medo (Ellin, 2003), que mescla violência real com o imaginário social e a construção midiática.

Segundo Bauman (2009), as cidades contemporâneas, e não apenas as latino-americanas, se tornaram espaços do medo e da insegurança. Essas reais ou supostas ameaças à integridade engendram estratégias de marketing que se fundamentam no “capital do medo”. Por isso, cada vez mais se amplia a demanda pela moradia fortificada, por “zonas de segurança” ou “vales do medo” (Blakely e Snider, 1997), ou seja, uma busca por segurança e proteção, seja dos crimes, dos pobres, dos indesejáveis ou mesmo uma busca de proteção de privilégios e de propriedades (Caldeira, 2000). A “segurança total” (Caldeira, 2000, p. 267) que assegura o “direito de não ser incomodado” está associado ao que Bauman (2009) chamou de *mixofobia* (medo de misturar-se), típica de uma cidade onde os muros e fossos não constroem uma barreira entre cidadãos e estrangeiros (função original da fortificação), mas entre membros de uma mesma sociedade.

No entanto, está presente também na valorização dos condomínios fechados a busca por um estilo de vida diferenciado, conformado por elementos como o desejo de maior contato com a natureza ou a vivência em um grupo seletivo e elitista. Segundo Svampa (2001 & 2004), esses condomínios são também associados à busca por um estilo de vida verde buscado pelas camadas mais escolarizadas e de maior poder aquisitivo, que passam a valorizar a qualidade de vida, o bem-estar e a tranquilidade, além de mais liberdade para a família, associando-os a um contato mais próximo com a natureza. Em pesquisas nos EUA, Blakely e Snider (1997) denominaram os condomínios nos quais prevaleciam a busca desse estilo de vida como “portões do paraíso”.

Estão relacionadas também as estratégias de distinção, uma busca do prestígio que a vivência em determinados espaços pode trazer em termos de capital simbólico e social. Segundo Blakely e Snider (1997), o elemento central desse significado é a vida em um local homogêneo, em meio a pessoas consideradas como “desejáveis” mas também onde os serviços sejam privativos, o que garante o valor das propriedades e faz com que a vida seja “um sonho”.

Considerando esses aspectos, a realidade da RMS se configura atualmente como um campo empírico bastante relevante para o estudo do referido fenômeno devido às transformações que vem ocorrendo no seu padrão de segregação sócio-espacial.

### **3. Os condomínios fechados na Região Metropolitana de Salvador (RMS)**

A cidade do Salvador foi fundada em 1549 como uma fortaleza onde se concentrou a administração portuguesa do território brasileiro, sendo a capital do país durante cerca de dois séculos. Atualmente é a terceira maior cidade brasileira, núcleo da sétima maior região metropolitana do Brasil. No entanto, permaneceu basicamente resumida à cidade colonial até o final do século XIX, e só a partir de meados do século XX começa a ganhar a sua atual conformação. Com avanço da industrialização e da modernização do espaço ocorrida nas décadas de 1960 e 1970, se configurou um padrão de segregação sócio-espacial muito bem delineado em Salvador, marcado por uma expansão urbana pautada em três

vetores: a Orla Atlântica Norte, o chamado “Miolo” e o Subúrbio Ferroviário, padrão de segregação que pode ser interpretado à luz do modelo centro-periferia, isto é, enquanto as camadas mais altas tenderam a se concentrar na Orla Atlântica Norte, na cidade moderna, e em alguns trechos dos antigos bairros centrais, na cidade tradicional, os setores populares tenderam a se concentrar nos vetores de expansão do Miolo e do Subúrbio Ferroviário, que conformam a cidade precária (Carvalho e Pereira, 2008). Dentro deste modelo, nos últimos anos, emergiu outro tipo de padrão de segregação sócio-espacial pautada nos condomínios fechados, cada vez mais comuns especialmente nos municípios de Salvador e Lauro de Freitas.

Os empreendimentos que deram origem aos atuais condomínios fechados começam a surgir entre as décadas de 1970 e 1980, contribuindo para a consolidação da ocupação do vetor de expansão da Orla Atlântica Norte. Em geral, se conformaram como loteamentos e conjuntos habitacionais do INOCOOP (Instituto Nacional de Orientação às Cooperativas Habitacionais), instituição integrante da Política Nacional de Habitação colocada em prática no regime militar. Destinado ao atendimento dos setores médios, o INOCOOP incentivava a formação e dava assessoria a cooperativas habitacionais que reunissem trabalhadores de uma mesma categoria profissional.

Necessitando de terrenos mais amplos e a preços compatíveis com a renda e aspirações de cooperativados das camadas médias (como a moradia na orla marítima de Salvador), e aos interesses do capital de incorporação, esses conjuntos se localizaram entre as praias de Jaguaribe e Piatã, em antigas fazendas e chácaras, áreas então relativamente distantes do centro da cidade. Ao mesmo tempo, o mercado imobiliário incorporou loteamentos na região, que posteriormente também se transformaram em condomínios fechados. Ainda na primeira metade dos anos 1980, em fazendas próximas ao centro urbano de Lauro de Freitas, surgiu também um loteamento inspirado nos subúrbios estadunidenses que influenciou o surgimento de outros empreendimentos na região.

Esse padrão de moradia teve origem entre fins da década de 1970, embora sem o caráter atual, pois eles não constituíam enclaves fechados, embora já tivessem potencial para isso, pois estavam organizados em uma grande área com características homogêneas com ruas em estilo *cul-de-sac*. Segundo os residentes mais antigos, naquela época a violência e a busca de segurança não constituíam os principais motivos para se morar nesses empreendimentos, de modo que eles estavam associados à oportunidade de acesso à casa própria em condições mais favoráveis e à busca de melhor qualidade de vida. Havia a vontade de ter uma vida mais parecida com aquela associada às cidades do interior, calma, perto da natureza, próxima ao mar, onde fosse possível conhecer os vizinhos e ter uma relação mais direta e amigável com eles. Nesse período, as representações dos moradores iniciais denotam a busca de um padrão de moradia associado ao que Blakely e Snider (1997) chamaram de condomínios de estilo de vida, ou seja, um local que representa as “portas do paraíso” em direção a um “estilo de vida verde” (Svampa, 2001).

No entanto, a busca de segurança e isolamento social foi se tornando gradativamente mais significativa, principalmente em função de experiências de violência, a ponto de uma grande parte desses conjuntos e loteamentos ter implantado formas de controle do acesso desde a década de 1980, ainda que bastante incipientes. Gradativamente, os condomínios foram agregando mais estrutura de segurança e de lazer, valorizando-se bastante nesse período e passando a atrair estratos de classes diferentes daqueles que o formaram originalmente.

Assim, aqueles empreendimentos que não se constituíram originalmente como condomínios fechados e nem foram produzidos pelo mercado evoluíram para essa nova fórmula. Esse processo vem se desenvolvendo desde meados da década de 1980, mas o seu apogeu se deu de fato na década de 1990, com as transformações socioeconômicas e urbanas que marcaram o Brasil como o aumento da sociabilidade violenta, a crise social e a ampliação da força do capital imobiliário na transformação das cidades.

Na década de 1990, a área onde se localizavam os antigos conjuntos habitacionais e loteamentos se valorizou bastante, integrando-se completamente à malha urbana, e novas atividades de comércio e serviço se espalhavam no seu entorno. Os condomínios fechados passaram a ser ofertados e intensamente propagados pelo mercado imobiliário como uma “solução” para as novas demandas habitacionais das famílias de média e alta renda. Houve uma expansão significativa de condomínios fechados de variados tipos, que se passaram a se localizar também nos bairros de Itapuã, Stella Mares, Praia do Flamengo e no município vizinho de Lauro de Freitas.

Diferentemente dos conjuntos do INOCOOP, que tinham em geral uma área verde, um salão de festas e poucos equipamentos esportivos, os novos condomínios possuem muitas vezes diversos itens de segurança e lazer. Atualmente observa-se a busca por uma autonomia cada vez maior em relação à cidade, ampliando assim a constituição do seu microcosmo social e de uma “cidade blindada dentro da cidade” (Amendola, 2007), conforme ilustram os depoimentos abaixo sobre a vida no condomínio:

Parece que você está num **microcosmo fora de Salvador**. Muito bom, **parece que você está num interior**. (A., moradora)

Não tá pra brincadeira [a violência na cidade]. **Quando passo a guarita do condomínio, parece que relaxo**. (N., morador)

A conformação desse novo padrão de segregação sócio-espacial fica visível nas razões elencadas pelos entrevistados para a aquisição de habitações em condomínios fechados, principalmente entre aqueles que chegaram a partir da década de 1990. Nesse novo contexto, persiste a busca pelos “portões do paraíso” (Blakely e Snider, 1997), mas os apelos do mercado se voltam para a ênfase na segurança, de modo que a constituição de “vales do medo” (Blakely e Snider, 1997) é o elemento mais significativo. Para os moradores, a segurança *privada* parece ser a única capaz de garantir a tranquilidade e a paz que as pessoas não conseguem mais obter na cidade, pois, no seu entender, a segurança *pública* já não consegue dar conta de controlar o crime e de dar as garantias aos “cidadãos”. É a resolução privada e individualizada de problemas coletivos, uma “condominização da cidade” (Duhau, 2001). A importância desse elemento fica bastante clara no seguinte depoimento sobre a razão da escolha de um condomínio fechado:

Porque... Isso aí não era nem uma opção de morar fora de um condomínio fechado. **A gente sabe que a segurança tá em condomínio fechado, tá entendendo?** [...] Lá fora é uma outra vida, é uma outra coisa. É uma realidade, aqui dentro você tem mais segurança. [...] **Se você não consegue a segurança lá fora, você tem que criar a sua, né?** (G., morador recente, antigo morador de um subúrbio estadunidense)

O medo da violência transformado em um tipo de capital (Bauman, 2009) exerce forte influência sobre as representações sociais na RMS, de modo que a busca pelas “zonas de segurança” (Blakely e Snider, 1997) constitui o elemento central da experiência social dos moradores dos condomínios fechados. É a segurança, inclusive, que permite a constituição desse novo estilo de vida, da sensação de adentrar nos “portões do paraíso” (Blakely e Snider, 1997). Isso significa que se ela não é uma condição suficiente, é vista como absolutamente necessária.

O conjunto de representações associado à proliferação atual de condomínios fechados na RMS está vinculado, em última instância, a uma rejeição da cidade, das suas características urbanas e ambientais, do anonimato dos cidadãos, que os transforma em sujeitos potenciais de desconfiança, dos grupos “indesejáveis”, dos seus espaços públicos considerados degradados e da sua violência.

A vida nos condomínios fechados conforma um verdadeiro microcosmo social, percebido como diferente e apartado da cidade, como salientam alguns entrevistados. Para eles, a qualidade de vida no condomínio é maior de modo que parte dos moradores percebe as características do seu condomínio

como opostas às da cidade aberta. Essas representações se opõem à visão sobre determinadas áreas da cidade<sup>3</sup>. Poucos moradores entrevistados fizeram avaliações positivas sobre esses espaços. Em geral, as percepções foram bastante negativas e se associavam a três elementos: a) o déficit de estrutura urbana, proveniente da incapacidade de controle e gestão do Estado; b) a heterogeneidade social; e c) a falta de segurança, que emerge não apenas das dificuldades do Estado, mas também da violência das “classes perigosas”.

Muitos entrevistados destacaram os problemas de infraestrutura dos locais citados, como a falta de conservação, limpeza, iluminação, bom asfaltamento, etc. Isso contribui para que tenham a sensação de que a cidade está abandonada e decadente. A composição social heterogênea também incomoda alguns dos entrevistados, que chegam a dizer que a mistura de vários segmentos sociais reúne uma proporção muito grande de “*peessoas feias*” (*sic*). Isso foi constatado principalmente em relação às festas populares, como ilustram os depoimentos a seguir:

Hoje eu não gosto por causa do acesso, da segurança e uma questão estética. São muitas **peessoas feias**, independente da cor. É uma **questão estética**.  
(F., chefe de família)

Nunca fui muito fã. Vou raramente. Acho que tem muita gente. Não tenho vontade de ir. É como um carnaval, uma bagunça, uma bebedeira. Acaba sendo um lugar que mistura muitos segmentos da sociedade e **acaba dando muita gente feia**.  
(B., jovem criado em um condomínio fechado)

A avaliação “estética” denota um preconceito de classe e até um racismo, considerando que em Salvador falar de camadas populares significa fundamentalmente falar da sua maioria negra. Essa é uma demonstração muito clara do quão a homogeneidade social é valorizada por determinados grupos e o que isso significa em termos da apreciação do outro, da diversidade e pluralidade. É uma questão de *habitus* de classe que parece ser reafirmado pela vivência em condomínios fechados. Uma distinção que afasta os grupos sociais e cria sentimentos de intolerância e preconceito, gerando uma verdadeira mixofobia (Bauman, 2009). Em alguma medida, portanto, segregar-se em espaços homogêneos representa uma estratégia de distinção, pautadas muitas vezes em um ideal de monitoramento social e até estético.

Os espaços públicos da cidade, assim como os bairros populares próximos, são considerados perigosos e estigmatizados como “*antros de marginais*” (*sic*), como assinalou um dos entrevistados. Concentrariam muitas drogas, “*drogados*” (*sic*), ladrões, assaltantes e “*pode vir tiro, facada; podem roubar minha bolsa*”, como destaca outra entrevistada. O depoimento de um entrevistado sobre o Pelourinho ilustra bem essa percepção:

[A opinião é] A pior possível. Aquilo ali é um antro de marginais, infelizmente... Todo tipo de coisa ruim tem ali: prostituição, tráfico, gente pedindo esmola, **viadagem... Uma doença mental dentro de Salvador. Deveria ter um choque de revolução: derrubar e fazer um novo. Há 40 anos era Pelourinho. Hoje é degradação**. (E., corretor de imóveis, morador e vendedor de casas em condomínios fechados)

Ao longo deste período, a valorização dos condomínios fechados foi tamanha que suas casas podem custar entre 50% e 100% a mais do que uma do mesmo padrão do lado de fora (Muito, 2010) e estão se

<sup>3</sup> As entrevistas realizadas buscaram levantar a opinião dos entrevistados sobre alguns espaços que constituem marcos simbólicos de Salvador, como a Avenida Sete, o Comércio e o Pelourinho (durante um período secular, algumas das áreas mais importantes da cidade, quando centralizaram a sua vida urbana pública, se constituindo como locais abertos, plurais e heterogêneos), além de algumas festas populares de largo, como a do Bonfim e a de Iemanjá (uma vez que essas festas, durante muito tempo, foram marcadas por uma relativa diversidade social, atraindo tanto as camadas populares como muitos frequentadores das camadas médias) e alguns bairros populares próximos aos seus condomínios.

tornando cada vez mais valorizadas devido especialmente ao aumento da demanda e os limites da oferta, uma vez que o solo em Salvador está escasso, motivando a expansão para o município de Lauro de Freitas chegando até Camaçari.

Atualmente, a expansão de condomínios fechados continua acelerada. Na RMS, os novos empreendimentos agora ganham também novas dimensões e maior heterogeneidade de formas e conteúdos, chegando a determinadas áreas da cidade, que anteriormente estavam em processo de “engorda” ou eram protegidas pela legislação ambiental.

Mais recentemente, tem começado a se conformar o que poderia ser denominado de “minicidades”, empreendimentos multifuncionais que pretendem centralizar moradia, trabalho, lazer e serviços. Curiosamente, com o estímulo governamental à edificação de conjuntos habitacionais populares, nos últimos anos a fórmula de condomínios fechados tem alcançado também empreendimentos direcionados a outras camadas sociais.

## 5. Considerações Finais

Conforme discutido ao longo deste trabalho, assim como em outras cidades latino-americanas, na RMS tem havido uma proliferação da incorporação de condomínios fechados sob os efeitos das transformações mais recentes. Na medida em que a cidade é percebida e recusada como espaço do caos, da desorganização, do perigo, da violência e de grupos sociais indesejáveis, as camadas de média e alta renda preferem evitar seus espaços, recusando-se a frequentar as escolas públicas, as ruas comerciais, as festas populares (os espaços interclassistas), buscando se enclausurar em espaços fechados e protegidos, como os shopping centers e os condomínios fechados, ampliando sobremaneira a segregação sócio-espacial e engendrando uma dessolidarização dos destinos conjuntos da cidade.

Em essência, portanto, esse padrão de moradia representa atualmente uma *fuga dos “males da cidade”*, uma fuga de tudo aquilo que é considerado negativo e representa a crise do espaço público, ou seja, uma negação do modelo de cidade moderna, pautada nos espaços públicos, nos encontros fortuitos e anônimos, na diversidade, heterogeneidade e tolerância (Weber, 1979, Simmel, 1979 e Wirth, 1979). De “mosaico de mundos sociais”, que produziam um senso de tolerância das diferenças e um cosmopolitismo (Wirth, 1979, p. 103), as cidades passam se fundamentar em uma rede de segregação sócio-espacial (Svampa, 2001), pautada em um arquipélago conformado por pequenas ilhas de autosegregação, trilhadas em “automóveis-cápsula” (Duhau, 2001), que transformam as ruas em espécies de túneis e não mais em espaços de sociabilidade. Ao propiciarem uma *fuga* dos que os moradores consideram como os “males da cidade”, esse novo e sedutor produto imobiliário representa uma recusa da própria cidade e das possibilidades de construções coletivas.

## Referências

- AMENDOLA, Giandomenico (2000). **La ciudad Postmoderna: Magia e Miedo de la Metrópolis Contemporánea**. Madri: Celeste Ediciones.
- ARROYO, Roberto e ROMERO, Antonio (2008). Lima Metropolitana y la globalización: plataforma de integración subordinada o espacio de autodeterminación em América Latina. IN: MONTÚFAR, Marco Córdova (coord.). **Lo urbano em su complejidad: Una lectura desde América Latina**. Quito: Flasco; Ministério de Cultura.
- BAUMAN, Zygmunt (2009). **Confiança e Medo na Cidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed.
- BLAKELY, Edward. J. e SNYDER, Mary Gail (1997). Divided We fall: gated and walled communities in the United States. IN: ELLIN, Nan; BLAKELY, Edward. J. (orgs.). **Architecture of Fear**. New York: Princenton Architectural Press. Disponível em <<http://www.asu.edu/courses/aph294/total-readings/blakely%20--%20dividedwefall.pdf>>.

- BLANDY ET AL (2003). A systematic review of the research evidence (Summary). **CNR**, Abril de 2003. Disponível em < <http://www.hba.org.my/news/2003/403/gated.doc>>.
- BORSODORF, Axel (2002). Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas. IN: BARAJAS, Luis Felipe Cabrales (coord.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/UNESCO, p. 581-610.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio (200). **Cidade de Muros**. São Paulo: Edusp.
- CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de e PEREIRA, Gilberto Corso (orgs.) (2008). **Como Anda Salvador e sua Região Metropolitana**. 2. Ed. Salvador: EDUFBA.
- CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de e PEREIRA, Gilberto Corso (2012). **A cidade como negócio**. (No prelo).
- CICCOLELLA, Pablo (2011). **Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización**. Quito: OLACCHI.
- DAVIS, Mike (2009). **Cidade de Quartzo**. São Paulo: Boitempo.
- DE MATTOS, Carlos A (2010a). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De La ciudad a lo urbano generalizado. IN: **Grupo de Estudios sobre Desarrollo Urbano**. Documento de trabajo n° 8. Disponível em < [http://www.gedeur.es/documentostrabajo/Documento\\_Trabajo8\\_DeMattos.pdf](http://www.gedeur.es/documentostrabajo/Documento_Trabajo8_DeMattos.pdf)>. Acesso em 29 de Novembro de 2010.
- DE MATTOS, Carlos A (2010b). **Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina**. Quito: Olacchi.
- DUHAU, Emílio (2001). Las metrópolis latinoamericanas em el siglo XXI: de la modernidad inconclusa a la crisis del espacio público. **Cadernos IPPUR**. Rio de Janeiro, Ano XV, n. 1, p. 41-68.
- DUHAU, Emilio (2005). As novas formas da divisão social do espaço nas metrópoles latinoamericanas: uma visão comparativa a partir da cidade do México. IN: **Caderno CRH**, Salvador, v. 18, n. 45, p. 355-376, Set./Dez..
- ELLIN, Nan (2003). Fear in city building. **The Hedghog Review**. v. 5, n. 3, Outono de 2003, p. 43-61. Disponível em < [http://www.iasc-culture.org/HHR\\_Archives/Fear/5.3EEllin.pdf](http://www.iasc-culture.org/HHR_Archives/Fear/5.3EEllin.pdf)> .
- HIDALGO, Rodrigo e BORSODORF, Axel (2011). La ciudad fragmentada en América Latina y la globalización: resultados de Santiago. IN: LENCIONE, Sandra et al. **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo: FAUUSP.
- IVO, Any Brito Leal (2012). Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. **Caderno CRH**, Salvador, v. 25, n. 64, p. 131-146, Jan./Abr.
- MACHADO SILVA, Luiz Antonio (2008). Violência urbana, sociabilidade violenta e agenda pública. IN: \_\_\_\_\_. (org.). **Vida sob cerco**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira.
- MONGIN, Olivier (2009). **A condição urbana: a cidade na era da globalização**. São Paulo: Estação Liberdade.
- MONTÚFAR, Marco Córdova (2008). El sentido de lo urbano em América Latina. IN: \_\_\_\_\_. (coord.). **Lo urbano em su complejidad: Una lectura desde América Latina**. Quito: Flacso; Ministério de Cultura.
- MUITO (Revista Semanal do Grupo A Tarde) (2010). **Vida sem muros: o cotidiano de quem mora em condomínios, longo do caos urbano**. Salvador, 19/12/2010.
- PÍREZ, Pedro (2009). La privatización de la expansión urbana en Buenos Aires. IN: PÍREZ, Pedro (ed.). **Buenos Aires: La formación del presente**. Quito: OLACCHI.
- PRADILLA COBOS, Emilio (1995). Los territorios latinoamericanos en la nueva fase de internacionalización neoliberal. IN: **Revista EURE**, vol. XXI, n. 63, p. 57-68, Santiago de Chile, jun. de 1995.

- RAPOSO, Rita (2008). Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem. IN: **Análise Social**, vol. XLIII (1.º), p. 109-131. Disponível em <<http://www.scielo.oces.mctes.pt/pdf/aso/n186/n186a06.pdf>>
- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (1997). **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.
- SABATINI, Francisco; CÁRCERES, Gonzalo; CERDA, Jorge (2004). Segregação Residencial nas Principais Cidades Chilenas: Tendências das Três Últimas Décadas e Possíveis Cursos de Ação. **Espaço & Debates**, São Paulo, v. 24, n. 45, p. 60-74, Jan./Jul.
- SASSEN, Saskia (1998). **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel.
- SGANZERLA, Célia Regina et al (2010). **Vende-se um sonho**: uma análise dos condomínios clube do eixo acesso norte- aeroporto na Salvador do século XXI. IN: XII Encontro da ANPUR. Florianópolis.
- SIMMEL, Georg (1979). A metrópole e a vida mental. IN: VELHO, Otavio Guilherme. **O Fenômeno Urbano**. 4º Ed, p. 11-25. Rio de Janeiro: Zahar Editores.
- SVAMPA, Maristella (2001). **Los que ganaran**: la vida en los countries y Barrios privados. Buenos Aires: Biblos.
- SVAMPA, Maristella (2004). **La Brecha Urbana**: countries e barrios privados. Buenos Aires: Capital intelectual.
- TORRES, Horacio (2009). Procesos recientes de fragmentación socio-espacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites. IN: PÍREZ, Pedro (ed.). **Buenos Aires**: La formación del presente. Quito: OLACCHI.
- VEIGA, Danilo. Entre a desigualdade e a exclusão social: estudo de caso da grande Montevideú. IN: **Caderno CRH**, Salvador, v. 18, n. 45, p. 341-354, Set./Dez., 2005.
- VELTZ, Pierre (1999). **Mundialización, ciudades y territorios**: la economía de archipiélago. Barcelona: Ariel.
- VIDAL-KOPPMANN, Sonia (2011). La desterritorialización de los espacios metropolitanos: el “corredor verde Canning – San Vicente” en el Área Metropolitana de Buenos Aires, una nueva fase del urbanismo privado. IN: LENCIONE, Sandra et al. **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo: FAUUSP.
- WEBER, Max (1979). Conceitos e categorias da cidade. IN: VELHO, Otavio Guilherme. **O Fenômeno Urbano**. 4º Ed, p. 68-89. Rio de Janeiro: Zahar Editores.
- WEBSTER, Chris; GLASZE, Georg; FRANTZ, Klaus (2002). Guest editorial. **Environment and Planning B: Planning and Design**, volume 29, p. 315-320.
- WIRTH, Louis (1979). Urbanismo como modo de vida. IN: VELHO, Otavio Guilherme. **O Fenômeno Urbano**. 4º Ed, p. 90-113. Rio de Janeiro: Zahar Editores.