Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação — REASE

OPEN ACCESS

doi.org/10.51891/rease.v12i11.31818

O ADENSAMENTO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS E SEUS IMPACTOS NA INTEGRAÇÃO E NA SEGURANÇA URBANA: UM ESTUDO NO BAIRRO BOA VISTA, VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

THE DENSIFICATION OF GATED COMMUNITIES AND ITS IMPACTS ON URBAN INTEGRATION AND SAFETY: A STUDY IN THE BOA VISTA NEIGHBORHOOD, VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

Alice Campos Santana[1]
Carlos Henrique Barreto[2]

RESUMO: A expansão de condomínios fechados vem transformando a produção do espaço urbano nas cidades brasileiras, com efeitos sobre a integração e a segurança urbana. Este artigo analisa como o adensamento desses empreendimentos impacta a integração do tecido urbano, a vitalidade dos espaços públicos e a segurança no bairro Boa Vista, em Vitória da Conquista – BA. Trata-se de pesquisa qualitativa, exploratória e descritiva, baseada em levantamento bibliográfico e documental, com estudo de caso apoiado em imagens de satélite do Google Earth. Os resultados indicam que a concentração de condomínios fechados reforça a segregação socioespacial e a fragmentação do espaço urbano, reduzindo a interação entre os empreendimentos e as ruas. Conclui-se que a busca por segurança e privacidade precisa ser compatibilizada com ruas acessíveis, espaços públicos vivos e planejamento territorial voltado à integração urbana.

Palavras-chave: Condomínios fechados. Segregação socioespacial. Integração urbana. Segurança urbana.

ABSTRACT: The expansion of gated communities has been transforming the production of urban space in Brazilian cities, with effects on urban integration and safety. This article analyzes how the densification of these developments affects the integration of the urban fabric, the vitality of public spaces and safety in the Boa Vista neighborhood, in Vitória da Conquista, Bahia, Brazil. This is a qualitative, exploratory and descriptive study based on bibliographic and documentary research, with a case study supported by Google Earth satellite imagery. The results indicate that the concentration of gated communities reinforces socio-spatial segregation and the fragmentation of urban space, reducing interaction between the developments and the streets. It is concluded that the search for safety and privacy must be reconciled with accessible streets, lively public spaces and territorial planning aimed at urban integration.

Keywords: Gated communities. Socio-spatial segregation. Urban integration. Urban safety.

[1] Graduanda em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade Independente do Nordeste (FAINOR).
[2] Professor. Orientador do curso em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade Independente do Nordeste (FAINOR).

1 INTRODUÇÃO

A cidade pode ser compreendida como um sistema dinâmico complexo onde a formação espacial se integra ao processo social, definição proposta por Harvey (1973). Essa integração direta da cidade para com as relações sociais, econômicas e políticas vêm sendo debatida há tempos por diversos especialistas na área, como o sociólogo e filósofo marxista Lefebvre que dizia que a cidade "projeta no terreno uma sociedade inteira, uma totalidade social, suas superestruturas e as relações sociais que constituem sua estrutura propriamente dita" (1970 p. 147).

Dessa forma, uma das maneiras de compreender como a sociedade está se relacionando e se desenvolvendo é observar os padrões arquitetônicos e urbanísticos das cidades. Com isso, há um marco recente nos últimos anos, presente nas cidades brasileiras: a construção de condomínios fechados como modelo de expansão urbana. Esse fator veio a partir do final do século XX, se consolidou como uma estratégia de proteção diante do aumento da sensação de insegurança urbana e o desejo de isolamento perante os problemas sociais da cidade contemporânea (Bizzio, 2015).

A concepção de um espaço privado, fortificado e altamente controlado, baseada em sistemas de vigilância e restrição de acesso com muros, assim como ocorrera em períodos medievais, ressurge de forma modernizada e passa a ser compreendida como uma solução eficaz para promover a sensação de segurança. No entanto, diversos autores apontam essa tendência como um fator de intensificação da segregação socioespacial e da fragmentação urbana, na medida em que, ao promover o isolamento de determinados grupos sociais, contribui para o enfraquecimento das relações coletivas desenvolvidas no espaço público.

Marcando assim, a segregação populacional e a fragmentação do espaço urbano de dentro para fora, por meio da privatização de áreas anteriormente públicas (Becker, 2023). Com o predomínio da apropriação privada sobre o espaço coletivo e consequentemente a exclusão territorial, há uma mudança considerável na dinâmica da cidade, enfraquecendo a convivência social, diminuindo a permeabilidade das vias e criando barreiras físicas e simbólicas entre diferentes grupos sociais.

Assim sendo, o aumento desses empreendimentos não interfere apenas esteticamente na cidade, mas em toda dinâmica social e na percepção do espaço, como a segurança e o bem-estar. Nesse contexto, a urbanização orientada pela segurança privada reflete transformações mais amplas da modernidade, marcada pelo medo e pela busca por homogeneidade social. Como

destaca Amendola (2010), esse processo pode levar à formação de "ilhas fortificadas" dentro das cidades, comprometendo a dimensão pública e ampliando o poder de agentes privados.

Assim, com a crescente disseminação dos ideais de reclusão socioespacial associados aos condomínios fechados em escala global, as cidades passaram por intensas transformações urbanas. No contexto baiano, ao longo do século XX, esse processo foi impulsionado pela migração rural-urbana, intensificando o crescimento de cidades como Vitória da Conquista na Bahia, que, ao se consolidar como polo regional, passou a enfrentar novas demandas urbanas. Nesse cenário, a expansão de condomínios fechados emerge como uma estratégia do setor imobiliário em resposta à busca por uma suposta qualidade de vida e segurança. Contudo, assim como observado em outras partes do mundo, esse modelo contribui para a fragmentação do tecido urbano, ao introduzir barreiras físicas que comprometem a integração dos espaços e a dinâmica da vida urbana (Aguiar, 2016).

1.1 Justificativa

O adensamento de condomínios urbanos tem se consolidado na formatação de expansão das cidades brasileiras, associada a uma suposta busca por segurança e qualidade de vida. No entanto, esse modelo de ocupação do espaço urbano contribui para a fragmentação da cidade (Amendola, 2010) ao reforçar barreiras físicas e sociais que dificultam essa integração entre diferentes grupos.

No contexto da cidade de Vitória da Conquista, o crescimento desses empreendimentos evidencia transformações significativas na organização do espaço urbano, impactando a mobilidade, o uso dos espaços públicos e as relações sociais. Embora os condomínios sejam frequentemente associados à segurança, sua expansão revela uma dinâmica contraditória, na medida em que pode produzir efeitos inversos na cidade como um todo.

Esse processo contribui para a intensificação da segregação socioespacial e para o aumento da sensação de insegurança nos espaços externos a esses empreendimentos. Além disso, áreas que tradicionalmente eram públicas, como praças e espaços de convivência, passam a ser incorporadas a espaços privados, cercados e restritos ao acesso daqueles que podem pagar, limitando o uso coletivo e enfraquecendo a vida pública urbana.

A presente pesquisa surge, portanto, da inquietação provocada pela crescente fragmentação do espaço urbano, impulsionada pelo adensamento de condomínios fechados, e

pelas contradições entre a "promessa" de segurança e os efeitos de exclusão e segregação que esse modelo produz na cidade.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo geral

O objetivo geral desta pesquisa é analisar como o adensamento dos condomínios urbanos impactam na integração e na segurança da cidade de Vitória da Conquista.

1.2.2 Objetivos específicos

Os objetivos específicos deste trabalho são:

- Compreender a origem e a expansão dos condomínios urbanos no contexto contemporâneo;
- Investigar como esses empreendimentos contribuem para a fragmentação e a segregação socioespacial;
- Analisar os impactos do adensamento dos condomínios na integração urbana e no uso dos espaços públicos em Vitória da Conquista;
- Avaliar o processo de urbanização da cidade, com foco nas dinâmicas de crescimento urbano e nas desigualdades socioespaciais manifestadas no bairro Boa Vista.
- Examinar de que maneira os muros e as barreiras físicas dos condomínios influenciam a vitalidade das ruas, a mobilidade de pedestres e a percepção de segurança urbana.

1.3 Problematização

Ao final, pretende-se responder ao seguinte questionamento: De que maneira a concentração de condomínios residenciais fechados interfere na integração do tecido urbano, na vitalidade dos espaços públicos e nas condições de segurança urbana do bairro Boa Vista, em Vitória da Conquista?

2 METODOLOGIA

A presente pesquisa se caracteriza como qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, desenvolvida por meio de pesquisa bibliográfica e documental. O levantamento bibliográfico foi realizado a partir de livros, artigos científicos, dissertações e teses relacionados à produção do espaço urbano, segregação socioespacial, fragmentação urbana, condomínios fechados, mobilidade, vitalidade urbana e segurança no espaço público. Também foram consultados documentos e legislações urbanísticas, como o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

(PDDU) de Vitória da Conquista, buscando compreender o processo de urbanização e a inserção desses empreendimentos no contexto local.

Como estudo de caso, foi selecionado o bairro Boa Vista, em Vitória da Conquista - BA, em razão da concentração de condomínios residenciais fechados e das transformações relacionadas à sua expansão. A análise local considerou a configuração dos empreendimentos e sua relação com as vias e os espaços públicos, especialmente quanto à presença de barreiras físicas, acessos, circulação de pedestres, integração urbana, vitalidade das ruas e segurança. Para complementar a análise espacial, foram utilizadas imagens de satélite disponibilizadas pelo Google Earth, possibilitando a comparação da configuração do bairro em diferentes períodos e a identificação das transformações relacionadas à expansão dos condomínios.

A interpretação dos dados foi realizada de forma qualitativa, articulando as informações levantadas na pesquisa bibliográfica e documental às características identificadas no recorte analisado. Dessa maneira, buscou-se compreender de que forma o adensamento dos condomínios fechados interfere na configuração do espaço urbano do bairro Boa Vista e em aspectos relacionados à integração do tecido urbano, à mobilidade de pedestres, à vitalidade dos espaços públicos e à segurança urbana.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

3.1 A produção do espaço urbano e segregação socioespacial

A cidade e a vida urbana são vistas com um papel cultural, não somente geográfico, seguindo parâmetros do geógrafo Claval (1981). Ampliando o conceito, Burguel (1993) definiu a cidade como uma produção histórica das sociedades, construídas materialmente, colocando na prática as representações culturais do período social (p.87). Neste caso, é importante se voltar aos fenômenos históricos para compreender o que se apresentará, no contexto do capitalismo da sociedade moderna, onde a cidade passa a ser subordinada à lógica do capital, sendo produzida com prioridade para atender à acumulação dele. Assim, o espaço urbano deixa de ser apenas meio de vida e se torna também uma mercadoria, marcada pela propriedade privada do solo e pela atuação do mercado imobiliário.

Nessa lógica, há uma contradição na produção do espaço urbano: ao mesmo tempo em que há a padronização local como mercadoria, também existe uma fragmentação, produzindo assim, uma cidade desigual e hierarquizada, como explica Lefebvre (1968). Diferenciando o

acesso à moradia, aos serviços urbanos e impactando diretamente na vida cotidiana da população.

Dessa forma, há uma segregação socioespacial originada da própria dinâmica de Cidade-Mercado (Lefebvre, 2001), surgindo das desigualdades da separação entre grupos sociais pelo limite do acesso à cidade. O espaço urbano, que deveria promover integração e convivência, passa a reforçar processos de exclusão e fragmentação. A cidade, portanto, é produzida pelo valor do próprio capital em conjunto ao Estado e a sociedade, onde apesar de construído coletivamente, é apropriado de forma privada. Assim, intensificam-se as desigualdades e condicionando o modo em que os indivíduos vivenciam e apropriam da cidade.

Nesse contexto histórico, uma transformação significativa é observada no processo de produção do espaço urbano. O centro, anteriormente associado à concentração de atividades públicas e à intensificação das relações sociais, passa por processos de esvaziamento e reestruturação, perdendo parte de suas funções tradicionais (Lefebvre, 1968). Paralelamente, a periferia se expande de forma desigual e, por vezes, desordenada, sendo marcada tanto pela precariedade quanto pela presença de novas formas de ocupação, como os condomínios fechados, frequentemente associados à busca por segurança.

A partir desse processo de reestruturação do adensamento das cidades, há o aumento da fragmentação dos espaços com a separação de grupos sociais sendo materializada por barreiras físicas visíveis e diferenciações espaciais na malha urbana (Levy, 2013). Ao observar que a lógica da produção capitalista não apenas reorganizou a cidade em função da produção e circulação de mercadorias (Lefebvre, 2001), mas também estabeleceu novas formas de apropriação e uso do espaço. Ou seja, a dinâmica contemporânea é ligada diretamente à lógica de fetichização das relações sociais (Marx, 2004), processo esse em que o espaço passa a ser consumido como uma mercadoria e as configurações espaciais reforçam ainda mais a separação de grupos sociais no funcionamento das cidades.

No que se refere ao ponto de vista histórico, as cidades se formaram a partir da reunião de pessoas e das relações interpessoais, possibilitando a participação dos indivíduos na vida pública e na construção da cidadania, com o centro urbano se constituindo como espaço de encontros, trocas, manifestações culturais e diversas formas de expressão simbólicas (Levy, 2013). Apesar disso, no contexto urbano atual, é possível observar um novo significado do caráter da cidade e sua participação na cidadania. **Nesse contexto,** a nova organização da vida, com sua visão mercantilizada, promoveu uma ruptura na construção desses espaços sociais

supracitados, de modo que o próprio processo da centralidade, que outrora se compreendia pela intensa relação social, passou a produzir o oposto (Silva et al., 2022).

O fenômeno da globalização financeira interfere no ambiente urbano das cidades, exigindo disputa e competitividade entre elas para com os investimentos nos mercados internacionalizados. Assim, o desemprego, a pobreza e exclusão vem em conjunto ao aumento da desigualdade, diminuição de recursos para políticas sociais e degradação urbana (Chesnais, 1999). Dessa forma, é observável que hoje o urbano é globalizado e, consequentemente, não designa mais a cidade ou a vida nela, mas sim, uma sociedade que constitui a realidade enquanto lugar, uma vez que tudo que existe é passível de se conectar por meio da globalização (Carlos, 2006).

Nesse momento, a privatização do espaço urbano evidencia uma questão ainda mais profunda, a diferença da vivência pela classe social. A segregação de "castas" sociais e as práticas de sociabilidade atuais ocasionaram o esvaziamento progressivo dos espaços públicos, alterando significativamente as formas de convivência e apropriação da cidade com o processo de isolamento dos indivíduos em espaços privados como os condomínios fechados (Gomes, 2002). Nessa perspectiva, a relação entre o urbano, o social e o econômico se torna evidente, uma vez que a redução do uso e da valorização do espaço público reflete essas práticas sociais, reforçando a desigualdade. Essa dinâmica evidencia um aspecto intrínseco à sociedade contemporânea: o recuo da cidadania (Frúgoli Jr., 1995), entendido como a diminuição da participação coletiva e do uso compartilhado da cidade.

Gomes (2002) identifica quatro processos que contribuem para esse recuo: (I) a crescente apropriação privada dos espaços comuns; (II) a progressão das identidades territoriais; (III) o amuralhamento da vida social; e (IV) o crescimento das chamadas "ilhas utópicas". Esses processos se iniciam com a ocupação privada de espaços públicos, que pode ocorrer desde intervenções pontuais, como a apropriação de calçadas, até a consolidação de áreas inteiras sob domínio privado. Em seguida, observa-se o fortalecimento das identidades territoriais, marcado pela diferenciação e pela estigmatização de grupos sociais. Esse cenário favorece a formação de subgrupos e intensifica preconceitos em relação ao "outro", ampliando a fragmentação social. O amuralhamento da vida social se consolida na criação de espaços fechados, controlados e vigiados, que simbolizam a recusa ao contato e à convivência com a diversidade urbana, em nome de uma suposta segurança.

Esse processo resulta na formação de enclaves urbanos, como os condomínios fechados, que expressam o desejo de isolamento de determinados grupos sociais em relação à cidade. Ao mesmo tempo, intensifica a ocupação de áreas públicas por populações de baixa renda, contribuindo para a construção de uma percepção social negativa desses locais, frequentemente associados à precariedade, reforçando, assim, um ciclo de desvalorização da esfera pública e afastando ainda mais determinados grupos da vivência urbana coletiva. Esses fatores se articulam com o que Fortuna (2006, p. 132) aponta como um processo de requalificação do ambiente urbano por meio de ações técnicas e de estetização, acompanhado por sua privatização. Nesse movimento, aquilo que antes era de uso coletivo passa a ser apropriado ou controlado por interesses privados como estratégia de valorização. Como consequência, a vivência da cidade se enfraquece, enquanto os lugares de uso comum perdem seu valor simbólico como locais de encontro, participação e construção da cidadania.

Como destaca Gomes (2002, p. 189):

> "Os espaços comuns, públicos, transformam-se em objeto de disputa ou simplesmente são vistos como espaços instrumentais para o deslocamento. Desaparecendo o terreno da vida em comum, desaparecem também as formas de sociabilidade que unem os diferentes segmentos sociais."

Dessa forma, a perda do espaço público como lugar de convivência compromete diretamente a experiência urbana e enfraquece as bases da cidadania, resultando em uma cidade cada vez mais fragmentada, segregada e menos vivida.

3.2 A privatização do espaço em Vitória da Conquista

No contexto histórico brasileiro, o processo de urbanização veio associado ao crescimento desordenado e desigualdades sociais resultado da colonização, fortalecido por fatores culturais, econômicos, geográficos e sociais (Santos, 2008). Com a globalização e o adensamento das cidades, processo derivado do forte cenário das atividades industriais, desencadeou uma ocupação desenfreada do espaço urbano no país durante o século XX.

Na tentativa de melhores condições de vida e oportunidade de emprego, as cidades se enchiam cada vez mais e o crescimento populacional se desenvolvia com carência de infraestrutura, pouca ou nenhuma mobilidade urbana e uma situação de habitação precária. Nesse contexto, Rolnik (2015) afirma que há um longo processo de desconstrução da habitação como bem social e sua transformação em mercadoria e ativo financeiro, onde a moradia passa a ser mercantilizada e desvinculada das reais necessidades da população.

Paralelamente, conforme discute Lopes (2010), as transformações na estrutura interna das cidades são promovidas pelo mercado imobiliário com discursos de segurança, exclusividade, lazer e valorização financeira, descentralizando assim o modelo urbano, onde shoppings e estabelecimentos comerciais passam a ter uma disputa direta com o centro tradicional e lugares públicos. Assim, com essa valorização do solo urbano e a nova ideologia de moradia, como a expansão dos condomínios fechados e a verticalização das cidades, voltados para as classes médias e altas reforçam o caráter mercantil da produção do espaço urbano.

No contexto baiano, especialmente nas cidades médias como Vitória da Conquista, localizada no sudoeste do estado da Bahia e que apresentou um crescimento populacional estimado em aproximadamente 20% em relação ao Censo de 2010, conforme dados divulgados em agosto de 2024 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o intenso fluxo migratório contribuiu para uma expansão urbana acelerada. À medida que a cidade consolidava seu papel como centralidade regional, reforçando sua importância no cenário estadual, foram intensificadas as pressões por habitação (Santos, 2010). Esse crescimento ocorreu de forma desigual como em todo o país, marcado pela carência de infraestrutura nas áreas mais populares, que deram origem a bairros periféricos. Nesse cenário, houve também a expansão dos condomínios fechados, impulsionados pelo mercado e sustentados pelo discurso da segurança, que promovem o isolamento físico e reforçaram a segregação.

Em especial, o bairro Boa Vista, que teve os seus primeiros loteamentos ao final da década de 1970, com seu primeiro loteamento licenciado no nome de Acelino Pires Andrade em 1977 com seus 154 lotes, sendo seguido do deferimento de outros dois: o Loteamento Boa Vista e o Loteamento Jardim Guanabara, dando um passo para a maior expansão física da cidade até então (Santos, 2010). O crescimento rápido da malha urbana conquistense foi se intensificando ao passar das décadas, mas sempre com controle das terras centrais e das possíveis novas centralidades da cidade, mantendo extensos vazios urbanos sem destinação específica até então (Cabral; Almeida, 2015) como mostra a Figura 01, houve um processo de modificação da malha urbana do local via satélite, uma vez que por volta do ano de 2003 o bairro ainda se encontrava pouco urbanizado e repleto de vazios urbanos que demonstrava ali o início da ocupação com loteamentos planejados, ruas abertas e pouco pavimentadas.

Figura 01 – Vista via satélite do bairro Boa Vista nos anos 2003-2025



Fonte: Adaptado pelo autor

Ao analisar a imagem mais recente da Figura 01, percebe-se que, ao longo dos últimos anos ocorreu um aumento significativo na ocupação da região sul da cidade a partir da inauguração de avenidas como a Luiz Eduardo Magalhães e a Juracy Magalhães, bem como o Shopping Conquista Sul no ano de 2006, havendo assim motivação de mudança na ação dos proprietários de terras no bairro Boa Vista. Dessa maneira, a presença de moradores na região atraiu serviços de infraestrutura urbana como iluminação pública e saneamento, o que representou ao empresário valorização. Dessa forma, ao perceberem a introdução no contexto de valorização, os moradores passaram a empreender alterações nos imóveis e subdivisão de

lotes. Assim, o padrão construtivo foi uma consequência da valorização e especulação imobiliária (Cabral; Almeida, 2015).

3.3 A idealização da vida entre muros no bairro Boa Vista

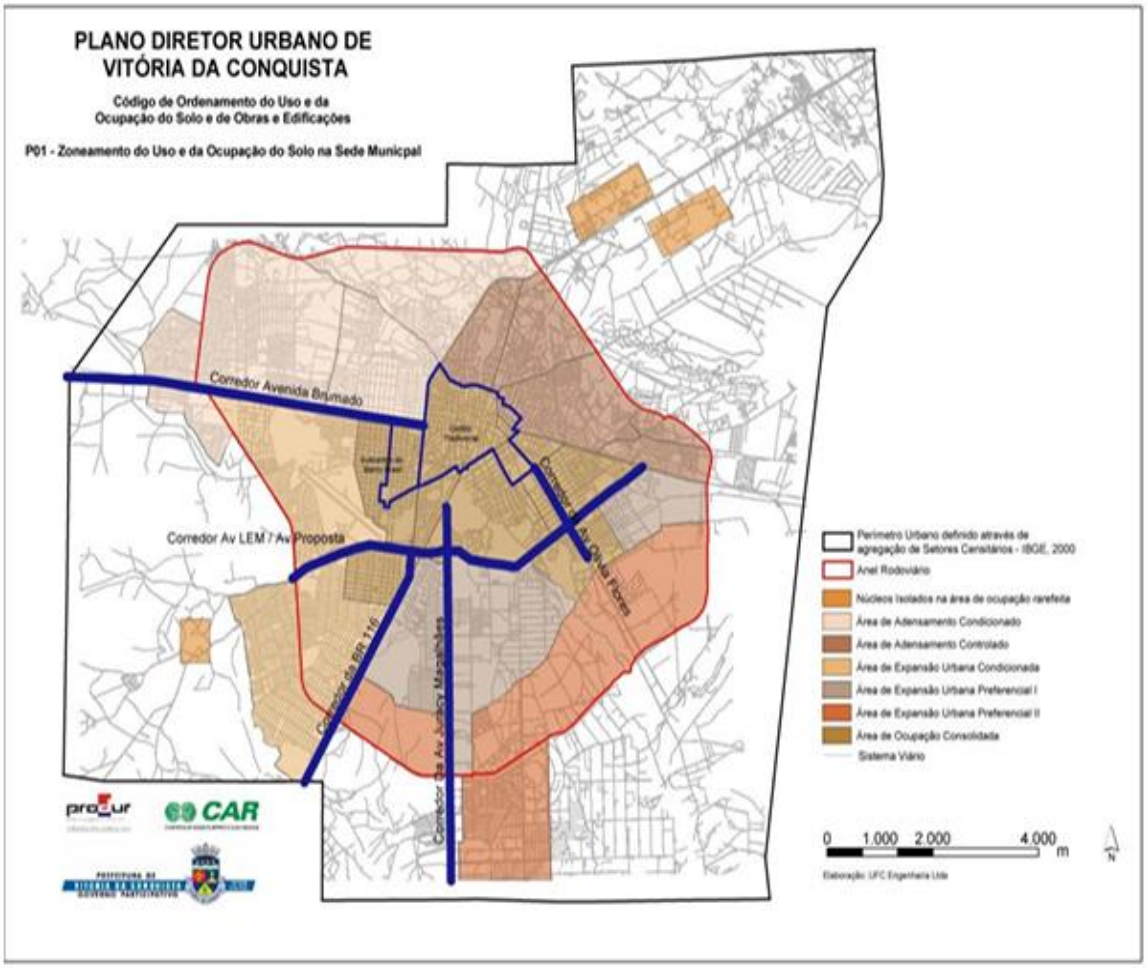
O modo como a cidade de Vitória da Conquista, em específico o bairro Boa Vista, se estruturou, demonstra como a reprodução, no sentido morfológico da palavra (produzir novamente), se alastrou e enfatizou uma necessidade privada (Silva, T; Santana, 2023), ou seja, em uma racionalidade produtiva que se associa a dinâmicas do mercado fundiário e imobiliário. Ao compreender a influência de interesses privados, é importante ressaltar o contexto do planejamento urbano do município de mais de 30 anos. O primeiro plano diretor (PDU) da cidade, datado do ano de 1976 pela Lei nº 118/1976, não evitou o crescimento desregulado do zoneamento urbano para com interesses privados, principalmente pelo descumprimento do que foi planejado tanto pelo poder público, quanto pelos próprios empreendedores (Carvalho, 2019, p. 47). Portanto, a descontinuidade das decisões nas políticas públicas no decorrer dos anos das diferentes gestões municipais, bem como a insuficiência ou ineficácia de monitoramento e fiscalização desse planejamento. Carvalho (2019) ainda explica que dois planos diretores foram aprovados pela Câmara de Vereadores, mas não modificaram a dinâmica urbana.

Apesar disso, um padrão previsto posteriormente no código de obras da Lei Municipal nº 1.481/200, foi influenciado e de fato aconteceu: a concentração do bairro Boa Vista por condomínios residenciais fechados. Direcionados pela dinâmica do mercado imobiliário com terreno propício para a implantação desses condomínios voltados à classe média e alta, tendenciou o crescimento de maneira proposital de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbanos (PDDU). A organização do espaço urbano conquistense, conforme o Plano Diretor de 2007, foi estruturada em macrozonas de ocupação (Art. 22º), onde havia a separação de classificação da cidade em espaços uniformes, minimizando a complexidade de suas relações. Apesar disso, mostrou o avanço das macrozonas (correspondendo à divisão de bairros) como unidades de análise em relação às ações de planejamento e intervenções do Poder Público.

Assim, a região teve um vetor de crescimento considerável e se destacou nessa expansão de moradias de médio/alto padrão, sendo essa relação do crescimento, com interesses comerciais imobiliários, juntamente com o próprio planejamento do município cadenciou ainda mais e

influência até hoje o aumento da ocupação dessa área de maneira fragmentada, como é possível analisar na Figura 02.

Figura 02 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo na Sede Municipal



Fonte: Código de Obras de Vitória da Conquista, Lei Municipal nº 1.481/2007

Ao observar o mapa de zoneamento da cidade, é possível compreender que o crescimento da área foi previsto e influenciado pelo próprio código de obras. Entretanto, para além dos fatores burocráticos e legais estabelecidos pelos instrumentos de planejamento urbano, existe um ideal social de segurança associado à separação física entre o espaço privado e o espaço público. Bauman (2009, p. 39) aborda os condomínios fechados e os muros como instrumentos que prometem eliminar a incerteza e os riscos associados ao mundo exterior, refletindo também o receio do encontro com o diferente. Essa lógica de separação social pode ser relacionada à crítica de Lefebvre (2001) à fragmentação do espaço urbano, na medida em que a busca por ambientes residenciais segregados reforça divisões socioespaciais. Estabelece-se, assim, uma

contradição: ao mesmo tempo que os muros são concebidos como elementos de proteção, sua presença pode contribuir para a produção de insegurança nas ruas e para o enfraquecimento das relações entre os espaços públicos e privados.

A partir do pensamento de Jacobs (1961), a ausência dos chamados "olhos nas ruas", isto é, da presença cotidiana de pessoas e da vigilância social espontânea, compromete as condições de vitalidade e segurança dos espaços urbanos. A autora destaca a importância da diversidade de usos nas vias públicas para manter o fluxo contínuo de pessoas, favorecendo formas de controle social informal capazes de inibir práticas criminosas. Essa dinâmica também pode ser compreendida a partir da concepção de urbanidade de Sennett, para quem a cidade constitui um espaço de aprendizagem da convivência, no qual o contato com pessoas diferentes possibilita o desenvolvimento da civilidade e do reconhecimento do outro. Sob essa perspectiva, a proliferação de muros e condomínios fechados representa não apenas uma transformação na morfologia urbana, mas também uma restrição às oportunidades de encontro e interação que participam da construção da vida coletiva. Nesse contexto, evidencia-se a contradição presente nos bairros marcados por esses empreendimentos: enquanto as ruas podem se tornar menos movimentadas e menos apropriadas pela população, a sociabilidade e a sensação de proteção passam a ser concentradas nos espaços privatizados dos condomínios. Assim, a segurança transforma-se em um benefício condicionado ao poder de compra, enquanto o isolamento residencial pode contribuir para a fragmentação urbana e para o enfraquecimento da urbanidade nos espaços públicos.

Outra consequência da segregação urbana promovida pelos muros é a privatização dos espaços de lazer e convivência. Praças, parques, quadras e outras áreas destinadas ao encontro e à interação social encontram seus equivalentes, cada vez mais, no interior de condomínios fechados, restringindo seu acesso aos moradores desses empreendimentos. Essa dinâmica reforça a perda de oportunidades de convivência no espaço público e contraria a compreensão da cidade como lugar de encontro entre diferentes grupos sociais. Nesse sentido, a discussão de Sennett permite compreender que a urbanidade depende não apenas da existência de espaços físicos, mas também das possibilidades de compartilhamento e interação que eles oferecem. Dessa forma, o lazer e a convivência são deslocados para ambientes privados e o acesso a essas experiências passa a depender das condições econômicas dos indivíduos, aprofundando as desigualdades na apropriação da cidade e comprometendo a dimensão coletiva da vida urbana.

Nesse contexto, o bairro Boa Vista evidencia uma dinâmica de segregação socioespacial na qual a busca pela segurança interna dos condomínios fechados se sobrepõe à qualidade e à acessibilidade dos espaços públicos externos. A construção de extensos muros e a priorização dos acessos privados contribuem para a formação de ruas menos convidativas à circulação de pedestres, comprometendo as condições de caminhabilidade, a vitalidade urbana e as possibilidades de interação social. Configura-se, assim, um modelo de urbanização que privilegia o deslocamento individual por automóvel e a proteção restrita aos espaços intramuros, enquanto transfere para o entorno os efeitos do isolamento e da fragmentação urbana. O bairro passa, portanto, a expressar uma contradição: a segurança buscada no interior dos condomínios pode coexistir com a produção de espaços públicos menos acessíveis, menos movimentados e potencialmente mais inseguros, evidenciando que as estratégias individuais de proteção nem sempre correspondem à construção de uma cidade mais segura e integrada para o conjunto de seus habitantes.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida nesta pesquisa permitiu compreender que o adensamento de condomínios residenciais fechados no bairro Boa Vista está inserido em um processo mais amplo de transformação da produção do espaço urbano de Vitória da Conquista. A expansão desses empreendimentos acompanha a valorização de determinadas áreas da cidade e a consolidação de formas de moradia que associam controle de acesso, de segurança e de espaços de uso coletivo privado. Quando essa ocupação ocorre de maneira concentrada, seus efeitos ultrapassam os limites dos próprios empreendimentos e passam a interferir na organização e na dinâmica do espaço urbano que os envolve.

No bairro Boa Vista, a análise da configuração espacial em diferentes períodos evidenciou a expansão da ocupação urbana e a consolidação de uma área marcada pela presença de condomínios fechados. A implantação desses empreendimentos produz uma relação específica com as vias públicas, principalmente em razão dos muros, dos acessos controlados e de extensos limites que delimitam os espaços privados. Essas características interferem na continuidade da malha urbana e nas formas de circulação e apropriação das ruas, contribuindo para uma configuração na qual diferentes partes do bairro apresentam níveis distintos de integração.

Os resultados também permitem relacionar essa configuração às discussões sobre vitalidade urbana, caminhabilidade e segurança. A presença cotidiana de pessoas, a diversidade de atividades e a relação entre os edifícios e as ruas constituem elementos importantes para a dinâmica dos espaços públicos, conforme discutido por Jacobs (2011). Da mesma forma, Gärtner (2008) evidencia a importância das características do desenho urbano para a utilização dos espaços e para a prevenção da violência. No Boa Vista, a concentração de usos e atividades no interior dos condomínios pode reduzir as possibilidades de interação direta com as ruas, sobretudo quando os limites dos empreendimentos estabelecem pouca relação com o entorno.

Essa dinâmica também evidencia uma mudança na forma como a segurança urbana é incorporada à produção da moradia. A criação de ambientes controlados e protegidos responde a essa demanda, mas pode reforçar a separação entre os espaços privados e a cidade. Nesse sentido, a discussão de Caldeira (2000) sobre os enclaves fortificados contribui para compreender como determinadas estratégias de proteção podem produzir novas formas de separação espacial. Dessa forma, a segurança passa a ser pensada também a partir do controle dos acessos e da delimitação física dos espaços, o que possui consequências para a relação cotidiana entre os moradores e o espaço público.

Diante desse cenário, a pesquisa aponta que os impactos dos condomínios fechados precisam ser considerados também sob a perspectiva do planejamento urbano. A implantação de novos empreendimentos não deve ser analisada apenas em função de sua capacidade de atender à demanda habitacional ou de promover a valorização imobiliária, mas também em relação à estrutura urbana existente e aos espaços públicos produzidos ao seu redor. Questões como continuidade viária, circulação de pedestres, acessibilidade, diversidade de usos e relação com as ruas são fundamentais para que a expansão urbana não resulte em áreas cada vez mais fragmentadas.

Assim, o caso do bairro Boa Vista evidencia uma tensão entre a valorização dos espaços privados e a construção de uma estrutura urbana integrada. Enquanto os condomínios oferecem internamente diferentes condições de moradia, de lazer e de segurança, sua concentração pode produzir limites físicos que dificultam a continuidade das relações urbanas no entorno. Essa contradição reforça a importância de compreender a cidade como um conjunto de relações que não se encerra nos limites dos empreendimentos privados.

Conclui-se, portanto, que discutir a expansão dos condomínios fechados em Vitória da Conquista significa discutir também os rumos da própria produção urbana da cidade. A busca

por segurança, privacidade e qualidade de vida precisa ser compatibilizada com a necessidade de manter ruas acessíveis, espaços públicos vivos e uma estrutura urbana capaz de favorecer a circulação e a convivência. Para isso, torna-se necessário fortalecer o planejamento e a gestão do território, de modo que o crescimento de novas áreas residenciais esteja acompanhado de estratégias voltadas à integração urbana e à qualificação dos espaços públicos.

A pesquisa, desse modo, contribui para evidenciar que a qualidade urbana não depende somente das condições oferecidas dentro dos espaços privados, mas também das relações estabelecidas entre esses espaços e a cidade. No bairro Boa Vista, compreender essas relações é fundamental para pensar alternativas de crescimento que conciliem desenvolvimento imobiliário, mobilidade, vitalidade urbana e segurança, preservando o caráter coletivo do espaço público e ampliando as possibilidades de acesso e apropriação da cidade.

REFERÊNCIAS

AMENDOLA, Giandomenico. **A cidade pós-moderna: magia e medo da metrópole contemporânea.** São Paulo: Senac, 2010.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade.** Tradução de Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009.

BECKER, Débora. **Condomínios residenciais fechados: padrões de localização e impactos espaciais na forma e configuração urbana.** 2023. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2023. Disponível em: http://hdl.handle.net/10183/274552. Acesso em: 29 abr. 2026.

BIZZIO, Michele Rodrigues. **Condomínios residenciais fechados: a urbanização do grupo enclausurado em São Carlos – SP.** 2015. 160 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Universidade Estadual Paulista, Araraquara, 2015.

BORBA, Rafaella Souza Novaes; BERNARDINO, Fernando Salgado; SANTOS, Philipe do Prado. **Condomínios fechados e fragmentação urbana: um estudo sobre o bairro Boa Vista, em Vitória da Conquista – BA.** 2025.

BURGEL, Guy. **A cidade hoje.** Paris: Presses Universitaires de France, 1993.

CABRAL, Ione dos Santos Rocha; ALMEIDA, José Rubens Mascarenhas de. **Dos loteamentos aos condomínios fechados: mudanças nas formas de produção e apropriação do espaço no bairro Boa Vista em Vitória da Conquista – Bahia.** In: COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO, 11., 2015, Vitória da Conquista. *Anais [...].* Vitória da Conquista: UESB, 2015.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Editora 34; Edusp, 2000.

CASTELLS, Manuel. **A era da informação: economia, sociedade e cultura: o fim do milênio.** Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003.

CHESNAIS, François. **Um programa de ruptura com o neoliberalismo.** In: HELLER, Agnes et al. *A crise dos paradigmas em ciências sociais e os desafios para o século XXI*. Rio de Janeiro: Contraponto, 1999.

CLAVAL, Paul**. A lógica das cidades.** Paris: Litec, 1981.

COSTA SILVA, T.; COSTA SANTANA, M. R. **A questão social da moradia e as recentes ocupações em Vitória da Conquista-BA.** *Geoconexões Online*, v. 3, n. 1, p. 2–17, 2023.

FRÚGOLI JR., Heitor. **São Paulo: espaços públicos e interação social.** São Paulo: Marco Zero, 1995.

GÄRTNER, Marília. Desenho do espaço público como ferramenta para a prevenção da violência. Revista Brasileira de Segurança Pública, v. 2, n. 1, p. 56-68, 2008. A referência aparece também na bibliografia do artigo sobre o Boa Vista.

GOOGLE. **Google Maps.** [S. l.]: Google, [2026]. Disponível em: https://www.google.com/maps/. Acesso em: [data do levantamento].

HARVEY, David. **Social justice and the city.** London: Edward Arnold, 1973.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Vitória da Conquista: panorama.** Rio de Janeiro: IBGE, [2026]. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/vitoria-da-conquista.html. Acesso em: 1 set. 2026.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** 3. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana.** Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999..

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

LEVY, Daniel R. **Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos.** *Ponto-e-Vírgula*, n. 7, p. 1–14, 2010. DOI: https://doi.org/10.23925/1982-4807.2010i7p1-14.

LOPES, Diva Maria Ferlin; HENRIQUE, Wendel (org.). **Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso.** Salvador: SEI, 2010.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** 2015. Tese (Livre-Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Acesso em: 1 set. 2026.

SANTOS, J. **A natureza contraditória da urbanização no contexto de uma maior complexidade na produção das cidades baianas.** In: LOPES, Diva Maria Ferlin; HENRIQUE, Wendel (org.). *Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso*. Salvador: SEI, 2010.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** 5. ed. 1. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SENNETT, Richard. **The conscience of the eye: the design and social life of cities**. Nova Iorque: Alfred A. Knopf, 1990.

SILVA, Bruno das Mercês; MARTINES, Marcos Roberto; BURGOS, Rosalina. **Planejamento urbano e segregação socioespacial: estudo sobre os efeitos da expansão de condomínios fechados na produção do espaço urbano.** *Revista do Departamento de Geografia*, São Paulo, v. 42, p. e191575, 2022. DOI: https://doi.org/10.11606/eISSN.2236-2878.rdg.2022.191575. Disponível em: https://revistas.usp.br/rdg/article/view/191575. Acesso em: 29 abr. 2026.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **A cidade, o urbano, o lugar.** *GEOUSP: Espaço e Tempo*, São Paulo, v. 3, n. 2, p. 11–15, 1999. Disponível em: https://revistas.usp.br/geousp/article/view/123359. Acesso em: 29 abr. 2026.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Lei Ordinária nº 118, de 22 de dezembro de 1976.** Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Vitória da Conquista. Vitória da Conquista: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, 1976.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Lei nº 1.481, de 28 de dezembro de 2007.** Institui o Código de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações do Município de Vitória da Conquista. Vitória da Conquista: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, 2007.