

A INFLUÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS PARA O CONTEXTO URBANO DA CIDADE DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA

THE INFLUENCE OF CLOSED HORIZONTAL CONDOMINIUMS ON THE URBAN CONTEXT OF
THE CITY OF VITÓRIA DA CONQUISTA-BA

Julliete Paiva de Almeida¹

Ester Moreira Santos²

Lucas Gomes Sousa Silva³

RESUMO

A produção de condomínios fechados e loteamentos formados por casas unifamiliares em espaços urbanos das cidades brasileiras tem aumentado nos últimos anos. Isso acontece devido ao crescimento do índice de urbanização decorrente do êxodo rural, que acarreta o desequilíbrio nos centros urbanos e consequentemente no adensamento do solo. Visto isso, o presente trabalho tem como objetivo estudar as possíveis influências dos condomínios horizontais fechados nas áreas de adensamento demográfico, segurança pública e planejamento urbano para a cidade de Vitória da Conquista-BA. Em um primeiro momento foi realizado o contato com a Secretaria de Segurança Pública da cidade, com o fim de mapear e quantificar os roubos e furtos acontecidos entre os anos de 2015 a 2020. No segundo momento consistiu na análise do censo demográfico dos bairros da cidade entre 2000 e 2010, fornecidos pelo IBGE. No terceiro momento uma vista de satélite do bairro Boa Vista, buscando assim averiguar o crescimento populacional e posteriormente realizando a comparação do possível aumento em número de furtos e roubos na região após a construção dos condomínios. Com isso, apontando os maléficos que o

¹ Graduanda em Arquitetura e Urbanismo na Faculdade Independente do Nordeste (FAINOR). Membro do Grupo de Pesquisa e Estudo em Restauro. E-mail: julliete.almeida@gmail.com

² Graduanda em Arquitetura e Urbanismo na Faculdade Independente do Nordeste (FAINOR). Membro do Grupo de Pesquisa e Estudo em Restauro. E-mail: m.ester.santos@hotmail.com

³ Mestre em Engenharia e Ciências de Materiais na Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP). E-mail: lucassousaengenharia@gmail.com

crescente número de condomínios trouxe para a região, aumentando o adensamento populacional do local.

PALAVRAS-CHAVE: Adensamento populacional; Condomínios Fechados; Fachada Ativa; Urbanização.

ABSTRACT

The production of gated condominiums and subdivisions made up of single-family homes in urban spaces in Brazilian cities has increased in recent years. This happens due to the growth in the urbanization rate resulting from the rural exodus, which leads to an imbalance in urban centers and consequently to the densification of the soil. Given this, the present work aims to study the possible influences of closed horizontal condominiums in the areas of demographic density, public security and urban planning for the city of Vitória da Conquista-BA. Initially, contact was made with the city's Public Security Secretariat, with the aim of mapping and quantifying robberies and thefts that occurred between the years 2015 and 2020. The second stage consisted of analyzing the demographic census of the city's neighborhoods. between 2000 and 2010, provided by IBGE. In the third moment, a satellite view of the Boa Vista neighborhood, thus seeking to investigate population growth and subsequently comparing the possible increase in the number of thefts and robberies in the region after the construction of the condominiums. With this, pointing out the harm that the growing number of condominiums brought to the region, increasing the population density of the place.

KEYWORDS: Population density; Gated Condominiums; Active Facade; Urbanization.

INTRODUÇÃO

O espaço urbano é uma construção social que reflete as peculiaridades de cada período histórico, sendo evidenciadas na forma de como os sujeitos se apropriam, consomem e produzem no espaço (Santos, 2021). As cidades estão em constante transformação e moldadas pelas novas dinâmicas de interação entre os indivíduos e seu ambiente, influenciando tanto na configuração urbana, quanto na construção do seu espaço. Desta maneira, o ambiente habitado vai além de sua estrutura física, sendo moldado pela interação social, refletindo a diversidade de origens individuais combinadas com os valores, práticas e conhecimentos de suas comunidades (Rocha et. al 2015).

Conforme Barbiero (2015), em 1970 surgiu no Brasil o padrão de moradias em condomínios horizontais fechados, inicialmente implantados na cidade de São Paulo, tendo como público alvo a classe alta e média em ascensão, com formato de chácaras distantes dos centros, ficando próximos às rodovias. Posteriormente em 1975, aconteceu o lançamento do Alphaville nas cidades de Barueri e Santana, porém, em ambas as localidades, não eram residenciais e seguiam um padrão industrial. Mas, logo em seguida, devido a necessidade de fornecer moradias aos empresários dessas indústrias, desenvolveram o Alphaville Residencial (Barbiero, 2015).

Desde então, os condomínios horizontais assumiram nas últimas décadas uma prioridade crescente na escolha das pessoas, pois busca disponibilizar uma transmissão maior de segurança, se tornando um dos fatores essenciais no que tange a qualidade de vida. Estando ligada ao conforto e privacidade dos moradores por intermédio dos elementos arquitetônicos provenientes do local (Spósito, 2013).

Devido a comodidade de morar próximos dos principais bairros da cidade para melhor acesso ao comércio, serviços, escolas e unidades de saúde, os empreendimentos tipo condomínio horizontal fechado, ficaram muito mais viáveis e procurados pelo mercado imobiliário (Novaes e Ostermann, 2023). Consequentemente, as construtoras concederam maior investimento e execução para obras com este formato. Em vista disso, a cidade de Vitória da Conquista, sendo um polo em expansão, é um local de atração e construção crescente dessa tipologia residencial (Santos, 2013).

Vitória da Conquista, segundo Maia (2016), fica localizada na mesorregião Centro Sul Baiano, classificada como uma cidade de porte médio que possui influência sobre os municípios do seu entorno. Por isso, é possível afirmar que a cidade é um polo de atração econômica e social da região, também atraindo empresas e construtoras, o

que resultou em uma quantidade considerável de condomínios residenciais horizontais fechados aglomerados em bairros específicos, contribuindo diretamente com a segregação urbana da região (Santos e Ferraz, 2020).

Os condomínios horizontais fechados possuem uma tipologia específica em sua constituição. O fechamento da área por intermédio de muros, utilização de guaritas para controle de circulação de entrada e saída, ruas, praças e jardins de propriedade dos condôminos, áreas comuns do empreendimento que se é utilizado conforme normas estabelecidas em regime interno, são características desse modelo de condomínio (Delicato, 2004).

A Lei nº 1.481/2007, que estabelece o Código de Obras do Município de Vitória da Conquista, define essa tipologia habitacional como uma divisão interna de uma gleba, no qual é utilizado para uso e ocupação por diferentes proprietários, mediante a instituição de um regulamento interno. Não há um tratamento legal para como deve ser feita a integração entre o condomínio e o espaço urbano, nem limitações quanto às construções, deixando essa regulação para as leis internas do próprio condomínio, o que resulta em uma falta de controle dos impactos que essas construções vão ter na malha urbana e no desenvolvimento urbano da cidade.

Visto isso, este trabalho possui como objetivo analisar as possíveis influências dos condomínios horizontais fechados nas áreas de adensamento demográfico, segurança pública e planejamento urbano para a cidade de Vitória da Conquista-BA, pois com a crescente adição de empreendimentos com esta tipologia habitacional, houve uma problematização no que se refere ao desamparo de alguns bairros e seus habitantes em relação às consequências que envolvem o tema.

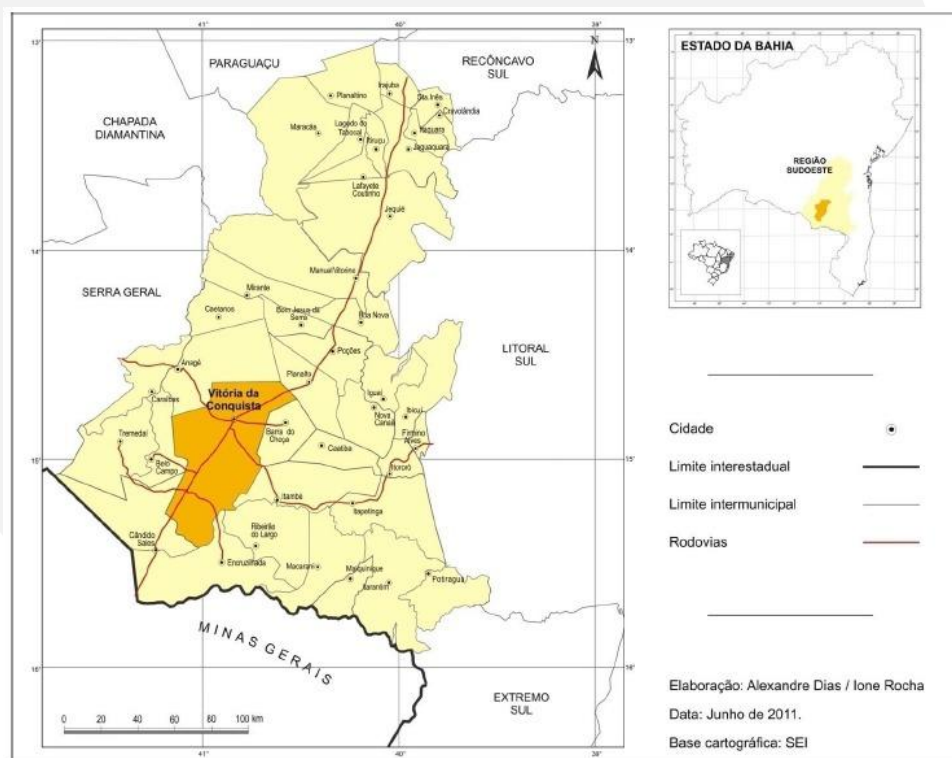
O seguimento metodológico adotado consiste em uma abordagem quali-quantitativa que, segundo Creswell (2014), se trata de métodos mistos, pois busca comparar e contrastar dados estatísticos com dados qualitativos obtidos simultaneamente. O estudo buscou apontar os setores já citados, contextualizando o objeto estudado associado à análise e confrontamento de dados percorridos em tabelas e gráficos, gerados em planilhas de Excel, bem como imagens de satélites geradas no Google Earth. Para compor a base teórica, fez-se uma análise dos conceitos e normas vigentes tanto a nível federal quanto municipal.

O SURGIMENTO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA CIDADE DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Vista como uma cidade de porte médio que auxilia no crescimento dos demais municípios em seu entorno, Vitória da Conquista possui uma extensão territorial de 3.254,186km², população de 370,87 pessoas, conforme o IBGE, e fica localizado na região Sudoeste da Bahia, conforme demonstra a figura abaixo (2022).

Apontando inicialmente a origem da formação do município de Vitória da Conquista, ocorreu através de expedições realizadas por portugueses bandeirantes ao sertão, como forma de conter uma área estratégica que seria capaz de ligar o sertão ao litoral, passando assim desde as margens do Rio Pardo até o Rio das Contas (Ferraz, 2009). A expansão se deu às margens do Rio Verruga, sendo intitulada inicialmente de Arraial da Conquista e posteriormente com sua emancipação em 1840 se chamou de Imperial Vila Victória (Rocha et. al 2022).

Localização da cidade de Vitória da Conquista



Fonte: Rocha (2011)

Ao decorrer dos anos, aliado a expansão urbana do país, houve a necessidade de um impulsionamento comercial local na cidade, principalmente entre as décadas de 1920 e 1950, devido a locação de estradas que ligavam a cidades vizinhas como Itambé e Jequié, como intuito a passagem de mercadoria por intermédio de carrocerias de

caminhões (Santos, 2013). Porém, especificamente no ano de 1940 que ocorreu o primordial fator de direcionamento da cidade, modificando todo o traçado urbano, devido a criação da Rodovia Rio-Bahia (BR -116) no sentido Leste-Oeste, porém Villaça (2001), aborda que não foi somente a via que acarretou um maior desenvolvimento urbano, mas ela gerou um novo arranjo espacial de crescimento.

Entre os anos de 1970 e 1980, a quantidade de loteamentos se intensificou, observado na figura abaixo, que permite a análise dos números de lotes, podendo perceber que é significativo o número de loteamentos concedidos no município de Vitória da Conquista entre 1970 e 2018. Somente entre 1980 e 1990, o governo aprovou nove loteamentos, sendo a década de 1980 a que apresenta maior número de loteamentos implantados. Embora o número tenha diminuído entre 2000 e 2010 em relação aos anos anteriores, mantém-se a lógica de expansão urbana por meio do loteamento, como pode ser observado entre 2010 e 2018 (Santos e Ferraz, 2020).

Localização da cidade de Vitória da Conquista

Período	Quantidade de Loteamentos
1970-1980	47
1980-1990	94
1990-2000	82
2000-2010	24
2010-2018	58

Fonte: Santos e Ferraz (2020)

Contudo, conforme Santos e Ferraz (2020), após os anos 2000, foi implantado um modelo distinto de loteamento de tipo fechado voltado à construção de condomínios residenciais, principalmente de médio e alto padrão. Os autores destacam que até o ano de 2005, não existia em Vitória da Conquista condomínios horizontais fechados com sistema de segurança, sendo o primeiro o Condomínio Residencial Green Ville, construído em 2006 no bairro Boa Vista.

Com isso, após a construção desse residencial, o modelo foi replicado em outras áreas da cidade e se tornou o principal tipo de investimento de empresas que atuam no mercado fundiário e imobiliário, o que indica novas formas de produção espacial e novas estratégias do capitalismo em garantir a reprodução do espaço urbano como condição de sua reprodução na escala mundial (Rocha et. al 2022).

ANÁLISE DO CENSO DEMOGRÁFICO DO BAIRRO BOA VISTA

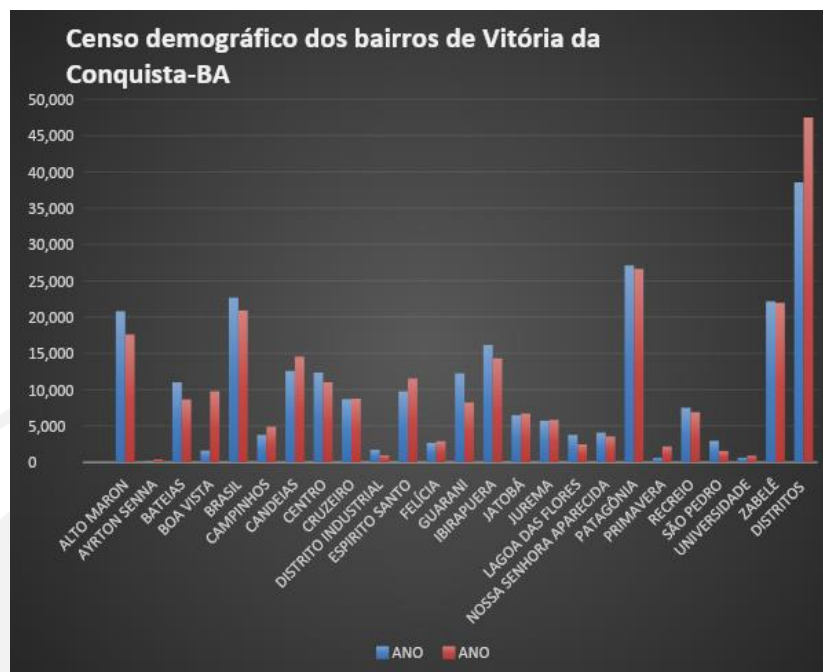
Atualmente o Bairro Boa Vista representa uma área de ocupação preferencial de forte valorização imobiliária na cidade, contendo como limites ao sul com o anel rodoviário e o bairro Espírito Santo; ao norte com a Avenida Luís Eduardo Magalhães e o bairro Recreio; a Leste com o córrego do Rio Verruga; e a oeste com a Avenida Juracy Magalhães e bairro Felícia.

Com a instalação de empreendimentos como o Shopping Conquista Sul na região, ao decorrer dos anos ocorreram ampliações em seu entorno voltadas para empreendimentos imobiliários habitacionais e serviços comerciais que buscam favorecer a população local (Rocha, 2012). Contudo, a dinâmica de ocupação que ocorreu no Bairro Boa Vista vem apresentando esses novos elementos de infraestrutura, decorrente da forma do monopólio de terra e das edificações (Lima et. al, 2005).

No que tange ao censo demográfico da cidade de Vitória da Conquista-BA, ao se fazer uma análise dos dados dispostos no site do IBGE, é factível elaborar um comparativo do crescimento populacional nos bairros, bem como no próprio município. Ademais, pode-se observar a possível influência do alto adensamento populacional provocado pela mudança no modelo habitacional nos últimos anos.

Conforme esses dados, conforme o gráfico a seguir, foi notório que o bairro Boa Vista apresentou a maior taxa na variação populacional, com um aumento significativo de 510,43% da população medida em 2000 comparado ao número obtido no ano de 2010. Vale ressaltar que ao contrapor com os valores dos outros bairros, este entra em destaque, visto que o aumento populacional do Boa Vista é consideravelmente superior aos outros, pois a segunda taxa de variação mais alta é a do Bairro Ayrton Sena, com 318,89% e em seguida o bairro Primavera, com 262,75%, as seguintes variações não ultrapassaram 48% de aumento populacional, outrossim houve bairros que sofreram decréscimo populacional.

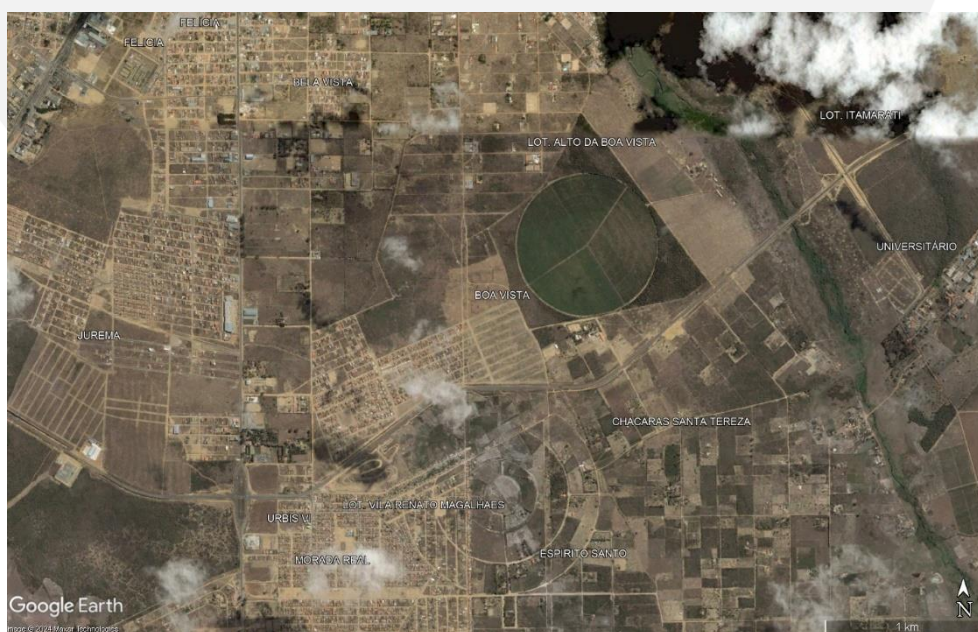
Censo demográfico dos bairros de Vitória da Conquista entre 2000 e 2010.



Fonte: IBGE-2019 (Adaptado pelo autor, 2024).

Contudo, devido à escassez de dados mais recentes, buscou-se informações complementares na plataforma Google Earth, conforme as figuras abaixo, que por intermédio de imagens geradas por satélite foi possível demonstrar e comparar a ocupação populacional do Bairro Boa Vista no ano de 2003, 2010, 2020 e 2024. Observando a concentração edificada, é possível concluir que houve um grande adensamento populacional no bairro, ao decorrer de 21 anos. Seja ele por residências, condomínios horizontais e verticais, comércios e atividades de serviço.

Vista de Satélite do bairro Boa Vista no ano de 2003



Fonte: Google Earth (2024)

Vista de Satélite do bairro Boa Vista no ano de 2010



Fonte: Google Earth (2024)

Vista de Satélite do bairro Boa Vista no ano de 2020



Fonte: Google Earth (2024)

Vista de Satélite do bairro Boa Vista no ano de 2024



Fonte: Google Earth (2024)

Ao traçar um comparativo do uso e ocupação do solo da área escolhida, região localizada no bairro Boa Vista, é possível observar que no ano de 2003, como mostra a figura acima, haviam poucas edificações, sendo a maior parte do solo ocupada por vegetação. Entre os anos de 2010 e 2024, nota-se um crescimento progressivo no número de construções que foram acentuados nos últimos anos, resultando em uma localização, como mostra a imagem de 2024, com uma alta densidade residencial no uso e ocupação do solo. Sendo assim, fica evidente que ao decorrer dos anos houve um adensamento populacional intenso no bairro.

O POSSÍVEL IMPACTO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA SEGURANÇA PÚBLICA DO BAIRRO BOA VISTA

Conforme (Bauman, 2009), a insegurança existente nas cidades que são percebidas pelas pessoas, atrelado ao medo do crime e a ineficiência do estado em proteger o cidadão têm afetado a qualidade de vida urbana. Desta forma, fazendo com que as pessoas adotem novos hábitos para evitar espaços públicos, buscando soluções individuais para sua proteção, levando a um crescente autoisolamento (Souza, 2008).

A insegurança urbana pode ser decorrente de diversos fatores, como desigualdade social, baixos níveis de escolaridade, tráfico de drogas e negligência do estado (Souza, 2008). Contudo, além das causas socioeconômicas Quintana (2018), afirma que certas tipologias de crimes podem estar atreladas às características dos ambientes urbanos em que ocorrem. Sendo assim, a forma urbana pode afetar

diretamente as atitudes e comportamentos dos usuários dos espaços, sugerindo assim, que certos atributos formais do espaço urbano podem facilitar ou inibir determinados tipos de crime e afetar a percepção de segurança (Hillier, 2004).

Conforme Quintana (2018), nos espaços residências, a busca individual por proteção é evidente por intermédio de mecanismos que isolam as áreas privadas das públicas, conseqüentemente ocorrendo a construção de muros altos que bloqueiam o contato físico e visual entre o interior e o exterior. Desta forma, a configuração espacial que resulta dessas construções contrasta diretamente com a cidade tradicional, impactando negativamente a qualidade estética, o uso e a segurança do espaço urbano (Becker, 2005).

Desta maneira, pode ser associado a vitalidade do espaço urbano e a segurança tanto nas ruas quanto nas residências às conexões físicas funcionais proporcionadas pelas portas das edificações voltadas para o espaço público (Quintana, 2018). A vivacidade de um espaço urbano depende da interação harmoniosa entre atividades realizadas nos domínios público e privado, sendo essencial a existência de conexões físicas que facilitem essa coexistência (Becker, 2005).

Sendo assim, torna-se evidente que essa abordagem construtiva pode aumentar a sensação de insegurança para quem está transitando na via, além de obstruir a continuidade da paisagem e da imagem urbana. Logo, fez-se necessário a análise de dados que comprovam a interferência dos condomínios horizontais na segurança pública. Para isso, utilizando os dados fornecidos pelo Distrito Integrado de Segurança Pública (DISEP), como mostra a tabela abaixo, foi possível fazer uma análise dos números de roubos e furtos nos bairros de Vitória da Conquista.

Dados de Segurança Pública de Vitória da Conquista nos anos de 2015 a 2021

Dados de furtos e roubos ocorridos em Vitória da Conquista nos anos de 2015 a 2021							
BAIRRO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ALTO MARON	66	120	130	141	159	104	116
AYRTON SENNA	11	17	27	47	39	20	23
BATEIAS	13	54	292	265	125	83	130
BOA VISTA	61	133	134	171	173	134	148
BRASIL	160	539	612	676	507	409	524
CAMPINHOS	21	41	53	44	77	63	50
CANDEIAS	160	312	286	477	664	573	466
CENTRO	441	1397	1276	1649	1717	1273	1074
CRUZEIRO	8	14	29	26	40	20	26
DISTRITO INDUSTRIAL	5	16	30	11	6	9	14
ESPIRITO SANTOS	9	48	45	53	52	35	45
FELÍCIA	50	529	485	147	212	160	143
GUARANI	25	103	114	81	105	73	80
IBIRAPUERA	78	218	126	134	186	148	138
JATOBÁ	7	28	32	43	30	24	23
JUREMA	53	111	111	145	157	136	115
LAGOA DAS FLORES	24	44	45	84	92	67	66
NOSSA SENHORA APARECIDA	24	24	44	40	43	30	23
PATAGÔNIA	77	89	93	177	230	211	200
PRIMAVERA	18	39	63	61	63	49	58
RECREIO	211	367	261	277	259	214	249
SÃO PEDRO	15	9	24	39	34	29	52
UNIVERSIDADE	6	11	29	34	21	13	20
ZABELÊ	16	48	153	131	100	84	103
TOTAL	1559	4311	4494	4953	5091	3961	3886

Fonte: Secretaria de Segurança Pública de Vitória da Conquista (Adaptado pelo autor, 2024).

Como um panorama geral dos bairros, foi possível identificar que nos anos de 2018 e 2019 o número de roubos e furtos na cidade foi maior perante os demais anos. É notório também a queda nos anos da pandemia, que foi em 2020 e 2021, devido ao isolamento das pessoas. Segundo Santos e Ferraz (2020), houve um crescimento imobiliário de 2% de 2018 para 2019 em Vitória da Conquista, contribuindo para a realização de diversos condomínios principalmente nos terrenos vazios do bairro Boa Vista, com isso a diferença de incidentes a sociedade entre os anos de 2017 para o de 2019 é alta, alegando assim que há uma possível influência dessas construções perante a problemas de violência urbana.

Entretanto, ao fazer o enfrentamento do número de incidência de furtos e roubos na cidade, pode-se inferir que a tipologia habitacional, condomínios fechados, não são os únicos fatores que influenciam no aumento da criminalidade do município. Haja vista que os valores apresentados nos bairros de alto índice comercial, como o Brasil e o Centro, são superiores aos observados nos bairros com cunho residencial. Com ressalva do bairro Candeias que apresentou constância nos altos números, cuja possível justificativa, se dá devido à o baixo adensamento urbano de algumas regiões, tornando-as suscetíveis a furtos e roubos.

AS POSSÍVEIS INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS NOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DA CIDADE DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Marques (2015), caracteriza o planejamento urbano como um processo de estudos que buscam conferir melhorias, inovações ou mitigações de problemas provenientes do meio urbano para sociedade. Cuja finalidade é propor normas e regras a fim de estabelecer um desenvolvimento de qualidade para as cidades. O alto número de condomínios residenciais fechados, são apresentados no meio urbano de duas formas, na forma de construções padronizadas e já construídas pelo incorporador ou lotes para que sejam construídos conforme a vontade de cada proprietário, dentro de um ambiente fechado que conta com uma infraestrutura de lazer. Entretanto, independente da forma que se apresenta, Sciota (2017) afirma que os condomínios horizontais fechados, afetam a dinâmica de uma cidade por modificarem de forma acentuada o seu desenho urbano.

Atualmente em Vitória da Conquista existe um Plano Diretor vigente que consiste na Lei Nº 1.385/2006, no qual possui alguns instrumentos básicos para de política urbana que são:

- “ I Os princípios, diretrizes e instâncias de planejamento para o acompanhamento e controle social do Planejamento Urbano de Vitória da Conquista e, em especial, o Plano Diretor Urbano;
- II. O partido urbanístico e elementos estruturadores do espaço urbano;
- III. As diretrizes para a aplicação dos instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade;
- IV. Políticas setoriais e projetos estratégicos;
- V. As diretrizes para a política habitacional de interesse social.”

Alguns princípios são abordados no Plano que engloba além da organização urbanística da cidade, mas sim uma melhor distribuição da mesma para toda a sociedade promovendo justiça social e redução das desigualdades, buscando oferecer a todos os benefícios que existem em Vitória da Conquista. Além disso, o Plano Diretor busca estimular o desenvolvimento da cidade por meio de bases sustentáveis, favorecendo uma equidade e melhor qualidade de vida da população. Desta forma, possibilitando a todos o direito à cidade.

Com o objetivo de mitigar as problemáticas causadas pelos condomínios residenciais fechados, um novo Plano Diretor Urbano (PDDU), vem sendo construído desde agosto de 2021, considerando aspectos atuais da cidade e conduzindo para um futuro desejado. O atual Plano está sendo desenvolvido analisando os requisitos da legislação urbana especificamente o Estatuto da Cidade e ao Controle Social no qual

constitui os requisitos legais e obrigatórios à construção, à implementação e ao acompanhamento de políticas, programas e serviços públicos.

Contudo, por ser um Plano que ainda não está em vigor, não é possível apontar as possíveis mudanças que poderão ocorrer. Porém observa-se por Vitória da Conquista já ser uma cidade estabelecida existe uma complicação em alterar o traçado urbano de alguns bairros, sendo possível somente realizar alterações perante o fluxo, principalmente de ônibus e carros. Sendo assim, com a tentativa de amenizar os impactos negativos causados pelos muros extensos dos condomínios fechados horizontais, uma possível proposta de fachadas ativas.

Conforme o Manual de Desenvolvimento Urbano Manual de Desenvolvimento Urbano Orientado ao Transporte Sustentável (EMBARQ Brasil, 2015) e 8 Princípios da Calçada: Construindo Cidades Mais Ativas (WRI Brasil, 2017), recomendam que, para pavimentos térreos de uso comercial, as fachadas que são voltadas para logradouros públicos apresentem cerca de 60% de permeabilidade visual, incluindo as portas, janelas e vitrines. Já para pavimentos térreos com uso residencial se é recomendado aproximadamente 40% de permeabilidade visual.

No que tange as fachadas somente residenciais, se é recomendado uma altura máxima de 3 metros, com materiais visualmente permeáveis, como grades, vidros transparentes ou semiopacos, materiais com textura e vegetação que possibilitem aberturas e interrupções frequentes na continuidade do muro. Atrelado a isso, se é indicado que utilizem uma iluminação própria nas calçadas, com sinalizações para uma melhor circulação do pedestre (WRI Brasil, 2017).

Observa-se que na maioria das capitais como São Paulo, Belo Horizonte, Curitiba os Planos Diretores consideram as fachadas ativas em edifícios que no seu térreo contém serviços e comércios já voltados para o passeio público estrando intrinsecamente ligado a melhoria da vida nas calçadas, gerando diversidade urbana (Scopel, 2017).

Observou-se na maioria dos estudos que as fachadas ativas são aplicadas em edificações cuja finalidade é comércio ou serviço, porém conforme Silva (2023), elas podem ser entendidas como um elemento que permite trazer vida ao urbano e social, sendo este responsável pela diminuição da sensação de isolamento e de insegurança. Segundo Teixeira e Silva (2018), é necessário observar zonas com caráter residencial, é crucial evitar a formação de planos fechados nos limites do lote com a calçada, pois impede a interação das edificações com o espaço público.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Foi possível identificar que o principal intuito dos condomínios horizontais fechados consiste em garantir a segurança dos moradores, contudo tem se gerado o oposto. Conforme observado, os altos e extensos muros tendem a favorecer a ocorrência de determinados tipos de crime, devido a falta de visibilidade nas calçadas, iluminação pública inadequada, gerando assim, um sentimento de insegurança nos indivíduos que transitam no espaço.

No que se tange à Vitória da Conquista, o número de roubos e furtos vem crescendo em toda a cidade, porém no bairro estudado, o Boa Vista, essa quantidade foi intensificada durante o período de 3 anos, mesmo período apontado como o aumento imobiliário no local, relacionando assim com os autores apontados no estudo, uma possível influência dessas construções para a violência urbana.

Por intermédio das imagens fornecidas pelo Google Earth é possível apontar que o bairro ao longo de 20 anos houve um adensamento demográfico composto de diversas residências, de médio a grande porte, contendo características visíveis que se é destinado a uma população específica em termos socioeconômicos.

No ponto de vista do planejamento urbano os condomínios horizontais fechados exercem forte influência e acarreta consequências negativas ao traçado urbano da cidade, visto que implica em perdas de malha viária causados pelos muros extensos que pode gerar forte segregação urbana e danos à paisagem da cidade. Tais fatores, destacam a importância de um planejamento que possa promover a integração e a permeabilidade dos espaços, visando uma melhor qualidade de vida a todos.

Desta forma, é possível apontar que muito mais do que a arquitetura que se é projetada nos condomínios, é necessário pensar no entorno dela e um dos mecanismos para que isso ocorra é com a implementação das fachadas ativas, pois além dos benefícios ambientais e estéticos, elas possuem um impacto significativo na segurança pública. Porém, a cidade de Vitória da Conquista ainda permanece com o Plano Diretor vigente realizado no ano de 2006, não contendo uma legislação específica que regule o uso das fachadas ativas em condomínios horizontais.

Observando os benefícios apontados da fachada ativa, não só no aspecto arquitetônico, mas também urbanístico, se faz necessário diminuir os riscos que a sociedade de Vitória da Conquista é exposta diariamente, desenvolvendo e implementando regulamentações específicas para a implementação e uso dessas fachadas. Conclui-se, portanto, que os espaços urbanos devem ser pensados buscando

uma cidade para todos, democrática e inclusiva, visando criar ambientes com dinamismo urbano onde todos possam ocupar espaços de forma segura e confortável.

REFERÊNCIAS

BARBIERO, Andreia Aparecida. Condomínios Fechados: a origem e evolução do fenômeno urbano. IPIU. **Instituto de Pesquisa e Inovação em Urbanismo**. 2015. Disponível em: <http://ipiu.org.br/>. Acesso em: 10 fev. 2024.

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

BECKER, Debora. **Condomínios horizontais fechados: avaliação de desempenho interno e impacto físico espacial no espaço urbano**. 2005. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – PROPUR, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2005. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/7150>. Acesso em: 25 mar. 2024

CRESWELL, John W. **Research design: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches**. Thousand Oaks, California: Sage, 2014.

CÓDIGO DE OBRAS. Lei nº 1481/2007. **Institui o código de ordenamento do uso e da ocupação do solo e de obras e edificações do município de Vitória da Conquista**. Disponível em: <http://leismunicipa.is/qpckt>. Acesso em: 09 mar. 2024

DELICATO, Cláudio Travossos. **Faces de Marília: a moradia em um condomínio horizontal**. 2004. 124 f. Monografia (Especialização) - Curso de Ciências Sociais, Usp, Marília, 2004. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11449/88812>. Acesso em: 05 mar. 2024

EMBARQ. DOTS Cidades: Manual de Desenvolvimento Urbano Orientado ao Transporte Sustentável, 2015. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalLivros/TodosOsLivros/DOTS_Cidades--Manual_de_Developolvimento_Urbano_Orientado_ao_Transporte_Sustentavel.pdf. Acesso em: 22 mai. 2024

FERRAZ, Ana Emilia de Quadros. **O espaço em movimento: o desvelar da rede nos processos sociotécnicos do sistema de saúde de Vitória da Conquista Bahia**. 2009. 254 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Universidade Federal de Sergipe, Sergipe, 2009. Disponível em: <https://ri.ufs.br/handle/riufs/5421>. Acesso em: 17 mar. 2024.

HILLIER, Bill. **Can streets be made safe? Urban Design International** (2004) 9, 31–45. Disponível em:

<https://link.springer.com/article/10.1057/palgrave.udi.9000079>. Acesso em: 22 mar. 2024

IBGE. **Censo 2022**. Disponível em:

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/22827-censo-demografico-2022.html>. Acesso em: 15 mar. 2024

LIMA, Rita de Cassia; ROCHA, Ione; RODRIGUES, Liziane Silva. **O crescimento urbano de Vitória da Conquista de 1997 a 2004**. Univesrsidade Estadual do Sudoeste da Bahia: Departamento de Geografia, 2005. 102 p.

MAIA, Meirilane Rodrigues. **Zoneamento Geoambiental do Município de Vitória da Conquista-BA: Um Subsídio ao Planejamento**. 1 jun.

2016. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/handle/ri/19349>. Acesso em: 15 fev. 2024

MARQUES, Fabiana. **Planejamento Urbano**. Aulas do Departamento de Construção Civil, Universidade Regional do Cariri (URCA), Crato, 2015. Disponível em: http://wiki.urca.br/dcc/lib/exe/fetch.php?media=microsoft_powerpoint_-_aula_01.pdf. Acesso em: 27 maio 2018

NOVAES, João Victor Teixeira; OSTERMANN, Erika Alezard. Estruturas Impertinentes: um olhar sobre a arquitetura dos condomínios fechados em vitória da conquista. **Zenodo**, [S.L.], v. 27, n. 129, p. 1-8, 9 dez. 2023. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.5281/ZENODO.10311174>. Acesso em: 01 mar. 2024

PLANO DIRETOR URBANO. Lei Nº 1.385/2006. **O Plano Diretor do Município de Vitória da Conquista**. Disponível

em: https://www.pmvc.ba.gov.br/wpcontent/uploads/Lei_1385_06_Plano-Diretor-Urbano1.pdf. Acesso em: 20 dez. 2023

QUINTANA. Efreu Brignol. Muros, proteção para quem?. v. 15 n. 1 (2013): Anais do XV ENANPUR. Disponível em:

<https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/163>. Acesso em: 22 mar. 2024

ROCHA, Altemar Amaral; FERRAZ, Ana Emília de Quadros; ALCÂNTARA, Fernanda Viana de; SAMPAIO, Vilomar Sandes. **O urbano de Vitória da Conquista em pauta. Vitória da Conquista**. CRV, 2022. 166 p.

ROCHA, Altemar Amaral. **Os processos de planejamento territorial e transformações socioespaciais em Vitória da Conquista-BA**. 2012. 360 f.

Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Departamento de Geografia Humana, Universidade de Barcelona, Barcelona, 2012. Disponível em:

<http://hdl.handle.net/10803/117070>. Acesso em: 20 mar. 2024.

SANTOS, Mariluce Ferreira. Produção do Espaço Urbano e Degradação do Meio Ambiente: Uma Abordagem Sobre o Loteamento Santa Cruz em Vitória da

Conquista/BA. **Revista Geoaraguaia**, v. 11, n. 1, p. 135–151, 25 jun.

2021. Disponível em:

<https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/geo/article/view/7481/8269>.

Acesso em: 05 fev. 2024

SANTOS, Ronan Soares dos. **A construção de Cidades no Brasil: Capital, poder público, população e a produção do espaço urbano em Vitória da Conquista (1940 - 2010)**. Tese de doutorado. Universidade de Barcelona. 2013. Disponível em: <https://www.tdx.cat/handle/10803/132960#page=1>. Acesso em: 15 dez. 2023

SANTOS, Wanderson Oliveira; FERRAZ, Ana Emília de Quadros. Urbanização e produção do espaço urbano em Vitória da Conquista – BA: novas formas e conteúdo. **Brazilian Journal Of Development**, Vitória da Conquista, v. 6, n. 1, p. 729-740, 2020. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.34117/bjdv6n1-050>. Acesso em: 01 mar. 2024

SILVA, Vinicius Fonseca da. **Utilização de fachadas ativas e a influência na segurança pública: uma análise da legislação da cidade de Manaus**. 2023. 30 f. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Univerisade do Estado de Amazonas, Manaus, 2023. Disponível em:

<http://repositorioinstitucional.uea.edu.br/bitstream/riuea/5364/1/Utiliza%c3%a7%c3%a3o%20de%20fachadas%20ativas%20e%20a%20influ%c3%aancia%20na%20seguran%c3%a7a%20p%c3%bablica%20uma%20an%c3%a1lise%20da%20legisla%c3%a7%c3%a3o%20da%20cidade%20de%20Manaus.pdf>. Acesso em: 15 maio 2024.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fobóbole: medo generalizado e militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertarand Brasil, 2008.

SCOPEL, Vanessa Guerini. **Fachadas ativas: uma alternativa para a melhoria da relação entre arquitetura e cidade**. A: Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo. "IX Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá, junho de 2017". Barcelona: DUOT, 2017. Disponpivel em: <http://hdl.handle.net/2117/108537>. Acesso em: 5 abr. 2024

SCIOTA, Alessandra Argenton. **Critérios de Avaliação de Desenho Urbano em modelos de segregação socioespacial**. 2017. v. 17 n. 1 (2017): Anais do XVII ENANPUR. Disponível em: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/1464>. Acesso em: 01 abr. 2024

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: inserção urbana e fragmentação socioespacial**. Editora Unesp, São Paulo, 2013.

TEIXEIRA, Bárbara K.; SILVA, André de Souza. FACHADAS ATIVAS E SUA INFLUÊNCIA NA QUALIDADE DE VIDA URBANA. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, [S.L.], v. 25, n. 36, p. 206, 12 dez. 2018. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. <http://dx.doi.org/10.5752/p.2316-1752.2018v25n36p206>. Acesso em: 02 jun. 2024

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Nobel, 2001.

WRI. O Desenho de Cidades Seguras: Diretrizes e Exemplos para Promover a Segurança Viária a partir do Desenho Urbano. Disponível em: <https://www.wribrasil.org.br/publicacoes/o-desenho-de-cidades-seguras>. Acesso em: 25 mai. 2024

