

**VENDE-SE URBANISMO**

*URBANISM FOR SALE*

**Rosangela Leal Santos**

Professora Doutora, UEFS, Brasil.  
rosaleal@uefs.br

**Carlane Costa Dias Feitosa**

Mestre, UFRB, Brasil  
carlanedias@hotmail.com

**Kelly Cristina Ribeiro Marques Cardoso**

Professora Mestre, UEFS, Brasil.  
krcmcardoso@uefs.br

**Maiane Costa Ferreira**

Engenheira Civil, UFRB, Brasil.  
maianeferreira@hotmail.com

**Diego Evangelho Barbosa de Carvalho**

Engenheiro Civil, UEFS, Brasil.  
diego.engenheiro.uefs@gmail.com

## RESUMO

Este artigo discute a forma como a sensação de insegurança e o sentimento do medo tem sido responsáveis pelo remodelamento do tecido urbano e por movimentos migratórios observados em cidades brasileiras. Aborda também a forma de apropriação urbanismo, pela iniciativa privada, através da exploração do medo e da sensação de insegurança, que resulta na proliferação de condomínios fechados de uso exclusivamente residencial em diversos municípios brasileiros. Para tanto, com objetivo de analisar a exploração da sensação de insegurança e do medo, para proliferação de condomínios fechados de uso residencial, é feita uma revisão bibliográfica sobre o tema, com análise de campanhas publicitárias que ofertam à população ideias de moradia, “afastados da cidade perigosa” e são abordados temas como segregação social, espacial, mixobofia e a proliferação das fobópoles.

**PALAVRAS-CHAVE:** Urbanismo, Insegurança urbana, Condomínios fechados.

## SUMMARY

*This article discusses how the feeling of insecurity and the feeling of fear have been responsible for the remodeling of the urban fabric and for migratory movements observed in Brazilian cities. It also addresses the form of urbanism appropriation, by the private sector, through the exploitation of fear and the feeling of insecurity, which results in the proliferation of gated condominiums for exclusively residential use in several Brazilian municipalities. To this end, with the aim of analyzing the exploitation of the feeling of insecurity and fear, for the proliferation of closed condominiums for residential use, a bibliographical review is carried out on the subject, with an analysis of advertising campaigns that offer the population ideas for housing, “away from home”. of the dangerous city” and themes such as social and spatial segregation, mixobofia and the proliferation of phobópolis are addressed.*

**KEYWORDS:** Urbanism, Urban insecurity, Gated communities.

## INTRODUÇÃO

O intenso, acelerado e desigual processo de urbanização mundial, e que também tem sido observado no Brasil, aliado aos altos índices de criminalidade e violência do País, tem gerado, em especial nas áreas urbanizadas, aumento na sensação de insegurança, alterando de forma significativa o modo de habitar dos cidadãos, assim como a forma de apropriação e uso do solo urbano.

Explorando o medo, percebe-se uma atuação direcionada na iniciativa privada, onde construtoras e agentes imobiliários passam a oferecer especialmente às classes média e alta, ideais de moradia, aparentemente isolados da problemática urbana vigente. Assim, emergem nas cidades contemporâneas, uma série de condomínios fechados de uso exclusivamente residencial, que constituem grandes zonas monofuncionais, isolados da dinâmica natural da cidade, por altos muros e portarias, configurando uma fratura do tecido urbano (SOUZA, 2008), onde a população mais carente, que não tem dinheiro para pagar por este solo urbano, acaba ficando isolada atrás dos muros, acentuando diferenças socioespaciais.

Prolifera nas cidades contemporâneas, a estética do medo. Onde por meio de barreiras físicas, como construção de guaritas e muros cada vez mais altos, e de mecanismos de controle, vigilância e contenção socioespacial, parte da população se auto enclausura, acreditando que assim estará imune aos riscos existentes do “lado de fora”.

Esta tendência de remodelamento do solo das cidades implica em uma série de problemas urbanos que precisam ser analisados e discutidos, a fim de evitar prejuízos maiores no que tange à mobilidade urbana e à segregação espacial e social que tem sido observada nas cidades.

Por meio de uma análise da comercialização do urbanismo como produto, assim como as estratégias de venda e divulgação de condomínios fechados, o presente trabalho visa discutir a forma como a iniciativa privada tem se apropriado do urbanismo e da estética do medo, explorando a sensação de insegurança existente e provocando um remodelamento do solo urbano que é excludente e de forma proposital, busca a segregação socioespacial entre classes econômicas distintas.

## 1. OBJETIVOS

### 1.1 Objetivo Geral

Analisar a exploração da sensação de insegurança e do medo, para proliferação de condomínios fechados de uso residencial.

### 1.2 Objetivos específicos

- Analisar como a sensação de insegurança contribui para o auto enclausuramento;
- Analisar a exploração do sentimento do medo na comercialização de empreendimentos do tipo condomínios fechados de uso residencial;

- Analisar estratégias utilizadas em campanhas publicitárias para promover um novo ideal de moradia.

## 2. METODOLOGIA/MÉTODO DE ANÁLISE

Para fundamentação do artigo, foram realizadas revisão bibliográfica sobre o tema e consulta às publicações e à base de dados de institutos e organizações, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com informações expostas na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD).

Como autores mais relevantes na revisão bibliográfica destacam-se o filósofo Henri Lefebvre (2006; 2008), que questionava a vida cotidiana da sociedade moderna a partir de uma análise do espaço urbano e das relações sociais que se desenvolviam sob influência do capitalismo; o sociólogo Zygmunt Bauman, por meio de obras como “Comunidade: a busca por segurança no mundo atual” (2003) e “Confiança e Medo na cidade” (2009); o coordenador do Núcleo de Pesquisas sobre Desenvolvimento Socioespacial da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Marcelo Lopes de Souza, com o livro “Fobópole” (2008); a escritora Jane Jacobs através da obra “Morte e Vida das Grandes Cidades” (2000), na qual analisa a vida cotidiana e destaca a importância de um contato mais imediato com as ruas e calçadas para que se estabeleça uma vida dinâmica nas cidades e, por fim, a antropóloga Teresa Pires do Rio Caldeira (2000), por meio do livro “Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo”, no qual, após uma análise na cidade de São Paulo, destaca a influência de preconceitos, da mídia e da violência urbana na proliferação dos grandes enclaves fortificados.

Dentre as técnicas de pesquisa utilizadas estão, além da revisão bibliográfica, visitas a regiões onde se observam a proliferação de condomínios fechados de uso exclusivamente residencial e análise de campanhas publicitárias lançadas para divulgação e comercialização de condomínios residenciais.

## 3. RESULTADOS

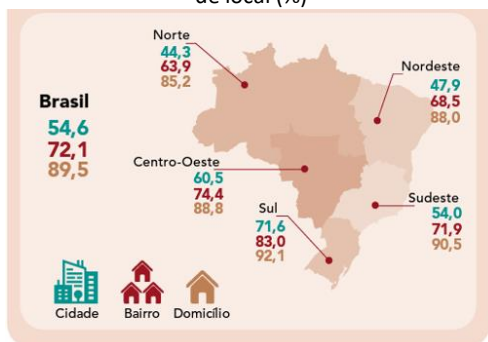
### 3.1 4.1 A sensação de segurança

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em parceria com o Ministério da Justiça e Segurança Pública, investigou durante o ano de 2021, a sensação de segurança existente no país, divulgando os dados obtidos através da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua). A pesquisa analisou informações que estão relacionadas a um maior ou menor grau de segurança da população, a exemplo da existência e qualidade de serviços públicos, ocorrência de crimes nos arredores do domicílio, a confiança em pessoas e instituições, a percepção de riscos de vitimização e até mesmo a mudança de hábitos devido à insegurança.

Os dados apresentados comprovam que como já esperado, a sensação de segurança de uma pessoa varia em função da localidade que habita e do sexo, expondo que 54,6% dos cidadãos brasileiros não se sentem seguros na Cidade onde vivem, sendo o percentual maior entre as mulheres. Ao comparar homens e mulheres, o percentual de pessoas que se sentiam seguras foi maior para os homens, em todos os tipos de local. Enquanto no domicílio 90,5% dos

homens e 88,6% das mulheres se sentiam seguras, na Cidade esses percentuais caíam para 58,0% e 51,6%, respectivamente.

Figura 01 – Pessoas que se sentem seguras, por tipo de local (%)



Fonte: IBGE – Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Pesquisas por Amostra de Domicílios, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua, 2021

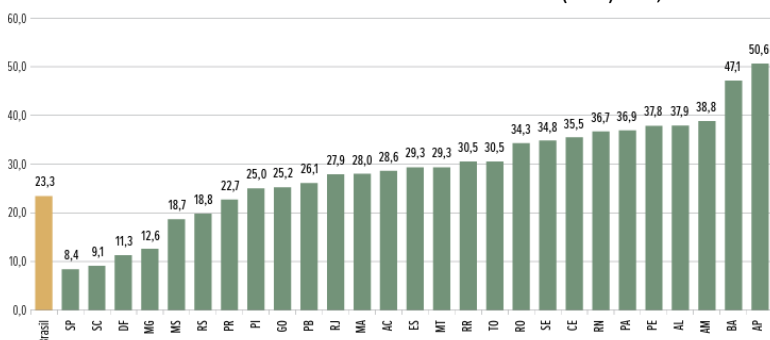
Figura 02 – Pessoas que se sentem seguras, por tipo de local (%)



Fonte: IBGE – Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Pesquisas por Amostra de Domicílios, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua, 2021

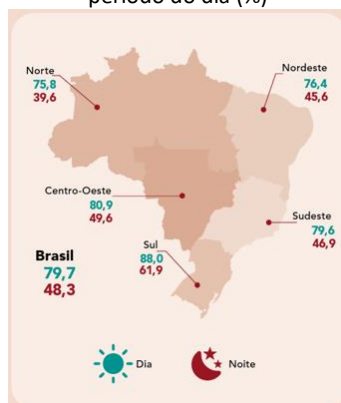
Vale destacar que a diferença de sensação de segurança se acentua quando analisados os dados por Região no País, expondo assim, a existência de desigualdade no que tange ao referido tema, visto que enquanto os melhores índices de sensação de segurança estão na Região Sul, os piores índices estão nas Regiões Norte e Nordeste. Aí vale destacar a relação direta estabelecida entre a sensação pesquisada pelo IBGE e à incidência de violência apresentada no Anuário Brasileiro de Segurança Pública de 2023, cujas informações expõem que dentre os 50 municípios mais violentos do Brasil (levando em consideração cidades com mais de 100 mil habitantes), quase metade (23) está no Nordeste, sendo 12 delas no estado da Bahia.

Gráfico 01 - Taxa de Mortes Violentas Intencionais (MVI) UFs, 2022.



Fonte: Anuário Brasileiro de Segurança Pública, 2023.

Figura 03 – Pessoas que se sentem seguras ao andar sozinhas nas redondezas ou nos arredores do domicílio, por período do dia (%)



Fonte: IBGE – Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Pesquisas por Amostra de Domicílios, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua, 2021

Quando a pesquisa relacionou os dados com as características do entorno dos domicílios, em relação à existência e qualidade dos serviços públicos, constatou-se que nos locais onde os serviços públicos eram avaliados como ótimos ou bons havia uma sensação de segurança maior do que aquela estimada para os domicílios cujo entorno fornecia serviços considerados regular, ruim ou péssimo. Este dado é mais preocupante, se levado em consideração o fato de que apesar do Brasil possuir alta taxa de urbanização, chegando a 84,72% (PNAD, 2015), ela não é acompanhada no que diz respeito ao acesso a serviços urbanos.

Embora existam altas taxas de urbanização, observa-se que as condições desta urbanização e dos próprios domicílios é extremamente precária. Índices constatados em Feira de Santana, segundo maior município do Estado da Bahia, infelizmente podem ser observados em vários outros municípios do País. Em Feira de Santana, segundo dados do IBGE, a taxa de urbanização atingiu 91,7%, em 2010, mas apenas 59,7% dos domicílios possuem esgotamento sanitário adequado e apenas 17,1% das vias públicas são urbanizadas.

O processo de urbanização acelerado e sem planejamento adequado agravou problemas econômicos, ambientais e sociais, acentuando a segregação física e espacial entre ricos e pobres, em virtude também de um aumento significativo no número de assentamentos subnormais no país, fato que contribui para a alteração da morfologia urbana. Dados do IBGE mostram que, entre 1991 e 2010, a população residente em aglomerados subnormais aumentou em mais de 60%, passando de pouco menos de sete milhões para 11,4 milhões de pessoas, segundo o Censo Demográfico. De forma ainda mais alarmante, a estimativa de domicílios ocupados, realizada para a operação do Censo Demográfico de 2020, sugere que o aumento chegou à ordem de aproximadamente 107%, comparando o período de 2010 a 2019, e pesquisa do Relatório Anual Brasil 2020, aponta que, em 2020, no Brasil 41,4% da população urbana estava vivendo em assentamentos precários, assentamentos informais ou domicílios inadequados.

Figura 4 – Pessoas que se sentem seguras ao andar sozinhas nas redondezas ou nos arredores do domicílio, por existência e avaliação dos serviços públicos, segundo o tipo de serviço (%)

Tipo de serviço	Existência e avaliação dos serviços nos arredores do domicílio		
	Existe e avalia como ótimo ou bom	Existe e avalia como regular, ruim ou péssimo	Não existe
Iluminação pública	75,4	61,0	82,9
Asfalto, cimento, concreto, paralelepípedo e/ou pedra	75,5	61,8	78,5
Parque, praça ou campinho (quadra de esportes)	76,2	61,8	72,5
Transporte coletivo	74,0	61,4	79,4
Creche ou escola pública	74,1	58,3	76,5
Posto de saúde ou outro centro de atendimento de saúde pública	75,5	59,6	76,3
Policimento	80,8	60,9	71,4
Coleta de lixo	71,4	61,0	82,9

Fonte: IBGE – Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Pesquisas por Amostra de Domicílios, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua, 2021

Valendo-se dos problemas sociais que se instauram em decorrência do crescimento urbano e adensamento populacional não planejado, observa-se um crescimento na atuação da iniciativa privada, através de incorporadores e agentes de mercado, que passa a intervir no tecido urbano das cidades, por vislumbrar neste segmento grandes oportunidades de negócio.

Uma das formas de atuação se dá por meio da construção de condomínios fechados do tipo residencial, onde são ofertadas à população espécies de ilhas no interior das cidades, dotadas de habitações padronizadas em ruas pavimentadas, limpas e bem iluminadas, além da garantia de segurança privada. Com isso, se evidencia uma tendência de remodelamento do solo urbano, com a injeção de recursos em determinadas áreas da cidade, atraindo pessoas que anseiam por mais infraestrutura e qualidade de vida, promovendo a especulação imobiliária e inibindo a mobilidade urbana, ao dificultar a ocupação de tais espaços pela população mais carente.

A apropriação do urbanismo pelo sistema capitalista, com a proliferação de grandes enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000) urbanos, consolida uma urbanização desigual, onde as comunidades que mais necessitam da atuação do Estado ou de parcerias público - privadas, são desprezadas em detrimento de “guetos” de classe média e alta, cujas moradias, ruas e espaços coletivos passam a ser cada vez mais privilegiados.

Na imagem abaixo, está exposto o resultado desta urbanização desigual, onde áreas vizinhas ocupam e se apropriam do solo urbano de forma totalmente divergente. É nítido como possuem “etiquetas de preço” (CALDEIRA, 2000) distintas, em virtude das condições de habitabilidade, mobilidade e infraestrutura urbana que possuem. A imagem representa a concentração de renda, a opressão do amontoado de prédios sobre o amontoado de casebres e é capaz de expressar a “[...] resistência cotidiana dos pobres para permanecer na cidade” (BARBOSA, 2010).



Figura 05 - A apropriação resultante de uma urbanização desigual.



Fonte: Atlas do Censo Demográfico – IBGE / 2010.

Vale destacar que ao invés de surgirem novas alternativas para o enfrentamento da questão e minimização dos problemas decorrentes da urbanização desigual, se observa nas cidades de grande, médio e até de pequeno porte, a proliferação de condomínios, como solução para aqueles que podem pagar por um solo urbano mais organizado e ilusoriamente distante da problemática social vigente no país.

### **3.2 A influência do medo na proliferação dos condomínios**

A sensação de insegurança tem sido explorada pelo mercado para a venda e propagação dos condomínios residenciais. É em virtude da exploração do medo que estes empreendimentos vêm se disseminando como ideais de moradia, imunes à criminalidade e protegidos das ameaças e da violência que se prolifera nas cidades.

Para debater algumas questões acerca deste modo de habitar, é imprescindível discutir o sentimento do medo, sentimento que norteia, inibe e promove ações e que vem sendo exaustivamente explorado em discursos para venda e justificativa de enclaves urbanos.

Souza (2008) apresenta argumentos e induz a uma reflexão acerca da exploração deste sentimento na sociedade contemporânea. Ao afirmar que o medo e a violência sempre existiram e há tempos atrás assumiam características ainda mais bárbaras se comparados à atualidade, ele defende que o fato novo está no uso deste instrumento por construtoras, imobiliárias e agências de publicidade, que alardeiam e exaltam os dados referentes a crimes contra o patrimônio, com o intuito de incitar a venda de condomínios fechados, disseminando as fobópoles, que configuram cidades dominadas pelo medo da criminalidade violenta (SOUZA, 2008, p.9).

Com este propósito, os agentes incorporadores expõem a ineficiência do Estado no que tange à implementação de políticas de segurança pública eficientes e exploram os princípios do sistema capitalista - onde tudo vira negócio -, passando a comercializar o urbanismo como um produto, um modo de viver que adquire valor de uso e troca.

Segundo Lefebvre (2008, p.25), trata-se do urbanismo dos promotores de vendas, onde o produto principal a ser adquirido deixa de ser a moradia e passa a ser o próprio urbanismo, apresentado como imaginário de um habitat, um lugar de felicidade e condição de uma prática social que não tem necessidade de um sistema.



Ainda fazendo referência a Lefebvre (2008, p.20), este tipo de urbanismo representa “... para uns a organização racional (na aparência) do espaço. Para outros, a presença do sonho, da natureza, da saúde, afastados da cidade má e malsã”.

Estas afirmações são fundamentais para o entendimento da questão, no que tange à proliferação dos condomínios fechados. Diante da vulnerabilidade dos seres humanos e da facilidade de dominação das massas através do medo, sentimento global que domina e exerce controle sobre os atos, rapidamente é criada a imagem publicitária do “urbanismo do paraíso”, que resguarda das incertezas do mundo e garante uma vida entre iguais, distante da heterogeneidade malévola que se apresenta todos os dias nos meios de comunicação. O mal paira sobre os indivíduos, não há segurança nas ruas, melhor, portanto, garantir o distanciamento através do auto enclausuramento. A vida nas ruas vai se esvaindo, deixando de existir enquanto a vida nos enclaves é enaltecida.

Conforme já mencionado, a fim de facilitar a comercialização e estimular o desejo por este tipo de moradia inserida em condomínios, são explorados o medo e a sensação de insegurança, fazendo com que tais sentimentos influenciem decisivamente a vida diária dos cidadãos, se apresentando como fatores de condicionamento das relações sociais e da modelagem do espaço nas cidades - inclusive nas cidades médias e pequenas.

Nas fobópoles, os condomínios fechados aparecem como a solução para toda a problemática urbana vigente, visto que são oferecidos como um habitat totalmente controlado: um lugar isolado, circunscrito por muros, que fisicamente se situa dentro da cidade, mas social e idealmente, está fora dela (BAUMAN, 2009, p.39). São autônomos (acreditam não depender da estrutura da cidade), com infraestrutura completa, prometendo aos habitantes, segurança, tranquilidade e qualidade de vida. Com este propósito, selecionam os moradores através do custo das habitações, ofertando possibilidades de “relacionamento entre iguais” em um espaço dito “socialmente homogêneo”.

Este tipo de empreendimento estimula também a mixofobia (medo de misturar-se), que antevista por Bauman (2009, p.44), “... se manifesta como impulso em direção a ilhas de identidade e de semelhança espalhadas no grande mar da variedade e da diferença” que são as cidades. Neste contexto, os indivíduos buscam cada vez mais, um isolamento e distanciamento da problemática urbana vigente, passando a estabelecer relações virtuais que por vezes substituem contatos físicos e interações presenciais com outros indivíduos e situações.

Tomados pela mixofobia, os cidadãos passam a vislumbrar nos condomínios o local ideal para habitar, visto que ao menos nas propagandas, eles são apresentados como territórios onde existe a garantia de tranquilidade, privacidade e isolamento.

Vale frisar que a prometida uniformidade social do espaço, difundida pelos enclaves urbanos também favorece a intolerância à diferença, uma vez que ao invés de lidar com as adversidades, é ofertada aos indivíduos a possibilidade de exclusão do problemático mundo externo aos condomínios, fazendo com que a vida nas cidades pareça mais perigosa do que ela de fato é.

A auto-segregação propiciada pelos condomínios fechados provoca uma espécie de fratura do tecido urbano e representa uma solução escapista (SOUZA, 2008 p.73), por ser uma fuga e não um enfrentamento das questões sociais e das verdadeiras causas da violência, além de promover uma segregação social em virtude da existência de comunidades ilhadas.

Alguns estudiosos, a exemplo de Ernest Burgess e Robert Park, provenientes da Escola de Chicago, defendem inclusive que a desorganização social decorrente da segregação espacial que marginaliza comunidades carentes, aumenta também a tendência à criminalização, através de uma análise da relação entre o desenho urbano e a criminalidade. Eles defendem que o crime é produto da urbanização e da desorganização espacial e mostram como a classe marginalizada, ao permanecer isolada em áreas nas quais o poder público está ausente ou desorganizado, possui menos opções de trabalho, educação e lazer, ficando mais suscetível ao contato com álcool, drogas e armas e aumentando a probabilidade de ocorrer crimes e mortes violentas.

Embora não haja estudos para comprovar que proliferação dos condomínios não é capaz de combater ou controlar problemas sociais, eles continuam sendo consumidos pela população como uma forma mágica de se distanciar principalmente da violência urbana. A segregação passa a ser utilizada como um remédio contra a perturbadora diversidade e heterogeneidade das cidades. Do ponto de vista urbanístico, observa-se uma espécie de ressurgimento das cidades medievais, que se apresentam como “cidades protegidas”, contidas por grandes muralhas, ao se mostrarem a seus habitantes “cidades livres”.

Neste contexto, fica evidente mais uma vez a especulação sobre o medo, que subjuga o próprio planejamento urbano, alterando não só as relações interpessoais, mas também a paisagem urbana e todo o ordenamento territorial. E o preocupante é que a paranóia mixofóbica (BAUMAN, 2009) não necessariamente precisa ser confirmada ou comprovada. O medo é capaz de se manter e se reforçar sozinho, adquirindo capacidade de autopropulsão, pautada em uma sensação de perigo que não está necessariamente atrelada à existência de ameaças reais.

A exploração de todas as formas de medo, associada à guerra à insegurança, aos riscos e aos perigos, faz brotar nas cidades contemporâneas condomínios que são verdadeiros bunkers, que intimidam e marcam a paisagem urbana com suas grandes muralhas. Muros estes que têm o propósito de manter distante qualquer estranho, desencorajando-o a ficar por perto e inibindo a vitalidade e socialização nas ruas, pelo fato de que estas passam a ser meros locais destinados à circulação de automóveis. Os corretores imobiliários valem-se da incerteza de acontecimentos nas ruas para conseguir vender as habitações dos grandes conjuntos.

Coloca-se ainda uma nova discussão acerca dos riscos e danos decorrentes da urbanização desigual e dos impactos que estes blocos de condomínios geram na dinâmica das cidades. Ao criar grandes zonas monofuncionais e expulsar os segmentos menos favorecidos - que não têm condições de pagar por este novo uso do solo-, se dissolve a organicidade típica das cidades, que pressupõe encontros e também confrontos. Citando Santos (1994), desta fratura do tecido urbano, surgem duas cidades: uma dos que têm acesso ao capital e aos serviços públicos e a dos que não têm.

Na foto a seguir, de autoria de Tucá Vieira, esta fratura fica evidente ao contrapor o luxo do condomínio fechado com os espaços mínimos e o amontoado de construções precárias da favela de Paraisópolis, no município de São Paulo.

Figura 06 - Condomínio de luxo faz divisa com a favela de Paraisópolis



Fonte: <http://folha.uol.com.br>. Acesso em 05 de out. 2017

A imagem acima confirma a teoria de Bauman (2009), que alerta sobre a emergência de dois mundos de vida, separados e segregados, onde o indivíduo que abriga o primeiro mundo (dos condomínios), embora esteja fisicamente no local não se sente daquele local. Ele não se identifica com a terra que o alimenta e não adquire pela cidade em que mora nenhum interesse, a não ser o de ser deixado em paz.

Assim como Bauman (2009), Jacobs (2000) também considera que este tipo de uso e ocupação do solo, característico das ilhas de vivência, ao eliminar a fluidez típica das ruas, cria espaços impessoais, eliminando valores simbólicos de edificações, espaços públicos e fazendo com que as ruas percam a sua função de sociabilidade urbana. Ela destaca que a multiplicidade formal arquitetônica atribui identidade aos espaços, que o ambiente multifuncional é atrativo às pessoas e que desse vínculo espacial nasce o sentimento de vizinhança, a noção de pertencimento e se estimula a expressão cultural de um lugar. A pluralidade dos lugares dá vida às cidades.

Ainda tomando como base os princípios de Jacobs (2000), a rua pertence às pessoas e a permanência de áreas de uso misto e multifuncionais, que tenham funções diversas durante o dia e a noite, deve ser defendida. Segundo ela, a degradação urbana está ligada à imposição social de zonas monofuncionais.

### **3.3 As campanhas publicitárias e o conceito de comunidade**

O conceito de comunidade está imbuído e faz menção a uma série de sentimentos que extrapolam a acepção apresentada nos dicionários. Conforme antevisto por Bauman (2003, p.7), “... as palavras têm significado: algumas delas, porém, guardam sensações. A palavra comunidade é uma dessas”. Esta declaração tem um enorme poder de síntese, porque ajuda a explicitar o simbolismo da comunidade e explicar o porquê dele ser tão comumente utilizado e explorado em anúncios publicitários para venda de condomínios fechados.

Existem muitas formas de abordar a publicidade sobre os condomínios. Aqui será discutido como ela ajuda a construir um estilo de vida fantasioso, através da utilização de cores, imagens e valores que remetem à paz, tranquilidade e felicidade, capazes de seduzir compradores ávidos pela possibilidade de adquirir uma moradia com total infraestrutura de lazer e serviços, além de protegida da violência e insegurança que ameaçam as cidades. Para

tanto, os anúncios exploram de forma subjetiva, termos como pôr-do-sol, alegria, natureza, qualidade de vida e outros elementos com grande poder de persuasão.

A construção e propagação desse novo padrão de habitar, além de pretender vender status social, faz parecer que do lado de fora dos condomínios, na rua, o perigo está à espreita, ao passo que dentro da comunidade, pode-se relaxar e ter proteção. Os condomínios são apresentados como verdadeiros oásis de tranquilidade e segurança (BAUMAN, 2009, p.39), onde o auto enclausuramento permitirá aos habitantes desfrutar de melhor qualidade de vida, monitorada 24 horas por dia, através de empresas de segurança privada. As propagandas afirmam que tranquilidade é não precisar sair de casa para ser feliz e que ao adquirir tal propriedade, o futuro morador terá qualidade de vida.

Combinado ao poder e à força simbólica da palavra comunidade está a ideia dos “espaços defensáveis”, teoria introduzida na década de 70, pelo arquiteto Oscar Newman que também é explorada - implicitamente - por construtoras e imobiliárias. Esta teoria simples e à primeira vista atraente (SOUZA, 2008), afirma que a organização espacial, ao delimitar de forma clara o espaço público e o espaço privado, consegue inibir ou incitar ações criminosas. Defende a necessidade de estimular o senso de propriedade da coletividade e facilitar as possibilidades de um controle comunitário sobre o uso dos espaços coletivos. Para tanto, prevê um monitoramento conjunto e espontâneo por parte dos moradores a fim de minimizar o cometimento de delitos. Mas é fundamental informar que este conceito não previa a utilização de muralhas e de uma brusca segregação espacial, como propagado nos enclaves.

Nas imagens a seguir são apresentadas propagandas de condomínios lançados em municípios distintos, de pequeno, médio e grande porte, situados em zona urbana, mas também na zona rural, mas que seguindo um padrão internacional, oferecem aos novos proprietários exclusividade e enaltecem os equipamentos voltados para o lazer, qualidade de vida e segurança. Cabe ressaltar que nenhuma delas apresenta de imediato a planta baixa da casa, comprovando a ideia de que os principais produtos a serem vendidos são o estilo de vida, os valores e não a edificação, a residência em si.

Se analisados de forma superficial, pode parecer que tais elementos não têm poder de persuasão, mas conforme alertado por Mello (2010, p.65), quando desconstruído o conjunto, com identificação e isolamento dos elementos que compõem a imagem urbana, é possível observar que o efeito da representação faz com que os detalhes, vistos como elementos isolados, sejam tomados como expressão do conjunto, assumindo dimensão simbólica e com isso, tornando-se capazes de transmitir sensações que ajudam a cativar os clientes e compor a imagem de uma cidade alegre.



Figura 07 – Panfleto do Condomínio Horto Tropical, Rural, situado no município de Conceição do Jacuípe / BA



Fonte:

<http://jacuipenoticias.com.br/classificados/virginia/horto-realize/horto-bom-sucesso2.htm>. Acesso em 01 de set. 2023

Figura 08 – Panfleto do Condomínio Alameda dos Pássaros, Urbano, situado no município de Recife / PE



Fonte: <https://pe.olx.com.br/grande-recife/imoveis/lancamento-em-recife-1-e-2-qts-dois-unidos-1137714202>. Acesso em 01 de set. 2023.

Figura 09 – Panfleto do Condomínio Origem Santo André, Urbano, situado no município de Santo André / SP



Fonte: <http://www.corretortenda5.com.br/>. Acesso em 01 de set. 2023.

Figura 10 - Propaganda do condomínio Terras da Lagoa, situado no município de Alagoinhas / BA.



TERRAS DA LAGOA

Um espetáculo de beleza natural que surpreende a cada ângulo. Vem o sorriso no rosto, a alegria do momento e a vontade de estar sempre ali.

É assim que você vai se sentir ao conhecer o Terras da Lagoa. Um condomínio de alto luxo que vai lhe proporcionar um estilo de vida bucólico em meio à natureza. Aqui, a segurança e o aconchego vão fazer você se apaixonar à primeira vista.

Fonte: <http://terrasloteamentos.com.br/empreendimento/terras-da-lagoa>. Acesso em 17 de ago. 2014.

Nos enclaves, as antigas relações de vizinhança e amizade decorrentes de uma convivência respeitosa entre padrões e classes distintas que habitavam uma mesma rua, foram se transformando em relações mais distantes, frias e até virtuais. A segurança que era ofertada por meio da proximidade física entre os indivíduos, com conhecimento mútuo de rotinas e comportamentos, foi dando lugar a um isolamento e distanciamento cada vez maiores.

No que tange à segurança, extremamente valorizada em todos os anúncios publicitários, também fica evidente o descrédito da população para com o sistema da segurança pública. Segundo Caldeira (2000) a segurança privada é hoje uma mercadoria vendida de forma cada vez mais valorizada e sofisticada, que já virou elemento central do padrão de segregação urbana estabelecido pelos enclaves fortificados. A presença de ronda, vigias, câmeras, alarmes e cercas elétricas sobre muros cada vez mais altos, são fundamentais para o sucesso de vendas dos condomínios.

Seguindo os mesmos princípios e confirmando constatações de Mello (2010) e Bauman (2003), nestas peças publicitárias também são exploradas cores, imagens e palavras, carregadas de simbolismo e que juntas, tornam-se capazes de compor um ideário que remete à vida perfeita. Para tanto, valem-se de elementos que sugerem maior integração com a natureza e conseqüentemente, distanciamento do caos e do “imenso mar de concreto” que caracterizam as cidades, além da repetição de termos como lazer, bem-estar e qualidade de vida. Destaca-se também a alusão a uma nova vida: um novo projeto de vida, uma nova história, onde é ofertada a possibilidade de uma espécie de recriação da realidade.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A literatura utilizada para embasamento da pesquisa, aliada às análises de campanhas publicitárias e visitas a regiões cuja paisagem já é marcada pela existência de grandes enclaves urbanos, permitiu a constatação de que com a disseminação desse novo padrão de habitação, promovido pelos condomínios fechados, o planejamento arquitetônico e urbano que deveria ser definido com o propósito de difundir espaços públicos abertos, convidativos e acolhedores, dá lugar a um planejamento que enaltece a vida no espaço privado e exclui cidadãos que não podem arcar com o novo custo do solo urbano, valorizando e estimulando o “neoliberalismo urbano” (SOUZA, 2008).

Com a revisão e pesquisa realizada, foi possível a constatação de que há exploração da sensação de insegurança e do medo, para proliferação de condomínios fechados de uso residencial e como o aumento da sensação de insegurança, confirmada através de pesquisa do IBGE, contribui para o auto enclausuramento e comercialização de empreendimentos do tipo condomínios fechados de uso residencial, onde a iniciativa privada promove um novo ideal de moradia.

O isolamento e distanciamento provocado pelos enclaves urbanos é tão intenso, que grande parte dos moradores dos condomínios não se sente confortável para estar presente nos espaços públicos da cidade. Eles não frequentam mais parques ou sequer caminham pelas ruas para não correrem os riscos que a mistura com o diferente pode gerar. Os moradores dos enclaves se limitam a observar o que acontece do lado de fora do seu gueto, por meio de

câmeras e circuitos fechados de TV, como se fosse outro mundo, um mundo distante e inacessível.

Ao circular por vias públicas, as pessoas se deparam com a imprevisibilidade dos fatos e a falta de controle absoluto sobre tudo que as rodeia. No mundo moderno, com tantas ferramentas para monitoramento da vida urbana, esta imprevisibilidade é tida como algo extremamente perigoso, capaz de expor o cidadão ao risco absoluto, que segundo as propagandas, não existe nos condomínios, que se apresentam como um habitat onde é possível viver livre do medo.

Bauman (2008, p.8) faz uma reflexão acerca da escuridão, que pode ser facilmente utilizada como a representação dos sentimentos pelos quais pessoas são acometidas atualmente, ao circular pelas ruas de uma cidade: “Na escuridão, tudo pode acontecer, mas não há como dizer o que virá. A escuridão não constitui a causa do perigo, mas é o habitat natural da incerteza – e, portanto, do medo”.

Ao passo em que é feita uma associação entre a rua e a escuridão, também é válido fazer um questionamento acerca da vida em condomínio: “... quem pode garantir que todos os milhares que por direito estão dentro do forte sejam confiáveis no escuro?” (JACOBS, 2000 p.47). É importante levantar esta dúvida porque apesar de se buscar uma homogeneidade social, ninguém pode assegurar que todos os condôminos, por possuírem condições financeiras de adquirirem um imóvel em determinado empreendimento, sejam íntegros e incapazes de cometerem delitos.

Vale frisar que por melhor que seja a organização espacial de um condomínio ou reestruturada com o propósito de inibir certos tipos de crime, e mesmo que os moradores exerçam algum controle sobre os seus respectivos espaços, nada poderia ser utilizado como pretexto para fomentar o preconceito, o bairrismo e a esterilidade dos espaços públicos. Conforme alertado por Sousa (2008, p.194) “a comunidade não deve ser usada como uma arma contra a sociedade”.

Apesar de parecer algo palpável, a sensação de segurança ou insegurança está ligada e varia em função de um sentimento subjetivo, o medo que, como já foi dito, tem o poder de impedir que qualquer cidadão se sinta seguro, independentemente do local ou circunstância em que se encontre.

A partir desse pressuposto, vale também discutir sobre a concepção de comunidade, outra palavra comumente utilizada e explorada pelos agentes imobiliários, para difundir e justificar a suposta segurança e a qualidade de vida das ilhas de vivência. A pesquisa realizada demonstra uma mudança significativa no modo de habitar, que provoca a necessidade de continuidade dos estudos e reflexões acerca deste fenômeno urbano, visto que diante da oferta de tantas “mini cidades perfeitas”, vale reavaliar algumas escolhas e interrogar acerca do futuro desta ilusão.

Para tanto, são trazidos à tona alguns questionamentos levantados por Souza (2008; p.74): “Para os que vivem nesse universo fechado, que novas tensões surgirão devido a um controle moralístico que tenderá a ser cada vez mais rígido, porque infenso a influências externas? Que efeitos terá nos jovens? Como se comportará uma sociedade não contaminada? Que preconceitos e barreiras surgirão? Como será o comportamento e apropriação do espaço urbano, por parte da geração nascida e criada em um ambiente de comunidade e mini cidade “autônoma” e homogênea?



Será que a única alternativa ao alto risco é abrir mão de uma visão universalista, de uma perspectiva mais ampla e generosa da cidade? Ou, então, adotar um arremedo de comunidade que, ao mesmo tempo em que serve para manter afastado o outro, o diferente, não passa de um aglomerado de indivíduos hiper individualistas que no fundo pouco estão interessados em uma convivência mais estreita, para além das divisas de suas propriedades?

No que tange ao discurso dos enclausurados, que atribui à violência a razão pela busca desenfreada por condomínios, não se pode negar que enquanto o problema da falta de segurança pública não for solucionado, será difícil convencer as classes média e alta a não adotar a autosegregação como solução para a problemática vigente. Mas é dever alertar sobre a ilusão instaurada e é assustador imaginar o futuro das cidades (SOUZA, 2008).

Constata-se a disseminação de um medo generalizado, o medo do diferente, a mixofobia. Fatores que juntos, contribuem para a atribuição, de forma genérica, de que o perigo se materializa na pobreza, e nos locais de moradia de baixa renda (a favela). Esta população que se distancia da vida nas cidades, acredita que ao se manterem isolados, mantêm-se distantes também da insegurança das cidades, por acreditarem que ao residir numa área cercada e ocupada com indivíduos de padrão econômico equivalente, não estarão suscetíveis aos crimes que parecem só ocorrer do lado de fora dos muros.

É fato que as cidades também são espaços de experimentações e vulgarização de modas (MELLO, 2010), mas não é adequado que em virtude disso seja permitida uma apropriação do solo que consolide a fragmentação do tecido urbano existente e a mixofobia, em virtude dos preconceitos que são criados e da estigmatização do pobre na sociedade contemporânea, que “[...] por sua miséria, perturba a alegria de consumir” (SOUZA, 2008, p.91).

Mas, é possível ser diferente e conviver junto! (BAUMAN, 2009)

## REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BARBOSA, Jorge Luiz. Rio 2016: jogos olímpicos, favelas e justiça territorial urbana. **Revista Bibliográfica de Geografia y Ciencias Sociales**. Vol. XV, n. 895, nov. 2010. Disponível em: < <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-895/b3w-895-23.htm>>. Acesso em: 20 de ago. 2014.

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.

BAUMAN, ZYGMUNT. **Medo líquido**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2008.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

CRUZ, Rodrigo. Urbanização do Brasil acirrou desigualdades. **Revista Caros Amigos**, São Paulo, ano XVI, Edição Especial n.58, p.8-10, set. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Atlas do Censo demográfico 2010**. Disponível em:<<http://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=264529>>. Acesso em: 20 de ago. 2014

IBGE. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua: vitimização, sensação de segurança (PNAD) 2021. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 10 de ago. 2023.

FÓRUM BRASILEIRO DE SEGURANÇA PÚBLICA. 17º Anuário Brasileiro de Segurança Pública. São Paulo: Fórum Brasileiro de Segurança Pública, 2023. Disponível em: <https://forumseguranca.org.br/wp-content/uploads/2023/07/anuario-2023.pdf>. Acesso em: 01 de set. 2023.

FREITAS, Fabiano Lucas da Silva; COSTA, Maria Clelia Lustosa. URBAN INSECURITY, FRAGMENTATION AND FORTIFIED ENCLAVES IN THE FORTALEZA METROPOLITAN REGION. *Mercator*, Fortaleza, v. 21, feb. 2023

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. 5ª Ed. São Paulo: Centauro, 2008.

LUÍSE, Desirrêe. Cultura do medo mascara desafios reais. *Revista Caros Amigos*, São Paulo, ano XVI, Edição Especial n.58, p.18-19, set. 2012.

MADEIRA, Lígia Mori. O retorno da cidade como objeto de estudo da sociologia do crime. *Sociologias*, Porto Alegre, n. 9, jun. 2003. Disponível em: < [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1517-45222003000100014](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1517-45222003000100014)>. Acesso em: 25 de jul. 2014.

MELLO, Márcia Maria Couto. **Modas, arquiteturas e cidades: interfaces, conexões e interferências**. 2010. 193 f. Tese (Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal da Bahia – UFBA.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 2ª Ed. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, Milton. **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Bertrand Brasil, 2008.