



---

**ENTRE A PRIMEIRA E A SEGUNDA RESIDÊNCIA: Condomínios Horizontais  
Exclusivos na Região Metropolitana de Aracaju (SE)**

**Alessandra Magda dos Santos de Souza**

Doutoranda em Geografia do Programa de Pós-Graduação em Geografia - NPGeo  
Universidade Federal de Sergipe

Grupo de Pesquisa GESTAC/IFS (Gestão Territorial de Ambientes Costeiros)

E-mail: [alemagsou@hotmail.com](mailto:alemagsou@hotmail.com)

**José Wellington Carvalho Vilar**

Orientador e professor do Instituto Federal de Sergipe – IFS.

Coordenador do Grupo de Pesquisa GESTAC/IFS

(Gestão Territorial de Ambientes Costeiros)

E-mail: [wvilar@yahoo.com.br](mailto:wvilar@yahoo.com.br)

## INTRODUÇÃO

A necessidade de moradia acompanha toda a trajetória do homem no planeta. Mas é somente em 1948, fundamentada pela Declaração Universal dos Direitos Humanos, que a moradia tornou-se um direito universal, indispensável à qualidade de vida das pessoas em sociedade.

A questão do como e onde morar na sociedade capitalista passa pela compreensão do problema da produção de habitação e do diferencial no preço da terra que varia, entre outras coisas, em função da acessibilidade e das amenidades disponíveis. Ambos são resultados da lógica do mercado.

Dentre as novas formas de morar permanente e ocasionalmente estão os condomínios. Estes se apresentam num regime de co-propriedade no qual se é proprietário de uma fração autônoma e se partilha partes comuns. Este formato de moradia se tornou um fenômeno global e objeto de estudo dos mais variados ramos da ciência que busca, em suas pesquisas, desvendar e analisar sua gênese, significado, intencionalidade.

“Fragmentada, articulada, reflexo e condicionante social, a cidade é também o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem” (CORRÊA, 1989, p. 9). Particularmente, o desenvolvimento urbano das cidades sul-americanas conduziu desde cedo à segregação socioespacial e os condomínios exclusivos são, na atualidade, motivo de discussão pelo que representam e significam na cidade contemporânea.

A história demonstra o desprezo pelo espaço público e a ideia de refúgio no espaço privado (LEITÃO, 2005). A segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais. Assim, os condomínios exclusivos se apresentam como um produto imobiliário específico e uma forma da classe privilegiada se auto-segregar.

Os condomínios são formas socioespaciais que variam de um lugar para o outro quanto à forma, o tamanho, os serviços oferecidos e as razões da vida entre muros, ou seja, do amuralhamento. Sendo assim, a comunidade científica internacional adota terminologias diversas quando se refere a essa forma de residir, tais como: *gated community*, *edge city* e *master planned community*, nos Estados Unidos; *fraccionamientos cerrados*, no México; *barrio privado*, na Argentina; condomínios fechados, condomínios exclusivos e enclaves fortificados, no Brasil.

Para o presente estudo, optou-se por utilizar a denominação Condomínios Horizontais Exclusivos (CHE's) por “vender” melhor a ideia de um ambiente selecionado e com forte poder segregador. Segundo Caldeira (2000), essa forma de habitação e de assentamento humano está estruturada nos seguintes elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. Os CHE's apresentam-se como um fenômeno de dimensão econômica, social, espacial, política, antropológica, arquitetônica, ideológica, cultural e territorial. É, portanto, multidimensional.

Os condomínios horizontais exclusivos no Brasil atuam na dispersão do espaço urbano e também articulam áreas suburbanas, periféricas e rurais aos núcleos centrais consolidados, configurando-se como um elemento regionalizador do espaço com um forte componente territorial.

As origens dos condomínios exclusivos remetem ao período pós Revolução Industrial com o aparecimento das Praças Residenciais Inglesas, sendo que o formato atual é importado, com adaptações, do modelo do subúrbio anglo-americano que datam do final do século XVIII. Raposo (2012) considera esta forma geográfica como a primeira edição do fenômeno dos condomínios fechados e que após um período adormecido foi relançado na década de 1970, nos Estados Unidos, em uma época de rápidas e profundas mudanças. a partir da chegada do período denominado na literatura de pós-fordismo por alguns pensadores e pós-modernismo por outros.

No Brasil, as primeiras manifestações territoriais de CHE's surgiram na região sudeste do país, mais especificamente em São Paulo e no Rio de Janeiro, ainda na década de 1970. O sucesso destes empreendimentos, como por exemplo, o Alphaville, apontado como o maior condomínio exclusivo da América Latina (CALDEIRA, 2000), foi tão grande que chegou a influenciar a adoção desses modelos de moradia em Portugal (RAPOSO, 2012).

Na capital de Sergipe, segundo estudo da arquiteta Sarah França (2005) os condomínios exclusivos se tornaram “febre” do mercado imobiliário, com tendência ao aumento do número

desses empreendimentos e o conseqüente deslocamento da demanda populacional para a zona de expansão da cidade. Recentemente, os CHE's têm apresentado um crescimento acentuado e se desdobra com formas novas para municípios que compõem a região metropolitana do Estado.

Essas moradias utilizadas como habitação permanente ou ocasional criam uma intensa ligação com o território, e podem ser consideradas como elementos indutores do processo de urbanização difusa, provocada pela periferação e pela sua proliferação em espaços rurais, visto que a temática em questão reconfigura o espaço geográfico e ocasiona transformações que se apresentam desafiadoras para o ordenamento do território e para o desenvolvimento territorial da região metropolitana de Aracaju.

O foco deste trabalho situa-se entre a primeira e a segunda residência da região metropolitana de Aracaju, com recortes territoriais específicos nos Condomínios Horizontais Exclusivos de São Cristóvão, da Barra dos Coqueiros e da Zona de Expansão de Aracaju. Vale ressaltar que cada uma dessas manifestações municipais assume formas diferenciadas e apresentam conteúdo social também distinto.

Diante do exposto, o objetivo principal desta pesquisa é analisar efeitos socioespaciais do fenômeno dos Condomínios Horizontais Exclusivos utilizados para primeira e segunda residência na região metropolitana de Aracaju.

Para tanto, as questões que norteiam a presente proposta de pesquisa são: Até que ponto as segundas residências localizadas em Condomínios Horizontais Exclusivos estão se transformando em residências permanentes na região metropolitana de Aracaju? Qual o papel dos construtores, incorporadores e do marketing imobiliário na expansão e proliferação dos Condomínios Horizontais Exclusivos? A infraestrutura atrai os Condomínios Horizontais Exclusivos ou é atraída por eles? Qual o papel do poder público na expansão das construções dos Condomínios Horizontais Exclusivos? De que maneira o fenômeno dos Condomínios Horizontais Exclusivos altera a configuração territorial de espaços litorâneos e se relaciona com o mundo urbano? Quais são os desdobramentos ambientais e territoriais dos Condomínios Horizontais Exclusivos no entorno local e no espaço regional?

## **METODOLOGIA**

No processo de investigação da pesquisa serão utilizados os seguintes procedimentos metodológicos: levantamento e leitura da produção bibliográfica referente ao tema proposto para pesquisa; coleta e organização dos dados secundários (pesquisa documental, cartográfica e estatística); observação e registro fotográfico in lócus; realização de entrevistas com a comunidade local, os empreendedores da construção civil, os promotores imobiliários, os gestores públicos e os consumidores/usuários/proprietários dos condomínios horizontais

exclusivos; elaboração de material cartográfico; análise e interpretação dos dados; redação final do trabalho.

O levantamento bibliográfico será realizado com o foco nas seguintes temáticas: primeira e segunda residência, espaço público e privado, Condomínios Horizontais Exclusivos, urbanização difusa e região metropolitana de Aracaju. Devido à multidimensionalidade do fenômeno estudado, a bibliografia consultada constará além de estudos geográficos, de trabalhos sociológicos, antropológicos, do urbanismo e da arquitetura, do direito e de demais ciências afins no intuito de compreender a complexidade e a natureza do fenômeno como um todo.

## **EXPECTATIVA DE RESULTADOS**

- O deslocamento temporário de uma parcela da população aracajuana pode ser compreendido como sinal de uma nova forma de urbanização com uma lógica diferente daquela que determina a urbanização concentrada;

- O mercado imobiliário alia o preço baixo dos terrenos localizados nas áreas periféricas das cidades, geralmente áreas rurais, às amenidades da praia e da mata atlântica para a construção e promoção dos empreendimentos;

- Na região metropolitana de Aracaju os Condomínios Horizontais Exclusivos surgem primeiramente em áreas afastadas dos núcleos urbanos consolidados no eixo de amenidades naturais (mata e praia) e nascem destinados a atenderem a uma demanda de segunda residência.

- A Zona de Expansão de Aracaju é uma área já consolidada de condomínios horizontais exclusivos, inicialmente construídos para abrigarem segundas residências, mas atualmente abrigam também residências permanentes. A Barra dos Coqueiros e São Cristovão são considerados as novas apostas do setor imobiliário com interesses inclusive de abrigarem segundas residências para estrangeiros.

- Os consumidores/usuários/proprietários de condomínios horizontais exclusivos na região metropolitana de Aracaju fazem parte da classe média e média alta de Aracaju e também de famílias provenientes de outros estados nordestinos, da região sudeste do Brasil e também de estrangeiros que adotam esse tipo de moradia como residência permanente ou secundária.

## **REFERÊNCIAS**

- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. Condomínios horizontais na zona urbana de Aracaju: uma nova modalidade de segregação. In: FALCÓN, M. L. de O.; FRANÇA, V. L. A. **Aracaju: 150 anos de vida urbana**. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005.
- LEITÃO, Lúcia. “Quando um muro separa e nenhuma ponte une”, **Cadernos MetrÓpole: desigualdade e governança**, nº 13, pp. 229-254, 2005.
- MELGAÇO, Lucas. A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. **Boletim Campineiro de Geografia**. v. 2, n. 1, pp. 81-105, 2012.

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

O'NEILL, Maria Mônica Vieira Caetano. Condomínios Exclusivos: Um Estudo de Caso. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, 48(1), pp. 63-81, 1986.

RAPOSO, Rita. Condomínios Fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Cadernos Metrópole**. São Paulo, v. 14, n. 27, pp. 171-196, 2012.

Eixo temático: Análise Regional