

## **“MORAR BEM”: ANUNCIANDO CONDOMÍNIOS PARA AS CLASSES MÉDIA E ALTA NO ESPÍRITO SANTO<sup>1</sup>**

Brena Costa Lerbach<sup>2</sup>

<sup>2</sup>Mestranda em Ciências Sociais na Universidade Federal do Espírito Santo - UFES; E-mail: brenalerbach@gmail.com

Resumo: O trabalho propõe discutir o estabelecimento dos condomínios fechados como novo modelo residencial e, particularmente, as influências deste modelo sobre os condomínios recentemente lançados no Espírito Santo. Para tanto, realiza uma pequena investigação, tomando como fonte anúncios imobiliários, de maneira a reunir e analisar características recorrentes apresentadas pelos empreendimentos divulgados. Foram fotografados 192 anúncios nos jornais A Gazeta e A Tribuna durante o mês de junho de 2014, resultando na catalogação de 59 condomínios residenciais. Informações complementares sobre esses empreendimentos foram buscadas nas páginas de internet de suas respectivas construtoras. Os resultados apontam que os condomínios se concentram nos municípios da Grande Vitória; e que tendem, de maneira geral, a reunir os elementos característicos dos condomínios fechados apontados por Caldeira (2003): segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. Adicionalmente, observamos tendências no que diz respeito à localização dos condomínios, e como a localidade é explorada pelo marketing imobiliário. Observamos também aspectos subjetivos dos anúncios, que buscam o alinhamento com valores e estilos de vida dos públicos visados. Por fim, chamamos a atenção para os possíveis efeitos da estruturação do espaço urbano a partir do conceito de condomínio fechado sobre as dinâmicas sociais, entre eles a valorização do privado em detrimento do público, e a segregação e estigmatização das camadas mais empobrecidas.

Palavras-chave: Moradia; Segregação; Condomínios fechados; Espírito Santo.

---

<sup>1</sup> Este artigo foi inicialmente produzido para a disciplina Cidade, Memória, Patrimônio e Cidadania, do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Universidade Federal do Espírito Santo (PGCS-UFES).



## INTRODUÇÃO

“Sua oportunidade de morar bem.” Villa Aribiri Residencial Clube – Anúncio no Jornal A Tribuna

“Morar bem é viver no alto do Barro Vermelho perto de tudo da Praia do Canto.” Edifício Juan Fernandes – Anúncio no Jornal A Gazeta

“Morar bem é estar cercado pelo que há de melhor. Seu lugar ao sol está reservado. Aproveite!” Reserva Praia do Canto – Página de internet

“Agende sua visita e venha morar em um bairro que é referência de morar bem.” Anúncio de casa no Condomínio Alphaville Jacuhy – Página de internet<sup>3</sup>

As residências, individuais ou coletivas, fazem parte da paisagem urbana e integram-se à dinâmica da cidade. Por resultarem de um fazer genuinamente cultural, podem ser compreendidas como “prática social e prenhe de significados” (FERRARA, 1988: 8), e dizer muito sobre a sociedade, a cultura, o período histórico e sobre os diferentes grupos que as habitam. Podem, deste modo, ser percebidas como texto não verbal (Ibidem): carregam significados e exprimem valores, manifestos, por exemplo, nas concepções subjacentes à ideia de “morar bem” – que aparece na fala cotidiana e é ostensivamente explorada pelo marketing imobiliário. Mas o que é considerado, nos dias atuais, morar bem? Nos últimos anos, um novo conceito residencial tem se difundido, gerando uma nova forma de segregação e de diferenciação social. Trata-se dos condomínios fechados. Este texto objetiva apresentar uma discussão a respeito de suas principais características e, a partir de um levantamento dos condomínios recentemente lançados no Espírito Santo, investigar sobre a reprodução desse modelo no estado. O texto foi dividido em três etapas. Na primeira parte, apresentaremos uma discussão acerca do conceito de condomínio fechado; na segunda, exporemos e analisaremos os resultados; por fim, encerraremos com algumas reflexões.

---

<sup>3</sup> Todos os anúncios são referentes ao período de junho de 2014.



## 1. PARAÍSO INTRAMUROS: OS CONDOMÍNIOS FECHADOS COMO NOVO PADRÃO HABITACIONAL DE ELITE

A diferenciação social e a separação são elementos que organizam o espaço urbano, e que podem ser observados nas ruas de nossas cidades. Se seguirmos a sugestão de Jane Jacobs (2003: 29) e examinarmos as ruas que compõem a cidade a fim de formarmos uma opinião sobre ela, certamente esta nos parecerá desigual em alguma medida. Das desigualdades nas condições de infraestrutura às diferenças apresentadas pelas moradias, os componentes da paisagem urbana nos possibilitam perceber aspectos das dinâmicas sociais, econômicas, políticas e culturais que permeiam a sociedade. Nesse sentido, a segregação (social e espacial) promovida pela construção de condomínios fechados, deve ser concebida como uma característica importante das cidades. O estabelecimento desses “enclaves fortificados” é apresentado por Teresa Pires do Rio Caldeira (2003) como característico de um novo padrão de segregação social no espaço urbano, gerando impactos, entre outras coisas, sobre a sociabilidade interclasses e sobre a qualidade da vida nos espaços públicos.

A construção de luxuosos condomínios fechados, verticais ou horizontais, expressa uma tendência mundial nos países do antigo Terceiro Mundo. Este novo tipo de segregação é relatado por Mike Davis no livro *Planeta Favela* (2006), no qual o autor contrasta a multiplicação de favelas com o crescimento explosivo de subúrbios exclusivos e fechados na década de 1990. Como Davis aponta, tais transformações exprimem um novo estilo de vida e uma nova forma de morar das “íngratas classes superiores, cujas malas já estão prontas para partir em direção ao subúrbio” (2006: 120) – este, comumente imaginado como réplica das *edge cities* americanas –, e provocam impactos profundos:

É importante perceber que estamos lidando aqui com uma reorganização fundamental do espaço metropolitano, que envolve uma diminuição drástica das interseções entre a vida dos ricos e a dos pobres, que transcende a segregação e a fragmentação urbana tradicionais. (DAVIS, 2006: 124)

No Brasil, os condomínios fechados surgiram na década de 1970, notadamente em São Paulo, e se disseminaram nas últimas duas décadas pelas cidades brasileiras (ZANOTELLI



E FERREIRA, 2012). As transformações nos padrões de segregação observados na cidade de São Paulo, assim como o desenvolvimento dos condomínios fechados como nova modalidade de habitação coletiva, foram objeto do estudo de Caldeira no livro *Cidade de Muros* (2003). Por meio de um denso trabalho que reuniu dados históricos e indicadores geográficos, demográficos e socioeconômicos, a autora analisou as transformações pelas quais passou o espaço urbano na cidade de São Paulo a partir do final do século XIX, distinguindo pelo menos três padrões de segregação produzidos em períodos específicos.

Segundo Caldeira (2003), do final do século XIX até a década de 1940 a cidade era mais concentrada, estando a diferenciação social baseada no tipo de moradia. Possuir uma casa rendia *status* às famílias das classes média e alta, enquanto as classes trabalhadoras espregiam-se nos cortiços - concebidos como locais sem privacidade, anti-higiênicos e propícios à proliferação de doenças. No período seguinte, de 1940 a 1980, a cidade se expandiu, tomando forma a divisão entre centro e periferia. Devido o alto custo de moradia no centro, áreas mais afastadas e sem infraestrutura receberam grandes contingentes oriundos das camadas mais pobres, interessados, também eles, na posse da casa própria – neste caso, obtida por meio da autoconstrução, geralmente prolongada por longos períodos<sup>4</sup>. Por fim, o período que se seguiu foi marcado pelo desenvolvimento de uma nova forma de segregação espacial, na qual, sobrepostas ao padrão centro-periferia, transformações recentes têm gerado “espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns” (CALDEIRA, 2003: 211). Para a autora, os principais instrumentos deste novo padrão de segregação são o que ela chama de “enclaves fortificados”: espaços privatizados, fechados e monitorados, onde é possível morar, consumir, desfrutar de lazer e trabalhar. Ela os delimita da seguinte forma:

Os enclaves fortificados incluem conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a

---

<sup>4</sup> A ocupação das periferias foi inicialmente marcada pela ilegalidade e pela precariedade. Com o passar dos anos e com as conquistas dos movimentos populares, receberam infraestrutura urbana. Todavia, essas melhorias, combinadas com um empobrecimento da população, encareceram a posse da casa própria nessas áreas, enviando os mais pobres para ainda mais longe (CALDEIRA, 2003).



esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. Todos os tipos de enclaves partilham algumas características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar. (CALDEIRA, 2003: 258-259)

Justificado principalmente pelo medo do crime violento, este tipo de espaço tem nos condomínios fechados sua versão residencial. Embora já existissem prédios de apartamentos, os condomínios fechados se destacam por apresentar algumas características, por exemplo, o fato de estarem cercados por muros e de ofertarem grandes áreas de equipamentos coletivos (fala-se em “condomínio clube”) e, muitas vezes, até mesmo serviços, de forma que seus residentes possam gozar da “comodidade” de suprir boa parte de suas necessidades dentro do “conforto e segurança” oferecidos por este espaço privado. Evita-se, por oposição, o “incômodo” dos locais públicos, marcados pelo “desconforto” dos encontros com o restante da população, esta parcela “não selecionada”, e também pela “insegurança” que a vida urbana oferece.

Os condomínios fechados podem ser verticais ou horizontais. Enquanto nos primeiros o tipo de habitação é o edifício de apartamentos, os últimos são compostos por uma série de casas (padronizadas ou não), e, por necessitarem de uma grande área para a construção, geralmente se situam em regiões mais afastadas do centro. Segundo Caldeira (2003), os empreendimentos imobiliários horizontais para a elite tornaram-se significativos, no caso de São Paulo, já desde o final da década de 1970, quando alguns incorporadores começaram a construir condomínios fechados no interior do estado. Um dos mais conhecidos é o Alphaville, que inclui, além das casas, shopping centers e centros de escritórios. Dois empreendimentos da mesma marca estão sendo lançado no Espírito Santo: o Alphaville Jacuhy, em Serra, município vizinho à já saturada capital Vitória, o qual vem



recebendo grande número de empreendimentos fechados desde 2000 (ZANOTELLI E FERREIRA, 2012); e o Terras Alphaville Linhares, localizado no município de Linhares, no norte do estado - empreendimento claramente relacionado às mudanças no perfil econômico da cidade, alvo de diversos investimentos industriais e logísticos, e que deverá receber um mineroduto e um porto nos próximos anos<sup>5</sup>. Assim, nos parece notável que os condomínios fechados começam a ganhar pujança no mercado imobiliário e na concepção de moradia desejável das elites capixabas. Com o intuito de dar a conhecer e analisar os tipos de empreendimentos residenciais que estão sendo lançados no estado, realizamos uma pequena investigação tomando como fonte anúncios em jornais, cujos resultados serão apresentados no tópico a seguir.

## **2. PEQUENO EXPERIMENTO: CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS RECENTEMENTE ANUNCIADOS NO ESPÍRITO SANTO**

A fim de levantarmos algumas características apresentadas pelos condomínios que estão sendo construídos no Espírito Santo, e de verificarmos como as tendências de enclausuramento e separação relatadas por Caldeira e Davis estão encontrando ressonância no estado, realizamos uma pequena pesquisa que, de maneira despretensiosa, visa encontrar elementos que informem sobre os novos empreendimentos do mercado imobiliário e suas tendências, sem, com isso, ambicionar oferecer um retrato das condições de habitação ou do patamar da construção de condomínios fechados no Espírito Santo. Para tanto, pesquisamos e fotografamos anúncios de condomínios residenciais divulgados nos dois principais jornais do estado (A Gazeta e A Tribuna) no mês de junho de 2014<sup>6</sup>. A

---

<sup>5</sup> Um site local noticia a construção deste terminal portuário de uso privado em matéria intitulada “Porto em Linhares: gerente da Manabi apresenta projetos na Assembleia Legislativa”, disponível no link: [http://euviemlinhares.com.br/NOTICIA/1273/PORTO\\_EM\\_LINHARES\\_GERENTE\\_DA\\_MANABI\\_APRESENTA\\_EMPREENDIMENTOS\\_NA\\_ASSEMBLEIA\\_LEGISLATIVA#.U8\\_qhONDxfl](http://euviemlinhares.com.br/NOTICIA/1273/PORTO_EM_LINHARES_GERENTE_DA_MANABI_APRESENTA_EMPREENDIMENTOS_NA_ASSEMBLEIA_LEGISLATIVA#.U8_qhONDxfl). Acesso em 23/07/2014.

<sup>6</sup> Foram coletados os anúncios de todos os exemplares referentes ao mês de junho de 2014, com exceção: do exemplar do dia 08/06/2014 de A Gazeta; e dos dias 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18 e 30/06/2014 de A



escolha deste período para recolhimento e análise da amostra<sup>7</sup> é justificada pelo pequeno tempo e proporção permitidos pelo espaço de uma disciplina, de maneira que, como dito há pouco, temos como pretensão apenas reunir algumas características dos condomínios lançados no Espírito Santo, uma vez que nosso levantamento de dados não permitiria generalizar quaisquer resultados. Na coleta dos anúncios, estabelecemos ainda os seguintes critérios: ser um anúncio com destaque (colorido, com formato independente – com isso quero dizer que foram desprezados os anúncios que por ventura tenham sido feitos dentro da formatação padronizada dos classificados) e divulgar o nome do empreendimento (excluindo-se, portanto, os anúncios que informavam apenas o nome da construtora, por exemplo). Todos os empreendimentos foram catalogados e pesquisados na internet, onde encontramos mais informações em anúncios e páginas oficiais das construtoras, incorporadoras e imobiliárias envolvidas.

Segundo Caldeira (2003), há pelo menos 30 anos as construtoras e os anúncios imobiliários têm mediado a criação de residências para classes média e alta, elaborado seus “conceitos de moradia”, e os transformado no tipo mais desejável de residência. Como a autora aponta, para atingir o objetivo de seduzir, de falar à sensibilidade e fantasia das pessoas, as propagandas buscam compartilhar um repertório com o público alvo. Dessa forma, a escolha por tomar como fonte os anúncios de condomínios residenciais deve-se também ao fato de constituírem “uma boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar” (CALDEIRA, 2003: 264). Mas, antes de apresentarmos e discutirmos características dos 59 condomínios catalogados, nos parece pertinente realizar uma pequena exposição acerca da dinâmica populacional urbana no Espírito Santo.

---

Tribuna. Essas exceções não são arbitrárias, e devem-se ao fato de não termos encontrado todos os jornais do período escolhido. No entanto, dada a grande frequência com a qual anúncios sobre o mesmo empreendimento se repetem, a completa aleatoriedade dessas exclusões acidentais, assim como o caráter não generalizante desta análise, consideramos que a amostra permanece válida, ou seja, não tem seu caráter informativo e representativo fortemente abalado.

<sup>7</sup> Apenas um mês, no caso, o último mês completado antes do início dos trabalhos.



Dotado de uma estrutura demográfica caracterizada por uma população predominantemente rural e com uma estrutura econômica baseada no cultivo de café, o Espírito Santo passou por intensos processos de industrialização e urbanização a partir da década de 1970. O marco da reestruturação econômica estadual foi a instalação dos chamados “Grandes Projetos de Impacto”. Estes projetos estavam articulados com a política nacional do II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND), e culminaram na implementação de parques industriais e de estruturas logísticas que, com exceção da Samarco Mineração e da Aracruz Celulose (atual Fibria), se concentraram na atual área da Grande Vitória<sup>8</sup>, gerando uma intensificação dos fluxos migratórios para a capital Vitória e seu entorno. Nesse sentido, dados do Instituto Jones dos Santos Neves (2011a) apontam que entre 1960 e 1970 verificou-se um incremento populacional em Cariacica, Viana, Serra, Vila Velha e Vitória de respectivamente 156%, 88%, 60%, 123% e 60%, enquanto os demais municípios capixabas apresentaram uma redução de 2% na taxa de variação populacional. Como resultado, em um curto período de tempo, o percentual da população urbana capixaba passou de 29,2%, em 1960, para 83,4%, em 2010, sendo que a Região Metropolitana da Grande Vitória<sup>9</sup> apresenta a maior taxa de urbanização – 98,3%, e concentra quase metade (48%) da população do Espírito Santo, conforme o censo de 2010 (IJSN, 2011b). Entretanto, observa-se que municípios “interioranos” têm apresentado, muito em função do recebimento de projetos industriais e logísticos fomentados por uma política de descentralização e interiorização do desenvolvimento<sup>10</sup>, elevadas taxas de crescimento populacional. Por exemplo, a população da microrregião Polo Linhares<sup>11</sup> apresentou o maior crescimento no período de 2000 a 2010 (2,08%), superando até mesmo a RMGV (1,61%), que possui a maior participação relativa populacional. Assim,

---

<sup>8</sup> Dentre estes, destacam-se as obras portuárias no canal da baía de Vitória, a construção do Porto de Tubarão, das Usinas de Pelotização da Companhia Vale do Rio Doce (atual Vale) e do parque industrial da Companhia Siderúrgica de Tubarão (atual Arcelor Mittal).

<sup>9</sup> A Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) é uma microrregião de gestão administrativa composta pelos municípios de Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória. Com exceção de Fundão e Guarapari, os demais municípios da RMGV formam a Aglomeração da Grande Vitória, caracterizada como uma típica conurbação (IJSN, 2011b).

<sup>10</sup> Ver, por exemplo, a orientação das políticas propostas nos Planos de Desenvolvimento Espírito Santo 2025 (2006), referente à gestão Paulo Hartung, e 2030 (2013), referente à gestão Renato Casagrande.

<sup>11</sup> Composta pelos seguintes municípios: Aracruz, Ibirapu, João Neiva, Linhares, Rio Bananal e Sooretama.



percebemos um Espírito Santo no qual a população ainda está fortemente concentrada na Grande Vitória, mas em fase de incremento populacional e de urbanização em outras regiões.

## 2.1 RESULTADOS

### 2.2 VISÃO GERAL

192 anúncios foram fotografados, resultando na catalogação de 59 empreendimentos do tipo condomínio residencial, distribuídos em seis cidades do Espírito Santo:

Tabela 1: Amostra de Empreendimentos anunciados em A Gazeta e A Tribuna em junho de 2014

Cidade	Empreendimentos	Porcentagem
Cariacica	1	1,69%
Colatina	1	1,69%
Linhares	1	1,69%
Serra	10	16,95%
Vila Velha	31	52,54%
Vitória	15	25,42%
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>100,00%</b>

Elaboração própria.

Além de concentrar a maior parte da população capixaba (48%) e 63% do PIB (Espírito Santo, 2006), os dados sugerem a centralidade da RMGV em relação às demais regiões também no que diz respeito à concentração dos empreendimentos imobiliários residenciais: das seis cidades onde estão distribuídos os condomínios anunciados, apenas duas delas localizam-se fora da RMGV (Colatina e Linhares), estas apresentando uma quantidade mínima de empreendimentos anunciados na amostra do período selecionado – apenas um, cada. Assim, a RMGV concentrou 96,6% dos empreendimentos anunciados, com destaque para a alta incidência de anúncios referentes a condomínios localizados no município de Vila Velha.



A maior parte dos condomínios catalogados é de tipo vertical, apenas quatro são horizontais. E, em boa medida, articulam os cinco elementos básicos característicos dos condomínios fechados, segundo Caldeira (2003): segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. Organizamos os resultados conforme a divisão por cidade, tentando, com isso, observar tendências no que diz respeito à localização por bairros e atentar para a maneira como os recursos de certas regiões são aproveitados, valorizados e comercializados.

### 2.2.1 SERRA

No que diz respeito à localização por bairros, percebemos que os condomínios anunciados em Serra concentram-se na região do bairro Laranjeiras (região anunciada como “a que mais cresce”; e onde boa localização – proximidade com shopping centers, empresas, hospitais, balneários, etc. – e a infraestrutura são ressaltadas em todos os anúncios, sendo a compra de um imóvel em Laranjeiras retratada como “bom investimento”); e nos bairros Manguinhos e Jacaraípe e suas regiões adjacentes, onde o que se vende é a localização próxima ao mar, assim como a imagem de uma vida “bucólica”, proporcionando, portanto, mais qualidade de vida em relação a centros urbanos. O anúncio do condomínio (“nobre”) de casas Aldeia Manguinhos exemplifica essa tendência:

A localização é excelente. O terreno do empreendimento está a apenas 300 metros da charmosa Praia de Manguinhos, um local muito bem frequentado por famílias e amantes da natureza, com praia, sombra e água fresca. Rodeado por bons restaurantes e uma beleza natural que encanta, o bairro é valorizado por moradores e frequentadores da região e é reconhecido como um recanto da Grande Vitória. Com o privilégio de estar em um local tranquilo que proporciona o constante contato com a natureza, o condomínio oferecerá segurança e bem estar aos moradores, com uma área de lazer completa e entregue mobiliada e decorada. Estará à disposição dos moradores salão de festas, sauna, fitness, salão de jogos, piscina adulto com raia de 25m, piscina infantil, deck molhado, quadra poliesportiva, playground e play baby. (Site de divulgação<sup>12</sup>)

---

<sup>12</sup> Todas as páginas de internet foram consultadas em julho de 2014.



Apenas um empreendimento escapa a essas localizações em Serra, trata-se do já mencionado Alphaville Jacuhy. Localizado nas imediações da Rodovia do Contorno, o condomínio ocupará uma vasta área, que pega partes de bairros como Hélio Ferraz e Jardim Carapina. Trata-se de um condomínio fechado que abrigará casas, empresas e comércio; e que vem intervindo fortemente no espaço urbano, algo que pode ser exemplificado pelas obras de duplicação da BR-101, no trecho do Contorno, e pela construção de uma passagem de mão dupla embaixo dele, feitas com o único intuito de facilitar a entrada dos moradores no empreendimento. Seu anúncio ressalta a localização próxima ao Aeroporto de Vitória, à Praia de Camburi e ao Shopping Mestre Álvaro; assim como uma pretensa preocupação ambiental: “Urbanizar uma área natural, preservando atrativos paisagísticos com o mínimo de intervenção ambiental” (site de divulgação). O Alphaville Jacuhy e o Aldeia Manguinhos são dois condomínios de tipo horizontal na amostra do município de Serra, sendo os oito demais de tipo vertical.

### 2.2.2 VITÓRIA

Em Vitória, todos os condomínios fechados da amostra são de tipo vertical, sendo que a maior parte dos condomínios anunciados (oito de quinze) concentra-se no bairro Jardim Camburi. Esta concentração é motivada pelo momento de expansão do bairro e também devido a mudanças na legislação existente, que anteriormente restringia a quantidade de andares dos edifícios. A localização é valorizada nos anúncios em virtude da proximidade com a Praia de Camburi – área “nobre”, ponto turístico e local adequado para a prática de esportes – e com escolas, shopping centers, etc. Um estilo de vida simultaneamente “urbano” e “litorâneo” é vendido pelo Ocean Green Home & Beach Residence, anunciado como “o primeiro home & beach do Espírito Santo” (site de divulgação):

Viva intensamente de frente para a Praia de Camburi. (Anúncio em jornal)

Na avenida Dante Michelini, um dos lugares mais valorizados de Vitória, um novo projeto de alto padrão e bem estar: Ocean Green Home & Beach Residence. Em frente à Praia de Camburi, local com uma das melhores



infraestruturas para a prática de esportes à beira-mar da Grande Vitória e ponto de encontro de quem gosta da vida ao ar livre, o Ocean Green é um verdadeiro convite à vida saudável repleta de tranquilidade. (Site da Lopes Corretora)

Outra localização valorizada, aparecendo três vezes na amostra, é o bairro Barro Vermelho. Neste caso, os condomínios anunciados são de “alto padrão” e estão voltados para o público de empresários e executivos que desejam morar próximo a escritórios de grandes empresas localizados na região. O Residencial Riverside inscreve-se nesse modelo: “Situado na Rua Vitalino Santos Valadares, nº 290, Barro Vermelho, Vitória-ES. O Riverside tem uma localização super privilegiada, próximo às grandes empresas, ao eixo econômico da Reta da Penha e à sede da maior empresa de petróleo do Brasil” (site de divulgação). Os anúncios do Residencial Riverside chamam atenção, ainda, por anunciarem uma localização “no melhor do Barro Vermelho” (ver figura 1) como atrativo, quando, no entanto, o condomínio localiza-se no bairro Santa Luíza (fato explicitado no mesmo anúncio, onde é possível ler o endereço no canto esquerdo). Vemos, ironicamente, que “o melhor do Barro Vermelho” sequer se localiza no bairro. Esta se revela uma prática comum por parte das imobiliárias, que buscam associar o empreendimento ao bairro próximo mais valorizado, mesmo que a localização geográfica seja outra.



Figura 1 - Anúncio do Residencial Riverside. Fonte: Jornal A Gazeta, junho de 2014.



Outro empreendimento do Barro Vermelho que investe na construção de apartamentos de luxo para o público de empresários é o Atlantis Residence. Elementos como o PIB e o IDH de Vitória são mencionados no texto do site de divulgação, sugerindo que o condomínio foi pensado para abrigar uma elite empresarial vinda de fora – sugestão que se confirma com a menção ao sistema de locação “long stay”<sup>13</sup>:

A sofisticação dos serviços pay-per-use e a rentabilidade do sistema long stay.  
(Anúncio em jornal)

Conheça o novo empreendimento Atlantis Residence. O lançamento Atlantis Residence está localizado no bairro Barro Vermelho, na capital Vitória, e faz parte de uma ótima região para se morar, com excelente serviços próximos. A cidade de Vitória possui o maior PIB (Produto Interno Bruto) do país e o 4º melhor IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) entre as capitais nacionais. O Barro Vermelho está situado ao lado do Rio Santa Maria e é cercado pela Avenida Nossa Senhora da Penha e pelas Ruas Dr. João Carlos de Souza e Constante Sodré. Localizado a cerca de 5 minutos da Avenida Saturino de Brito, principal via que beira o litoral capixaba, o imóvel Atlantis Residence conta com ótimas opções de mercados, como os hipermercados Wal Mart e Roncetti (sic), atendendo com suficiência os moradores da região. Você não terá dificuldades para encontrar centros de ensino de diversos níveis, como a Escola da Ilha, o Centro de Educação Infantil Uirandê e a Faculdade Cândido Mendes, garantindo formação e educação de qualidade aos seus filhos. Em casos de emergências, conte com a Unimed Vitória, com a Clínica do Metropolitano e com várias farmácias espalhadas pela região, todos a cerca de 5 minutos do imóvel. Os imóveis possuem área útil de 43 a 64m<sup>2</sup> e podem ter 1 ou 2 dormitórios. Cada apartamento Atlantis Residence possui 1 a 2 vagas. Se você procura um apartamento para morar, num local tranquilo e perto da praia do canto, o Atlantis Residence é sua melhor opção. Se você quer investir para aumentar sua renda pode adquirir uma unidade, locando para empresários e executivos que precisam ficar por um período mais longo - long stay. O Atlantis Residence tem uma localização super privilegiada próximo a grandes empresas, ao eixo econômico da reta da penha e à futura sede da Maio empresa de petróleo do Brasil. (Site de divulgação)

O anúncio do Atlantis Residence chama atenção, ainda, por oferecer o sistema pay-per-use: serviços domésticos temporários, por exemplo, de arrumação, faxina e lavanderia, contratados mediante solicitação do morador. Caldeira (2003) faz menção ao desenvolvimento deste tipo de modelo, no qual os condomínios são pensados para oferecer todos os serviços de um hotel. Assim, é possível contratar serviços de forma mais barata e

---

<sup>13</sup> O sistema long stay oferece ao locatário acomodações equipadas, ideais para longas estadas.



descompromissada, uma vez que não há vínculo empregatício do morador com o empregado. O qual, aliás, é contratado pela administração do condomínio, rompendo-se com o modelo tradicional, no qual era costume haver um relacionamento direto e pessoal entre empregado e família.

Outras localizações valorizadas que apareceram na amostra foram os bairros Jardim da Penha, Bento Ferreira e Praia do Canto – áreas cujos anúncios sublinham a boa e cara localização dentro da capital capixaba. Luxo, sofisticação e rápido acesso “ao melhor da capital” são elementos recorrentes em vários dos anúncios, principalmente os referentes à Praia do Canto. Vejamos, a título de exemplo, um dos empreendimentos que vende “exclusividade” e “sofisticação”, o Riserva Praia do Canto.

A vida reserva o melhor para você. More em um lugar que acompanha o seu tempo. (Anúncio em jornal)

R. CONSTANTE SODRÉ, O SEU NOVO ENDEREÇO. Na melhor rua do bairro, o Riserva Praia do Canto vai proporcionar a você uma experiência inteiramente nova de viver, conviver e explorar a cidade. A começar pela localização estratégica, no coração da Praia do Canto, um dos bairros mais nobres de Vitória. A Praia do Canto tem a melhor infraestrutura de serviços de alto padrão da Grande Vitória. No Riserva Praia do Canto você estará ao lado dos melhores bares e restaurantes, cafés, padarias, delicatessens, academias, lojas e mais uma infinidade de serviços do mais elevado nível. Morar bem é estar cercado pelo que há de melhor. SEU LUGAR AO SOL ESTÁ RESERVADO. APROVEITE! O Riserva Praia do Canto oferece sofisticação em todos os detalhes, incluindo uma grande área de lazer com 26 itens finamente decorada e montada para você usufruir o melhor todos os dias: 1 – Piscina adulto com raia; 2 – Piscina infantil; 3 – Espelho d’água; 4 – Deck molhado; 5 – Quadra street Ball; 6 – Salão de festas infantil; 7 – Brinquedoteca; 8 – Baby care; 9 – Home cine; 10 – Pilates; 11 – Fitness; 12 – Yoga; 13 – Spa / Banho romano; 14 – Fitness outdoor; 15 – Square garden; 16 – Ilha zen; 17 – Churrasqueira; 18 – Pizza point; 19 – Playground; 20 – Espaço teen; 21 – Espaço cultura; 22 – Salão de jogos; 23 – Salão de festas adulto; 24 – Espaço gourmet; 25 – Quadra de tênis oficial; 26 – Bike sharing. Segurança e praticidade para você com diversos itens automatizados nas áreas comuns do empreendimento, além do sistema de identificação biométrica facial no acesso: Portão duplo de garagem com célula de segurança; Interfonia digital para comunicação com todos os apartamentos e áreas comuns; Circuito fechado de TV; Hall social do apartamento separado do hall de serviço; Sensores de presença nos halls dos andares. Convívio qualificado com itens de lazer selecionados. Único. Arrojado. Exclusivo. RISERVA: PERSONALIZADO COMO VOCÊ. Seu apartamento tem que ser um reflexo do seu bom gosto e estilo. Por isso, além da opção de planta personalizada com ampliação da sala de estar, o Riserva oferece três opções de design de



acabamentos: CLÁSSICO, CONTEMPORÂNEO e VANGUARDA. (Site de divulgação. Destaques no original)

O Riserva Praia do Canto é um empreendimento que apresenta muitos dos elementos característicos dos novos condomínios fechados, esse “novo conceito de moradia”, que, segundo Caldeira (2003), articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. Além de oferecer vasta estrutura de lazer, de quadra de tênis a “pizza point”, e acesso a serviços (alguns disponibilizados pelo condomínio, como o serviço “bike sharing”, outros, como o acesso a restaurantes de alto padrão, garantidos pela facilidade da boa localização), a segurança aparece como preocupação fundamental: além de portões específicos, circuito fechado de TV e sistema de interfonia, o acesso é protegido por um sistema de identificação biométrica facial – exemplo de como os avanços tecnológicos tem sido utilizados na inovação dos sistemas de segurança. Chama atenção o próprio nome do condomínio. *Riserva* é italiano para “reserva”, daí o slogan “seu lugar ao sol está reservado”. A ideia de “reserva” nos parece relacionada ao próprio conceito de vip (*very important person*): o condomínio não é para qualquer um – os apartamentos estão “reservados” para um pequeno público exclusivo, selecionado, garantindo homogeneidade social e um “convívio qualificado” – expressão empregada no texto do site de divulgação. Para completar, quanto ao possível contato com empregados, a separação entre elevador residencial e de serviço assegura que o incômodo seja mínimo.

### 2.2.3 VILA VELHA

Em Vila Velha, cidade que concentrou 31 dos 59 empreendimentos residenciais catalogados, a grande maioria dos condomínios (30 de 31) é de tipo vertical. A maior concentração se deu na região de praias (bairros Praia da Costa, Itapoã e Itaparica – com, respectivamente, 6, 7 e 14 ocorrências), sendo que, mesmo quando o condomínio não está



localizado de frente para o mar, a proximidade em relação ao mesmo é, sempre que possível, mencionada e valorizada como sinônimo de bem estar e qualidade de vida:

De frente para o mar de Itaparica e pertinho de tudo que você gosta. O Mar Dourado Residencial conta com mais de 2800 m2 de área de lazer. Apartamentos de 3 e 4 quartos com até 2 suítes e até 3 vagas de garagem. Um cantinho reservado para você e sua família VIVER e CONVIVER com muito mais harmonia e segurança. Mar Dourado Residencial. (Divulgação internet. Destaques no original)

Viva em Itaparica morando em um lugar sublime, a duas quadras do mar. Itaparica Sublime. (Divulgação internet)

O ponto alto da sua qualidade de vida. Aproveitar o melhor da vida diante da beleza e em meio à tranquilidade da Praia de Itaparica. É assim que você e sua família vão viver no Residencial Mirante do Mar. Um projeto idealizado com tudo o que você espera de um empreendimento residencial: Conforto, comodidade e localização privilegiada. O ponto alto da sua qualidade de vida. A sensação de conforto e tranquilidade é ainda maior com a vista para o mar. Acordar e ter uma vista permanente para o mar é um privilégio para poucos. No Residencial Mirante do Mar você e sua família vão desfrutar dessa experiência todos os dias. Um novo estilo de vida que aliado a uma vista deslumbrante vão (sic) ampliar sua sensação de conforto e tranquilidade. Viver no Residencial Mirante do Mar é estar situado em uma das regiões que mais se valorizam em Vila Velha: a Praia de Itaparica. Com o mar a poucos metros de distância, aqui você também está bem próximo de supermercados, shoppings, faculdades, e diversos estabelecimentos comerciais e de serviços. Comodidade para vislumbrar novos horizontes. Residencial Mirante do Mar. (Divulgação internet)

Questo è il tuo paradiso. Este é o seu paraíso. A duas quadras do mar de Itaparica. Lazer completo montado e decorado. Edifício Pienza. (Anúncio em jornal)

A temática litorânea é refletida de maneira expressiva pelos nomes dados aos condomínios, que trazem com alguma frequência palavras como “mar”, “ilhas”, “costa” e “beach”, além de nomes de oceanos; e faz parte da comercialização, mais do que de imóveis, de um estilo de vida à beira do mar. Outros elementos característicos dos condomínios fechados (segurança, isolamento, equipamentos, etc.), assim como a localização em bairros de crescente valorização no mercado imobiliário, aparecem articulados nos anúncios, nos quais a localização litorânea é apresentada como diferencial.



Outros bairros onde os condomínios anunciados estão situados são Parque das Gaivotas, Aribiri, Jardim Guadalajara (sendo Santa Inês a localidade informada pelos corretores) e Cristóvão Colombo (vendido como “Alto” Glória), com um condomínio cada. Em sua maioria, trata-se de empreendimentos cujo financiamento é facilitado pelo programa Minha Casa, Minha Vida, do governo federal<sup>14</sup>, e que dão indícios de uma expansão imobiliária, por meio da qual bairros menos centrais começam a receber condomínios fechados.

#### 2.2.4 LINHARES, CARIACICA E COLATINA

Linhares, Cariacica e Colatina apresentaram um empreendimento cada. Em Linhares, trata-se de um edifício que não apresenta as características de condomínio fechado, sendo descrito apenas como contendo “Loja no térreo e seis opções de planta” (anúncio em jornal). Em Cariacica, o empreendimento mencionado é o Residencial São Geraldo: condomínio fechado de tipo vertical cuja localização real (no bairro São Geraldo) é distorcida pelo anúncio no jornal, onde a localização indicada é o bairro Campo Grande – bairro reconhecidamente valorizado no município. Já em Colatina, o empreendimento consiste num condomínio fechado horizontal. O Aldeia Imperial Colatina reúne 80 casas, estrutura de lazer no estilo “condomínio clube” e a promessa de uma vida tranquila no interior:

Tranquilidade para morar. Liberdade para viver. Um condomínio exclusivo no Bairro Pedro Vitali, onde a brisa traz qualidade de vida e conforto. Não é apenas um novo lugar para você viver. É uma nova perspectiva para você conquistar. (Anúncio em jornal)

---

<sup>14</sup> O Minha Casa, Minha Vida faz parte do Programa Nacional de Habitação, e encontra-se em sua terceira fase. Os planos foram separados por faixas: faixa 1 – para quem recebe menos de R\$ 1.600,00 por mês de salário (o governo paga até 96% do valor total do imóvel com parcelas que não podem passar de 5% da renda familiar, sendo o prazo para pagamento da dívida de até 10 anos); faixa 2 – a renda é para quem ganha entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00 (o beneficiário poderá ter um subsídio de até R\$ 25.000,00); faixa 3 – para quem ganha desde R\$ 3.275,00 até R\$ 5.000,00 (o subsídio está no pagamento de apenas 15% do valor do seguro e taxa de juros, que é de 7,16%). Fonte: <http://www.feiraodacaixa2013br.com.br/casa-vida-2014>, acesso em 28 de julho de 2014.



Receba os amigos no seu condomínio de casas em local privilegiado com lazer completo e segurança. Condomínio de casas duplex de 4 ou 5 qtos c/ suíte e lazer completo. Com expertise na construção de condomínios fechados de casas na região da Grande Vitória, a Morar Construtora, em parceria com a Fortes Engenharia, lançou em Colatina um condomínio fechado composto por 80 casas de até cinco quartos, com área construída entre 126m<sup>2</sup> e 208m<sup>2</sup>, suítes e até quatro vagas de garagem. Todas as casas irão oferecer área de quintal privativo com varanda gourmet, onde o morador poderá receber os amigos e a família. A empresa chega ao município oferecendo uma experiência inédita seguindo o modelo residencial horizontal, que alia segurança, lazer, qualidade de vida, infraestrutura e diversas comodidades como um clube inteiramente privativo entregue decorado e mobiliado para o entretenimento de crianças e adultos. (Site de divulgação)

O Aldeia Imperial segue, assim, as tendências relatadas por Caldeira (2003), segundo as quais os “enclaves fortificados”, ao oferecerem a segurança e exclusividade dos espaços privados, são valorizados em detrimento do espaço público.

### 3. COMENTÁRIOS FINAIS

Buscamos, ao longo deste trabalho, conhecer um pouco sobre os condomínios residenciais que estão sendo lançados no Espírito Santo: suas características, localização, quais os elementos utilizados como chamariz em seus anúncios, etc. Procuramos, também, verificar se as tendências descritas por Caldeira (2003) e Davis (2006), referentes à construção de condomínios fechados, encontravam ressonância nos empreendimentos anunciados nos jornais capixabas. Percebemos que, de fato, os condomínios de nossa amostra em geral adéquam-se ao conceito de condomínio fechado, apresentando como características a busca por segurança e isolamento, possibilitada pela oferta de equipamentos e serviços.

É interessante observar que os anúncios procuram falar às subjetividades de seu público potencial. Assim, a venda de um apartamento de frente para o mar converte-se na oferta de uma “oportunidade de aproveitar a vida” ou de “viver com tranquilidade”; comprar um apartamento mais simples num bom bairro pelo Minha Casa, Minha Vida é visto como uma possibilidade de “morar bem, por um preço que cabe no seu bolso”; e a aquisição de um apartamento num bairro “nobre” da capital é tratada como sinônimo de “garantir seu



lugar ao sol reservado”. Todas essas são versões de “morar bem” – expressão tão repetida nos anúncios e nos sites de divulgação dos empreendimentos.

Na introdução do artigo, nos questionamos quanto ao que “morar bem” significaria. Apesar de reconhecermos que este tipo de valoração é sempre variável, tendo em vista a diversidade de critérios e lógicas inerentes a diferentes julgamentos de valor, o levantamento realizado revela que, para o mercado imobiliário, a concepção de morar bem envolve alguns elementos fixos, como uma localização valorizada, a oferta de segurança e de uma boa estrutura de lazer. Nesse sentido, observamos que, de maneira destacada, o conceito de condomínio fechado tem exercido bastante influência sobre a maneira como os empreendimentos são pensados e divulgados no Espírito Santo. Seguindo esta tendência, quanto maior o número de elementos criados para garantir conforto dentro do espaço privado e assegurar a separação em relação ao que é externo, mais sofisticado e exclusivo é o empreendimento. O resultado é a segregação social e espacial: olhados com suspeita, espera-se que os pobres mantenham distância dos enclaves dos ricos. Como aponta Caldeira (2003), o desenvolvimento deste novo padrão habitacional modifica não só a cidade física, como também as rotinas urbanas em ambientes anteriormente mais abertos e heterogêneos: o contato público entre pessoas de diferentes classes sociais é reduzido, sendo que, com o aumento da violência, esses encontros passam a ser mediados pela estigmatização e pela desconfiança; há aumento do preconceito social e racial; e a valorização do que é privado e fechado em detrimento do que é público e aberto. O tipo de espaço urbano assim produzido destrói os espaços públicos e fortalece os domínios privados, que cumprem funções públicas, mas de maneira segregada; torna explícitas as desigualdades sociais; e produz impactos sobre o próprio campo da política, onde as demandas são apresentadas como interesses privados. Ficam para nós, desta maneira, alguns questionamentos quanto ao que se obtém com a festejada expansão imobiliária.



## REFERÊNCIAS

CALDEIRA, T. P. R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Ed. 34, 2003.

DAVIS, M. *Planeta Favela*. São Paulo: Boitempo, 2006.

ESPÍRITO SANTO. *Espírito Santo 2025: plano de desenvolvimento*. Vitória (ES): Secretaria de Estado de Economia e Planejamento, 2006. 156p.

ESPÍRITO SANTO. *Espírito Santo 2030: plano de desenvolvimento*. Vitória (ES): Secretaria de Estado de Economia e Planejamento, 2013. 246 p.

FERRARA, L. D. *Ver a cidade*. São Paulo: Nobel, 1988.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. *Processo de urbanização, estrutura demográfica e violência: análise no Espírito Santo e Vitória*. Vitória, ES, 2011a. 31 p., il. tab. (Texto para discussão, 37).

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. *Demografia e urbanização: o Espírito Santo no censo 2010*. Vitória, ES, 2011b. 39p., il. tab. (Texto para discussão, 38).

JACOBS, J. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

ZANOTELLI, C. L. & FERREIRA, F. C. Impactos socioambientais e fragmentação urbana dos loteamentos Alphaville. In: *SINAIS - Revista Eletrônica*. Ciências Sociais. Vitória: CCHN, UFES, Edição n.12, v.1, Dezembro 2012. pp. 168 – 198.

