

## **Espaços fechados e segregação socioespacial- Uma análise dos condomínios e empreendimentos imobiliários de Angra dos Reis- RJ<sup>1</sup>**

Luan de Sousa Pereira <sup>2</sup>

### **RESUMO**

O artigo tem como objetivo analisar os condomínios residenciais e empreendimentos imobiliários assim como os processos de fragmentação e segregação urbana em Angra dos Reis. Como uma cidade média, Angra dos Reis passou por um processo de intenso crescimento urbano e populacional que ocorre principalmente a partir das décadas finais do século XX. Esse processo de crescimento trouxe consequências que se materializam na forma como a população de diferentes classes sociais se apropria do espaço, dando origem a processos como a fragmentação urbana e os processos de segregação socioespacial. Nesse contexto, enquanto os grupos mais pobres ocupam os espaços que conseguem, a população mais rica pratica a chamada a autosegregação e se isola dos problemas urbanos utilizando das benesses do Estado e do Capital, ocupando fechados e empreendimentos imobiliários de diferentes padrões em áreas tidas como nobres. Na realização da pesquisa foram realizados procedimentos teórico-metodológicos de revisão bibliográfica e consultas a fontes de dados secundários, além de uma pesquisa de campo preliminar. Nota-se que o espaço urbano de Angra se apresenta como um espaço segregado, no qual uma grande parcela da população habita aglomeradas subnormais, enquanto uma pequena parcela pode desfrutar dos espaços fechados organizados de acordo com o nível de exclusividade, que contam com infraestrutura adaptadas para que as pessoas evitem ao máximo sair, como foi possível observar no trabalho de campo realizado;

**Palavras-chave:** Espaços Fechados, Segregação socioespacial, Autosegregação.

### **ABSTRACT**

This research analyzes the impacts of gated communities and real estate development as well as the urban fragmentation and segregation processes in Angra dos Reis. As a middle-size city, Angra dos Reis has passed through an intense urban e population growth process that began in the second half of XX century. This process has consequences that are shown when population from different social classes occupy the space, resulting in processes like socio-spatial segregation and urban fragmentation. In this context, while the poorest groups occupy the spaces they can, the richest population practices the so-called self-segregation and isolates itself from urban problems using the benefits of the State and Capital, occupying gated communities and real estate developments of different standards in areas considered as nobles. While doing this research, theoretical and methodological procedures of bibliographic review and consultation of secondary data sources were made, in addition to preliminary field research. It is noted that the urban space of Angra presents itself as a segregated space, in which a large portion of the population lives in subnormal agglomerations, while a small portion can enjoy gated communities, organized according to the level of exclusivity, which have adapted infrastructure so that people avoid going out as much as possible, as was possible to observe in the field research carried out.

---

<sup>1</sup> Esse artigo apresenta resultados parciais do projeto de pesquisa de mestrado “Espaços fechados e segregação socioespacial- Uma análise dos condomínios e empreendimentos imobiliários de Angra dos Reis- RJ” financiado pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES.

<sup>2</sup> Mestrando do Programa de Pós- Graduação em Geografia (PPGEO) da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ)- RJ, [luan.d.sousa@hotmail.com](mailto:luan.d.sousa@hotmail.com);



**Keywords:** Gated communities, socio-spatial segregation, self-segregation.

## INTRODUÇÃO

A cidade de Angra dos Reis foi fundada ainda no primeiro período da colonização portuguesa, mostrando-se na maior parte de sua história como um município focado na produção agrícola e na pesca (ABREU, 2005) até a integração à malha ferroviária nacional no século XIX, que acarretou o crescimento da atividade portuária.

A partir da década de 1960, Angra passa por mudanças a partir da instalação da indústria naval e posteriormente da construção da Rodovia BR-101, que fortalece sua posição no estado e no país, colocando Angra em uma posição estratégica (Figura 1) no estado e entre as duas maiores metrópoles do país (São Paulo e o Rio de Janeiro), atraindo grupos imobiliários e turistas.

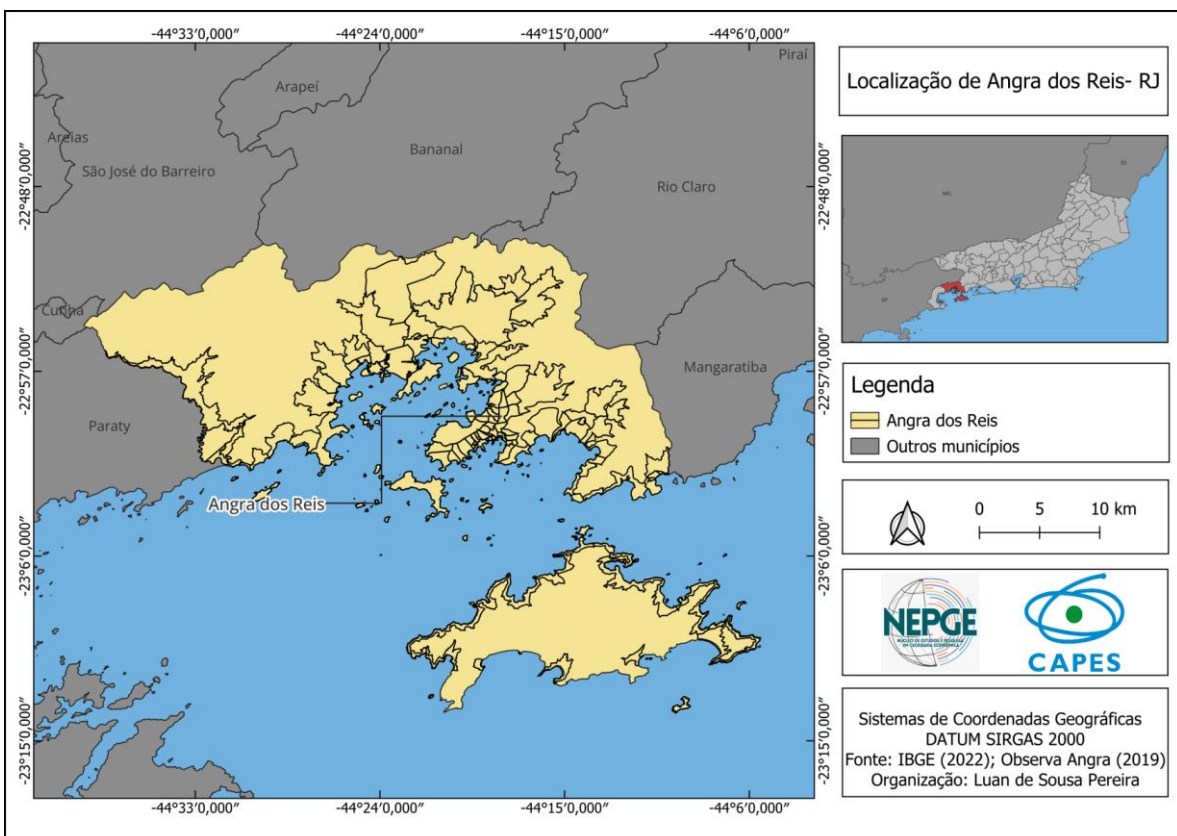


Figura 1: Mapa de localização de Angra dos Reis- RJ

Fonte: IBGE (2022); Observa Angra (2019)

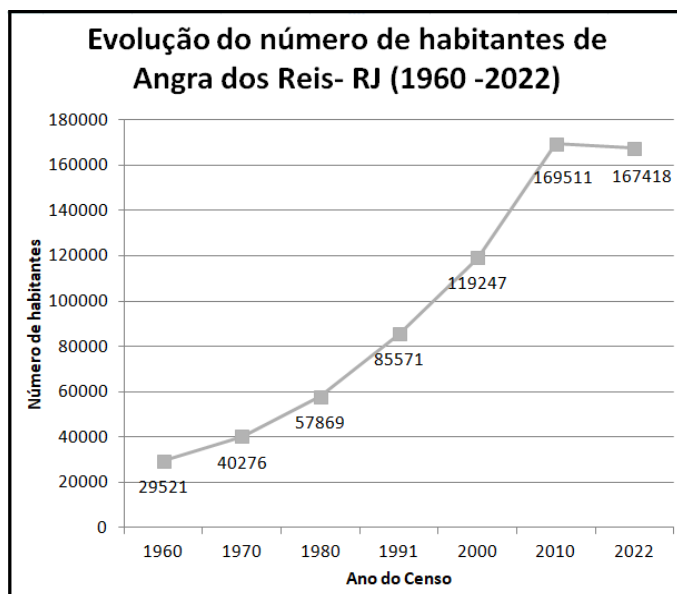
Organização: Luan de Sousa Pereira

Abreu (2005), afirma que a cidade se expandiu em direção aos morros e encostas, onde parte da população mais carente ocupa até os dias de hoje. Assim, Angra passa por

processos urbanos que ocorrem de forma rápida, como a construção das usinas nucleares e o terminal petrolífero (CHETRY, 2018).

Com a alta da indústria naval e a superação da crise financeira do final do século XX, é a partir do início dos anos 2000 que a população da cidade passa a crescer exponencialmente (como podemos ver no gráfico 1), de forma que a urbanização ocorra de forma acelerada e desigual. Chetry (2018) pontua que esse desequilíbrio é o responsável por problemas físicos e sociais em Angra dos Reis, como o aumento das desigualdades socioespaciais.

Gráfico 1- Evolução do número de habitantes de Angra dos Reis- RJ (1960- 2022)



Fonte: IBGE (2022)

Org. Luan de Sousa Pereira

Assim, compreende-se que a cidade média de Angra dos Reis possui características que se mostram relevantes para as discussões sobre como a forma de apropriação do espaço ocorre de forma desigual pelas diferentes classes sociais, visto que a maior parte da população da cidade possui renda média inferior a dois salários mínimos (IBGE, 2010), e, em contraponto a isso, nota-se a presença de grupos de maior renda, que ocupam espaços fechados de variados padrões existentes na cidade, além da presença de empreendimentos voltados para os grupos com maior poder econômico.

O objetivo geral da pesquisa é analisar os condomínios residenciais e os empreendimentos imobiliários, bem como os processos de fragmentação e segregação urbana no espaço urbano de Angra dos Reis- RJ.

Também se objetiva caracterizar esses espaços fechados e empreendimentos imobiliários presentes na cidade, como os condomínios de alto padrão, marinas e resorts,

apontados por, assim como identificar as principais características dos sujeitos que frequentam esses espaços visando compreender como se dá a interação entre esses indivíduos de classes sociais distintas e como desenvolvem suas práticas sociais na cidade.

Levando em conta que Abreu (2005) e em Martins, Seabra e Richter (2020) apontam os empreendimentos imobiliários como peças importantes para a compreensão da dinâmica da cidade e o grande número de espaços fechados, optou-se por analisar: o Condomínio Porto Frade (Figura 2), o Condomínio Porto Bracuhy (Figura 3), Condomínio Portugal (Figura 4) e o Condomínio Caierinha (Figura 5).

Os três primeiros espaços fechados se instalaram na cidade no período seguinte à instalação da BR- 101, na década de 1970 e 1980 (ABREU, 2005), sendo os primeiros grandes empreendimentos imobiliários de Angra dos Reis.



Figura 2: Condomínio Porto Frade

Fonte: ImóvelWeb



Figura 3: Condomínio Porto Bracuhy

Fonte: Entremar imóveis

O último espaço fechado citado se instalou mais recentemente na cidade, mas também utiliza uma abordagem baseada na exclusividade e na proximidade com a natureza como fatores de valorização do produto imobiliário.



Figura 4: Condomínio Portogalo  
Fonte: Canal Sport & Piano (Youtube)



Figura 5: Condomínio Caierinha  
Fonte: Entremar Imóveis

Como se pode observar nas figuras derivadas de sites de imobiliárias e vídeos promocionais acima, a proximidade ao mar é sempre um elemento muito explorado nas propagandas desses espaços fechados, sendo possível associar isso a ideia da elitização do acesso à natureza, que nesses espaços pode ser demonstrada pelas praias privatizadas e abertura de canais para que se crie um ambiente onde já se saia das moradias para as embarcações como apontado por Martins, Seabra e Richter, 2020.

Reforçando o que foi apontado por Corrêa (1989), Sposito e Góes (2013) e Vasconcelos (2013), como podemos observar na figura 6, os espaços fechados se localizam longe da área central da cidade, que é marcada pela forte presença das ocupações das encostas. Abreu (2005) afirma que no caso de Angra dos Reis, além da presença dos três maiores empreendimentos imobiliários, toda a rodovia BR- 101 é marcada pela existência de espaços fechados de diferentes padrões.

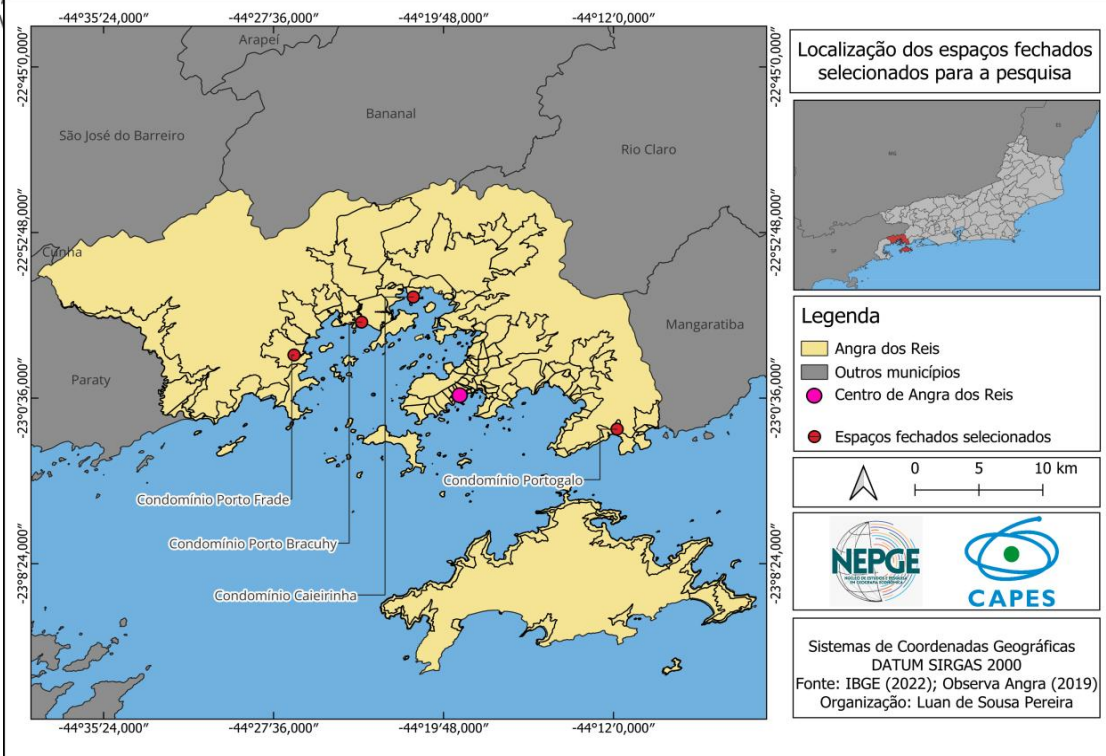


Figura 6: Mapa de localização dos espaços fechados selecionados para a pesquisa

Fonte: IBGE (2022); Observa Angra (2019)

Organização: Luan de Sousa Pereira

Assim, uma vez que a pesquisa se encontra em nos primeiros estágios, esse artigo propõe uma discussão sobre os processos de segregação e autosegregação, buscando relaciona-los com a organização e fragmentação do espaço urbano, assim como as primeiras observações do primeiro trabalho de campo realizado.

## METODOLOGIA

A pesquisa teve início com uma revisão bibliográfica visando fortalecer o arcabouço teórico a respeito da questão dos processos fragmentadores do espaço e como estão relacionados às mudanças no espaço urbano, assim como possibilitar uma melhor compreensão sobre o espaço urbano de Angra dos Reis, reestruturação das cidades médias, buscando compreender principalmente como se deu a reestruturação urbana da cidade analisada, assim como da fragmentação do espaço sócio-político no meio urbano e dos espaços fechados.

Analisou-se dados socioeconômicos através de fontes secundárias como o IBGE, sendo necessário aguardar a divulgação dos dados mais recentes para a comparação e compreensão sobre a desigualdade social e os processos de segregação na cidade.

Também se realizou uma pesquisa de campo preliminar nos condomínios Porto Frade e Porto Bracuhy, visando o primeiro contato com os espaços fechados selecionados, para que posteriormente seja possível caracterizá-los e registrar sua localização via GPS para espacialização através da ferramenta Qgis, assim como a realização de entrevistas com os moradores e frequentadores desses espaços, para assim compreendermos suas principais características e como essas pessoas desenvolvem suas práticas espaciais.

## REFERENCIAL TEÓRICO

Ao se pensar o espaço urbano é preciso lembrar que o contexto de uma globalização proposta pelos países hegemônicos, é preciso se pensar a estrutura da cidade como um reflexo do que está acontecendo globalmente, isto é, os espaços tidos como produtivos são escolhidos de acordo com a “vontade” do capital e dessa forma é possível que cidadãos de classes sociais diferentes percebam a cidade em que habitam de forma completamente diferente, já que, possivelmente, não frequentam os mesmos espaços (MELARA, 2016).

Com isso, o espaço urbano se modifica de forma a visibilizar essas desigualdades. De acordo com Corrêa (1989), os principais agentes produtores do espaço urbano são: o capital, a indústria imobiliária, as elites econômicas e sociais (os proprietários de terras e donos dos meios de produção) e o Estado. O autor afirma que o par Estado-Capital é responsável por denominar quais espaços serão “úteis” para a cidade.

No que diz respeito ao uso da terra, afirma-se que a dupla é um fator chave para a produção de segregação socioespacial, uma vez que quem controla a terra teria o poder de escolher como organizar as pessoas dentro do espaço. Esse ponto de vista também é exposto por Harvey (2012) ao apontar que no neoliberalismo, o aparato estatal é integrado ao capital e os interesses corporativos de modo a favorecer a classes hegemônicas na estruturação do espaço urbano.

Em contrapartida a isso, as pessoas dos estratos sociais mais baixos também aparecem como agentes ativos, uma vez que, embora esses grupos mais pobres estejam imobilizados financeiramente se comparado com o Estado e o capital hegemônico, esses indivíduos se apropriam do espaço à sua própria maneira.

Assim, o espaço urbano se mostra como um espaço segregado. Nesse contexto, Corrêa (1989) indica que a segregação se mostra como a expressão das classes sociais no espaço, influenciando a dimensão social e espacial (SPOSITO; GÓES, 2013), sendo

necessário apontar que para Sposito (2013), nem toda forma de diferenciação é necessariamente segregação, mas todo caso de segregação apresenta diferenciação espacial.

Os três tipos mais comuns de segregação observados pelos autores são: a segregação imposta, que é responsável por alocar os estratos mais pobres da população em áreas em que não há interesse do capital através de políticas de manobras produzidas pela união Estado-Empresariado.

A segregação induzida, como foi exposto por Melara (2016), atinge os estratos de rendimentos médios, que possuem algum grau de escolha decorrente do poder aquisitivo, e, a partir disso, busca os espaços mais seguros ou que possuam maior disponibilidade de serviços.

A autosegregação é o principal enfoque da pesquisa e o modo de segregação que mais se diferencia dos demais, uma vez que é um processo majoritariamente vivido pelas classes hegemônicas, que, como visto nos parágrafos anteriores, utiliza do capital para modificar a cidade.

Para Sposito e Góes (2013), a autosegregação ocorre a partir da necessidade de se isolar das problemáticas do espaço urbano, buscando, principalmente, a sensação de segurança ou especificidades da localidade, como a infraestrutura exclusiva ou contato com a natureza. Esse processo tem como consequência o isolamento desses grupos mais ricos, de modo a limitar o convívio com a população mais carente a não ser em relação ao trabalho.

No Brasil, o conceito é principalmente utilizado para se referir aos espaços fechados e empreendimentos imobiliários. Os condomínios fechados aparecem como novas formas de moradia, principalmente a partir da década de 1970 através da injeção de capital das incorporadoras imobiliárias e construtoras visando comercializar uma experiência de moradia exclusiva relativamente homogênea baseada nas comunidades cercadas estrangeiras, numa tentativa de rompimento com o espaço da cidade (O'NEILL, 1983), onde, de acordo com Sposito e Góes (2013) se reverberam o princípio da propriedade/posse, e, conseqüentemente, da seletividade, ampliando a divisão social do espaço e fortalecendo a ideia de uma sociedade excludente.

Nessa mesma perspectiva de segregação e exclusividade surgem outros empreendimentos imobiliários voltados para essas classes mais altas. Lencioni (2017) indica que o surgimento desses empreendimentos fora das metrópoles, como é o caso dos espaços analisados em Angra dos Reis, são elementos do processo de metropolização do espaço sendo a fragmentação do espaço um dos fatores que o compõem.





Desse modo, entende-se que apesar de possuírem abordagens diferentes sobre as dimensões da segregação e autossegregação, Corrêa (1989), Sposito e Góes (2013), assim como Vasconcelos (2013), apontam que esse par seja elemento do processo de fragmentação espacial, sendo pertinente ressaltar Sposito e Góes (2013), mesmo sendo processos diretamente ligados ao espaço, eles também influenciam nas questões sociais da cidade, de modo a ser desejável a análise a partir dessas duas dimensões.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

Inicialmente realizou-se uma pesquisa de campo preliminar junto de outros pesquisadores com o objetivo de ter um primeiro contato com os espaços fechados, sendo possível ter algumas impressões que correspondiam com a hipótese de que nesses espaços ocorre uma ruptura com a cidade.

Assim como observados nos espaços fechados analisados por Sposito e Góes (2013), o Condomínio Porto Frade e Porto Bracuhy possuem uma infraestrutura desenvolvida para que os habitantes não precisem sair dos muros dos condomínios para suprir suas necessidades básicas, contando com restaurantes, padarias e marinas, o que fortalece a ideia de que esses espaços diminuem o convívio entre os indivíduos “de dentro” e os “de fora” longe das relações de trabalho.



Figura 7: Marina Porto Bracuhy I  
Fonte: Autor, 2023



Figura 8: Infraestrutura oferecida no Porto Bracuhy  
Fonte: Patrick Santiago, 2023



Ainda que mesmo que os espaços fechados se promovam como um produto imobiliário que permitem a experiência de uma vivência “entre iguais” (SPOSITO, 2013). Nos dois condomínios visitados também foi notada a existência de “sub- condomínios” dentro dos espaços fechados visitados, que funcionam como “condomínios gerais”.

Desse modo, mesmo “dentro dos muros” pode-se perceber espaços com propostas comerciais diferentes contidos nesses empreendimentos que já são pensados para um grupo seletivo da sociedade, o que se expressa em construções menos homogêneas (Figuras 9 e 10), com certa estratificação interna como apontado por Abreu (2005).



Figura 9: Casas no Condomínio Porto Frade  
Fonte: Autor, 2023



Figura 10: Prédios no Condomínio Porto Frade  
Fonte: Autor, 2023

Além de estabelecimentos comerciais, a presença de infraestrutura voltada para um público seletivo é marcante nesses espaços, como o Hotel Fasano no Condomínio Porto Frade, no qual pode ser observado a presença de hóspedes estrangeiros que podem chegar no espaço altamente seletivo tanto pela rodovia, quanto por mar e de helicóptero.

Outro ponto que chama atenção é existência de diversas imobiliárias pelos espaços e a quantidade de funcionários espalhados pelos espaços fechados, sendo necessária a realização de novas pesquisas de campo para a obtenção de informações mais detalhadas para a melhor compreensão desses espaços.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Portanto, o modo como as cidades se desenvolveram através do capitalismo teve consequências diretas em como as pessoas ocupam o espaço urbano, exacerbando as

disparidades socioeconômicas (CORRÊA, 1989). As cidades médias passam por um crescimento acelerado, o que acarreta novas formas de divisão do espaço, pelas quais ocorrem os processos de fragmentação e segregação socioespacial promovidas pelo Estado e o Capital (MELARA, 2016), como é o caso de Angra dos Reis.

No que diz respeito ao processo de autosegregação Angra dos Reis, através dos dados do censo (IBGE, 2010) e pesquisas anteriores, foi possível observar os que grupos os de renda mais alta se afastam das áreas centrais rumo a locais mais distantes e isolam-se em espaços com boa infraestrutura próximos as praias continentais, essa posição também é reforçada por Abreu (2005) ao apontar como esses espaços fechados se instalaram ao longo do desenvolvimento da cidade, além disso, também é importante citar o dado alarmante de que mais um terço da população habita aglomerados subnormais.

Essas observações podem fortalecer o argumento de que são necessários estudos sobre a fragmentação e segregação socioespacial em Angra dos Reis, analisando os espaços fechados da cidade, principalmente aqueles destinados à população mais abastada, na medida em que como já citado por citado por Corrêa (1989), a parcela mais rica da população tende a possuir uma grande influência em como a cidade é organizada.

Por fim, é pertinente apontar, que como visto no gráfico 1, pela primeira vez em um período de mais de 60 anos, Angra dos Reis apresentou um declínio no número de habitantes de acordo com o Censo 2022, o que torna possível novos questionamentos sobre essas mudanças na dinâmica urbana.

## REFERÊNCIAS

ABREU, C. V. de. Urbanização, apropriação do espaço, conflitos e turismo: um estudo de caso de Angra dos Reis. **Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)** - Universidade Federal Fluminense, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Rio de Janeiro, 2005.

CASA À VENDA NO CONDOMÍNIO PORTO FRADE | Angra Dos Reis. Imovelweb. 2022. Disponível em: <<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-condominio-porto-frade-angra-dos-2949587678.html>> Acesso em 03 out de 202

CHETRY, Michael. Crescimento demográfico e espacial de uma cidade média: Angra dos Reis. **Revista Cadernos do desenvolvimento fluminense**. Rio de Janeiro, nº 14-15, p. 23-34, 1º semestre de 2018. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/cdf/article/view/47674> Acesso em: 15 abr. 2023.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 3. ed. São Paulo: **Ática**, 1989. p.94



HARVEY, D. O direito à cidade. **Lutas Sociais**, n. 29, p.73-89. jul-dez. 2012.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA . Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: **IBGE**, 2012.

LENCIONI, Sandra. MetrÓpole, metropolização e regionalização / Sandra Lencioni. — 1. Ed. – Rio de Janeiro : **Consequência Editora**, 2017. 264p

MARTINS, J. S.; SEABRA, V. da S.; RICHTER, M. Turismo e segregação socioespacial em Angra dos Reis: uma análise da organização do espaço por meio da geoinformação. **Revista Tamoios**, São Gonçalo (RJ), ano 16, n. 2, p. 29-51, jan-jun de 2020. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/tamoios/article/view/45610>. Acesso em: 15 abr. 2023

MELARA, E. Espaços fechados e insegurança urbana: Loteamentos e condomínios em Resende e Volta Redonda (RJ). Rio de Janeiro, 2016. **Tese de Doutorado** (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal do Rio de Janeiro.

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. Disponível em: <https://www.rbg.ibge.gov.br/index.php/rbg/article/view/908>. Acesso em: 15 abr. 2023

PRINCIPAIS CONDOMÍNIOS. Entremar Imóveis. 2023. Disponível em [https://entremarimoveis.com.br/about\\_prin\\_cond](https://entremarimoveis.com.br/about_prin_cond) Acesso em: 03 out de 2023.

SPORT & PIANO. VILLAGE II- Portugal- Canal de bombordo- Angra dos Reis, RJ. 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=L085oVfd8mg> Acesso em: 03 out de 2023.

SPOSITO, M. E. B. & GOÉS, E. M. Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. 1 ed. São Paulo: Editora **UNESP**, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. IN: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L. & PINTAUDI, S. M. A cidade contemporânea: segregação espacial. São Paulo: **Contexto**, 2013. P. 61-94.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. A cidade contemporânea : segregação espacial. São Paulo: **Contexto**, 2013.