



---

---

## Os condomínios como espaços de fetiche urbano: uma análise sobre a Ilha de Itamaracá - PE

Josiane Nascimento Andrade

Universidade Federal de Pernambuco – UFPE

josianenandrade@gmail.com

Rodrigo da Silva Rodrigues

Universidade Federal de Pernambuco – UFPE

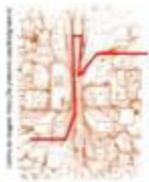
rodrigo.geo.grafia@gmail.com

**RESUMO:** A produção desigual do espaço urbano é observada em vários aspectos, sejam estes materiais ou simbólicos. Um exemplo é a concentração de condomínios fechados no em áreas consideradas diferenciadas no contexto urbano, como a Ilha de Itamaracá, Pernambuco. Por suas características naturais, o município é visto como raro e, por sua proximidade com a capital do estado, os agentes imobiliários podem vender sua área mercadoria de alto valor. Entretanto, a dinâmica imobiliária observada ao norte da Região Metropolitana do Recife – RMR mostra que o município não acompanha a lógica dos seus limítrofes na quantidade ou característica dos condomínios, que apesar das tipologias distintas, constantemente reforçam as diferenças sociais das cidades brasileiras.

**Palavras chave:** condomínios fechados, ocupação urbana, Ilha de Itamaracá, RMR.

**ABSTRACT:** The unequal production of urban space is observed in several aspects, whether material or symbolic. An example is the concentration of closed condominiums in areas considered differentiated in the urban context, as Ilha de Itamaracá, Pernambuco. Because of its natural features, the municipality is seen as rare and, because of its proximity to the state capital, real estate agents can sell their area high value merchandise. However, the real estate dynamics observed north of the Metropolitan Region of Recife shows that the municipality does not follow the logic of its boundaries in the quantity or characteristics of the condominiums, which despite the different typologies constantly reinforce the social differences in the brazilian cities.

**Keywords:** closed condominium, urban ocupaty, Ilha de Itamaracá, RMR.



---

---

## 1. INTRODUÇÃO

As Regiões Metropolitanas apresentam constante dinâmica imobiliária, com padrões que se assemelham em todo o país, em maior ou menor escala. A busca por espaços seguros, dotados de lazer e infraestrutura se reflete na quantidade de condomínios fechados e bairros planejados nas cidades brasileiras. Estes espaços são, frequentemente, vendidos como espaços raros no contexto urbano, se apresentando como alternativa para uma sociedade que valoriza estas formas de moradia e é, por vezes, convencida pelas campanhas de marketing que precedem seus lançamentos.

Os condomínios não se apresentam como bairros apenas, mas sim como “parques” e “reservas”, trazendo uma aura de natureza dentro da cidade, ainda que se insiram próximos aos principais pontos de interesse urbano. Na Região Metropolitana do Recife (RMR), por exemplo, esta dinâmica pode ser observada de diversas formas, inclusive com a existência de um complexo imobiliário de grande porte, como a Reserva do Paiva, situada na região sul. Outro exemplo é o aumento dos condomínios, em sua maioria verticais, próximos ao polo automotivo de Goiana, no norte da RMR. A análise dos sites das incorporadoras confirma que a estratégia utilizada para a promoção destes empreendimentos se utiliza dos elementos lazer, segurança e comodidade. Entretanto, a necessidade da aproximação destas construções da natureza, ainda que falsa, pode ser observada na Ilha de Itamaracá, também ao norte da capital.

O município configura-se como espaço considerado raro no contexto da RMR, por ser uma ilha e por seus atrativos naturais, como praias e reservas ambientais. Estes podem ser inclusive, motivos pelos quais a Ilha de Itamaracá concentra o maior número de domicílios de segunda residência no estado de Pernambuco (IBGE, 2016), muitos em condomínios fechados. Desta forma, este trabalho tem como objetivo identificar as características destes condomínios na Ilha de Itamaracá, contextualizando-as com as dos existentes nos municípios limítrofes para compreender a atual lógica imobiliária da região. Para tanto, adotou-se como metodologia uma revisão bibliográfica acerca de conceitos caros para a discussão sobre condomínios e análise dos dados disponibilizados pelos sites de venda destes imóveis na região.



## 2. CONDOMÍNIOS FECHADOS COMO ESPAÇOS DE “NATUREZA” E FETICHE

Para analisar as cidades brasileiras, deve-se considerar que todas elas estão inseridas no sistema capitalista, onde sua diversidade de usos materializam as práticas sociais deste. Sendo assim, ao estudar a formação e organização do espaço sob a égide do capital, deve-se compreender que tal panorama é indissociável da leitura da sociedade produtora deste espaço. Sob a luz da dialética, Lefebvre (1994) analisa a realidade considerando elementos que, ao mesmo tempo, interagem e convergem entre si. No caso do urbano, o autor considera como aspectos importantes de análise a forma, a função e a estrutura. Santos (1988) ao analisar estas categorias, define que a forma é o aspecto exterior de um objeto (ou conjunto de objetos), a função é a atividade a ser desempenhada pelo objeto e a estrutura é a natureza econômica e social em um momento específico da história. O autor acrescenta, ainda, o processo como categoria de análise, considerando-o como ação contínua que visa um resultado. A análise individual de cada um destes conceitos pode levar a uma interpretação errônea da realidade e deve-se, portanto, considerá-los indissociáveis.

Para Marx a mercadoria ao ser finalizada não preservava seu real valor de venda, mas sim adquiria um valor irreal, como se esta perdesse a relação com o trabalho e se torna viva e independente do trabalho materializado nela. A este fenômeno, Marx deu o nome de “fetichização da mercadoria”. O autor se utiliza da parábola bíblica de Moisés, que vagou por 40 anos em busca de uma terra prometida, que passou a ser um objeto de adoração. Este valor é atribuído a diversos objetos atualmente, fazendo com que se compre não somente o próprio objeto, mas aquilo que ele significa ou representa. Desta forma, o valor das mercadorias deveria ser intrínseco e objetivo, ao passo que atribuir valores subjetivos a qualquer produto é render-se ao fetiche.

Segundo Lefebvre (1991), a apropriação da cidade pelos seus moradores está ligada ao valor de uso e a uma ordem próxima, ligada ao valor de troca. É através desta ordem que se manifesta outra, a ordem distante, que pode persuadir e completar seu poder. A partir do século XX, os objetos, pessoas e grupos sociais começam a ter seu valor mensurado pela sua imagem, atribuída através de publicidade. Esta imagem avança sobre o imaginário, proporcionando uma satisfação ilusória em quem a consome, uma "pseudofelicidade"



(LEFEBVRE, 1991). A imagem contribui, então, para a criação de novos símbolos, novas necessidades e, conseqüentemente, imprime ainda mais a lógica do capital no cotidiano das pessoas. Haug (1997) define que a estética é um conhecimento sensível e a mercadoria, por sua vez, é um objeto sensual, passível deste conhecimento. Para o autor, o fascínio que as mercadorias provocam nos indivíduos é o que desperta a lógica capitalista. Desta forma, o valor de uso se separa do objeto justamente em função da aparência. Assim, a aparência estética e o valor de uso de uma mercadoria são essenciais para o sistema de compra e venda, tornando-se instrumentos para a obtenção de dinheiro (HAUG, 1997).

A aparência torna-se importante – sem dúvida importantíssima – na consumação do ato da compra, enquanto ser. O que é apenas algo, mas não parece um “ser”, não é vendável. O que parece ser algo é vendável. A aparência estética, o valor de uso prometido pela mercadoria, surge também como função de venda autônoma no sistema de compra e venda. No sentido econômico está-se próximo de, e será finalmente obrigatório, em razão da concorrência, ater-se ao domínio técnico e à produção independente desse aspecto estético. O valor de uso estético prometido pela mercadoria torna-se então instrumento para se obter dinheiro. Desse modo, o seu interesse contrário estimula, na perspectiva do valor de troca, o empenho em se tornar uma aparência de valor de uso, que exatamente por isso assume formas bastante exageradas, uma vez que, da perspectiva do valor de troca, o valor de uso não é essencial. Nesse contexto, o aspecto sensível torna-se portador de uma função econômica: o sujeito e o objeto da fascinação economicamente funcional. Quem domina a manifestação, domina as pessoas fascinadas mediante os sentidos (HAUG, 1997, p. 26-7).

Sendo assim, pode-se considerar que, enquanto mercadoria, o espaço urbano é fetichizado. A presença dos agentes imobiliários e da valorização de áreas específicas da cidade acaba por torná-las objetos de desejo, alimentando ainda mais esta valorização. Condomínios vendidos como reservas ambientais, seguras e alheias aos problemas urbanos aparecem em todo o país como uma estratégia do capital, reafirmando as necessidades, ainda que ilusórias, das pessoas em tê-los e habitá-los. Serão considerados, portanto, os elementos forma, função, estrutura e processo na análise da configuração da orla marítima de Itamaracá, tratando-os como conjunto indissociável para compreensão da lógica urbana. Por sua característica natural, considera-se a área de estudo como mercadoria com alto valor, sob a ótica apresentada por Haug (1997). A diferença na composição do espaço e nas características urbanas da orla de Itamaracá mostra-se como uma reprodução já observada em outras cidades, onde a natureza e o próprio espaço urbano tornam-se mercadorias e alimentam os fetiches da sociedade que os reproduzem.

### **3. DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO NORTE DA RMR**



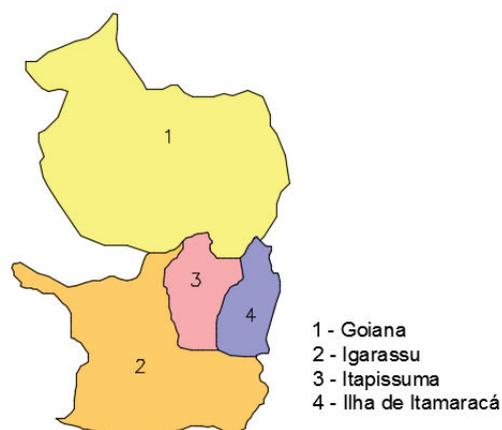
Localizada na Região Metropolitana do Recife - RMR, a área objeto de análise vivenciou ao longo da produção do espaço da cidade processos espaciais diversos, cujo reflexo nos dias atuais traduz-se em uma grande complexidade de usos da terra. O município faz parte da Área de Proteção Ambiental – APA de Santa Cruz, que possui legislação específica para o zoneamento e atividades permitidas. Uma delas é a histórica, formada por elementos de valor patrimonial, como a Vila Velha, (fundada em 1535 e uma das mais antigas do país) e o Forte Orange (erguido em 1631 pelos holandeses). Existem na cidade três unidades prisionais, que ocupam áreas pouco adensadas e cercadas por reservas ambientais. Entretanto, urbanização consolidou-se na orla marítima, onde se observa uma diversidade de uso e ocupação do solo.

O município localiza-se próximo à Goiana, que, embora não faça parte da RMR, configura-se como indutor do Eixo de Desenvolvimento Norte, com ritmo de crescimento que representa 50% do índice observado para Pernambuco (FECOMÉRCIO, 2016). Desta forma, embora a Ilha de Itamaracá seja a área objeto deste trabalho, serão considerados os municípios limítrofes para melhor compreensão das dinâmicas imobiliárias e de como os condomínios têm sido vendidos neles. A Figura 1 apresenta a localização da Ilha de Itamaracá e dos demais municípios considerados nesta análise.

**Figura 1:** Localização da área de estudo.

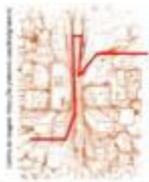


ILHA DE ITAMARACÁ E MUNICÍPIOS VIZINHOS



Fonte: IBGE, Malha digital e Sinopse preliminar, 2000  
Realizado com ArcGis

**Fonte:** IBGE, 2000. Adaptado pelos autores, 2017.



Mesmo localizada nos arredores do município de Goiana, que abriga a principal fábrica do polo automotivo e teve aumento significativo de sua valorização espacial, Itamaracá não teve aumento no número de construções direcionadas ao público que trabalha ou deseja se aproximar desta área. Seus condomínios se distanciam do padrão observado nas cidades vizinhas, como Igarassu e Itapissuma, que contam com diversos prédios e conjuntos Minha Casa Minha Vida (MCMV), construídos e vendidos focando o polo. Na ilha observam-se condomínios de luxo, com padrões construtivos horizontais e utilizados como segunda residência. As restrições no Plano Diretor itamaracaense podem explicar, em parte, esta ausência de condomínios populares. Por conter espaços de reserva e refúgio ambiental, as construções devem obedecer ao limite de 3 pavimentos, o que reduz o índice de aproveitamento do solo e pode assim afastar este tipo de investimento.

Os empreendimentos residenciais localizados na região norte da RMR se utilizam dos equipamentos existentes em Goiana como atrativo nos sites de venda destes. As fábricas componentes do complexo industrial deste município aparecem em diversos anúncios, destacando-se inclusive o tempo de deslocamento entre as residências e os pontos de interesse. Seguindo os conceitos de Haug (1997), para os incorporadores de Goiana, estar próximo às fábricas é o principal objeto de desejo de quem compra um imóvel neste município.

Embora o Polo de Desenvolvimento seja atraente para os incorporadores, a natureza aparece como aspecto essencial nos anúncios observados. Ainda que se destaque a proximidade com as fábricas de Goiana, as praias também se destacam e se observa a intenção de vender o conforto urbano com os elementos naturais como raridade. Na Figura 2 observa-se anúncio de condomínio em Igarassu, destacando a proximidade com a fábrica da Fiat, em Goiana, e com as praias da região.

**Figura 2:** Anúncio de condomínio em Igarassu.



## REGIMES URBANOS E GOVERNANÇA METROPOLITANA

(Encontro Nacional da Rede Observatório das Metrôpoles).

Natal/RN, 29 a 31 de março de 2017

Universidade Federal do Rio Grande do Norte



### EMPREENDIMENTO

366 unidades

Área de lazer (mini campo de futebol de areia, playground e excelente área verde)

Ruas pavimentadas e casas com acesso individual

### IGARASSU

Excelente localização

Próximo ao North Way Shopping

Próximo à Fiat

Pouco mais de 20 min da praia

Fonte: Expoimóvel, 2017.

A consulta aos sites específicos para venda de imóveis na área de estudo comprova que os empreendimentos da Ilha de Itamaracá se diferem dos localizados nos municípios vizinhos. Apesar da proximidade, o que se vê na ilha é a uma grande quantidade de condomínios fechados para turismo e lazer, com o objetivo de figurar como segunda residência. Enquanto nos municípios de Goiana e Igarassu o que se observa é a forte presença de edifícios com unidades residências de 50m<sup>2</sup> em média, Itamaracá concentra em seus condomínios residências maiores, com média de 70m<sup>2</sup> e tipologia horizontal (Expoimóvel, 2017).

Os anunciantes dos imóveis em condomínios da Ilha de Itamaracá preferem vendê-los como “paraísos”, por vezes elevando os bairros à categorias de lazer, como clubes e resorts, valorizando os elementos naturais e desconsiderando quaisquer proximidades com Goiana e suas fábricas. Nos anúncios analisados, percebeu-se a constante utilização da “vista para o mar” como elemento valorizador, ainda que em alguns dos empreendimentos existentes esta condição não seja exatamente como se anuncia. A natureza é, cada vez mais, considerada um elemento valorizador do solo urbano que resulta não somente em uma nova forma de produção, mas, sobretudo, de uma forma eficaz de anunciar e vender os empreendimentos (BRICALLI, 2010). A Figura 3 exemplifica esta condição.

**Figura 3:** Anúncio de condomínio na Ilha de Itamaracá.



Fonte: Expoimóvel, 2017.

Ainda que não seja este o único motivo por esta diferença, pode-se considerar que, por abrigar presídios estaduais em grandes espaços, a Ilha de Itamaracá é vista com certo “preconceito urbanístico” pelo setor imobiliário. Estes presídios localizam-se longe da orla marítima e são cercados por reservas ambientais. É na orla, inclusive, que se encontram os condomínios fechados, cujo exclusivismo aumenta conforme se aproxima do extremo norte da ilha, que se limita com Goiana, mencionada anteriormente. Apesar da proximidade física, a dinâmica nas das cidades é bastante heterogênea. Enquanto em Goiana observa-se uma intensa seletividade espacial (CORRÊA, 1989), na Ilha de Itamaracá nota-se uma autosegregação (VASCONCELOS, 2013), com espaços extremamente restritos a uma população que, aparentemente, não se utiliza destes como moradia principal e está alheia ao processo de expansão urbana do norte da RMR.

Assim, entende-se que ao associar suas imagens à natureza, os condomínios tendem a simular ilhas de qualidade de vida apresentadas aos consumidores pelas propagandas. Os significados atribuídos aos elementos naturais resultam em uma valorização das residências e consequente apropriação diferenciada do espaço urbano (BRICALLI, 2010). Os condomínios reforçam a diferenciação social das cidades ao reunir pessoas em ambientes tão homogêneos, recriando a noção de espaços públicos e excluindo a diversidade (BARBOSA, 2014).

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**



---

O desenvolvimento do vetor norte da RMR, impulsionado especificamente pelos investimentos no município de Goiana reflete uma mudança no padrão de ocupação desta região. Entretanto, embora os agentes imobiliários tenham interesse em reproduzir a implantação de residências neste município e adjacências, a Ilha de Itamaracá vivencia outros processos.

Por ser uma ilha, o município já é um espaço de raridade no contexto da RMR, contendo o maior número de domicílios de uso ocasional do estado. Muitos destes domicílios encontram-se em condomínios fechados, que se concentram na orla marítima e se utilizam disto para vender um ideal de aproximação com a natureza. Estes espaços se inserem como simulacros do espaço público, preservando, entretanto, sua condição de exclusividade e consequente segregação. Esta configuração, aliada às poucas áreas disponíveis para expansão na ilha são fatores importantes na justificativa da dinâmica diferente dos municípios vizinhos.

A comparação dos condomínios e bairros planejados construídos na parte norte da RMR mostra que suas características arquitetônicas são muito semelhantes. A tipologia das edificações é, em sua maioria, vertical e as unidades têm entre 35 e 60 metros quadrados. Os elementos como piscinas, jardins, salas de ginástica e espaços de lazer são anunciados como grande diferencial, destacando-se também a atmosfera de segurança dos condomínios. Já na Ilha de Itamaracá, os condomínios são mais exclusivos, contam com poucas casas e têm tipologia horizontal, com tamanho médio de 70 metros quadrados. Aqui as unidades são anunciadas como espaço de lazer e não apenas de moradia, com o elemento natureza muito presente através das praias, que são incluídas no marketing destes condomínios. Cabe uma análise acerca das prováveis causas desta diferença, visto que a proximidade das cidades parece não trazer consigo uma reprodução espacial semelhante, com Itamaracá figurado como exceção na região.

A utilização da natureza como fator importante na escolha da moradia, seja fixa ou ocasional, tem influenciado os agentes imobiliários na escolha dos locais de seus empreendimentos. Esta situação é importante no contexto da Ilha de Itamaracá, haja vista sua condição inerente de proximidade com a natureza e com um dos polos de desenvolvimento do Estado. Desta forma, faz-se necessária a constante discussão acerca das modificações e permanências oriundas deste processo, visando sua compreensão e suscitando possibilidades.



---

---

## REFERÊNCIAS

BARBOSA, A. G. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife: produção do espaço e governança do Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva**. Tese de Doutorado. Universidade Federal de Pernambuco: Recife, 2014.

BRICALLI, Iafet Leonardi. **O mito da natureza nas propagandas dos condomínios e loteamentos fechados do município de Serra – ES**. Universidade Federal do Espírito Santo: Vitória, 2010.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

EXPOIMÓVEL. Disponível em: <<http://www.expoimovel.com/imovel/flats-studios-comprar-vender-praia-do-sossego-ilha-de-itamaraca-pernambuco/352674/pt/BR>>. Acesso em 10 mar. 2017.

FECOMERCIO PE. **Perspectivas de Desenvolvimento e Oportunidades do Setor Terciário para o Polo de Desenvolvimento de Goiana**. Perfil 1 socioeconômico do território. Recife, 2016.

HAUG, Wolfgang Fritz. **Crítica da estética da mercadoria**. São Paulo: Editora da UNESP, 1997.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA- IBGE. **Censo 2010**. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?uf=26&dados=22>>. Acesso em 10 mar. 2017.

LEFEBVRE, Henri. ***The production of space***. Oxford: Blackwell, 1994 (1974).

MARX, Karl. **O Capital**. São Paulo: Centauro Editora, 2005 (1867).

MORAIS, Maria Zilene de C.; LIMA FILHO, Mário de. **Modificações da linha de costa causados pela expansão urbana na Ilha de Itamaracá**. Anais. In: II Congresso sobre Planejamento e Gestão das Zonas Costeiras dos Países de Expressão Portuguesa. Recife, 2003.



---

MOREIRA, Ruy. **As categorias espaciais da construção geográfica das sociedades.** GEOgraphia. UFF/EGG. Vol. 3, no 5. Niterói, 2001.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado:** fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia. 1ª ed. São Paulo: Hucitec, 1988.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Contribuições para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades.** In: CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A cidade contemporânea:** segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 17 - 37.