



UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA
Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas
Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais

RAFAEL DE AGUIAR ARANTES

FUGINDO DOS “MALES” DA CIDADE:
Os condomínios fechados na Grande Salvador

SALVADOR

2011

RAFAEL DE AGUIAR ARANTES

FUGINDO DOS “MALES” DA CIDADE:

Os condomínios fechados na Grande Salvador

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Universidade Federal da Bahia, como requisito para a obtenção do grau de Mestre em Ciências Sociais.

Orientadora: Prof. Dra. Inaiá Maria Moreira de Carvalho

SALVADOR

2011

A662 Arantes, Rafael de Aguiar
Fugindo dos “males” da cidade: os condomínios fechados na grande Salvador /
Rafael de Aguiar Arantes. – Salvador, 2011.
157 f.: il.

Orientadora: Profa. Dra. Inaiá Maria Moreira de Carvalho
Dissertação (mestrado) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Filosofia
e Ciências Humanas, 2011.

1. Conjuntos habitacionais – Salvador, Região Metropolitana de (BA). 2. Condomínio (Habitação) - Salvador, Região Metropolitana de (BA). 3. Políticas públicas. 4. Segregação urbana.. 5. Planejamento urbano – Salvador, Região Metropolitana de (BA). I. Carvalho, Inaiá Maria Moreira de. II. Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas. III. Título.

CDD – 363.5

RAFAEL DE AGUIAR ARANTES

**FUGINDO DOS "MALES" DA CIDADE: OS
CONDOMÍNIOS FECHADOS NA GRANDE SALVADOR**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal da Bahia como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Ciências Sociais e, aprovado em 19 de outubro de 2011, pela Comissão formada pelos professores:



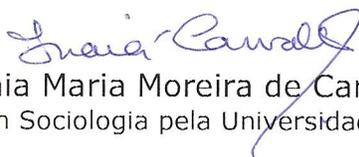
Profa. Anete Brito Leal Ivo (UFBA)

Doutora em Sociologia pela Universidade Federal de Pernambuco



Profa. Angela Maria Gordilho Souza (UFBA)

Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo



Profa. Inaia Maria Moreira de Carvalho (UFBA)

Doutora em Sociologia pela Universidade de São Paulo

AGRADECIMENTOS

Um trabalho como este nunca é uma realização simplesmente individual. Ele foi produzido também por muitas pessoas, que contribuíram de diversas maneiras, a partir de um comentário, da indicação de entrevistados, da sugestão de bibliografia, até a leitura e correção atenta. Antes de entrar numa reflexão que ao longo das próximas páginas vai discutir as tendências contemporâneas de privatização da vida, apartação e isolamento, quero falar de vínculos, em especial aqueles que tornaram esse trabalho possível.

Quero agradecer ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, que acolheu o meu projeto de mestrado, e, através de queridos (e competentes) professores, contribuiu bastante para o meu amadurecimento intelectual. A todos os meus colegas de mestrado, pelos debates, contribuições acadêmicas, e acolhimento pessoal nos momentos de dúvidas.

À FAPESB – Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado da Bahia, que me apoiou com uma bolsa de mestrado de dois anos.

À Andressa Ribeiro, que realizou comigo as primeiras entrevistas desse trabalho. Aos amigos Carla Pellegrino, Soraia Brito, Waneska Cunha, Maurício Guerrieri, Ruy Aguiar, Guta, e aos professores Maria Victória e Eduardo Paes Machado, que me indicaram entrevistados, inclusive em momentos em que a pesquisa parecia estagnar. A Júlia Galvão e Wanessa Anjos, que me socorreram na elaboração do abstract. Agradeço a todos os amigos que também contribuíram de maneira mais ou menos direta.

Agradeço também à professora Anete Ivo, pela disponibilidade e atenção com que aceitou participar da minha banca e pelas importantes contribuições que trouxe para o trabalho. À professora Ângela Gordilho, pela disponibilidade, leitura atenta do dossiê da qualificação e da dissertação e, sobretudo, pelas excelentes sugestões, que tiveram uma importante influência no trabalho ora apresentado.

Embora todos sejam importantes, quero agradecer especialmente a três pessoas: a minha mãe, Valdete Aguiar, minha querida orientadora Inaiá Carvalho e minha companheira Carla Galvão.

À minha mãe, pela vida, apoio constante, carinho e paciência, especialmente nos diversos momentos de estresse que fizeram parte dessa trajetória.

A Inaiá, não apenas pela orientação, atenção, apoio e estímulo durante o mestrado, mas aos seis anos de convivência, que, não por acaso, coincidem com a minha formação como sociólogo, o ingresso no mestrado e, mais, a aprovação para professor substituto do departamento de sociologia da UFBA. A você, Inaiá, minha admiração, carinho e agradecimento por tudo.

A Carlinha, querida companheira de todas as horas, não tenho sequer palavras para agradecer a ajuda ao longo dessa jornada. As indicações de entrevistas, a aplicação de questionário, a ajuda na tabulação dos dados, a leitura mais do que atenta de *todas* as versões dessa dissertação. E, mais do que isso, o apoio, o carinho, os estímulos, a paciência, os cuidados e o amor de todos os momentos. Essa dissertação também é sua.

Como disse muito bem Hans Gadamer – em *Verdade e Método* –, a compreensão recíproca é obtida com uma “fusão de horizontes”; horizontes cognitivos que são traçados e ampliados acumulando-se experiências de vida. A fusão que uma compreensão recíproca exige só poderá resultar de uma experiência compartilhada, e certamente não se pode pensar em compartilhar uma experiência sem partilhar um espaço. (BAUMAN, 2009, p. 50-51)

Não fique aí, enterrada.

Não fique aí, EN-TER-RA-DA!

Vem para a rua...

(Transfiguração – Cordel do Fogo Encantado.

Composição: Lirinha)

RESUMO

Entre as tendências dominantes na dinâmica atual das cidades mundiais está o aumento da auto-segregação das camadas de média e alta renda e a proliferação de condomínios fechados, fortificados e protegidos, onde essas camadas vêm se refugiando em busca de segurança e qualidade de vida. O presente trabalho analisa este fenômeno, com base em uma pesquisa realizada na Região Metropolitana de Salvador (RMS). Nessa região, os condomínios fechados surgiram de antigos conjuntos habitacionais e loteamentos privados da década de 1970 e 1980. Esses empreendimentos se direcionavam para as camadas médias, especialmente assalariados, que buscavam ter acesso à casa própria e ter mais qualidade de vida, propiciada pela distância do centro urbano e pelo contato maior com a natureza. Oferecer mais liberdade, autonomia, espaço e opções de lazer para os filhos era um dos elementos centrais nesse contexto. Esses empreendimentos não nasceram fechados, e vão ganhando essa condição ao longo da década de 1980. A partir da década de 1990, contudo, novos empreendimentos surgem, já como condomínios fechados e incorporados pelo mercado, que valoriza através de peças publicitárias a moradia em locais protegidos, seguros e monitorados. Nesse novo contexto, alteram-se o perfil dos moradores, agora também setores das camadas mais altas, e a motivação para se morar nesses espaços. Associados a elementos relativos à qualidade de vida (tranquilidade, estrutura privativa de lazer, e principalmente morar numa casa) cresce a importância do componente da segurança, de modo que a proliferação de condomínios fechados na RMS passa se configurar como um afastamento dos problemas urbanos, uma busca de tudo aquilo que os moradores acreditam não mais poder encontrar na cidade. Desse modo, a análise dos condomínios fechados na RMS permite inferir que, ao mesmo tempo em que eles são a expressão da crise dos espaços públicos, ao propiciar “soluções” individualistas e privatistas, reafirmam ainda mais aquela crise, contribuindo para o fim de um modelo de cidade moderna, que se pautava nos espaços públicos, abertos e plurais, na diversidade e na heterogeneidade.

Palavras-chaves: Auto-segregação. Condomínios Fechados. Sociabilidade Urbana. Espaço Público. Região Metropolitana de Salvador.

ABSTRACT

Among dominant trends in current dynamics of world cities is increasing self-segregation of the middle and upper-classes and the proliferation of gated communities, fortified and protected, where these layers have been taking refuge in a search for security and quality of life. This paper analyzes this phenomenon, based on a research in the Salvador Metropolitan Region. In this region, gated communities have emerged from former housing and private housing developments of the 1970s and 1980s. These projects were directed to the middle classes, especially employees, who sought access to home ownership and have a better quality of life afforded by the distance from the urban center and the greater contact with nature. Offer more freedom, autonomy, space and entertainment options for children was a central element in this context. These projects were not born walled, and moved ahead this condition throughout the 1980s. From the 1990s, however, new developments arise, already as gated communities and incorporated by the market, which values through advertising in local housing safe, secure and monitored. In this new context, change the profile of residents, now also sectors of the higher layers, and the motivation to live in these spaces. Associated with elements of quality of life (quiet, private leisure structure, and mainly live in houses) increases the importance of the security component, so that the proliferation of gated communities in the RMS is to configure itself as a departure from the urban problems a search of all that the villagers believe can no longer find in the city. Thus, the analysis of gated communities in this metropolitan region allows the inference that, while they are the expression of the crisis of public spaces, by providing individualistic and private "solutions", further reaffirm that crisis, contributing to the end of a model modern city, which was guided in public spaces, open and plural, that is, diversity and heterogeneity.

Keyword: Self-segregation. Gated Communities. Urban Sociability. Public Space. Salvador Metropolitan Region.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	1
<i>O objeto e a estratégia de pesquisa – questões e procedimentos metodológicos</i>	5
<i>Etapa I: Mapeamento Qualitativo dos Condomínios Fechados na RMS.....</i>	6
<i>Etapa II: Pesquisa de Campo nos Condomínios Horizontais Fechados</i>	7
<i>A estrutura da dissertação.....</i>	11
CAPÍTULO 1	
O FENÔMENO URBANO E AS TRANSFORMAÇÕES NAS CIDADES CONTEMPORÂNEAS	13
1.1 <i>Segregação sócio-espacial: uma característica importante das cidades</i>	13
1.2 <i>O fenômeno urbano</i>	15
1.3 <i>Transformações recentes nas grandes cidades mundiais e latinoamericanas.....</i>	26
CAPÍTULO 2	
A EMERGÊNCIA E EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NAS CIDADES CONTEMPORÂNEAS	32
2.1 <i>A emergência dos enclaves fortificados</i>	32
2.1.1 <i>Os condomínios fechados</i>	32
2.2 <i>A proliferação de condomínios fechados</i>	48
2.3 <i>As consequências dos condomínios fechados: impactos sobre o espaço público....</i>	60
CAPÍTULO 3	
DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS AOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR.....	66
CAPÍTULO 4	
UM NOVO E SEDUTOR PRODUTO IMOBILIÁRIO: A PROLIFERAÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR	96
FUGINDO DOS “MALES” DA CIDADE	145
REFERÊNCIAS	150

INTRODUÇÃO

Este trabalho discute um dos aspectos mais relevantes das transformações recentes da estrutura urbana das grandes cidades, o crescimento da auto-segregação residencial das camadas de média e alta renda através da proliferação de condomínios fechados, com base na realidade da Região Metropolitana de Salvador (RMS), em especial dos municípios de Salvador e Lauro de Freitas.

O seu objetivo principal é caracterizar a emergência e a evolução desse padrão de moradia nessa metrópole e sua região, analisando os seus impactos em termos da segregação, do uso dos espaços públicos e dos padrões de sociabilidade urbana. Mais especificamente, ele busca compreender quais são os determinantes, significados e efeitos da proliferação e da vivência em condomínios fechados para a vida urbana pública. Para tanto, o trabalho discute como esse padrão vem se conformando na estrutura urbana de diversas cidades, especialmente no contexto brasileiro. Posteriormente, analisa o caso de Salvador, estudando o surgimento e a evolução desse padrão residencial na RMS, seus determinantes estruturais, assim como as motivações que levaram à sua escolha, as relações de sociabilidade construídas em torno da vivência nesses espaços, as percepções dos moradores sobre a cidade e a relação que estabelecem com os seus espaços públicos.

A proliferação 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 verdadeiras barreiras, objetivas e simbólicas, de apartação e segregação, é uma das transformações mais relevantes e visíveis das grandes cidades mundiais. Embora cada cidade tenha sua história e suas características, é possível dizer que esses novos empreendimentos vêm se difundindo em uma escala mundial, o que levou autores como WEBSTER; GLASZE; FRANTZ, (2002, p. 315) e DONZELOT (1999 apud CAPRON, 2004, p. 98) a afirmarem que constituem uma “nova forma de habitat urbano moderno” ou uma “nova questão urbana”, que tem transformado não apenas a forma e a paisagem urbana das diversas cidades, mas também a sua antiga relação entre público e privado, seus padrões de sociabilidade entre as classes, produzindo impactos até sobre as construções coletivas e a própria democracia (BLAKELY; SNIDER, 1997; LASCH, 1995).

A difusão dos enclaves fortificados está na esteira do que DAVIS (2009) chamou de “efeito fortaleza”, que vem se constituindo como uma das mais importantes estratégias contemporâneas de segregação sócio-espacial. Essas estratégias são influenciadas por uma série de elementos, motivações individuais, fundamentadas no medo típico da “pós-modernidade” (ELLIN, 2003; AMENDOLA, 2007; BAUMAN, 2009) ou na busca de um novo estilo de vida (BLAKELY; SNIDER, 1997; SVAMPA, 2001), problemas referentes ao contexto urbano, como a crise do seu espaço público (DUHAU, 2001), as dificuldades de governança do Estado (problemas típicos de países subdesenvolvidos, mas que cada vez mais alcançam as sociedades ditas avançadas), e principalmente a atuação do mercado, que na necessidade de valorizar seus capitais a partir de novos meios e com uma liberdade cada vez maior, produz um “novo e sedutor produto imobiliário” (RIBEIRO, 1996; CALDEIRA, 2000).

A expansão de condomínios fechados – versão residencial dos “enclaves fortificados” – vem se dando em diversas cidades mundiais. Surgido nos EUA, se espraiam posteriormente para a África do Sul, Oriente Médio, partes da Ásia e mesmo para a Europa, Canadá, Austrália e Nova Zelândia, onde seu crescimento tem sido em menor proporção (BLANDY ET AL, 2003). A maior proliferação de condomínios fechados tem se dado, no entanto, na América Latina, em especial na América do Sul, suscitando debates bastante fecundos no campo dos estudos urbanos nos últimos anos (SVAMPA, 2001; JANOSCHKA, 2002, CALDEIRA, 2000, SOUZA e SILVA, 2004, MAMMARELLA; BARCELOS, 2008, MOYSES, 2008, D’OTTAVIANO, 2008, entre outros).

Sem entrar, por ora, nessa discussão, vale assinalar que, 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, grande parte dos seus moradores vive amedrontada, fugindo dos seus espaços públicos e se auto-segregando nesses espaços restritos. Os espaços abertos e plurais, que caracterizam o fenômeno urbano e a vida urbana, são considerados agora como perigosos, caóticos, barulhentos e poluídos; locais do desconhecido, dos diferentes e, portanto, dos indesejáveis. Grande parte da população prefere os espaços fechados, protegidos, monitorados, climatizados, com regras conhecidas e onde adentram somente pessoas “confiáveis” (ou seja, da sua mesma classe social), dessolidarizando-se dos destinos conjuntos da cidade (ARANTES; CARVALHO, 2009).

Com isso, emerge um processo de auto-segregação baseada em comportamentos “escapistas” (ELLIN, 2003) e mixofóbicos (BAUMAN, 2009), a partir dos quais as camadas de média e alta renda recusam os espaços públicos da cidade e a sua heterogeneidade social, voltando-se para os espaços privatizados. As ruas e outros espaços públicos são transformados no que MATTOS (1999) considera como espécies de “túneis”, nos quais as camadas de média e alta renda tendem a circular nos seus “carros cápsulas” (DUHAU, 2001), transitando de um enclave para outro, conformando uma “rede sócio-espacial de segregação” (SVAMPA, 2001) ancorada nos referidos enclaves.

Ampliando as distâncias e as desigualdades sociais, esse fenômeno vai de encontro à pluralidade, à heterogeneidade e a outras condições tradicionalmente associadas ao próprio conceito de cidade por autores clássicos, como WEBER (1979), SIMMEL (1979) e WIRTH (1999). Segundo autores como MONGIN (2009), durante muito tempo a cidade se constituiu como um lugar onde o vínculo entre público e privado se dava em benefício do público, de modo que é possível caracterizá-la, ideal tipicamente, como um grande espaço público num determinado momento do seu desenvolvimento histórico; um momento em que a participação na vida cívica contribuiu para a constituição da *civitas*, da *res publica* e de conceitos modernos importantes como a ideia de cidadania e de democracia (DUHAU, 2001; MONTMÓR, 2006; GOMES, 2008). Os condomínios fechados, dessa forma, se contrapõem aos padrões tradicionais de sociabilidade, ao espaço e à vida urbana de forma significativa, mas são ainda pouco estudados, em especial no que se refere aos determinantes e significados. Reconhecendo esse fato, o presente trabalho pretende contribuir para essa compreensão, apoiando-se na pesquisa desenvolvida na Região Metropolitana de Salvador.

A realidade desta região metropolitana 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. Ademais, essa região vive atualmente um período de grandes transformações urbanas e nas arenas de atuação do Estado, reflexo da ampliação do poder do capital imobiliário sobre a produção/reprodução metropolitana. O mercado vem cada vez mais incorporando novíssimos enclaves fortificados, em especial novos empreendimentos que se constituem como verdadeiras “minicidades”, na medida em que buscam agregar as funções de moradia, trabalho, lazer e consumo. Por outro lado, a escolha de Salvador como sede da Copa de 2014 tem ampliado os debates sobre essa questão e os projetos de intervenção urbana. Nesse aspecto, a emergência de condomínios fechados e

as transformações recentes na RMS, ainda que mantenham as suas especificidades como fruto de um processo histórico único, se incluem no escopo geral daquelas que caracterizam as grandes cidades mundiais, latinoamericanas e brasileiras.

O nosso interesse pelas transformações das grandes cidades e, mais especificamente, pela segregação sócio-espacial e suas especificidades na Região Metropolitana de Salvador vem desde 2005, quando entramos, ainda como bolsista de IC-PIBIC, na equipe do núcleo Salvador do Observatório das Metrôpoles através do projeto “Metrôpoles, Desigualdades Sócio-espaciais e Governança” do CNPQ/FAPESB, coordenado pela Professora Inaiá Carvalho. Participando também do grupo de pesquisa “Espaço, Poder e Desigualdades Sociais” do CRH – Centro de Recursos Humanos da UFBA, passamos a tentar compreender melhor as articulações entre espaço e sociedade, principalmente a partir da análise das desigualdades sociais em uma perspectiva territorializada. Nesse aspecto, ainda enquanto bolsista, nos dedicamos a um subprojeto que tinha por objetivo analisar os impactos da segregação sócio-espacial sobre as condições de vida de um bairro periférico da cidade de Salvador, Cajazeiras XI.

Após concluir este projeto, continuamos no grupo de pesquisa como voluntário e posteriormente como bolsista de Auxílio Técnico de Apoio à Pesquisa do CNPQ do projeto “Dinâmica Metropolitana no Brasil Contemporâneo”. Como um dos aspectos mais relevantes dessa dinâmica, começamos a analisar outra dimensão da segregação sócio-espacial, observando como ela se acentuava entre as camadas de média e alta renda na RMS. Passamos, então, a estudar os condomínios fechados como tema da nossa dissertação de mestrado no PPGCS – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da UFBA, apoiado com uma bolsa de pesquisa pela FAPESB – Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado da Bahia. O desenvolvimento do trabalho já resultou em quatro apresentações em seminários e congressos e duas publicações em periódicos. Essa dissertação apresenta agora a consolidação dos esforços de cerca de três anos de trabalho.

O objeto e a estratégia de pesquisa: questões e procedimentos metodológicos

Ao se olhar o objetivo desta pesquisa mais atentamente, percebe-se que ele articula aspectos de ordem teórica e empírica. Reconhecendo a importância da teoria e dos paradigmas dos estudos urbanos sobre as recentes transformações nas grandes cidades, este trabalho se conforma em um nível hipotético-dedutivo, pois pretende analisar uma realidade empírica testando uma hipótese analítica mais geral, construída a partir de uma articulação teórica (KUHN, 1992, BOURDIEU, CHAMBOREDON, PASSERON, 2007; QUIVY; CAMPENHOUDT, 2008). Em termos teóricos, a pesquisa tem por objetivo compreender os processos e determinantes sociais da proliferação dos enclaves fortificados, analisando seus impactos sobre o padrão preexistente de segregação sócio-espacial e utilização dos espaços públicos, ou seja, sobre as interações sociais e a heterogeneidade que marcaram historicamente o fenômeno urbano. Em termos empíricos, por sua vez, o trabalho busca produzir novos conhecimentos sobre um fenômeno ainda pouco estudado na RMS, a partir da análise da trajetória, localização, características e perfil dos seus condomínios fechados.

Nesta perspectiva, este trabalho busca responder algumas questões centrais: a) como os condomínios fechados surgiram e evoluíram conformando um novo padrão de segregação sócio-espacial na Região Metropolitana de Salvador; b) quais os determinantes que levaram à valorização e expansão desse novo tipo de moradia, analisados a partir da conjunção de elementos estruturais, especialmente a agência do Estado e do mercado, e de elementos de ordem mais subjetiva, como a motivação dos moradores; c) como esse novo padrão repercute sobre as percepções e usos da cidade, sobre seus espaços públicos e padrões de sociabilidade urbana.

Considerando essas questões, o projeto inicial escolheu uma estratégia metodológica dividida em duas etapas. Na primeira, seria realizada uma pesquisa documental sobre a história, a localização, as características e o perfil dos condomínios fechados em Salvador e Lauro de Freitas, fundamentada em um levantamento quantitativo. A partir desse levantamento inicial, a segunda etapa realizaria uma pesquisa de campo nos condomínios fechados.

Como parte desta primeira etapa, estava planejada, a princípio, uma pesquisa documental no INOCOOP (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais), que teve papel importante na constituição de conjuntos habitacionais que se transformaram em condomínios fechados na

RMS e nas Prefeituras Municipais, junto aos órgãos de uso e controle do solo. Posteriormente, seriam entrevistados informantes qualificados, das prefeituras, do INOCOOP e dos condomínios fechados, antigos moradores, síndicos e administradores.

Essa etapa não se desenvolveu como prevista inicialmente. A partir de entrevista com um informante da área de Licenciamento da SUCOM – Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo da Prefeitura Municipal de Salvador –, verificou-se que não consta nos registros municipais nenhum empreendimento tido como “condomínio horizontal fechado”. Segundo o informante, na LOUOS de Salvador (Lei de Ordenamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei número 3.377/84) não existe nenhuma figura jurídica que caracterize e regularize esses empreendimentos, ou seja, os denominados condomínios fechados, notoriamente os horizontais, não existem legalmente.

Esses empreendimentos se converteram em um complexo imbróglia jurídico. Por ora, é importante considerar que os condomínios horizontais fechados são irregulares na cidade do Salvador e, portanto, a prefeitura municipal não tem nenhum controle sobre a sua existência, uma vez que, sendo licenciados como parcelamentos urbanísticos do solo, eles se fecham posteriormente por conta própria e, na maioria dos casos, sem autorização da prefeitura. Assim também ocorrem com os empreendimentos produzidos pelo INOCOOP.

Após a constatação desse fato, parte da proposta metodológica inicial se revelou inviável devido à impossibilidade de se realizar um mapeamento quantitativo dentro dos limites da produção deste trabalho.

Etapa I: Mapeamento Qualitativo dos Condomínios Fechados na RMS

Isto levou a uma redefinição de metodologia e o levantamento inicial dos condomínios fechados na RMS foi realizado de forma qualitativa. A pesquisa foi iniciada com visitas e observações diretas em alguns condomínios, especialmente os mais antigos, que surgiram como conjuntos habitacionais do INOCOOP. Posteriormente, foram realizadas entrevistas exploratórias com moradores mais antigos, síndicos, antigos arquitetos desse instituto e outros informantes qualificados.

Apresentados em detalhes ao longo do trabalho, os resultados desse levantamento indicam que os condomínios fechados da RMS se diferenciam principalmente pelo seu tempo de existência, i.e., o seu contexto de surgimento (se surgem ou não como enclaves fortificados). Dentro desse eixo central, porém, se conforma uma gradação no que se refere às suas características, estrutura e perfil dos moradores em termos de estratificação social¹. Este levantamento norteou o desenvolvimento da pesquisa e a seleção dos condomínios estudados e dos moradores entrevistados.

Etapa II: Pesquisa de Campo nos Condomínios Horizontais Fechados

Partindo deste levantamento, foi possível avançar para a segunda etapa, a pesquisa de campo nos condomínios e as entrevistas com os moradores. Essa etapa, momento central do trabalho, procurou levantar e analisar as características dos condomínios, a percepção dos moradores quanto a esse tipo de moradia, a sociabilidade aí desenvolvida e suas relações com a cidade, procurando responder as questões inicialmente colocadas. É importante salientar que este trabalho estuda os condomínios **horizontais** fechados, visto que foram os primeiros e, por estarem consolidados, permitem uma observação mais precisa acerca dos seus impactos sobre a vida urbana pública e seus tradicionais padrões de sociabilidade.

O procedimento de coleta de dados se fundamentou em observações diretas², entrevistas semi-estruturadas e questionários com moradores e informantes qualificados, com administradores

¹ A concepção de estratificação social utilizada por esta pesquisa leva em consideração a centralidade do trabalho na vida social e o papel fundamental que desempenha na condição e localização dos grupos na estrutura social. O trabalho condiciona o acesso a recursos e poder, a construção da identidade social, assim como o estilo de vida, de modo que se constitui como um elemento fundamental no modo de ser e estar no mundo dos indivíduos e grupos. Em termos empírico-operacionais, a segregação é analisada a partir de um sistema de categorias sócio-ocupacionais hierarquizadas utilizadas pelo Observatório das Metrópoles. Segundo CARVALHO; GORDILHO-SOUZA; PEREIRA (2004, p. 285), “o primeiro recorte para a construção dessas categorias foi a divisão clássica entre os detentores e os despossuídos de capital. A partir daí foram feitos sucessivos cortes entre o grande capital e o pequeno capital; entre o trabalho manual e não manual, formal e informal e entre setores econômicos (secundário e terciário, moderno e tradicional)”. Quando fala de camadas médias e altas, este trabalho faz referência principalmente às categorias sócio-ocupacionais *superiores* (grandes empresários, dirigentes do setor público, do setor privado e profissionais de nível superior) e *médio-superiores* (ocupações intelectuais). Em menor medida, faz referência às categorias *médias* (onde se misturam profissionais de nível superior e pequenos empregadores, trabalhadores em ocupações técnicas, de supervisão, de escritório, médias de educação, saúde e similares). Por sua vez, quando contrapõe esses estratos às camadas populares, faz referência aos trabalhadores manuais, prestadores de serviços não qualificados, trabalhadores domésticos, ambulantes, entre outras atividades.

² As observações diretas foram realizadas em diversos condomínios e em diferentes dias da semana, incluindo os finais de semana. Dessa forma, foi possível fazer observações sobre algumas rotinas, em especial quanto ao

dos condomínios e corretores de imóveis. A pesquisa não teve um caráter quantitativo. A seleção dos entrevistados teve uma dimensão qualitativa e intencional, definida pelo procedimento conhecido como “bola de neve”, ou seja, através de indicações dos próprios entrevistados. Seu objetivo principal era a de se aprofundar no estudo da temática, desvendando e analisando novas relações. Nesse sentido, por não ser aleatória – fato impossível para o atual estudo devido à impossibilidade do levantamento quantitativo dos condomínios fechados – ela não é representativa em termos estatísticos; logo, não tem nenhum propósito de ser generalizável para o conjunto da população. No entanto, houve um cuidado de buscar o máximo de diversidade e representatividade possível, o que certamente permitiu uma compreensão mais aprofundada dessa realidade, apresentando relações que se configuram como casos possíveis do real.

Os entrevistados foram escolhidos a partir de critérios como o padrão do condomínio em termos do seu surgimento (“condomínio antigo” ou “condomínio recente”); o tempo de moradia do entrevistado no condomínio (morador inicial x morador novo³); e a geração a que pertence (adultos x jovens). O elemento central que orientou a seleção da amostra foi o tipo de morador, definido como se pôde observar a partir do contexto em que ele busca o condomínio fechado. Por outro lado, uma vez que a sociabilidade interna e as relações com a cidade têm uma relação muito forte com a geração, foram entrevistados pessoas de diversas idades, jovens, adultos e idosos, mas fundamentalmente chefes de família ou cônjuges e seus filhos e/ou enteados. Embora tenha sido de uma operacionalização um pouco mais complexa, a amostra visou também contemplar, ainda que isto não seja o elemento mais importante, os diferentes níveis sociais dos condomínios fechados e as características existentes dentro desse eixo central, buscando considerar a sua diversidade.

As entrevistas com os moradores foram realizadas a partir de dois instrumentos. Durante a fase exploratória, foram realizadas sete entrevistas aprofundadas com moradores de cinco condomínios fechados. Essas entrevistas utilizaram um roteiro semi-estruturado e permitiram

padrão de sociabilidade desenvolvido. Também foram observados os padrões, procedimentos e equipamentos de segurança dos condomínios.

³ Moradores iniciais são aqueles que moram em condomínios antigos desde o seu surgimento e moradores novos são aqueles que chegaram aos condomínios fechados mais recentemente, já em outro contexto de valorização desse tipo de empreendimento. Os moradores novos foram habitar tanto nos chamados condomínios recentes quanto nos antigos. Os adjetivos referentes aos moradores são definidos mais em função do contexto histórico e do significado do condomínio do que do seu tempo cronológico. Assim, foram escolhidos termos diferentes para que não houvesse confusões: antigo x recentes para os condomínios e iniciais x novos para os moradores.

uma primeira incursão nessa realidade social. Os relatos colhidos serão utilizados ao longo da exposição. Posteriormente, com uma compreensão mais aprofundada do campo, a pesquisa central foi realizada a partir da aplicação de questionários⁴ em uma amostra qualitativa formada por 30 moradores, de 16 condomínios fechados de Salvador e Lauro de Freitas. O número de entrevistas foi definido pelo ponto de saturação da amostra. Segue abaixo uma análise da composição social dos entrevistados.

A amostra qualitativa foi composta por 13 mulheres e 17 homens. Em termos de geração, os 30 entrevistados foram formados por cinco jovens, de 18 a 24 anos; 21 adultos, de 25 a 64 anos; e três idosos, de mais do que 65 anos. Em termos raciais, apenas três entrevistados se declararam negros; 11 se declararam pardos; 13 se declararam brancos e os outros três se consideraram mestiços.

Em termos ocupacionais, destacam-se os profissionais autônomos e assalariados de nível superior. Quinze entre os trinta entrevistados se incluem nessa categoria, ou seja, metade dos entrevistados são advogados, arquitetos, corretores, engenheiros, jornalistas, psicólogos, publicitários, médicos, entre outros. Quatro entrevistados são comerciantes e empresários. Entre os demais, se destacam quatro professores, e quatro estudantes, notoriamente entre os jovens. A maioria dos entrevistados possui ensino superior completo ou pós-graduação; um terço deles possui ensino médio completo e apenas dois possuíam ensino médio incompleto (um deles ainda é estudante).

Essas características ocupacionais e de escolaridade se refletem no nível de renda domiciliar dos entrevistados: 46,7% deles, a sua maioria, possuíam renda domiciliar de 15 a 20 salários mínimos e 13,4% tinham renda de mais do que 20 salários mínimos; 20% dos entrevistados tinham renda domiciliar entre 10 e 15 salários mínimos e apenas 10% tinham renda ainda menor. Em geral, as rendas se encontram em um nível que poderia ser denominado de médio-

⁴ Os questionários contêm questões fechadas e abertas e foram elaborados a partir da consideração dos aspectos cognitivos da metodologia de survey (FOWLER, 1995; SUDMAN, BRADBUM; SCHWARZ, 1996). Segundo essa perspectiva, o elemento fundamental na construção de um questionário ou de um instrumento de entrevista é o compartilhamento de significado entre o entrevistador e o entrevistado. Nesse sentido, deve ser dada ênfase aos aspectos cognitivos do instrumento, de modo que sejam evitados possíveis “efeitos nas respostas” causados pela influência do contexto social e político mais amplo, o formato das questões, as escalas de respostas, os termos utilizados, a sequência das perguntas, entre outros elementos (SUDMAN, BRADBUM; SCHWARZ, 1996). O questionário elaborado levou em consideração as regras sugeridas por Fowler (1995), incluindo a aplicação de um pré-teste, a utilização de perguntas cognitivas (que buscam testar o compartilhamento de significados) e de “probes”, perguntas curtas que têm por objetivo estimular o entrevistado a dar ou esclarecer suas opiniões.

alto, em especial quando comparados à renda da média dos moradores de Salvador. Embora muitos dos condomínios estudados tenham se elitizado a um ponto de algumas casas custarem mais de R\$ 1 milhão, não foi possível entrevistar nenhum desses moradores “milionários”. Em alguns momentos da pesquisa foi difícil encontrar moradores disponíveis para serem entrevistados, especialmente nos condomínios mais elitizados. Essa é uma dificuldade já conhecida nas ciências sociais, uma vez que os muito ricos são em geral “inacessíveis” para a sociedade (e principalmente para os pesquisadores) e as camadas médias acabam se conformando em “ricos visíveis”, conforme expressão de Ângela Borges.

No que concerne ao tempo de moradia nos condomínios, dos 30 questionários aplicados, cinco foram aplicados com moradores iniciais e 25 com moradores novos. Dos moradores iniciais, 3 são filhos(as)/enteados(as), i.e., cresceram nesses condomínios, e 2 são chefes de família ou cônjuge. Dos 25 moradores novos, 7 são filhos(as)/enteados(as) e 18 são chefes de família ou cônjuges.

A ênfase nas entrevistas com moradores novos foi motivada pelo fato de que, das sete entrevistas aprofundadas, seis terem sido realizadas com moradores iniciais, de modo que se percebeu certa saturação da amostra de moradores iniciais assim que os questionários começaram a ser aplicados. Não houve, dessa forma, a necessidade de se ampliar o número de entrevistas com esses moradores. Por outro lado, dentro do universo de moradores de condomínios fechados, a proporção de moradores iniciais é pequena, uma vez que a ampliação do número de moradores novos, proporcionada pela proliferação de condomínios fechados, implica numa diminuição percentual contínua daquelas pessoas que se mudaram para os antigos conjuntos habitacionais e loteamentos quando eles ainda não eram condomínios fechados.

Embora a amostra não tenha sido aleatória, o que não permite fazer uma generalização mais estrita dos dados, é possível afirmar que ela representa a realidade típica dos condomínios fechados. Considerando a barreira de renda necessária para se comprar uma casa em tais condomínios, mesmo aquelas de menor preço, e conhecendo a realidade social da região metropolitana de Salvador, analisada na sua composição social mais recente pela equipe do Observatório das Metrôpoles (CARVALHO; PEREIRA, 2008), é possível dizer que os entrevistados se enquadram no padrão das camadas médias e altas dessa região: possuem um alto nível de escolaridade, são brancos em sua maioria (embora, dada a composição étnica da

cidade do Salvador, existam também muitos pardos), são principalmente trabalhadores intelectuais (profissionais autônomos, empregados de alto nível, estatutários ou professores de nível superior) ou grandes empregadores e dirigentes (dirigentes do setor público e do setor privado) e auferem rendas superiores a quinze salários mínimos e, muitas vezes, superiores a 20 salários mínimos (padrão considerado para caracterizar as camadas de renda superior).

A estrutura da dissertação

Além desta introdução e das considerações finais, esta dissertação está estruturada em quatro capítulos. No próximo capítulo, ela discute a segregação sócio-espacial como uma das características importantes das cidades, dando relevo à díade analítica que, na concepção aqui defendida, marca os diversos contextos citadinos: a relação entre heterogeneidade social e as diversas formas de dominação. A partir desse eixo, são estudadas as características de alguns contextos históricos, o nascimento do fenômeno urbano, o processo de urbanização dos países latinoamericanos, em especial o Brasil, e as recentes transformações econômicas, sociais e urbanas nas grandes metrópoles, destacando a emergência dos enclaves fortificados.

O segundo capítulo discute as características desses enclaves, em especial as dos condomínios fechados, analisando seus determinantes sociais, as motivações associadas à sua escolha e os seus efeitos sobre a vida urbana pública.

O terceiro capítulo se debruça sobre a realidade da Região Metropolitana de Salvador, analisando seus padrões de segregação sócio-espacial, culminando com uma discussão sobre a emergência, características e razões de valorização dos empreendimentos que posteriormente deram origem aos primeiros condomínios fechados da RMS.

O quarto capítulo discute a proliferação de condomínios fechados ocorrida a partir da década de 1990 na RMS, analisando a atuação do mercado imobiliário, a incapacidade de regulação do Estado, as atuais razões de valorização desses empreendimentos, as relações de sociabilidade existentes atualmente nesses condomínios, assim como as percepções dos entrevistados sobre a cidade e seus espaços públicos.

Concluindo o trabalho, as considerações finais procuram sintetizar os achados da pesquisa, dialogando com as hipóteses construídas, buscando dar contribuições às interpretações desse novo padrão de segregação sócio-espacial.

CAPÍTULO 1

O FENÔMENO URBANO E AS TRANSFORMAÇÕES NAS CIDADES CONTEMPORÂNEAS

1.1 Segregação sócio-espacial: uma característica importante das cidades

A discussão sobre os condomínios fechados remete à questão da segregação sócio-espacial e, portanto, ao estudo das desigualdades sociais em uma perspectiva territorializada e da relação entre espaço físico e espaço social. Segundo BOURDIEU (1999), o espaço físico se conforma enquanto espaço social reificado. Nessa perspectiva, ele é compreendido como o substrato onde as características das relações sociais se expressam e se materializam, e onde, freqüentemente, essas relações são naturalizadas. O espaço físico, entretanto, não pode ser interpretado apenas como um simples epifenômeno do espaço social, visto que esses dois elementos mantêm entre si uma relação dialética. Ao mesmo tempo em que ele é condicionado pelas características sociais, também se expressa enquanto um elemento subjacente, ontológico e fundador da sociedade, pois toda e qualquer relação social se dá no tempo e no *espaço*. Esta relação dialética se dá em torno da perspectiva de que o espaço social é indutor das características espaciais e o espaço físico, mais do que simplesmente induzido, se conforma também como um protagonista das relações sociais. Nas suas análises das metrópoles contemporâneas, SOUZA (2008) tem discutido em torno da perspectiva que chamou de “sociopolítica-espacial”, analisando a importância do espaço físico na conformação das relações sociais e políticas. Seguindo essa trilha, este trabalho estuda o fenômeno da segregação sócio-espacial e as tendências contemporâneas de apartação e isolamento social, através da análise dos condomínios fechados; uma nova e extremada forma de manifestação daquele fenômeno.

A segregação sócio-espacial tem sido tratada principalmente como um fenômeno urbano, pois ela é uma característica importante das cidades (CALDEIRA, 2000). Segundo CARVALHO; PEREIRA (2006), por espelhar as diferenças econômicas, étnicas, sociais e culturais no território, e sendo uma das principais características das cidades contemporâneas, a segregação é objeto de preocupação de cientistas sociais e urbanistas desde a primeira metade do século XX.

O conceito de segregação envolve uma análise das desigualdades intra-urbanas, porém, segundo KAZTMAN (2001), tem significado distinto de termos como diferenciação e segmentação. Para o autor,

O primeiro termo [diferenciação] simplesmente designa diferenças nos atributos de duas ou mais categorias sociais. O segundo [segmentação] agrega uma referência à existência de barreiras para a passagem de uma categoria à outra. O terceiro [segregação] agrega aos dois anteriores uma referência à vontade dos membros de uma ou de outra categoria de manter ou elevar as barreiras que as separam entre si. (KAZTMAN, 2001, p.5, livre tradução do autor)

Segregação é, em seu sentido mais genérico, uma diferença de atributos entre dois ou mais grupos sociais, que impõe barreiras à passagem de hierarquia. Ela tende a se manter devido à vontade dos membros de um ou dos vários grupos envolvidos através de ações diretas ou via esferas de influência. *Segregação espacial* é, então, uma desigualdade de apropriação do território que gera a separação entre os diversos grupos da estrutura social no espaço urbano, conformando relações de poder e dominação. Associa, portanto, atributos geográficos e sociais, relacionando desigualdades espaciais (a separação dos grupos no espaço físico) e sociais (que geram e reproduzem desigualdades de apropriação do solo urbano).

As desigualdades sócio-espaciais podem ser estudadas a partir de diferentes clivagens, analisando diversos atributos específicos, entre eles, raça/etnia, renda, escolaridade, categorias sócio-ocupacionais, entre outros, a depender de quais tipos de fenômenos e causas de segregação pretende-se trabalhar. Os primeiros trabalhos que tratavam desse fenômeno foram produzidos pela Escola de Chicago e focavam sua abordagem na segregação étnica/racial dos negros e minorias. Posteriormente, na França, os estudos privilegiaram as desigualdades entre categorias sócio-ocupacionais, compreendendo o fenômeno como uma consequência da dinâmica do mercado de trabalho e dando uma maior ênfase à questão de classe social. Nos países da América Latina, entre eles o Brasil, as análises também se fundamentam numa perspectiva de estratificação, abordada através da dimensão da renda e das categorias sócio-ocupacionais, compreendendo que a segmentação do mercado de trabalho, a dinâmica do mercado de terras, e a agência do Estado são os fatores mais intervenientes na conformação do referido fenômeno.

A análise do fenômeno da segregação sócio-espacial coloca em cena uma dialética baseada na relação contraditória entre *heterogeneidade social*, elemento marcante da aglomeração dos

homens no espaço urbano, e as *relações de dominação*, compreendendo as relações sociais travadas pelos diversos grupos no espaço citadino e analisando suas localizações espaciais, suas características, seus encontros nos espaços públicos, suas interações e relações de sociabilidade. As diversas realidades sociais produzidas pelos variados períodos históricos foram marcadas por diferentes arranjos, relações específicas entre sua diversidade e suas contradições, que dependiam não apenas da dinâmica urbana, mas de processos econômicos e culturais, onde as desigualdades sociais e a cultura política tinham peso relevante. Essa é uma dialética fundamental para a compreensão do fenômeno urbano em seus diversos contextos históricos.

1.2 O fenômeno urbano

Não é de hoje que as ciências sociais voltaram seu olhar para a compreensão de uma das características mais marcantes da experiência social moderna, “a concentração [do homem] em aglomerados gigantescos [...] de onde irradiam as idéias e práticas que chamamos de civilização” (WIRTH, 1978, p. 90). O “fenômeno urbano” e a cidade conformam uma determinada forma de associação humana e promovem transformações no modo de vida típicos das sociedades rurais, reconstróem solidariedades, formas de controle e engendram novos tipos de relacionamentos sociais.

Autores clássicos, como Max Weber (1979), Georg Simmel (1979) e Louis With (1979), buscaram analisar as características dessa realidade nascente, discutindo as experiências européias e americanas. Frisando a diversificação, a especialização e a individualização, descreveram a cidade como o espaço por excelência da heterogeneidade social; lócus do encontro fortuito e espontâneo entre diversos estratos (liberados das rígidas amarras das castas das sociedades pré-industriais), da tolerância e da construção do cosmopolitismo.

Segundo WEBER (1979), a cidade se conforma como uma centralidade que pode ser definida de acordo com diversos atributos; a cidade econômica, espaço do mercado e das trocas, formada pelos produtores, consumidores ou comerciantes e a cidade político-administrativa, uma categoria especial de fortaleza e guarnição. No entanto, nem todas essas categorias de cidade constituem uma “comunidade urbana”, fenômeno extenso existente unicamente no ocidente. A comunidade urbana surge apenas em centralidades industriais-mercantis que

agregam os seguintes elementos: a) fortaleza; b) mercado; c) tribunal próprio e direito ao menos parcialmente próprio; d) caráter de associação e, unido a isso; e) uma autonomia relativa e uma administração escolhida em alguma medida pela participação (WEBER, 1979, p. 82). Weber, portanto, dá ênfase a uma experiência política da cidade, definindo a comunidade urbana a partir da associação entre seus membros e sua participação na vida pública.

WIRTH (1979, p. 97), reconhecendo as influências que a cidade exerce sobre a vida do homem e preocupado em “descobrir as formas de ação e organização social que emergem em grupos compactos, relativamente permanentes, de grande número de indivíduos heterogêneos”, procura definir sociologicamente a cidade fundamentada em três elementos básicos: a) o tamanho do agregado populacional; b) a densidade; c) a heterogeneidade.

Em primeiro lugar, a vida urbana se diferencia da vida rural pelo tamanho do agregado populacional. Quanto maior for o número de indivíduos participando de uma mesma realidade social, maior é a tendência para a sua diferenciação potencial. A diversidade dos tipos sociais e das interações impede que todos os membros da comunidade se conheçam. As identidades ficam mais fluídas e, se de um lado, conforme salienta SIMMEL (1979), isso permite maior liberdade individual na medida em que o controle personalizado diminui, por outro as relações ficam mais impessoais, mediatizadas por tipos sociais, funções e papéis. A cidade se caracteriza mais por contatos secundários do que primários; em geral eles são superficiais, transitórios e segmentários (WIRTH, 1979, SIMMEL, 1979).

Emerge o que este último autor denomina de atitude *blasé*, uma atitude de indiferença gerada pela diversidade de estímulos mentais trazidos pela vivência em um espaço plural. O comportamento do cidadão se reveste de uma reserva quanto aos outros, “não apenas uma indiferença, [...] é uma leve aversão, uma estranheza e repulsão mútuas, que redundarão em ódio e luta no momento de um contato mais próximo [...]” (SIMMEL, id., p. 17). A vida nas grandes cidades criou uma relação ambígua entre proximidade corporal e distância espiritual, marcada, de um lado, por um contexto potencialmente libertador, mas ao mesmo tempo castrador da subjetividade. O indivíduo se torna ponto privilegiado dos círculos sociais e a ampliação das suas redes de relações o transforma em pólo de tensões e associações (FRUGÓLI JR., 2007).

A densidade, em segundo lugar, afirma WIRTH, amplia a diferenciação e a especialização. Amplia-se a complexidade da estrutura social. O reconhecimento visual das diversidades traz para a cena pública os contrastes “entre o esplendor e miséria, entre riqueza e pobreza, inteligência e ignorância, ordem e caos” (WIRTH, id., p. 103). A cidade se conforma enquanto um “mosaico de mundos sociais” (Ibid., p. 103) e tende a produzir perspectivas relativistas e um senso de tolerância das diferenças.

Por fim, e como corolário das outras, a heterogeneidade é um dos elementos centrais da vida urbana.

A cidade tem sido, dessa forma, o cadinho das raças, dos povos e das culturas e o mais favorável campo de criação de novos híbridos biológicos e culturais. Ela não só tolerou como recompensou diferenças individuais. Reuniu povos dos confins da terra porque eles são diferentes e, por isso, úteis uns aos outros e não porque sejam homogêneos e de mesma utilidade. (WIRTH, 1979, p. 98).

Segundo o autor, a existência de variados tipos sociais, ao diferenciar a estrutura social e quebrar a rigidez das castas, contribuiu para a sofisticação e o cosmopolitismo. Para SIMMEL (1979), contudo, contribuiu também para a derpersonalização, pois a proximidade física esbarra na distância mental, de modo que “uma pessoa em nenhum lugar se sente tão solitária e perdida quanto na multidão metropolitana” (SIMMEL, id., p. 20). O autor retoma também a alegoria do estrangeiro ou estranho, sintetizando uma interação calcada na proximidade e na distância. Nesse aspecto, a sociabilidade entre os diversos grupos sociais pode ser interpretada pela díade que representa a construção de pontes e fronteiras, que aproximam e que separam.

Nesse sentido, é possível dizer que a sociabilidade se configura como

[...] um tipo ideal entendido como o “social puro”, forma lúdica arquetípica de toda socialização humana, sem quaisquer propósitos, interesses ou objetivos que a interação em si mesma, vivida em espécies de jogos, nos quais uma das regras implícitas seria atuar como se todos fossem iguais. (FRÚGOLI JR., 2007, p. 9)

As formas de sociabilidade em Simmel, segundo FRÚGOLI JR. (2007), podem representar as possibilidades de construção temporária de relações entre estranhos e indivíduos de condições distintas, na qual a interação em si constituiria o elemento mais importante, marcada pela suspensão momentânea de posições sociais, i.e., “interclassista”; como podem também representar a formação apenas em círculos “intraclassistas”, no interior de segmentos homogêneos, na medida em que seria insuportável quando vivida com membros de classes

distintas, pois necessitaria do compartilhamento de significados, valores, práticas e estilos de vida.

Voltando o olhar para a sociabilidade pautada na diversidade, MONGIN (2009) destaca que o espaço público é o elemento central da experiência urbana moderna. Se a impessoalidade e o anonimato são a sua porção inicial, é a sua vivência que suprime o retraimento solitário de uma *vita contemplativa* e permite que as pessoas se exponham e se revelem, que vejam e sejam vistas. A condição urbana é a da *vita activa*, uma experiência pautada na *praxis*, na vivência física de

um espaço público onde corpos se expõem e onde se pode inventar uma vida política pelo viés da deliberação, das liberdades e da reivindicação igualitária. [...] da participação, da igualdade e do conflito. (MONGIN, 2009, p. 29-30-36).

A linguagem da experiência urbana é da vivência da pluralidade. A cena urbana, portanto, tece um vínculo entre o público e o privado, um emaranhado que se fez por muito tempo em benefício do público. Segundo o autor, a cidade como exteriorização pública, espaço da ação coletiva e da política se conforma não como uma idealização, “uma idade do ouro da cidade” (ibid., p. 38) em suas palavras, mas como um tipo-ideal que faz sentido no quadro da história das cidades; a cidade como um local que dá origem a relações específicas, no qual a experiência urbana ganha sentido e gera “[...] um movimento sempre reiterado porque impede de se fechar numa origem ou de se esconder por trás de uma cerca” (ibid., p. 39).

Segundo DUHAU (2001), a cidade como um fenômeno, em especial a grande metrópole que se manifesta já no século XIX, foi interpretada como a consumação do ideal moderno. Como forma urbana e realidade social cosmopolita, desenvolveu uma ativa vida pública fundamentada em dois elementos, a abertura dos espaços e uma cultura cívica. As práticas eram desenvolvidas em espaços abertos a todos, através dos quais se tomava consciência das novidades e se participava dos acontecimentos e manifestações de interesse geral. Os encontros e a sociabilidade se conformavam nas calçadas destinadas ao uso dos pedestres, nas praças e parques, nos passeios e avenidas, entre outros locais que permitiam acesso fluído e a todos. Para além dos espaços físicos, por assim dizer, a vida pública se configurou baseada na institucionalização de regras cívicas e de urbanidade, que estabeleceram condutas apropriadas aos espaços públicos.

A cidade nascente, representada por este tipo-ideal, portanto, carregava consigo uma série de características importantes como a heterogeneidade, a sociabilidade, ainda que entre a proximidade e a distância, o espaço público e a participação na comunidade política, que engendraram uma sociedade bastante plural marcada por determinados padrões de interação. Seguindo essa trilha, geógrafos contemporâneos como GOMES (2006) e MONT-MÓR (2006) chamam a atenção para o fato de alguns dos conceitos centrais da sociedade moderna derivarem da idéia de cidade, tanto em sua forma espacial quanto social. Ao analisar a condição urbana a partir da perspectiva que chamou de geopolítica, resgatando contribuições de Hannah Arendt e Jürgen Habermas, GOMES (2006) destaca a importância dos salões mundanos, dos cafés, clubes, associações, tavernas, etc., ou seja, dos espaços públicos, locais de encontros e reuniões de maneira geral para a constituição das cidades (do cidadão, da cidadania e da democracia) modernas. A cidade consolidou, portanto, a *civitas* e a *res publica* (DUHAU, 2001, p. 41).

No entanto, as mesmas cidades que contribuíram para a constituição de conceitos como cidadão e cidadania sempre foram vazadas por relações de poder, cuja não consideração e análise levariam a uma idealização de processos que foram marcados por relações de dominação e desigualdades de diversos tipos. Engendram-se contradições bastante exacerbadas entre a heterogeneidade, os direitos de cidadania, a tolerância e o cosmopolitismo, de um lado, e as relações de dominação, em especial de classe e étnicos (principalmente nas cidades americanas), de outro. Assim, as cidades sempre se caracterizaram também por certos padrões de segregação social e espacial.

Em um libelo acerca da questão urbana, ENGELS (1985), em “A situação da classe trabalhadora na Inglaterra”, destaca as precárias condições de vida dos operários nas grandes cidades do Reino Unido, no que concerne ao salário, habitação, vestuário e alimentação. Dando uma ênfase importante à questão da moradia, esse trabalho se tornou um dos grandes clássicos dos estudos urbanos, pois, além de demonstrar a indigna condição de vida dos assalariados concentrados nas cidades, que cresceram sob influência direta do capitalismo industrial, contribuiu para se perceber como esse sistema econômico começou a explorar a terra e a moradia como uma forma de mercadoria, embora nesse contexto histórico ainda não tivesse se consolidado um verdadeiro mercado imobiliário e o lucro estivesse ainda fundamentado na renda fundiária, ou seja, não fosse (ainda) propriamente capitalista.

O que interessa notar é que Engels associa o problema da moradia às características da formação social capitalista e analisa o crescimento dos bairros operários, “de má reputação”, como ele se refere ironicamente à representação social burguesa da época, como decorrente da exploração produzida por esse sistema econômico: a expropriação dos meios de produção que produziu o proletariado e os empurrou em direção às grandes cidades, onde se concentrou um enorme exército industrial de reserva, que contribuiu para o rebaixamento do valor da força de trabalho e para a conseqüente precarização das condições de vida dos operários. No que se refere ao espaço urbano propriamente dito, Engels descreve a segregação sócio-espacial nas cidades do Reino Unido e a indigna condição das moradias, conforme o revelador trecho abaixo:

É impossível imaginar o desordenado amontoado das casas, literalmente empilhadas umas sobre as outras, verdadeiro desafio a qualquer arquitetura racional. [...] À esquerda e à direita, um grande número de passagens cobertas conduzem da rua principal aos numerosos pátios e, assim que aí penetramos, ficamos rodeados por uma sujeira e uma sordidez repugnantes, sem comparação com nada que eu conheça [...] Num desses pátios, precisamente na entrada, na extremidade do corredor coberto, há banheiros sem portas, e tão sujos que os habitantes para entrarem ou saírem do pátio têm de atravessar um charco de urina pestilenta e de excrementos que rodeia esses locais [...]; em baixo, nas margens do curso de água, há várias fábricas de curtumes que empesteiaram toda a região com o fedor que emana da decomposição das matérias orgânicas. (ENGELS, 1985, p. 61)

Para Engels, portanto, as grandes cidades são *locus* da produção (e por corolário da exploração) capitalista, conforme reflexão que se segue:

Disto resulta também que a guerra social, a guerra de todos contra todos, é aqui [nas grandes cidades] declarada abertamente. [...] cada um explora o próximo, e o resultado é que o forte pisa o fraco e que o pequeno número de fortes, quer dizer, os capitalistas, se apropriam de **tudo**, enquanto que ao grande número de fracos, aos pobres, não lhes resta senão a própria vida, e nada mais. [...]

Dado que o capital, a propriedade direta ou indireta das subsistências e dos meios de produção é a arma com que se luta nesta guerra social, é claro como a luz que o pobre suporta todas as desvantagens de tal situação; ninguém se preocupa com ele. Lançado neste turbilhão caótico, tem que se debater como puder. Se tem a felicidade de encontrar trabalho, quer dizer, se a burguesia lhe faz o favor de se enriquecer à sua custa, espera-o um salário que mal chega para o manter vivo; se não encontrar trabalho, pode roubar se não temer a polícia; ou ainda morrer de fome, caso em que a polícia velará para que morra de forma tranqüila, e nem um pouco chocante para a burguesia. (ENGELS, 1985, p. 36-37, grifo original)

Voltando o olhar para outros contextos, é possível dizer que o fenômeno urbano possui diversificadas características em outras realidades sociais. Nos países latino-americanos, em especial o Brasil, dada às idiosincrasias da sua formação econômica e social, o fenômeno urbano possui características próprias e modos particulares de relacionamento entre a heterogeneidade social típica das cidades modernas e suas também típicas relações de

dominação, em especial no que se refere à conformação de um capitalismo periférico. Nesses países o fenômeno urbano surgiu de um processo que teve como principais características a sua velocidade, extensão e profundidade. A urbanização foi acompanhada e influenciada pela industrialização que se acelerava através da política do desenvolvimentismo. A estratégia de substituição das importações adotada pelos governos favoreceu diversas transformações na estrutura produtiva e demográfica no campo e nas cidades. Durante muito tempo, a urbanização foi alimentada em termos demográficos por altas taxas de crescimento vegetativo e durante todo o processo por grandes fluxos de migração rural-urbana. A população nas cidades cresceu rapidamente e hoje a sua maior parte vive nesses centros.

As grandes cidades se tornaram os principais espaços de trabalho e consumo dos diversos setores e grupos sociais e, durante cerca de 30 anos, do pós-segunda guerra até a década de 1970, se constituíram enquanto centros geradores de oportunidades, onde uma significativa parcela da população teve possibilidade de trabalhar, consumir e almejar melhores condições de vida através da existência de oportunidades reais de ascensão social. Mas esse processo, desde os seus primórdios, foi parcial e seletivo e esteve associado a altos índices de vulnerabilidade social, configurando o que DÍAZ (2005) denominou de “urbanização da pobreza”.

No Brasil, o crescimento da indústria favoreceu a atração de grandes levas de imigrantes para os centros industriais. As transformações ocorridas na zona rural, como a emergência de crises em algumas áreas e a modernização da produção (que liberou mão-de-obra) em outras, também estimularam a migração rural-urbana. No período áureo, por assim dizer, da substituição de importações, boa parte dos trabalhadores foi incorporada às relações produtivas e ao padrão de assalariamento. Foi nesse período também que se constituiu um mercado nacional unificado, porém segmentado pela divisão regional do trabalho. As transformações da economia nacional produziram uma grande diferenciação da estrutura social urbana. Enquanto se conformava um padrão de emprego assalariado e protegido, principalmente na indústria, se expandiam também múltiplas formas de trabalhos instáveis e precários, nos quais a remuneração era baixíssima. Se houve, de fato, uma dinâmica integradora fundamentada na esperança e na crença no trabalho como forma de mobilidade social, o processo de desenvolvimento brasileiro gerou também uma grande segmentação do mercado de trabalho, ocasionando uma ampla desigualdade de distribuição de renda.

Associado a esses processos, também se forma um amplo mercado consumidor. A população urbana foi integrada simbolicamente a uma sociedade de consumo, que representou a possibilidade de sua participação nos novos circuitos e códigos, se integrando a um ideal de modernidade.

Segundo FARIA (1991), apesar da sua maior complexidade, é possível descrever a estrutura social produzida no Brasil em três grandes segmentos. Desenvolveu-se uma camada alta bastante rica, associada aos capitais internacionais e poderosa econômica e politicamente. Produziu-se também uma camada média diversificada em inúmeros segmentos, que compartilhavam, em geral, a luta incessante para manutenção do seu padrão de vida. Por fim, a camada trabalhadora, boa parte dela incorporada às relações produtivas e ao padrão de assalariamento. A outra parte, porém, ainda que não fosse maioria, conformava uma extensa massa sobrando que reunia trabalhadores precários, informais, subempregados e desempregados, moradores das periferias das grandes cidades que viviam em situações bastante insatisfatórias e vulneráveis de vida.

A urbanização brasileira produziu, portanto, uma sociedade urbano-industrial complexa, de consumo, pobre, heterogênea e desigual (FARIA, 1991). Ainda que tenha havido durante muitos anos um significativo crescimento do assalariamento no Brasil, ele não impediu que uma importante parcela dos trabalhadores ficasse de fora das relações assalariadas, conformando um amplo contingente de subempregados que, ainda assim, conseguiam participar do mercado de trabalho e de consumo brasileiro mesmo que “[...] expostos às incertezas de um mercado de trabalho dinâmico e instável, cujo funcionamento alimentou e se *alimentou* da existência desse ‘exército ativo de reserva’ (FARIA, 1991, p. 105, grifos originais)”.

A concentração maciça e rápida da população nos grandes centros urbanos fez aumentar também a pressão sobre os bens e equipamentos públicos de uso coletivo. Nessa fase, o Estado aumentou a oferta desses serviços, ainda que, muitas vezes, sem garantir a sua qualidade, o seu funcionamento regular, pautando-se a partir dos interesses do mercado urbano-construtor (KOWARICK, 1979). Contudo, a expansão desse tipo de serviço se pautou em desigualdades regionais e locais. Dentro da mesma cidade, nem todos os espaços foram contemplados pela presença do Estado e das suas políticas públicas. Em geral, os melhores serviços tenderam a se concentrar nas áreas centrais das grandes cidades brasileiras,

geralmente habitadas pelas camadas médias e altas. Enquanto isso, as camadas populares que iam se acumulando nas periferias passavam por dificuldades, privações e por um déficit de cidadania em termos de ausência ou perdas de direitos civis, sociais e econômicos (KOWARICK, 2002).

Considerando essas características, alguns autores tendem a definir o crescimento das cidades brasileiras por um modelo denominado de padrão periférico (CALDEIRA, 2000) ou a caracterizá-lo como uma “urbanização por expansão de periferias” (TELLES; CABANES, 2006). Esse modelo teórico caracteriza a divisão social do espaço de uma cidade onde a população de mais alta renda tende a se agregar no centro ou em um vetor específico e valorizado da cidade, enquanto que a população de mais baixa renda tende a se concentrar nas bordas da cidade construída, nas suas periferias.

O incremento da população urbana ocorrido entre as décadas de 1940 e 1970 impactou sobre um tecido urbano no qual a divisão entre ricos e pobres no seio da cidade era marcada pelo tipo de habitação e não necessariamente por uma grande separação espacial entre as classes, como salienta CALDEIRA (2000) sobre a realidade de São Paulo. Mesmo com as primeiras intervenções de cunho higienista, decorrente dos primeiros problemas sanitários ocorridos no início do século XX, as camadas populares continuaram se concentrando no centro histórico, ou em áreas contíguas, enquanto as camadas de maior poder aquisitivo começaram a expandir o crescimento da cidade em direção a novos bairros elitizados nas bordas do centro.

Com a ampliação da população urbana, a questão da habitação se tornou um problema social. Desprovido de um salário que pudesse suprir as necessidades de reprodução da sua força de trabalho (KOWARICK, 1979), incluindo-se entre elas a questão da habitação, um grande contingente populacional passou a se deslocar cada vez mais para as longínquas periferias desprovidas de infra-estrutura e serviços, onde eram obrigados a construir suas casas. Incapacitados de se constituir enquanto uma “demanda solvável” (GORDILHO-SOUZA, 2008) de imóveis do mercado formal de habitação, sem condições de pagar aluguel, impossibilitados de autoconstruir suas moradias em áreas valorizadas devido aos controles do Estado e sem perspectivas de ser atendida por ele em sua demanda de habitação, a população de baixa renda foi obrigada a se deslocar para os espaços periféricos, seja através do fenômeno das invasões coletivas ou através da compra de terrenos em loteamentos clandestinos ou informais.

Toda a questão do problema habitacional e da vulnerabilidade presentes no Brasil urbano, segundo KOWARICK (1979), deve ser analisada a partir de dois processos. O primeiro se refere às relações de trabalho. A superoferta de mão-de-obra e a possibilidade da sua rotatividade conformaram condições de trabalho que geraram uma “pauperização absoluta ou relativa” (ibid. p. 59) dos trabalhadores brasileiros, pois os salários pagos não eram suficientes para a reprodução global da sua força de trabalho. O segundo processo se refere à “espoliação urbana”, considerada pelo autor como um

[...] somatórios de extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade dos serviços de consumo coletivo que se apresentam socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência e que agudizam ainda mais a dilapidação que se realiza no âmbito das relações de trabalho. (ibid, p. 59)

Nesse sentido, a inexistência de uma série de serviços de consumo coletivo e de elementos fundamentais da reprodução da força de trabalho, como a questão da moradia, fez com a maior parte da classe trabalhadora brasileira tivesse que suprir por ela mesma suas necessidades. A autoconstrução da moradia é um desses exemplos paradigmáticos. O suprimento dessa necessidade básica ficou a cargo dos trabalhadores, contribuindo, assim, para a diminuição ainda maior dos salários, visto que essa necessidade era provida por outros meios, desobrigando os salários do custo de satisfação dessa necessidade. A construção da casa própria demorava anos e a maior parte das famílias que enveredou por essa solução tinha seus orçamentos comprimidos para que uma “sobra” pudesse ser direcionada a este empreendimento. Dessa forma, muitos trabalhadores tiveram que aumentar a sua jornada de trabalho ou a incorporar outros membros da família nas relações de trabalho, em especial os filhos mais jovens. A espoliação urbana, portanto, está estreitamente relacionada à exploração do trabalho, às orientações do Estado – que incorpora infra-estrutura urbana para os interesses do mercado e da minoria da população, reproduzindo ainda mais espoliação – e do desenvolvimento do capitalismo brasileiro.

As características do fenômeno urbano nos países periféricos do sistema capitalista e da modernidade ocidental, portanto, estiveram fundamentadas em uma realidade específica no que concerne à relação entre heterogeneidade social e relações de dominação. No Brasil, por exemplo, a estrutura social também se complexificou ao longo do processo de urbanização e industrialização, trazendo para as cidades diversos grupos sociais e estratos de classe. O

trabalho se constituiu como uma forma de integração, ainda que não para todos, produzindo mobilidade social e sociabilidade entre as classes sociais. A escola pública, durante um certo período, se configurou como um espaço marcado pela heterogeneidade, contribuindo para a constituição de vínculos e capital social. Também os espaços da cidade, seus cinemas de rua, teatros, festas populares, entre outros, conformaram um espaço público onde havia certo grau de mistura social, o que contribuiu, inclusive, para a constituição de movimentos políticos.

É importante considerar que boa parte desse período de urbanização e industrialização foi marcado pelo autoritarismo e pela ditadura militar no Brasil. Se de um lado havia censura e repressão, por outro as grandes cidades brasileiras viram surgir grupos de resistência, movimentos sociais e partidos políticos, a partir do final da década de 1970, que fizeram da década de 1980 um momento ímpar da emergência da cidadania e democracia brasileira. Os movimentos sociais operários, de direitos urbanos, de reforma sanitária, entre outros, estão completamente vinculados à história urbana brasileira. Representaram, inclusive, um momento de contestação às suas características perversas. Esses processos, portanto, não podem ser considerados a despeito de tantos outros que caracterizam as contradições inerentes de uma sociedade urbana periférica, como a superexploração do trabalho, a espoliação urbana e a segregação sócio-espacial, que contribuíram para constituição de uma cidade dividida, segregada entre ricos e pobres, cidadãos e não-cidadãos, ou seja, “cidades distintas para cidadãos diferenciados” (GORDILHO-SOUZA, 2008, p. 406).

No imaginário das classes dominantes latinoamericanas a sua modernidade urbana deveria se inspirar no modelo europeu, buscando produzir espaços públicos que, segundo DUHAU (2001, p. 43), hoje poderiam ser chamados de clássicos; espaços abertos e plurais, onde as distintas classes puderam construir determinados padrões de sociabilidade. No entanto, seu processo de industrialização e de crescimento urbano se configurou de forma completamente diferente dos países europeus. Conforme salientado para o caso do Brasil, a imigração massiva, a expansão industrial, o desenvolvimento de uma classe operária moderna associada a uma massa excluída do mercado capitalista, a espoliação urbana, entre outras características, configuraram uma “modernidade inconclusa⁵” ou periférica (ibid., p. 43), que conseguiu

⁵ Existe um amplo, e já clássico, debate sobre a modernidade nos países latinoamericanos e no Brasil. Sem adentrar nele, uma vez que não é o objetivo desse trabalho, é interessante notar que as diversas perspectivas se diferenciam, em alguma medida, pelo adjetivo que utilizam para designar uma realidade que, embora influenciada pelo desenvolvimento ocidental, europeu e americano, tem suas particularidades. A modernidade aqui tem sido considerada “inconclusa”, “periférica”, etc. Enquanto o primeiro termo dá a ideia de que o

integrar até certo ponto as massas no mercado de trabalho, mas pouco conseguiu em termos de cidadania política e social, conforme também salientou KOWARICK (2002).

Nesse aspecto, segundo DUHAU (ibid.), a realidade atual da metrópole latinoamericana é uma convergência entre as consequências da sua modernidade inconclusa e das novas transformações econômicas, política e sociais, que parecem potencializar as contradições e ausências que herdou daquela. Segundo o autor, as novas práticas urbanas se transformaram em direção a uma crise do espaço público na megacidade contemporânea, conforme discutido a seguir.

1.3 Transformações recentes nas grandes cidades mundiais e latinoamericanas

As transformações ocorridas na economia mundial nas últimas décadas, com a reestruturação produtiva, a globalização e o neoliberalismo tiveram grande repercussão no funcionamento das grandes cidades, em sua estrutura econômica, urbana e social, contribuindo para a emergência de uma nova configuração sócio-espacial.

Essa nova fase de modernização capitalista foi possível graças às novas tecnologias da informação e da comunicação (TIC), que permitem a compressão do espaço-tempo (MATTOS, 2004). A globalização favoreceu a formação de grandes blocos de empresas que se constituíram como verdadeiras redes “transfronteiriças”, financeiras, produtivas e comerciais, que passaram a atuar em diversos mercados simultaneamente. Essas empresas passaram a incorporar e a articular diversos lugares e cidades à economia globalizada. Para SASSEN (1998), as grandes metrópoles mundiais se converteram em um lugar privilegiado nesse novo espaço mundial de acumulação, pois enquanto a produção mundial ia se espalhando em inúmeros lugares, as atividades de coordenação e controle se concentraram ainda mais nas grandes cidades globais.

Segundo VELTZ (1999), as grandes cidades mundiais concentram cada vez mais uma parte considerável da riqueza e do poder, visto que os grandes fluxos econômicos, com as

processo estagnou, como se ele fosse culminar com a construção de características similares às européias, o segundo frisa que as atuais características são típicas, ontológicas, da modernidade aqui desenvolvida, de modo que elas não representariam a não-conclusão, mas a conclusão por excelência.

possibilidades abertas pelas novas tecnologias da informação e da comunicação e a eliminação de barreiras nacionais, passaram a se concentrar em uma rede-arquipélago de grandes pólos. Isso significa que uma polarização econômica está se efetivando em favor de grandes nós da rede produtiva globalizada, representados pelas grandes metrópoles mundiais, ou, para SASSEN (1998), “cidades globais”, conformando o que VELTZ (1999) chamou de economia de arquipélago, pois para esse autor

É a concentração das atividades dinâmicas que explica a metropolização [...] a polarização não resulta de uma migração massiva e homogênea das atividades e pessoas até as grandes cidades, senão de processos muito seletivos (VELTZ, p. 38, 1999).

Notadamente, são as atividades de planejamento, organização e coordenação que tendem a se polarizar nestes grandes nós. As grandes cidades mundiais têm um mercado de condições diferenciadas, i.e., melhores e mais complexos sistemas de comunicação, aeroportos internacionais de primeiro nível, oferta diversificada e eficiente de serviços especializados de ponta, entre outras. Também o seu mercado de trabalho se consolida como algo importante; não apenas a oferta de mão-de-obra barata e qualificada, como também a existência de grandes centros de formação que possam suprir as necessidades de alta qualificação requerida, assim como a existência de um tecido produtivo amplo e diversificado que torne possível a materialização das subcontratações de serviços e trabalho. Permitem, por sua vez, vantagens na organização diferenciada da produção. Para o autor, a polarização é explicada principalmente pelos novos modos de organização das empresas, que se utilizam dos potenciais das grandes cidades para desenvolver atividades modernas e inovadoras, que engendram as principais características dos novos modelos de produção – inovação e diferenciação.

Os sistemas urbanos nacionais e internacionais tenderam a se tornar mais complexos nessa nova fase de acumulação transformando o padrão econômico internacional centro-periferia em outro que se assemelha mais a uma economia de arquipélago, no qual já não mais existe uma dualidade, pelo menos não como antes, e a economia passa a se fundamentar em uma rede global. Várias cidades têm o seu espaço na produção (subordinado ou não), mas os grandes pólos ou as cidades globais tendem a se tornar os grandes nós dessa rede, polarizando as atividades de coordenação, organização e criação.

Discutindo os impactos dessas transformações sobre as metrópoles latinoamericanas, MATTOS (2004, p. 170) analisa uma nova configuração sócio-espacial marcada pela “metropolização expandida ou dilatada”. Embora esse modelo venha se definindo a partir de um processo complexo de continuidade e mudanças em cada cidade, onde o pré-existente condiciona a emergência do novo (que, em muitos casos, já se esboçava no passado), e onde as decisões, instituições e atores nacionais e locais têm um peso relevante, é possível constatar que alguns elementos comuns vêm alterando as feições das metrópoles latinoamericanas e brasileiras.

Destacam-se, entre eles, o decréscimo demográfico e o empobrecimento de antigas áreas centrais, com o deslocamento de áreas tradicionais de negócios e a constituição de novas centralidades, localizadas em um periurbano difuso, de baixa densidade e associado à proliferação de novos artefatos de grande impacto na estruturação do espaço metropolitano, como complexos empresariais, grandes centros de comércio e serviços, resorts, hipermercados e centro de convenções; o abandono pelo Estado de grande parte de suas funções tradicionais de planejamento e gestão, com a transferência das mesmas para atores privados e uma afirmação crescente da lógica do capital imobiliário na produção e reprodução metropolitanas; um crescimento da heterogeneidade das áreas populares e uma acentuação da sua tendência à ocupação das bordas metropolitanas, contribuindo para a pauperização e degradação das condições de sobrevivência dos moradores; a difusão de novos padrões habitacionais e investimentos imobiliários destinados às camadas médias e altas, com a multiplicação de condomínios horizontais e verticais fechados e protegidos, implantados, muitas vezes, em zonas antes populares, mas com uma segmentação agora mais acentuada, que se expressa através de dispositivos explícitos de separação física e simbólica, como cercas, muros e sofisticados aparatos de segurança. (CARVALHO; PEREIRA, 2008; ARANTES; CARVALHO, 2009).

Segundo MATTOS (2010a), a metropolização expandida ou dilatada se conforma como um novo padrão de urbanização, uma mutação de estado que configura uma nova cidade qualitativamente distinta da cidade industrial. Os novos fluxos pautados nas TIC articulam diversos lugares, mediante a constituição de redes de comunicação eletrônica e encontros físicos. A evolução de uma estrutura metropolitana delimitada, compacta e com limites nítidos, típica de fases anteriores da cidade industrial, em direção a macro-regiões, difusas e reticuladas, formadas por nodos de diversas atividades e fundamentadas na mobilidade

comunicacional e automotriz, contribuiu para a “reconfiguração e ampliação do campo metropolitano de externalidades” (ibid., p. 16). Conforma-se um processo de suburbanização, constituindo uma “aglomeração expandida, difusa, descontínua, policêntrica e de dimensão regional” (MATTOSa, 2010, p. 22).

Segundo este autor, os comportamentos locacionais e a auto-organização urbana, que resulta de uma infinidade de decisões e ações dos diversos atores urbanos, ainda que constringidas pelas regulações institucionais, determinam o caráter e a direção dessa metamorfose urbana; em especial, o comportamento das empresas e das famílias. Ele identifica três processos constitutivos das atuais transformações: a) a ampliação do campo metropolitano de externalidades que reduziu o fator distância, devido às TIC e ao aumento da mobilidade; b) a mudança no enfoque da governança urbana, que evoluiu para um modelo empresarialista, reduzindo o controle sobre a produção e reprodução metropolitana, ampliando a liberdade das empresas e famílias na escolha de sua localização no território urbano; c) a ampliação da oferta imobiliária de novas localizações e produtos.

O comportamento das famílias se modificou em alguns aspectos. Em primeiro lugar, na maioria dos países latinoamericanos, segundo MATTOS (2010a), houve um aumento da sua renda média, que ampliou o consumo do solo urbano *per capita*, diminuindo assim a densidade urbana. Ampliou-se também a preferência das famílias (em especial aquelas de média e alta renda) pela moradia unifamiliar com jardim, fato que teve um impacto importante sobre a expansão territorial metropolitana, bem como sobre o aumento da demanda por novas habitações, decorrente das mudanças na estrutura familiar, especificamente a sua tendência para a conformação de núcleos menores. Por fim, a continuidade do crescimento do número de habitantes, ainda que com taxas cada vez menores. O crescimento das áreas suburbanas decorreu tanto das novas localizações das camadas de média e alta renda, quanto dos setores mais pobres, que se viram empurrados para a busca de moradia mais baratas nas bordas metropolitanas pouco estruturadas.

Também tiveram impacto as novas localizações das empresas e dos serviços do terciário. Com a ampliação do campo metropolitano de externalidades, as empresas podem aproveitar dos efeitos das economias de aglomeração não apenas nos centros tradicionais. Dessa forma, tanto as plantas industriais se deslocaram, quanto as suas sedes corporativas. Da mesma forma, também se deslocaram as atividades terciárias, as sedes bancárias e financeiras, centros

comerciais especializados e diversificados, hotéis e cadeias internacionais, restaurantes e shopping centers, que funcionam como base de atividades comerciais e de serviços que representam um amplo conjunto de nós de cadeias globais orientadas ao consumo.

Essa nova realidade surge, segundo MATTOS (2010b, p. 203), na esteira de um amplo processo de “mercantilização do desenvolvimento urbano”. O novo enfoque da gestão urbana, fundamentado na competição e no chamado *city marketing*, ou seja, na busca de atração de capitais externos, amplia a importância (e a liberdade) do investimento imobiliário privado nas transformações metropolitanas. Para o autor, o protagonismo das forças de mercado tem reforçado a vigência de uma lógica estritamente capitalista no desenvolvimento urbano.

Os negócios imobiliários se transformaram em importante espaço de acumulação nesta nova fase do desenvolvimento capitalista e vem sofrendo uma série de transformações. O setor imobiliário atraiu novos investidores institucionais, como bancos e empresas, ampliando e sofisticando suas fontes de fundos, tornando o mercado mais líquido e as transações mais acessíveis, fazendo com que a variação dos seus ciclos se manifeste de forma menos contundente. O setor, que operava em escala nacional, se internacionalizou, impactando sobre suas estratégias, valores e mercado. Por fim, a multiplicação dos meios de financiamento ao consumidor, que agora inclui diversos tipos de empréstimos, fundos imobiliários, entre outros.

Essa nova dinâmica, que engendra a metropolização expandida, segundo MATTOS (2010a), pode ser observada em diversas cidades latinoamericanas; 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, Montevideo, San José de Costa Rica, Porto Alegre e Quito. (Ibid., p. 22).

A demanda das famílias e empresas pelos novos produtos imobiliários está correlacionada ao aumento da importância dos negócios imobiliários no novo espaço mundial de acumulação. Nesse aspecto, as cidades latinoamericanas vêm se configurando como destinos bastante atrativos. Conforme salientou LEFEBVRE (2001) em outro contexto, a cidade cada vez mais se resume a um valor de troca, em detrimento do seu valor de uso. Associado também a uma série de outros elementos, essa dinâmica descrita subjaz a proliferação atual de enclaves

fortificados, que vem caracterizando não apenas as cidades latinoamericanas, mas também as principais cidades mundiais.

CAPÍTULO 2

A EMERGÊNCIA E EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NAS CIDADES CONTEMPORÂNEAS

2.1 A emergência dos enclaves fortificados

2.1.1 Os condomínios fechados

Uma das conseqüências das transformações ocorridas nas grandes metrópoles mundiais é a proliferação do que Tereza Caldeira (2000, p. 211) chamou de *enclaves fortificados*, “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho”. Ainda que cada cidade tenha seu específico contexto econômico, social, político, cultural e institucional, é possível dizer que nos últimos trinta anos tem havido uma proliferação desses empreendimentos em escala mundial.

Os enclaves fortificados – em especial aqueles voltados para a moradia – têm se constituído como uma “nova forma de habitat urbano moderno”, configurando uma “nova questão urbana” (DONZELOT, 1999 apud CAPRON, 2004, p. 98) que se torna um desafio à “ordem espacial, organizacional e institucional que moldou as cidades modernas” (WEBSTER; GLASZE; FRANTZ, 2002, p. 315).

Um dos elementos mais importantes dos enclaves fortificados é ser um espaço defensável (DAVIS, 2009), pautado em uma arquitetura do medo (ELLIN; BLAKELY, 1997 apud BAUMAN, 2009), constituída por elementos físicos e simbólicos que enfatizam a proteção, o fechamento e a segurança. A emergência dos enclaves fortificados está vinculada a um amplo processo que envolve um crescente sentimento de medo e a busca geral de proteção e fortificação, em especial nas grandes cidades. DAVIS (2009, p. 236), analisando a realidade de Los Angeles em livro que se tornou um libelo crítico da “fusão do urbanismo, da arquitetura e do aparato policial num único esforço abrangente de segurança”, adverte para o “efeito fortaleza” que “emerge não como uma inadvertida falha do planejamento, mas como uma estratégia socioespacial deliberada” (Ibid., p. 241).

A arquitetura do medo estaria vinculada ao denominado medo “pós-moderno”, como destaca ELLIN (2003), e utiliza uma série de elementos que vão desde a escala da cidade à escala da própria residência. Na escala citadina, se destacam mecanismos de esvaziamento dos espaços públicos e controle dos grupos sociais menos “desejáveis”. Em Los Angeles, DAVIS (2009, p. 244-245) destaca a existência cada vez maior de “ambientes de ruas sádicos”, “o ‘endurecimento’ consciente da superfície da cidade contra o pobre”. Entre esses mecanismos, ele destaca a construção de bancos de pontos de ônibus em forma de barril, que impede os sem-teto de dormir sobre sua superfície, ou seja, “bancos à prova de vagabundos”; a proliferação de *sprinklers* (regadores automáticos) adotados para que essas pessoas não durmam nos parques e jardins; a construção de áreas cercadas em mercados e restaurantes para proteger seus lixos dos sem-tetos⁶; e uma prática deliberada de manter menos banheiros públicos.

Na escala da própria residência, ELLIN (2003) destaca as estratégias da arquitetura e do urbanismo, que buscam satisfazer clientes que querem que suas casas sejam confortáveis, modernas e sofisticadas, mas por terem medo do seu entorno, solicitam que elas tenham fachadas simples e que ajudem a esconder a sua riqueza. Uma das estratégias utilizadas para isso foi a construção de uma luxuosa casa atrás de muros grafitados, que se assemelhavam ao entorno. DAVIS (2009, p. 257) também salienta a intimidação, em especial procurada pelos muito ricos, que constroem castelos de alta tecnologia, onde a própria casa é redesenhada para incorporar funções de segurança sofisticadas e mesmo, na acepção do autor, estapafúrdias, como “a sala de segurança à prova de terroristas, oculta na planta da casa e acessível através de painéis corrediços e portas secretas”.

O “efeito fortificação” (DAVIS, 2009) parece ser uma das características mais importantes das cidades contemporâneas e tem sido responsável pela proliferação de empreendimentos que já nasceram com o objetivo de garantir a auto-segregação e a oportunidade às camadas médias e altas de realizar as mais diversas atividades, como trabalho, lazer, consumo e moradia, em espaços fechados, protegidos e monitorados.

⁶ “Embora ninguém em Los Angeles tenha ainda proposto colocar cianeto no lixo, como aconteceu em Phoenix há poucos anos, um conhecido restaurante de frutos do mar gastou 12 mil dólares para construir uma lata de lixo definitivamente à prova de mendigos: ela é confeccionada com chapas de aço de dois centímetros de espessura e equipada com cadeados blindados e pontas ameaçadoras voltadas para fora, de modo a salvaguardar cabeças de peixe de preço inestimável em decomposição e batatas fritas bolorentas.” (DAVIS, 2009, p. 246)

Na esteira do clássico argumento de Saskia Sassen acerca das cidades globais, alguns autores (HARLOE; FAINSTEIN, 1992 apud WEBSTER; GLASZE; FRANTZ, 2002) consideram os enclaves fortificados como os espaços das elites transnacionais. Para essas elites, não bastaria o esvaziamento dos espaços públicos e o controle social dos indesejáveis e perigosos, seria também necessária a criação de novos espaços privativos, controlados e monitorados onde pudessem viver a sua vida longe dos problemas da cidade.

No entanto, segundo WEBSTER; GLASZE; FRANTZ (2002), participantes de um grupo de pesquisadores que vêm estudando esse fenômeno em âmbito internacional, essa interpretação não é suficiente para explicar as diferenciações regionais, a difusão desses empreendimentos em mercados nacionais e não tão elitistas em termos globais, a proliferação em cidades não-globais e mesmo porque cidades globais como Paris e Tokyo foram menos atingidas por esta tendência. Embora os elementos nacionais, regionais e locais precisem ser considerados nessa análise e esse fenômeno precise continuar sendo estudado, é possível notar uma difusão mundial desse padrão habitacional.

Segundo boa parte da literatura (BLAKELY; SNIDER, 1997; RAPOSO, 2008; WEBSTER; GLASZE; FRANTZ, 2002), o surgimento contemporâneo de enclaves fortificados residenciais se deu nos Estados Unidos, um país que tem uma longa tradição urbana de segregação sócio-espacial de raça e classe. As *gated communities*, como são conhecidas nesse país, são herdeiras diretas dos subúrbios, ainda que acrescentem às suas características os elementos da fortificação.

Os primeiros subúrbios dos EUA surgiram ainda no século XIX (MUMFORD, 1982), como áreas das camadas médias e altas, brancas e protestantes. Notoriamente, o grupo representado simbolicamente nos EUA pela sigla WASP (White, anglo-saxon and protestant). A suburbanização só veio a se massificar nesse país, no entanto, no pós-segunda guerra mundial, influenciada por alguns elementos como o surgimento de um complexo sistema de estradas que deu origem ao que HALL (1996) denomina de “subúrbios do automóvel”. Potencializado pela difusão do automóvel, mas também por uma política de zoneamento do uso do solo que produziu áreas residenciais uniformes com valores estáveis e excluiu usos (e vizinhos) indesejáveis; pela criação da FHA (Federal Housing Authority), um departamento federal que regula o setor e passou a incentivar o crescimento habitacional a partir da liberação de hipotecas que possibilitaram prazos longos e juros baixos; e o “baby-boom” do pós-guerra,

que contribuiu para um aumento considerável da demanda por moradias unifamiliares, o crescimento dos subúrbios passou a ser uma das características mais importantes da história urbana desse país ao longo do século XX.

Para FISHMAN (2004), a construção massiva de subúrbios iniciado no pós-guerra não se configura como a culminação de duzentos anos de sua história, mas como o seu fim, na medida em que se conforma como a criação de um novo tipo de cidade com princípios diferentes que anteriormente os orientava. Desde sua origem, os subúrbios foram dependentes do núcleo central urbano, o que significava um fortalecimento dos serviços especializados no centro, se constituindo os subúrbios como cidades dormitórios. No entanto, o que veio acontecendo no pós-guerra foi um contínuo processo de descentralização quase simultânea da residência, da indústria, dos serviços especializados e dos empregos de escritórios. Essa nova configuração, que possui o mesmo dinamismo econômico e tecnológico das cidades, para o autor, não se conforma mais como um subúrbio típico, mas como um novo modelo de cidade que ele denomina de “tecnobúrbio” e “tecnocidade”:

Por tecnobúrbio, me refiro a uma zona periférica, quase tão extensa quanto uma província, que surgiu como uma unidade socioeconômica viável. Disseminados ao longo dos corredores de crescimento das auto-estradas, se encontram centros comerciais, parques industriais, complexos de escritórios, hospitais, escolas e uma gama completa de tipologias residenciais. Seus habitantes procuram seus arredores imediatos mais que à cidade para seus empregos e outras necessidades, e suas indústrias não apenas encontram os empregados que necessitam, como também os serviços especializados. (FISHMAN, 2004, p. 36)

Ainda que não acessíveis a todos, pelo menos em seus primórdios e no período do seu desenvolvimento, os subúrbios se constituíram como um lugar de sonhos, promessas e fantasias para os estadunidenses (HAYDEN, 2003). Para aqueles que tiveram acesso a ele, o subúrbio se converteu em um lugar da imaginação, onde as pessoas podiam exercer suas ambições de mobilidade social, segurança econômica, liberdade, propriedade, harmonia e crescimento espiritual. Segundo a autora, por quase duzentos anos os estadunidenses de todas as camadas idealizaram a vida em casas unifamiliares com grandes jardins.

No entanto, as modificações na estrutura física e social dos subúrbios, que vêm ocorrendo desde a década de 1970, foram a alavanca para o desenvolvimento de um outro produto imobiliário, as *gated communities*. Os subúrbios se tornaram urbanizados e passaram a

concentrar problemas semelhantes aos das grandes cidades. Alguns deles passaram a atrair os pobres e grupos de minorias raciais, não apenas negros, mas imigrantes de todos os tipos, latinos, chineses, entre outros. Para BLAKELY; SNYDER (1997), esse foi o estopim para o surgimento dos enclaves fortificados residenciais, que recriam o padrão suburbano alterando as formas de acesso, restringindo os *outsiders* através de cercas, muros e grades, de modo a manter seu espaço seguro contra os pobres, garantindo a riqueza e a proteção do valor das propriedades. Para esses autores, as *gated communities* fazem parte da tendência da suburbanização, uma vez que foram os subúrbios os primeiros a abandonar o velho estilo de vida urbano em função da vivência em espaços privados. No entanto, se configuram como novos produtos, em especial devido ao “efeito fortificação” descrito por DAVIS (2009).

Em 1997, BLAKELY; SNYDER (1997) estimaram que 9 milhões de pessoas viviam em 3 milhões de propriedades, em aproximadamente 20 mil *gated communities* nos EUA, concentradas em grande escala nas áreas metropolitanas e adjacências suburbanas de Nova York, Miami, Chicago, Houston, Phoenix e Los Angeles, a Meca da fortificação, conforme analisa Mike Davis.

Dos EUA, os enclaves fortificados residenciais se espraiam para as principais cidades mundiais a partir de uma intensa ação do mercado imobiliário, que cada vez mais aumenta seu poder na conformação das grandes cidades, especialmente na América Latina e no Brasil. Segundo BLANDY et al (2003), um rápido crescimento da incorporação desses empreendimentos vem se dando na África do Sul, no Oriente Médio, em partes da Ásia e na América do Sul, embora em outras regiões, como a Europa, Canadá, Austrália e Nova Zelândia, a sua difusão venha se dando em ritmos mais lentos.

Na Europa, por exemplo, os enclaves fortificados residenciais ainda são poucos. Nesse continente, eles começaram a surgir nos anos de 1980 na costa mediterrânea de países como França e Espanha, principalmente como locais de segunda residência. Também nessa década alguns complexos começaram a surgir nas principais cidades, Madri, Lisboa, Londres, Viena e Berlim, além de haver algumas evidências de que também se espraiam para países do leste europeu (WEBSTER; GLASZE; FRANTZ, 2002).

O surgimento dos enclaves residenciais em Portugal é um caso bastante interessante, na medida em que envolve o Brasil. Em pesquisas na AML – Área Metropolitana de Lisboa,

RAPOSO (2008) identifica o surgimento dos enclaves residenciais na década de 1980 e a sua expansão a partir dos anos de 1998-1999, quando o país conheceu um crescimento econômico que promoveu um ciclo positivo ao mercado imobiliário português. Atualmente, a autora identificou 198 *condomínios fechados ou privados*, como são conhecidos esses enclaves em Portugal, na área metropolitana de Lisboa, embora não tenha conseguido mensurar o total da população. É interessante notar que a autora afirma que o surgimento desses empreendimentos em Portugal não demonstra ter sido uma “ligação direta” proveniente dos EUA e salienta a importância que “a via Brasil” pode ter tido nesse processo. Embora não possa afirmar, ela alega que há evidência suficiente para sugerir que os condomínios fechados em Portugal chegaram ao país por intermédio de empresas brasileiras e executivos que adquiriram experiência prévia no Brasil, onde esse fenômeno, portanto, é mais antigo.

Embora tenha se espalhado para diversas partes do mundo, a literatura sugere que é na América que os enclaves fortificados têm se proliferado de maneira mais contundente, em especial nos países da América Latina e, mais especificamente, na América do Sul, bastante influenciado pelos índices de desigualdade e violência desses países, pelas dificuldades de governança do Estado e, especialmente, pela forte agênciã do mercado imobiliário nessas cidades.

A partir de estudos comparativos entre São Paulo, Rio de Janeiro e Paris, por exemplo, PRÉTECEILLE; CARDOSO (2008) descobriram que as cidades brasileiras são muito mais segregadas que Paris, embora em todas elas os estratos mais segregados fossem exatamente os superiores. Ainda assim, a segregação das camadas superiores é maior no Rio de Janeiro e em São Paulo do que em Paris. Para os autores, isso se explica atualmente pela proliferação de enclaves fortificados no Brasil, que tem contribuído para uma auto-segregação ainda maior desses setores, enquanto que em Paris as camadas superiores se concentram nos *quartiers* tradicionalmente superiores do centro.

Segundo MATTOS (2010a, p. 20), na América Latina, entre os diversos elementos que contribuem para a conformação da nova configuração sócio-espacial nas suas grandes cidades, se destaca a expansão da oferta imobiliária de “viviendas cerrados y amuralhados” destinadas aos setores de média e alta renda. Essas formas de moradia têm se transformado em um destino de alta rentabilidade para capitais móveis em busca de novos negócios imobiliários. Entre elas, MATTOS (2010a) destaca a constituição de verdadeiras “cidades

satélites privadas”, como Alphaville em São Paulo, Nordelta em Buenos Aires e Piedra Roja em Santiago, entre outras.

No Brasil, o trabalho de Tereza Caldeira (2000) sobre São Paulo foi pioneiro no estudo do referido fenômeno e já se constitui como um clássico sobre o novo padrão de segregação sócio-espacial. Esse novo padrão tem sido também objeto de estudos em várias cidades latinoamericanas e brasileiras, a exemplo de Buenos Aires (SVAMPA, 2001; JANOSCHKA, 2002), Porto Alegre (MAMMARELLA; BARCELOS, 2008), São Paulo (CALDEIRA, 2000; D’OTTAVIANO, 2008), Goiânia (MOYSES, 2008), Natal (SOUZA e SILVA, 2004), entre outras.

O fenômeno dos enclaves residenciais, conforme se observou, vem se proliferando em termos globais, embora estejam assentados nas peculiaridades nacionais, regionais e locais. Isso pode ser observado quando se analisa as diferentes nomenclaturas nacionais para o fenômeno. Nos EUA, os enclaves residenciais são chamados de *gated communities*, denominação associada, segundo CAPRON (2004), à ideia de comunidade, de partilha de um território, do espaço e de valores de convivência, à ideologia dos *neighbourhoods*. Na Argentina, eles são conhecidos como *Barrios cerrados ou privados*, na medida em que nesse país a representação do bairro está associada a uma construção mítica de um lugar dos cidadãos e da cidadania. Na Colômbia, Venezuela e Equador, são conhecidos como *urbanizaciones cerradas* ou *conjuntos cerrados* e no México *fraccionamientos cerrados*. No Brasil e em Portugal, o fenômeno é conhecido como *condomínios fechados*. Segundo a autora, esses últimos termos referem-se à natureza jurídica do fenômeno: o condomínio como uma co-propriedade horizontal ou vertical e o *fraccionamiento* ou as *urbanizaciones* como um procedimento de subdivisão do solo regulada pelas autoridades públicas (CAPRON, 2004, p. 99).

Todos esses termos são designações mercadológicas, criadas em diálogo com a realidade local, mas que compõem um mesmo campo semântico, referente aos novos empreendimentos que buscam agregar às características das habitações o elemento fundamental da segurança e da fortificação. Por isso, a despeito das especificidades, os elementos centrais de todas as definições fazem menção à característica do fechamento. Nessa linha, a própria autora, embora saliente os perigos da generalização, assume que todos eles compõem o que chama em francês de *ensembles résidentiels sécurisés*. O presente trabalho, considerando a fortificação como a característica fundamental do referido fenômeno, utilizará o termo criado

por CALDEIRA (2000), os enclaves fortificados, chamando a sua versão residencial de condomínios fechados.

Tendo como uma de suas principais características a fortificação, os enclaves fortificados constituem uma das mais recentes (e extremadas) estratégias de segregação, na medida em que 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).

Embora tenham como elemento básico a fortificação, os condomínios fechados também têm outras características. Após analisar a literatura internacional para compor seu estudo sobre a AML – Área Metropolitana de Lisboa, RAPOSO (2008) salienta cinco dimensões variáveis importantes na conformação dos condomínios fechados: a sua origem; localização e vocação; sua escala ou dimensão; o perfil social dos residentes; e o seu governo ou forma de administração.

Segundo essa autora, a origem dos condomínios diz respeito à raiz do empreendimento, se já foram incorporados como tais ou se constituíam conjuntos residenciais que se transformaram adotando a fórmula do fechamento posteriormente. A localização leva em consideração o espaço metropolitano e faz uma distinção entre os empreendimentos urbanos e suburbanos, que acabam tendo uma interferência na vocação do condomínio, se são primeiras ou segundas residências. A escala ou dimensão diferencia entre os pequenos, médios e grandes empreendimentos, em especial se foram construídos como um *master-planning*, ou seja, uma espécie de plano diretor típico de grandes empreendimentos que, devido a sua escala, resultam de grandes loteamentos e urbanizações de solo e implicam, muitas vezes, na transformação do solo rural. Nesses empreendimentos, os equipamentos urbanos costumam ser mais diversificados e luxuosos. *Mutatis Mutandis*, no Brasil esses empreendimentos seriam, na acepção de Toledo, diretor dos empreendimentos Alphaville⁷ Paulista (apud SOUZA E SILVA, 2004), os megacondomínios chamados de urbanizações, que têm área superior a

⁷ Um dos primeiros, e certamente o mais famoso, condomínio fechado brasileiro, que surgiu em São Paulo e teve um impacto muito grande na proliferação posterior desses empreendimentos.

10.000 m², são mais afastados do centro e funcionam como minicidades, nos moldes das edge-cities, “alvo de urbanização planejada, que tem como proposta buscar a auto-suficiência” (TOLEDO, 2003 apud SOUZA E SILVA, 2004, p. 134).

Há ainda como variáveis o perfil social dos residentes e o governo ou forma de administração. Em termos internacionais, ainda segundo RAPOSO (2008), a análise da estratificação social dos condomínios fechados envolve as dimensões da composição social (profissão, renda e nível de instrução), idade, posição no ciclo familiar, raça/etnia e estilo de vida. Embora a variação em termos de estratificação não seja grande, uma vez que os condomínios fechados são típicos das camadas média, média-alta e alta, os outros elementos variam bastante, constituindo condomínios fechados mais ou menos especializados, i.e., internamente homogêneos. Por fim, a forma de administração do condomínio está bastante relacionada à sua origem e variam desde uma simples administração de condomínio até uma gestão realizada por associações de proprietários, que nos EUA, sob a forma de HAs (Homeowners association) existente desde os subúrbios (e que contribuíram bastante para a segregação racial no país, por vezes se associando a grupos com a Ku-Klux-Klan, segundo Mike Davis), aplicam regulamentos muito detalhados e, em muitos casos, bastante restritivos.

Das correlações produzidas entre essas variáveis emerge uma grande diversidade de condôminos fechados, que dificulta a sua análise empírica. No Brasil isso é particularmente verdadeiro.

Segundo a perspectiva do diretor dos empreendimentos Alphaville, citado por SOUZA e SILVA (2004), há atualmente três tipos de condomínios fechados no Brasil: a) os condomínios de casas prontas, localizados nas áreas centrais e semelhantes às vilas das décadas de 1950 e 1960. São empreendimentos mais “populares”, com menos equipamentos e liberdade de alteração do projeto original. Em uma pesquisa realizada em São Paulo, D’OTAVIANO (2008) descobriu que muitos desses condomínios são dirigidos para grupos que desejam a fortificação e a estrutura de lazer, mas que muitas vezes não conseguem manter os seus custos. Em geral, devido ao tamanho reduzido, não precisam se deslocar para os subúrbios e são incorporados nas áreas centrais das cidades; b) condomínios fechados horizontais, normalmente loteamentos fechados, que também se localizam nas áreas centrais, mas são maiores e dirigidos a grupos de maior poder aquisitivo. Por serem loteamentos, dão uma liberdade maior na utilização dos lotes e mesmo na construção das casas. Em geral, são

administrados por associações de moradores; c) os megacondomínios suburbanos, mais luxuosos e dirigidos a um estrato de classe superior. Embora distantes, buscam se conformar como “minicidades” oferecendo diversos equipamentos e diferentes usos para seus moradores, além de se localizar geralmente próximos a auto-estradas e vias rápidas de ligação com o pólo metropolitano.

Talvez a maior complexidade na definição empírica do que são os condomínios fechados, especialmente os horizontais, seja a dificuldade teórico/metodológica decorrente da sua duvidosa situação jurídico/urbanística. A definição do que é, de direito, um condomínio fechado se configurou como um verdadeiro imbróglio jurídico acerca da sua legalidade.

Em termos teóricos, a definição de um condomínio fechado faz referência aos enclaves fortificados nos quais as características decorrentes da arquitetura defensiva e da fortificação têm um papel central: as demarcações físicas e arquitetônicas como muros, grades e guaritas; avançados sistemas de segurança eletrônicos e humanos; imposição de regras de inclusão e exclusão, e a homogeneidade social. Já em termos jurídicos e urbanísticos, no entanto, os condomínios fechados se constituíram como verdadeiros impasses que dependem das diversas interpretações, de modo que alguns juristas não os consideram empreendimentos legais. Embora essa discussão não seja central nesse trabalho, ela será apresentada apenas para contextualizar essa complexidade, a partir do embate estabelecido entre diversos autores por SOUZA E SILVA (2004), demonstrando as dificuldades empíricas de análise e compreensão do referido fenômeno.

Alguns desses impasses têm figurado entre os juristas na aceção do que seria, em termos legais e urbanísticos, um condomínio fechado. Para alguns juristas, não há leis adequadas no Brasil para regular esses empreendimentos e a jurisprudência é que tem suprido o branco normativo, garantindo o seu licenciamento. Segundo alguns autores, esses empreendimentos, inimagináveis há poucos anos, têm sido amparados pela criatividade dos juristas e dos operadores do mercado imobiliário. Nesse sentido, o principal impasse em relação aos condomínios fechados é se eles se constituem ou não como parcelamentos urbanísticos do solo.

Os parcelamentos urbanísticos do solo são regidos pela lei federal n. 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979 e estão condicionados a uma série de obrigações legais. Segundo a letra da lei,

Um loteamento é uma subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (BRASIL, 1979).

A rigor, 35% da gleba devem ser destinadas ao poder público para uso da comunidade sob a forma de áreas verdes, vias e áreas institucionais, áreas para escolas, postos médicos, etc. Nos loteamentos, as áreas que não se configuram como lotes não são, portanto, comuns aos donos dos lotes, são áreas públicas, para uso da comunidade. As novas vias de circulação criadas e os novos logradouros são públicos. Assim, não existe juridicamente a figura “loteamento fechado”, uma vez que as áreas que são fechadas não são privadas (SOUZA E SILVA, 2004).

No entanto, alguns juristas não consideram os condomínios horizontais como parcelamento urbanístico do solo e enfatizam que podem ser tratados juridicamente como condomínios, como um direito de co-propriedade de partes ideais de uma mesma coisa indivisa. Para essa perspectiva, o espaço “comum”, como acesso, ruas, praças e infra-estrutura e equipamentos implantados, é propriedade e responsabilidade do conjunto dos moradores. A gleba utilizada não perderia a sua individualidade, o que acontece com o parcelamento do solo, que a transforma em diversos lotes privados (OLIVEIRA, 2000 apud SOUZA E SILVA, 2004). Os juristas que têm essa perspectiva defendem que os condomínios horizontais fechados sejam legalizados a partir de uma adequação da lei federal n. 4.591/64, de 16 de dezembro de 1964 que dispõe sobre os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias.

Os condomínios em edificações têm uma configuração diferente do parcelamento urbanístico do solo. Condomínios são conjuntos construídos dentro de um mesmo terreno; suas partes individuais são compreendidas como frações ideais do mesmo e o seu restante se configura como propriedade comum dos condôminos. Os prédios de apartamentos são, por exemplo, legítimos condomínios. As frações ideais dos condomínios devem ser destinadas à construção, não sendo regulamentado, entretanto, o tempo máximo para tal. Nesse ponto em específico figura mais uma dúvida entre os juristas, a necessidade ou não da obrigatoriedade de ter uma edificação atrelada ao lote num condomínio de casas. Como as áreas internas dos

condomínios são comuns, legalmente eles podem ser fechados, visto que se constituem enquanto propriedade privada.

Para alguns juristas mais críticos aos novos empreendimentos, como SILVA (2000 apud SOUZA E SILVA, 2000, p. 33), o dispositivo de considerar os condomínios horizontais fechados dentro da lei federal n. 4.591/64 tem sido abusivamente utilizado para legitimar os loteamentos fechados. O dispositivo teria sido estabelecido para propiciar o aproveitamento condominial do espaço de áreas de dimensão reduzida no interior de determinadas quadras, sem arruamento, e que facilitavam às vilas, formadas por conjuntos de habitações, ter a configuração de condomínio. No entanto, quando a situação ultrapassa esse limite, e se produz arruamento, transformação de várias quadras em lotes, aproveitamento de vias existentes, se conforma um verdadeiro parcelamento urbanístico do solo que deve ser enquadrado na lei federal relativa aos loteamentos. Segundo aquele autor:

Vale dizer: os “loteamentos fechados” juridicamente não existem. Não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento. É mais uma técnica de *especulação imobiliária*, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o Direito Urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo. (SOUZA, 2000, p. 338 apud SOUZA E SILVA, 2004, p. 33).

É interessante notar que essas legislações são federais e que os municípios brasileiros têm competência para estabelecer leis complementares. É assim que diversos deles estão tentando regulamentar esses novos empreendimentos, principalmente quanto ao seu tamanho máximo e quanto à utilização das áreas que, a rigor, são públicas. Apesar do impasse jurídico-urbanístico, muitos loteamentos fechados têm conseguido se manter na legalidade, através da busca de *concessões de direito real de uso, permissão de uso e concessão de uso* (concessão de uso prevista no Decreto-lei 271/67), ainda que, segundo ARAÚJO (2008), as concessões exijam licitações, que geralmente não acontecem. Assim, os loteamentos conseguem junto às prefeituras municipais o direito de uso sobre as áreas em torno dos seus terrenos, com a prestação de contrapartidas de interesse público.

Segundo SOUZA E SILVA (2004), o que se tem observado na prática imobiliária e no mercado de terras nas cidades brasileiras, no entanto, é que o atendimento às leis no momento do licenciamento fica à critério das conveniências, a mercê das diversas interpretações. Em alguns momentos, os condomínios fechados são entendidos como condomínios horizontais,

condomínios especiais e devem atender à Lei Federal 4.591/64; e em outros são entendidos como loteamentos e devem atender a Lei Federal de Parcelamento do Solo, n. 6.766/79⁸.

A ambigüidade proveniente dessa relação traz um debate bastante interessante para a questão urbana no Brasil, no sentido de que a ideia de irregularidade foi historicamente utilizada para caracterizar as áreas de urbanização popular, que cresceram à revelia dos parâmetros urbanísticos. Agora se observa que a irregularidade na experiência urbana brasileira não é uma prerrogativa apenas das camadas populares, se caracterizando também como parte da prática das camadas de mais alta renda, que assim a utilizam para fins de segregação sócio-espacial, i.e., como salientou KAZTMAN (2001), uma vontade de manter ou elevar as barreiras entre os grupos socialmente diferentes.

A despeito dessa imprecisão jurídica e da diversidade das suas características, nesse trabalho, partindo da definição teórica de CALDEIRA (2000), são considerados como condomínios horizontais fechados ou enclaves fortificados residenciais, todos aqueles espaços de auto-segregação e moradia originalmente destinados às camadas de média e alta renda, fechados, monitorados, controlados e relativamente homogêneos socialmente. São espaços privados, onde é vedada a entrada e circulação de grupos sociais não-autorizados, i.e., se opõem conceitualmente à dimensão do que se convencionou chamar de espaço público.

Dada a diversidade e a complexidade, por assim dizer, empírica dos condomínios fechados e o fato de serem um fenômeno muito recente, não apenas no Brasil (onde emergem entre o final da década de 1970 e o início da década de 1980, expandindo-se da década de 1990 até o presente) mas também em âmbito internacional, muito se questiona acerca da sua novidade histórica. CAPRON (2004) e RAPOSO (2008) salientam que na Londres dos séculos XVIII e XIX já existiam algumas espécies de bairros fechados, privados e homogêneos, as praças residenciais britânicas. Para a primeira, essas formas de habitação não são tão diferentes do que se vê hoje no Brasil ou nos EUA. Para a segunda, no entanto, embora não constituam uma

⁸ Desde 2002, tramita no Congresso Nacional o projeto de lei 3.057/2000 que tem por objetivo criar uma nova Lei de Parcelamento Urbano. Com um conteúdo abrangente, o projeto prevê a criação de uma Lei de Responsabilidade Territorial Urbana que se aplicará a novos empreendimentos e a regularizações fundiárias de ocupações já existentes. Uma das disposições do projeto de lei versa sobre a definição de normas para regularização dos loteamentos fechados e condomínios urbanísticos como modalidades de parcelamento do solo urbano. Além de outros tantos, a regulação dessas duas figuras urbanísticas vem criando impasses e conflitos, especialmente entre o Ministério das Cidades e o Ministério Público, de um lado, e o setor empresarial, de outro, principalmente quanto ao tamanho máximo dos condomínios urbanísticos e quanto à admissibilidade de loteamentos fechados (ARAÚJO, 2008).

novidade absoluta, uma vez que existiram em outros contextos históricos, em especial no anglo-americano, os condomínios fechados atuais são diferentes em função da escala e extensão que alcançaram e o modo que se inserem e participam das transformações metropolitanas contemporâneas, configurando uma ordem espacial considerada pós-moderna.

No caso do Brasil, mais especificamente, figura uma dúvida quanto à novidade histórica dos condomínios fechados, principalmente em comparação com outras formas de moradia que já eram constituídas por múltiplas residências, possuíam portaria, grades e algum sistema de controle do acesso, além da existência de equipamentos como quadras, piscinas e salão de jogos. José de Souza Martins (2005 apud MAMMARELLA; BARCELOS, 2008), analisando o caso da cidade de São Paulo, afirma que nunca houve nessa cidade uma apropriação igualitária dos espaços públicos, que se tornaram desvalorizados e foram apropriados de forma privada pelo *lumpen* urbano, pobres, mendigos, andarilhos e moradores de rua, de modo que a auto-segregação das camadas de média e alta renda em condomínios fechados não é tão diferente dos conjuntos de apartamentos e não tem maior efeito segregativo, pois faz parte do mesmo conjunto de valores e orientações.

De acordo com CALDEIRA (2000, p. 265), no entanto, a emergência dos condomínios residenciais fechados, além da ampliação do número de crimes e da violência, está relacionada também à atual elaboração publicitária de um “novo conceito de moradia”, que os torna o tipo mais desejável de residência. “Esse ‘novo conceito de moradia’ articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços”. Os condomínios em apreço tornam mais extremados elementos antes esboçados, ocupando grandes terrenos com áreas verdes e ampliando a utilização de tecnologias de segurança, aumentando e profissionalizando o controle do acesso, incorporando uma gama muito maior de equipamentos para uso coletivo e estimulando a instalação de serviços, como shopping centers, escolas e hospitais, por exemplo, dentro do seu próprio espaço. Além disso, diversamente dos primeiros edifícios de apartamentos, esse novo padrão residencial está associado a representações sociais em que

a imagem que confere maior status (e é mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais. (Ibid., p. 265).

O elemento crucial, portanto, da valorização dos condomínios residenciais fechados é a busca de isolamento e segurança propiciado pelos mecanismos da fortificação, esta sim utilizada atualmente em uma escala e extensão não vista anteriormente, pelo menos não contra os cidadãos de uma mesma sociedade. O isolamento está pautado em uma valorização daquilo que é seletivo e que permite, de um lado, ter acesso a equipamentos e serviços privativos e, de outro, conviver com pessoas do mesmo nível social.

Além desses elementos que marcam a novidade histórica dos condomínios fechados, consideramos mais importante, ainda, o desejo neles implícito de criação de um certo microcosmo social, fundamentado num “espaço público privado”, que permite determinada experiência de rua e a construção (falaciosa ou não, como será visto posteriormente) de uma “comunidade”. Essa construção societal parece ter impactos significativos sobre a socialização de crianças e jovens, conforme SVAMPA (2001) analisa de forma bastante interessante para o caso da Argentina. O desenvolvimento de diversos e restritos microcosmos sociais, portanto, tendem a minar gradativamente as bases da possibilidade de construção do imaginário de uma totalidade social cidadina ou metropolitana.

Considerando sua diversidade e suas características principais, é possível dizer que os enclaves fortificados tem flexibilidade e, devido às novas tecnologias de transporte, comunicação, organização do trabalho e sistemas de segurança, se conformam como espaços autônomos, que podem estar situados praticamente em qualquer lugar e, por isso, cumprem um papel importante no processo de metropolização expandida que vem caracterizando as grandes cidades latinoamericanas. Eles contribuem decisivamente para a constituição de grandes cidades difusas e policêntricas, assentadas em pequenos nós de uma ampla rede, que agrega condomínios fechados, conjuntos de escritórios, shopping centers e, cada vez mais, espaços adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais e parques temáticos. Contribuem assim para a constituição de uma “rede sócio-espacial de segregação” (SVAMPA, 2001) que culmina com a transformação das ruas e outros espaços públicos em uma espécie de “túnel” (MATOS, 1999), nos quais as camadas de média e alta renda tendem a circular nos seus “automóveis cápsulas” (DUHAU, 2001), transitando de um enclave para outro.

Tais nós funcionam como um arquipélago de status e isolamento, fragmentos auto-suficientes, fechados, que direcionam seus usuários a uma valorização do que é privado e seletivo, em

detrimento do que é público e compartilhado, quebrando uma constituição cidadina marcada por uma idéia de continuum e de totalidade. Ainda que a segregação estivesse intrinsecamente relacionada ao modelo de cidade fordista, permanecia a perspectiva de um todo, de uma unidade, mesmo na diversidade (SOUZA, 2008). Atualmente, os deslocamentos dentro do tecido metropolitano e o diálogo entre suas partes tendem a se tornar cada vez mais restritos e a vivência da sua totalidade social, pluralidade, heterogeneidade, conflitos e problemas dá lugar aos espaços utópicos, artificialmente construídos em torno de um ideal de monitoramento social e até estético.

Todas as estratégias de fortificação, incluindo aí os condomínios fechados e outros enclaves fortificados, se associam ao que podemos chamar de “privatização da vida na sociedade contemporânea”, um fenômeno complexo e multifacetado que está relacionado a elementos econômicos, culturais, políticos e sociais e que vem se manifestando principalmente nas grandes cidades. Trata-se da rejeição dos espaços públicos, dos seus atores tradicionais e da sociabilidade entre os diversos grupos sociais em função da valorização crescente dos espaços fortificados.

Embora seja possível dizer que também caracteriza a vida de outros grupos sociais citadinos, ela vem configurando fundamentalmente as estratégias cotidianas das camadas de média e alta renda, que buscam se sentir seguras e viver ao lado de pessoas do seu mesmo grupo social, desenvolvendo um processo de fortalecimento da sua dominação, garantindo a sua reprodução social fundamentada em sentimentos de superioridade e intolerância frente ao que é diferente e considerado inferior. Esse comportamento segregacionista é reflexo de um esgarçamento do tecido social, na medida em que demonstra a não existência de uma grande metateoria ou sentimentos vivos de unidade, ou seja, uma quebra de sentimentos de solidariedade, mais uma das fragmentações do mundo contemporâneo. Em última instância, a fragmentação é a expressão de um exacerbado sentimento de individualismo, de “salve-se quem puder”, no sentido de uma ideologia neoliberal de buscas de garantias privadas e individuais daquilo que a coletividade, representada pela cidade, não consegue suprir.

2.2 A proliferação de condomínios fechados

As tendências de fortificação e privatização da vida, especialmente o processo de auto-segregação das camadas de média e alta renda em condomínios fechados, têm uma série de determinantes sociais, relacionados a elementos mais objetivos e estruturais, como as agências do Estado e do mercado, assim como também a perspectivas de ordem mais subjetiva, referentes a valores e atitudes. É importante salientar que essas múltiplas determinações se influenciam na conformação dessa totalidade histórica.

No que se refere às determinações mais subjetivas, claro está que o mais fundamental e subjacente elemento é a busca de segurança e proteção, seja dos crimes, dos pobres, dos indesejáveis ou mesmo uma busca de proteção de privilégios e de propriedades, conforme salientou CALDEIRA (2000). Nesse aspecto, conforme salientado na própria definição do fenômeno, a fortificação é um dos seus elementos mais importantes. No entanto, emerge também nos enclaves fortificados um estilo de vida diferenciado, que valoriza uma série de elementos, desde o contato com a natureza, até a vivência em um grupo seletivo e elitista. No que concerne às matrizes sócio-culturais da proliferação desses empreendimentos, é possível observar pelo menos três motivações distintas, embora combináveis, na busca pelo modelo dos condomínios fechados. A partir de suas pesquisas na Argentina, SVAMPA (2001) encontrou o que chamou de estilo de vida verde, estratégias de distinção e busca por segurança.

Embora já estivesse em pauta anteriormente, SVAMPA (2001) destaca que a ideia de um estilo de vida verde se desenvolveu em associação a emergência de valores pós-materialistas, principalmente nas camadas mais escolarizadas e de maior poder aquisitivo, que passam a valorizar a qualidade de vida, o bem-estar e a tranquilidade, associando-os a um contato mais próximo com a natureza. A família desempenha um papel central nesse sentido, na medida em que a qualidade de vida é desejada principalmente em prol das crianças, para que elas possam viver ao ar livre, com maior autonomia e liberdade, mantendo a sensação de estar sempre de férias. A visão bucólica dos condomínios fechados é contraposta a uma descrição da cidade aberta como caótica, barulhenta, poluída e perigosa.

As estratégias de distinção estão relacionadas ao prestígio que a vivência em determinados espaços pode trazer para a vida em termos de capital simbólico e social. Esse elemento é

citado pela autora na medida em que, na Argentina, os condomínios fechados tiveram sua origem nos *countries*, espaços de lazer para onde a “aristocracia” de Buenos Aires costumava se dirigir nos finais de semana para encontros e práticas de esportes prestigiosos, como pólo, tênis e equitação. Os *countries* são tão valorizados que em alguns deles a admissão de novos sócios ainda é controlada e realizada apenas a partir de indicação e da votação dos seus membros, de forma semelhante ao que acontecia há até algum tempo em certos clubes das elites brasileiras. Essa motivação não vem sendo muito explorada nas discussões sobre a proliferação do modelo dos condomínios fechados no Brasil.

Para a maioria dos autores, a motivação que melhor explica o fenômeno no Brasil é a busca por segurança, embora ela não possa ser considerada causa suficiente e esteja ontologicamente associada às outras. Mas também na Argentina e nos países avançados (como os EUA e os europeus) esse elemento tem peso fundamental na escolha dessa forma de moradia, ainda que, evidentemente, esses contextos difiram de maneira relevante no que se refere aos níveis de desigualdades e de violência, assim como ao padrão de segregação e uso dos espaços públicos.

As três motivações encontradas por SVAMPA (2001) são bem parecidas às sugeridas pelas pesquisas de BLAKELY;SNIDER (1997) nos EUA. Eles tipificaram os diversos condomínios fechados a partir das motivações primárias dos moradores. Três foram os tipos encontrados: Condomínios de Estilo de Vida, alegoricamente chamados por eles de “Portões do paraíso”; Condomínios de Elite, chamados de “Eu tenho um sonho...”; e Condomínios de Zona de Segurança, também alegoricamente denominados de “Vales do Medo”.

Nos Condomínios Estilo de Vida, as barreiras físicas e tecnológicas, além de evidentemente garantir segurança, salvaguardam fundamentalmente as atividades de lazer e as amenidades; foram as primeiras a serem produzidas em massa pelo mercado imobiliário nos EUA. Os autores as dividem em dois tipos: aquelas nos quais os moradores buscam a tranquilidade, em especial para a sua aposentadoria, e aquelas voltadas mais para o lazer esportivo, com campos de golfe e outros itens de lazer.

Nos “Condomínios de Elite”, as barreiras de apartação simbolizam distinção e prestígio e protegem a posição social dos seus moradores. Segundo os autores, são os enclaves dos ricos e famosos, além das camadas médias ascendentes, notoriamente alguns executivos. O

elemento central é a vida em um local homogêneo, em meio a pessoas consideradas desejáveis (é claro, do mesmo grupo social), mas também onde os serviços são privativos, o que garante o valor das propriedades.

Por fim, estão os condomínios que se conformam como “Zonas de Segurança” ou “Vales do Medo”, onde o medo do crime e de *outsiders* é a principal motivação para a busca das fortificações. O principal objetivo desses condomínios é proteger seus moradores dos problemas e crimes da vizinhança, a partir da exclusão de pessoas que são consideradas uma ameaça à qualidade de vida e à segurança. É interessante notar que os autores salientam que em alguns lugares onde atualmente prolifera esse tipo de condomínio, mesmo que a taxa de crimes seja baixa, a percepção do perigo e o medo são elevados e muito reais para os moradores.

Analisando valores como “senso de comunidade”, “exclusão e separação do resto da sociedade”, “privatização ou desejo de internalizar os serviços públicos” e a “estabilidade ou desejo de homogeneidade” e cruzando-os com os diversos tipos de condomínios, os autores descobriram que: a) nos condomínios estilo de vida, o valor fundamental era a privatização; b) nos condomínios das elites, o valor fundamental era a homogeneidade social; e c) nos condomínios de segurança, o valor mais importante era a exclusão.

Embora em alguma medida existisse certa tentativa, em nenhum dos três tipos de condomínios nos EUA a busca de construção de uma comunidade foi um valor importante. Nos dois primeiros tipos, era importante apenas terciariamente e no segundo em termos secundários. Uma revisão dos resultados de pesquisas sobre condomínios fechados em termos mundiais, realizada por BLANDY et al (2003), também indica que o desejo de construir uma comunidade dentro dos muros não pareceu importante na escolha dos condomínios e mesmo na sua vivência. Na Argentina (SVAMPA, 2011) e no Brasil (CALDEIRA, 2000), os mesmos resultados foram encontrados. A composição em termos de estratificação social dos condomínios fechados pode contribuir para explicar a falta de interesse por um contato social mais próximo, no entanto ela também pode estar vinculada à exacerbação do individualismo e da privatização da vida analisada anteriormente.

A discussão teórica em torno do conceito de comunidade mobilizou diversos autores da sociologia clássica nas suas reflexões sobre o processo de modernização, a passagem da

comunidade à sociedade, da solidariedade mecânica à orgânica, das ações sociais afetivas e tradicionais às ações reacionais. Segundo WEBER (1994, p. 25, grifos originais), “uma relação social denomina-se ‘relação comunitária’ quando [...] repousa no *sentimento* subjetivo dos participantes de *pertencer* (afetiva ou tradicionalmente) ao *mesmo grupo*”. A relação comunitária é diferente da relação associativa na medida em que esta se pauta em acordos e uniões de interesses racionalmente motivados. Para Weber, a relação comunitária, pelo próprio sentido visado das ações recíprocas, é a mais radical antítese da luta, ainda que ela não esteja imune a determinados conflitos e competições. Para o autor, a homogeneidade social não garante a existência de uma comunidade, embora a linguagem comum possa facilitar a compreensão recíproca fundamental a este tipo de relação social. A relação comunitária só se constitui quando as pessoas orientam seus comportamentos para as outras e manifestam o sentido de pertencimento ao mesmo grupo. É importante salientar que, como tipos ideais, a maior parte das relações sociais para Weber é em parte comunitária e em outra associativa.

Em uma reflexão contemporânea sobre o tema, BAUMAN (2003) revisa definições importantes de comunidade. Segundo este autor, Ferdinand Tönnies identifica na comunidade antiga, em contraposição à sociedade moderna, um entendimento tácito compartilhado por todos os seus membros que se torna ponto de partida da união, que gera reciprocidade e vínculos. BAUMAN (2003) identifica na mesma linha a definição de Göran Rosenberg sobre o que chamou de “círculo aconchegante”, em oposição ao mundo externo de desentendimentos e competição. Nessas definições, o entendimento é natural e tácito e não reflexivo e racionalmente construído, uma vez que deriva das seguintes características da comunidade destacadas por Robert Redfield: ela é distinta (há uma distinção entre o nós e eles, os membros da comunidade e os estrangeiros), pequena (está à vista de todos os membros e a comunicação entre eles é densa, enquanto as provenientes do mundo de fora são superficiais e transitórias) e auto-suficiente (oferece todas as atividades necessárias ao grupo e o isolamento em relação aos de fora é quase completo). Fundamentalmente, para esses autores, essas características seriam derivadas da homogeneidade social do grupo, da *mesmidade* (BAUMAN, 2003, p. 18).

Pelas características atuais da sociedade globalizada, baseada no fluxo de informações, nos contatos, na relativização da distância, entre outros elementos, BAUMAN (2003) não acredita ser possível mais haver comunidades nesse sentido. Para ele:

De agora em diante, toda homogeneidade deve ser “pinçada” de uma massa confusa e variada por via de seleção, separação e exclusão; toda unidade precisa ser *construída*; o acordo “artificialmente produzido” é a única forma disponível de unidade. O entendimento comum só pode ser uma *realização*, alcançada (se for) ao fim de longa e tortuosa argumentação e persuasão, e em competição com um número indefinido de outras potencialidades [...] E, se alcançado, o acordo comum nunca estará livre da memória dessas lutas passadas e das escolhas feitas no curso delas. [...] a comunidade *realmente existente* se parece com uma fortaleza sitiada, continuamente bombardeada por inimigos (muitas vezes invisíveis) de fora e frequentemente assolada pela discórdia interna [...] (BAUMAN, 2003, p. 19)

Considerando os achados das pesquisas realizadas nos diversos condomínios fechados nos EUA, na Argentina e no Brasil, é possível dizer que o que parece se desenvolver nesses locais não são comunidades no sentido tradicional do termo, mas algo parecido com essa “comunidade de segurança” descrita por BAUMAN (2003). Na nossa interpretação, mais adequado seria usar, em detrimento do conceito de comunidade, a ideia de uma *associação de caráter fechado* que, nas palavras de Weber (1994, p.27, *itálicos originais, negritos nossos*), assume o

O caráter fechado, por motivos *racionais*, deve-se especialmente à seguinte circunstância: uma relação social pode proporcionar aos participantes determinadas oportunidades de **satisfazer seus interesses**, interiores ou exteriores, seja com vista ao fim ou ao resultado, seja através da ação solidária ou em virtude do equilíbrio de interesses incompatíveis. Quando os participantes dessa relação esperam sua propagação melhores resultados para si mesmos, no que se refere ao aspecto quantitativo, qualitativo, de **segurança** ou de valor dessas oportunidades, interessa-lhes seu caráter aberto; quando, ao contrário, eles esperam obter essas vantagens de sua **monopolização**, interessa-lhes seu caráter fechado *para fora*.

Considerando todos os determinantes subjetivos do fenômeno, é possível dizer que em geral os condomínios fechados têm por objetivo não apenas produzir segurança e apartação. Eles têm também um papel importante melhoria da qualidade de vida dos moradores, a partir da oferta de equipamentos urbanos de uso coletivo (para os moradores, evidentemente), em trazer tranquilidade e bem-estar proveniente de uma vivência mais próxima à natureza, produzir uma vida dentro de um meio social mais homogêneo, a vida entre iguais, garantindo assim prestígio e distinção. No entanto, isso só é possível em um local fechado, protegido e monitorado, ou seja, a fortificação não apenas defende contra o crime e os grupos sociais indesejáveis, como também garante um estilo de vida, voltado para o lazer ou para atividades prestigiosas. Nesse aspecto, a busca da fortificação é um elemento não apenas central, mas se conforma como um pressuposto dos condomínios fechados. Embora não possa se afirmar que

se trata de uma causa suficiente, a busca de segurança certamente é uma causa necessária da proliferação dos condomínios fechados em âmbito mundial.

A *justificativa* mais difundida para a auto-segregação 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, segundo este autor, mais do que a violência, um dos principais elementos organizadores da cidade dita “pós-moderna” é o medo da violência, elemento central na constituição desse novo panorama sócio-espacial fundamentado na arquitetura do medo, que mescla violência real com o imaginário social e a construção midiática.

Em livro denominado “Confiança e Medo na Cidade”, BAUMAN (2009) analisa as cidades contemporâneas e também as caracteriza como espaços do medo e da insegurança. Nas cidades européias e estadunidenses este medo se corporifica nos estrangeiros e na *underclass*, denominação pejorativa criada nos EUA para denominar os grupos sociais considerados perigosos, notoriamente aqueles que “perderam” com as transformações produzidas pela globalização e se transformaram em verdadeiros inúteis para a sociedade: moradores dos guetos, párias urbanas, mendigos, sem-tetos, entre outros grupos sociais vulneráveis.

Para este autor, as cidades que, paradoxalmente, surgiram para dar segurança a seus habitantes são atualmente associadas ao perigo. Essas reais ou supostas ameaças à integridade engendram estratégias de marketing que se fundamentam no que chamou de “capital do medo”. Para o autor, a segurança pessoal se tornou o principal argumento de venda de qualquer estratégia de marketing, de modo que a expressão “lei e ordem”, adquiriu grande importância nos discursos políticos; a exposição midiática das ameaças à segurança se tornou um elemento na guerra pelos índices de audiência nos meios de comunicação e a arquitetura do medo, fundamentada naqueles mecanismos antes descritos, se afirma como o principal elemento atual dos produtos imobiliários.

No Brasil, de fato, a nova fase de modernização capitalista teve impactos consideráveis sobre a vulnerabilidade social urbana. O tráfico territorializado de drogas avança, criando localidades (pelo menos aparentemente) fora do controle do Estado. O aumento das desigualdades sociais e do desemprego configurou uma crise social de grande envergadura,

que, por sua vez, contribuiu para a deteriorização das relações de sociabilidade e do padrão de interação entre as classes, ampliando as desigualdades e a segregação.

Para MACHADO SILVA (1997 & 2008), a percepção das transformações ocorridas na sociedade brasileira deu origem a uma representação coletiva sobre a “violência urbana” que se fundamenta em um núcleo básico: um sentimento de “insegurança existencial” ocasionada pela quebra das práticas e rotinas cotidianas motivada pelas ações criminosas que ameaçam a integridade física e a garantia patrimonial. Essa representação coletiva está vinculada basicamente à consideração do tráfico de drogas como a atividade criminosa central, que tem uma força centrípeta de geração de outras atividades, que se fundamentam na utilização da força como princípio de coordenação.

Segundo este autor, para se compreender o fenômeno da ampliação da criminalidade violenta e, por conseqüência, da representação coletiva da violência urbana e o medo que organiza a cidade contemporânea, é preciso adentrar nos sentidos construídos pelos criminosos e pelas suas vítimas atuais ou potenciais. Para ele, a atual realidade não é simplesmente um desvio da ordem institucional-legal, o que representaria suas dificuldades de legitimidade, mas é produzida por uma nova forma de sociabilidade, a sociabilidade violenta.

Estou sugerindo que a representação da “violência urbana” reconhece um padrão específico de sociabilidade, que proponho chamar de sociabilidade violenta. Para descrevê-lo, creio ser possível começar lembrando que a característica central da representação da “violência urbana” é captar e expressar uma ordem social, mais do que um conjunto de comportamentos intersticiais, isolados uns dos outros e sem continuidade no tempo. Ou seja, as ameaças percebidas à integridade física e patrimonial provêm de um complexo orgânico de práticas, e não de ações individuais. Assim, pode-se apresentar a característica mais essencial da sociabilidade violenta como a transformação da força, de meio de obtenção de interesses, no próprio princípio de coordenação das ações. (MACHADO SILVA, 2008, p. 41)

Desse modo, nessa relação de sociabilidade há um estrato social dominante, visto como “portador” dessa ordem social, notoriamente os criminosos, e o restante da população, afetada direta ou potencialmente, que ocupa uma posição subalterna ou dominada. No entanto, para o autor, há uma imensa nebulosa de situações intermediárias entre esses dois pólos.

Percorrendo essa brecha analítica legada pelo autor, embora seu texto não discuta as relações intermediárias entre os pólos dominantes e dominados da sociabilidade violenta, é possível dizer que todos os mecanismos colocados em práticas pela população urbana para lidar com a

sociabilidade violenta se configuram como espécies de estratégias sociais de vivência nessa nova realidade social; formas de “superar” em alguma medida a posição de subordinação. A ênfase atual na segurança privada e a proliferação de enclaves fortificados são a representação urbana mais visível desse processo. É interessante notar, no entanto, que a estratégia de auto-segregação das camadas de média e alta renda, assim como a sociabilidade violenta, também se fundamenta em um núcleo de força como coordenador das relações sociais e se conforma tão individualista quanto a outra, na medida em que lida com os problemas coletivos e públicos dentro de uma perspectiva privada, não sendo legitimada por nenhuma referência coletiva. Os valores públicos e cidadãos, como a diversidade e a heterogeneidade, são esfacelados na busca pela satisfação dos desejos pessoais de segurança, de integridade física e patrimonial.

Seguindo essa trilha a partir de outras categorias, SOUZA (2008) também considera que, embora, de fato, venha ocorrendo um aumento da criminalidade violenta no Brasil urbano, esta também se dá de forma segmentada no tecido metropolitano, conformando uma “geografia do crime”. Segundo o autor, os crimes de homicídio, por exemplo, ainda ocorrem fundamentalmente nos bairros populares, enquanto os bairros mais elitizados lideram principalmente os índices de furtos e roubos. Contudo, o que mais interfere na organização do tecido sócio-espacial nas cidades brasileiras hoje é a “geografia do medo”, que não é exatamente igual à geografia do crime. O medo generalizado, por vezes descolado de experiências reais, estimulados pela abordagem sensacionalista e policialesca dos grandes meios de comunicação (certamente desejado pela recente indústria da segurança), passou a influenciar decisivamente a vida diária, os padrões de circulação no espaço, o *habitat* e as formas espaciais. Está em curso nas cidades brasileiras o que ele chamou de “militarização do cotidiano” ou, mais precisamente, uma “militarização da questão urbana”, conformando o que denominou de “fobópole” (título do seu livro), a cidade do medo.

Para CALDEIRA (2000, p. 267), que analisou a situação de São Paulo em comparação a de Los Angeles, relacionar os enclaves fortificados apenas ao crime é ignorar todos os seus outros significados, na medida em que a “segurança total”, perseguida através de cercas e muros, guardas privados 24 horas por dia e uma série de instalações e tecnologias de controle, também assegura o “direito de não ser incomodado”. A proteção, portanto, não é apenas contra o crime, mas contra pessoas e grupos sociais indesejáveis. DAVIS (2009), também salienta que a arquitetura contemporânea e os espaços defensáveis têm como objetivo o

controle da multidão através da construção de barreiras arquitetônicas e semióticas que buscam filtrar “indesejáveis”.

Nessa linha, BAUMAN (2009) adverte que, se originalmente os muros e fossos da cidade construía uma fronteira entre os cidadãos e os estrangeiros, atualmente toda a tecnologia da arquitetura do medo produz uma apartação também entre membros de uma mesma sociedade, ainda que em muitos contextos, como o europeu e o americano, os estrangeiros ainda sejam os principais grupos contra quem se deve se “proteger”. O isolamento nos enclaves fortificados ou nas *gated communities* são também a expressão de uma *mixofobia* (medo de misturar-se), ou seja, uma negação da heterogeneidade e a diversidade que sempre caracterizou as cidades.

Essa mixofobia não passa da difusa e muito previsível reação à impressionante e exasperadora variedade de tipos humanos e de estilos de vida que se podem encontrar nas ruas das cidades contemporâneas e mesmo na mais “comum” (ou seja, não protegida por espaços vedados) das zonas residenciais. Uma vez que a multiforme e plurilingüística cultura do ambiente urbano na era da globalização se impõe – e, ao que tudo indica, tende a aumentar –, as tensões derivadas da “estrangeiridade”⁹ incômoda e desorientadora desse cenário acabarão, provavelmente, por favorecer as tendências segregacionistas. (BAUMAN, 2009, p. 43)

A ampliação dessas tendências segregacionistas nos países da América Latina é a expressão também de uma fissura na constituição cidadina marcada pela *civitas* e pela *res publica*. Segundo DUHAU (2001), configura-se nas cidades latinoamericanas a partir das novas transformações, em associação às características da sua modernidade periférica, uma crise do espaço público, fundamentado na crise da regulamentação e da ordem cívica urbanas. A regulamentação urbana é composta pelas normas jurídico-urbanísticas que regulam não apenas o espaço urbano, questão que para o autor recai no planejamento urbano, mas também as características dos imóveis particulares, dos locais e equipamentos de uso público. Configura-se como uma viga, por assim dizer, do Estado democrático de direito, em relação à participação dos cidadãos dentro do contexto citadino. A crise da regulamentação é perceptível quando se observa que ela apresenta notáveis vácuos ou operam como “leis mortas” (ibid., p. 59), ignoradas por práticas que apropriam os espaços públicos para fins particulares, deteriorando o seu potencial de pluralidade. Trata-se de uma crise da relação cidadã com a coisa pública e, por conseguinte, com os espaços públicos, uma crise de

⁹ Embora este autor, analisando principalmente as sociedades europeias, se refira, de fato, os estrangeiros, é possível considerar essa ideia, para uma análise da realidade brasileira, como uma metáfora para os grupos sociais excluídos, deserdados, considerados pelas camadas superiores da estrutura social como verdadeiros párias sociais.

regulação do próprio Estado que, em algum aspecto, subjaz os elementos antes descritos de ordem mais simbólica.

A crise dos espaços públicos se manifesta de diversas maneiras. O enclausuramento dos setores médios e altos, a construção de barreiras físicas, eletrônicas e simbólicas e a proliferação de formas de vigilância e controle dos grupos sociais considerados perigosos são respostas à crise ao mesmo tempo em que contribuem para ela seja enfrentada a partir do que chama de “balcanização” ou “feudalização¹⁰” da gestão urbana (ibid., p. 57-58, livre tradução do autor), i.e., a partir de um “pseudo comunitarismo defensivo (às vezes, muito agressivo)” que busca proteger o valor de sua propriedade, controlando as externalidades urbanas ao manter o exclusivismo dos espaços residenciais. Emerge para o autor uma forma diferenciada de se relacionar com o público (ou de negá-lo), uma “condominização da cidade”, fundamentada em interesses privados que não ultrapassam a escala “condominial”. Ao se segregarem em enclaves homogêneos, as camadas de média e alta renda adotam uma atitude de indiferença frente ao espaço público clássico, reduzindo suas responsabilidades ao âmbito da sua moradia. Muitas vezes, isso se manifesta na privatização de ruas e de equipamentos públicos, a partir de licenças de direito de uso outorgadas pelos poderes públicos.

Por outro lado, os espaços públicos passam a ser “colonizados” (ibid., p. 49) pelas camadas populares através de modalidades de comércio e ofertas de serviços de massa que os deterioram, tornando-os incompatíveis com o desenvolvimento de outras atividades, degradando, por conseguinte, sua imagem urbana. Segundo o autor, o trabalho informal desorganizado, as práticas de consumo, mobilidade e lazer das classes populares impõem uma estética própria ao que deveria ser público. Isso demonstra também uma falta de cultura cívica, que impede que o público seja, de fato, de cada um, mas ao mesmo tempo de todos; algo que deve ser respeitado e cuidado.

Pari passu à crise do espaço público, se vê, como outro determinantes de ordem estrutural, a crescente força do mercado imobiliário na produção e reprodução metropolitana, conforme discutido anteriormente. Entre os determinantes sociais da proliferação de condomínios

¹⁰ CAPRON (2004) e RAPOSO (2008), respectivamente de origem francesa e portuguesa, criticam as atuais analogias da fortificação da cidade contemporânea com a cidade medieval, uma vez que esta se protegia apenas dos estrangeiros e possíveis invasores e não havia barreiras dentro da própria cidade. Segundo a última, na formação social feudal não existia a necessidade de construção de barreiras contra os outros cidadãos, já que a conformação estamental da sociedade já garantia a separação entre os diversos grupos sociais.

fechados, o mercado certamente desempenha um papel extremamente importante, uma vez que produziu um “novo e sedutor produto” (CALDEIRA, 2000), que foi em direção aos desejos contemporâneos de segurança e de um novo estilo de vida, e, ao mesmo tempo, criou e desenvolveu esses desejos através de inúmeras campanhas de publicidade.

Em pesquisas sobre a cidade do Rio de Janeiro, RIBEIRO (1997) (após salientar a importância que o mercado imobiliário teve na produção do espaço na sociedade brasileira, ao transformar a moradia não apenas em mercadoria, mas em capital, e ao tornar o capital incorporador o centro da produção imobiliária, associando o mercado de terras, o mercado de construção, o capital de financiamento, mediado basicamente pelo Estado através do BNH – Banco Nacional de Habitação, e o usuário) localiza nas contradições desse mercado o surgimento desse novo produto imobiliário. No Rio de Janeiro, a crise do mercado incorporador o obrigou a transformar seus padrões de incorporação e alterar a dimensão da diferenciação do espaço, gerando novas bases materiais e simbólicas para o “sobrelucro de localização”. Isso se deu entre o final da década de 1970 e o início da de 1980 com a expansão da fronteira, que gerou uma abertura de uma nova frente de expansão do capital de incorporação, e a criação de um novo produto. Nessa cidade, isso foi representado pelo transbordamento do crescimento metropolitano para o bairro da Barra da Tijuca, que foi pautado por um processo de oligopolização de algumas grandes empresas que obtiveram um lucro não apenas proveniente da localização, mas também da urbanização de extensas áreas e na produção em grande escala. Como eixo desse processo,

Um novo produto é colocado no mercado: o condomínio fechado que pretende reeditar um modo de vida campestre, associativo, protegido, entre iguais, etc. Trata-se de inventar uma nova diferenciação sócio-espacial que, produzindo uma obsolescência simbólica, fundamenta uma nova frente de geração de sobrelucros de localização, resolvendo assim as dificuldades de expansão criadas no período anterior. (RIBEIRO, 1997, p. 314)

Descrevendo o processo em São Paulo, CALDEIRA (2000) também identifica a gênese desse “novo conceito de moradia” 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. No entanto, como parte fundamental dessa nova invenção está o marketing e a publicidade que anuncia essa necessidade transfigurada na “escolha de um estilo de vida”.

Ao analisar os anúncios publicitários, a autora identifica a proposta da construção de um “estilo de vida total” superior e contraposto ao da cidade. Esse estilo de vida inclui imagens relacionadas ao lazer, apelos à ecologia, saúde e ordem, felicidade, harmonia e liberdade, isolamento e distância da cidade como condições para uma vida melhor; o “direito de não ser incomodado¹¹” (*sic*) e, evidentemente, tudo com “segurança total” (*sic*) e “policimento 24 horas por dia” (*sic*).

Conforme se observou ao longo desta discussão, os determinantes sociais da proliferação de condomínios fechados no Brasil e no mundo estão relacionados a diversos elementos objetivos e subjetivos. A difusão desse novo modelo de moradia, no entanto, não associa apenas usuários/compradores/moradores e mercado, mas tem uma completa vinculação com a ordem social, econômica e política que vem emergindo após as transformações ocorridas nas duas últimas décadas do século XX. De um lado, um crescimento dos índices de desigualdades que vem afetando não apenas os tradicionais herdeiros das características perversas do capitalismo, como os países da América Latina e o Brasil, mas também os países avançados, como a França e os Estados Unidos. Segundo SVAMPA (2001), na Argentina as reformas dos últimos anos produziram perdedores e ganhadores. Esses últimos foram exatamente aqueles que optaram por abandonar a esfera pública e se auto-segregar nos condomínios fechados. A ampliação das desigualdades contribuiu para a ampliação da criminalidade violenta em alguns países, como o Brasil, construindo um novo padrão de sociabilidade que se fundamenta nas relações de força, a sociabilidade violenta (MACHADO SILVA, 1997 & 2008). Do outro lado, há uma grave crise pública que se expressa tanto na crise do espaço público, nas dificuldades de regulações contra interesses privatistas, quanto nas dificuldades de governança urbana, que se expressa no déficit dos serviços públicos dos mais diversos tipos e na incapacidade de regulação social.

Mais do que uma auto-segregação motivada pela violência ou pelo medo da violência, os determinantes sociais da proliferação de condomínios fechados associam-se também a aspectos subjetivos oriundos de uma visão negativa da cidade, que é caracterizada pela sua pretensa falta de qualidade ambiental, trânsito, barulho, poluição, caos, desorganização, insegurança, violência, pobreza, ambulantes, “mendigos”, “drogados”, entre outros grupos sociais indesejáveis e as diversas formas de desorganização que demonstram a incapacidade

¹¹ Expressões contidas nos anúncios publicitários (CALDEIRA, 2000).

do Estado. Elementos esses que conformam a representação social da crise dos espaços públicos e justificariam o afastamento para espaços onde é possível obter aquilo que se considera que a cidade e o Estado – tudo que é público – não mais oferecem. Esse movimento é uma recusa do compartilhamento de problemas que são coletivos, pois eles podem ser “resolvidos” na esfera privada e em âmbito individual.

Nesse aspecto, em nossa perspectiva, esse fenômeno faz parte também de um movimento mais amplo de privatização da vida; um movimento que valoriza o que é privado, excludente, seletivo e individual em detrimento do que é público, aberto, democrático e compartilhado. É, portanto, a representação de um hiperindividualismo expresso no que ELLIN (2003) denominou de “natureza escapista” e que reflete o que chamamos de privatização da vida:

A natureza escapista de todas essas estratégias – manter-se atrás de portões ou grades e longe dos nossos centros urbanos; voltar-se para o passado, para outros lugares, ou fantasiar outros mundos – pode emitir sinais de que o presente é de fato desagradável. Esta crescente onda de medo tem levado as pessoas a ficar mais em casa [ou a freqüentar apenas enclaves fortificados]. Atividades que ocorriam fora de casa são agora cada vez mais satisfeitas dentro de casa, com a televisão ou computador. E se tivermos que sair, o fazemos nas configurações estritamente controladas dos shopping centers, parques temáticos, ou arenas de esportes. Nós não mais saímos para nos misturar com a multidão urbana anônima, na esperança de alguma nova experiência ou encontro inesperado, uma característica da vida urbana em seus primórdios. Experiências e encontros inesperados são precisamente o que não queremos. Nós saímos para fins específicos, com destinos específicos em mente, e com um conhecimento de onde vamos estacionar e quem vamos encontrar. ELLIN (2003, p. 53-54, livre tradução do autor)

Uma privatização da vida que é estimulada e propiciada pelo capital imobiliário, que na atual fase de modernização capitalista ampliou o seu poder de interferência sobre a estrutura, planejamento e gestão das cidades (principalmente latino-americanas e brasileiras), engendrado pelo seu crescimento e importância nos fluxos mundiais e pela difusão do discurso do “empreendedorismo urbano”, que transfere para suas mãos as decisões e funções de produção e reprodução urbana (MATTOS, 2010b; CARVALHO;PEREIRA, 2012).

2.3 As consequências dos condomínios fechados sobre o Espaço Público

Conforme assinalado anteriormente, os enclaves fortificados e, mais especificamente, os condomínios fechados representam uma novidade marcada por uma grande complexidade. Nos últimos anos, eles vêm se tornando em escala mundial um importante objeto de discussão nas áreas das Ciências Sociais, Arquitetura e Urbanismo e Publicidade, entre outras. Vários

enquadramentos, portanto, podem ser dados ao seu estudo, como os seus padrões urbanísticos e as formas de criação de uma natureza artificializada (o monitoramento estético); seu status legal, ainda não muito bem estabelecido, pelo menos no Brasil, na medida em que eles não se encaixam perfeitamente na lei dos condomínios nem na lei dos loteamentos; a interferência da publicidade na criação de um novo produto imobiliário sedutor; a leitura dos contextos de significados do seu espaço interno, a criação da “comunidade” e a socialização das crianças e jovens; a articulação entre público x privado e sua relação com a cidade e com a vida urbana pública, entre outras.

No que se refere aos seus impactos sobre a vida urbana pública, os padrões de sociabilidade entre as classes, os direitos de cidadania, parte da literatura existente sobre as transformações metropolitanas da atualidade vem discutindo essas questões e levantando algumas hipóteses, como a do esvaziamento e restrição do espaço público. Se a emergência e proliferação dos enclaves fortificados foi uma resposta que a crise dos espaços públicos explica, esses empreendimentos, por sua vez, contribuem para que a crise seja enfrentada a partir de mecanismos privados, desconstruindo, portanto, a ideia clássica de espaço público.

CALDEIRA (2000), por exemplo, considera que vem ocorrendo um esvaziamento da esfera pública tradicional da cidade modernista em favor de um novo modelo assentado na tensão, separação, discriminação e suspeição, no qual são reafirmadas hierarquias e privilégios sociais. A experiência moderna de vida pública se fundamentou em alguns elementos básicos, que têm sido subvertidos pelo referido modelo, tais como:

[...] a primazia e a abertura de ruas; a circulação livre; os encontros impessoais e anônimos de pedestres; o uso público e espontâneo de ruas e praças; e a presença de pessoas de diferentes grupos sociais passeando e observando os outros que passam, olhando vitrines, fazendo comprar, sentando nos cafés, participando de manifestações políticas, apropriando as ruas para seus festivais e comemorações, ou usando os espaços especialmente designados para o lazer das massas (parques, estádios, locais de exposições). (CALDEIRA, 2000, p. 303)

Para BAUMAN (2009, p. 45), viver em uma comunidade de semelhantes *mixofóbica*, que busca proteção em um espaço privado em detrimento do público, não é capaz de diminuir os riscos e menos ainda de evitá-los. Seu caráter paliativo implica em uma primeira “conseqüência insidiosa e deletéria: quanto mais ineficaz é a estratégia, mais ela se reforça e perdura”. Por outro lado, quanto mais se vive num ambiente homogêneo e uniforme, a socialização tende a se tornar superficial, pois sendo os significados os mesmos, diminui o

risco de haver mal-entendidos e torna-se desnecessário o processo de diálogo e tradução de significados em outros. Para ele, é provável que as pessoas “desaprendam” a arte de negociar significados e mesmo um *modus convivendi* (Ibid., p. 46). A vivência nesses espaços não apenas é reflexo da busca da homogeneidade social e da sua conseqüente (presumida) proteção, como também a reafirma:

Como as pessoas esqueceram ou negligenciaram o aprendizado das capacidades necessárias para conviver com a diferença, não é surpreendente que elas experimentem uma crescente sensação de horror diante da ideia de se encontrar frente a frente com estrangeiros. Estes tendem a parecer cada vez mais assustadores, porque cada vez mais alheios, estranhos e incompreensíveis. E também uma tendência para que desapareçam – se é que já existiram – o diálogo e a interação que poderiam assimilar a alteridade deles em nossa vida. É possível dizer que o impulso para um ambiente homogêneo, territorialmente isolado, tenha origem na *mixofobia*: no entanto, *colocar em prática* a separação territorial só fará alimentar e proteger a mixofobia [...] (Ibid., p. 46)

Ademais, a expansão dos enclaves fortificados está associada também a uma valorização crescente do automóvel e da mobilidade por ele propiciada, assim como a uma tendência à transformação de maior parte das ruas em apenas áreas de passagem, ou no que AUGÉ (2004) denomina como “não lugares”; ou seja, em espaços não relacionais, a-históricos e sem identidade, onde a suspeição e o medo do outro centralizam as experiências de interação social e a vivência da heterogeneidade.

Para DAVIS (2009), essa cruzada por segurança na cidade tem como conseqüência a desvalorização e destruição do espaço público acessível, o que se torna visível através do próprio termo pejorativo “morador de rua”. A reconstrução urbana converteu as ruas em canais de tráfego, eliminando o pedestre, e transformou os parques públicos em receptáculos dos sem-tetos e miseráveis. Para ele, isso contribui para a destruição da própria ideia de liberdade associada à cidade.

Qualquer um que tenha tentado dar uma voltinha ao anoitecer por um bairro estranho, patrulado por guardas de segurança armados e sinalizado com ameaças de morte [referência às placas que advertem para uma possível “reação armada” em Los Angeles], compreende imediatamente quão meramente abstrata, se não completamente obsoleta, é a antiga ideia da “liberdade da cidade”. (DAVIS, 2009, p. 258)

A restrição das vivências na dimensão material dos espaços públicos (o espaço físico propriamente dito, que permite a co-presença de indivíduos sem obstáculos à possibilidade de acesso e participação de qualquer tipo de pessoa), segundo a perspectiva habermasiana

retomada por Gomes (2006), contribui para o esvaziamento da dimensão imaterial do espaço público, a esfera pública (palco da cena e do discurso político, do diálogo, da intersubjetividade e das contradições), que dá a fundamentação necessária para a construção de parâmetros mais democráticos de relacionamento entre as classes sociais.

Embora seja uma associação complexa, que exige muitas mediações, alguns autores discutem os impactos negativos do amplo processo de auto-segregação das camadas superiores sobre a própria democracia. Em um livro que discute o “mal-estar democrático” nos EUA na contemporaneidade e que tem como título “A rebelião das elites e a traição da democracia” (fazendo um contraponto ao livro de José Ortega y Gasset sobre os perigos da “Rebelião das Massas”), LASCH (1995) destaca, em um argumento parecido com o de SVAMPA (2001) sobre os ganhadores das novas transformações, o surgimento de uma “elite” naquele país que representa os 20% do topo da pirâmide da renda. São as novas elites profissionais e empresariais que se definem tanto por sua rápida ascensão quanto pelo seu estilo de vida que a distingue do resto da população. Elas não se unificam em termos políticos e ideológicos, embora se diferenciem da rica burguesia, que caracterizou o estágio anterior do capitalismo, e a antiga classe proprietária pelos seus investimentos em educação e informação.

Para o autor, assim como também salienta BAUMAN (2009), essa é a elite global, que cada vez mais se torna independente do seu país, das cidades industriais e dos seus serviços públicos. Para LASCH (1995), elas perdem a identificação com o lugar e, na acepção do segundo, se afastam da vida comum e, além de não verem mais vantagens na utilização dos serviços públicos, deixam de se considerar cidadãos nacionais com alguma importância para o país, se tornando indiferentes quanto ao seu futuro. Dessa forma:

Em vez de apoiar os serviços públicos, as novas elites aplicam o seu dinheiro na melhoria de seus próprios enclaves fechados em si mesmo. Pagam com prazer as escolas particulares dos subúrbios, a polícia particular, os sistemas particulares de coleta de lixo; mas conseguiram se livrar, impressionantemente, da obrigação de contribuir para o tesouro nacional. Seu reconhecimento das obrigações cívicas não vai além de seus vizinhos mais próximos. A “secessão dos analistas simbólicos” [termo utilizado para caracterizar essa nova elite], como Reich chama, é um exemplo surpreendente da rebelião das elites contra os limites do tempo e espaço. (LASCH, 1995, p. 61)

Fazendo referência imediata aos condomínios fechados, BLAKELY;SNIDER (1997) enfatizam a importância que a privatização ganha em detrimento do caráter público nesses enclaves. Em muitos deles, a gestão pública é substituída por verdadeiros sistemas completos

de governos paralelos fundamentados nos serviços de mercado, deixando para os pobres e os que não podem pagar os serviços públicos que já não são mais considerados adequados. Muitos dos condomínios fechados nos EUA estão se revoltando contra a “dupla” tributação que sofrem, do Estado e das suas administrações privadas, e vem pedindo desconto sobre os impostos públicos. Segundo esses autores, (ibid., p. 9), os moradores dizem que estão cuidando de si e não têm interesse de contribuir para o fundo comum que serve aos seus vizinhos e ao resto da cidade. Nesse aspecto, os autores concluem:

Nossa análise dessas novas comunidades fortificadas é deprimente em vários aspectos. Primeiro, muros, barricadas e ruas padronizadas que separam as pessoas uma das outras reduzem o potencial de se compreenderem e se comprometerem mutuamente para a realização de qualquer objetivo coletivo e comum. Segundo, os próprios fundamentos da cidadania estão enraizados nesse compartilhamento. Finalmente, a proteção contra a violência e outras atividades criminosas em muito dependem da atividade de vigilância de cidadãos ativos. Nós somos interdependentes. [...]

Nosso trabalho de campo e análise dos estudos locais não forneceram nenhuma evidência de qualquer redução geral e permanente do crime nas áreas de segurança privada. Portões e cercas não são impenetráveis aos criminosos profissionais, e em nada reduzem o crime decorrente de pessoas próximas. Infelizmente, a maioria dos crimes é cometida por moradores que conhecem suas vítimas. Se muros não protegem, se eles não constroem melhores bairros, e se eles não reforçam a vida cívica, eles valem a pena? Ademais, se eles falham, existem outras alternativas? (BLAKELY; SNIDER, 1997, p. 10-11, livre tradução do autor).

Conforme se discutiu durante este capítulo, as cidades sempre foram marcadas por desigualdades, pela segregação e por um padrão historicamente peculiar de relação entre heterogeneidade e segmentação, que fez com que seus espaços sempre tenham sido apropriados de maneira bastante diferente pelos diversos grupos, a depender da sua posição social e de poder (CALDEIRA, 2000).

No entanto, conforme salienta MONGIN (2009), no quadro da história das cidades europeias é possível descrever um tipo-ideal marcado pela experiência do espaço público, da diversidade e da sociabilidade entre os diversos grupos cidadãos. Se no Brasil esse tipo-ideal não assume as mesmas características devido à sua experiência histórica peculiar, é possível dizer que, com todas as desigualdades, contradições e autoritarismo, a cidade marcou um momento de integração para alguns setores, constituiu um padrão de sociabilidade entre as classes e se caracterizou por uma esfera pública constituída pela luta de diversos movimentos políticos. Na atualidade, porém, a nova esfera pública tem sido marcada pela suspeição, medo generalizado e um comportamento que procura evitar o outro, ampliando as hierarquias e as

desigualdades sociais, reduzindo os direitos de cidadania. Interesses privados avançam sobre o público, de modo que os problemas da cidade são tratados, conforme salientou DUHAU (2001), através de uma “feudalização” ou de uma “condominização da cidade”, de modo que ela passa a ser marcada por uma “fragmentação do tecido sóciopolítico-espacial” (SOUZA, 2008), com a construção de um grande fosso entre os diversos grupos sociais, inclusive em termos espaciais, gerando uma dessolidarização dos seus destinos comuns, um individualismo anômico (GIROLA, 2001 apud DUHAU, 2001, p. 62) indiferente ao bem comum, e à própria democracia.

CAPÍTULO 3

DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS AOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR

A cidade do Salvador foi fundada em 29 de março de 1549 com o claro objetivo de se constituir como uma cidade fortaleza onde se concentraria a administração portuguesa do território brasileiro. Durante cerca de três séculos foi a cidade mais importante do país e atualmente é a terceira maior capital brasileira, polarizando a sexta maior região metropolitana do Brasil. Ao longo desse período, alguns padrões de segregação sócio-espacial marcaram a sua realidade.

Até o final do século XIX, a ocupação da cidade colonial manteve suas principais características em Salvador. A partir desse momento, começa na cidade um longo período de modernização do espaço, que é impulsionado e consolidado no decorrer do século XX. Até o século XIX, a cidade permanecia praticamente restrita às zonas contíguas ao centro histórico e alguns povoados mais distantes. De acordo com GORDILHO-SOUZA (2000), nesse momento ainda não existia uma separação dos diversos grupos sociais no espaço, uma vez que a moradia se concentrava fundamentalmente no centro histórico e a segregação habitacional se dava no interior do próprio domicílio. Em geral, havia superposição de funções (moradia, comércio e produção) num mesmo sobrado, típica residência da época, de modo que os escravos habitavam a mesma residência dos senhores, nos porões, áreas de produção e cozinhas. Os senhores, por sua vez, moravam nos locais privilegiados da edificação, em especial nos andares superiores. Esse foi o primeiro tipo de segregação sócio-espacial que marcou essa cidade, aquele desenvolvido dentro do próprio prédio.

A partir do século XIX, começam a emergir transformações significativas. Amplia-se e se densifica a área construída do núcleo original e se eleva o perímetro da área urbanizada, principalmente em direção à península de Itapagipe que, desde já, começa a se configurar como uma área que vai agregar setores populares e a primeira camada operária da cidade, assalariados das primeiras indústrias que começaram a se localizar em Salvador nos primórdios desse século. Segundo GORDILHO-SOUZA (2008), nessa fase começa a emergir

um outro processo de separação espacial da habitação, diferenciada daquela que caracterizou a cidade colonial nos seus primórdios. [...] esboçada na separação de classes de renda na escala da cidade. (GORDILHO-SOUZA, 2008, p. 88)

Nesse momento, enquanto as camadas populares adensam o centro histórico e tendem para localidades situadas ao norte, em direção à península de Itapagipe, as camadas altas, com as facilidades promovidas pelo advento dos transportes públicos, começam a se direcionar para o sul, nas localidades do Garcia, Canela, Vitória, Graça e Barra.

Tem-se início, portanto, um processo de segregação sócio-espacial que distancia as diversas classes dentro do tecido urbano, direcionando grupos distintos para áreas de inserções diferenciadas, com características e estruturas também distintas.

Do fim do século XIX até os anos 1940 a cidade se transforma com mais evidência na área edificada, não demonstrando uma ampliação considerável dos limites urbanizados. A ocupação espontânea em diversas áreas periféricas, antigos sítios e chácaras ou próximas às vilas de pescadores, principalmente no entorno da Baía de Todos os Santos (que já vinha se configurando como um reduto das camadas populares da cidade desde o século XIX), não era considerada um problema, de modo que a habitação ainda não se configurara como uma questão social.

Contudo, ainda nessa década, com um aumento da migração rural-urbana em direção a Salvador, as pressões habitacionais começaram a se fazer sentir. A concentração fundiária da cidade e o início da emergência de procedimentos típicos de um moderno mercado capitalista de terras, com a perspectiva deliberada de resguardar as glebas para valorização, geraram uma primeira “crise habitacional”. Os aluguéis se elevaram e ampliou-se a abertura de loteamentos. Nesse momento, devido à impossibilidade de uma grande parte da população ter acesso ao solo urbano formal e legalizado, despontam movimentos coletivos de ocupação de terras que passaram a ser conhecidos como “invasões”. Também se ampliou a ocorrência de loteamentos clandestinos. Essas formas de habitação, em invasões coletivas ou loteamentos clandestinos, foram a alternativa para um grande contingente populacional de prover a suas necessidade de habitação, visto que ainda não existia políticas públicas habitacionais e o mercado formal era acessível apenas às camadas altas (BRANDÃO, 1978; GORDILHO-SOUZA, 2008).

A partir de 1940, o crescimento da demanda habitacional, proveniente da migração rural-urbana e das altas taxas de crescimento vegetativo, representou o maior indutor da expansão urbana da cidade do Salvador. O processo de industrialização começava a chegar em Salvador e nas cidades do seu entorno. O primeiro grande empreendimento que teve impactos sobre a cidade foi a CHESF – Companhia Hidrelétrica do São Francisco, implantada na cidade de Paulo Afonso em 1948. Logo após, houve o início das atividades da Petrobrás em Salvador na década de 1950. No final desta década, foi implantada a Refinaria Landulpho Alves-RLAM. Nos anos seguintes, continuou o incremento industrial com a implantação do Centro Industrial de Aratu – CIA (1966), o Polo Petroquímico de Camaçari – COPEC (1972) e a implantação do Complexo do Cobre e a ampliação do Porto de Aratu, já na década de 1980 (GORDILHO-SOUZA, 2008).

O processo de industrialização e modernização econômica impactou sobre uma cidade estagnada há décadas, favorecendo o seu crescimento em termos econômicos, demográficos e urbanos, conformando a Região Metropolitana de Salvador¹². Em termos econômicos e sociais, as transformações engendraram o surgimento um proletariado urbano moderno e uma expansão das camadas médias e altas. As transformações do tecido urbano de Salvador se desenvolveram de maneira rápida e profunda. Em geral, o próprio Estado antecipou os vetores de crescimento da cidade, construindo diversas avenidas na década de 1970, como as Avenidas Paralela e Antônio Carlos Magalhães, entre outras (GORDILHO-SOUZA, 2008).

As mudanças ocorridas no tecido urbano decorreram tanto de iniciativas do Estado, que estava comprometido com uma “modernização conservadora”, quanto de investimentos privados (CARVALHO, PEREIRA, GORDILHO SOUZA, 2004; CARVALHO, PEREIRA, 2006 & 2008). A modernização e a implantação de uma série de empreendimentos, como a nova rodoviária interestadual, o Shopping Center Iguatemi, o Centro Administrativo da Bahia – CAB, Centrais de Abastecimento – CEASA e o Centro de Pesquisa e Desenvolvimento – CEPED (GORDILHO-SOUZA, 2008), apenas foram possíveis graças ao “descongelamento da velha estrutura fundiária” da cidade, regida ainda pelo regime de enfiteuse¹³. Configurando o que BRANDÃO (1981) chamou de “o último dia da criação”, em 1968 foi aprovada a Lei

¹² A RMS foi instituída, juntamente com mais oito, pelo governo militar em 1973, passando a ser considerada uma área de interesse nacional, estratégica em termos políticos e econômicos.

¹³ Antigo padrão de relacionamento com a propriedade da terra, que se fundamenta no seu arrendamento por prazo longo ou perpétuo, com a contrapartida do pagamento de uma pensão ou foro por parte do arrendatário ou enfiteuta ao proprietário. Nessa relação, a propriedade não é tratada como uma mercadoria que pode ser vendida no mercado capitalista, uma vez que gera apenas uma renda fundiária proveniente do arrendamento.

da Reforma Urbana, Lei 2.181/1968, na gestão no então prefeito Antônio Carlos Magalhães, que transferiu para as mãos de (poucas) mãos privadas a maioria das terras públicas, a partir da supressão da proibição da sua inalienabilidade. Desbloqueava-se a última barreira para a constituição plena de um mercado imobiliário capitalista moderno na cidade do Salvador. Esse foi um elemento extremamente importante na conformação de uma nova forma urbana na cidade. Conforme salientam CARVALHO; GORDILHO-SOUZA; PEREIRA (2004, p.284),

No tecido urbano houve mudanças radicais. Nos anos de 1980, consolidou-se um novo centro urbano, impulsionado por grandes empreendimentos públicos e privados realizados na década anterior, destacando-se a construção da Av. Paralela, do Centro Administrativo da Bahia, da nova Estação Rodoviária e do Shopping Iguatemi. Essa nova centralidade não apenas direcionou a expansão da cidade no sentido da orla norte, como afetou a dinâmica do centro tradicional na área antiga da cidade, contribuindo para o seu gradativo esvaziamento. (CARVALHO; GORDILHO-SOUZA; PEREIRA, 2004, p. 284)

Na década de 1970, grandes loteamentos são implantados na faixa litorânea atlântica da cidade e na periferia são construídos diversos conjuntos habitacionais. Isso contribuiu para a expansão da ocupação da cidade em direção à orla oceânica, desde os bairros de Amaralina/Pituba até o bairro de Itapuã, área denominada por GORDILHO-SOUZA (id., p. 115) de Orla I, e à zona suburbana, localizada entre a BR-324 e os subúrbios ao largo da Baía de Todos os Santos, ao longo da via férrea. Na década de 1980, começa a ser ocupado o chamado “miolo”, área localizada no centro geográfico da cidade e situada entre a Avenida Paralela e a BR-324, principalmente a partir da construção de conjuntos habitacionais estimuladas pela política de financiamento do BNH – Banco Nacional de Habitação. Também nesta década, se inicia a ocupação da Orla II, além de Itapuã, com novos loteamentos e condomínios fechados, e à nova rede viária metropolitana é incluída à Estrada do Coco, que une a orla atlântica norte ao município de Lauro de Freitas, contribuindo para a conurbação dessas duas cidades (ibid., p. 114-115).

Ao final dos anos 1980, como consequência das transformações econômicas, sociais, demográficas e do tecido urbano, se configurou um padrão de segregação sócio-espacial muito bem delineado em Salvador, que consolidou a separação dos grupos sociais dentro do espaço da cidade. Pode-se dizer que, após essas mudanças, o crescimento da cidade se centrou em três vetores de expansão, a Orla Marítima Norte, o “Miolo” e o Subúrbio Ferroviário.

As mudanças ocorridas no tecido urbano, principalmente a articulação de um novo centro, direcionaram o crescimento da cidade formal para a Orla Norte da cidade. Essa área é a mais dinâmica e pode ser considerada como a “área nobre” de Salvador, valorizada econômica e simbolicamente e reduto das camadas médias e altas da cidade com a exceção de alguns interstícios populacionais de camadas de baixa renda – o Nordeste de Amaralina, a Boca do Rio e o Bairro da Paz, para além de outras áreas menores, em geral de ocupação mais antiga, ou que não puderam mais ser extirpadas da área valorizada em decorrências de processos políticos, como a resistência dos moradores em um contexto de redemocratização na década de 1980. É nesta área que se concentram as atividades econômicas mais dinâmicas, os investimentos públicos e privados, os melhores serviços e equipamentos urbanos, bem como os enclaves fortificados e condomínios fechados. A partir da década de 1970, os loteamentos aprovados nas décadas passadas, mas ainda não ocupados, passam a atrair as camadas de média e alta renda, como o loteamento Alamedas da Praia-Itapoã/74, Caminho das Árvores/74 e Itaipara/76. Da década de 1980 em diante, surgem novos loteamentos como o Costa Verde-Piatã/85, Colina da Fonte-Itapoã, Central Park/90 e Veredas do Atlântico/91. Esses loteamentos, conforme se verá mais adiante, tiveram uma influência importante na constituição do novo padrão de segregação/isolamento na cidade, na medida em que foram construídos com ruas em estilo *cul-de-sac* (ou seja, sem saída) e que contribuíram para que as casas se voltassem umas para as outras, para uma certa área “comum” criada, em detrimento das ruas abertas e apropriadas por outros estratos sociais. O crescimento da orla marítima norte não se resume à cidade do Salvador, mas continua na orla de Lauro de Freitas, cidade conurbada a ela.

A ocupação do “Miolo” foi induzida pelo Estado, entre o final da década de 1970 e início de 1980, através de projetos de habitações populares financiados pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação). A intenção inicial era a de deslocar o crescimento da cidade para esse local, que se conformaria como centro de serviços para uma grande parte da população (pobre) de Salvador. Todavia, a despeito do projeto inicial, o que se produziu foi um programa de habitação para a classe média baixa. A princípio, essa área se caracterizava apenas pelos conjuntos habitacionais, mas posteriormente um grande contingente populacional se deslocou para ela, se apropriando do espaço através de processos informais, em invasões ou nos loteamentos clandestinos, localizando-se nas áreas de declividade acentuada, consideradas como não-edificáveis, e desprovidas de infraestrutura. Pode-se considerar que, ainda hoje, essa área se caracteriza pela precariedade e restrição de ofertas de serviços, equipamentos

urbanos e oportunidades gerais, notadamente no mercado de trabalho. Em termos sociais, ela é reduto de uma população pobre, onde se misturam trabalhadores do setor de serviços não especializados, residente nas invasões e loteamentos, e uma classe média baixa, nos conjuntos habitacionais.

O último vetor de crescimento da cidade é o subúrbio ferroviário. Esse vetor de expansão historicamente vem recebendo boa parte dos fluxos das camadas populares. Tendo se constituído nas bordas da Baía de Todos os Santos, ao largo da linha do trem, esta área foi ocupada fundamentalmente por loteamentos clandestinos, à margem dos padrões urbanísticos vigentes, e pelas sucessivas invasões, localizadas em terrenos de posse duvidosa ou de terceiros e, muitas vezes, em áreas que sobraram dos loteamentos populares, conformando uma situação bastante marcante de precariedade urbanística. Esta região é particularmente marcada pela pobreza dos seus moradores e, nos últimos anos, vem sendo palco de altos índices de violência (CARVALHO; GORDILHO-SOUZA; PEREIRA, 2004; CARVALHO; PEREIRA, 2006 & 2008).

Nesse sentido, segundo a leitura de CARVALHO; PEREIRA (2008, p. 101), esquematicamente a cidade do Salvador e sua região metropolitana chegam ao século XXI como uma metrópole que comporta uma cidade “tradicional”, uma cidade “moderna” e uma cidade “precária”.

Na cidade tradicional o tecido urbano é compacto, relativamente homogêneo, e não há um crescimento expressivo da população, que é composta predominantemente pelos setores médios. É a cidade que se constituiu a partir do centro antigo e de seu entorno. Já na cidade moderna o tecido urbano está se modificando com a produção de novas habitações e centros de consumo e serviços, construídas dentro de padrões arquitetônicos e urbanísticos elevados, com avanço do processo de verticalização nas áreas mais densas e/ou próximas ao centro. Ocupando, a partir do centro, as áreas mais próximas à orla atlântica e crescendo em direção ao litoral norte, ela é habitada basicamente pelas camadas mais altas da pirâmide social.

Finalmente, na cidade precária, ocupada predominantemente pelos setores populares, o tecido urbano se caracteriza pela dispersão e pela contínua expansão com o acréscimo de habitações precárias, em grande parte auto-construídas sem obedecer a padrões arquitetônicos e urbanísticos, com ocupação horizontal, excetuando as áreas próximas às vias de maior circulação e as áreas mais consolidadas em termos de ocupação do solo, onde estão em curso processos de verticalização, com grande adensamento, de padrão um pouco melhor.

A metropolização industrial, portanto, consolidou um segundo padrão de segregação sócio-espacial que pode ser interpretado à luz do modelo centro-periferia, i.e, enquanto as camadas

mais altas tendem a se concentrar na Orla Atlântica Norte, na cidade moderna, e em alguns trechos dos antigos bairros centrais, na cidade tradicional, os setores populares tendem a se concentrar nos vetores de expansão do Miolo e do Subúrbio Ferroviário, que conformam a cidade precária.

No entanto, dentro do modelo-centro periferia, emerge outro tipo de padrão de segregação sócio-espacial, não apenas pautado numa separação, mas numa verdadeira apartação e isolamento, propiciados pela proliferação de condomínios fechados destinados às camadas médias e altas, que cada vez fazem parte da paisagem urbana dessa metrópole, se localizando especialmente em 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. Localizados inicialmente em torno das praias de Jaguaribe e Piatã, na época consideradas áreas distantes da parte central da cidade, se conformaram como loteamentos de casas e conjuntos habitacionais do INOCOOP (Instituto Nacional de Orientação às Cooperativas Habitacionais).

O INOCOOP fazia parte da Política Nacional de Habitação colocada em prática no regime militar através do SFH e do BNH (respectivamente, Sistema Financeiro e Banco Nacional de Habitação). Segundo AZEVEDO; ANDRADE (1981, p. 57), essa política transformou as bases da política de habitação anterior, atomizada e clientelista, ao criar um fundamento técnico que pretendia combinar de maneira ótima os diversos fatores envolvidos na produção imobiliária de um modo politicamente neutro, o que evidentemente não aconteceu conforme se pretendia. O BNH deveria orientar, controlar e disciplinar o SFH, mas lhe era vedado operar diretamente em financiamento, compra, venda ou construção de habitação, de modo que essas funções ficaram a cargo dos agentes executivos do sistema, o capital incorporador que se desenvolveu extraordinariamente nesse período (AZEVEDO; ANDRADE, 1981).

Segundo RIBEIRO (1994), a incorporação imobiliária é uma nova forma social de produção, construção e apropriação das cidades, na medida em que o seu capital de promoção articula o proprietário do terreno, os futuros compradores, o capital produtivo da empresa de construção e o financiador que, no caso em questão, era o Estado. Nesse período, o capital incorporador se torna o “chefe de orquestra” do sistema recém criado de produção de habitação no Brasil

(RIBEIRO, 1994, p. 301), de modo que a expansão das cidades brasileiras passa a se dar em torno dos seus interesses de sobrelucro e valorização.

Destinado ao atendimento dos setores médios, o INOCOOP incentivava a formação e dava assessoria técnica, legal e social a cooperativas habitacionais que reunissem trabalhadores de uma mesma categoria, como bancários, comerciários ou funcionários públicos. Segundo AZEVEDO; ANDRADE (1981), o BNH possuía agentes específicos de financiamento para cada segmento de mercado. As cooperativas habitacionais eram os principais interlocutores junto ao BNH do chamado mercado econômico que, a princípio, era encarregado da construção de moradias para mutuários com renda familiar entre três e seis salários mínimos. Segundo os autores, as associações constituíam espécies de condomínios que normalmente se dissolviam após as obras.

Conforme depoimentos obtidos através de entrevistas, em geral, os trabalhadores formavam uma cooperativa e solicitavam assessoria do INOCOOP e financiamento do BNH. Em Salvador, muitas cooperativas foram constituídas por trabalhadores de uma mesma categoria ou de uma mesma empresa, como os próprios funcionários do INOCOOP e do BNH e os funcionários da EMBASA – Empresa Baiana de Águas e Saneamento S/A., ou reuniram profissionais liberais e assalariados, em especial do setor público: professores universitários, juízes, promotores, etc. Muitas delas atraíam novos membros a partir de uma ampla rede de relações pessoais, que ultrapassavam as próprias categorias profissionais. Uma vez formadas, as cooperativas escolhiam um terreno, compravam-no e solicitavam a construção dos embriões das casas.

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), assim como aos interesses do capital de incorporação, esses conjuntos terminaram se localizando entre as praias de Jaguaribe e Piatã, em antigas fazendas e chácaras, áreas então relativamente distantes do centro da cidade. Nesse período, a Avenida Octávio Mangabeira (orla), a principal ligação com o centro, só tinha uma das vias, de modo que o acesso era uma das maiores dificuldades; para além da falta de serviços, mesmo dos mais simples, como mercados, entre outros.

Após a compra do terreno, o INOCOOP planejava os lotes e era iniciada a construção dos embriões das casas, que podiam ter de um a quatro quartos, a depender do conjunto habitacional. No entanto, a maioria dos moradores pretendia reformar o embrião original. Muitos deles reconstruíram mesmo antes de morar e outros foram fazendo reformas ao longo do tempo. A partir de 1979 e no início dos anos de 1980, muitos moradores se mudaram para os novos conjuntos habitacionais.

Um dos primeiros empreendimentos foi o Conjunto Habitacional Jardim Plakaford, destinado à Cooperativa Grupo dos 75, formada por funcionários do BNH e do próprio INOCOOP, que se transformou no Condomínio Jardim Plakaford. Outros conjuntos foram construídos posteriormente, como o Jardim Piatã, para associados da COEMBASA (Cooperativa de funcionários da EMBASA), a Aldeia Jaguaribe, destinada a uma cooperativa que congregou principalmente profissionais liberais, professores universitários e outros funcionários públicos e o Jardim Gantois, formado pelo alto escalão de funcionários do próprio BNH.

O Condomínio Aldeia Jaguaribe é bastante paradigmático desse modelo. Conforme entrevistas realizadas com antigos moradores e com funcionários do INOCOOP, a cooperativa se formou na década de 1970 e já em 1979 os primeiros moradores se mudaram. O conjunto foi planejado com 100 lotes e, embora o seu projeto seguisse as normas do INOCOOP (que segundo os relatos dividia o terreno em lotes quadráticos), a cooperativa alterou o seu padrão original e contratou um respeitado arquiteto japonês que estava de passagem como professor convidado da Escola de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia para fazer o projeto, que se inspirou no padrão das casas dos subúrbios americanos. As casas foram também projetadas sem muros e com jardins, mas de modo que garantisse a privacidade dos moradores. Além disso, o projeto contemplou inúmeras áreas verdes que, associadas à privacidade propiciada pela peculiar disposição individualizada das casas, são consideradas até hoje uma das principais qualidades do condomínio.

Concomitante à construção dos conjuntos habitacionais do INOCOOP, após perceber a valorização crescente desse tipo de moradia, empreendedores privados passaram a implantar loteamentos para a construção de casas, atendendo as demandas das camadas médias no novo vetor de expansão urbana. Alguns desses loteamentos também se transformaram posteriormente em condomínios fechados, a exemplo do Loteamento Parque Costa Verde, surgido no final da década de 1970, do Loteamento Águas de Jaguaribe, aprovado em 1987, e

do Loteamento Colina B1, mais antigo, provavelmente da década de 1970. Esses empreendimentos também se localizam na região da Orla Norte, entre os bairros de Patamares, Jaguaribe e Piatã, em especial na Avenida Orlando Gomes. Alguns desses loteamentos também estiveram inicialmente vinculados a determinados grupos profissionais. O Parque Costa Verde, por exemplo, a princípio foi habitado por médicos, beneficiados por um convênio estabelecido entre a loteante e um grupo de saúde. O Águas de Jaguaribe foi implementado em um terreno desmembrado da AABB – Associação Atlética do Banco do Brasil, e inicialmente se destinou aos funcionários desse banco.

Ainda na primeira metade dos anos 1980, em fazendas próximas ao centro urbano de Lauro de Freitas, surgiu o Loteamento Vilas do Atlântico, inspirado nos subúrbios estadunidenses. Com um grande porte, esse loteamento teve um papel importante na consolidação do vetor de crescimento da orla norte, atraindo diversos outros empreendimentos residenciais e comerciais que, por sua vez, levaram à conurbação dessa cidade ao polo metropolitano e a um intenso crescimento da população ali residente. Transformando-se em uma grande área de moradia das camadas altas e médias e onde atualmente se encontram, inclusive, alguns condomínios e várias ruas fechadas, Vilas do Atlântico, como passou a ser chamado, foi objeto de uma intensa publicidade. Essa publicidade contribuiu decisivamente para a construção de um imaginário social que exaltava a tranquilidade, a vida mais próxima ao mar (elemento natural que polariza as expectativas de bem-estar na RMS), a homogeneidade social e a segurança proveniente do isolamento.

Na mesma década, surgem no município de Lauro de Freitas alguns loteamentos que, embora tenham sido vendidos como se fossem condomínios fechados, antecipando em alguma medida o processo que será descrito mais adiante, apenas posteriormente se constituem como enclaves fortificados. É o caso dos condomínios Parque Encontro das Águas e Horto Villas que se constituíram inicialmente como segundas residências de estratos médios e moradia de técnicos e engenheiros do Polo Petroquímico de Camaçari, substituídos depois, com a sua valorização, fundamentalmente por empresários, profissionais liberais de alta renda, estrangeiros bem-sucedidos, artistas e dirigentes das indústrias da Região Metropolitana de Salvador, notoriamente as localizadas no município de Camaçari.

Na década de 1980, no entanto, o município de Lauro de Freitas ainda era isolado da realidade urbana de Salvador e muitos proprietários, em grande medida profissionais de camadas

médias, compraram lotes para investir ou mesmo para residências de final de semana. Somente depois, com o crescimento da ocupação na orla, essa área se valorizou e esses condomínios se tornaram alguns dos mais elitizados da região metropolitana.

Como foi visto, esse novo padrão de moradia teve origem de fins da década de 1970 para o início da década de 1980, embora sem o caráter atual. Esses empreendimentos não constituíam enclaves fechados, embora já tivessem potencial para isso, na medida em que estavam organizados em uma grande área unificada, construídos com ruas em estilo *cul-de-sac* e partilhavam de características homogêneas. Em seus primórdios, os conjuntos do INOCOOP e os loteamentos de casas eram direcionados às camadas médias assalariadas, que buscavam o acesso à casa própria através de financiamento do BNH. Nesse período histórico, as camadas médias e altas de Salvador ainda preferiam residir em bairros historicamente “nobres” como a Graça e a Barra, ou em novos bairros próximos ao recém consolidado centro urbano, como Pituba e Itaigara.

Segundo residentes mais antigos, naquela época a violência e a busca de segurança não constituíam os principais motivos para se morar nesses empreendimentos. A opção por se residir em conjuntos ou loteamentos horizontais era motivada pelo desejo da casa própria e, fundamentalmente, pela busca de uma melhor qualidade de vida. A casa e os espaços livres ao seu redor (dentro ou fora do terreno) exerciam grande atração, pois propiciariam 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.

Boa parte dos moradores desses conjuntos e loteamentos eram profissionais liberais de nível superior, em estágio inicial de carreira e da conformação de uma família nuclear. Muitas pessoas que foram morar nos conjuntos habitacionais do INOCOOP ou mesmo nos loteamentos privados estavam em busca da sua primeira casa própria e associar-se a uma cooperativa habitacional era um modo de se conseguir financiamento pelo BNH. Aqueles que já possuíam a casa própria, na maioria das vezes preferiram morar em um local mais amplo, em uma casa, principalmente quando tinham filhos. Nas palavras de uma entrevistada:

Com a chegada dos filhos, a vontade era de deixá-los mais soltos, mais à vontade, e por isso viemos para um condomínio [...] eu também prefiro casa...
(E., mãe, moradora inicial).

Alguns moradores desses empreendimentos eram funcionários públicos, que passaram a trabalhar no recém construído Centro Administrativo da Bahia, localizado na Avenida Paralela. Morar mais próximo ao trabalho foi um dos atrativos para alguns moradores, embora não representasse o mais central deles, conforme relato abaixo.

Valia a pena. Veja bem, as pessoas com aqueles recursos comprariam apartamento na cidade. Eu estava procurando apartamento na Pituba, aquela parte de dentro da Pituba, cheguei a olhar vários apartamentos. Eu teria comprado um apartamento de três quartos, agora um apartamento lá no décimo segundo andar de um prédio que fica hoje em dia naquele paliteiro da Pituba; eu peguei esse dinheiro e comprei lá [no condomínio] através do BNH. A gente parou, pensou, lá era uma casa, uma casa que a gente poderia aumentar, daria pra fazer uma casa de quatro quartos com mais espaço e eu trabalhava próximo. Muitas vezes meus filhos brigavam e com um telefonema eu podia ir em casa rápido. Não tinha nada ali, não tinha nada na Paralela, não tinha a Católica [em Patamares], em compensação tinha o trabalho próximo. (B., Mãe, funcionária pública, moradora inicial)

Morar em uma casa também se constituiu como um dos elementos mais importantes para a escolha daqueles empreendimentos. Morar numa casa significava, de um lado, mais espaço interno para a família, em especial para a que estava crescendo. Muitos pais, certamente, objetivavam oferecer mais espaço e liberdade para os filhos, algo diferente do que achavam que seus filhos teriam se fossem criados em um apartamento. Por outro lado, morar numa casa significava estar rodeado por um terreno mais amplo, com jardins e quintal. A baixa densidade produzida pela incorporação de casas de modo urbanisticamente correto, i.e., respeitando os recuos, as áreas livres e verdes, entre outros elementos, permite que a ventilação contribua para uma sensação que os moradores relatam como de bem-estar, liberdade e paz.

A sensação de qualidade de vida e de bem-estar estava associada ao contato mais intenso com a natureza. Por se tratar de áreas mais distantes do centro urbano, a região onde foram implantados esses empreendimentos ainda possuía resquícios de Mata Atlântica, nascentes de rios ou lagoas, inúmeras espécies de pássaros, que conformaram uma representação bucólica desses empreendimentos. Segundo os depoimentos obtidos, as crianças adoravam andar nas áreas verdes, tirar frutas nos pés de árvores e realizar “aventuras” pela mata. A esse respeito, é muito ilustrativa a declaração de um morador inicial de um dos antigos loteamentos:

Eu vim do interior. Eu sou da boca do sertão e no sertão a gente sempre teve essa coisa assim de botar a cadeira na porta, ver as pessoas sentadas na porta conversando, ter contato com a população. Então, quando eu decidi vir pra Salvador,

que isso foi em 75, eu era professor também de educação artística lá na minha cidade e tal, além do banco, eu já fazia um trabalho com teatro e tal. Aí, eu vim pra Salvador e o pensamento era dar continuidade àquele estilo de vida. Eu não queria vir pra aqui pra me fechar num apartamento. Eu só vim quando eu tive o direito a ter financiamento, para fazer uma casa, pelo banco. E, na época, o Cabula era um bairro longe. E o pessoal dizia: Ah, você vai morar no mato? Era realmente, era uma área de fazenda. A gente fazia a feira lá no Cabula, no Resgate, lá na Rua Nossa Senhora do Resgate. Tinha lá a fazenda dos Catarinos, da família Catarino, tradicional aqui, que eles vendiam tudo, do aipim ao leite. A gente comprava lá. Então, a gente viveu bem lá uns cinco anos. Depois, essa fazenda foi vendida e transformada em conjunto residencial, que a gente vai lá hoje e é uma selva de pedra, né? Então, ver aquelas mangueiras centenárias ser destruídas assim, 24 horas por dia, os tratores destruindo tudo aquilo e a gente impotente pra fazer nada, aquilo foi, realmente, agonizado. E sabendo que aquilo ali ia acarretar, como realmente acarretou, o surgimento de um sem números de pequenas atividades comerciais, barracas, açougue e tal. Então, uma área que era estritamente residencial, atestada pela prefeitura, se transformou num centro comercial. E aí, começou a vontade de sair de lá. Pelo clima, eu não teria saído de lá. Um clima de mata, muito bom... eu não teria saído, mas eu fui forçado a sair em busca da continuidade da vida que nós tivemos lá durante um bom tempo. Aí foi que nós descobrimos isso aqui, poucos moradores... Que as pessoas diziam: Você vai morar num lugar longe... Isso aqui era muito longe, né? Você saía lá do centro pra vir aqui é um mundo, né? Hoje, isso já está tudo no centro da cidade, né? [...] **A gente se mudou pra aqui por isso, pra dar continuidade àquela convivência o mais próximo da natureza e vivendo de uma forma o mais natural possível.** A gente consegue até hoje, de certa maneira, consegue. A gente ainda pode dizer que vive bem aqui, mas já antenado com essa possibilidade de mudar pra pior, a cada dia que passa. (R., morador inicial)

Esse contato mais próximo com a natureza, com o verde apareceu como uma das principais razões da moradia nesses empreendimentos. Para além do contato com a mata, os bairros onde se localizaram os empreendimentos ganham os nomes da praia próxima, o que desperta um interesse e expectativas de qualidade de vida. Esse elemento foi bastante importante, em especial para os jovens, que cresceram tendo como uma das suas principais opções de lazer o banho de mar e os esportes ligados a ele, como o surf.

Subjacente à valorização do contato mais próximo com a natureza, já se encontrava em pauta uma certa distância do centro urbano e dos seus problemas, em uma cidade que se modernizava. A vida em casa em um local mais distante propiciaria paz, silêncio, tranquilidade e, por consequência, mais bem-estar e qualidade de vida. Isso decorria inclusive do fato de serem empreendimentos exclusivamente residenciais, o que impediria a existência de estabelecimentos comerciais e a sua proliferação descontrolada.

Dentro dos padrões da época, no imaginário de alguns dos antigos residentes, a vivência em uma casa nesses novos empreendimentos contribuiria para a construção de uma “comunidade”, onde todos se conheceriam e haveria mais integração entre vizinhos, de modo que relações mais próximas e afetivas poderiam ser construídas; relações diferentes daquelas

existentes em apartamentos. Segundo os relatos colhidos, durante algum tempo houve tentativas de se produzir uma comunidade, em especial motivada pelas ideias mais coletivistas de alguns moradores. Segundo a opinião desses moradores, isso seria extremamente importante principalmente para as crianças, que poderiam fazer amizades e brincar com os amigos, conforme relato de uma mãe a seguir.

Quando nós chegamos no condomínio, não era uma coisa geral, mas as pessoas tinham uma ideia, uma vontade de viver num ambiente comunitário e era muita fantasia de muita gente que depois foi se desfazendo. No individualismo da classe média era difícil fabricar uma comunidade. Então tinha um pessoal que era muito envolvido, pela atividade das crianças, sobretudo as mulheres, muito motivadas em criar coisas, estabelecerem regras de convivência que fossem, a coisa de não ter muro [nas casas]. (B., mãe, moradora inicial)

Para alguns dos jovens que cresceram nesse contexto, os conjuntos e loteamentos contribuíram para a conformação de vínculos de vizinhança e amizade importantes na sua socialização. Alguns deles afirmam que seus condôminos se transformaram que uma espécie de “grande família”, o que demonstra a existência da representação social sobre a “comunidade”. A socialização desses jovens foi, em alguma medida, um caminho para a aproximação dos pais, que no entanto não se deu na mesma intensidade. Ao mesmo tempo, ao passo que essas crianças e jovens foram crescendo, a sua centralidade como indutores de sociabilidade foi perdendo significado. É o que diz uma moradora inicial de um antigo conjunto habitacional:

Aquela ideia de comunidade, de todo mundo participando, das crianças, isso as pessoas não endossaram essa ideia, mas eu acho que cria amizades, eles [os filhos] fizeram muitos amigos lá, agora eu não sei o que é tão diferente de edifício, talvez sejam mais livres do que em edifício, é aquela coisa, quando chega uma certa idade pode pegar a prancha e ir pra praia, isso com meus filhos, hoje em dia tudo mudou. Você tem um lugar pra tomar sua cerveja, o point de comer de madrugada, o shopping, tem tudo lá. E o que a gente teve lá também foram destinos diferentes, por que uma geração que começou mais ou menos homogênea, uns enriqueceram e outros claramente empobreceram.
(B., mãe, moradora inicial)

Para além das diversas fases da vida familiar, por assim dizer, e mesmo do processo de transformação do perfil em termos de estratos de classe, a pretensa “comunidade” também se viu às voltas com os diversos conflitos que ali ocorreram, que iam desde desentendimentos sobre animais domésticos a querelas sobre a altura do som nas festas e nos finais de semana e a disputas sobre a administração dos conjuntos e loteamentos. Pode-se dizer, portanto, que, a despeito de alguns grupos de jovens, o ideal da vida comunitária não se desenvolveu como imaginado por alguns desses antigos moradores.

O elemento mais valorizado pelas famílias na escolha de suas moradias nesses conjuntos habitacionais e loteamentos, no entanto, foi a percepção de que a vida nesses espaços, com muitas áreas verdes, alguns equipamentos de lazer e composto por um grupo considerável de crianças propiciaria mais liberdade aos filhos. Muitos pais tinham o objetivo de oferecer a seus filhos o tipo de infância que teriam tido no interior, rodeados por outras crianças e com mais liberdade e autonomia. É interessante notar que há uma idealização muito grande no imaginário dos moradores sobre a vida no interior e seus padrões de sociabilidade. Como contraponto à vida na rua, que seria típica desse modelo de vida mais próximo ao das cidades do interior, os edifícios de apartamento funcionariam como espécies de inibidores das características típicas da infância. Isso fica bastante claro nos depoimentos abaixo:

No apartamento, os meninos ficavam muito limitados, só brincavam quando subiam pro play. Quando não podia levar, choravam; todo dia tinha que levar. Então a diferença é essa, a vida que a gente tem numa casa a gente não tem num apartamento; e eu adoro apartamento, mas eu acho que a convivência em edifício deve ser mais difícil, por que no condomínio eu tenho minha área ali ninguém manda e já no edifício tudo ali é limitado, então eu acho que a diferença é essa a liberdade que a gente tem. (N., mãe, moradora inicial)

Há quatorze anos atrás, a questão mais importante pra gente eram os filhos, justamente por causa dessa liberdade que eles tinham, de poder brincar, sair, por exemplo. Aqui eles podiam ir na casa de alguém sozinhos, tem essa liberdade de andar, de brincar, essas brincadeiras de criança mesmo, de andar na rua, de ficar descalço, com aquela turminha e era muito importante... Meus filhos não fazem mais parte dessa idade, mas eu não vejo... Antigamente eles tinham muita gincana, muita brincadeira voltada pras crianças aqui. **Hoje eu acho que a segurança está em primeiro lugar, na época não era, a gente não pensava dessa forma, até por que não acontecia tudo que acontece hoje com tanta frequência, com tanta intensidade.** (M., mãe, moradora inicial)

O que se depreende desse contexto histórico é que as motivações dos moradores iniciais denotam a busca de um padrão de moradia que se associa ao que BLAKELY; 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). A família, cujo centro eram as crianças, tinha um significado muito importante e, além da aquisição da casa própria, a qualidade de vida que essa vivência poderia trazer, pautada em elementos como viver em uma casa, próximo à natureza, com mais liberdade e tranquilidade, onde seria possível construir relações de vizinhança mais próximas, se constituiu no *fundamento central*, a valorização principal dessa forma de moradia, horizontal e mais afastada do centro. A busca de segurança e isolamento social não era elemento significativo nesse momento histórico. A

obtenção de segurança privada ainda não tinha a mesma conotação de imperiosidade que parece ter atualmente, conforme se verá mais adiante, quando se tornou um elemento subjacente à proliferação de condomínios fechados não apenas no Brasil, mas em diversas cidades do mundo, conforme salienta a literatura (WEBSTER; GLASZE; FRANTZ, 2002; BLANDY ET AL, 2003; BLAKELY; SNIDER, 1997; RAPOSO, 2008, SVAMPA, 2001; CALDEIRA, 2000).

A maioria dos moradores iniciais descartou a busca de segurança como elemento importante na época:

[A segurança] Não, não estava em pauta. Meus meninos voltavam de noite pra casa. No fundo que hoje já tem condomínio tinha uma pequena invasão popular. [...] Ali não era habitado por ninguém; aquela Praia de Patamares tinha uma barraca de praia. A qualidade de vida lá em cima, a gente ia pra praia com as crianças, a gente ficava tomando cerveja na barraca e os meninos lá sem nenhum problema. Não tinha ninguém, só tinha a gente, depois de um tempo começou a chegar a família da gente, chegava lá pra comer feijoada, os amigos. [...]

A gente conversava com a portaria, o medo maior era o medo dos meninos irem pra praia, ninguém tinha medo de ser assaltado no meio do caminho, mas eles conversavam com a portaria, eram muito amigos do porteiro e aí acabavam saindo. (B., mãe, moradora inicial)

O condomínio não tinha nada, era fora da cidade. Então segurança não era tão importante, porque não havia a violência de hoje. Sempre foi cercado, vigias andando. Até hoje esse condomínio não tem essa preocupação excessiva. Antigamente tinha uma mentalidade mais aberta. Os pais eram preocupados, mas nos tínhamos liberdade. Juntávamos os amigos para ir à praia. Eles achavam seguros. (T., filho, chegou ao condomínio com 5 anos de idade, morador inicial)

A preocupação com segurança pessoal e patrimonial, ou seja, com a fortificação, não assumia os contornos que assumem hoje, conforme será discutido mais adiante. A segurança buscada era referente aos filhos; a possibilidade de brincarem na rua, podendo ir à casa dos amigos, mas num lugar mais parecido com as cidades do interior, menos urbanizado e sem os males do trânsito. Além disso, no entender dos entrevistados, a própria distância do centro urbano propiciava uma tranquilidade e uma probabilidade ínfima de haver assaltos e roubos.

Havia uma maior relação com a cidade e, muitas vezes com as comunidades do entorno, inclusive as de baixa renda. Os moradores eram ainda dependentes da cidade para o trabalho, consumo e mesmo para o lazer, uma vez que os empreendimentos foram incorporando equipamentos coletivos e de lazer ao longo dos anos. As próprias crianças costumavam sair dos conjuntos e dos loteamentos para brincar, ir à praia, etc. Ainda assim, já havia nesses

espaços o embrião de um processo que vai se desenvolver de maneira ampla nas décadas seguintes.

Mesmo que os antigos residentes não valorizassem em si a auto-segregação, esses empreendimentos já produziam um certo afastamento da cidade, especialmente pela distância e pelo estilo de vida engendrado. Numa avaliação *a posteriori*, alguns moradores classificaram assim sua vida nesses espaços:

[Se deixa de viver em outros espaços da cidade] Com certeza. Eu acho que você fica muito preso, a distância, à noite, tudo isso, pra você ir no teatro, pra adulto é à noite né? Então acho que isso dificulta um pouco, talvez pra algumas pessoas não, mas eu, por exemplo, tenho uma certa dificuldade sim. Recentemente eu tô fazendo hidroginástica, e eu conheci uma moça daqui ontem, que ela também gosta e ela falou: ah ótimo, vamos formar um grupo. Por quê? É muito complicado você sair à noite sozinha, você tem medo; quer dizer, você estaciona, além do fato de ser dispendioso e não é confortável. Tem que ir de carro, pagar estacionamento, ir pra teatro, voltar mais tarde, ou então você vai ao teatro e voltar só, é complicado. (M., moradora inicial)

De ruim e eu só vim descobrir mais tarde, vinte e cinco anos depois que eu fui pra lá; e eu comecei a vir fazer doutorado, aí eu percebi que eu tinha vivido 25 anos **completamente fora da cidade**, como eu tinha vivido pouco a cidade naquela época, ávida da cidade, o dia-a-dia, eu não andava por aqui, eu não observava as mudanças em Salvador. Eu vinha era de carro, era do trabalho pra casa e da casa pro trabalho, ficava por lá nos finais de semana. (B., moradora inicial)

Nessa mesma linha, um dos antigos residentes, em uma conversa informal, relatou como se mudou do seu conjunto. Ele morava nele desde o seu surgimento e durante cerca de 20 anos viveu bem, mas quando os filhos cresceram, quiseram se mudar para um local mais próximo da cidade, da faculdade e dos equipamentos de lazer e cultura. Após a vivência no novo bairro, esse morador classificou sua vida anterior como “uma espécie de vício”. Quando saiu descobriu que ficou preso a um vício, que o fez perder a vida da cidade, em especial as atividades culturais. No antigo conjunto, vivia cuidando da sua horta e pouco saía de casa. Agora, morando mais próximo, costuma ir a teatros, concertos e ao cinema, entre outras atividades, vivenciando a riqueza cultural da cidade.

De todo modo, no surgimento dos conjuntos habitacionais e dos loteamentos eles não representavam uma estratégia de distinção ou de auto-segregação. A fortificação não era valorizada como hoje e, por isso, o mercado imobiliário ainda não havia criado o produto “condomínios fechados”, onde a fortificação exerce um papel fundamental. Ademais, os conjuntos e loteamentos também não possuíam muitos equipamentos urbanos, dependendo

ainda dos serviços da cidade. Aparentemente, tinham também relações com seu entorno, mantendo contato com pequenas áreas populares próximas, em especial devido aos funcionários que moravam nessas áreas, e realizando determinadas atividades sociais e políticas, como é o caso da Associação dos Moradores do Parque Costa Verde, que durante a década de 1980 e mesmo no início da década de 1990, teve uma atuação bastante marcante na área de Piatã e mesmo na cidade do Salvador, tendo sido reconhecida como de utilidade pública em âmbito municipal e estadual. Destacam-se a sua participação no Movimento em Defesa da Orla Marítima, a reivindicação de melhorias no transporte público na Avenida Orlando Gomes, entre outras.

É importante lembrar que, nesse contexto histórico, o padrão de segregação sócio-espacial era diferente, consolidado em função de distintas áreas ou bairros da cidade, e não em função dos enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000). Por outro lado, a violência, e a sua representação midiática, não atingira os patamares atuais, de modo que havia ainda uma utilização mais ampla dos espaços públicos. Desse modo, portanto, o enclausuramento típico dos enclaves fortificados atuais não era o elemento principal da busca da vida desses empreendimentos, que nem tinham a condição de enclaves fortificados entre o final da década de 1970 e o início da década de 1990.

No entanto, a perspectiva da busca de segurança foi se tornando gradativamente mais significativa, a ponto de uma grande parte desses conjuntos e loteamentos ter implantado formas de controle do acesso desde a década de 1980, embora ainda fossem bastante incipientes, por vezes representadas apenas por uma guarita, com um porteiro e uma corda para controle da entrada de carros. De acordo com as informações coletas no decorrer das entrevistas, em uma grande parte deles a busca do fechamento foi motivada por experiências de violência, como roubos, suspeitas de envolvimento de funcionários com quadrilhas, invasões das áreas internas por criminosos em fuga (que chegou a gerar tiroteios com a polícia em um deles), assaltos aos moradores e mesmo a utilização das áreas internas para consumo de drogas e “desova” de carros roubados. A sociabilidade violenta (MACHADO SILVA, 1997 & 2008) começara a se fazer presente no cotidiano daquelas pessoas e a urbanidade se tornava cada vez mais conflitiva (CALDEIRA, 2000).

Esses eventos contribuíram decisivamente para que os conjuntos habitacionais do INOCOOP e os loteamentos viessem a se transformar em condomínios fechados. O fechamento, no

entanto, esbarrava em questões que também em Salvador transformaram esses empreendimentos em verdadeiros imbrólios jurídico/urbanísticos ou pelo menos os tornaram bastante ambíguos¹⁴.

Segundo informações obtidas junto a SUCOM, os conjuntos do INOCOOP são considerados urbanizações integradas, i.e., que além de fazerem o parcelamento do solo também são responsáveis pela construção das casas e/ou prédios. Nesse parcelamento uma parte da gleba deve ser doada ao município, numa razão proporcional ao número de unidades. As vias internas são consideradas logradouros públicos, bem como uma proporção da área total, de modo que, em teoria, não poderiam ser fechados. Na prática, no entanto, os moradores constituíram juridicamente condomínios, o que permitiu a cobrança de taxas e o fechamento do conjunto, através da fortificação da área.

Os loteamentos também são produzidos por parcelamentos urbanístico do solo, mas a loteante não possui a obrigação de construir, uma vez que os lotes são vendidos e podem ainda (a depender do zoneamento e regras urbanísticas da região) se constituir como pluridomiciliares. Também nos loteamentos as vias internas, praças e áreas verdes são consideradas públicas. Desse modo, a rigor, eles também não poderiam se fechar, pois estariam privatizando áreas públicas irregularmente. No entanto, alguns deles, após fundarem associações de moradores, segundo relatos dos residentes mais antigos, conseguiram uma autorização da prefeitura municipal para fechar a área, com o argumento de que as ruas são vias sem saída e com a contrapartida de darem manutenção às áreas verdes e praças. A prefeitura concede uma espécie de concessão real de uso e é um assinado um TAC – Termo de Acordo e Compromisso¹⁵. Outros loteamentos se fecham de modo irregular (a partir de um processo lento, mas gradual), à revelia do poder público, que não consegue (ou não tem interesse em) fiscalizar. Todos esses, embora de fato sejam condomínios fechados, de direito não o são e se constituem como loteamentos e/ou urbanizações fechadas irregularmente.

¹⁴ É importante destacar que analisar a questão jurídico-urbanística dos empreendimentos estudados não é um dos objetivos centrais do presente trabalho. No entanto, no decurso da pesquisa, essa problemática se apresentou relevante e norteou em alguma medida as entrevistas realizadas, em especial sobre a trajetória dos condomínios. Inclusive motivou a realização de uma entrevista com um informante da SUCOM, Superintendência de Controle do Uso e Ordenamento do Solo do Município de Salvador. No entanto, é importante salientar que os documentos oficiais dos condomínios não foram estudados e que muito do que será analisado a seguir se baseou nos relatos colhidos. Esse tema deve ser objeto de uma nova pesquisa, que deve coletar não apenas relatos, mas principalmente documentos.

¹⁵ É interessante notar que o informante da SUCOM afirmou desconhecer qualquer concessão real de uso para o fechamento de qualquer empreendimento deste tipo. Por outro lado, é importante salientar que esse relato versa sobre um fechamento ocorrido na década de 1980.

O processo de fechamento dos loteamentos muitas vezes esteve vinculado a uma intensa construção política. O Parque Costa Verde é ilustrativo a esse respeito. Motivados por casos de violência, os moradores se organizaram e fundaram uma associação em 1982, que tinha por finalidade promover a conservação e manutenção do loteamento, adotar medidas de segurança para o local, realizar serviços e obras nas partes comuns e tomar “providências que digam respeito à preservação da tranquilidade, segurança e salubridade, objetivando sempre o interesse coletivo”, conforme seu documento oficial de fundação.

Segundo os relatos colhidos, os moradores sabiam que não podiam fechar uma área pública à revelia da Prefeitura e negociaram com ela para isto. Um morador que era desembargador ajudou na questão legal e no diálogo com a prefeitura. Neste processo, a prefeitura autorizou que a Associação controlasse a entrada das pessoas no loteamento, com a contrapartida de que fizesse a manutenção das áreas internas. Para isto, exigiu que o TAC – Termo de Acordo e Compromisso – original celebrado entre a Prefeitura e a loteante fosse mantido. Segundo o TAC, o loteamento deve ser exclusivamente residencial, unidomiciliar, a taxa de ocupação deve ser de no máximo 35%, as construções precisam ter recuos frontais e laterais, e o gabarito máximo não pode ultrapassar dois pavimentos ao nível da testada do lote.

A empresa loteante foi contra o fechamento da área e contra a manutenção do TAC original, visto que tinha planos para a construção de prédios em alguns lotes. Para manter esse TAC, a Associação de Moradores do Parque Costa Verde enveredou por uma disputa política na Câmara de Vereadores de Salvador. Segundo os relatos, essa associação descobriu que alguns loteamentos em Salvador faziam parte de uma lei de exceção chamada de Tabela VII, que garantia que, mesmo com possíveis mudanças na lei de ordenamento e uso do solo, o TAC original prevaleceria como regra maior. Após uma pressão política, na qual uma grande parte dos moradores foi à Câmara de Vereadores, foi votada positivamente a inclusão do Loteamento Parque Costa Verde na Tabela VII.

É interessante notar que atualmente a Associação já tem autonomia sobre as áreas internas do condomínio há tanto tempo que essa situação se naturalizou e mesmo a prefeitura já não têm a dimensão de que se trata de uma área pública. Nesse sentido, emerge uma ambiguidade entre a legalidade/ilegalidade e entre público e privado. Um morador entrevistado narrou um episódio no qual solicitou a poda de algumas árvores para o serviço encarregado da prefeitura.

Ele relata que os funcionários da prefeitura, embora tenham condenado as árvores, solicitaram uma anuência de todos os moradores do condomínio, pois ali seria uma área particular, conforme constava nos documentos. Ainda que não de direito, o Parque Costa Verde se conforma como um condomínio fechado de fato.

Outros loteamentos não seguiram, por assim dizer, tão à risca as orientações legais a esse respeito. Muitos deles se fecham de maneira irregular, conforme admitem abertamente seus moradores e gestores. Um dos loteamentos da região se fechou por volta do ano de 1989 e, para tanto, também fundou uma Associação de Moradores. Segundo as entrevistas, devido a certas disputas políticas no comando da Associação, alguns anos mais tarde um grupo de moradores passou a se negar a pagar as taxas condominiais, alegando que a área é pública e o fechamento e a cobrança dessas taxas (que se convertem basicamente em serviços de segurança) são irregulares. É interessante notar que, mesmo sendo fechado, muitas casas desse condomínio têm sua própria estrutura de segurança: muros extremamente altos, câmeras e avisos de cachorros bravos, conforme a foto abaixo.



Figura 1: Individualização da segurança: muros altos e câmera dentro do condomínio
Foto: Rafael Arantes

As disputas internas chegaram à justiça, mas, segundo as entrevistas, o Ministério Público concordou com um fechamento provisório, em função da argumentação de que se tratava de uma rua sem saída e com a exigência de que em contrapartida a Associação se responsabilizasse pela manutenção das ruas internas, das praças e equipamentos. Segundo os

entrevistados, embora haja uma portaria, é liberada a entrada de qualquer pessoa que queira conhecer o condomínio, ainda que sob o acompanhamento de um vigilante.

Segundo informações da SUCOM, em Salvador a maioria dos empreendimentos horizontais que tem se fechado é irregular. Durante o licenciamento, não constam dos projetos iniciais as guaritas e cancelas, que são incorporadas depois, ficando à margem da fiscalização, que só atua se houver alguma denúncia. Já no município de Lauro de Freitas, segundo informações de técnicos da SUCOM, há uma postura municipal que permite o fechamento de “condomínios de lotes”, de modo que se tornou comum haver o licenciamento de empreendimentos já fechados, uma vez a contrapartida desses parcelamentos não é feita a partir da cessão de uma parte da gleba para fins públicos, mas de outras formas.

Os projetos de empreendimentos em Salvador demonstram que eles foram aprovados como parcelamentos urbanísticos do solo, considerando a legislação federal em vigor, de modo que 35% da gleba deveria ser destinada para o uso público, para a construção de escolas, centros comunitários, postos de saúde e para a manutenção das áreas verdes, conforme se observa nos Mapas 1 e 2 que se seguem, da planta aprovada de um loteamento e de uma urbanização integrada. O fechamento dessas áreas implica na privatização de áreas públicas, ainda que, em alguns casos, conforme depoimentos obtidos, regulada pela prefeitura municipal.

Mapa 2: Urbanização Integrada



Fonte: Prefeitura Municipal de Salvador

Através desse processo, por vezes complexos em termos jurídicos, os conjuntos habitacionais do INOCOOP e os loteamentos se tornaram condomínios fechados e passaram a valorizar cada vez mais a segurança. Com o tempo, eles foram agregando mais estrutura, não apenas de segurança, como de lazer. Em termos de segurança, passam a ser demarcados por barreiras ao acesso, incorporando uma arquitetura do medo: muros, grades, cercas, portarias, que monitoram a entrada de visitantes e funcionários, e vigias e guardas, muitas vezes armados. Nos últimos anos, com o avanço das tecnologias de segurança, novos dispositivos estão sendo implantados, principalmente cercas elétricas e câmeras. Esses são os principais dispositivos de segurança utilizados, embora outros condomínios possuam ainda mais itens.

Aqueles que se tornaram mais elitizados têm uma preocupação maior com a segurança e/ou podem investir mais na sua estrutura. Entre os condomínios estudados, os mais exigentes com a segurança são antigos loteamentos que se elitizaram bastante ao longo do tempo. Em um deles, localizado na região da Avenida Orlando Gomes em Piatã, os visitantes são identificados pelo interfone e ganham uma espécie de cartão para pendurar no espelho do carro; os moradores do condomínio precisam identificar seus carros com adesivos e o controle sobre os funcionários é muito grande. Há uma forte ênfase para que os moradores comuniquem imediatamente qualquer alteração na lista de seus empregados. Em 2008 foi implantado neste condomínio um sistema de identificação biométrico, via impressão digital, dos funcionários. Em outro, localizado em Lauro de Freitas, além de serem identificados, os visitantes são registrados a partir da apresentação da sua carteira de identidade e da placa do carro. A segurança se tornou um elemento tão importante que um dos entrevistados, orgulhosamente, vangloriou-se da segurança do seu condomínio ao relatar que uma famosa personalidade, moradora de um condomínio vizinho, foi barrada na portaria quando foi buscar seu filho que estava brincando com um colega.

Ao mesmo tempo em que se amplia a estrutura de segurança, aumenta também a incorporação de equipamentos urbanos dos mais diversos tipos. Nesse aspecto, os condomínios antigos são bastante diversificados e aqueles que se elitizaram mais também conseguiram agregar mais itens de lazer. A área social desses condomínios é composta por equipamentos que vão desde salão de festas, parque infantil, churrasqueira, quadra de esportes (incluindo tênis), campo de futebol, equipamentos para a prática de exercícios físicos, academia, pista de cooper, piscina e rampa de skates, até bares e restaurantes que funcionam nos finais de semana. Algumas casas,

no entanto, possuem sua própria estrutura de lazer, com salões de jogos, piscina e até campos de futebol.

Por tudo isso, os antigos conjuntos e loteamentos se valorizaram bastante nesse período, passando a atrair estratos de classes diferentes daqueles que o formaram originalmente. Diversos moradores originais não conseguiram se manter nestes empreendimentos, devido muitas vezes a inflexões em suas trajetórias profissionais, ou não resistiram às altas ofertas de novos interessados, em muitos casos de um poder aquisitivo muito mais elevado¹⁶. Esses condomínios, não raro, começam a exibir uma mistura entre diversos estratos das camadas médias, o que na maioria das vezes fica visível no próprio padrão arquitetônico das casas. Enquanto algumas casas originais ainda se caracterizam por um padrão mais simples, menos distante do original do INOCOOP, as casas dos moradores recentes são reformadas de acordo com os novos padrões arquitetônicos “pós-modernos”, como a utilização exacerbada de vidros blindados por exemplo. Também os moradores iniciais foram melhorando as suas casas, tornando-as mais luxuosas, como exemplificam as fotos a seguir.



Figura 2: Padrão arquitetônico próximo ao embrião do INOCOOP.

Fotos: Rafael Arantes



Figura 3: Padrões arquitetônicos mais luxuosos.

¹⁶ Um dos entrevistados relatou que conseguiu comprar sua casa em um desses condomínios a partir de um financiamento pago com o salário de funcionário de um banco público. Recentemente, um corretor perguntou quanto queria pela casa e, apenas como brincadeira, ele declarou um valor que considerava extremamente alto. Segundo o seu relato, o corretor, incrédulo, disse que por aquele valor conseguiria um comprador no mesmo dia e que, em mais uma semana, conseguiria o quádruplo (cerca de R\$ 2 milhões de reais).



Figura 4: Casa em um padrão mais “simples” de um dos condomínios mais elitizados da RMS
Fotos: Internet¹⁷



Figura 5: Uma das mansões, que podem custar até R\$ 10 milhões de reais (MUITO, 2010).

Embora os antigos conjuntos do INOCOOP e loteamentos tenham se valorizado, isso não ocorreu na mesma proporção para todos, de modo que se constituiu uma certa gradação de tipos de condomínios fechados, a depender do nível social dos moradores. Os Condomínios Aldeia Jaguaribe e Jardim Gantois, por exemplo, se valorizaram, mas não tanto como loteamentos como o Parque Costa Verde, o Águas de Jaguaribe e o Encontro das Águas. Segundo informações dos moradores, nos condomínios de menor valorização há casas que variam de R\$ 400 a R\$ 600 mil reais, embora eles relatem que muitas as vezes a casa antiga vem praticamente abaixo, para a construção de uma outra, maior e mais luxuosa. Já nos condomínios mais valorizados, certas casas podem custar até alguns milhões de reais (MUITO, 2010). As fotos que se seguem retratam a situação atual dos antigos conjuntos habitacionais e loteamentos, hoje condomínios fechados.

¹⁷ Disponível em < <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=417040>>. Autor: fiatbao.



Figura 6: Condomínio na região de Jaguaribe.



Figura 7: Cerca elétrica e guarita na parte dos fundos Condomínio da região de Jaguaribe



Figura 8: Condomínio na região de Jaguaribe.



Figura 9: Portaria de um Condomínio na região de Piatã.



Figura 10: Condomínio em Piatã: vias internas



Figura 11: Condomínio em Piatã



Figura 12: Portaria de um Condomínio na região de Patamares.



Figura 13: Vias internas e casas de um Condomínio em Patamares

Figuras de 6 a 13: Fotos de Rafael Arantes



Figura 14: Um dos condomínios mais elitizados da região de Piatã



Figura 15: Arborização e vias internas



Figura 16: Condomínio na região de Piatã

Figuras 14 a 16: Internet. Autor: Tourniquet. Disponível em < <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1153043>>

Em suma, aqueles empreendimentos que não se constituíram originalmente como condomínios fechados e nem foram produzidos pelo mercado evoluíram para essa nova fórmula, se valorizando bastante e atraindo novos moradores, geralmente de estratos mais elevados. Esse processo vem se desenvolvendo desde meados da década de 1980, quando a busca de segurança começou a se tornar mais significativa, mas o seu apogeu se deu de fato na década de 1990, com as transformações socioeconômicas e urbanas que marcaram o Brasil a partir da reorientação estrutural da sua economia, em especial o aumento da sociabilidade violenta, a crise social e ampliação da força do capital imobiliário na transformação das cidades.

CAPÍTULO 4

UM NOVO E SEDUTOR PRODUTO IMOBILIÁRIO: A PROLIFERAÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR

A partir da década de 1990, profundas transformações começam a emergir na sociedade brasileira. Com o esgotamento do antigo padrão de desenvolvimento baseado na industrialização substitutiva de importações, emergiu um novo modelo econômico que produziu um conjunto de impactos, entre eles uma crise econômico-social e uma reorientação das ações do mercado e do Estado.

Conforme analisado anteriormente, os impactos da globalização, da reestruturação produtiva e do neoliberalismo têm contribuído para a emergência de uma nova configuração sócio-espacial nas grandes cidades. Entretanto, esse modelo vem se definindo a partir de um processo complexo de continuidade e mudanças em cada cidade, onde o pré-existente condiciona a emergência do novo (que, em muitos casos, já se esboçava no passado), e onde as decisões, instituições e atores nacionais e locais têm um peso relevante (CARVALHO; PEREIRA, 2008).

Destacam-se entre esses impactos, de um lado, a redução das responsabilidades econômicas e sociais do Estado e o abandono das suas funções de regulação, planejamento e gestão urbana e, de outro, a transferência dessas funções para os atores privados, ampliando consideravelmente a força do capital imobiliário, que agora tem uma liberdade bem maior de intervenção no desenvolvimento das cidades. Esse novo patamar de relação tem sido justificado através do discurso neoliberal do “empreendedorismo urbano”:

[uma] governança [que] se inspira em conceitos e técnicas oriundas do planejamento empresarial, compreende a cidade principalmente como um sujeito/ator econômico e vê como eixo central da questão urbana a busca de uma competitividade orientada para atrair os capitais que circulam no espaço sem fronteiras do mundo globalizado, de forma a ampliar os investimentos e as fontes geradores de empregos (CARVALHO; PEREIRA, 2012, p. 3).

A cidade do Salvador e sua região metropolitana chegaram à década de 1990 mantendo as principais características herdadas da sua metropolização industrial. No entanto, emergiram também importantes transformações na sua dinâmica sócio-espacial. Em termos sociais, a crise produziu uma precarização das relações de trabalho, o aumento do desemprego e uma intensificação das atividades terciárias e financeiras. Somente a partir de 2004, assim como em outras metrópoles brasileiras, começa a haver uma recuperação econômica.

Em termos urbanos, nos anos de 1990 ampliou-se a ocupação da orla atlântica norte em direção aos municípios de Lauro de Freitas e Camaçari, inicialmente a partir da Estrada do Coco e da Linha Verde, construída nesse período. Segundo GORDILHO-SOUZA (2008), já na década de 1970/1980 se iniciou a ocupação urbana nessa direção com a implantação de loteamentos balneários nas praias de Guarajuba, Itacimirim e Praia do Forte. Esse vetor de expansão foi ainda mais consolidado com o grande empreendimento habitacional privado Vilas do Atlântico, na orla de Lauro de Freitas. Pautado em grandes empreendimentos turísticos, o novo momento econômico passou valorizar os fluxos do setor terciário, fundamentado nos serviços.

No que se refere ao padrão de segregação sócio-espacial da RMS, as novas pesquisas (CARVALHO; PEREIRA, 2008) demonstram como o modelo de apropriação social do espaço permaneceu basicamente o mesmo, fundamentado nos três vetores de expansão descritos no capítulo anterior. Algumas transformações similares às constatadas em outras metrópoles brasileiras e latinoamericanas, entretanto, começam a se esboçar, especialmente a proliferação de condomínios fechados (MATTOS, 2010b).

Na década de 1990, a área onde se localizavam os antigos conjuntos habitacionais e loteamentos se valorizou bastante. A Orla Atlântica Norte já estava completamente integrada à malha urbana e novas atividades de comércio e serviço se espalhavam no seu entorno. A violência tinha aumentado em todo o país e os condomínios fechados se tornaram um produto imobiliário bastante sedutor, transformando-se, segundo CALDEIRA (2000), em espaços preferidos pelos grupos de média e alta renda. O mercado imobiliário criou nesse período um produto imobiliário que passou a ser apresentado e comercializado como uma “solução” para as novas demandas habitacionais das famílias de média e alta renda, ao mesmo tempo em que passou a atuar intensamente na construção dessas aspirações.

A partir dessa década, houve uma expansão e diversificação significativa da incorporação de condomínios fechados, vendidos já com a marca do cercamento e a ênfase na segurança. Proliferaram condomínios fechados de todos os tipos, desde aqueles compostos apenas por um corredor de casas, sem estrutura de equipamentos e serviços, aos melhor equipados, de padrão mais elevado. São todos, em geral, condomínios de casas, que passaram a marcar a paisagem da Orla Atlântica Norte, pois além de se diversificar nos bairros de Patamares, Jaguaribe e Piatã, se espalharam para Itapuã, Stella Mares, Praia do Flamengo, assim como para o município vizinho de Lauro de Freitas, muito influenciado também pela consolidação de Vilas do Atlântico, que se conformou como uma espécie de “outra cidade” (de camadas médias e altas) dentro deste município.

De acordo com o tamanho dos terrenos disponíveis e visando atender aos diversos segmentos do mercado, o capital imobiliário passou a incorporar condomínios fechados de diversos tipos, heterogêneos em termos do tamanho, padrão da habitação e itens de lazer e segurança, como os villages, loteamentos fechados, condomínios horizontais e até condomínios fechados dentro de condomínios fechados.

Considerando que as terras disponíveis para a construção são bastante escassas em Salvador, conforme comprova o trabalho de CARVALHO;PEREIRA (2008), entre as diversificadas estratégias para a incorporação desses empreendimentos adotadas pelo mercado imobiliário está a proliferação de inúmeros villages, corredores de casa geminadas, que tentam reproduzir, na medida do possível, as características dos condomínios fechados mais valorizados, em especial aqueles mais antigos, que possuem terrenos, lotes, áreas comuns e estrutura de lazer muito maiores e mais diversificadas. Em geral, são empreendimentos que atendem um estrato mais baixo das camadas médias que, atraídos pela segurança e pela “qualidade de vida” dos condomínios fechados de casa, procuram empreendimentos que, ao mesmo tempo, sejam financeiramente acessíveis. Apesar das diferenças existentes em termos de estrutura de segurança e lazer, todos os villages compartilham a experiência de ser condomínios fechados.

Muitos dos atuais condomínios fechados são também loteamentos que, no entanto, já foram vendidos como fechados, sem anuência do poder público. Por serem loteamentos, em geral são maiores, possuem mais áreas verdes e de lazer e as casas são mais luxuosas, uma vez que possuem maior liberdade de alteração arquitetônica e urbanística.

Alguns dos condomínios que se localizam próximo à Avenida Orlando Gomes são autênticos loteamentos, conforme se pode observar na planta de um parcelamento aprovado disponibilizada pela Prefeitura de Salvador, apresentada no Mapa 3, que se segue. Surgido entre 1997 e 1998, o condomínio apresentado originou-se de um loteamento levado a cabo por uma empresa que dividiu a gleba em 190 lotes, comercializados aleatoriamente. Porém, depois, outra empresa comprou 120 lotes, onde construiu casas padronizadas. Posteriormente, os moradores constituíram uma Associação de Proprietários para gerenciar o condomínio.

Para além dos loteamentos fechados, atualmente são também incorporados pequenos condomínios de casas padronizadas construídos em áreas menores. Destacam-se alguns empreendimentos localizados também em Piatã, na Avenida Orlando Gomes, como o Condomínio Praia Ville (2000), composto por 76 casas; diversos localizados nas novas áreas de expansão, notoriamente o trecho Stella Mares-Praia do Flamengo, como o Vila do Sol (2001), composto por 127 casas; e as várias avenidas de casas de Lauro de Freitas, que nos últimos dez anos vem configurando a área de maior proliferação de condomínios fechados da Região Metropolitana de Salvador. Fazendo divisa com o já antigo e bastante elitizado condomínio Horto Villas, por exemplo, encontram-se inúmeros condomínios fechados menores vendidos já com as residências construídas, como os Condomínios San Francisco, Atlantic Park, Residencial Villa Verde, Recanto Vilas, Top Villas, Terra Brasilis, Cabo da Roca, Puerto Banos, entre outros. Mesmo esses empreendimentos estão cada vez mais valorizados. Enquanto no momento do seu lançamento, por exemplo, segundo relatos colhidos, uma casa no Condomínio Vila do Sol custava cerca de R\$ 150 mil reais, atualmente já vale cerca de R\$ 380 mil.

Muitos desses empreendimentos são licenciados como condomínios, mas também se constituem como parcelamentos do solo, com as mesmas regras dos loteamentos no que se refere às contrapartidas públicas. No entanto, esses condomínios horizontais são diferentes das urbanizações integradas e dos loteamentos, pois, em vez de lotes, o seu parcelamento gera frações ideais, i.e., partes proprietárias de uma determinada área comum que é incorporada e para a qual o condomínio é constituído para administrar. Em geral, eles são menores que os loteamentos, mas também não podem ser fechados, uma vez que as vias internas também são públicas. O Mapa 4, que se segue, apresenta um condomínio que se localiza em Itapuã,

próximo à praia de Stella Mares. A sua planta apresenta a fração ideal do condomínio e as vias, canteiros e áreas verdes públicas¹⁸.

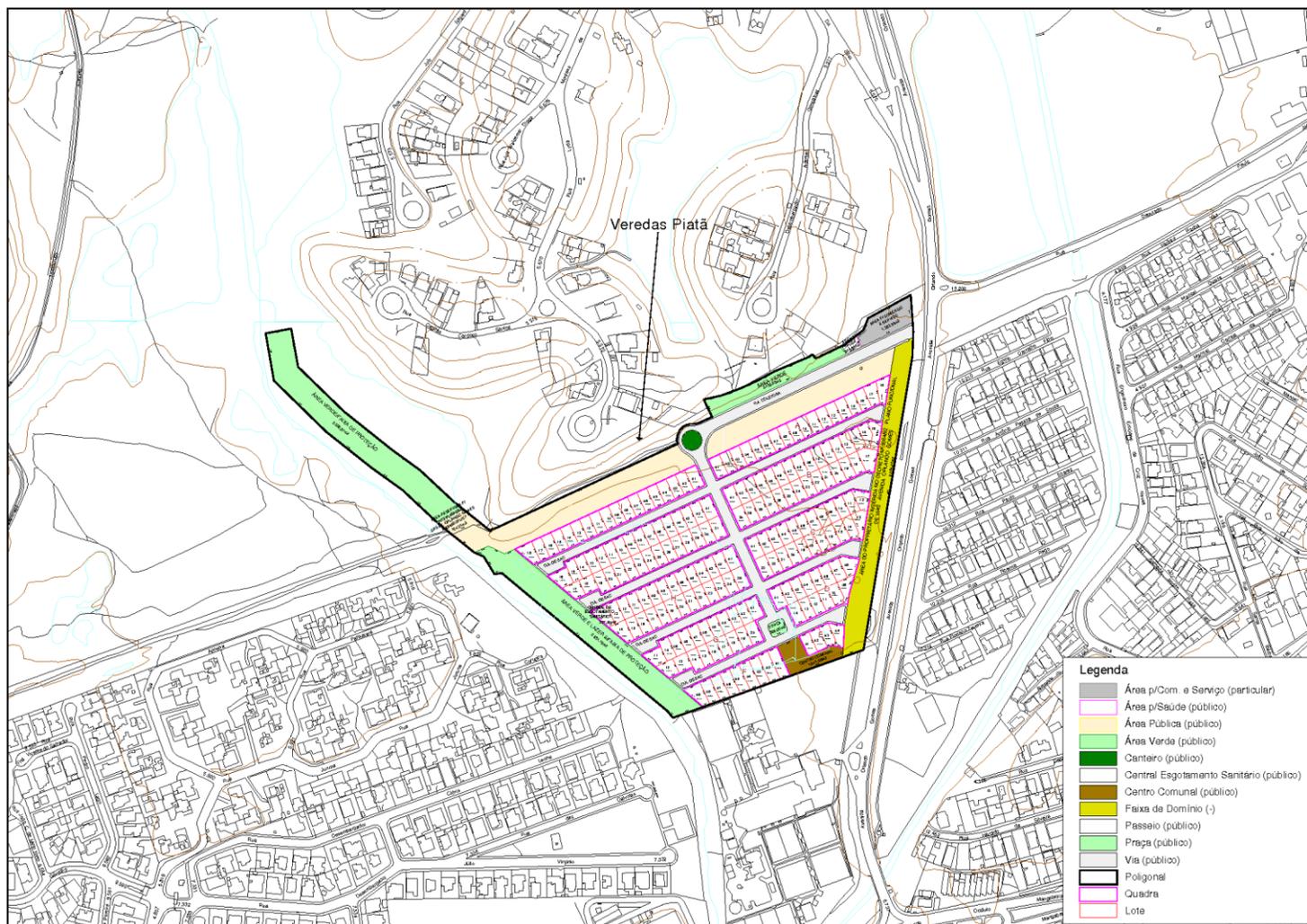
Outra estratégia, não raro, colocada em prática pelo mercado imobiliário é a construção de condomínios fechados dentro de condomínios fechados. Isso vem se dando em especial em loteamentos, uma vez que a compra do lote dá uma autonomia maior para os construtores, a depender evidentemente dos zoneamentos e legislações específicas da região. Um dos condomínios antigos estudados teve, por volta de 1995, três dos seus lotes comprados por uma empresa, que construiu um Residencial composto por 17 casas. O Residencial tem figura jurídica de condomínio, possui estrutura de lazer própria, como salão de festas, piscina e churrasqueira, e é fechado, contando com uma portaria separada e segurança própria. Essa mesma empresa posteriormente tentou construir novos condomínios dentro desse loteamento fechado, mas a estratégia foi inviabilizada, segundo as informações colhidas, por uma portaria da Prefeitura Municipal que proibiu nesse loteamento a construção de mais de uma habitação por lote.

Em Lauro de Freitas também tem havido uma proliferação muito grande da incorporação de condomínios dentro de condomínios, em especial em antigos loteamentos formados a partir do parcelamento de inúmeras chácaras que compunham a região. Em um desses loteamentos, segundo os relatos colhidos, há cerca de seis outros condomínios também fechados, em geral corredores de casas.

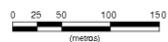
Em Salvador, portanto, nenhum licenciamento autoriza a construção de parcelamentos horizontais fechados, a não ser a dos Villages que por serem incorporadas em um lote único e constituírem frações ideais desse lote se conformam como uma área privada e, portanto, podem ter guaritas e se fechar.

¹⁸ Embora os Mapas 3 e 4 demonstrem claramente que os empreendimentos apresentados foram licenciados como parcelamentos, não se sabe se eles possuem um direito real de uso das áreas que são públicas.

Mapa 3: “Loteamento Fechado”



PARCELAMENTOS APROVADOS



COORDENADAS DE LOCALIZAÇÃO
(CENTRO DO MAPA)
X: 586.525m - Y: 8.366.360m

LOCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO
NO MUNICÍPIO DE SALVADOR

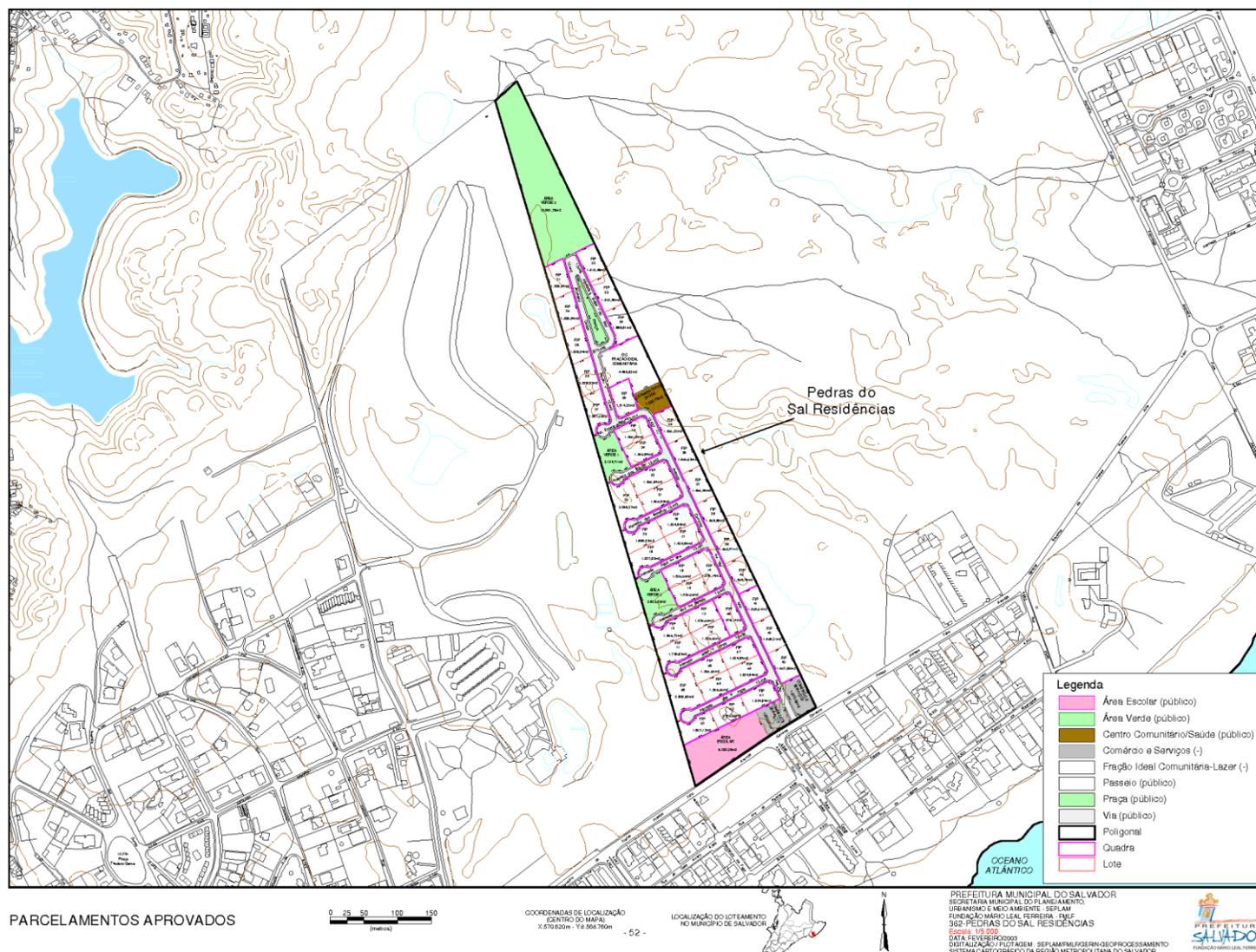


PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO,
URBANISMO E MEIO AMBIENTE - SUPRAM
FUNDAÇÃO MARCO LEAL FERREIRA - OALE
331 LOTEAMENTO VEREDAS PIAÇÃ
Escala: 1:60.000
DATA: FEVEREIRO/2009
DETA LHAÇÃO / PROJETO EM: SEPLAM/UFOP/ENR/GEOPROCESSAMENTO
SISTEMA CARTOGRAFICO DA REGIÃO METROPOLITANA DO SALVADOR



Fonte: Prefeitura Municipal de Salvador

Mapa 4: “Condomínio Horizontal Fechado”



Fonte: Prefeitura Municipal de Salvador

Conforme se observa, a partir da década de 1990, altera-se o modo como nascem os condomínios, notoriamente através do mercado imobiliário, que alcançou altos lucros com esses empreendimentos nas principais metrópoles brasileiras, como São Paulo e Rio de Janeiro. O mercado imobiliário tem encontrado uma série de estratégias para a produção, expansão e diversificação de condomínios fechados em Salvador e na sua região metropolitana. Estratégias que muitas vezes misturam o mercado de terras, o mercado construtor e o capital incorporador, como foi visto. Os empreendedores que aqui atuavam começaram a incorporar condomínios fechados para os mais diversos nichos de mercado, com perfis diferentes em termos do tamanho, do padrão da habitação e da estrutura de serviços de lazer e segurança. A maior parte deles, no entanto, possui diversos itens de segurança e de lazer.

No que concerne às suas estratégias de fortificação, muitos dos condomínios, além de serem cercados por muros e cercas elétricas, possuem guaritas, algumas delas elevadas e com vidros fumês, com porteiros e vigias, entradas de moradores e visitantes separadas, sistema de câmeras, segurança noturna (em alguns há seguranças circulando 24h por dia), controle dos funcionários regulares (mediante um registro efetuado pelo empregador) e dos profissionais avulsos e caminhões de entrega (via controle da carteira de identidade). A segurança na maioria dos condomínios é realizada por empresas terceirizadas. Em um deles, localizado em Lauro de Freitas, há rondas periódicas durante a noite, além de haver um botão anti-pânico, que liga o condomínio diretamente a uma empresa de segurança. É interessante notar que esse condomínio é na verdade uma avenida de casas, formado por uma única rua principal, com três ruas paralelas, possuindo apenas 37 lotes, o que demonstra a importância que a segurança assume nesses espaços.

Também é ilustrativo o caso de um condomínio, localizado entre os bairros de Patamares e Piatã, que agrega dois condomínios fechados independentes. São alguns dos mais recentes empreendimentos da região, tendo sido direcionados para estratos de mais alta renda, onde as casas tinham mais de doze opções de plantas e seis de acabamento. Além de outras evidências¹⁹, a preocupação com segurança assumiu contornos mais organizados entre esses

¹⁹ No decorrer na pesquisa, diversos fatos atestaram isso. Num momento do trabalho de campo em que houve a necessidade de conseguir novos entrevistados a partir do contato direto com a administração do condomínio, embora o síndico tenha nos recebido com disponibilidade, isso não ocorreu sem antes apresentarmos a carteira de identidade para registro. Também nos foi vedada a possibilidade de fotografar o condomínio, uma vez que consta na sua convenção essa proibição expressa. Há ainda um relato curioso. Enquanto um helicóptero

dois condomínios. Há um projeto entre eles de implantar uma portaria avançada no início da rua, onde já existe um sistema de câmeras. Para que isso fosse possível foi criada uma associação, que chegou a retirar uma ponte que ligava a rua a outro ponto do bairro, para que essa rua se configurasse como sem saída e fosse possível fazer o seu fechamento. Os moradores pretendem construir uma portaria na rua com contato via rádio com as portarias internas dos condomínios. Segundo informações obtidas, a Prefeitura Municipal já foi procurada e já deu algumas orientações de como poderá funcionar o fechamento, salientando que, a rigor, a portaria não poderá impedir o acesso das pessoas, apenas identificá-las.

Em alguns condomínios da região de Patamares, Jaguaribe e Piatã já houve casos de violência, mesmo depois de terem se fechado, em especial assaltos na portaria. Alguns moradores entrevistados demonstram uma desconfiança de concentrações populares do entorno, em especial do Bairro do Paz. Muitos associam diretamente esses casos à contiguidade com esse bairro, que se conforma como uma das poucas ocupações populares nessa área valorizada da cidade. O estigma contra o bairro já contaminou as próprias crianças. Um dos síndicos entrevistados descreveu o medo demonstrado pelos moradores do seu condomínio, principalmente pelas crianças, quando uma obra precisou ser feita na área dos fundos, que faz divisa com aquele bairro, e um dos portões precisou ficar aberto por um certo período.

Para além da estrutura de segurança, também se ampliou a incorporação de equipamentos de lazer e serviços. Mesmo considerando a sua diversidade, em geral eles possuem itens que vão desde salão de festas e de jogos, parque infantil, piscinas (às vezes mais do que uma), churrasqueira, quadra de esportes, campo de futebol, academia, pista de cooper, bares e restaurantes, jardins e áreas verdes, até sauna e forno a lenha para o preparo de pizzas. Em muitos deles, acontecem aulas desportivas, como natação, hidroginástica, futebol, artes marciais, entre outras.

Os novos condomínios incorporados, em especial aqueles construídos a partir do ano 2000, mesmo que voltados para estratos mais baixos das camadas médias, possuem uma ampla estrutura de segurança e de lazer, buscando garantir uma autonomia cada vez maior em

sobrevoava o condomínio para fotografar outro empreendimento imobiliário próximo que estava em construção, um morador solicitou ao síndico que fizesse algo para impedir que o condomínio fosse fotografado. Evidentemente, o síndico nada pôde fazer a esse respeito.

relação à cidade, ampliando assim a constituição do seu microcosmo social e de uma “cidade blindada dentro da cidade” (AMENDOLA, 2007).

Além das estruturas de segurança e lazer, os condomínios fechados tornam-se nesse novo contexto objeto de representações sociais que marcam uma diferença fundamental entre esse novo produto imobiliário e as outras formas de moradia, e entre a vivência dentro dele e na cidade. A partir do próprio nome dos condomínios, é possível perceber como eles foram objeto de uma intensa publicidade que valorizava as virtudes desse tipo de moradia em termos de segurança, maior qualidade de vida proveniente de um contato mais próximo com a natureza, uma diversificada estrutura de lazer, e homogeneidade social. Em geral, os empreendimentos têm nomes que fazem referência a elementos da natureza, como “veredas”, “colinas”, “vale”, “praia”, “verde”, “água”, “sal”, “sol”, “tropical”, “atlântico”, “porto”, “terra”, “pedra”, etc.; a elementos vinculados ao lazer e ao fato dessa natureza estar à disposição, como “parque” e “jardim”; ao fato de ser um local onde se pode viver uma vida diferente daquela da cidade (segura, mais tranquila e entre iguais): “portal/portão”, “vila ou ville”, “recanto” e “paraíso”. Além disso, muitos desses empreendimentos utilizam ainda “estrangeirismos” em seus nomes, fazendo uso principalmente de termos em inglês, com o intuito de torná-los mais prestigiosos. Percebe-se a partir de seus nomes a forte ênfase publicitária em torno do que BLAKELY; SNIDER (1997) chamaram de condomínios de estilo de vida, os “portões do paraíso”. No entanto, estão presentes também referências às “zonas de segurança” e mesmo aos “condomínios de elites”.

O processo de transformação do padrão de segregação sócio-espacial foi engendrado, como visto anteriormente, pela ampliação do papel do mercado imobiliário e a diminuição do papel de regulação do Estado, associado ao crescimento da violência, da cobertura midiática e da valorização do “capital do medo” (BAUMAN, 2009). A conformação desse padrão fica visível nas razões elencadas pelos entrevistados para a aquisição de habitações em condomínios fechados, principalmente entre os novos moradores.

Os novos moradores de condomínios fechados provêm de diversos estratos das camadas médias e altas, na mesma medida em que o mercado imobiliário diversifica o seu produto e o oferece para diferentes nichos. No decorrer na pesquisa, se verificou que a maior parte dos entrevistados se enquadra no que se pode chamar de categorias profissionais superiores e médio-superiores. Da mesma forma, antes de se mudarem para os condomínios fechados,

habitavam em áreas classificadas como médias, média-superiores e superiores, muitas vezes em apartamentos.

Para a maioria dos entrevistados, a escolha por se mudar para um condomínio fechado não reflete necessariamente uma insatisfação com sua antiga residência, mas uma aspiração de ter algo a mais que, no seu entender, a moradia anterior não poderia oferecer, pelas suas próprias limitações, em especial os apartamentos. Em geral, se destaca a busca por um novo padrão de moradia, unifamiliar, com jardins, quintal, mais espaço, estrutura de lazer e liberdade para as crianças. Há ainda, principalmente entre aqueles que já moravam em condomínios fechados, a busca de uma estrutura ainda melhor, com mais qualidade de vida e com outro tipo de vizinhança (mais sofisticada). Todos esses elementos, no entanto, não seriam possíveis, na aceção dos moradores, sem a segurança privativa proveniente de um condomínio fechado, que se torna uma condição *sine qua non*. Questionados sobre as razões que os levaram a optar por esse tipo de moradia, os novos moradores entrevistados apresentaram as seguintes razões, apresentadas na Tabela I, que se segue.

Tabela I - Principais razões para a escolha dos condomínios fechados

Motivos	Primeira Razão		Segunda Razão		Terceira Razão	
	N	%	N	%	N	%
Segurança	9	36,0	4	16,7	1	7,1
Morar em casa / Mais espaço	6	24,0	3	12,5	3	21,4
Tranquilidade / Distância do Centro	4	16,0	6	25,0	1	7,1
Espaço / Estrutura de Lazer / Liberdade para as crianças	3	12,0	3	12,5	4	28,6
Contato com a Natureza	2	8,0	1	4,2	–	–
A Vizinhança / Contato com Vizinhos	–	–	1	4,2	2	14,3
Ascensão Social / Homogeneidade	–	–	1	4,2	3	21,4
Oportunidade	1	4,0	3	12,5	–	–
Outros	–	–	2	8,4	–	–
Total	25	100	24	100	14	100

Fonte: Levantamento de Campo, 2011

Como se observa, persiste a busca pelos “portões do paraíso” (BLAKELY; SNIDER, 1997), na medida em que os condomínios fechados são percebidos como um local onde é possível obter um novo estilo de vida. Diversos elementos destacados pelos entrevistados ilustram isso. Permanece presente uma valorização do padrão de moradia unifamiliar associado a espaço, contato com a natureza, lazer, tranquilidade e liberdade. Isso fica bastante visível nos depoimentos seguintes:

Morar em uma casa é mais agradável. Você tem mais liberdade. E aqui tem muita planta, bicho, passarinho. (F., moradora nova)

Meus filhos têm uma qualidade de vida que eu tinha quando era pequeno. Resgata isso. Lazer agregado a moradia e segurança. **Uma infância sadia para meus filhos. Só que eu fazia na rua... Dar a eles uma autonomia maior, embora controlada pelos seguranças.** Integração maior frente ao prédio. (N., morador novo)

Assim como os moradores iniciais, os moradores novos também são seduzidos, por assim dizer, pela possibilidade de se morar numa casa. A busca de mais espaço e de mais conforto continua sendo um elemento importante no tipo de experiência que as pessoas vão buscar nesses locais. Muitos deles vieram do interior e preferem não viver em apartamentos. A vontade de voltar a essa raiz apareceu com bastante destaque entre os entrevistados. A casa aparece como a representação do máximo bem-estar, de um lugar onde é possível descansar e ser feliz. Isso fica claro na experiência de um dos entrevistados que, planejando construir uma casa de praia mais distante, encontrou no condomínio fechado o estilo de vida que procurava. O que nos dois primeiros anos serviu como segunda residência logo se tornou a moradia principal. Outro entrevistado destaca o sonho antigo de morar numa casa, de modo que a sua ida para o condomínio representa para ele “*uma premiação pela minha vida, envelhecer numa casa.*” (P., morador novo, próximo de se aposentar).

A casa, portanto, na percepção de muitos moradores, dá uma sensação de bem-estar e de qualidade de vida. Em geral, considerando as três razões principais, 12 dos 25 moradores novos entrevistados, ou seja 48% deles, abordaram a casa e o espaço que ela propicia como um dos elementos que motivaram sua escolha pelos condomínios fechados.

Outro elemento importante na escolha pelos condomínios fechados foi a busca de uma tranquilidade proveniente do afastamento dos problemas urbanos considerados como existentes no centro e nos bairros mais populosos e movimentados. Em geral, a cidade é percebida por essas pessoas como um caos, onde há agitação, multidão, trânsito e

engarrafamentos. O condomínio é um lugar onde há encontrar paz, tranquilidade e silêncio, onde parece que não há ninguém morando – como salienta um entrevistado; onde a brisa acalma, “diminui a velocidade do dia a dia”, e possibilita um relaxamento ao som do canto dos pássaros. A visão negativa da cidade é contraposta a uma visão bastante positiva e idílica do condomínio fechado. Para eles, no condomínio é possível “fugir dos grandes problemas”, conforme destacou um morador; e ficar um pouco mais isolado, mais resguardado e privativo, como salienta um dos corretores entrevistados. Onze entre os 25 entrevistados (44%) destacaram em algum momento esse desejo de afastamento do centro como um modo de se obter mais tranquilidade. O condomínio fechado representa a solução, o espaço onde isso é possível.

Essa valorização do afastamento da cidade e da vida urbana, no entanto, muitas vezes aparece de maneira contraditória no discurso dos moradores. Alguns entrevistados destacam como ponto positivo o fato de seus condomínios não serem tão longe do centro, dos serviços e mesmo do trabalho. Em alguma medida, se conforma, de um lado, uma negação da cidade e, de outro, o desejo de consumo das suas comodidades, uma atração-repulsão que a cidade causa a esses habitantes, de modo que é possível falar de uma dialética da cidade, que seduz e repele. Seduz pelos seus serviços, sua sofisticação, sua cultura e opções de lazer e repele pelos seus problemas, pelas representações da “violência urbana” (MACHADO SILVA, 1997 & 2008) e da crise do espaço público (DUHAU, 2011).

No que se refere a essa contradição, é interessante notar algumas situações. Uma jovem moradora se mudou com a família do bairro da Federação, mais próximo do centro da cidade, para um condomínio em Patamares, quando a região era ainda pouco ocupada. A motivação fundamental era se afastar do que consideravam como um caos urbano, fundamentalmente o trânsito e o barulho. No entanto, ao mesmo tempo, a distância excessiva da cidade preocupava a família. Um dos pontos positivos citados pela entrevistada foi exatamente a tranquilidade propiciada pelo afastamento, mas, por outro lado, ela elogia o fato de a cidade estar crescendo em direção à região, de modo que ficará mais fácil ter acesso a transporte e serviços.

Claro está que isso não é homogêneo entre os moradores. Muitos deles querem se afastar ainda mais e reclamam do crescimento urbano. Uma moradora de um condomínio de Lauro de Freitas reclama do crescimento do município e afirma que isso está fazendo perder “o ar de interior”. Outro morador de um condomínio de Piatã afirma que em 1992 escolheu o bairro

por ser tranquilo, mas o seu atual crescimento já o motiva a se mudar. Permanece, portanto, como uma das razões de valorização a busca de uma vida distante dos problemas urbanos.

Também representando um dos aspectos dos “portões do paraíso” (BLAKELY; SNIDER, 1997), a busca de mais espaço externo e estrutura de lazer privativa foi outro elemento destacado pelos entrevistados. Em geral, os condomínios fechados, especialmente os mais novos, têm uma ampla gama de itens de lazer, onde são organizadas diversas atividades desportivas, que ampliam a sensação de que o mundo de dentro é diferente (e melhor) que o mundo de fora. Toda essa estrutura assume uma grande importância para aquelas famílias que têm filhos, em especial crianças e adolescentes. Propiciar mais lazer e diversão para eles é um elemento extremamente importante na motivação dessas famílias.

Por outro lado, não é apenas a estrutura de lazer privativa que motiva os pais a escolherem o condomínio fechado em função das crianças, mas a liberdade que elas podem ter dentro de um espaço que é fechado, seguro e monitorado. Dentro desse espaço, segundo a percepção dos entrevistados, a criança pode ser livre, pode ir às casas dos amigos, pode encontrá-los nas ruas, realizar brincadeiras, praticar esportes e ter, inclusive, a sensação de pertença a uma comunidade (de iguais). De todo modo, 10 entre 25 moradores (40%) indicaram a importância dos espaços e das áreas de lazer para os filhos, o que indica uma recusa dos antigos locais de sociabilidade, como praças e parques abertos e públicos, hoje considerados degradados, nocivos e perigosos.

A vida mais próxima à natureza também foi um dos elementos evocados como razão importante. O contato com o verde, a possibilidade de ouvir o canto dos pássaros, a proximidade com a praia, todos esses atributos compõem a ideia geral de qualidade de vida e bem-estar. A ideia de morar em casa está muito vinculada a isso na medida em que a casa permite ter jardins e quintal. Embora apenas três entre os 25 moradores novos entrevistados tenham citado diretamente a importância do contato com a natureza, esse elemento estava implícito em seus discursos. Uma valorização grande de um “estilo de vida verde” que, embora não seja novo, na acepção de SVAMPA (2001) se torna mais significativo com a emergência de valores pós-materialistas nas camadas mais escolarizadas e “vitoriosas” das transformações ocorridas nos últimos anos.

A busca de um novo estilo de vida (SVAMPA, 2011), de adentrar nos “portões do paraíso” (1997), de fato, permanece como um elemento extremamente importante nas razões de valorização dos condomínios fechados na RMS. No entanto, conforme se observa na Tabela I, a constituição de “zonas de segurança” (BLAKELY; SNIDER, 1997) é atualmente a razão mais importante na busca pela moradia em condomínios fechados. Considerando as três principais razões, a segurança assume papel importante para 14 dos 25 entrevistados, i.e., 56% deles a citou com um dos elementos mais importantes que justificaram a escolha de um condomínio fechado. Tanto ela é importante que para aqueles entrevistados que já moravam em condomínios fechados e repetem a experiência, a segurança também apareceu como o elemento central, tanto como razão principal, quanto segunda razão, o que indica que, em geral, eles também buscaram morar em condomínios com mais estrutura e, na sua acepção, com mais segurança.

Os moradores de condomínios fechados não apenas estão acostumados às rotinas de segurança – a utilizar adesivos nos carros, a comunicar as mudanças de empregados, a autorizar visitantes a adentrar no condomínio, a conviver com seguranças caminhando pelas ruas, a encontrar câmeras nos mais diversos locais, etc. – como almejam e valorizam a existência de todo esse aparato que, por vezes, é bastante sofisticado. Para eles, a segurança *privada* parece ser a única capaz de garantir a tranquilidade e a paz que as pessoas não conseguem mais obter na cidade, nos seus espaços abertos, uma vez que, 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”, conforme atesta DUHAU (2001). A importância desse elemento fica bastante clara nos seguintes depoimentos:

Outra questão é a segurança; nos proporciona tranquilidade. Tivemos problemas no apartamento e aqui a segurança é mais efetiva. Nos condomínios horizontais a segurança é mais efetiva. Qualquer coisa, as pessoas chamam a polícia. Aqui, se entra com mais rapidez e o sistema de câmeras produz mais segurança no controle da área. Nesses anos, nunca houve um único caso. (C., morador novo)

[A segurança é] muito importante. Aqui é um condomínio fechado dentro de um condomínio. Nunca tivemos problemas. As casas ficam abertas. Internamente é aberto. Casas sem muros, bastante arejado. (P., morador novo)

[Mudou-se pela] vontade de morar em uma casa; e a gente só queria condomínio fechado por causa da segurança. Nem cogitamos procurar uma casa que não fosse em condomínio fechado. (F., moradora nova)

[Veio morar em 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?** Não que seja 100% seguro, mas a mentalidade de um condomínio fechado já gera segurança, tá entendendo, na cabeça de todo mundo. Inclusive, se você for aqui fora comprar uma casa igual a casa aqui dentro só porque é um condomínio fechado. Tem até uma música do Rappa, uma música do Rappa que diz, né, que a vida lá fora não é a vida que você vive no seu condomínio fechado. Lá fora é uma outra vida, é uma outra coisa. É uma realidade, aqui dentro você tem mais segurança. O nosso condomínio, ele não é por todo fechado. O final do condomínio não possui muro, porque ele é muito verde. Então, as autoridades não deixam a gente construir muros, fechar ele completamente, ainda mais que nós também não somos um condomínio, nós somos uma associação de moradores. Mas a gente sempre tenta manter a periferia o mais fechado possível. Estamos colocando câmeras em todos os lugares porque, volta e meia, tem um ou outro, acontece alguma coisa. Na maioria das vezes, nós descobrimos que eram ex-caseiros. Mas isso é importante. **Se você não consegue a segurança lá fora, você tem que criar a sua, né?** E todo condomínio fechado, as crianças estão livres, mas nenhuma criança passa daqui pra fora. É sempre daqui pra lá [referência ao portão]. (G., morador recente, antigo morador de um subúrbio estadunidense)

A segurança também foi considerada pelos entrevistados como o principal ponto positivo dos seus condomínios, conforme fica claro nos depoimentos a seguir:

Eu acho que hoje em dia a questão da segurança. Eu me sinto segura; durmo de casa aberta; durmo só com minha filha. (D., moradora nova)

Porque eu acho que a questão da segurança, mesmo que não fosse central, está se constituindo numa tranquilidade: deixar a porta aberta, não se preocupar se tranquei ou não a porta. (P., morador novo)

[a segurança é importante pois você pode ter] a certeza de que quando você entrar, você pode ficar tranquilo. Nas grandes metrópoles, isso é o elemento central quando você escolhe um lugar. [...] **uma pessoa sensata não mora numa casa fora de condomínio fechado.** (E., morador novo, corretor de imóveis).

A maioria dos entrevistados afirmou que considera os condomínios fechados mais seguros, principalmente em função da sua estrutura: portaria, guarita, muros, cercas elétricas, câmeras, a circulação de seguranças pelo condomínio, etc. Salientam também que a vigilância dos moradores é maior, ou seja, ressaltam a forte valorização que a segurança tem nesses espaços. Em geral, no entanto, dão ênfase ao fato de pagarem para ter mais segurança, i.e., uma segurança privada. Os relatos abaixo são representativos:

[O condomínio] Não é 100%, mas é melhor do que **ficar ao léu.** (R., jovem, moradora nova)

Geralmente os condomínios de casa estão afastados do centro, onde se localizam as áreas mais inseguras. Pituba, Barra e Itaigara concentram mais insegurança. O próprio conceito de condomínio fechado inibe a ação de malfeitores. Lugar nenhum

é 100%, mas aqui você está 90% seguro. Já teve assalto na portaria, mas a incidência aqui é menor comparado a um prédio. (M., corretor, morador novo)

Na percepção dos entrevistados, o controle de quem entra e quem sai permite que as pessoas vivam “como antigamente”, ou seja, que possam deixar seus carros, portas e janelas abertas, possam sentar-se na frente de suas casas com tranquilidade, andar pelas ruas à noite e “soltar” seus filhos sem preocupação; afinal, da portaria para fora, eles não saem; e da portaria para dentro, nenhum estranho entra.

Como se observa, a busca de segurança pessoal e patrimonial assume um significado muito importante não apenas no atual contexto urbano brasileiro, mas também nas cidades dos países avançados, consideradas “pós-modernas” (AMENDOLA, 2007; BAUMAN, 2009). Também na RMS ela se constitui como o elemento central da experiência social dos moradores dos condomínios fechados. A constituição de “Vales do Medo” (BLAKELY; SNIDER, 1997), verdadeiras zonas de segurança, demonstram ser metáforas bastante adequadas para essa realidade. São as zonas de segurança, inclusive, que permitem a constituição desse novo estilo de vida, da sensação de adentrar nos “portões do paraíso” (BLAKELY; SNIDER, 1997).

Emerge desses espaços a sensação de um *enclausuramento libertador*, uma dialética presente na sua vivência e valorização. Muitos moradores elogiam a liberdade que têm dentro de seus condomínios, o fato de internamente não haver muros e isso propiciar uma maior sensação de liberdade – os portões do paraíso. No entanto, para que isso ocorra, o elemento necessário é que haja um controle daqueles que estão do lado de fora, que haja muros, cercas elétricas, câmeras e uma portaria que restrinja o livre acesso dos outros cidadãos – os vales do medo. A liberdade, portanto, só existe intramuros. No interior do condomínio as casas podem ficar abertas, pois esse é um espaço fechado e protegido. Estão nessa dialética, portanto, relações contraditórias entre liberdade e enclausuramento, entre as casas serem abertas e o condomínio fechado.

É interessante notar que, nas suas análises sobre as “comunidades” de segurança contemporâneas, BAUMAN (2003) adverte para as características opressivas que elas podem

assumir, uma vez que podem ultrapassar certos limites em nome da segurança, interferindo negativamente sobre a liberdade das pessoas. Em suas palavras:

A promoção da segurança sempre requer o sacrifício da liberdade, enquanto esta só pode ser ampliada à custa de segurança. Mas segurança sem liberdade equivale a escravidão (e, além disso, sem um injeção de liberdade, acaba por ser afinal um tipo muito inseguro de segurança); e a liberdade sem segurança equivale a estar perdido e abandonado (e, no limite, sem uma injeção de segurança, acaba por ser uma liberdade muito pouco livre) (BAUMAN, 2003, p. 24)

No entanto, não foi isso que a pesquisa constatou sobre a vivência nos condomínios fechados da RMS, ainda que, conforme se verá mais adiante, haja nessa realidade inúmeros conflitos causados por determinadas estratégias de controle social mais autoritárias. Mas, em geral, a sensação relatada pelos moradores é a de que a vida em seus condomínios traz uma tranquilidade muito grande que, por sua vez, engendra suas percepções de ampliação da liberdade, conforme ilustra o depoimento abaixo:

Não tenho dúvida [que os condomínios são mais seguros]. Eles têm uma relação com a segurança muito forte. Tudo isso dá uma tranquilidade muito grande para não se fechar e ficar neurótico. Dá uma liberdade de vida muito forte. (P., morador novo)

Uma famosa música do grupo O Rappa, citada por um entrevistado, diz que “as grades do condomínio são para trazer proteção, mas também trazem a dúvida de se é você que está nessa prisão”. Mas não é assim que a maioria dos moradores se sente. Nenhum dos entrevistados mencionou a sensação de aprisionamento; ao contrário, relatam sempre a liberdade e a qualidade de vida que a vivência em condomínios fechados proporciona.

A vida nesse microcosmo social é majoritariamente avaliada como positiva, uma vez que, para além da sensação de segurança e liberdade, há outros elementos que valorizam idilicamente esse estilo de vida. A paz, a tranquilidade, a distância do centro, o contato com a natureza; todos esses elementos promoveriam uma qualidade de vida considerada ímpar dentro de uma grande metrópole. Para eles, a qualidade de vida no condomínio é maior e voltar para casa é um alívio, é sempre prazeroso. Alguns entrevistados descrevem brevemente essa sensação, inclusive moradores mais antigos:

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

Eu gosto de morar em casa e quando você sai do miolozinho de Salvador e chega aqui **parece que você está fora da cidade.** (E., moradora inicial)

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

Em geral, esse microcosmo engendrado pela vivência nos condomínios fechados, especialmente naqueles mais totalizantes, é inconscientemente considerado pelos moradores como oposto ao que percebem como características da cidade aberta, mesmo para alguns moradores antigos, que foram vivenciando as transformações nos espaços públicos da cidade. A cidade e seus espaços públicos, em geral, são percebidos de maneira bastante negativa.

Embora essa percepção já estivesse em pauta na própria escolha pelos condomínios fechados como uma forma de moradia, é possível considerar que o microcosmo social engendrado a partir da sua vivência têm, em alguma medida, uma influência sobre a reprodução desses valores “anticidade”, como RIBEIRO (1996) denomina os próprios condomínios fechados. Claro está, evidentemente, que a vivência nesse padrão de moradia não é o único elemento que gera impactos sobre as visões de mundo e as percepções. Elas decorrem de diversos atributos sociais associados à questão de classe, como a escolaridade e a ideologia política, entre outros. No entanto, as percepções negativas da cidade, embora sejam causa, também são consequência da vivência em condomínios fechados. Da mesma forma ocorre com a crise dos espaços públicos, que é causa da proliferação de espaços privatizados, mas se torna consequência na medida em que privatização da vida contribui ainda mais a reprodução dessa crise, pois valoriza o escapismo e soluções individualistas e fragmentárias (DUHAU, 2001; SOUZA, 2008).

Em primeiro lugar, as percepções negativas da cidade se afirmam na insegurança que a maioria dos moradores diz sentir quando sai do seu condomínio. Como razões de sua insegurança, os entrevistados destacam os altos índices de violência em Salvador e afirmam que, quando se está na rua, se está sujeito a todo tipo de violência. Para muitos, o condomínio é um oásis de segurança e tranquilidade em meio à cidade. Boa parte dos entrevistados ressaltou as diversas estratégias que utilizam cotidianamente para se “proteger” da sociabilidade violenta (MACHADO SILVA, 1997 & 2008). É ilustrativo o caso de uma entrevistada que afirma que, mesmo tendo condições financeiras, tem um carro simples para não se tornar alvo de criminosos.

É interessante notar que, mesmo influenciados pelas representações construídas sobre a violência urbana, alguns moradores salientam a agência da construção midiática nesse processo. Muitos destacam o medo engendrado pelas notícias que assistem cotidianamente, ainda que não tenham sido vítimas diretas de crimes. Essas evidências mais uma vez confirmam a ideia de que o medo é um dos elementos mais importantes na organização da vida cotidiana nas grandes metrópoles (AMENDOLA, 2007; SOUZA, 2008) e que ele se configura como uma espécie de “capital”, cada vez mais valorizado, presente nas experiências diárias, e bastante utilizado pelo mercado imobiliário (BAUMAN, 2009).

A sensação generalizada do “caos” urbano, ainda que por vezes associado à questões sociais mais ampla como o desemprego e o tráfico de drogas, é diminuída pela vivência em um condomínio fechado, conforme se observa no depoimento a seguir:

[Atualmente ele se sente] Muito inseguro. Hoje tem saidinha bancária; é um risco. No carro tem que ter cuidado na sinaleira. Vivemos sem segurança, precisamos redobrar a atenção. Não é um problema do condomínio, mas da cidade. A segurança pública não é boa. Nosso carro foi arrombado num condomínio em Stella Mares. Aqui [no meu condomínio] não vai acontecer... [porque aqui tomamos todos os cuidados com a segurança].
(P., morador novo)

A grande valorização da segurança privada conforma uma “militarização do cotidiano”, uma “militarização da questão da urbana” (SOUZA, 2008) ou a “balcanização” e “feudalização” das relações sociais na cidade (DUHAU, 2008).

Para analisar as percepções dos moradores sobre a cidade, foi pedida a sua opinião/impressão dos moradores sobre alguns espaços que constituem marcos simbólicos de Salvador, como a Avenida Sete, o Comércio e o Pelourinho. Esses lugares conformam parte do centro histórico de Salvador e foram algumas das áreas mais importantes da cidade por um período secular. Durante um momento, centralizaram a sua vida urbana pública, se constituindo como locais abertos, plurais e heterogêneos. Depois, os entrevistados foram questionados sobre as festas populares de largo, como a do Bomfim 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. Por fim, foram indagados sobre as áreas populares mais próximas do seu condomínio, como o Bairro da Paz, em Piatã, e Portão, vizinho a alguns condomínios fechados de Lauro de Freitas, de modo que fosse possível analisar suas percepções e como lidam com o entorno de baixa renda.

No que se refere à Avenida Sete e ao Comércio, poucas impressões positivas salientaram a importância desses espaços como *locus* do comércio da cidade e como uma área histórica culturalmente importante. As percepções negativas foram muito mais frequentes. Em geral, destacando o seu estado de decadência, abandono e degradação; as dificuldades provenientes do trânsito e de deslocamentos a pé, uma vez que essas áreas são consideradas como cheias e tumultuadas; a exacerbação do uso de drogas e os perigos provenientes da elevada criminalidade e da falta de policiamento e segurança.

O Pelourinho, centro histórico da cidade, considerado patrimônio cultural da humanidade pela UNESCO (Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura), é visto como um local onde há problemas como falta de limpeza, iluminação e conservação, onde se concentram os grupos mais indesejáveis da sociedade (sem-tetos, prostitutas, “marginais” (*sic*)) tornando-o inseguro e perigoso. Poucos entrevistados ressaltaram o lado histórico e cultural ou sua beleza arquitetônica.

As festas populares também foram pouco valorizadas, pois a maioria ressaltou negativamente a sua heterogeneidade social, a multidão que gera bagunça, confusões e brigas, além do alto consumo de drogas que contribuiria para uma grande violência. Finalmente, os bairros populares mais próximos foram estigmatizados como locais violentos, onde o tráfico de drogas exerce um controle do território à margem da lei.

É importante considerar que nenhuma representação coletiva se constrói em cima de um vazio. De fato, a cidade de Salvador e sua região metropolitana, ao longo das transformações descritas, vêm sendo vitimadas por diversos problemas econômicos, sociais e urbanos. Seus espaços públicos, de maneira geral, estão abandonados e descaracterizados. Mas isso também é fruto do deslocamento das camadas médias e altas nos últimos anos em direção aos novos espaços de consumo e lazer, agora fechados, monitorados, como um controle social e até “estético”. Assim, a despeito da existência dessa base “real”, é interessante observar mais detalhadamente o que os entrevistados acham dos espaços públicos, abertos, plurais, heterogêneos da região onde vivem.

O que se pode depreender das descrições anteriores é que os moradores de condomínios fechados, em geral, possuem interpretações bastante negativas desses espaços da cidade. Em geral, elas se associam 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 produzida pelas consideradas “classes perigosas”.

Muitos entrevistados destacaram os problemas de infraestrutura dos locais citados, como a falta de conservação, limpeza, iluminação, bom asfaltamento, entre outros elementos. Isso contribui para que tenham a sensação de que a cidade está abandonada, decadente e degradada. Esse déficit seria decorrente da falta de controle e organização típica desses lugares, que se assemelham ao caos. São lugares geralmente cheios, onde há tumulto. Não têm espaço para andar, os camelôs tomam as ruas, os vendedores assediam os clientes e os turistas, como é o caso do Pelourinho. O acesso de carro é difícil, pois não há estacionamentos, para além do trânsito, que é caótico e desorganizado.

A composição social heterogênea também incomoda alguns dos entrevistados, que chegam a dizer que a mistura de vários segmentos sociais termina por fazer ter 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., morador novo)

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)

Não tem mais o cunho religioso. Hoje é bebedeira, prostituição e comércio. Hoje é uma barraca. Ninguém frequenta isso mais. Ou pessoas do bairro ou que gostam dessa coisa. **Você não vai comparar uma festa da Boa Viagem com um Sauípe Fest**. Não levamos mais os filhos. Não tem segurança e não vai somar nada.
(P., morador novo)

O preconceito “estético” denota um classismo e até um racismo, considerando que em Salvador falar de camadas populares significa fundamentalmente falar da sua maioria negra. As camadas médias e altas se incomodam com o estilo das outras camadas sociais, criticando sua estética, sua forma de ser e seus gostos “duvidosos” por determinados tipos de músicas e danças. Por que um Sauípe Fest seria melhor do que a festa da Boa Viagem? Porque é uma das novas festas realizadas num resort de luxo, marcadas pela privatização e segurança, que, por sua vez, tem mais estrutura e reúne pessoas do mesmo nível social, consideradas

“bonitas” e “interessantes”. Na mesma proporção com que as festas populares foram perdendo frequentadores das camadas médias, após a invenção de um estilo musical que passou a ser sinônimo da “baianidade”, o “axé music”, muitas festas privadas foram criadas²⁰.

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. Em alguma medida, portanto, segregar-se em espaços homogêneos representa uma estratégia de distinção, pautada muitas vezes em um ideal de monitoramento social e até estético. Mais do que isso, esses comportamentos são descritos por BAUMAN (2009) como uma mixofobia, uma falta de interesse ou um medo de se misturar, de ter contato com o diferente, com o estrangeiro, com o anônimo. É uma recusa das características da cidade, o inesperado, os encontros fortuitos com o desconhecido, a heterogeneidade, a diversidade, e o próprio espaço público, trocado agora por espaços privados e socialmente homogêneos.

Como salienta CALDEIRA (2000, p. 267), a transformação do padrão de sociabilidade urbana e segregação sócio-espacial não corresponde apenas às justificativas da segurança, uma vez que a estratégia de “segurança total” também assegura o “direito de não ser incomodado”, ou seja, uma proteção contra pessoas e grupos indesejáveis. Esse comportamento fica bastante visível nos depoimentos analisados.

Piorando essa situação, os espaços públicos da cidade são considerados perigosos e estigmatizados como “*antros de marginais*” (*sic*), como assinalou um dos entrevistados. Concentram muitas drogas, “*drogados*” (*sic*), ladrões, assaltantes e “*pode vir tiro, facada; podem roubar minha bolsa*”, como destaca outra entrevistada. A polícia não consegue conter a criminalidade e nesses locais se está sujeito a qualquer tipo de violência. A própria multidão

²⁰ Muitas delas são realizadas em espaços fechados no mesmo dia das festas de largo e atraem principalmente jovens de camadas médias e altas que querem aproveitar a festa sem precisar conviver com “pessoas feias” (*sic*) e/ou mesmo socializar com as camadas populares. Essas festas ganham o adjetivo de “light”, como o Bomfim Light, realizada no dia da Lavagem da Igreja do Bomfim, a Conceição Light, realizada no dia da festa de Nossa Senhora da Conceição, entre outras, que realizam uma espécie de “limpeza” social fundamentada nos altos preços cobrados pelos ingressos.

contribui para isso. Nela, podem estar “*meliantes*” (*sic*) em busca de cometer crimes, de modo que qualquer um pode ser vítima. Seguem alguns relatos sobre o Pelourinho:

Eu faço citytour e levo turistas, mas eu não aconselho ir. Degradação total. A impressão é a pior possível. Depois das 18h, o centro da cidade eu não aconselho pra ninguém. É um parecer meu. Se a cidade não tem segurança,...

(D., morador novo)

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., morador novo)

Em alguma medida também as percepções negativas da cidade no que concerne à estrutura urbana, à desorganização e à insegurança são uma crítica à governança urbana, na acepção dos moradores, incapaz de solucionar os inúmeros problemas características de uma urbanização e de uma modernidade periférica, e às políticas estatais que não conseguem dar conta de novos e sérios problemas que vem acometendo as grandes cidades brasileiras, como o tráfico territorializado de drogas e a ampliação da criminalidade violenta, que ameaça a vida e o patrimônio. Diversos entrevistados têm perspectivas bastante críticas sobre isso:

[O Pelourinho] É o principal polo turístico da cidade. Teve um auge de pico, mas vem decaindo nos últimos tempos. A limpeza não é mais a mesma; a estrutura de conservação não há mais; as casas estão fechando; a segurança diminuiu; tem problemas de drogas, sem-teto; pessoas procurando comida no lixo; assédio dos vendedores.

(C., idoso, morador novo)

A mesma sensação de decadência. Já vivi e gostei muito [do Pelourinho]. Vi o momento antes da reforma, durante e depois. Tenho uma tristeza do que se tornou: decadente, mal administrado. Podia ser maravilhoso. Já não saio porque virei preguiçosa. Não me incomodo, mas saio pouco.

(R., moradora nova)

Uma tentativa de resgate de um processo histórico, mas dissociado de uma visão social. O projeto não deu certo, pois não viu as pessoas que moravam lá; as expulsou. É uma pena que tenha sido dessa forma, voltado para o turista.

(L., chefe de domicílio, cresceu em um condomínio fechado)

Outros entrevistados lembraram do passado para criticar a atual situação dos espaços abertos da cidade, legitimando, de alguma forma, o fato de não mais os frequentarem e justificando o desinteresse das atuais gerações – seus filhos – por esses locais. O abandono desses espaços públicos foi especialmente visível em relação às festas populares.

Eu não frequento há tantos anos. Fui perdendo o interesse, vai mudando o foco. Mudou o espírito. Antigamente era mais tranquilo, de paz, a gente encontrava todo mundo, menos gente. Hoje é gente demais bebendo, insegurança. Hoje é para os jovens, turistas, bandas comerciais. Quando vejo a multidão, não tenho nem vontade.

(E., moradora inicial)

Já foi da minha época, mas não dou mais valor. Perdeu a beleza. Antes era mais seguro. Hoje tem muita violência. Chegou a esse ponto, tanto que meus filhos nunca foram. Antes não tinha bagunça e violência. Muita briga; perdeu a conotação da diversão.

(R., morador novo)

Na minha época, era diferente. Hoje você vê os adolescentes bebendo demais. A violência é grande em todas as classes. Não tem segurança. Brigas de rivais. Bebida e droga que não tinha. Tanto que algumas festas sumiram do calendário. As pessoas não se arriscam mais. Eu estou indo para as festas do recôncavo... [mas elas também estão ficando mais violentas, afirma o entrevistado]

(D., chefe de família, morador novo)

Essas perspectivas são bastante importantes na medida em que subjetivamente fazem alusão às transformações por que passou a cidade, na sua dimensão urbana, social e política. Em alguma medida, a percepção de um passado diferente contribui para a legitimação da importância da auto-segregação, da vida nos condomínios fechados e da diminuição da frequência a lugares antes considerados tão importantes. Muitos pais que viveram naquele outro contexto histórico, por exemplo, não incentivam seus filhos a frequentar os mesmos lugares em função da sensação negativa dessas transformações. Mesmo alguns dos moradores antigos compartilham dessas percepções.

A apreciação dos bairros populares próximos aos condomínios também é complexa. É possível dizer que as impressões dos entrevistados se fundamentam basicamente em preconceitos de classe e na estigmatização das áreas populares, deixando claro muitas vezes que querem distância delas. Em geral, o estigma se baseia na ideia de que as áreas de urbanização popular são perigosas, uma vez que sediam o tráfico de drogas e que, mesmo para os policiais, é difícil e desaconselhável entrar nelas, em especial durante a noite.

Ao dominar as percepções, o estigma gera dois tipos de comportamento. De um lado, permanece o medo e o afastamento. Do outro, surge a “surpresa”, textualmente declarada, quando uma das entrevistadas, moradora antiga, “descobriu” que também há nesses bairros “*pessoas boas, honestas, trabalhadoras*” (sic), “*pessoas normais, de família*” (sic).

Nos condomínios mais próximos aos bairros populares emerge uma complexa relação que envolve, de um lado, evitação e, de outro, um vínculo econômico. Muitos empregados dos condomínios são moradores desses bairros populares e alguns moradores fazem compras nos estabelecimentos comerciais desses bairros.

Para alguns desses moradores, a convivência entre áreas de estratos superiores e aqueles de estratos inferiores são complementares e benéficas para ambas. Embora esta não seja uma visão estigmatizadora da pobreza, ela é, no mínimo, uma visão instrumental de dominação e subordinação, já que os moradores não querem conviver com as camadas populares a não ser na condição de subalternidade como mostra o relato que se segue:

Salvador convive com uma diversidade físico-social. Áreas burguesas ao lado de áreas pobres. Morro Ipiranga/Calabar – convivência harmoniosa e conveniente. O Bairro da Paz é uma conveniência sócio-demográfica porque cria a alternativa de mão-de-obra fundamental para as famílias burguesas existirem.
(P., morador novo)

O estigma aos bairros populares e o medo da cidade parecem particularmente prejudiciais aos jovens, que parecem ter contatos com setores populares apenas na condição de subalternos, tendo medo da cidade aberta e plural, conforme muito bem analisa SVAMPA (2001) na Argentina. Em Salvador, a maior parte dos jovens entrevistados manifestou uma apreciação negativa dos bairros populares e dos outros locais da cidade. Seus argumentos, na maioria das vezes, sequer eram fundamentados em vivências, resumindo-se a afirmações como “ruim, é perigoso”, “nunca entrei, é um lugar ruim” ou “eu nunca entraria, pois eu acho perigoso”, que expressam uma falta de conhecimento (e interesse), ficando suas apreciações apenas sob a influência do que “ouvem falar”, ou seja, dos estigmas correntes sobre essas camadas e locais.

Em outro condomínio também vizinho ao Bairro da Paz, o síndico fez uma obra nos fundos, deixando aberto por um certo tempo o portão que dá acesso ao bairro vizinho, o que provocou medo não apenas entre os pais, como também entre as crianças. Uma jovem entrevistada de 18 anos, de outro condomínio da região, ao fim da série de questões sobre os locais da cidade, pensou em voz alta: “Meu Deus, eu não conheço a cidade...”. Na questão sobre o Bairro da Paz, seu constrangimento foi tamanho (com receio de falar algo politicamente incorreto), que ela não respondeu e ainda devolveu a pergunta ao entrevistador.

Uma parte considerável desses jovens nunca andou de ônibus e tem sua vida muito restrita a círculos extremamente homogêneos, o que contribui para a reprodução de estigmas, e percepções negativas da pobreza e da diversidade social, de uma maneira geral. De fato, as ruas da cidade para eles parecem se constituir apenas como passagem para outros espaços, como escolas e shoppings, também seletivos e fechados.

A vivência da heterogeneidade social, por sua vez, pode contribuir para a desconstrução desses estigmas. Uma entrevistada que mora em condomínio fechado desde que nasceu afirmou que considerava o Bairro da Paz muito violento e perigoso, mas após trabalhar ao lado de uma moradora, numa loja de um shopping, descobriu que isso não representa a realidade do bairro, pois ele também possui “*um lado família*”, com “*moradores normais*”. Embora a desmistificação do estigma ainda se fundamente nele, como é visível nos termos empregados, a oportunidade de ter um contato social mais próximo com a diversidade (típica da cidade) contribuiu para uma compreensão um pouco menos hierarquizada da realidade social, ainda que esta não dependa unicamente dos elementos de ordem simbólica.

As percepções majoritariamente negativas da cidade se expressam também nos trajetos cotidianos que os moradores fazem na cidade e os espaços que eles vivenciam na sua experiência social. Conforme será visto mais adiante, embora não seja a maioria, parte significativa dos entrevistados restringe sua vivência ao seu condomínio fechado, com exceção dos locais de trabalho. No entanto, a maior parte deles afirma que costumam realizar mais atividades de lazer fora do condomínio ou tanto na cidade quanto nos condomínios.

Entre os principais espaços frequentados estão os shoppings, os bares e restaurantes, cinemas e teatros, praias, estádios de futebol, shows e festas, supermercados, casas de amigos e parentes, semanalmente ou, no máximo, quinzenalmente. A princípio, portanto, a segregação não se revela significativa na prática cotidiana desses atores sociais, especialmente entre os jovens, que saem mais do que os seus pais e do que as pessoas das gerações mais velhas.

No entanto, quando se observa os principais bairros frequentados pelos moradores, é possível perceber que o seu círculo social se resume, com poucas exceções, basicamente a espaços localizados nas áreas média-superiores e superiores da cidade, mais especificamente a bairros mais próximos aos seus condomínios. Os bairros mais frequentados, assim como os shoppings e praias se resumem a Orla Atlântica Norte e muitas vezes as vivências se restringem a

espaços fechados, seguros e tão socialmente homogêneos quanto os seus condomínios, conforme destacou MATTOS (1999) ao discutir as características do que chamou de “efeito túnel” e SVAMPA (2001) ao destacar a conformação das “redes sócio-espaciais de segregação”.

Emerge uma rede de segregação que se pauta no trânsito entre os condomínios fechados, os bares e restaurantes da moda, os shoppings mais elitizados e as praias mais seletivas, em geral localizados no mesmo vetor de expansão. Assim, consolida-se uma tendência de esvaziamento dos espaços públicos mais heterogêneos, em função de novos espaços construídos sob os signos do controle, da segurança e da homogeneidade social. São esses espaços, localizados nas áreas nobres da cidade, que fundamentam o círculo sócio-espacial desses entrevistados, dentro da zona da macro-segregação existente em Salvador.

Como se pôde observar, as percepções negativas da cidade estão associadas à valorização dos condomínios fechados como um *locus* onde, diferentemente da cidade, é possível obter qualidade de vida e segurança em um espaço homogêneo, composto por pessoas confiáveis e, portanto, desejáveis. Vinculada aos “portões do paraíso” e às “zonas de segurança”, está também uma certa valorização das “comunidades de elite” (BLAKELY; SNIDER, 1997). Esse elemento apareceu, no entanto, de forma periférica nas razões de valorização dos condomínios fechados na RMS, conforme se pôde notar na Tabela I.

A vizinhança assumiu uma importância para alguns entrevistados como *locus* de vivência em um nível social mais alto, formado por juízes, promotores, advogados, médicos, entre outros profissionais simbolicamente valorizados na sociedade. Para alguns moradores, morar em um condomínio fechado em um bairro da considerada área nobre representa uma ascensão social, uma elevação de status proveniente dessa nova posição. Isso é particularmente verdadeiro para aqueles moradores que vieram de bairros de tipo médio ou médio-inferior.

É ilustrativo a esse respeito o caso de um motorista autônomo, que trabalha com transporte escolar e turismo e se mudou para um condomínio recente voltado para estratos de renda mais elevada. Ele declarou que um dos elementos mais importantes dessa moradia era o “meio social” (*sic*) e as pessoas que convivem naquele meio. Ele demonstrou a sua afirmação relatando como ser vizinho de um juiz o ajudou a conseguir uma liminar para que o plano de saúde autorizasse um procedimento médico a ser realizado em sua filha. Esse mesmo morador

afirmou que uma das grandes vantagens do condomínio é que ele tem controle de com quem seus filhos estão brincando, diferente da cidade e dos seus espaços públicos. No condomínio, ele sabe qual é a “linhagem” (*sic*) das crianças. Outro morador ainda ressalta a importância de

conviver com pessoas do mesmo nível, do seu meio social e conviver com a comunidade e **integrar seus filhos numa sociedade sadia, que é o condomínio.** Agrega valor e amizade. (E., pai, corretor de imóveis, morador novo).

Nesse aspecto, em alguns casos, há um sentimento de ascensão social, de subir de patamar e poder viver com pessoas do seu mesmo nível atual. *Mutatis Mutandis*, a tipologia de condomínios de elite de BLAKELY;SNIDER (1997), alegoricamente chamados de “Eu tenho um sonho...”, ainda que produzida para o contexto dos EUA, pode contribuir para explicar essas perspectivas, na medida em que esses condomínios tem por objetivo principal proteger (e elevar) o status social e econômico, garantindo prestígio, sendo típicos não apenas das camadas mais ricas, mas também das camadas médias em ascensão. São representações elitistas, que valorizam sobremaneira a homogeneidade social existente nesses espaços, somente possível pelo seu caráter de fortificação, e criam um microcosmo próprio, protegido contra pessoas estranhas e de outros níveis sociais. Em alguma medida, portanto, as estratégias de distinção (SVAMPA, 2011) são importantes para explicar a proliferação desses empreendimentos, embora em um nível terciário.

Ainda que seja valorizada por alguns como espaços de prestígio, a busca de uma vida comunitária ou de ter contatos mais próximos com os vizinhos, como se pode observar na Tabela I, não apareceu entre as motivações primárias na busca por esses empreendimentos, assim como também não foi um elemento significativo nos condomínios europeus, estadunidenses (BLAKELY; SNIDER, 1997; BLANDY ET AL, 2004), latinoamericanos (SVAMPA, 2001) e de outras cidades brasileiras (CALDEIRA, 2000). No entanto, apareceu como secundária e, mais ainda, como terciária. Isso é bastante ilustrativo, na medida em que demonstra que a escolha de condomínios horizontais atualmente está pouquíssimo associado à aspiração de conquista de uma vida comunitária, de ter relações mais próximas e mais amigas. Não é a aproximação humana, o pertencimento a um grupo, que se busca nos condomínios, mas fundamentalmente segurança e um novo estilo de vida conforme já discutido. Isso não significa, evidentemente, que não sejam construídas relações de sociabilidades e que isso não seja valorizado pelos moradores como elemento de sua vida dentro do condomínio, mas

significa que esse elemento é pouco significativo como elemento associado ao surgimento e proliferação desse novo padrão de segregação sócio-espacial.

A vizinhança, no entanto, aparece com uma relativa importância na avaliação da vivência nos condomínios e mesmo como um de seus pontos positivos. Ainda assim, ela não foi mencionada por nenhum morador como o primeiro ponto positivo, apenas como segundo ou terceiro. No entanto, há uma diversidade nesse aspecto. Ao mesmo tempo em que há moradores que querem uma maior proximidade com os vizinhos, e a conseguem de fato, há outros que veem como principal ponto positivo do seu condomínio a disposição esparsa das casas, que permite uma maior privacidade e resguardo da vida íntima, ou seja, uma privatização ainda maior da vivência.

Avaliar a sociabilidade construída pelos moradores de condomínios fechados é bastante complexo, na medida em que este trabalho discute um longo processo e analisa condomínios fechados heterogêneos entre si no que se refere ao tempo de existência e características. Nos condomínios mais antigos ainda há aqueles jovens que cresceram nele e que, conforme observado no capítulo anterior, se constituíam como o principal móvel das relações de sociabilidade ali construídas. No entanto, esses mesmos condomínios sofreram processos de renovação dos seus moradores, principalmente em função da sua valorização imobiliária. Segundo alguns moradores iniciais, os moradores novos têm “mentalidade de prédio”, o que significa que eles não buscam se socializar de maneira mais abrangente. Para além disso, a própria estratificação de classe e a motivação para a escolha de um condomínio fechado como local de moradia têm influências sobre as relações de vizinhança. Para a maioria dos novos moradores entrevistados a construção de relações de vizinhança não era uma motivação fundamental.

M., moradora há 17 anos de um condomínio que se elitizou bastante, salienta a distância que existe atualmente entre os moradores, que se isolam nas suas próprias vidas:

É uma relação, por exemplo, se eu for falar dos meus vizinhos eu vou falar bem, nós nos cumprimentamos, mas nós não andamos um na casa do outro, também isso é uma questão de hábito da pessoa, mesmo lá [onde morava antes] eu não tinha esse hábito, mas a gente pode se ver, **eu acho que é mais ou menos cada um por si**. Existem também pessoas que moram aqui e nem se cumprimentam, isso é uma coisa muito natural num condomínio, **nem um bom dia te dá**. [...] nós temos aqui uma lagoa, onde fizeram uma pista pra você andar, a gente passa e a maioria dá bom dia, boa tarde, mas **tem pessoas que nem olham pra sua cara**, eu pro meu

temperamento eu não acho que deva ser assim, acho que bom dia e boa tarde é uma questão de educação, a gente aprende desde pequeno e é uma prática natural, normal, né? Então isso realmente não se tem. A questão da solidariedade, **se você tiver sem carro e tiver subindo aí é pouco provável que alguém te ofereça carona**, é pouco provável. Se te conhece tudo bem, se não é pouco provável que te ofereça. E isso você vê assim, eu acho interessante, por exemplo, os adolescentes já têm entre si uma relação diferente, eles já são mais dados, se cumprimentam, as pessoas mais velhas eu acho que tem um certo cuidado.

Outros moradores também apontaram essa relativa distância entre vizinhos. Ela foi destacada por alguns dos entrevistados como um dos elementos negativos do seu condomínio. Alguns síndicos descrevem também a participação restrita de muitos moradores na vida do condomínio, em especial nas atividades de integração planejadas exatamente para incentivar a aproximação entre eles.

A despeito desses relatos, 1/3 dos entrevistados afirmaram que atualmente as relações entre os moradores dos seus condomínios são próximas; 43,3% deles afirmaram que as relações são razoavelmente próximas, embora os moradores afirmem não se encontrar com tanta frequência; e somente 23,3% deles declararam que as relações são distantes. De modo geral, portanto, os moradores entrevistados consideram as relações próximas ou razoavelmente próximas no seu condomínio. Essa proximidade, entretanto, deve ser avaliada não apenas em termos das suas representações e discursos, mas também em função dos seus comportamentos/práticas.

Considerando a importância da utilização dos equipamentos coletivos dos condomínios na constituição de relações de sociabilidade, embora evidentemente ela não se resuma a isso, foi questionada aos moradores a frequência com que eles utilizavam os equipamentos e áreas de lazer dos seus condomínios. A frequência de utilização varia a depender do equipamento, mas encontra níveis altos para algumas atividades importantes. Destacam-se levar as crianças ao parque e utilizar a área livre para a prática de caminhadas, atividades que não são praticadas coletivamente, e sim de modo mais individualizado. Da mesma forma, o salão de festa é utilizado com relativa frequência, mas em geral agrega apenas pessoas da família e amigos de outras redes, assim como os demais equipamentos. Questionados sobre com quem costumam estar acompanhados quando utilizam as áreas comuns do condomínio, a maioria dos entrevistados afirma estar acompanhada de pessoas da sua própria casa. Em segundo lugar, aparece a companhia dos vizinhos seguida pela utilização individualizada dos equipamentos.

Também foi questionado aos moradores se eles costumam ter atividades sociais de lazer mais nos seus condomínios ou fora deles. Somente uma parte pequena afirma desenvolver mais atividades nas áreas comuns do condomínio. A maioria, de fato, ainda realiza suas diversas atividades cotidianas fora dos seus condomínios, em outras áreas da cidade.

Conforme se observa, a prática de atividades de lazer e o uso das áreas comuns dos condomínios não são muito difundidos, com exceção de atividades mais individualizadas. Uma parte significativa dos moradores que utilizam as áreas comuns não costuma estar acompanhados de vizinhos, mas por pessoas da sua família, ou as utiliza sozinho. A proximidade ou a razoável proximidade descrita pelos entrevistados encontram contradições na descrição de seus próprios comportamentos. Nas visitas de campo, muitas vezes foi possível observar os espaços comuns vazios, mesmo nos finais de semana.

As relações construídas nesses condomínios, portanto, aparentam ser relativamente formais e mais distantes. Para alguns entrevistados, ficou claro que a proximidade descrita era referente mais à experiência de determinados grupos existentes no condomínio, estes sim mais próximos²¹, do que à sua própria realidade. Dessa forma, a vida coletiva engendrada nessa vivência parece ser bastante restrita para uma parte significativa dos moradores.

Em alguns casos, os encontros sociais se centralizam nas atividades desenvolvidas pelos próprios condomínios, ainda que não sem dificuldades. A maioria deles promove atividades sociais ao longo do ano. Incluem-se entre elas uma festa de São João, reuniões que comemoram o aniversário do condomínio ou mesmo a sua “lavagem²²”, Natal e Réveillon. Algumas festas de condomínios ficaram famosas na cidade e passaram a atrair pessoas de fora. Em geral, no entanto, algumas experiências de vizinhança, normalmente das gerações mais velhas, se fundamentam apenas nesses espaços e nesses momentos.

²¹ A despeito da restrição de uma vida coletiva mais ampla, há pequenos grupos que se formam nesses condomínios em função de alguns elementos, como grupos religiosos e de oração, famílias que se conhecem em função dos filhos e, principalmente, grupos conformados por jovens.

²² Inspiradas na histórica lavagem das escadarias da Igreja do Senhor do Bomfim, que se tornou uma das maiores festas populares da Bahia, muitos bairros de Salvador criaram as suas próprias “lavagens”, festas de largo que, geralmente, antecedem o carnaval. Atualmente, muitas delas não são mais comemoradas, como as dos bairros de Ondina e Pituba. Ao mesmo tempo em que as festas de largo, públicas e plurais, se desvalorizam, crescem as festas privadas e as festas realizadas dentro dos condomínios fechados.

Por outro lado, ainda que distantes, essas relações algumas vezes se tornam conflituosas. 87% dos entrevistados se reportaram a desentendimentos entre os moradores dos seus condomínios.

Entre vizinhos, há conflitos oriundos de problemas com animais domésticos, assim como aqueles decorrentes do não cumprimento das convenções do condomínio, festas que incomodam pela altura do som, pessoas que estacionam na vaga alheia, ocorrência de construções irregulares, entre outros.

Os conflitos mais recorrentes, no entanto, estão associados à gestão do condomínio, invasões de privacidade e abusos de poder. Na gestão do condomínio, é comum haver diversas desavenças quanto ao valor da taxa, às taxas extras, a alta inadimplência, prestações de contas e discordâncias gerais acerca dos rumos dos condomínios. Embora esses problemas sejam comuns, só uma minoria dos moradores participa das assembleias.

Além disso, em alguns condomínios, notadamente os mais antigos, há conflitos específicos entre os moradores iniciais e os moradores novos. Nesse aspecto, há percepções provenientes dos diferentes posicionamentos. Segundo alguns dos moradores novos, os mais antigos se acham “donos” e “portadores de mais direitos” do que os moradores novos, não aceitando de bom grado as interferências dos “novatos” na administração do condomínio. Já outros entrevistados consideram que os moradores novos estão preocupados fundamentalmente com segurança, pressionando pela sua ampliação e não dando o mesmo valor à sociabilidade interna, ao cuidado com as áreas verdes e às atividades sociais e desportivas como os moradores iniciais. Como muitos desses novos moradores são de um nível social mais elevado, alguns defendem a ampliação da quota condominial para ampliar a incorporação de estrutura de uma maneira geral, mas principalmente de segurança. Esses conflitos demonstram claramente a transformação do padrão ocorrido nesses espaços, na medida em que antes a segurança e a auto-segregação não compunham de maneira relevante essa experiência.

Também foram relatados casos de invasão de privacidade e autoritarismo. Uma das entrevistadas se reporta a existência de um grupo que se acha “dono” do condomínio, procurando controlar desde a existência de animais até a estética dos jardins e das casas dos vizinhos. Esse grupo se preocupa, por exemplo, se as plantas estão bem cuidadas e se o

quintal das casas alheias está arrumado, para que a vida corresponda aos seus ideais de perfeição. Uma moradora inicial de outro condomínio afirmou: *“eu me sinto invadida o tempo todo, até sobre uma obra na cozinha de minha casa o síndico quer se meter”*. Ela relatava que o síndico entrou numa obra em sua casa para saber o tipo de piso que ia ser colocado. Esse controle e monitoramento estético é típico dos “condomínios de elite” (BLAKELY; SNIDER, 1997), uma vez que se preocupam com a manutenção de status social e econômico.

Ainda no que se refere aos limites da privacidade, outro entrevistado relatou que, como as casas não possuem muros, alguns vizinhos adentram nelas sem serem convidados e/ou anunciados. No seu entender, ao mesmo tempo em que no seu condomínio há relações de vizinhança muito próximas, desenvolve-se também uma exacerbação de liberdades, na medida em que as pessoas perdem a dimensão dos espaços individuais.

Abusos de poder também foram mencionados, geralmente cometidos por moradores que se aproveitam de seus conhecimentos jurídicos ou dos seus cargos e se acham no direito de controlar a vida alheia ou até de invadir a casa dos seus vizinhos.

Conforme se pôde notar, a partir dos indícios encontrados, é difícil dizer que há nos condomínios fechados a construção de uma “comunidade” coletivamente estabelecida e que tenha um significado importante na vida de uma parte considerável desses moradores. Com exceção dos jovens que cresceram em determinados condomínios, especialmente nos mais antigos, as relações em geral não são próximas, ainda que existam relações de vizinhança, não sem conflitos. Nesse aspecto, como é mais evidente, os condomínios mais antigos, não apenas em termos de significado social, mas também em termos cronológicos, têm relações mais fortemente estabelecidas, quando conseguem manter boa parte dos moradores iniciais, principalmente em função das crianças que neles cresceram e que são o principal elo da construção societal desses espaços.

Longe de uma vida coletivamente fundada, o que parece mais se produzir nesses condomínios mais recentes são comportamentos individualistas, por vezes bastante autoritários e invasivos. Em alguns condomínios, a valorização da homogeneidade social e do monitoramento estético ultrapassa os próprios limites da privacidade de outros indivíduos, de modo nada salutar para o que os entusiastas da fórmula de condomínios fechados descrevem como uma “comunidade”.

Refletindo sobre os elementos que compõem a ideia de comunidade para autores como Tönnies, Rosenberg e Redfield (apud BAUMAN, 2003), como a existência de um entendimento tácito compartilhado e a grande densidade das relações entre os de dentro, ou o sentimento subjetivo de pertencimento destacado por WEBER (1994), não é possível dizer que há nos condomínios estudados a constituição de comunidades no sentido clássico do termo.

Por outro lado, a vivência nesse contexto se aproxima de algumas características das comunidades descritas por Redfield, como a distinção que existe entre as pessoas de dentro e as de fora e a auto-suficiência que, embora não absoluta, contribui para a diminuição dos vínculos com o mundo externo. Não obstante, essas relações de sociabilidade parecem se aproximar mais da definição das “comunidades de segurança” contemporâneas descritas por BAUMAN (2003, p. 19) como lugares onde a homogeneidade é pinçada da massa por meio de seleção, separação e exclusão conformando fortalezas sitiadas, assoladas pela discórdia interna, onde o entendimento comum só pode ser alcançado por uma reflexão racional e competitiva.

Em nossa interpretação, conforme exposto anteriormente, os achados da pesquisa indicam que, em vez de classificá-los como “comunidades”, ainda que em seu sentido contemporâneo exposto por BAUMAN (2003), melhor seria classificar os condomínios fechados como *associações* de caráter *fechado* no sentido de WEBER (1994, p. 27), uma relação social racional que pretende proporcionar aos participantes a defesa de seus interesses a partir da ampliação da segurança proveniente da monopolização de algumas vantagens. O novo padrão de segregação sócio-espacial não cria comunidades, mas associações fechadas que buscam manter privilégios.

Em suma, conforme foi visto na experiência de outros países e de outras cidades brasileiras, também na RMS a busca de condomínios fechados está associada à busca por um estilo de vida que representa os “Portões do Paraíso”, conforme sintetizado por BLAKELY;SNIDER (1997), onde o “estilo de vida verde”, destacado por SVAMPA (2001), é importante e a “qualidade de vida” ganha tons que associam os elementos anteriormente descritos: a casa, o espaço, os itens de lazer, etc. No entanto, a segurança é o fundamento desse estilo de vida. Na aceção dos moradores, sem ela não haveria a possibilidade de morar numa casa e de se ter tranquilidade, liberdade, bem-estar e paz. Nesse aspecto, os “Portões do Paraíso” se associam

e se fundamentam nos “Vales do Medo”. Aqui, eles se encontram para dar sentido e significado a esses novos empreendimentos.

Esse novo estilo de vida, cuja segurança é o pressuposto, está vinculado, em última instância, a uma rejeição da cidade, dos seus problemas urbanos e ambientais, do anonimato dos cidadãos, que os transforma em sujeitos potenciais de desconfiança, dos grupos indesejáveis, dos seus espaços públicos degradados e da sua violência. Para os moradores novos, assim, a segurança não apenas é o principal elemento que motiva a busca pelos condomínios fechados, é o fundamento central dos outros motivos. Isso significa que se ela não é uma condição suficiente, é vista como absolutamente necessária.

Na medida em que valorizam essa condição, em geral os entrevistados estão bastante satisfeitos em morar em seus condomínios. Entre os 25 moradores novos entrevistados, apenas seis afirmam que não estão (ou não estão completamente) satisfeitos. No entanto, 88% deles afirmam haver pontos negativos na vida em seus condomínios, ou seja, esses paraísos não são absolutamente completos.

O principal problema elencado é a distância do centro. Os moradores a consideram negativa, assim como todas as estratégias que precisam adotar para driblá-la. Chamam a atenção para o trânsito por que passam para chegar ao trabalho, o fato de precisarem acordar muito cedo para chegar a tempo, a falta de transporte coletivo próximo ao condomínio, que causa dificuldades principalmente para seus empregados, a falta de estrutura de comércio próximo, etc. Uma moradora é bem clara a esse respeito:

Eu moro isolada da cidade; é um isolamento social. Tem seis anos que eu praticamente não vou ao centro da cidade. Mudei de emprego devido à distância.
(A., moradora nova)

Esse tipo de moradia, mais distante e isolada, supõe o uso de automóveis e a convivência com longas jornadas e engarrafamentos. Essa distância certamente contribui para afastar as pessoas das atividades cidadinas, deixando-as isoladas da vida pública urbana. Trata-se do processo descrito por MATTOS (2010b) de ampliação da aglomeração urbana e a maior dependência da mobilidade automotriz, que transforma os espaços da cidade em espécies de “túneis”, que servem apenas de passagem para os veículos (MATTOS, 1999).

O segundo elemento mais citado foram os problemas na estrutura urbana, de lazer e de segurança do condomínio, em especial de infraestrutura. Em alguns condomínios, notoriamente aqueles localizados ao lado de rios, há alguns problemas relativos a alagamentos. Em épocas de chuva, não é raro que os rios subam e inundem partes dos condomínios e até das casas²³.

Alguns moradores citaram os problemas com o entorno e muitos deles consideram a vizinhança popular perigosa, o que os leva a se locomover preferencialmente de carros, como também ocorre nos condomínios de Buenos Aires, onde muitos moradores trafegam em alta velocidade nas vias externas em função do medo que têm do entorno popular (SVAMPA, 2001). Os demais elementos considerados negativos são todos associados às relações de vizinhança, conforme observado.

Em resumo, nesse novo contexto, a partir da década de 1990, passa a ocorrer uma extraordinária proliferação desse “novo e sedutor produto imobiliário” (CALDEIRA, 2000). A partir desse período, quando os empreendimentos já nascem fechados e sob o signo da fortificação, alteram-se, como se pôde notar nesta análise, não apenas os modos como surgem os condomínios (através da intervenção direta do mercado imobiliário e de suas diversas estratégias e nichos de mercado), como também a sua estrutura (com a incorporação de piscinas, quadras esportivas e outros equipamentos de lazer e serviços, que tornam a saída desses enclaves cada vez menos necessária). Muda, com a grande valorização deste tipo de empreendimento, especialmente o tipo de morador em termos de estratificação social e de suas demandas. Os condomínios antigos, que incorporaram estrutura e possuem áreas e lotes maiores e, portanto, propiciam maior privacidade, passam a atrair os estratos mais elevados das camadas médias e muitos moradores de camadas altas. Os mais recentes são mais diversificados. Enquanto alguns também atraem moradores de renda mais alta, profissionais liberais e assalariados de altos cargos do setor público e privado, outros buscam reproduzir de

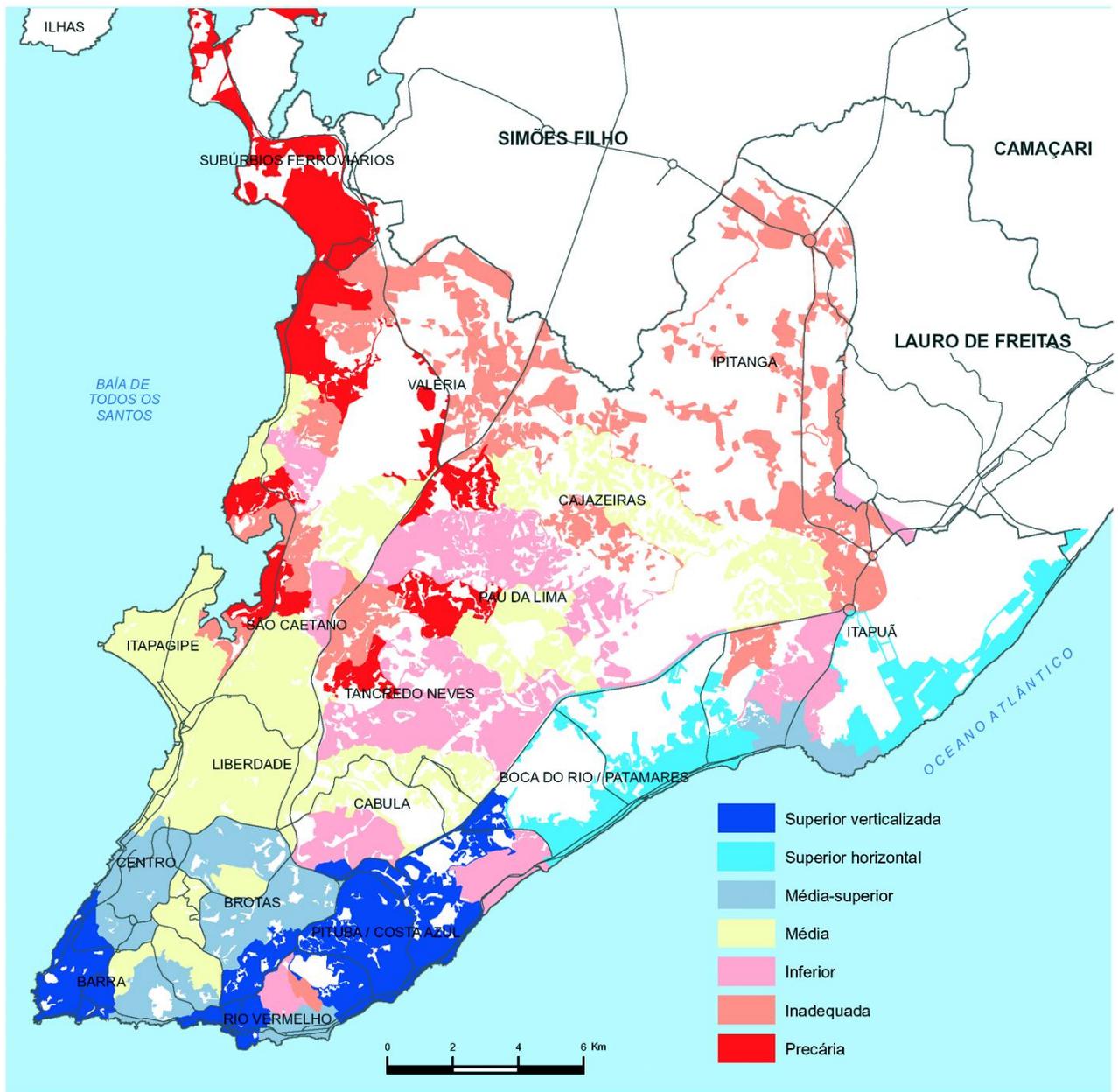
²³ Porém, demonstrando seu capital social e político, os moradores desses condomínios já se organizaram e procuraram os órgãos competentes para a resolução dessas questões. Destaca-se a pressão que os condomínios da região da Avenida Orlando Gomes fizeram sobre a bancada baiana no Congresso Nacional para a inclusão de obras na região no orçamento do PAC 3 – Programa de Aceleração do Crescimento, do Governo Federal. Isso demonstra sua capacidade política e de articulação, comum em setores de média e alta renda e escolaridade, que se voltam para a resolução de problemas privados e específicos, demonstrando mais uma vez o que DUHAU (2001) chamou de “feudalização” e “condominização” da cidade, i.e., a resolução de seus problemas coletivos de modo privado e individualizado.

forma mais simples as características dos mais elitizados, se voltando para um nicho de mercado relativamente mais modesto.

Atualmente as razões de valorização dos condomínios fechados também se alteram e passam a ter como elemento central a “necessidade” de segurança promovida pelo “capital do medo” (BAUMAN, 2009) e utilizada pelo mercado urbano-construtor. As camadas média-altas e altas hoje quando querem morar em casas não procuram mais as mansões da Vitória e da Graça (que aliás, praticamente não existem mais, pois foram substituídas por grandes condomínios verticais igualmente fechados e blindados), ou os bairros mais próximos ao novo centro, como a área do Caminho das Árvores, mas sim os condomínios fechados, onde podem gozar, pelo menos, da sensação de blindagem contra riscos das grandes cidades. As casas em condomínios fechados podem custar entre 50% e 100% a mais do que uma do mesmo padrão do lado de fora (MUITO, 2010) e estão se 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, o que fez com que o modelo se expandisse para o município de Lauro de Freitas e atualmente esteja chegando ao município de Camaçari, em regiões próximas às divisas entre esses dois municípios.

O Mapa 5, que se segue, demonstra claramente como os condomínios fechados em Salvador se localizaram no seu vetor de expansão norte, notadamente na sua orla atlântica, em áreas classificadas pelo estudo de CARVALHO;PEREIRA (2008) como superiores e média-superiores. As áreas classificadas no mapa como superiores horizontais dão exatamente a ideia da localização e da proliferação dos condomínios fechados, visto que, inicialmente, eles se constituíram enquanto condomínios de casas. As figuras 17 e 18, por sua vez, são imagens de Satélite que demonstram, respectivamente, a concentração de condomínios fechados, antigos e recentes, na região entre os bairros de Patamares, Jaguaribe e Piatã, em torno da Avenida Orlando Gomes e no município de Lauro de Freitas, na região de Vilas do Atlântico. As imagens que seguem ilustram o padrão das portarias e de algumas casas de condomínios fechados dos bairros de Piatã e Praia do Flamengo, além da visão área de alguns deles.

Mapa 5: Tipologia Habitacional - Salvador 2000²⁴



Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000. Mapa elaborado por Gilberto Corso Pereira, a partir do Censo e de interpretação de fotos aéreas verticais de 2002; publicado em CARVALHO; PEREIRA (2008).

²⁴ Este mapa se refere apenas à cidade do Salvador. No entanto, conforme descrito, é importante salientar que esse padrão de moradia se expande também pela orla atlântica do município de Lauro de Freitas.

Figura 17: Proliferação de Condomínios Fechados entre os bairros de Patamares, Jaguaribe e Piatã - Salvador



Fonte: Google Earth, 2008.

Figura 18: Proliferação de Condomínios Fechados na região de Vilas do Atlântico - Lauro de Freitas



Fonte: Google Earth, 2008.



Figura 19: Portaria de um Condomínio na região de Piatã
 Foto de Divulgação: Luiz Mendonça Construtora.
 Disponível em < <http://www.luizmendonca.com.br/concluidos.php>>



Figura 20: Muros e cerca elétrica. Condomínio na região de Piatã
 Foto: Rafael Arantes



Figura 21: Visão de satélite do Condomínio Pedra do Sal Residências (Itapuã-Stella Mares). Fonte: Google Earth, 2008



Figura 22: Casas Padronizadas – Condomínio na região da Praia do Flamengo
Fotos: Rafael Arantes



Figura 23: Jardim e Parque Infantil – Condomínio na região da Praia do Flamengo

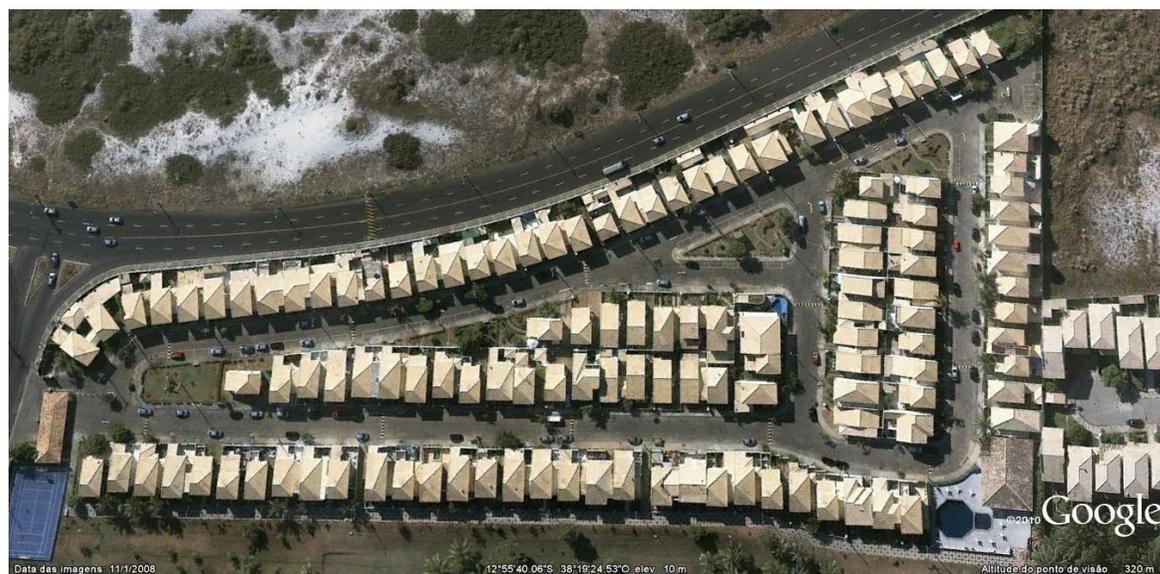


Figura 24: Visão de satélite do Condomínio na região da Praia do Flamengo. Fonte: Google Earth, 2008

Nos anos mais recentes, a expansão de condomínios fechados continua acelerada, especialmente pela ampliação do poder do capital imobiliário. Segundo CARVALHO; PEREIRA (2012), nos últimos anos o mercado imobiliário brasileiro se tornou um dos mais dinâmicos do mundo, influenciado pelas novas demandas produtivas, habitacionais e de serviços, assim como a recente ampliação do crédito, do emprego e da renda. Segundo os autores, a crise financeira e imobiliária dos países centrais vem tornando o mercado nacional atrativo para os capitais internacionais e o crescimento do setor no país tem sido influenciado principalmente pelos empreendimentos destinados às camadas de média e alta renda. Na Bahia, especificamente, entre junho de 2009 e junho de 2010, o setor da construção civil cresceu mais que o dobro do que no Brasil (CARVALHO; PEREIRA, 2012).

Na RMS, os novos empreendimentos agora ganham também novas dimensões e maior heterogeneidade de formas e conteúdos, chegando a determinadas áreas da cidade (inclusive mais próximas do centro econômico-financeiro, principalmente ao longo da Avenida Paralela), que anteriormente estavam em processo de “engorda” (BRANDÃO, 1981) ou eram protegidas pela legislação ambiental. Nesse aspecto em particular, o Ministério Público Federal, em parceria com a Promotoria de Justiça e Meio-Ambiente da Bahia, vem travando uma batalha contra as grandes construtoras que, com permissão (e incentivo) da prefeitura, vêm desmatando os últimos vestígios de Mata Atlântica em Salvador para a construção de grandes condomínios e empreendimentos comerciais.

Mais recentemente, tem começado a se conformar um novo padrão que poderia ser denominado de “minicidades”. São empreendimentos que pretendem centralizar funções de moradia, trabalho, lazer e serviços, com o objetivo manifesto de se criar um novo bairro fechado e seletivo, uma “cidade” blindada dentro da cidade. Muitos se conformam como condomínios clubes, pois se caracterizam por uma gama enorme de equipamentos de lazer e têm como principais atrativos a ênfase na diversão, qualidade de vida, felicidade baseada no divertimento da “família” e nas facilidades provenientes da moradia em um local que oferece diversos serviços. Alguns condomínios chegam a oferecer mais de 70 itens de lazer e seus nomes fazem referência a esses atrativos, associando termos em línguas estrangeiras ao ideal do lazer e bem-estar, através de analogias a parques, reservas naturais, tranquilidade, etc. (SGANZERLA et al, 2008). Não deixam, porém, de enfatizar a segurança, o controle do acesso e a importância de viver em um espaço fechado e seletivo, dotado de infraestrutura e serviços. Esse é o caso do Le Parc (Avenida Paralela), Brisas (Avenida Paralela), Colina de

Piatã (Piatã), Ikê (Avenida Paralela/Imbuí), Mundo Plaza (Avenida Tancredo Neves), Salvador Prime (Avenida Tancredo Neves), Mandarin e Varanda (Avenida Tancredo Neves, ao lado do Salvador Shopping), Manhattan Square (Paralela), Horto Bella Vista (Acesso Norte), entre outros.

Na década de 2000 ocorreu também a chegada do conhecido condomínio paulista Alphaville, que já inaugurou duas unidades em Salvador e uma em Lauro de Freitas, na Estrada do Coco. A maioria dos recentes condomínios fechados tem se localizado entre esses dois municípios, onde agora se instalaram universidades, conjuntos empresariais e de serviços urbanos. Apenas um deles investe em uma área mais distante, no município de Simões Filho, a 30 km de Salvador, caracterizado como uma área popular e ainda agrícola, dando ênfase a elementos rurais e às delícias da vida na “fazenda”, o condomínio Fazenda Real Residence.

Nos últimos dois anos, o mercado imobiliário tem lançado conjuntos habitacionais populares já sob a fórmula de condomínios fechados, destacando essa característica nas suas peças publicitárias. É interessante notar que muitos desses conjuntos fazem parte do Programa de Habitação do Governo Federal Minha Casa, Minha Vida, que subsidia a compra da casa própria para setores com renda familiar mensal de até 10 salários mínimos. Um dos empreendimentos mais recentes é a Villa das Flores, que será construído próximo ao aeroporto de Salvador pela construtora Tenda e que oferece subsídios de até R\$ 17 mil. A ênfase na segurança e nos itens de lazer privativos fica bastante clara no seu outdoor, conforme a Figura 25, que se segue.



**Figura 25: Condomínio fechado do Programa Minha Casa, Minha Vida.
Foto: Rafael Arantes**

A imprensa tem repercutido essas transformações, o crescimento do medo na cidade e a proliferação de condomínios fechados. Com o sugestivo título “Cidade do Medo”, uma reportagem do *Jornal da Metrópole*²⁵ de 15 de Janeiro de 2010 aponta a “escalada da violência em Salvador”, em especial aquela que “acua” a classe média nos bairros “nobres”, dando ênfase ao “pânico” que isto tem gerado tanto na periferia (histórica herdeira da violência urbana) quanto, mais recentemente, nos bairros das camadas médias. A reportagem, que colheu depoimentos sobre balas perdidas, sequestros relâmpagos, assaltos, casas arrombadas, entre outros delitos, assim começa:

Câmeras, cercas elétricas, grades e condomínios fechados. Tudo parece oferecer segurança e ‘blindar’ quem pode pagar para evitar que a violência que impera nas ruas bata à sua porta. Mas a ilusão acaba quando é preciso sair de casa e enfrentar a realidade de Salvador. (METRÓPOLE, 2010, p. 4)

Paralelamente ao crescimento da violência, amplia-se também a sua visibilidade. Multiplicam-se reportagens e programas policiais que ressaltam os casos de homicídios,

²⁵ Semanário gratuito distribuído nas sinaleiras e em estabelecimentos comerciais de Salvador, pertencente ao grupo de comunicação homônimo do ex-prefeito e comunicador Mário Kertész.

assaltos, seqüestros, “saidinhas” bancárias, explosões de caixas eletrônicos e invasões de bares e restaurantes, entre outros. Conforme se percebe, o “capital do medo” (BAUMAN, 2009) tem impactos na cidade de Salvador, não tão “pós-moderna” como as cidades analisadas por AMENDOLA (2007).

A “solução” mais imediata para aqueles com maiores recursos tem sido a busca de alternativas individuais, como ampliação da procura por enclaves fortificados, espaços considerados como protegidos, seguros, longe da violência, sujeira, estresse e do caos, conforme visto ao longo desta análise. Apresentando as “alternativas” produzidas pelo mercado imobiliário, a Revista Muito, veiculada aos domingos em conjunto com o Jornal A Tarde, do dia 06 de Julho de 2008, teve como capa uma reportagem sobre os novos complexos imobiliários que estão sendo construídos na cidade. Com o título de “No mesmo lugar”, a reportagem fala dos novos modelos de residências oferecidos que, como já salientado, procuram se constituir como “minicidades”. A reportagem resume o ethos dos novos empreendimentos:

Além dos nomes pomposos em língua estrangeira, esses empreendimentos têm, em comum, a mesma filosofia e justificativa. Morar perto do trabalho é uma necessidade dos nossos dias, uma forma de fugir do trânsito e do caos das grandes metrópoles e, principalmente, da violência. A promessa é de felicidade garantida com a possibilidade de sair de casa pela manhã e, em cinco minutos, estar no trabalho, sem atraso, sem estresse. (MUITO, 2008, p. 28)

Essa mesma revista, de dezembro de 2010, aborda o cotidiano de quem leva uma “vida sem muros”²⁶, “longe do caos urbano”, em condomínios fechados, ou seja, “o cotidiano de prazeres de quem optou por morar bem longe do burburinho do centro da cidade, com segurança paga, cercado pelo silêncio e pela natureza” (MUITO, 2010, p. 25), longe dos problemas da cidade, unindo os “portões do paraíso” às “zonas de segurança” (BLAKELY; SNIDER, 1997).

A esse respeito, é bastante interessante a descrição do jornalista Gonçalo Júnior sobre a dinâmica urbana de Salvador, realizada *en passánt* em um artigo editorial sobre o carnaval. Ele inicia seu texto com uma reflexão sobre o medo e o esvaziamento dos espaços públicos da cidade, com o objetivo de contrastar esse atual modo de vida dos cidadãos soteropolitanos

²⁶ Relativo ao fato de as casas terem muros baixos e as pessoas poderem viver “livres. A reportagem esquece, apenas, que para que isso ocorra o condomínio utiliza inúmeros dispositivos de segurança, incluindo o fechamento realizado por muros.

com a necessidade defendida por ele de se debater publicamente, de forma aberta e democrática, um novo caminho para esta festa.

Assim que o comércio baixa suas portas na região central, a Salvador de 2007 mais parece que está sob **toque de recolher**. **Importantes vias** como a avenida Sete de Setembro e a rua Carlos Gomes são rapidamente **esvaziadas**, enquanto os gargalos próximos às áreas de concentração de *shoppings* na região da avenida Paralela ganham um fluxo intenso e transformam o trânsito num caos parecido com os congestionamentos de São Paulo. Todos parecem ter pressa para chegar em casa. Enquanto as obras do metrô são finalmente retomadas, seus moradores passam a impressão de que vivem inquietos, acuados e aflitos.

O maior motivo, aparentemente, é a violência do dia-a-dia, que encurrala moradores de todas as idades e classes em suas casas e limita sua diversão aos *shoppings* – que brotam como caça-níqueis por toda a cidade. No último sábado de maio, por exemplo, enquanto a orla estava semideserta por volta das 21 horas, no Shopping Iguatemi, o maior da cidade, era quase impossível comprar um ingresso para ver algum filme ou conseguir uma mesa vazia em suas dezenas de lanchonetes e restaurantes *fast-foods*. Há quem diga que a violência se tornou um problema de calamidade pública na cidade, embora os latrocínios sejam em número menores que em São Paulo e Rio de Janeiro. Não por acaso, a enquete de uma emissora de TV local, no mesmo dia, perguntava quantas vezes cada transeunte tinha sido assaltado. (GONÇALO JÚNIOR, 2009, p. 1, grifo nosso)

Mais recentemente também o poder de intervenção do mercado imobiliário ampliou-se de tal maneira que, com anuência e participação do poder público, tem produzido novos projetos de urbanização, incentivado a flexibilização das leis de uso e controle do solo, assim como os planos diretores de desenvolvimento urbano, da mesma que vem incorporando inúmeros empreendimentos que, claramente e a despeito de qualquer coisa, têm por objetivo final garantir o crescimento dos seus sobrelucros e a valorização do seu capital, conforme analisam (e denunciam) CARVALHO; PEREIRA (2012):

Como se vê, com o respaldo do discurso do empreendedorismo urbano, consolida-se um processo que pode ser considerado como uma terceirização do planejamento e da gestão da cidade, ou, conforme antes mencionado, de transferência das atribuições de controle do uso e ocupação do solo e da formulação de políticas, planos e projetos de desenvolvimento urbano da esfera pública para a esfera privada. Todos os seus grandes projetos [...] vem transformando a cidade em *commodity* e direcionando seu desenvolvimento em função dos interesses imediatos dos integrantes dessa coalizão. [...] Cada vez mais transforma a cidade em um negócio, na acepção mais crua do termo, em que uns poucos ganham e quase todos perdem.

Conforme se observou ao longo deste capítulo, a partir da década de 1990 cresce a incorporação de condomínios fechados que estão intimamente associados à extraordinária ampliação da agência do mercado imobiliário na transformação das cidades latinoamericanas e brasileiras (MATTOS, 2010b; CARVALHO; PEREIRA, 2012) aproveitando-se do

crescimento da sociabilidade violenta (MACHADO SILVA, 1997 & 2008) na RMS, assim como ocorrera no Brasil, e da sensação de insegurança, repercutida e sobrevalorizada pela mídia, engendrando assim um medo generalizado (AMENDOLA, 2007; SOUZA, 2008; BAUMAN, 2009). Com um novo e sedutor produto (CALDEIRA, 2000), o mercado imobiliário cria aquilo que parece ser uma “solução”, onde se torna possível não apenas se proteger da violência, mas ao mesmo tempo ter um novo estilo de vida, com mais lazer, liberdade e bem-estar: os condomínios fechados.

FUGINDO DOS “MALES” DA CIDADE

Este trabalho discutiu um dos aspectos mais relevantes das transformações recentes das grandes cidades, a ampliação da auto-segregação das camadas de média e alta renda em condomínios fechados, analisando, a partir do estudo da Região Metropolitana de Salvador, seus determinantes, significados atuais e efeitos sobre a segregação, o uso dos espaços públicos e dos padrões de sociabilidade urbana. Como foi visto, esse novo padrão residencial denominado de enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000) tem constituído uma “nova forma de habitat urbano moderno”, configurando uma “nova questão urbana” (DONZELOT, 1999 apud CAPRON, 2004, p. 98), e se tornando assim um desafio à “ordem espacial, organizacional e institucional que moldou as cidades modernas” (WEBSTER; GLASZE; FRANTZ, 2002, p. 315).

Embora as características de cada cidade tenham grande influência da sua trajetória e evolução, em decorrência da sua diversidade do seu desenvolvimento econômico, político e social, é possível dizer que a emergência de condomínios fechados vem marcando a paisagem urbana das principais cidades mundiais, em especial nas Américas (WEBSTER; GLASZE; FRANTZ, 2002; BLANDY ET AL, 2003; BLAKELY; SNIDER, 1997; SVAMPA, 2001, etc.). No Brasil, eles se originaram nas suas maiores cidades, São Paulo (CALDEIRA, 2000) e Rio de Janeiro (RIBEIRO, 1996), a partir de meados da década de 1970, e se difundiram posteriormente por boa parte das metrópoles e cidades brasileiras.

Diversos estudos têm se esforçado para compreender os determinantes sociais da proliferação desses empreendimentos e seus impactos sobre a vida urbana. Autores como ELLIN (2003), AMENDOLA (2007) e BAUMAN (2009) salientam a ampliação do medo como uma das características típicas da denominada experiência “pós-moderna”. Esse medo seria também potencializado pela sua utilização como uma espécie de “capital” (BAUMAN, 2009), a partir do qual a mídia e o mercado procuram valorizar os seus produtos. Nesse sentido, em termos internacionais, a busca de segurança é o elemento que mais tem sido elencado para explicar a proliferação desses novos empreendimentos. No Brasil, desde o trabalho pioneiro de CALDEIRA (2000), o crime e a violência são identificados como as principais justificativas para a sua emergência. Para MACHADO SILVA (1997 & 2008), emerge nas cidades brasileiras um novo padrão de relacionamento entre os grupos sociais, a sociabilidade violenta, que tem impacto importante na constituição dessas fortificações.

No entanto, muitos autores assinalam que os condomínios fechados representam algo mais amplo do que a simples busca de fortificação. Eles estariam também vinculados à emergência de novos valores, pós-materialistas, que contribuiriam cada vez mais para a valorização (por parte das camadas de mais alta renda e escolaridade) de elementos relacionados a qualidade de vida, como um contato mais próximo com a natureza, configurando um “estilo de vida verde” (SVAMPA, 2001), ou a oportunidade de ter acesso a uma ampla gama de equipamentos privativos de lazer. Nesse caso, mais do que espaços seguros, os condomínios fechados funcionariam como que “portões do paraíso” (BLAKELY; SNIDER, 1997), marcos de um novo estilo de vida. A vida em condomínios fechados também estaria relacionada a uma crescente valorização da homogeneidade social e uma busca por prestígio e status. A sua proliferação poderia ser explicada como uma estratégia de distinção adotada por determinados grupos sociais, tanto os mais ricos, quanto camadas médias ascendentes (SVAMPA, 2001; BLAKELY; SNIDER, 1997).

Contudo, para autores como DUHAU (2001), a ampliação das tendências segregacionistas, em especial nos países da América Latina, estaria associada a uma fissura de uma constituição cidadina marcada pela *civitas* e pela *res publica*, fundamentada numa crise da regulação e da ordem cívica urbana, calcada nas dificuldades de governança e de regulamentação do Estado, que permite que comportamentos privatistas e individualistas avancem sobre a ordem pública, acarretando uma verdadeira crise do espaço público. Os condomínios fechados seriam ao mesmo tempo expressão e causa dessa crise.

Aproveitando-se de todos esses elementos de ordem pública/estatal e simbólica, é fundamental considerar também a agência do mercado imobiliário na constituição desse novo modelo habitacional, que engendra um novo padrão de segregação sócio-espacial. Em busca da valorização de seu capital, em um momento de abertura econômica e competição mais acirrada por mercados, o mercado imobiliário lança, então, um “novo e sedutor [além de bastante lucrativo] produto imobiliário” (CALDEIRA, 2000), que, através de poderosas campanhas publicitárias, promete oferecer soluções privadas para essas questões de ordem pública.

A proliferação de enclaves fortificados não é apenas uma curiosidade contemporânea e tem uma série de impactos negativos sobre a vida urbana pública, os padrões de sociabilidade

entre as classes, os direitos de cidadania, subvertendo as próprias características associadas às cidades modernas, como a heterogeneidade e a diversidade social, contribuindo assim para o esvaziamento e restrição do espaço público.

Na Região Metropolitana de Salvador, conforme discutido ao longo deste trabalho, os primeiros condomínios fechados surgiram da fortificação de antigos conjuntos habitacionais e loteamentos da década de 1970 e 1980, que não possuíam anteriormente essa condição. Esses empreendimentos eram geralmente direcionados para camadas médias assalariadas, que viam no financiamento proveniente do BNH (Banco Nacional de Habitação) uma oportunidade de acesso à casa própria. Em geral, essas camadas buscavam mais qualidade de vida, liberdade para as crianças e a construção de laços de vizinhança e sociabilidade.

Com a expansão urbana, a ampliação da criminalidade violenta no Brasil, e a ampliação do poder do mercado imobiliário na produção e reprodução metropolitana, surge um novo padrão de segregação fundamentado nos enclaves fortificados. Os antigos empreendimentos gradativamente se transformam em condomínios fechados e, a partir da década de 1990, o mercado diversifica o seu produto e incorpora na RMS condomínios fechados de diversos tipos já sob o signo da fortificação. Protegidos por inúmeros itens de segurança e compostos por variados equipamentos privativos de lazer e serviços, eles passam a atrair também camadas de maior poder aquisitivo.

As razões de valorização desses empreendimentos também se transformam nesse novo momento. Ainda há uma valorização da casa, da natureza, da qualidade de vida, mas eles se transformam sobretudo em fortificações, uma vez que a busca de mais segurança foi a razão mais citada no momento da escolha dos condomínios, assim como também foi considerada a mais importante característica dos condomínios estudados.

Atualmente, portanto, os principais determinantes sociais da proliferação de condomínios fechados na RMS se vinculam, de um lado, à busca de segurança pessoal e patrimonial e, de outro, à busca de maior qualidade de vida, pautada na construção de um novo estilo de vida, mais próximo à natureza, com mais lazer, tranquilidade, paz e bem-estar. A vontade de se auto-segregar em uma “comunidade de elite” apareceu apenas como um determinante terciário na realidade em questão. A procura de viver em uma “comunidade” também não apareceu como algo significativo e, ademais, é possível dizer que não se constituem nesses

espaços comunidades no sentido tradicional do termo (WEBER, 1994; BAUMAN, 2003), mas associações de caráter fechado (WEBER, 1994), que se assentam em inúmeros conflitos, mas também em interesses comuns de defesa e proteção.

Assim, na RMS os condomínios fechados se constituem tanto como “Vales do Medo”, como verdadeiras “Zonas de Segurança”, protegidas por inúmeros itens de fortificação, quanto como “condomínios de estilo de vida”, portões que garantem aos moradores a entrada no que consideram como um “paraíso” (BLAKELY; SNIDER, 1997).

Esses elementos se unem na constituição do significado principal desse tipo de empreendimento. Esse novo estilo de vida apenas é possível em um espaço fechado, considerado como protegido, tranquilo, calmo e onde os itens de lazer sejam privativos. Nesse contexto, a segurança exerce um papel central, constituindo o pressuposto básico desse novo estilo de vida. Sem ela, todos os outros elementos considerados importantes pelos moradores não seriam possíveis, de modo que, se não é condição suficiente, a segurança é vista como uma condição absolutamente necessária.

As percepções dos moradores têm da vida no seu condomínio são majoritariamente positivas e até idílicas; exatamente o oposto das percepções dos espaços públicos da cidade, dos seus marcos simbólicos e de bairros populares vizinhos, que são evadidas por sentimentos como medo, menosprezo e preconceitos de diversos tipos, comportamentos tipicamente mixofóbicos, como salientou BAUMAN (2009), ou seja, que recusam a esfera pública e a heterogeneidade dos seus atores. Isso significa que a segurança buscada nos condomínios fechados não é apenas contra o crime, mas também contra os grupos sociais considerados indesejáveis (CALDEIRA, 2000).

Conforme se observa, portanto, em essência os condomínios fechados representam atualmente uma *fuga dos “males da cidade”*, uma fuga de tudo aquilo que é considerado negativo e representa a crise do espaço público.

A vivência em condomínios fechados produz um microcosmo social idilicamente oposto aos “males da cidade”. Dessa forma, é possível dizer que o estilo de vida criado nesses novos empreendimentos é pouco afeito às tensões, aos conflitos e à pluralidade, entre outros elementos, que caracterizam as grandes cidades por excelência. Para os seus moradores, a

solução para os problemas de ordem pública está na esfera privada, onde cada um, individualmente, procura a sua solução, evitando os espaços da cidade, se fechando e privatizando suas experiências sociais, uma prática que é estimulada (ao mesmo tempo que é também engendradora) pelas estratégias e atuação do mercado imobiliário.

Esses comportamentos, descritos por ELLIN (2003) como “escapistas”, também se expressam na recusa das camadas médias e altas de frequentar as escolas públicas, as ruas comerciais, as festas populares, ou seja, os espaços interclassistas, em função dos novos enclaves fortificados, ampliando sobremaneira a segregação sócio-espacial.

Por isso tudo, esses enclaves representam a negação do modelo de cidade moderna, descrita por autores como WEBER (1979), SIMMEL (1979) e WIRTH (1979), pautada nos espaços públicos, nos encontros fortuitos e anônimos, na diversidade, heterogeneidade e tolerância, em função de comportamentos “escapistas” (ELLIN, 2003) e mixofóbicos (BAUMAN, 2009).

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 auto-segregação, trilhadas em “automóveis cápsulas” (DUHAU, 2008), que transformam os espaços da cidade em túneis (MATTOS, 1999).

Acima de tudo, a oferta mercadológica de condomínios fechados, associada à incapacidade do Estado de regulação social, engendra formas apolíticas, resignadas e desinteressadas de lidar com os problemas públicos e coletivos, ou seja, práticas que têm gerado uma “fragmentação sociopolítica-espacial” (SOUZA, 2008). 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, das possibilidades de construções coletivas e até da democracia.

REFERÊNCIAS

AMENDOLA, Giandomenico. **La ciudad Postmoderna: Magia e Miedo de la Metrópolis Contemporánea**. Madri: Celeste Ediciones, 2000.

ARANTES, Rafael de Aguiar . Qualidade de Vida ou Fortificações: o significado dos condomínios fechados em Salvador. **Revista VeraCidade**, v. 8, p. 37-46, 2009.

ARANTES, Rafael de Aguiar ; CARVALHO, I. M. M. . Os Condomínios Residenciais Fechados na Região Metropolitana de Salvador. **Bahia Análise & Dados**, v. 19, p. 735-746, 2009.

ARAÚJO, Suely M. V. G. de. Lei de Responsabilidade Territorial Urbana: situação atual do debate. **Revista de Direito Ambiental**, RDA 51, 2008. Disponível em < http://www.mp.go.gov.br/portaIweb/hp/9/docs/doutrina_urbanismo1.pdf>. Acesso em 26/05/2012, às 18:09h.

AUGÉ, Marc. **Não-lugares**. Introdução a uma antropologia da supermodernidade. Campinas: Papirus, 2004.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. O BNH: o novo regime e a política habitacional. IN: _____. **Habitação e poder**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1981.

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

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

BLAKELY, Edward. J.; SNYDER, Mary Gail. 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, 1997. Disponível em < <http://www.asu.edu/courses/aph294/total-readings/blakely%20--%20dividedwefall.pdf>>.

BLANDY ET AL. A systematic review of the research evidence (Summary). **CNR**, Abril de 2003. Disponível em <<http://www.hba.org.my/news/2003/403/gated.doc>>.

BOURDIEU, Pierre. O efeito de Lugar. In: _____ (coord.). **A Miséria do mundo**. Petrópolis: Vozes, 1998. p. 159-166.

BOURDIEU, Pierre; CHAMBOREDON, Jean-Claude; PASSERON, Jean-Claude. **Ofício de Sociólogo: metodologia de pesquisa na sociologia**. Petrópolis: Vozes, 2007.

BRANDÃO, Maria D. A. O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo. In: VALADARES, Lícia do P. (org). **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1981.

BRASIL, Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, 16 dez. 1964. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Leis/L4591.htm>.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, 19 dez. 1979. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros**. São Paulo: Edusp, 2000.

CAPRON, Guénola. Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques: une lecture critique de La littérature. **L'Espace géographique**, 2004, tome 33, p. 97-113. Disponível em <<http://www.cairn.info/revue-espace-geographique-2004-2-page-97.htm>>

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; GORDILHO-SOUZA, Angela; PEREIRA, Gilberto Corso. Polarização e Segregação Socioespacial em uma metrópole periférica. **Caderno CRH: Revista do Centro de Recursos Humanos da UFBA**, Salvador, v. 17, n. 41, p. 281-297, Maio/Ago. 2004.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso (orgs.). **Como Anda Salvador e sua Região Metropolitana**. Salvador: EDUFBA, 2006.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso (orgs.). **Como Anda Salvador e sua Região Metropolitana**. 2. Ed. Salvador: EDUFBA, 2008.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso. **A cidade como negócio**. (No prelo), 2012.

DAVIS, Mike. **Cidade de Quartzo**. São Paulo: Boitempo, 2009.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?** Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

DÍAZ, Laura Mota. As Faces Atuais da Pobreza Urbana: Elementos para uma Reorientação da Política Social. In: CATTANI, Antonio David; DÍAZ, Laura Mota. **Desigualdades na América Latina: novas perspectivas analíticas**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2005. p. 73-89.

DUHAU, Emílio. 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, 2001, p. 41-68.

ELLIN, Nan. Fear na 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>

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo: Global, 1985.

FARIA, Vilmar E. Cinquenta anos de urbanização no Brasil. **Novos estudos CEBRAP**. São Paulo, n. 29, mar. de 1991, p. 98-119.

FISHMAN, Robert. Más allá del suburbio: el nacimiento del tecnoburbio. In MARTÍN RAMOS, Ángel (org.). **Lo urbano en 20 autores contemporáneos**. Barcelona: UPC, 2004, p. 35-47.

FOWLER, F. J. **Improving survey questions: design and evaluation**. Thousand Oaks, CA: Sage Publications, 1995.

FRÚGOLI JR., Heitor. **Sociabilidade urbana**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2007.

GOMES, Paulo Cesar da Costa. **A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

GONÇALO JÚNIOR. A ditadura da Alegria. Intelectuais defendem mudanças para salvar a festa mais tradicional da Bahia: o carnaval. **Pesquisa FAPESP**. Ed. 136. Jun./2007. Disponível em: <http://www.revistapesquisa.fapesp.br/?art=3265&bd=1&pg=1&lg>. Acesso em: 16 de Jun. de 2009.

GORDILHO-SOUZA. **Limites do Habitar: Segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX**. 2. Ed. Salvador: EDUFBA, 2008.

HALL, Peter. Cidade à beira do automóvel. O subúrbio do automóvel: long island, Wisconsin, Los Angeles, Paris (1920-1987). IN: _____. **Cidades do Amanhã**. São Paulo: Editora Perspectiva, 1988.

HAYDEN, Dolores. The american metropolitan landscape. IN: _____. **Building suburbia. Green fields and urban growth, 1820-2000**. New York: Pantheon Books, 2003.

JANOSCHKA, Michael. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. **EURE**, Santiago, v.28, n.85, Santiago: 2002.

KAZTMAN, Ruben. Seducidos y abandonados: El aislamiento social de los pobres urbanos. **Revista de CEPAL**, n. 75, Diciembre de 2001 (versão não editada).

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

KOWARICK, Lúcio. Viver em Risco Sobre a Vulnerabilidade no Brasil Urbano. **Novos Estudos CEBRAP**. São Paulo, n. 63, jul. 2002, p. 9-30.

KUHN, Tomas. **A estrutura das revoluções científicas**. São Paulo: Editora Perspectiva, 2000.

LASCH, Christopher. **A rebelião das elites e a traição da democracia**. Rio de Janeiro: Ediouro, 1995.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MACHADO SILVA, Luiz Antonio. Violência e Sociabilidade: tendências da atual conjuntura urbana brasileira. IN: RIBEIRO, Luiz César Q.; SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves (orgs.). **Globalização, fragmentação e reforma urbana**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

MACHADO SILVA, Luiz Antonio. Violência urbana, sociabilidade violenta e agenda pública. IN: _____. (org.). **Vida sob cerco**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2008.

MAMARELLA; Roseta; BARCELLOS, Tanya M. As falácias sedutoras de um novo produto imobiliário: os condomínios fechados. IN: **Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário**. Fortaleza: 18, 19 e 20 de Junho de 2008. Disponível em <
http://3537610629035068022-a-metrowiki-net-sites.googlegroups.com/a/metrowiki.net/observat-rio-das-metr-roles-workshop-fortaleza/trabalhos-apresentados/As_fal%C3%A1cias_sedutoras_de_um_novo_produto_imobili%C3%A1rio.pdf?attredirects=0>

MATTOS, Carlos A. de. Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existia siegue existiendo. **EURE**, Santiago, vol. 25, n. 76, 1999.

MATTOS, Carlos A. de. Redes, Nodos e Cidades: Transformação da Metrópole Latino-Americana. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (Org.). **Metrópoles: Entre a Coesão e Fragmentação, e a cooperação e o conflito**. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo; Rio de Janeiro: FASE – Federação de órgãos para a Assistência Social e Educacional, 2004.

MATTOS, Carlos A. de. 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, 2010a. Disponível em <http://www.gedeur.es/documentostrabajo/Documento_Trabajo8_DeMattos.pdf>. Acesso em 29 de Novembro de 2010.

MATTOS, Carlos A. de. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. IN: MATTOS, Carlos A. de. **Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina**. Quito: Olacchi, 2010b.

METRÓPOLE. **Cidade do Medo**. Salvador, 15/01/2010.

MONGIN, Olivier. **A condição urbana: a cidade na era da globalização**. São Paulo: Estação Liberdade, 2009.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. A cidade e o urbano. In: BRANDÃO, Carlos Antônio Leite (org.). **As cidades da cidade**. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 2006, p. 185-197.

MOYSES, Aristides. **Condomínios horizontais fechados na Região Metropolitana de Goiânia: recriação ou negação da cidade**. IN: Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário, 2008.

MUITO (Revista Semanal do Grupo A Tarde). **No mesmo lugar**. Salvador, 06/07/2008.

MUITO (Revista Semanal do Grupo A Tarde). **Vida sem muros: o cotidiano de quem mora em condomínios, longo do caos urbano**. Salvador, 19/12/2010.

MUMFORD, Lewis. O subúrbio – E depois. IN: _____. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. São Paulo: Martins Fontes, 1982

PEREIRA, Gilberto Corso. Habitação e Infra-estrutura Urbana em Salvador e Região Metropolitana. IN: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso (orgs.). **Como Anda Salvador e sua Região Metropolitana**. Salvador: EDUFBA, 2008.

PRÉTECEILLE, Edmond; CARDOSO, Adalberto. Río de Janeiro y São Paulo: ciudades duales? Comparación con Paris. **Terceira época**. Vol. XL, N° 158, invierno de 2008.

QUIVY, Raymond; CAMPENHOUDT, Luc Van. **Manual de investigação em ciências sociais**. Lisboa: Gradiva, 2008.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem. IN: **Análise Social**, vol. XLIII (1.º), 2008, p. 109-131. Disponível em <<http://www.scielo.oces.mctes.pt/pdf/aso/n186/n186a06.pdf>>

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SANTOS, Milton. **O centro da cidade do Salvador**. São Paulo: EDUSP; Salvador: EDUFBA, 2008.

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

SGANZERLA, Célia Regina et all. **Vende-se um sonho**: uma análise dos condomínios clube do eixo acesso norte- aeroporto na Salvador do século XXI. IN: XII Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e pesquisa em planejamento urbano e regional. Florianópolis, 2010.

SIMMEL, Georg. A metrópole e a vida mental. IN: VELHO, Otavio Guilherme. **O Fenômeno Urbano**. 4º Ed, p. 11-25. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1979.

SOUZA E SILVA, Maria Florésia Pessoa de. **Condomínios fechados**: a produção habitacional contemporânea e a auto-exclusão dos ricos no espaço urbano de Natal – RN

(1995-2003). Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2004.

SOUZA, Márcio Lopes. **Fobópole:** o medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SUDMAN, S.; BRADBUM, N. M.; SCHWARZ, N. **Thinking about answers:** the application of cognitive processes to survey methodology. San Francisco: Jossey-Bass, 1996.

SVAMPA, Maristella. **Los que ganaran:** la vida en los countries y Barrios privados. Buenos Aires: Biblos, 2001.

TELLES, Vera da Silva; CABANES, Robert (org.). **Nas tramas da cidade:** trajetórias urbanas e seus territórios. São Paulo: Associação Editorial Humanitas, 2006.

VELTZ, Pierre. **Mundialización, ciudades y territorios:** la economía de archipiélago. Barcelona: Ariel, 1999.

WEBER, Max. Conceitos e categorias da cidade. IN: VELHO, Otavio Guilherme. **O Fenômeno Urbano**. 4º Ed, p. 68-89. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1979.

WEBER, Max. Economia e Sociedade. V.1, Distrito Federal: Ed. Universidade de Brasília, 1994.

WEBSTER, Chris; GLASZE, Georg; FRANTZ, Klaus. Guest editorial. **Environment and Planning B: Planning and Design**, 2002, volume 29, p. 315-320.

WIRTH, Louis. Urbanismo como modo de vida. IN: VELHO, Otavio Guilherme. **O Fenômeno Urbano**. 4º Ed, p. 90-113. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1979.