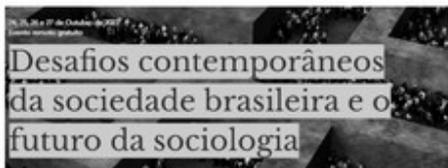


GT 02 – Sociedade e Vida Econômica

Mercantilização do mergulho: ocupação do litoral da Barra dos Coqueiros/SE pelos condomínios horizontais fechados

João Paulo Batista de Almeida



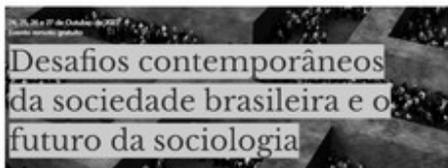
Mercantilização do mergulho: ocupação do litoral da Barra dos Coqueiros/SE pelos condomínios horizontais fechados

João Paulo Batista de Almeida¹

RESUMO

O presente estudo tem como objetivo geral analisar como os discursos dos agentes dos condomínios horizontais fechados “pé-na-areia” legitimam o fechamento físico e simbólico do acesso à praia, colocando em xeque o direito constitucional do livre acesso. O principal motivo em se trabalhar com este tema, advém da franca expansão imobiliária que a Barra dos Coqueiros/SE presencia, principalmente com a construção de empreendimentos horizontais e que estão sendo implantados no litoral do município, que paulatinamente bloqueiam o acesso à praia, ao passo que privilegiam uma minoria (compradores/moradores dos condomínios) com o acesso privado. Esse fenômeno de condominização é amplamente estudado pela geografia e demais cientistas sociais, com grande enfoque na morfologia, na função, na viabilidade e nas características distintivas das cidades com condomínios fechados. As discussões também são centradas sobre a privatização do espaço urbano e interconexões entre a violência, medo e segregação social, sendo esta última a de maior destaque na literatura. Todavia, poucos estudos se propõem a investigar o *modus operandi* do processo de privatização do acesso à praia pelos condomínios horizontais fechados pé-na-areia, a partir da análise dos discursos dos materiais publicitários dos atores envolvidos e das instituições que regulamentam estes condomínios. Os dados serão extraídos do material promocional dos CHF pé-na-areia, utilizados pelos agentes imobiliários – corretores, construtoras e imobiliárias; dos vídeos das audiências públicas, realizadas pela Prefeitura Municipal da Barra dos Coqueiros; e dos Relatórios de Impacto de Vizinhança – RIV, apresentados nestas audiências. Na perspectiva do papel do conhecimento produzido na academia na transformação da

¹ Mestrando em Desenvolvimento e Meio Ambiente pela Universidade Federal de Sergipe (PRODEMA – UFS). E-mail: eng.joaopauloalmeida@gmail.com.



realidade, alinhado com o crescimento da ocupação do litoral do nordeste por condomínios horizontais, em destaque para o litoral norte da Bahia e de Alagoas, a crescente busca pelo turismo de sol e praia, o interesse da população em atividades ao ar livre no pós-pandemia, principalmente aquelas que reconectam as pessoas à natureza, e por fim, o aumento do nível do mar, este trabalho busca trazer dados para compreendermos dois fenômenos contemporâneos: (1) o processo de fechamento do acesso às praias e (2) o conseqüente *modus operandi* que legitima e naturaliza a sobreposição dos valores do mundo do comércio (mercado) com os valores, até então gratuitos e não precificáveis, da natureza (praia).

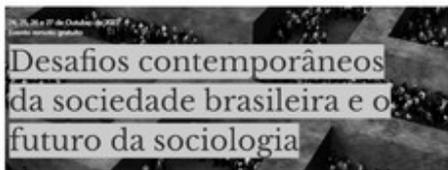
Palavras-chave: Condomínios Horizontais Fechados. Privatização do acesso à praia. Discursos dos agentes. Modus operandi.

INTRODUÇÃO

A expansão urbana é uma consequência previsível diante da dinâmica não linear da cidade, que repercute em diferentes atuações dos atores imobiliários e dos grupos de excluídos (PINHEIRO, 2007). Nos últimos 50 anos, as cidades brasileiras, especialmente as de médio e grande porte, vêm passando por um crescimento acelerado e, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Brasil já ultrapassou a marca de 80% da população residente em zonas urbanas (IBGE, 2012).

A urbanização e crescimento populacional tende a gerar uma demanda por habitações, que por muitas vezes trazem impactos ao ambiente, podendo inclusive alterá-los de maneira significativa, com situações que afetam a dinâmica social, econômica e ambiental, com a finalidade de atender a construção civil, na realização de empreendimentos.

Assim, percebe-se que o processo de urbanização veio acompanhado de uma série de impactos ambientais como a remoção de cobertura vegetal, o desmatamento, o

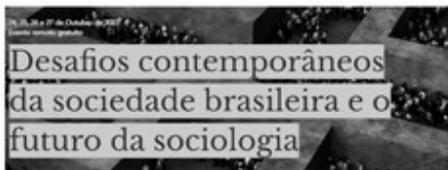


descobrimto do solo e remoção de sua camada fértil, o assoreamento dos recursos hídricos e entre outros danos. Desta forma, os impactos ambientais são cada vez mais frequentes em função da apropriação, controle e uso do espaço. Não obstante, quando um local passa por um processo de urbanização acelerado, também carrega consigo a responsabilidade pela propagação e intensificação das desigualdades sociais, oriundas de um crescimento não organizado e da concentração da renda por uma pequena parcela da população.

Para isso, a análise das dinâmicas e padrões de uso e ocupação do solo são essenciais para tratar questões atuais, no que tange diversas áreas, dentre elas o desenvolvimento sustentável e a preservação ambiental, uma vez que o solo é um recurso finito (ABRANTES et al, 2018). De acordo com Correa (1989), a configuração do espaço urbano vai sendo modificada, fragmentando-se e misturando-se cada vez mais aos vazios e áreas verdes. Trata-se do reflexo tanto de ações realizadas no presente, como no passado, tornando-se capazes de permanecerem nas atuais fisionomias espaciais.

Os vazios urbanos aparecem em meio a loteamentos que impulsionam a expansão da cidade, conceituada como um “[...] processo de produção social do espaço urbano que resulta no alargamento do seu tecido urbano” (PERA e BUENO, 2017, p. 4). Para tanto, faz-se necessário ponderar sobre a função social dos vazios urbanos perante o modelo disperso da cidade, haja vista que o mercado imobiliário utiliza da publicidade para construir o desejo da casa própria como um bem de consumo. Contudo, essa idealização esbarra no privilégio daqueles que detêm o poder de compra e de escolha da moradia (GONÇALVES e CRUZ, 2018).

Os agentes responsáveis, a partir de suas relações e interrelações, proporcionam a exploração dos locais, dotando de infraestrutura e explorando os locais valorizados, ocasionando sua ocupação. Essas áreas distantes do núcleo central dos municípios, acabam por padecer de auxílio para o desenvolvimento de sua infraestrutura. Essa estruturação urbana acontece, muitas vezes, a partir da ocupação de empresas privadas, enquanto que por outras a ação de estruturação vem do Estado, promovendo o espaço para a chegada da elite. Outrora, há um hibridismo entre a população local e os agentes



externos (como o estado e as empresas).

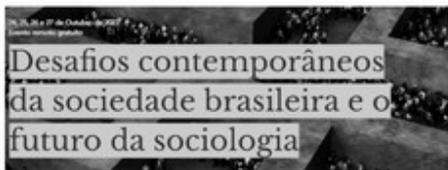
Em parceria com a indústria da construção civil, o Estado cria novos locais que são disputados por grupos de maior poder econômico. Villaça (2001) comenta que o investimento nessas regiões, ocorre com a tentativa de construtoras de produzir e transformar as localizações em mercadorias. Nessa conjuntura, as formas de morar na cidade contemporânea e, constantemente, em desenvolvimento, são diversas e vão sendo construídas de forma a atender a lógica do mercado imobiliário e dos investidores/interessados.

Nesse contexto, destacam-se os condomínios, como uma das novas formas de morar permanente ou ocasionalmente. Os condomínios horizontais e os loteamentos fechados residenciais, tem sido uma busca constante da população brasileira, que procura distanciar-se do caos urbanos, que parte desta população acredita terem sido originados nas áreas centrais. Os motivos para essa demanda, são devido a benefícios, como a privacidade, segurança e conforto, aliados à ampliação de entretenimento (LIRA, 2012). Esses empreendimentos, na maioria dos casos, são projetados com grandes áreas verdes e arborização, associados a áreas mais afastadas dos centros.

Nas últimas décadas, os condomínios fechados tem se expandido por todo o mundo, principalmente nos países latino-americanos. No Brasil, este tipo de empreendimento surgiu na década de 1970, enquanto que na capital sergipana a partir da década de 1990 (FRANÇA, 2005) e na Barra dos Coqueiros – espaço foco deste estudo – apenas posterior o advento da ponte Construtor João Alves, em 2006.

O fenômeno da condominização, é amplamente estudado pela geografia e demais ciências sociais, com grande enfoque na morfologia, na função, na viabilidade e nas características distintivas das cidades com condomínios fechados. As discussões também são centradas sobre a privatização do espaço urbano e interconexões entre a violência, medo e segregação social, sendo esta última a de maior destaque na literatura.

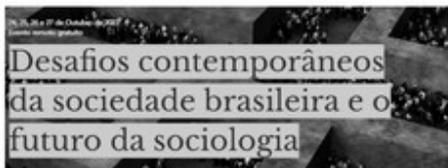
Sobre a temática de maior destaque nos estudos sobre os condomínios fechados, tem-se a antropóloga Tereza Pires do Rio Caldeira como referência. Em seu livro “Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo”, publicado no ano 2000,



a autora escreve acerca da segregação espacial utilizando o caso dos condomínios fechados na cidade de São Paulo. A obra é utilizada como referência nacional e internacional pela grande maioria daqueles que se dedicam a compreensão deste fenômeno.

Se por um lado, temos o fenômeno crescente da ocupação de territórios por CHF, por outro, temos um crescente interesse pela região “à beira-mar”. O veraneio, o turismo de sol e praia e o imobiliário-turístico são práticas socioculturais contemporâneas que se territorializam no litoral, se apresentando como práticas e vetores econômicos de ocupação do espaço (SANTOS, 2019). Como exemplo, no Nordeste brasileiro, em específico no Litoral Norte da Bahia, a conclusão da Estrada do Coco (BA-099) e a implantação da Linha Verde, continuidade da BA-099, impulsionou a ocupação deste espaço “beira-mar” por equipamentos de turismo e complexos residenciais turísticos (SILVA et al, 2009). Ademais, a vasta maioria dos empreendimentos, como resorts, hotéis, pousadas, condoresorts e condohotéis, concentram-se no município de Mata de São João, especificamente nas localidades costeiras de Vila de Sauípe, Imbassaí e Praia do Forte (SILVA et al, 2009). Destaca-se ainda que cerca de 90% dos investimentos no Litoral Norte da Bahia advém do capital internacional (Portugal e Espanha) ou em associação com o nacional (ARAÚJO e VARGAS, 2013). O litoral Alagoano também ganha destaque, onde cidades como Paripueira até Maragogi, passando por São Miguel dos Milagres, também recebem investimentos turísticos que apontam o Norte com grande crescimento econômico pelos próximos anos, a partir da construção de novos empreendimentos.

Logo, o aumento na ocupação do litoral do nordeste por condomínios horizontais e a também crescente busca pelo turismo de sol e praia, além do interesse da população em atividades ao ar livre no pós-pandemia (SEMEIA, 2022), principalmente aquelas que reconectam as pessoas à natureza, e por fim, o aumento do nível do mar em algumas localidades (WALKER et al, 2022), asseguram que as tentativas de fechamento do acesso à praia é um fenômeno mundial com diversas facetas: bares, resorts, condomínios e demais tipologias. Estamos diante de um problema de ocupação ambiental, uma vez que



os recursos naturais são finitos – e, portanto, neste caso, o acesso à praia -, devendo assim ser preservados.

Lefebvre nos ensina a pensar o espaço como lugar onde as relações capitalistas se reproduzem e se localizam com todas as suas manifestações de conflitos, lutas e contradições. Hoje, a praia e a orla marítima, compreendida enquanto recursos ambientais livres para a sociedade, torna-se objeto de apropriação com íntima relação de poder e articulação com o Estado e a classe dominante capitalista, permitindo, dessa forma, a criação de condições para apropriação privada do espaço e recursos oferecidos por esse espaço (LEFEBVRE, 2011).

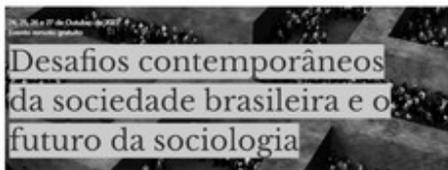
No Brasil, a Lei 7.661/88 declara as praias como bens públicos e assegura o livre acesso a elas:

As praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica (Art. 10).

Por um longo período, a praia foi referência de lazer da classe popular, para aproveitar o dia. A presença desse segmento social, particularmente nos domingos durante o verão, proporcionou visibilidade ao espaço como um local de grande agitação. Entretanto, sua recente atratividade turística, associada à instalação de alguns empreendimentos, a exemplos dos condomínios horizontais fechados, que privatizam esse espaço, acaba por impossibilitar, em determinadas áreas, a convivência social (MENDONÇA, 2010).

Todavia, o processo de ocupação contribui com a valorização diferenciada dos espaços costeiros, promovendo usos intensivos e indiscriminados, causando efeitos diretos nas dinâmicas dos ambientes físico-naturais. De um lado, temos as pessoas buscando mais a praia, enquanto do outro temos a elevação do nível do mar e a ocupação comercial/privada da praia.

Na Barra dos Coqueiros, o rápido aumento de CHF pé-na-areia é um fenômeno pelo qual podemos explorar como a apropriação do acesso à praia, ou seja, do acesso à natureza que deve ser público e gratuito, acaba sendo abarcado pelo mercado imobiliário,

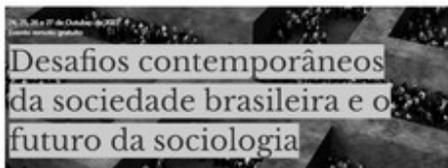


para fins privados, sendo legitimado e realizado de modo a sobrepor as esferas do mercado (do privado e pago) com a natureza (o público e o gratuito).

Segundo as pesquisadoras Sarah Lúcia França e Vera Lúcia França (2019), os empreendedores direcionaram seus investimentos para Barra dos Coqueiros a partir de 2009, quando houve uma queda no número de licenciamento em Aracaju, decorrente de uma Ação Civil Pública (ACP) conduzida pela Justiça Federal, que determinava o bloqueio temporário de expedição de alvarás de licenciamento, construção e inauguração (HABITE- SE) de empreendimentos na ZEU – Zona de Expansão Urbana. Com isso, em 2010, diversos empreendimentos que já podem ser identificados atualmente sequer haviam sido construídos, a exemplo do Thai Residence, Maikai Residencial Resort e Damha I Sergipe, todos CHF pé na areia, além dos diversos condomínios existentes no município. Dessa forma, tem-se que a ocupação do litoral do município da Barra dos Coqueiros, por meio dos CHF, acontece a partir da década de 2010.

Atualmente, há diversos empreendimentos em fase de construção, tendo seus lançamentos realizados em 2021, a exemplo do Liverpool Eco Residence, Susent Beach Residence, Mares Malui Residence e Padang Beach Residence, com exceção do Ocean Barra Residence, que foi lançado em 2020; assim como o recém entregue Sol e Praia Residence, tendo sua 1ª Etapa finalizada em 2022. Ressalta-se que todos os condomínios suscitados, tratam-se de condomínios horizontais fechados e com acesso direto à praia.

Desta feita, a pesquisa “Mercantilização do mergulho”, em desenvolvimento como dissertação de mestrado no PRODEMA, traz como foco os discursos dos agentes dos condomínios horizontais fechados “pé-na-areia” que legitimam o fechamento físico e simbólico do acesso à praia. Ainda, o principal motivo em se trabalhar com a privatização do acesso praia, a partir da implementação dos CHFs, advém da franca expansão imobiliária que a Barra dos Coqueiros/SE presencia, principalmente com a construção dos empreendimentos horizontais e que estão sendo implantados no litoral do município, proporcionando paulatinamente o bloqueio do acesso à praia, ao passo que privilegiam uma minoria (compradores/moradores dos condomínios) com o acesso privado.



A privatização do espaço, a intensificação das desigualdades e a segregação/fragmentação socioespaciais, além das novas formas de distinção e intensificação do medo urbano, como no caso dos CHF “pé-na-areia”, é refletir sobre a forma em que a sobreposição da esfera do mercado, que cria espaços privados, com a esfera da natureza, espaços de acesso público, é legitimada e torna possível o fenômeno do fechamento e da privatização da natureza. Este fenômeno acontece apesar de ser frequente a busca em freá-lo, como o caso de uma celebridade brasileira e de um bilionário americano, na Califórnia, Estados Unidos, que foram obrigados a reabrir o acesso à praia, que eram bloqueados por suas propriedades, respectivamente (SARTORE et al, 2019).

Metodologicamente, para atingir os objetivos traçados na presente pesquisa, foi necessário utilizar abordagem interdisciplinar ao longo da construção da pesquisa, buscando informações nas diversas esferas acadêmicas. Do ponto de vista da sua natureza, esta é uma pesquisa aplicada, com uma abordagem qualitativa, mediante Estudo de Caso. Os procedimentos que nortearam a presente pesquisa foram: levantamento e leitura da produção bibliográfica referente ao tema proposto pela pesquisa; coleta e organização dos dados secundários: pesquisa documental; análise e interpretação dos dados.

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: NOVA FORMA DE MORADIA

A compreensão da extensão da malha urbana pode ser associada ao crescimento da população, somadas aos processos socioeconômicos e a atuação de diferentes agentes produtores do espaço. Entre a década de 1960 e os dias atuais, pode-se afirmar que a urbanização no Brasil foi estruturada e vem acontecendo por meio desses processos socioeconômicos, espaciais e ambientais que ocorreram de forma contínua e descontínua em diferentes contextos, porém sempre conectados à conjuntura social das classes alta, média, baixa e excluídas. Logo, a expansão do perímetro urbano revela lacunas sobre o modo de fazer a cidade, uma vez que ela é dinâmica e está em constante mudança, não

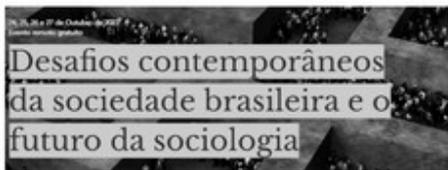


ocorrendo de maneira linear (REIS e VIANA, 2020; PINHEIRO, 2007).

É no interior das áreas urbanas que os efeitos das transformações produzidas nas esferas socioeconômicas e físico-espaciais se reproduzem, provocando um modelo de desenvolvimento urbano pautado na redefinição dos espaços públicos e no acréscimo da urbanização privada e fechada. A expansão urbana realizada pelos agentes produtores do espaço urbano implica em condições diferenciadas de acesso ao solo, o que propicia distintos modos de uso e ocupação desse solo, levando a diversidades sociais, refletidas tanto no modo de ocupação, quanto no acesso a apropriação e uso da terra (KOCH, 2008). A socióloga Isabelle Bruno ao falar sobre a ocupação do espaço argumenta que também se trata de uma questão de poder, onde o ocupar um grande espaço também significa o lugar que se pretende ocupar. Essa forma de ocupação resulta na capacidade de controlar o ambiente tanto do ponto de vista da sua composição social quanto da dos edifícios e das paisagens.

Dessa forma, enquanto produto, a moradia apresenta modificações em seus princípios de produção, com destaque para a expansão dessa “nova” forma socioespacial, contemporaneamente, conhecida como “condomínios fechados” (CFs) ou ainda “*gated communities*”, que é a sua designação “internacional” mais comum, dentre as novas formas de morar permanente ou ocasionalmente (RAPOSO, 2012; KOCH, 2008).

Enquanto tendência, o fenômeno da condominização se faz presente em grande parte dos países ao redor do globo. Os condomínios são formas socioespaciais que variam de um lugar para o outro quanto a morfologia, o tamanho, os serviços oferecidos e as razões do fechamento. Dessa forma, a comunidade científica internacional adota terminologias diferentes quando se refere a essa forma de residir, tais como: *gated community/edge city/máster planned community*, nos Estados Unidos; *fraccionamientos cerrados*, no México; *comunidades enrejadas*, no Chile; *barrio privado*, na Argentina (SOUZA, 2016). No Brasil, a denominação mais utilizada segue a designação internacional mais comum: *gated communities*. Todavia, inúmeras outras expressões são utilizadas, a exemplo de “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000),

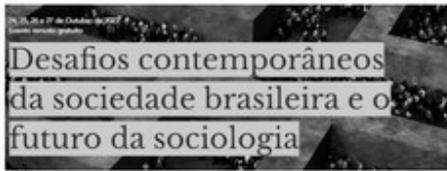


“condomínios exclusivos” (O’NEILL, 1986; CORRÊA, 1989), “feudos metropolitanos” (GUIMARÃES, 2011), “espaços- bloco” (LEITÃO, 2005), “paraísos artificiais” (RAPOSO, 2002), “solução urbanística enclausurada” (PEREIRA, 2010); “confinamento territorial intramuros” (YÁZIGI, 1999), e entre outras.

O objeto desta pesquisa, os condomínios horizontais fechados “à beira mar”, pressupõem uma discussão sobre o que é um condomínio horizontal. Porém, definir o CHF não é tarefa fácil nem no plano jurídico, tampouco no plano acadêmico. Para isso, ressalta-se a importância no discernimento entre os conceitos de “loteamentos” e “condomínios horizontais fechados”, pois embora os termos sejam comumente utilizados referindo-se a mesma coisa, ambos possuem conceituações distintas. No Brasil, existem discordâncias sobre o enquadramento legal desses empreendimentos.

De acordo com Capítulo 1º do artigo 2º da Lei N° 6.766/79, fica regulamentado o parcelamento do uso do solo urbano, onde o loteamento é “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979). Destarte, não há amparo legal, uma vez que o termo “fechado” não é visto na legislação atual. Todavia, atualmente, o fechamento dos loteamentos dá-se mediante a concessão de uso, contratados pelas administrações municipais, prevista no Artigo 7º do Decreto-Lei 271/1967.

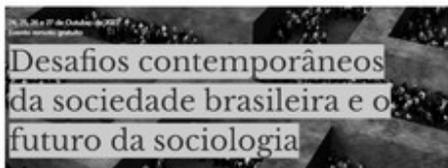
Aos condomínios horizontais e verticais aplica-se a Lei 4.591/1964, estabelecendo que quando em um terreno sem construções se quer construir, deverá discriminar-se a parte do terreno ocupada pela edificação e sua área de utilização exclusiva, assim como a fração ideal de todo o terreno e das áreas comuns que corresponderá a cada unidade ou edificação. No plano acadêmico, os loteamentos fechados caracterizam-se como propriedade coletiva semelhante à que caracteriza os condomínios da propriedade horizontal, mas geralmente estende-se a um maior número de bens e serviços (OLIVEIRA et al, 2021). Inclusive, os CHFs tornaram-se um objeto de estudo para os cientistas, diante do seu crescimento em várias cidades ao redor do mundo (ROITMAN, 2009). A literatura tende a reforçar as características dos



elementos de infraestrutura comunitárias que um condomínio oferece, com destaque para as consequências de sua implantação. Ainda, nos estudos acadêmicos, os condomínios instituem o processo de segregação, uma vez que desde sua gênese, eles impõem um processo de separação urbana, mediante o atendimento as necessidades de um grupo específico. Paredes e portões podem ter diferentes funções em diferentes configurações (GRANT e MITTELSTEADT, 2004). A construção de condomínios fechados atende a um segmento da população que está sistematicamente abandonando o espaço público, redirecionando o lazer, a sociabilidade e mesmo o consumo para o interior destes espaços monitorados (CALDEIRA, 2000).

No que se diz respeito a definição dos condomínios fechados, o arcabouço literário mostra-se complementar ao longo dos anos, passando por atualizações em seus ideais. A princípio, de acordo com Blakely e Snyder (1997), os condomínios fechados trata-se de áreas residenciais com acesso restrito, em que os espaços públicos eram privatizados. São empreendimentos de segurança com perímetros designados, geralmente por muros ou cercas, além de entradas controladas, a fim de impedir a penetração de não moradores. Eles ainda incluem novos empreendimentos e áreas mais antigas com portões e cercas nessa definição, além de indicar que tais fenômenos são encontrados desde o interior das cidades até as periferias e dos bairros mais ricos aos mais pobres.

Em seguida, intitulados por Teresa Caldeira, no livro Cidade de Muros (2000), como enclaves fortificados, os condomínios horizontais fechados são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. Ainda de acordo com a autora, de maneira mais detalhada, o condomínio fechado é um empreendimento de unidades habitacionais, caracterizados por apresentarem um envoltório físico - murados e com entradas controladas por segurança -, ocupando habitualmente uma grande área com paisagismo e incluindo todo o tipo de equipamentos de uso coletivo, como piscinas, jardins, praças etc. Não obstante, os enclaves tendem a ser ambientes socialmente homogêneos, onde as pessoas que optam por habitar neles valorizam o convívio entre grupos de mesma classe social e longe das interações indesejadas. Já Landman (2006), simplifica, ao dizer que os condomínios fechados se



referem a uma área residencial, com perímetro cercado por muros ou vedações e com acesso controlado a não-residentes.

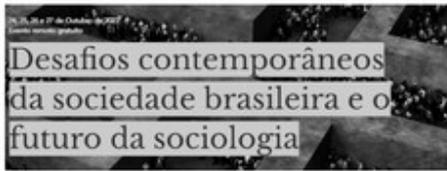
Para Raposo (2012), os condomínios fechados representam a uma forma de ocupação residencial que abrange um conjunto de diversas tipologias de habitação e que possuem, simultaneamente, as três características seguintes: 1) equipamentos privados de utilização comunitária (ruas, piscinas, campos de tênis, jardins, parques); 2) restrição do perímetro e controle do acesso; 3) propriedade privada coletiva de espaços exteriores associados à função residencial que coincidem com ou constituem o suporte físico dos equipamentos já referidos.

Ainda, em consonância com Souza (2016), os condomínios se apresentam como formas de assentamentos num regime de copropriedade no qual se é proprietário de uma fração autônoma e se partilha partes comuns.

Em suma, um condomínio fechado é uma forma de comunidade residencial ou conjunto habitacional contendo entradas estritamente controladas, dispondo de equipamentos de uso comunitário. Os condomínios fechados representam áreas residenciais nas quais normalmente os espaços públicos são transformados em espaços privados por meio de muros perimetrais, cercas, guardas e outros mecanismos de restrição de acesso (VESSELINOV et al., 2007).

Não restam dúvidas que esses “enclaves fortificados” (Caldeira, 2000) representam uma nova forma de moradia, principalmente para as classes de maior poder econômico, conferindo uma melhor qualidade de vida e exclusivismo de classe, no qual leva o morador a ter status social, gerando um processo que conflui em distâncias sociais, ratificando as diferenças e desigualdades sociais entre as classes. (MANHÃES e ARRUDA, 2017). Ainda, segundo Caldeira (2000), essa forma de habitação está estruturada nos seguintes elementos básicos: segurança; isolamento; homogeneidade social; equipamentos e serviços.

Os motivos e razões para a construção de condomínios fechados não são sempre os mesmos apesar de Teresa Caldeira (2000), afirmar que o medo do crime violento é a principal justificativa para a construção dos enclaves fortificados, que orienta a produção



social dos espaços nas grandes cidades desde a segunda metade do século XX no Brasil. Outrossim, a vocação, a finalidade e a localização dessas formas socioespaciais variam de acordo com as especificidades do lugar que as acolhe.

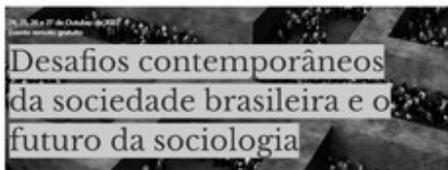
A VENDA EM SUA ESSÊNCIA: O PAPEL DO MARKETING PUBLICITÁRIO

Entende-se como marketing a ciência que estuda o mercado de fora, trazendo-o para a realidade de dentro da empresa, possuindo assim extrema importância uma vez que possibilita o entendimento do mercado imobiliário bem como traçar o perfil dos consumidores. Tais estudos, dentre outras funções, servem para diminuir os riscos, confirmar a experiência e intuição dos profissionais, aproximar oferta e demanda, conseguir uma venda melhor em tempo e dinheiro, diminuir os custos financeiros e comerciais, e melhorar a competitividade empresarial.

O marketing constitui um componente fundamental do negócio imobiliário, uma vez que nesse setor ele está presente durante todo o ciclo. A partir do marketing, o sociometabolismo do capital se revela com toda imponência, em um processo em que as mercadorias são meticulosamente concebidas e divulgadas para despertar e, por vezes, realizar desejos; ao mesmo tempo, incitar sua transformação em novas necessidades. Como tantas outras mercadorias, os imóveis inserem-se nesse jogo de sedução, sob os mais diversos artifícios e apelos (GOMES, 2017).

Em um momento inicial, por volta da década de 1960, a maioria das empresas se posicionavam no mercado de forma expansiva, desenvolvendo estratégias de marketing para satisfazer as necessidades dos seus clientes, utilizando meios tradicionais de comunicação e divulgação, tais como: TV, rádio, jornais, revistas, entre outros. Entretanto, a sociedade, e conseqüentemente o mercado, vem encarando diversas mudanças, impulsionando a busca do marketing em acompanhar essas alterações, levando em conta os novos cenários, novos perfis de consumo dos seus clientes, as novas plataformas e ferramentas de ação.

As estratégias de marketing sofreram impacto significativo com a chegada da



internet e mais especificamente o surgimento das redes sociais. De forma resumida, as ferramentas de marketing digital ajudaram a filtrar informações mais relevantes, entender o desenvolvimento das estratégias utilizadas, gerar relatórios e fazer o acompanhamento das informações e feedbacks oferecidos pelas respectivas plataformas que serão utilizadas durante este processo.

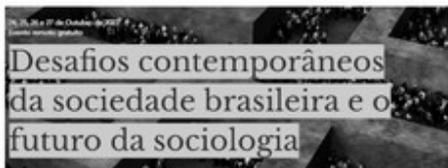
Existe um certo padrão nos slogans das empresas publicitárias voltadas ao ramo imobiliário, onde maior parte deles apelam para o lado sentimental, utilizando-se de frases de efeitos e fotos de famílias aparentemente felizes. Muitos também expõem seu produto como algo raro, exclusivo, tornando-o especial, mas sempre mostrando que é o que o cliente merece. Outra recorrência bastante comum no marketing é a da troca do "velho" pelo "novo", que se insere plenamente no campo da inovação estética.

Nesse intermédio, o papel publicitário ganha destaque, fazendo o uso de técnicas de marketing e venda, utilizando frases de efeito e transformando a moradia em um ótimo produto a ser adquirido. De acordo com Barreto (2019), ao incorporar a imagem da felicidade, trabalhando os conceitos no entorno do imóvel negociado, a própria comunidade impulsiona a propaganda, estabelecendo uma comunicação ampliada com diversos setores da sociedade. Não obstante, o uso de slogans, tais como “venha morar no paraíso”, refletem os desejos de segurança, comodidade, conforto e homogeneidade social da sociedade contemporânea, capturando a essência das público alvo da propagando (SPÓSITO, 2013; VARGAS, 2014;).

Desse modo, as campanhas publicitárias foram força motriz para o desenvolvimento do mercado imobiliário e desempenharam um importante papel para a compreensão dos CHF como moradia adequada às classes média e alta, condicionando uma determinada forma de vida e ocupação na cidade (LINS e MELO, 2021).

APREENDENDO OS DADOS DA ANÁLISE

A pesquisa seguiu uma análise textual qualitativa (MORAES, 2003). Os textos desta análise – as peças publicitárias dos condomínios horizontais fechados pé na areia e



os instrumentos permissivos para a implementação destes empreendimentos – foram examinamos como discursos, isto é, como produtos do processo discursivo que considera “a linguagem em relação às suas condições de produção”. Portanto, o recorte não tem caráter “informativo”, mas de relevância de uma “situação discursiva”. A análise qualitativa opera em significados construídos a partir de um conjunto de textos, no qual o analista precisa atribuir sentidos e significados ao material textual (MORAES, 2003).

Para isso, foram analisadas as peças publicitárias veiculadas. Estas propagandas têm como meio de circulação redes sociais, panfletos e sites de anúncios, além de outdoors, localizados em pontos estratégicos como avenidas principais e pontos turísticos. Destarte, foi possível observar quais as mensagens que estas propagandas emitem para seu público, categorizando-as diante do seu enunciado e o contexto que está inserida. As categorias foram definidas de acordo com sua semântica, onde a reprodução do contexto servirá como ponto nodal para a indicação de sua categoria.

Assim como as peças publicitárias, os instrumentos permissivos coletados e detalhados nas audiências públicas, conforme fase de levantamento de dados, também foram analisados e categorizados, de acordo com o contexto inserido.

A pesquisa realizada por meio de uma análise temática, foi organizada ao redor de um processo de categorização. Desta forma, a partir da observação, foi possível detectar temas comuns, os quais deram origem a doze categorias para análise, definidas com base em critérios semânticos e visuais, obtendo-se uma fragmentação do material em unidades de significado suficientes para as interpretações. As categorias definidas são:

- a) Nome do empreendimento;
- b) Logomarca e uso das cores;
- c) Imagens das paisagens naturais da região litorânea;
- d) Presença de figura humana aproveitando a localidade;
- e) Imagens das instalações e equipamentos associados a natureza;
- f) Slogans e frases de efeito;
- g) Estereótipos;
- h) Apelo principal;



- i) Apresentação e descrição dos instrumentos normativos;
- j) Impactos ambientais e medidas mitigatórias;
- k) Construtoras e participação popular com questões de cunho técnico;
- l) Situação de cerceamento da praia inexistente na discussão;

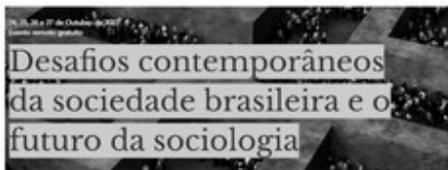
A partir das informações organizadas nas categorias apresentadas, os dados foram analisados e permitiram interpretações sobre três pontos fundamentais à questão do fechamento do litoral da Barra dos Coqueiros, conforme descrito a seguir.

Finalidades e características da comunicação

De acordo com o material analisado, percebe-se que a principal finalidade da comunicação dos empreendimentos é a necessidade de promover a venda de suas unidades, servindo como um agente moral, que positiva a experiência de acesso exclusivo à natureza. Para isto, a comunicação é concentrada nessa validação, com criação de um ambiente único, exclusivo e, conseqüentemente, privilegiado, promovendo a normalização da apropriação da natureza ocasionada pela construção. Inclusive, não é possível deduzir, diante dos materiais analisados, outra finalidade para a comunicação, como por exemplo, o fortalecimento da construtora e/ou reposicionamento de sua imagem.

Considerando o poder do discurso da propaganda em conferir significado e objetivo ao produto, os materiais publicitários utilizam de referências e contextos ambientais para associar o empreendimento a natureza, garantido o seu acesso privado. Não obstante, ainda quando surgem críticas referentes a construção de empreendimentos, estas limitam-se a questões técnicas ambientais (F5News, 2020).

Quanto às suas características, a comunicação adotada é pautada pela repetição das mesmas informações entre os condomínios analisados, adotando as mesmas técnicas de divulgação, além de um arquétipo de layout semelhantes. O material publicitário faz uso das paisagens naturais, de forma similar; as instalações e equipamentos possuem os



mesmos destaques e mesmas configurações; os slogans adotados possuem mesmo apelo; o estereótipo criado em torno do empreendimento está alicerçados nas mesmas raízes. Não há muita diferenciação entre as peças analisadas, sendo que nenhuma delas foge muito desse padrão. A comunicação parece ser “padronizada”, sem grandes inovações.

Assim, as peças publicitárias mostram-se restritas a um mesmo rol de informações, dificultando (ou ao menos não facilitando) a tomada de decisão do público. Além disso, poucas são os empreendimentos que informam (verbal ou visualmente) sobre seus diferenciais.

Por fim, tem-se que o material publicitário positiva a experiência de acesso exclusivo à natureza, conforme demonstrado na análise, sem encontrar quaisquer críticas em relação a isso.

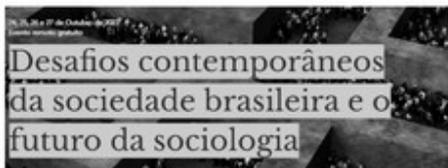
Homogeneidade dos atores: construtoras regionais e moradores socialmente semelhantes

Os responsáveis pela implementação desse empreendimento tratam-se de agentes locais, com atuação regional e com experiência no mesmo segmento (condomínios horizontais fechados), na sua vasta maioria.

Tratam-se de empresas com empreendimentos localizados na região com nordeste, principalmente nos estados de Sergipe e Alagoas, em cidades em crescente expansão imobiliária, assim como acontece na Barra dos Coqueiros.

O mercado da construção civil que promove o fechamento do litoral barracoqueirense mostra-se alinhado entre si, possuindo os mesmos mecanismos de entrada e mesmo público alvo. As intensas atividades urbanas, promovidas por estes atores, propiciam a extensão do espaço público em direção ao espaço privado e vice-versa. Pode-se compreender, portanto, que essa ampliação do espaço “público” dentro do espaço “privado” refere-se a uma forma de atrair e de promover o sistema capitalista, gerando lucros em prol da acumulação do capital (BERNARDES, 2007).

Não obstante, os condomínios horizontais abrigam uma população homogênea,



com objetivos comuns, sendo que o principal deles é a exclusividade do uso desses espaços, tornando muito mais explícita a exclusão social de outras camadas da população (FRANÇA, 2005).

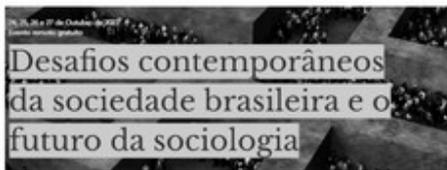
Os (não) efeitos do cumprimento de protocolo

No âmbito das audiências públicas, a questão do cerceamento da praia, restringindo seu livre acesso, não aparece como uma preocupação evidente. O foco são assuntos de cunho técnico, aplicado em buscar soluções para problemas do meio ambiente como saneamento básico, tráfego urbano, geração de resíduos e geração de empregos. Isso corrobora com o argumento de Sartore, Araújo e Rodrigues (2019), de que, quando se trata da sobreposição entre mercado e natureza, no caso do artigo, os bares pé-na-areia na praia, neste caso, a sobreposição de condomínios fechados sobre as praias, o processo ocorre na forma de *design*, onde o sentido da palavra cresceu tanto na sua compreensão quanto na extensão, expandindo-se dos detalhes de objetos cotidianos para “cidades, paisagens, nações, culturas, corpos, genes e, como argumentarei mais à frente, para a própria natureza” (LATOURE, 2014).

Desse modo, o foco tratam-se de questões técnicas ambientais que vão se resolvendo na forma de documentos, licenças e adequações técnicas. A discussão sobre o acesso e a desigualdade de acesso à praia fica em segundo plano, no caso dos bares pé-na-areia, e é inexistente no caso dos CHF pé-na-areia na Barra dos Coqueiros.

A impressão que se dá é que tudo ocorre como se os possíveis problemas para a construção dos empreendimentos sejam solucionados a partir da apresentação dos dispositivos legais ambientais, sem qualquer impedimento moral. Conquanto, o processo democrático, estabelecido pela realização da audiência pública, acontece como um mero cumprimento de protocolo, não levantando discussões relevantes sobre o impacto ambiental trazido pela construção do condomínio horizontal pé na areia e, conseqüentemente, o cerceamento do livre acesso à praia.

A condução da audiência é norteadada apenas pela apresentação dos arquivos legais,



que já possuem o deferimento dos órgãos competentes, independente da contribuição da sociedade na discussão sobre o empreendimento. Dessa forma, o acesso livre a praia, que trata-se também de uma questão legal, não aparece enquanto crítica no espaço do “*Lieu neutre*”, muito embora se faça presente de maneira positiva no marketing imobiliário.

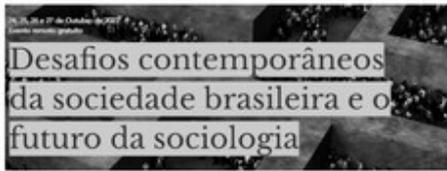
CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim, a discussão do estudo traz dados sobre a ocupação do litoral na Barra dos Coqueiros por CHF pé-na-areia e apresenta dados sobre como ela ocorre, por quais agentes e por quais discursos, evidenciando as percepções dos envolvidos e os processos necessários em relação às ideias dominantes de conservação ambiental. A pesquisa aponta que, por um lado, as desavenças ambientais são resolvidas pelos processos burocráticos para a implementação dos CHF, como as audiências públicas e as emissões de licenças ambientais. Tudo se passa como se a apropriação do espaço da praia estivesse vinculada ao solucionamento das questões ambientais mais técnicas. Uma vez resolvidas, os CHF beira-mar podem ser construídos. Por outro lado, as construtoras colocam em suas propagandas, o privilégio e o uso exclusivo à praia. Se, do lado da população em geral e do Estado não há um questionamento sobre o “fechamento” das praias, por outro, do lado do mercado, há uma menção explícita aos benefícios e vantagens desse fechamento.

REFERÊNCIAS

ABRANTES, P.; GOMES, E.; ROCHA, J; TEIXEIRA, J. Uso e Ocupação do Solo no concelho de Lousada: dinâmicas, padrões e futuro provável. **Lucanus**, 2, 94-108, 2018.

ARAÚJO, C. P.; VARGAS, H. Sorria: você está na Bahia. A urbanização e a turistificação do litoral baiano. **Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território - Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, n. 1, p. 23 - 41, jun. 2013.



BARRETO, R. Marketing digital para imobiliárias: Criação de imagem para imobiliárias na internet. **Revista de Empreendimentos e Inovação Sustentáveis**, vl. 4, n. 1, 2019. Disponível em: <http://revista.isaebrasil.com.br/index.php/EGS/article/view/28/24>. Acesso em 05 de abril de 2022.

BERNARDES, G. D.; SOARES JÚNIOR, A. A. Condomínios horizontais fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia. **Sociedade e Cultura**, Goiânia, v. 10, n. 2, p. 209-225, 2007. Disponível em: <https://www.revistas.ufg.br/fchf/article/view/3142/3147>.

BLAKELY, E. J. e SNYDER, M. G. **Fortress America: gated communities in the United States**. Washington, Brookings Institution Press, 1997.

BRASIL, **Lei Nº 4.591**, Lei de Condomínio, de 16 de novembro de 1964.

BRASIL, **LEI Nº 7.661, Lei sobre o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, de 16 de maio de 1988**.

BRASIL, **Lei Nº 6.766**, Lei do Parcelamento do solo urbano, de 19 de dezembro de 1979.

CALDEIRA, T. P. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Editora 34, 2000.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

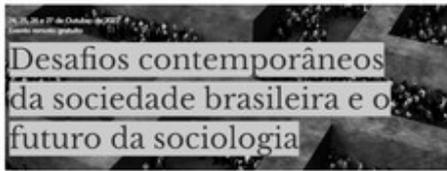
FRANÇA, S. L. A. **Os Condomínios Horizontais Fechados na Zona de Expansão Urbana de Aracaju: Uma Nova Modalidade de Segregação**. In VI Encontro Nacional da ANPEGE, 2005, Anais, Fortaleza: UFCE, 2005.

FRANÇA, S. L. A.; FRANÇA, V. L. A. F. SIM! EU MORO EM CONDOMÍNIO FECHADO! CONTRAPONTO DAS NOVAS FORMAS DE URBANIZAÇÃO LITORÂNEA NA REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU-SE. **Revista GeoNordeste**, v. 32, n. 2, 2019.

GONÇALVES, B. S.; CRUZ, J. L. V. **Os vazios urbanos e o Direito à Cidade: Desafios da implementação do IPTU Progressivo em Campos dos Goytacazes/RJ (UNOESC)**, v. 27, p. 9-30, 2018.

GRANT, Jill; MITTELSTEADT, Lindsey. Types of gated communities. **Environment and planning B: Planning and Design**, v. 31, n. 6, p. 913-930, 2004.

GUIMARÃES, H. E. S. “Condomínios” atípicos. A privatização e a feudalização dos



espaços públicos. **Conteúdo Jurídico**, Brasília. DF: 14 de mar. 2011. Disponível em: <[HTTP://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.31503](http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.31503)>. Acesso em: 24 de abril de 2022.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE 2022.

KOCH, M. R. Condomínios fechados: as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária. **Indicadores Econômicos FEE**, v. 35, n. 3, p. 99-116, 2008.

LANDMAN, K. Privatising public space in post-apartheid South African cities through neighbourhood encluseres. **Geojournal**, 2006 (66). p. 133-146.

LATOURETTE, Bruno. Um prometeu cauteloso. **Alguns passos rumo a uma filosofia do design (com especial atenção a Peter Sloterdijk). Palestra para o encontro Networks of Design, da Design History Society. Falmouth, Cornualha**, v. 3, 2014.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 2 ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LEITÃO, L. “Quando um muro separa e nenhuma ponte une”, **Cadernos Metrôpole: desigualdade e governança**, nº 13, 2005. p. 229-254.

LINS, M. B.; MELO, C. T. V. Enclausuramento, segurança e lazer: a vida nos condomínios-clube. **Revista E Copos**, v. 24, n. 1, 2021. Disponível em: https://revistaecopos.eco.ufrj.br/eco_pos/article/view/27647/15212. Acesso em 05 de abril de 2022.

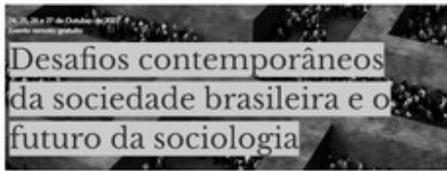
MANHÃES, V. R. R.; DE ARRUDA, Ana Paula Serpa Nogueira. A expansão dos condomínios fechados: o caso de Campos dos Goytacazes, RJ. **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, n. 12, p. 23-36, 2017.

SILVA, S. B. de M.; SILVA, B. C. N.; CARVALHO, S. S. de. Globalização, turismo e residências secundárias: o exemplo de Salvador-Bahia e de sua região de influência. **Observatório de Inovação do Turismo – Revista Acadêmica**, V. IV, n. 3, p. 1-15, set. 2009.

MENDONÇA, T. C. de M.. Que paraíso é esse?: A turismização da Ilha Grande. Tese de doutorado – Programa de Pós Graduação em Ciências Sociais, UERJ. Rio de Janeiro, 2010.

MORAES, R. Uma tempestade de luz: a compreensão possibilitada pela análise textual discursiva. **Ciência & Educação (Bauru)**, v. 9, n. 2, p. 191-211, 2003.

OLIVEIRA, A. D.; MATTOS, M. L. O; VIANA, D. L.. GENEALOGIA E



PROLIFERAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS. **Revista Projetar-Projeto e Percepção do Ambiente**, v. 6, n. 1, p. 69-84, 2021.

O'NEILL, M. M. V. C.. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, 48(1), p. 63-81, 1986.

PERA, C. K. L.; BUENO, L. M. M. **Expansão Urbana e as lógicas de produção do espaço**: estudo da Região Metropolitana de Campinas. In: XVII ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17., 2017, São Paulo. **Anais [...]**, São Paulo: ANPUR/FAUUSP, 2017. p. 11-20.

PEREIRA, R.C. R.G. **Gênese e análise morfológica de condomínios fechados**: O caso do Concelho de Cascais. Dissertação de Mestrado. Instituto Superior Técnico: Universidade Técnica de Lisboa, 2010.

PINHEIRO, K. L. C. B. Bases teóricas gerais sobre urbanização no Brasil. RDE. **Revista de Desenvolvimento Econômico**, v. 9, p. 61-68, 2007. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/rde/article/view/1006/785>. Acesso em 08 de abril de 2022.

RAPOSO, R. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Cadernos MetrÓpole**, v. 14, n. 27, p. 171-196, 2012

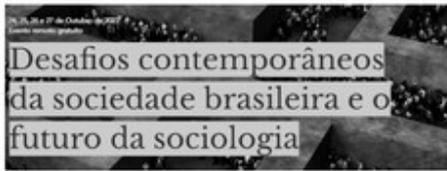
RAPOSO, R. **Novas paisagens**: a produção social de condomínios fechados na Área Metropolitana de Lisboa, Tese de Doutorado, Lisboa, ISEG-UTL, 2002.

REIS, E. B.; VIANA, B. A. S. Condomínios horizontais e a ocupação de vazios urbanos na cidade. **Formação (Online)**, v. 28, n. 53, p. 345-370, 2021. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/7779>. Acesso em 10 de abril de 2022.

ROITMAN, S. Gated communities: definitions, causes and consequences. **Proceedings of the Institution of Civil Engineers-Urban Design and Planning**, v. 163, n. 1, p. 31-38, 2009.

SANTOS, P. P. Veraneio, turismo de sol e praia e imobiliário-turístico: a formação da região turística entre o litoral Sul de Sergipe e o litoral Norte da Bahia. 2019. 390 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, SE, 2019.

SARTORE, S. M; ARAÚJO P.S; RODRIGUES, C. Aracaju beach bars as a contested market: Conflicts and overlaps between market and nature. **Ocean & Coastal Management**, v. 179, p. 104828, 2019.



SEMEIA – INSTITUTO SEMEIA. **Parques e a Pandemia: Comportamentos e Expectativas. 2022.** Disponível em: <https://www.semeia.org.br/publicacoes.php>. Acesso em 05 de Maio de 2022.

SOUZA, A. M. S. Condomínios horizontais exclusivos e a dinâmica socioespacial no litoral metropolitano de Aracaju (SE). 2016. 258 f. Tese (Pós-Graduação em Geografia) - Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2016.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: inserção urbana e fragmentação socioespacial.** Editora Unesp, São Paulo, 2013.

VARGAS, H. C.; ARAUJO, C. P. de. **Arquitetura e mercado Imobiliário.** Editora Manole, São Paulo, 2014.

VESELINOV, Elena; CAZESSUS, Matthew; FALK, William. Gated communities and spatial inequality. **Journal of Urban Affairs**, v. 29, n. 2, p. 109-127, 2007.

WALKER, J. S; KOPP, R. E; LITTLE, C. M; HORTON, B. P. Timing of emergence of modern rates of sea-level rise by 1863. **Nature communications**, v. 13, n. 1, p. 1-8, 2022.

YÁZIGI, Eduardo. **Sobre o confinamento territorial do turismo: uma discussão sobre a liberdade.** Revista do Departamento de Geografia - USP, São Paulo, n. 13, 1999. p. 37- 47.