



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
TRATAMENTO DA INFORMAÇÃO ESPACIAL**

**EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS
EM MONTES CLAROS - MG - AS “ILHAS DE
SOSSEGO” E OS REFLEXOS NA
CONFIGURAÇÃO DA CIDADE –
UMA ANÁLISE ESPACIAL**

Antonio Augusto Pereira Moura

**Belo Horizonte - MG
2016**

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS
Programa de Pós-Graduação em Geografia
(Tratamento da Informação Espacial)

EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM
MONTES CLAROS - MG - AS “ILHAS DE SOSSEGO” E OS
REFLEXOS NA CONFIGURAÇÃO DA CIDADE – UMA
ANÁLISE ESPACIAL

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia – Tratamento da Informação Espacial da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais como requisito parcial para obtenção do título de Doutor em Geografia.

Antonio Augusto Pereira Moura
Orientador: Prof. João Francisco de Abreu, Phd.
Coorientador: Prof. Dr. Altino Barbosa Caldeira

Belo Horizonte - MG
2016

FICHA CATALOGRÁFICA

Elaborada pela Biblioteca da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais

M929e Moura, Antonio Augusto Pereira
Expansão dos condomínios fechados em Montes Claros - MG - as “ilhas de sossego” e os reflexos na configuração da cidade – uma análise espacial / Antonio Augusto Pereira Moura. Belo Horizonte, 2016.
155 f. : il.

Orientador: João Francisco de Abreu,
Coorientador: Altino Barbosa Caldeira
Tese (Doutorado) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.
Programa de Pós-Graduação em Geografia - Tratamento da Informação Espacial.

1. Condomínios - (Habitação) – Montes Claros (MG). 2. Planejamento urbano. 3. Geografia urbana. 4. Análise espacial (Estatística). 5. Segregação. I. Abreu, João Francisco de. II. Caldeira, Altino Barbosa. III. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Geografia - Tratamento da Informação Espacial. IV. Título.

SIB PUC MINAS

CDU: 711.5(815.12)

Antonio Augusto Pereira Moura

**EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM MONTES CLAROS- MG -
AS “ILHAS DE SOSSEGO” E OS REFLEXOS NA CONFIGURAÇÃO DA CIDADE
– UMA ANÁLISE ESPACIAL**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia – Tratamento da Informação Espacial da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais como requisito parcial para obtenção do título de Doutor em Geografia.

Banca Examinadora:

Prof. João Francisco de Abreu, Phd (Orientador)

Prof. Dr. Altino Barbosa Caldeira (Coorientador)

Prof. Dr. Cláudio Lister Marques Bahia (PUC MINAS)

Prof. Dr. José Eustáquio Machado de Paiva (UFMG)

Prof. Dr. Leônidas Conceição Barroso (PUC-MINAS)

Dr. Tiago Cisalpino Pinheiro (Consultor Externo)

Belo Horizonte – MG

2016

*Aos meus filhos, Thiago e Davi, que
me fazem todos os dias acordar e
buscar algo mais*

AGRADECIMENTOS

À minha esposa, Luciana, meus filhos, Thiago e Davi, pelo apoio incondicional, a paciência e a compreensão.

À minha mãe por me incentivar desde criança a buscar sempre o conhecimento.

Ao Prof. João Francisco de Abreu e ao Prof. Altino Caldeira, pela confiança, acolhimento, amizade e compromisso.

A todos os colegas que apoiaram, ajudaram e compartilharam a trajetória.

Aos professores do programa sempre disponíveis e com indicações oportunas.

A Anne Almeida, pela grande contribuição com as informações junto à Prefeitura Municipal de Montes Claros.

Aos entrevistados e àqueles que responderam aos questionários contribuindo de forma especial para o trabalho.

Às Faculdades Santo Agostinho, importantes no apoio e na compreensão do processo de doutorado.

A Wallyson, Vitor e Thiago, importantes colaboradores na conclusão da tese.

RESUMO

As modificações urbanas que acontecem nas cidades se caracterizam por assimilar as novas tendências e costumes dos seus moradores. A forma de ocupação residencial tende a refletir um caminhar dentro dos novos costumes e modos de vida. Os condomínios horizontais fechados são uma realidade cada vez mais presentes, não só nas metrópoles, mas também em cidades médias, como Montes Claros. Representam um padrão de segregação espacial. Este trabalho busca compreender como essa configuração acontece na cidade de Montes Claros e quais são os seus reflexos. Busca ainda compreender os aspectos da segregação espacial, os símbolos de status, a relevância da segurança nessa opção de moradia e as transformações resultantes desse novo padrão espacial. Para tanto, procura-se apreender inicialmente os conceitos de análise espacial e geografia urbana para possibilitar a espacialização do fenômeno. A pesquisa teórica foi dividida em três partes. Na primeira, resgatou-se a compreensão histórica dos fatores e elementos que configuraram os condomínios fechados, com referências a situações análogas ocorridas em outros países e cidades. Na segunda, buscou-se verificar a inserção desses condomínios nas cidades médias, as questões legais que permeiam esse modelo de ocupação, e os conceitos e razões que justificam esse novo padrão espacial de ocupação. Na terceira parte, a tese estuda a cidade de Montes Claros, sua evolução histórica e urbana voltada para a questão dos condomínios fechados. Em outro momento, faz-se o levantamento de campo, obtendo-se informações acerca de cada um dos condomínios existentes na cidade e aplica-se um questionário entre os moradores, com o objetivo de se perceber as características intrínsecas a essa forma de ocupação. Para concluir, observam-se os reflexos dessa ocupação na cidade, sob a ótica do planejamento urbano, da especulação imobiliária e da maneira como os cidadãos convivem com esta situação. Mostra, portanto, que os condomínios horizontais são uma realidade irreversível, que apresentam diversos elementos a serem considerados, os quais devem ser muito bem avaliados pelos moradores e planejadores. Os muros podem dificultar o acesso democrático entre os espaços de moradia, serviços e comércio.

Palavras-Chave: Condomínios Fechados; Geografia Urbana; Análise Espacial, Planejamento Urbano, Segregação Socioespacial.

ABSTRACT

Urban changes that take place in cities are characterized by assimilating new trends and customs of its inhabitants. The form of residential occupation tends to reflect a walk within the new customs and ways of life. “Gated Communities” are a reality more and more present, not only in cities but also in medium-sized cities, such as Montes Claros. They represent a pattern of spatial segregation. This work seeks to understand how this setting takes place in the city of Montes Claros and what are your reflexes. Also seeks to understand the aspects of spatial segregation, status symbols, the importance of security in this housing option and the resulting transformations of this new spatial pattern. Therefore, we seek to initially grasp the concepts of spatial and urban geography analysis to enable spatial phenomenon. The theoretical study was divided into three parts. At first, it rescued the historical understanding of the factors and elements that shaped gated communities, with references to similar situations in other countries and cities. Second, it sought to verify the inclusion of these condominiums in medium-sized cities, the legal issues that permeate this model of occupation, and the concepts and reasons for this new spatial pattern of occupation. In the third part, the thesis studies the city of Montes Claros, its historical and urban development focused on the issue of gated communities. At another time, it is the field survey to obtain information about each of the existing condominiums in the city and applies a questionnaire among residents, in order to realize the intrinsic characteristics of this form of occupation. Finally, it is observed the effects of this occupation in the city, from the perspective of urban planning, real estate speculation and the way citizens live with this situation. Therefore, it shows that the condominiums are an irreversible reality, which have many elements to consider, which should be very well evaluated by the villagers and planners. The walls can hinder democratic access between the housing spaces, services and trade.

Keywords: Gated Communities, Geography; Spatial Analysis, Urban Planning, Segregation Sociospatial.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de localização de Montes Claros.....	Erro! Indicador não definido.	14
Figura 2 - Çatal Huyuk		22
Figura 3 - Esquema da distribuição geral da Cidade-Jardim		27
Figura 4 - Distrito e centro da Cidade-Jardim		27
Figura 5 - Plano Geral de Riverside.....		28
Figura 6 - Plano Original de Llewellyn Park.....		30
Figura 7 – Mission Hills Country Club		32
Figura 8 – Interior de Mission Hills Country Club.....		33
Figura 9 - Bairro Jardim América de São Paulo - Projeto de Unwin e Parker		34
Figura 10 - Superquadra 308 s, Brasília/DF		36
Figura 11 - Superquadra 308 s, Brasília/DF		36
Figura 12 - Diagrama Modelo da Superquadra.....		37
Figura 13 - Mapa de crescimento e expansão da malha urbana da cidade de Montes Claros de 1970 a 2014		62
Figura 14 - Mapa de uso residencial por classe de renda- Montes Claros.....		64
Figura 15 - Mapa de localização dos Condomínios de Montes Claros.....		67
Figura 16 - Mapa dos Condomínios – Bairro Ibituruna, Montes Claros		69
Figura 17 - Planta geral do Bairro Ibituruna.....		70
Figura 18 - Mapa do Condomínio Portal das Arueiras – Montes Claros;		73
Figura 19 - Projeto do Cond. Portal das Arueiras - Bairro Ibituruna, Montes Claros		75
Figura 20 - Mapa do Condomínio Jardim Panorama – Montes Claros		76
Figura 21 – Projeto do Condomínio Jardim Panorama – Montes Claros		77
Figura 22 - Mapa do Condomínio Jacinto Ataíde – Montes Claros		78
Figura 23 - Mapa do Condomínio Portal das Acácias – Montes Claros.....		79
Figura 24 – Projeto do Condomínio Portal das Acácias – Montes Claros.....		81
Figura 25 – Projeto do Condomínio Portal das Acácias – segunda parte – Montes Claros.....		82
Figura 26 - Mapa do Condomínio Portal da Serra – Montes Claros		83
Figura 27 - Projeto do Condomínio Portal da Serra – Montes Claros		84
Figura 28 - Mapa do Condomínio Vivendas do Lago – Montes Claros.....		85
Figura 29 - Projeto do Condomínio Vivendas do Lago – Montes Claros		87
Figura 30 - Mapa do Condomínio Villa Verde – Montes Claros		88
Figura 31 - Projeto do Condomínio Villa Verde - Montes Claros.....		90
Figura 32 - Projeto do Condomínio Residencial Vila Bella Toscana – Montes Claros		91
Figura 33 - Imagem interna do Condomínio Vila Bella Toscana no Bairro Sagrada Família em Montes Claros		92
Figura 34 - Projeto Vila Bella Toscana.....		92
Figura 35 - Mapa do Condomínio Vila Gardens – Montes Claros.....		93
Figura 36 - Projeto Vila Gardens – Bairro Ibituruna, Montes Claros.....		94
Figura 37 - Vista rua interna Vila Gardens – Bairro Ibituruna, Montes Claros.....		95
Figura 38 - Mapa do Condomínio Gran Royale Pirâmide – Montes Claros		96
Figura 39 - Projeto do Condomínio Gran Royale Pirâmide – Montes Claros.....		98
Figura 40 - Mapa do Condomínio Portal do Ibituruna – Montes Claros.....		99
Figura 41 - Projeto do Condomínio Portal do Ibituruna – Montes Claros.....		101
Figura 42 - Mapa do Condomínio Vila Jardins – Montes Claros.....		102
Figura 43 – Layout de Vendas do Condomínio Vila Jardins – Montes Claros		103

Figura 44 - Mapa do Condomínio Serra do Mel – Montes Claros	104
Figura 45 - Projeto do Condomínio Serra do Mel – Montes Claros.....	106
Figura 46 - Mapa do Condomínio Portal dos Buritis – Montes Claros	107
Figura 47 – Projeto do Condomínio Portal dos Buritis - Montes Claros.....	108
Figura 48 - Mapa do Condomínio Vale dos Jardins – Montes Claros.....	109
Figura 51 – Master Plan do Condomínio Vale dos Jardins – Montes Claros	111
Figura 50 - Mapa do Condomínio Portal dos Hibiscos – Montes Claros	112
Figura 51 - Projeto do Condomínio Portal dos Hibiscos – Montes Claros.....	114
Figura 52 - Mapa do Condomínio Gran Park – Montes Claros.....	115
Figura 53 – Projeto do Condomínio Gran Park – Montes Claros.....	117
Figura 54 - Mapa do Condomínio Alphaville – Montes Claros	118
Figura 55 – Projeto do Condomínio Alphaville – Montes Claros	119
Figura 56 - Projeto do Condomínio Jardim imperial – Maringá/PR	140
Figura 57 - Imagem do Condomínio Jardim Imperial – Maringá onde se percebem os lotes externos ao perímetro do Condomínio.....	140

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Diferenças entre Loteamento e Condomínio	45
Tabela 2 - Normas de uso e ocupação do solo no município de Montes Claros modelo MA4	48
Tabela 3 - Evolução da população de Montes Claros no período de 1960 à 2010 e projeção 2015.....	58
Tabela 4 – Lista dos condomínios fechados e vilas implantados ou em implantação em Montes Claros	72
Tabela 5 – Quantitativos – Portal das Arueiras, Montes Claros	74
Tabela 6 – Quantitativos – Jardim Panorama, Montes Claros.....	77
Tabela 7 – Quantitativos – Portal das Acácias, Montes Claros	80
Tabela 8 – Quantitativos – Portal da Serra, Montes Claros.....	84
Tabela 9 – Quantitativos – Vivendas do Lago, Montes Claros	86
Tabela 10 – Quantitativos – Villa Verde, Montes Claros.....	89
Tabela 11 – Quantitativos – Gran Royale Pirâmide, Montes Claros.....	97
Tabela 12 – Quantitativos – Portal Ibituruna, Montes Claros.	100
Tabela 13 – Quantitativos – Serra do Mel, Montes Claros.....	105
Tabela 14 – Quantitativos – Portal dos Hibiscos, Montes Claros.....	113
Tabela 15 – Quantitativos – Gran Park, Montes Claros.	116
Tabela 16 – Margem de erro desejada conforme tamanho da população.....	121

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Sexo do respondente.....	123
Gráfico 2 – Vínculo com a residência.....	123
Gráfico 3 – Integrantes da família	124
Gráfico 4 – Idade dos filhos.....	125
Gráfico 5 – Grau de escolaridade do respondente	126
Gráfico 6 - Habitação onde vivia anteriormente.....	126
Gráfico 7 - Principais motivos que levaram a morar nos condomínios.....	127
Gráfico 8 - Classificação do condomínio onde mora.....	128
Gráfico 9 - Quantidade de pessoas que residem no condomínio do respondente.....	128
Gráfico 10 - Privacidade da residência em relação a rua e seus vizinhos.....	129
Gráfico 11 - Razões que justificam o gráfico anterior.....	129
Gráfico 12 - Como o residente se sente em relação ao crime e violência no interior do condomínio	130
Gráfico 13 - Espaços coletivos do condomínio	131
Gráfico 14 – Espaços de convívio mais utilizados	131
Gráfico 15 – Opinião sobre o gerenciamento e administração do condomínio.....	132
Gráfico 16 – Índice de uso dos espaços públicos do condomínio	132
Gráfico 17 – Razões do índice de uso dos espaços públicos do condomínio	133
Gráfico 18 – Ocorrência de crime, violência ou vandalismo no interior do seu condomínio	134
Gráfico 19 – Razões que expliquem a maior percepção de segurança	134

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

SIG – Sistemas de Informação Geográficas

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

SUDENE – Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

CRO – Conselho Regional de Odontologia

OAB – Ordem dos Advogados do Brasil

PMMC- Prefeitura Municipal de Montes Claros

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	13
1.1. Apresentação e Justificativa.....	13
1.2. Objetivos	15
1.3. Métodos e Técnicas.....	16
2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	19
2.1. Análise espacial, geografia urbana e paisagem.....	19
2.2. Breve história das cidades com foco nos condomínios fechados	21
3. A DINÂMICA DO ESPACO URBANO	39
3.1. Espaço urbano e segregação espacial nas cidades médias.....	39
3.2. Legislação relacionada aos condomínios fechados.....	42
3.3. Ilhas de sossego ou paraíso artificiais	49
4. EVOLUÇÃO URBANA E DA PAISAGEM DA CIDADE DE MONTES CLAROS	55
5. OS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM MONTES CLAROS.....	66
CONSIDERAÇÕES FINAIS	136
REFERÊNCIAS.....	144
APÊNDICE.....	152

1. INTRODUÇÃO

1.1. Apresentação e Justificativa

As modificações urbanas que acontecem nas cidades se caracterizam por assimilar as novas tendências e costumes dos seus moradores. A forma de ocupação residencial das cidades apresenta uma sinalização, portanto, a caminhar dentro desses novos costumes e modos de vida. Segundo Ferrari (1979, p. 208), “a cidade é um fato histórico, geográfico e, acima de tudo social”. Compreender a formação das cidades nos faz entender melhor o que acontece nos dias atuais.

Sabe-se que a maioria das pessoas hoje vive em cidades de diferentes tamanhos e formas e que se tornam grandes desafios para que os estudiosos, planejadores e teóricos consigam elaborar modelos e planos que possam traduzir esta complexa rede de relações.

Dentro desta ótica de crescimento e desenvolvimento, observam-se certos padrões e tendências que acabam por se repetir em lugares diferentes. Um desses padrões observados em, praticamente, todos os países é o da segregação espacial ligada às áreas residenciais. Caracteriza-se por ser mais disperso, fragmentado e excludente. São formados núcleos residenciais isolados. São os chamados Condomínios horizontais fechados¹. Esses condomínios fechados se tornaram também o grande atrativo da especulação imobiliária e são responsáveis por novas configurações no espaço urbano.

A terminologia ou definição pode variar de lugar – Gated Communities, nos Estados Unidos, Countries, na Argentina ou Condomínios Fechados, no Brasil, mas sabe-se que essa realidade está presente por todo o ocidente. Montes Claros, cidade situada no Norte de Minas Gerais, integrante da Microrregião de Montes Claros, não foge a essa lógica e este trabalho irá abordar como essa nova lógica de segregação acontece e se reflete no espaço urbano desta cidade.

O Município de Montes Claros ocupa uma área de 3.568,941km², com uma população, segundo o IBGE (2015) estimada de 394.350 habitantes, sendo que aproximadamente 94% da população encontra-se na área urbana do município.

¹ “A utilização do termo “condomínio horizontal fechado” (CHF’s) é visto como uma questão que ainda não está totalmente resolvida, desta forma continua sendo objeto de discussão entre os estudiosos no assunto. Perante tal polêmica quanto à definição do termo, percebe-se o uso de diferentes denominações, tais como: condomínios fechados; condomínios horizontais; loteamentos fechados; condomínios urbanísticos; condomínios exclusivos; bairros fechados; condomínios especiais; ilhas fortificadas; guetos verdes; enclaves fortificados; entre outras.” (BARROS, 2012, p.17)

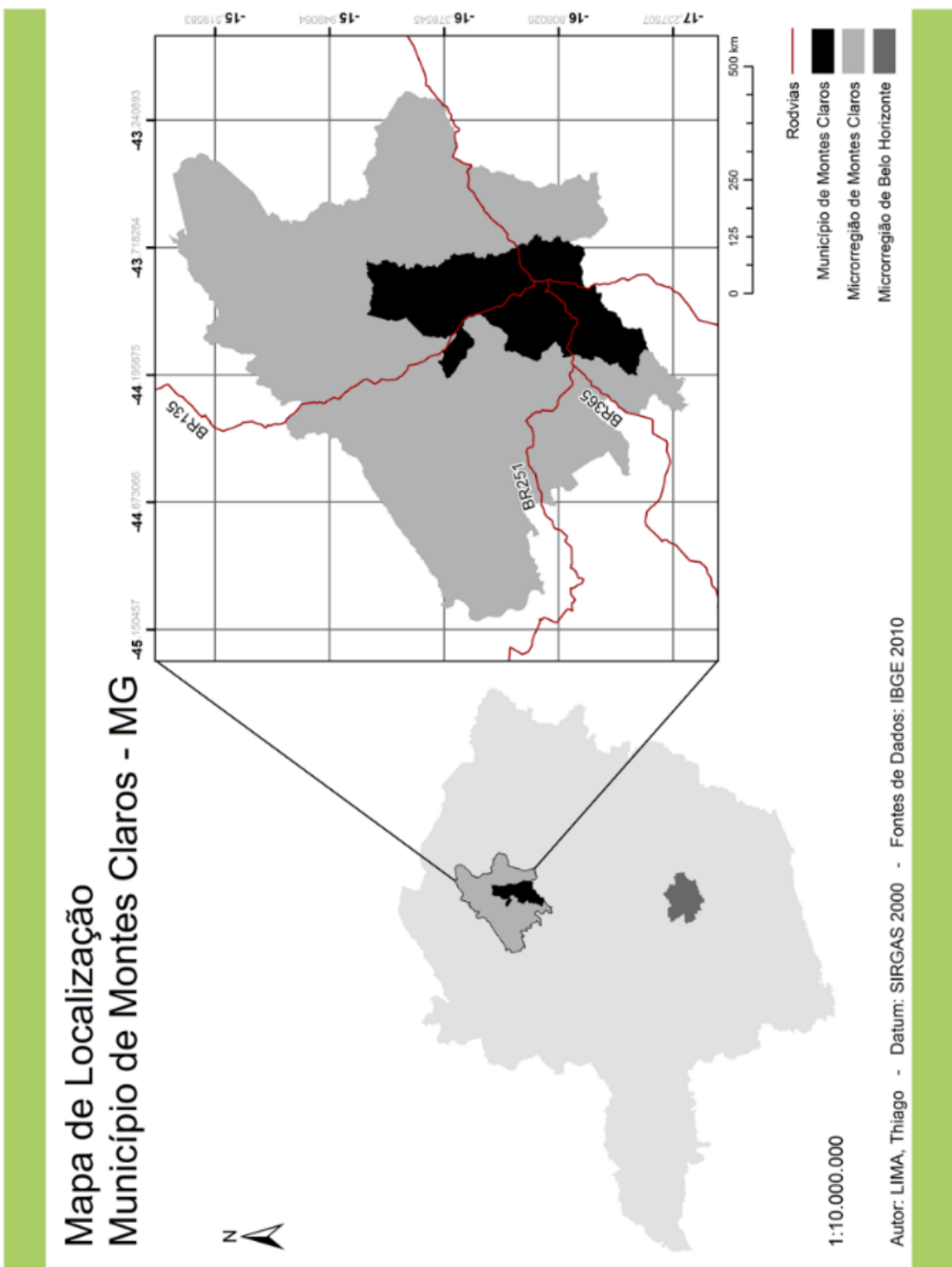


Figura 1 - Mapa de localização de Montes Claros
Fonte: LIMA, 2016.

Observa-se que, nos últimos anos, a cidade de Montes Claros vem passando por grandes alterações, em função do seu desenvolvimento econômico. Os indicadores de renda, de novos investimentos e o aumento do número de alunos nas instituições de ensino superior têm sido considerados entre os maiores do Brasil. Destacam-se ainda os novos investimentos comerciais com a expansão e implantação de novos shoppings, os quais vem consolidar a posição da cidade como uma referência para mais de 80 municípios de sua área de influência, incluindo alguns do Sul da Bahia. Existem hoje, apenas para exemplificar, 3 cursos de Medicina e 2 cursos de Arquitetura e Urbanismo, cursos tradicionalmente localizados em regiões cujo potencial de crescimento e desenvolvimento exigem grandes investimentos.

Diante desse cenário, estudos que analisem as alterações urbanas e as possíveis implicações desse crescimento no planejamento do município se tornam essenciais. Compreender essa dinâmica e seus reflexos sobre a contínua formação da cidade, além de seus desdobramentos, são desafios a serem enfrentados. Daí a importância da análise dessas alterações e das principais tendências de crescimento, com base na Geografia Urbana e na Arquitetura e Urbanismo, o que constitui, como uma contribuição para o desenvolvimento de Montes Claros e região, com vistas a uma melhor qualidade de vida e dos recursos ambientais.

1.2. **Objetivos**

Percebe-se hoje, em praticamente todos os países, estudos que indicam um novo padrão de segregação urbana.

Essas alterações espaciais devem ser estudadas para que se possa compreender as implicações e suas consequências sobre a malha urbana, no modo de vida da população e na configuração geral das cidades.

Procura-se, neste trabalho, analisar a proliferação dos condomínios fechados na cidade de Montes Claros.

O objetivo geral é compreender como essas alterações na configuração urbana, já comum em grandes cidades, vem fazendo parte de cidades médias, como Montes Claros e como são vistos os reflexos dessa nova ocupação. Objetiva-se compreender os aspectos da segregação espacial, os símbolos de status, questionar a segurança e o medo, dos cidadãos, perceber as possibilidades de

modificação do uso do solo e avaliar os efeitos do planejamento urbano local diante das recentes transformações resultantes desse novo padrão espacial. Os objetivos específicos são estudar, caracterizar e analisar o processo de evolução Urbana da cidade de Montes Claros, a partir de sua formação histórica, como se deu esta ocupação e seus eixos de crescimento; compreender como, na atualidade a inserção dos condomínios fechados, impacta ou modifica a cidade; identificar os existentes, aqueles em construção e os que estão sendo previstos.

1.3. Métodos e Técnicas

A escolha do caminho a ser seguido em um trabalho científico vem precedido de definição do objeto, de métodos e técnicas que possibilitem a sua identificação, bem como o seu desenvolvimento até se chegar aos indicativos que permitam a conclusão da pesquisa.

O método utilizado visa aprender a utilizar conceitos de análise espacial e da geografia urbana para uma compreensão e espacialização deste fenômeno.

Esta tese, portanto, apresenta uma perspectiva de trabalho que perpassa as seguintes etapas:

A pesquisa teórica, subdividida em três partes:

Na primeira, levanta informações sobre a história do fenômeno, por meio de uma revisão bibliográfica sobre a evolução das cidades e a inserção de espaços similares aos condomínios fechados, com a finalidade de ressaltar a origem e as causas desse fenômeno. Compreende, ainda, o estudo e o levantamento da ocorrência dos condomínios fechados em outros países e regiões do Brasil.

A segunda parte, além de focar a dinâmica do espaço urbano e a inserção dos condomínios, levanta discussões no âmbito da segregação espacial, da ideia de moradia com status, e da especulação imobiliária, em torno desse objeto. Para isto, corrobora a definição do conceito de Cidade Média, as questões legais que permeiam esse modelo e o estudo dos conceitos e razões desse padrão de segregação espacial.

Na terceira, faz-se o estudo da evolução urbana da cidade de Montes Claros, onde se contempla história da cidade com o enfoque na implantação dos condomínios fechados.

A perspectiva comparativa com outras realidades e trabalhos já existentes em diversas partes do mundo e no Brasil é parte da técnica utilizada nessa primeira parte. Associada ainda à

metodologia de se relacionar a análise de processos globais e seus reflexos na realidade local de Montes Claros.

A pesquisa implica, por sua vez, utiliza-se principalmente da orientação dedutiva, com um forte caráter indutivo. Reforçada pelo embasamento teórico, foi feito um detalhado trabalho de campo. Buscou-se caracterizar a evolução urbana da cidade, a partir de uma listagem cronológica da implantação dos condomínios, alicerçado pela pesquisa de campo e pela aplicação de questionários aos moradores. Foram feitos ainda levantamentos da legislação federal e municipal diretamente ligadas ao tema.

Todos os condomínios listados foram visitados, bem como as informações acerca dos mesmos foram obtidas na prefeitura ou diretamente com as empresas administradoras. A pesquisa envolveu cerca de 100 famílias dos diversos condomínios pesquisados.

A partir dessas premissas, o trabalho se estruturou da seguinte forma: o Capítulo 1 apresenta a Introdução ao tema, com os objetivos, métodos e técnicas. O Capítulo 2 discorre sobre a fundamentação teórica do trabalho dividida nas três partes mencionadas acima. Considerou-se a importância da análise espacial e da geografia no contexto da pesquisa, a história do crescimento das cidades enfocando situações e momentos que refletem ou apresentam analogias com o fenômeno atual dos condomínios fechados, anteriores às muralhas da Idade Média. Verificou-se a ocorrência de condomínios em outros lugares do mundo e as primeiras situações ocorridas no Brasil. Em seguida, este trabalho, discorre sobre os primeiros condomínios fechados existentes nas grandes cidades do Brasil e seu reflexo nas cidades médias. Abriu-se, depois, uma discussão sobre o dinamismo do espaço urbano no Capítulo 3, com ênfase nos seus agentes, em especial a especulação imobiliária e a segregação social e urbana. Questões como “status”, segurança e qualidade de vida se tornam elementos fundamentais nas chamadas Ilhas de Sossego ou paraísos artificiais, nomes que são associados aos condomínios fechados. Discute-se a presença dos condomínios fechados associados à violência urbana, e ao processo de consumo capitalista das nossas cidades. Por fim, discute-se a natureza jurídica dos condomínios fechados no Brasil.

O Capítulo 4 apresenta a cidade de Montes Claros, por meio de sua evolução histórica e de sua ocupação urbana, até a inserção dos condomínios fechados no município.

O Capítulo 5 identifica, descreve e caracteriza os condomínios fechados da cidade de Montes Claros. Faz-se, ainda, uma análise crítica das formas de ocupação, do padrão de moradias, da arquitetura residencial desenvolvida e dos eixos de crescimento urbano e aplicado em

contraponto à implantação dos condomínios. Para tal análise, foi estruturado, conforme anteriormente descrito, um questionário para as famílias que atualmente residem nos condomínios, com o objetivo de atestar e certificar certas conclusões previamente estabelecidas.

O Capítulo 6 apresenta as considerações finais e as conclusões acerca das consequências do aumento do número de Condomínios Fechados na cidade de Montes Claros, discute e apresenta prognósticos e perspectivas resultantes desse crescimento.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1. Análise espacial, geografia urbana e paisagem

O estudo das cidades demanda um debruçar mais cuidadoso para que se possam identificar e listar todos os agentes, processos e situações produtores dos espaços urbanos. Sabe-se que a compreensão da distribuição espacial de dados e situações que acontecem no espaço propiciam uma clareza maior sobre os temas. Dentro dessa ótica, várias áreas do conhecimento, como saúde, ambiente, geologia, urbanismo e planejamento urbano, entre outras, têm recorrido ao Sistema de Informações Geográficas (SIG). O SIG permite uma percepção visual do dado no espaço e, com isso, ajuda a esclarecer e entender certos padrões. “A ênfase da análise espacial é mensurar propriedades e relacionamentos, levando em conta a localização espacial do fenômeno em estudo de forma explícita. Ou seja, a ideia central é incorporar o espaço à análise que se deseja fazer” (CÂMARA et al., 2004, p. 1).

Esta compreensão da organização do espaço, quando se fala em geografia e análise espacial, “... se volta ora para o comportamento de um lugar ou grupos de lugares segundo um elenco de variáveis, ora para o modo pelo qual o comportamento das variáveis é afetado pelo espaço onde ocorrem; ou até mesmo, uma interação entre as duas abordagens. ” (CASTRO e ABREU, 2004, p. 9).

Para Claval (2006) os desafios históricos e mudanças que a Geografia passou ao longo do tempo tiveram sempre o objetivo de buscar responder às demandas da sociedade. Ele ainda afirma que após a segunda metade do século XX a Geografia caminhou para ultrapassar seu caráter descritivo e chegar às possibilidades de intervenção.

De acordo com a Primeira Lei da Geografia, “Os fatos geográficos são correlacionados, mas os mais próximos são mais correlacionados” (TOBLER, 1979, p. 519).

Dentro dessa ótica, Laudares (2007) ressalta a importância da dependência espacial dos dados e afirma que a geoestatística e a análise espacial consideram a dependência entre as amostras.

Essa demanda especialista foi correspondida de forma bastante ampla nos Estados Unidos depois de uma crise que levou ao fechamento do departamento de geografia em várias universidades (HOLT-JENSEN, 1988).

“Sua adoção importou, assim, em uma mudança radical de ênfase na reflexão geográfica, que deslocou o enfoque primário da Geografia, da ordenação e descrição de dados, muitos dos quais fornecidos por outras disciplinas científicas, para o desenvolvimento da análise espacial, elaborada a partir da construção de um instrumental metodológico adequado à formulação de generalizações sobre a estrutura e organização do espaço” (ABREU, 2014)

Abreu (2013) ressalta que, com a capacidade de organizar e usar dados para fazerem descrições de regiões da superfície terrestre, o SIG pode ser definido “como uma coleção organizada de recursos de hardware, software, dados geográficos, projetada para eficientemente captar, armazenar, atualizar, analisar e exibir todas as formas de informação geograficamente referenciada.”

Nos dias de hoje – o *big data*², pela complexidade e dinamismo dos dados, não pode ser manuseado em sistemas e softwares comuns. Torna-se um grande desafio para governos, empresas, universidades e pela sociedade, entender e manusear esse grande volume de informações. (BOLLIER, 2010; BOYD; CRAWFORD, 2012).

Para Paiva (2014), os desafios atuais da análise espacial estão na democratização do acesso com o crescente volume de informações georreferenciadas à disposição.

O uso, portanto, desse recurso se torna muito importante para que se possa compreender as alterações da paisagem urbana e as situações que serão pesquisadas ao longo deste trabalho.

Clark (1985), ao escrever sobre Geografia Urbana, destaca alguns aspectos citados que nortearão reflexões e constatações posteriores.

“A cidade moderna é o produto de um processo de desenvolvimento extremamente longo. (...) A cidade tornou-se o foco central da atividade econômica e social e de influência na moderna sociedade urbana. Em razão desta importância contemporânea, não é surpreendente que os pesquisadores procurassem construir um quadro adequado dos conhecimentos adquiridos, de modo a facilitar a compreensão e o planejamento da cidade. Esta tarefa tem ocupado um grande número de especialistas provindos de ampla gama de campos das ciências sociais e ambientais. Nenhuma disciplina pode querer monopolizar o estudo da cidade, pois os problemas urbanos fluem através de muitas das divisões tradicionais da investigação acadêmica. De modo semelhante, nenhuma metodologia

² Big Data é mais do que simplesmente uma questão de tamanho, é uma oportunidade de encontrar *insights* em novos e emergentes tipos de dados e conteúdos, para tornar seu negócio mais ágil e para responder a perguntas que foram anteriormente consideradas fora de seu alcance. (IBM, s.d.)

O universo digital em que vivemos atravessou a marca de um zettabyte (aproximadamente 10²¹) de dados (ZIKOPOULOS et al., 2013, p.9), correspondente a postagens e curtidas nas redes sociais, em imagens e vídeos de telefones celulares enviados para o YouTube, filmes digitais de alta definição, movimentações bancárias, imagens de câmaras de segurança, colisões subatômicas registradas pelo LHC do CERN, chamadas telefônicas, mensagens SMS, etc. (GANTZ; REINSEL, 2012). Vivemos na onda do Big Data. (DOS SANTOS, 2014).

predomina sozinha na análise urbana, porque há a necessidade de se adotar ampla variedade de abordagens para se analisar as complexidades da vida urbana. E é na natureza interdisciplinar dos problemas urbanos que a cidade oferece as maiores dificuldades para o analista. Os progressos na compreensão urbana requerem a fusão de ensinamentos derivados de muitas disciplinas, onde cada uma trata o estudo da cidade através de perspectivas nitidamente distintas (CLARK, 1985, p. 17 e 18).

A partir desta lógica de Clark entende-se que somente através de uma abordagem multidisciplinar serão mais facilmente assimiladas a segregação espacial e a nova forma de ocupação configurada pelos condomínios fechados horizontais.

Moura (2008, p. 32) ressalta que a modificação da paisagem urbana surge a partir das dinâmicas do processo de urbanização e da reorganização cotidiana da sociedade. “A urbanização posiciona a cidade como centro polarizador da vida econômica, política e cultural, assumindo papel de destaque na organização do espaço geográfico”. (MOURA, 2008 p. 32).

Os condomínios fechados têm, a partir dos muros e cercas do seu fechamento, uma característica natural de se evidenciar na paisagem das cidades. O conceito de paisagem dentro da abordagem geográfica também deve ser ressaltado a partir desta afirmação. Para Troll (1997, p. 3): “todas as paisagens refletem também transformações temporais e conservam testemunhos de tempos passados”.

Assim, é importante perceber como o tempo e as mudanças sociais e culturais vão modificando o espaço e a paisagem percebida pela sociedade. Essas alterações tendem, inclusive, a modificar a relação de pertencimento das pessoas com o lugar.

[...] a paisagem considerada como forma do espaço geográfico esconde e revela o movimento, sua historicidade e sua natureza social, bem como seu dinamismo determinado pelo tipo de desenvolvimento que a reprodução do capital imprime ao processo espacial (CARLOS, 1994, p. 64).

Esse processo espacial, histórico e cultural será objeto de estudo na próxima parte do trabalho. Ao longo do tempo, a ideia de segregação espacial e de separação assumiu diferentes configurações que ajudam a compreender melhor o que existe hoje no mundo ocidental com respeito aos condomínios fechados.

2.2. Breve história das cidades com foco nos condomínios fechados

As primeiras cidades se formaram na medida que o homem deixou de ser nômade e se

instalou em comunidades permanentes, organizando-se para conseguir o alimento, no plantio e, também, na criação de animais. Essa organização faz com que surjam os primeiros núcleos e, desde o início, se vê uma divisão do trabalho. Segundo Benevolo (1993) a cidade nasce da aldeia, mas não resulta de um simples crescimento. A cidade se forma a partir do momento da divisão do trabalho, quando uns cultivam a terra, outros não têm essa obrigação e são mantidos pelo primeiro a partir do excedente do produto. Esta divisão provoca, desde o início, setorização espacial. A necessidade da conquista fez com que os muros de defesa já fizessem, desde a antiguidade, parte da configuração das cidades. Os primeiros assentamentos que se tem notícia são Çatal Huyuk (figura 2) na planície central da Turquia, datada de cerca de 7000.a.C. e Jericó, na região do mar Morto, no vale do Rio Jordão, também da mesma época. Uma curiosidade é que Çatal Huyuk não apresentava muralhas.

Çatal Hüyük não tinha quaisquer ruas ou caminhos, por isso as comunicações faziam-se pelos terraços das casas, por cima das habitações, provavelmente como forma de proteção contra os animais selvagens. Dada a inexistência de portas viradas para o exterior, o acesso às habitações efetuava-se também pelo telhado, por uma escada de madeira junto à parede (Gomes, 2012).

Jericó já apresentava muralhas e se percebiam já edifícios públicos e santuários.

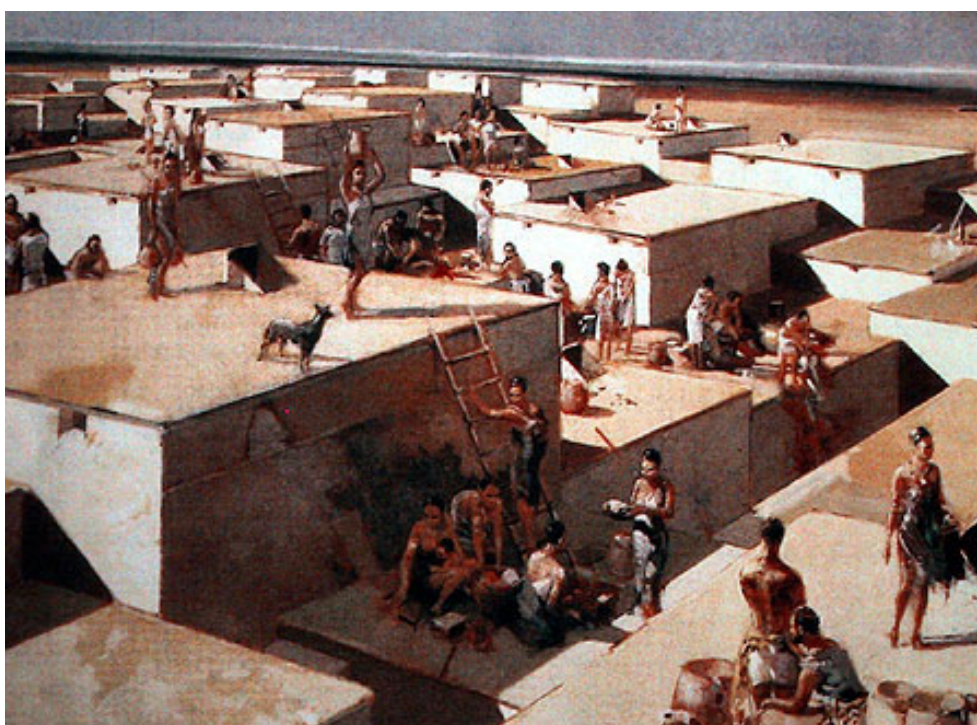


Figura 2 - Çatal Huyuk
Fonte: Çatal Huyuk ..., 2016.

Avaliando a evolução histórica, na Grécia Clássica, Hipódamo de Mileto, no séc. V a.C., propôs uma cidade dividida social e espacialmente. Considerado um dos primeiros a usar uma malha ortogonal na implantação de ruas e quadras, ele imaginou uma cidade separada em espaços públicos, espaços reservados aos templos dos deuses e os espaços para as propriedades individuais.

(...) imaginou uma cidade de dez mil habitantes, divididas em três classes, uma composta de artesãos, outra de agricultores, a terceira de guerreiros; o território deveria ser igualmente dividido em três partes, uma consagrada aos deuses, uma pública, e uma reservada às propriedades individuais. E inventou a divisão regular das cidades (BENEVOLO, 1983, p. 310).

A afirmação de Dacanal (2004) expõe a ideia de muros como defesa e também a valorização das edificações e monumentos.

Também na Grécia Antiga podemos encontrar uma linguagem urbana que se estende à modernidade: eixos com perspectivas, salientando monumentos arquitetônicos, retícula do traçado viário, muros para defesa territorial, dentre outros. [...] Assim, diz-se que a Grécia é um embrião da disciplina urbanística que se emprega até hoje (DACANAL, 2004, p. 55).

Na Roma Clássica, as vilas eram as casas de fim de semana dos aristocratas romanos e estas formaram naquela época a periferia da cidade de Roma, com seus amplos jardins e áreas de contemplação. Tuan apud Barroso (2010) reforça essa questão das casas de finais de semana dos apegos e dos romanos:

... o espaço fora da cidade para os gregos da antiguidade, era o local de paz e descanso, enquanto que para os romanos o subúrbio era o local de refúgio para escapar do ar fétido, do barulho e da vida urbana, onde construíam suas vilas, ginásios e academias (BARROSO, 2010, p. 15).

Observou-se, na Grécia e Roma antiga, a busca por uma ordenação espacial e uma tentativa de zoneamento funcional que pudesse organizar as cidades e dividir seu território, estabelecendo as áreas com funções religiosas, políticas, comerciais e residenciais.

Após a queda do Império Romano e seu esfacelamento, procurou-se erguer fortalezas em um sítio escolhido onde houvesse acessos mais restritos, rochedos, encostas ou, no caso de terrenos mais planos, a muralha ou a paliçada de madeira era a solução de defesa. O fosso era ainda um reforço à essa segurança.

O efeito mais evidente da crise econômica e política, nos cinco primeiros séculos depois da queda do império romano, é a ruína das cidades e a dispersão dos habitantes pelos campos, onde podem extrair da terra seu sustento (BENEVOLO, 1983, p. 252).

As muralhas se tornam, portanto, o elemento mais representativo do período histórico conhecido como Idade Média. São a imagem da defesa e da segurança e simbolizavam uma forma de rivalizar e de demonstrar maior poder entre as cidades.

A cidade da Idade Média é um espaço fechado. A muralha a define. Penetra-se nela por portas e nela se caminha por ruas infernais que, felizmente, desembocam em praças paradisíacas. Ela é guarnecida de torres, torres das igrejas, das casas dos ricos e das muralhas que a cercam. Lugar de cobiça a cidade aspira à segurança. Seus habitantes fecham suas casas à chave, cuidadosamente, e o roubo é severamente reprimido... (LE GOFF, 1988, p. 71).

É interessante observar a modificação ocorrida e a necessidade da proteção. As invasões seguidas faziam com que as pessoas procurassem essa proteção e as muralhas e a formação de pequenos núcleos em detrimento das grandes cidades, como a Roma Clássica, que chegou a quase um milhão de habitantes reduzindo-se, na idade Média, a menos de cinquenta mil habitantes.

Moura (2008) aponta que, durante a Idade Média, as muralhas tinham um símbolo imagético, eram elementos que diferenciavam as cidades e as colocavam em competição.

Como nos dias atuais, os agentes produtores imobiliários do período medieval, que em vista das incursões bárbaras, do banditismo, das guerras e da violência, vendiam o ideal de uma cidade segura, através da imagem simbólica de uma arquitetura militar e da privatização de sua defesa (FRANCO JÚNIOR, 2002, p. 16).

A necessidade de defesa, a insegurança e as mudanças sociais da Idade Média caracterizaram a formação de pequenos núcleos. Observou-se o esfacelamento das grandes cidades e a formação de pequenas comunidades.

Um outro momento histórico que deve ser ressaltado é o período renascentista, quando se desenvolveram teorias acerca de cidades ideais. A cidade ideal renascentista foi concebida a partir de Vitruvius, com sua forma circular, cercada por muralhas. Essas cidades se caracterizavam por, mais uma vez, apresentar um zoneamento funcional e diretrizes que limitavam seu crescimento. Um dos exemplos é a de Filarete (1400-69) que propôs a cidade ideal de Sforzinda, uma cidade circular que se tornava uma exemplificação das leis da natureza, frente à cidade medieval, então considerada não natural e “decadente”.

As muralhas, com um perímetro de 20 km, formam um polígono regular de 16 lados em forma de estrela. Essas muralhas ciclópicas são construídas em 10 dias por 102.000 operários, que a cada jornada assentam 30 milhões de pedras. 16 avenidas principais, retilíneas e com largura de 20 metros, conduzem às oito portas e às oito torres angulares. Ao centro da estrela, uma praça de 200 metros por 100; surgem áreas para joalheiros e banqueiros, edifícios para as corporações e os negócios, banheiros públicos, hospitais, prédios para os médicos e a administração. Filarete pensa nos habitantes de Sforzinda, regulamenta, reparte, administra. As crianças pobres são educadas em colégios especiais, usam uniformes, dormem 7 horas por noite, a disciplina é férrea, a dieta frugal. A cidade é governada por um legislador, Zogalia (anagrama de Galeazzo Sforza) e por quatro magistrados eleitos. O interesse prioritário é o da cidade, severas leis suntuárias ensinam a simplicidade. A febre dos construtores avassala Filarete no seu sonho prometeico: mais que uma cidade, é um novo mundo o que ele deseja construir; o urbanista torna-se demiurgo e, ao transformar a cidade, transforma o homem e lhe indica seu destino terreno. Os tempos estavam maduros para a primeira utopia moderna (BERRIEL, 2004, p. 46).

A “cidade ideal” preconizada por Thomas Morus em “Utopia” (1516) apresentava o muro e o cercamento de uma determinada área. De acordo com Dacanal (2004), essa cidade, na verdade, era uma ilha imaginária composta por 54 cidades planejadas identicamente, circundadas por muros e protegidas por montanhas, independentes, autossuficientes e ajardinadas, oferecendo um ambiente limpo e saudável. As cidades imaginárias foram também objeto de Tommaso Campanella em A Cidade do Sol (1623) e a A Nova Atlântida (1627), de Francis Bacon. Todas descrevendo uma cidade feliz e saudável, justa e igualitária.

Na transição do período do Renascimento e do Barroco, os muros vão gradativamente perdendo a função. Com o advento da pólvora e dos canhões, esses muros não têm mais a valia de outrora. Percebe-se, no entanto, a necessidade de espaços verdes, jardins e praças nos interiores das cidades muradas, uma vez que essas cidades vão ficando cada vez mais adensadas. A população fica carente de espaços verdes.

Os jardins e as áreas verdes surgiram no interior dos condomínios horizontais com a mesma proposta: propiciar melhor qualidade de vida aos seus moradores, a partir do contato com a natureza, mesmo que esta seja tratada apenas como um elemento imagético (MOURA, 2008, p. 50).

Avançando mais um pouco no tempo, a Revolução Industrial e a explosão urbana da segunda metade do século XVIII fazem com que as ideias de áreas periféricas urbanas voltem a ser utilizadas não só como bairros de lazer no final de semana, mas como novos bairros periféricos que possam suprir as demandas da nova população urbana e com mais espaços verdes e de recreação.

(...) funcionava como forma da burguesia londrina se apropriar do prestígio e prazeres típicos da aristocracia(...) Arquitetura clássica, paladiana e jardins contemplativos desenhados para o consumo dos moradores e observadores, representando a relação entre o subúrbio e seu entorno: o tão valorizado contato da moradia com o meio rural (FREITAS, 2008, p. 56).

O bairro-jardim suburbano no fim do século XIX, segundo Moura (2008), começa a ser uma alternativa utilizada nas cidades como forma de se recuperar a qualidade de vida perdida dos moradores. A criação do conceito de cidade Jardim, do inglês Ebenezer Howard, foi, ainda, segundo Freitas (2008), uma inspiração a partir dos subúrbios ingleses e posteriormente os americanos. A autora ainda afirma, com base no livro de Peter Hall, que Howard vive em Chicago no final do século XIX e também foi influenciado pelo projeto do subúrbio do Jardim de Riverside de Olmsted, um dos principais responsáveis pela ideia de parques urbanos nas cidades americanas.

A Cidade Jardim de Howard fundamentava-se em uma vida ativa do meio urbano somada às qualidades e prazeres do meio rural, numa combinação de elementos que pudessem gerar uma situação nova através de um bom planejamento.

Em 1898, Howard publicou “Amanhã: um caminho pacífico para a verdadeira reforma”, mais tarde reeditado como “Cidades jardim de amanhã” (1902), em que defendia a integração entre campo e cidade, por meio da proposta de cidades para 32.000 habitantes, com área aproximada de 400 ha e um cinturão agrícola de 2.000 ha, com autonomia econômica. A ideia era estabelecer uma malha de anéis concêntricos, recortados por vias radiais e as demarcações precisas de setores e limites por meio de cinturões verdes. Estabeleceu a eliminação da especulação através do arrendamento dos terrenos no lugar da expansão controlada, já que seria fundada uma nova comunidade, ligada como satélite a um centro maior, quando a população máxima fosse atingida.

Uma cidade planejada para uma vida saudável e para indústria; de tamanho suficiente para permitir uma plena vida social, mas não grande demais, rodeada por um cinturão verde; o terreno todo de propriedade pública ou administrado pela comunidade (HOWARD, 1996, p. 26).

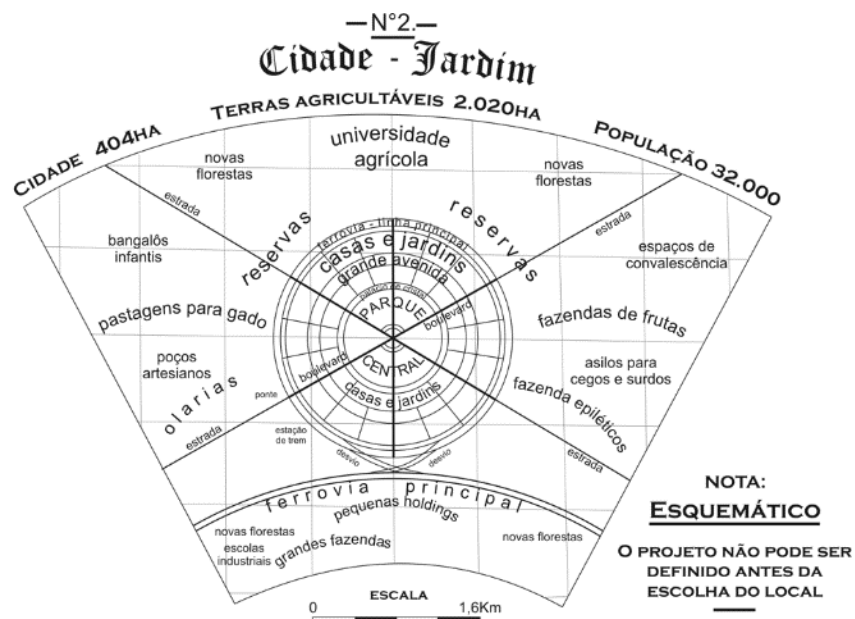


Figura 3 - Esquema da distribuição geral da Cidade-Jardim, conforme concebida por Ebenezer Howard (1996 - 1ª edição 1898). A cidade deveria ter uma estrutura radial, com 6 grandes bulevares indo em direção ao centro. Mostra os primórdios da divisão de usos e da adoção de baixas densidades
Fonte: Howard, 1996.

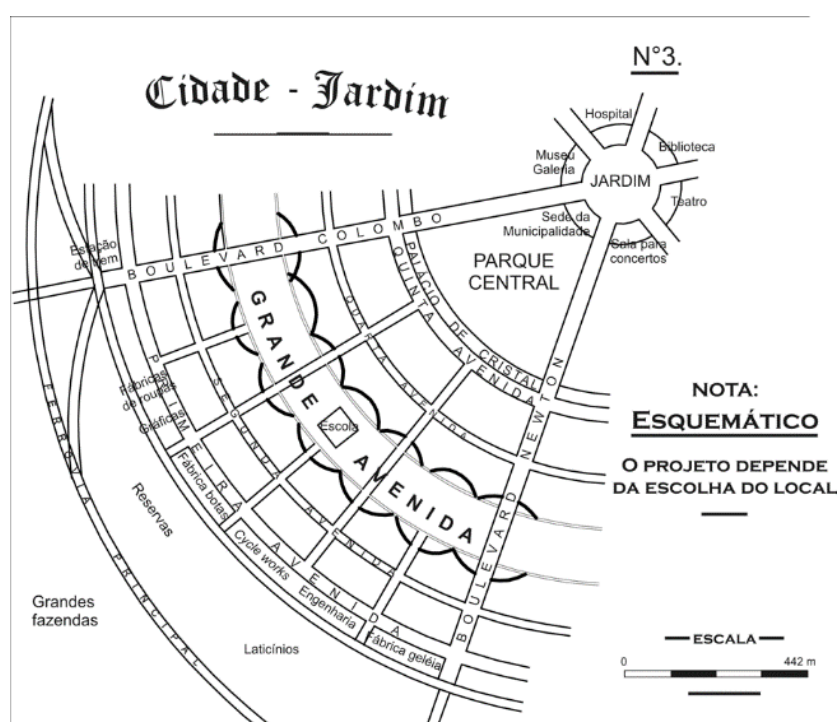


Figura 4 - Distrito e centro da Cidade-Jardim. Mostra uma seção esquemática da proposta de Howard para a Cidade-Jardim (1898). A partir do jardim central estão as edificações públicas, o parque central, o Palácio de Cristal, área residencial dividida em duas pela Grande Avenida, as indústrias e galpões e a via férrea
Fonte: Howard, 1996.

No Estados Unidos, na segunda metade do século XIX, Olmsted desenvolve trabalhos de novos bairros com a inserção de parques e áreas verdes. Frederick L. Olmsted, através de seus trabalhos em New York, Chicago, Detroit, San Francisco, Washington, Filadélfia e Boston, além de outras cidades, forjou um papel definitivo para os parques urbanos, estabelecendo-os em estreita relação com a diminuição dos problemas ambientais e sociais da cidade naquela época.

A vila suburbana de Riverside foi a primeira comunidade planejada dos Estados Unidos, projetada em 1869 por Frederick Law Olmsted, paisagista americano. O projeto foi feito em consequência da “Chicago, Burlington and Quincy Railroad” (Estrada de Ferro de Chicago, Burlington e Quincy), construída em 1863. A Estrada de Ferro era próxima de uma grande área que era privilegiada por ter uma floresta natural e ser próxima do Loop de Chicago. O projeto incluiu uma grande praça central, localizada na Estação Ferroviária principal e o sistema de um grande parque que usa outros parques e praças triangulares nos cruzamentos dessa parte da cidade. O projeto incluiu ruas, vias arborizadas, parques, boa iluminação, além de incluir casas e prédios desenhados por arquitetos renomados como Frank Lloyd Wright, Daniel Burnham e Louis Sullivan. O Riverside é um marco na arquitetura e foi declarado Patrimônio Histórico Nacional em 1970 (MAIA, 2012).

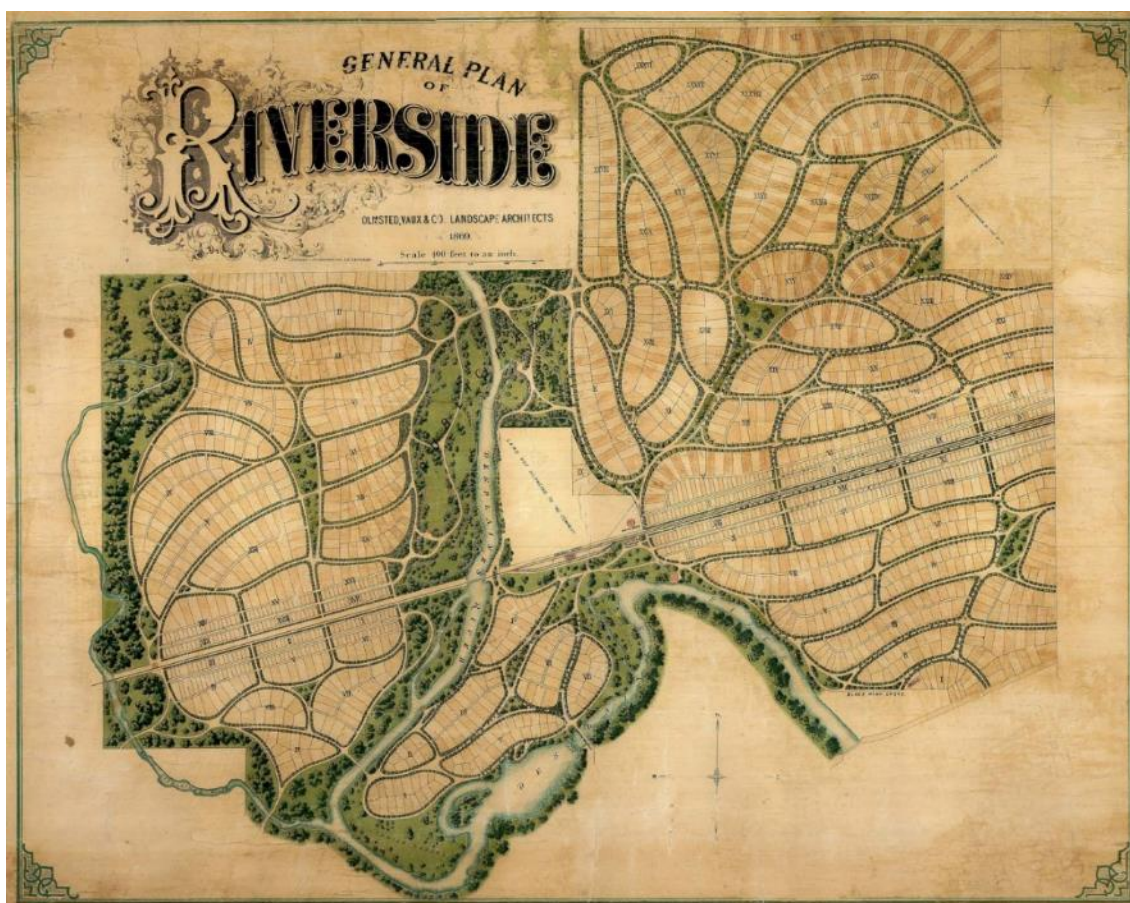


Figura 5 - Plano Geral de Riverside
Fonte: Freitas, 2008.

Uma outra característica importante resultante dessas novas propostas é também a tentativa de autossuficiência desses novos bairros. A possibilidade da introdução de edifícios públicos e espaços comerciais também permeava esses projetos. Sposito (1994) apresenta as consequências das transformações ocorridas no espaço das cidades, assim:

Cem anos após a revolução industrial, o chamado centro guardava a sua estrutura original, com seus monumentos, suas ruas estreitas, algumas casas pequenas e compactas, jardins e pátios anexos às áreas residenciais dos mais ricos. Estes foram abandonando, aos poucos, o centro, onde se amontoavam trabalhadores pobres e recém-migrados do campo. Nos pátios e jardins eram feitas novas construções – casas, indústrias, barracões – tornando a densidade elevadíssima (SPOSITO, 1994, p. 56).

Os subúrbios, então, deixam de ser apenas moradias de classes baixas ou espaços degradados, e passam a ser local de moradia de uma elite emergente. D'Ottaviano (2006) relata que acontece definitivamente o que se iniciou no final do século XVIII em Londres: uma mudança importante da noção de centro e periferia, separação de moradia e locais de trabalho, bem como uma segregação e separação de funções urbanas e de classes sociais.

(...) mais importante do que analisar o que continha é identificar o que excluía: todas as atividades industriais, atividades comerciais de grande porte (apenas pequenos comércios que servissem diretamente aos moradores seriam admitidos) e residências para moradores de classe baixa (D'OTTAVIANO, 2006, p. 38).

Essa solução europeia será amplamente assimilada pelos norte-americanos. Segundo Barroso (2010), nos arredores de New York surge o projeto de “Llewellyn Park” com espaço para 173 residências. “Identificado como um lugar especial para viver em comunidade privada, com paz e calma.” (BARROSO, 2010, p. 19).

1-5. A. J. DAVIS PRESENTS A PROMOTIONAL PLAN FOR LLEWELLYN PARK, NEW JERSEY, 1857

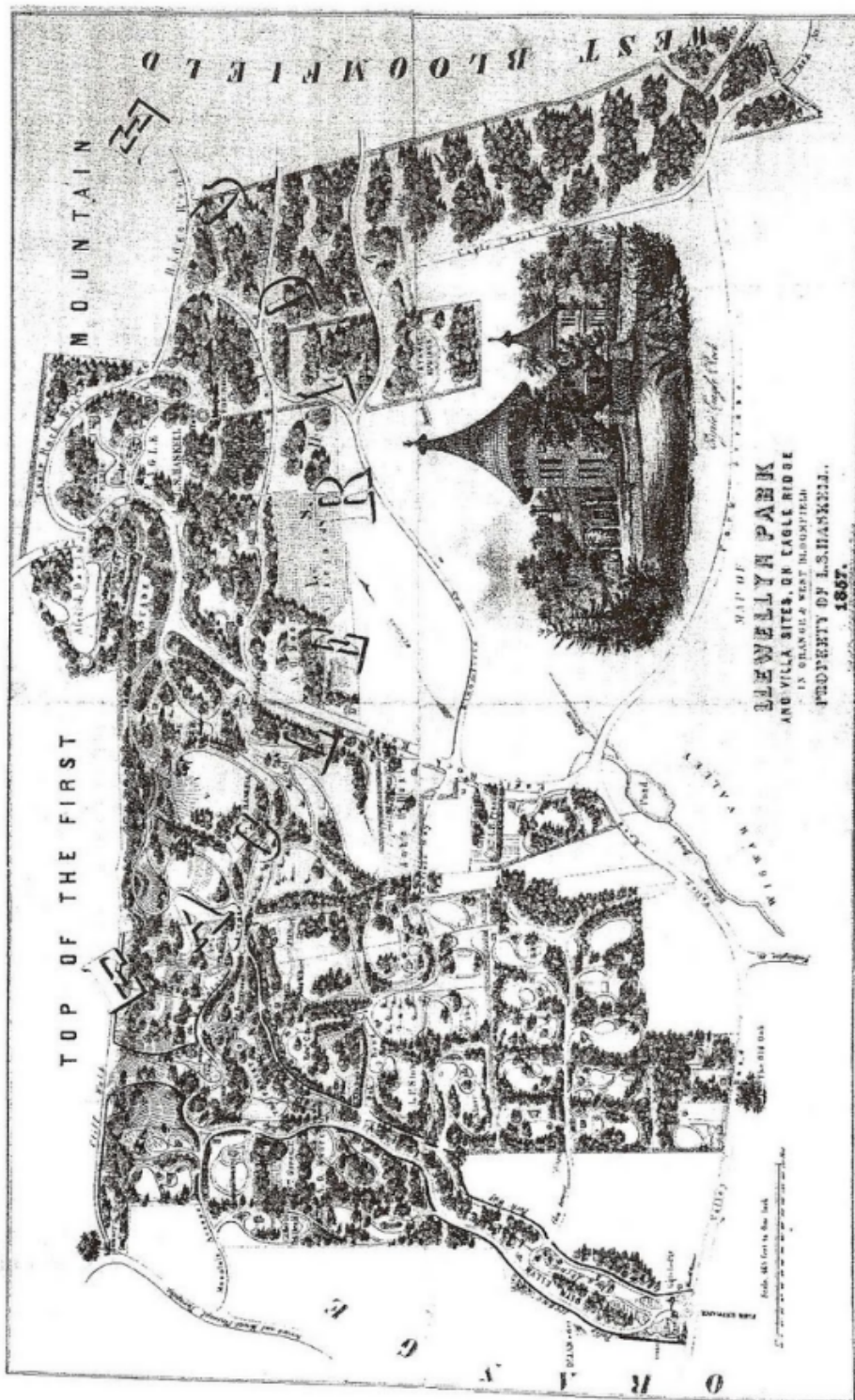


Figure 1-4 Map of Llewellyn Park and Villa Sites on Eagle Ridge in Orange and West Bloomfield, property of L.S. Haskell, Lithograph, 1857. Alexander Jackson Davis' 1857 plan for Llewellyn Park, New Jersey, marked the inception of suburban community planning in North America. The Metropolitan Museum of Art. Harris Brisbane Dick Fund, 1924 (24.66.1433) Photograph, all rights reserved, The Metropolitan Museum of Art.

Figura 6 - Plano Original de Llewellyn Park
Fonte: Travel Studies, 2016.

O termo *Gated Communities* utilizado no livro *Fortress America: Gated Communities in the United States*, editado no ano de 1997, de autoria dos americanos Edward Blakely e Gail Snyder, tornou-se referência internacional para designar os ambientes enclausurados, cercados por muros, com acesso controlado e providos de sistemas de segurança privada.

Blakely e Snyder (1997) definem assim as *Gated Communities*:

Gated communities are residential areas with restricted access in which normally public spaces are privatized. They are security developments with designated perimeters, usually walls or fences, and controlled entrances that are intended to prevent penetration by nonresidents. They include new developments and older areas retrofitted with gates and fences, and they are found from the inner cities to the exurbs and from the richest neighborhoods to the poorest. Their gates range from elaborate two-story guardhouses staffed twenty-four hours a day to roll-back wrought-iron gates to simple electronic arms. Guardhouses are usually built with one lane for guests and visitors and a second lane for residents, who may open the gates with an electronic card, a code, or a remote control device. Some communities with round-the-clock security require all cars to pass the guard, issuing identification stickers for residents' cars. Others use video cameras to record the license plate numbers and sometimes the faces of all who pass through. Entrances without guards have intercom systems, some with video monitors, that residents may use to screen visitors (BLAKELY e SNYDER, 1997, p. 2).

A partir deste trabalho, vários autores passam a classificar e identificar esses condomínios e suas variações pelo mundo e no Brasil.

Blakely e Snyder (1997) divide os condomínios em 3 grupos. São eles:

First are the lifestyle communities, where the gates provide security and separation for the leisure activities and amenities within. These include retirement communities and golf and country club leisure developments (BLAKELY; SNYDER, 1997, p. 39).

Second are the Prestige communities, where the gates symbolize distinction and prestige and both create and protect a secure place on the social ladder. These include enclaves of the rich and famous; developments for the very affluent; and executive home developments for the middle class. These two categories are examples of gating motivated by a desire to invest in and control the future through measures designed to maximize the internal life of the residents. The intention is also in part to artificially induce community in an ersatz, homogenous neighborhood, where physical security and social security are enhanced by both sameness and controlled access (BLAKELY; SNYDER, 1997, p. 41).

The third category is the security zone Communities, where the fear of crime and outsiders is the foremost motivation for defensive fortifications. Here existing neighborhoods are retrofitted with gates or barricades. This category includes the inner-city perch, where gates attempt to protect property and property values and sometimes to wall out nearby crime; the suburban perch, where gates are installed as once quiet suburbs urbanize; and the street barricade areas where mazes of blocked streets are created to reduce access and deter outsiders. Here the residents erect fortifications to regain control of their neighborhood and so that changing conditions do not overwhelm them. By

marking their boundaries and restricting access, these places often try to build and strengthen the feeling and function of community (BLAKELY; SNYDER, 1997, p. 45).

Ou seja, numa tradução livre e simplificada, ele classifica os condomínios em Condomínios de lazer e descanso, de prestígio e de segurança. Essa classificação norteou outros trabalhos e outras classificações mais detalhadas que exemplificam a expansão dos condomínios fechados pelo mundo.

Segundo Low (2003), o número de pessoas que moram em condomínios fechados nos Estados Unidos passou de 4 milhões em 1997, chegando, em 2001, a cerca de 16 milhões, segundo dados do U.S. Census Household Survey.

Mission Hills Country Club é um exemplo de um Condomínio na Califórnia, classificado como uma “Lifestyle Community”. Foi concebido em 1972 e está a cerca de 3 km de Palm Springs. A segurança é uma das características do lugar e hoje já se tornou a residência primeira dos seus moradores. A maioria relata que as opções de recreação, em especial o clube de Golf, são as razões que os fizeram escolher morar no lugar.

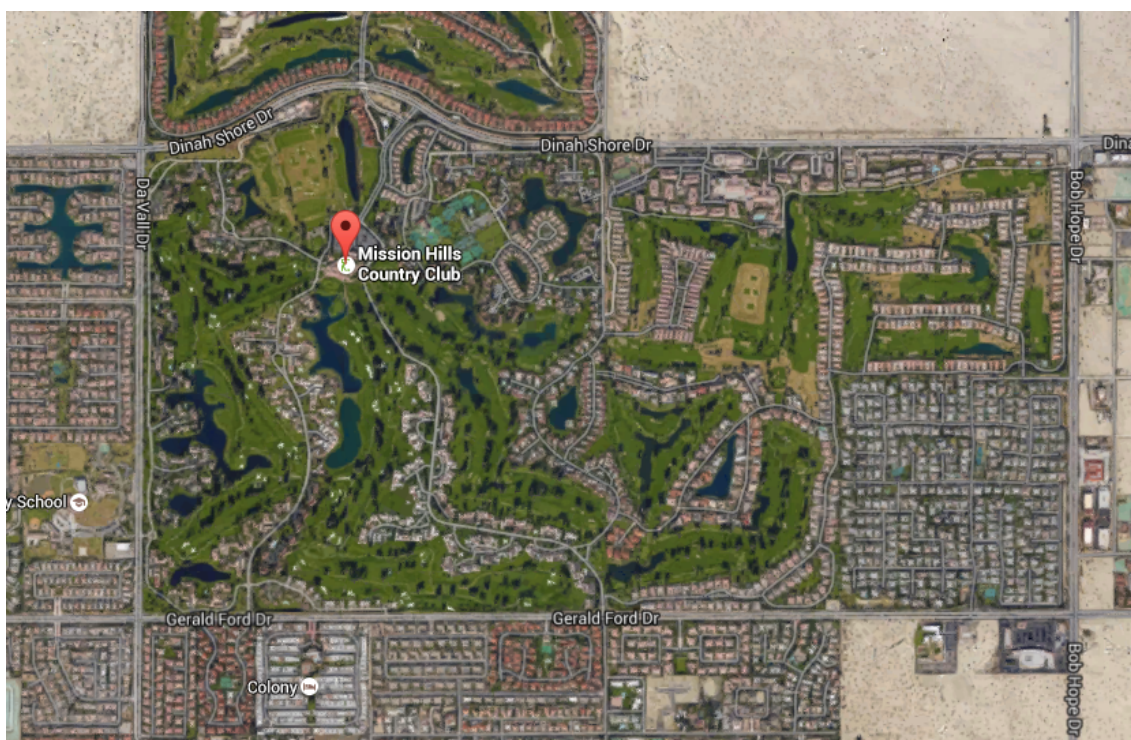


Figura 7 – Mission Hills Country Club
Fonte: Google Maps, 2016.



Figura 8– Interior do Mission Hills Country Club
Fonte: Mapio, 2016.

Becker (2005), a partir da análise de diversos autores e trabalhos, classifica os condomínios em horizontais, verticais ou mistos. Classifica, ainda, quanto ao tipo de uso se residencial, comercial ou misto e ainda avalia o seu tamanho e a sua localização. Essas variações mostram ou reforçam que os condomínios fechados estão presentes em vários lugares e influenciam a configuração urbana das cidades.

Caldeira (2003) traz uma ideia do crescimento desses empreendimentos pelos continentes:

De Johannesburgo a Budapeste, do Cairo à Cidade do México, de Buenos Aires a Los Angeles, processos semelhantes ocorrem: o erguimento de muros, a secessão das classes altas, a privatização dos espaços públicos e a proliferação das tecnologias de vigilância estão fragmentando o espaço da cidade, separando grupos sociais e mudando o caráter da vida pública de maneiras que contradizemos ideais modernos da vida urbana (CALDEIRA, 2003, p. 328).

No Brasil, segundo descrevem Dacanal (2004) e Moura (2008), o primeiro bairro-jardim brasileiro foi criado em 1913 por Unwin e Parker, em São Paulo, denominado Jardim América. Era um bairro com claras características dos subúrbios ingleses e americanos, desde o seu traçado até o estilo das casas de alto padrão.



Figura 9 - Bairro Jardim América de São Paulo - Projeto de Unwin e Parker
 Fonte: Universidad de Barcelona, 2015.

Segundo Barroso (2010), a Chácara Flora, loteada em São Paulo nos anos de 1920, é tida como o primeiro Loteamento fechado do Brasil destinado a camadas de alta renda. E, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, nos anos de 1940, o condomínio Retiro das Pedras é o primeiro do Estado de Minas Gerais como segunda moradia. Ainda em Belo Horizonte, no final da década de 1940 e início da década de 1950, o bairro Cidade Jardim na região Centro Sul da cidade também apresentava essas características. Com ruas bem arborizadas, faixas ajardinadas nos passeios e lotes maiores que em outras áreas da cidade, foram construídas casas de diversos estilos arquitetônicos com alto padrão e se caracterizando por espaços verdes e arborizados também nos seus interiores, reflexos da modernidade da época.

Importante ressaltar ainda a configuração de Brasília. No plano piloto de Lúcio Costa, as superquadras configuram espaços residenciais fechados com serviços e uma autonomia em relação à cidade. Reflete elementos da Cidade Jardim com espaços permeados de áreas verdes.

(...) a superquadra representa um exemplo máximo de dissolução do quarteirão tradicional, com o sistema viário, os edifícios e as áreas verdes coletivas funcionando como fragmentos autônomos de cidade. As superquadras possuem 240 x 240 metros, considerando apenas o perímetro, mais uma moldura de vegetação de 20 metros de largura em todo seu entorno. (...) Outra característica interessante da superquadra é a separação da circulação de veículos e de pedestres no interior da quadra. A opção de Lúcio Costa pela circulação de veículos no interior em cul de sac, mais uma vez, encontra inspiração na Cidade Jardim e, mais diretamente, na obra de Unwin. De fato, a possibilidade do pedestre circular por toda a quadra é reforçada pelo térreo em pilotis dos edifícios (MACHADO, 2007, p. 87).



Figura 10 - Superquadra 308 s, Brasília/DF
Fonte: Google Maps, 2016.



Figura 11 - Superquadra 308 s, Brasília/DF
Fonte: R7 Notícias, 2013.

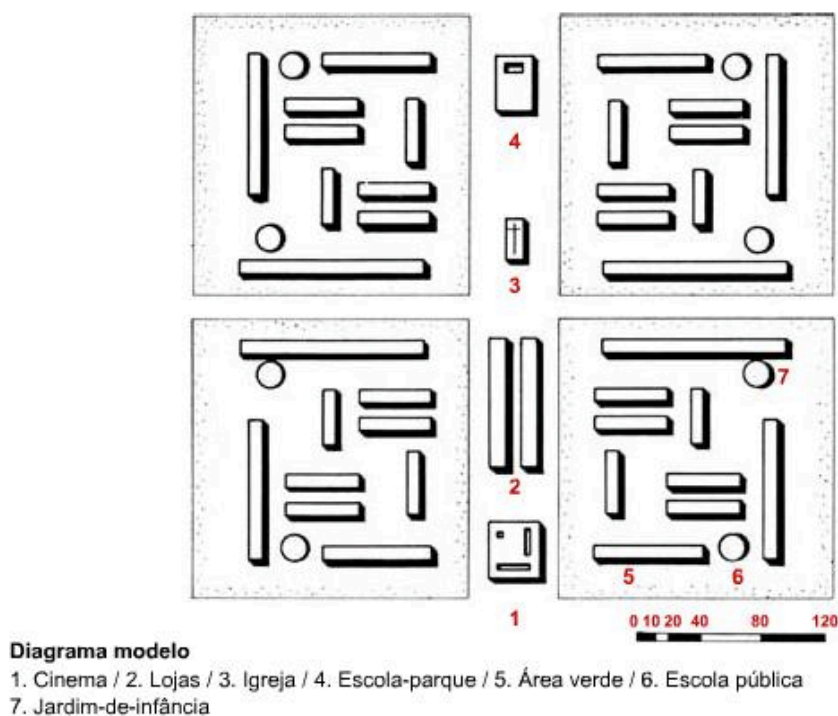


Figura 12 - Diagrama Modelo da Superquadra
 Fonte: Arcoweb, 2007.

As figuras 10, 11 e 12 exemplificam a dinâmica e a lógica das superquadras. Espaços habitacionais multifamiliares dispostos dentro de espaços verdes e de convívios e com os setores de serviços e comércios posicionados de forma a propiciar integração e também autonomia para cada uma das superquadras.

O primeiro loteamento efetivamente registrado no Brasil é o Alphaville Residencial, em São Paulo, de 1974, segundo Barroso (2010) e Lemos (2002).

Alphaville é um condomínio de uso misto (residencial, comercial e de serviços), que hoje é habitado por aproximadamente 30.000 habitantes, distribuídos em 14 residenciais (praticamente todos horizontais). Ele possui um centro comercial próprio, dois shopping centers, além de vários restaurantes, comércios e serviços variados (escritórios, clínicas médicas, escolas e duas universidades), uma revista própria (Alpha City) e um canal de televisão (TV Alphaville) (MOURA, 2008, p. 59).

(...) o condomínio Alphaville, condomínio residencial horizontal fechado, que representa um dos maiores empreendimentos do país construídos pela empresa Albuquerque Takaoka, passou a apresentar uma imagem que é vendida por outras construtoras de forma falsa e enganosa. Enquanto o condomínio fechado *Alphaville* juridicamente é considerado verdadeiramente um condomínio fechado, regido pelas normas que do direito de propriedade do solo (praças, ruas e demais espaços coletivos) pertencentes aos proprietários e administrados pelos proprietários do condomínio, permite-lhes o direito de restringir a livre circulação de pessoas e veículos no interior do seu espaço. Outros são vendidos como tal, restringem a circulação de estranho, porém agem assim ilegalmente,

pois os mesmos são somente proprietários dos lotes e não dos espaços coletivos comuns. Isto pela Constituição brasileira é ilegal. Estes se configuram, na verdade, como associações de moradores, com suas áreas muradas e portarias restritivas de forma ilegal (et al., 2002, p. 227).

Verifica-se, então, que esse modelo iniciado em São Paulo, também começa a se repetir em diversas metrópoles brasileiras. Esse fenômeno, além de atingir as metrópoles, se torna também uma realidade em cidades do interior, como Montes Claros.

O próximo capítulo tenta explicitar essa dinâmica de apropriação do espaço urbano, a segregação espacial e a inserção dos condomínios fechados nas cidades médias, além das questões legais que permeiam o assunto.

3. A DINÂMICA DO ESPAÇO URBANO

3.1. Espaço urbano e segregação espacial nas cidades médias

Neste capítulo, procura-se entender como o espaço urbano nas cidades brasileiras é ordenado por vários agentes e se desenvolve dentro de especulações, jogos e ações políticas. Estuda-se como os condomínios fechados são inseridos neste âmbito e se tornam uma importante moeda de troca e de especulação imobiliária. Busca-se entender ainda essa mesma dinâmica em cidades médias e quais as questões legais que norteiam a discussão acerca dos condomínios fechados.

Segundo Corrêa (1989), o espaço urbano é:

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campos de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem (CORREA, 1989, p. 11).

Esse espaço urbano de lutas e símbolos reflete, portanto, as demandas sociais, culturais e econômicas das populações. Ainda baseado em Correa (1989) e seu agentes produtores do espaço urbano, pode-se compreender que a cidade é o resultado da atividade destes agentes. É a partir do desequilíbrio entre os agentes em suas ações, mais fortes ou menos fortes em regiões do país, que ocorrem situações distintas nas cidades. Em áreas onde existe uma ação mais forte dos proprietários dos meios de produção, a cidade se configura diferente daquela onde os agentes imobiliários ou o Estado têm ações mais fortes. O equilíbrio entre as ações dos agentes tende a produzir uma cidade mais democrática. Quando ocorre o desequilíbrio, a especulação imobiliária e ocupações inadequadas podem surgir. Invasões de áreas, segregações e outras dificuldades surgem na medida que há uma distorção entre essas ações.

A cidade é um espaço produzido historicamente pelo sistema de organização social, o que inclui os processos econômicos, políticos e culturais, mas que para o entendimento de sua estruturação atual pode ser abordado através do estudo das ações do Estado, dos agentes imobiliários e dos consumidores, no marco de uma ideologia que identifica o crescimento econômico como o objetivo final e quase único. A consequência desta dinâmica é o

surgimento de um espaço urbano fragmentado, segundo níveis socioeconômicos, onde a segregação, neste caso uma auto segregação, intensificada pela exclusividade residencial e a distância espacial, provoca a produção da vida social em espaços privados nos quais se compartilha com iguais e é difícil ter consciência daqueles menos favorecidos pelo processo de crescimento. O condomínio exclusivo surge como um claro exemplo desta dinâmica (MIÑO, 1999, p. 45).

Dentro dessa fragmentação e segregação, o condomínio fechado surge como um produto imobiliário que tem como principal atrativo responder às demandas sociais presentes no momento de segurança e tranquilidade.

Os loteamentos fechados são um novo produto imobiliário e, como todas as outras mercadorias, são obrigados a, sempre, se renovar, lançando produtos cada vez mais atrativos no mercado. Esses produtos, cada vez mais elaborados e bem estruturados, provocam profundas transformações na estrutura das cidades, pois ocorre uma nítida passagem da segregação sócio espacial para a fragmentação urbana, inclusive nos espaços não metropolitanos (SPOSITO 2006 Apud ESTEVES e NOGUEIRA 2013, p. 29).

(...) do ponto de vista político, a segregação é um produto e produtora do conflito social. Separa-se porque a mistura é conflituosa e quanto mais separada é a cidade, mais visível é a diferença, mais acirrado poderá ser o confronto (ROLNIK, 1988, p. 48).

Gottdiener (1993) identifica assim:

(...) a segregação espacial de grupos sociais isentou a grande maioria da população de responsabilidade pelo menos afortunado, pois aquela não vive mais na vizinhança deste. O presente é testemunha da progressiva marginalização e confinamento espacial daqueles grupos sociais menos capazes de desempenhar um papel ativo na economia política (GOTTDIENER, 1993, p. 271).

Segundo Lemos; Scarlato; Machado (2002, p. 233):

(..) a classe abastada dirige-se a ocupar dos condomínios horizontais das áreas suburbanas da metrópole, onde pode simular que mora numa cidade do primeiro mundo, protegida por muros e um verdadeiro exército de seguranças, desfrutando de uma paisagem que imagina a volta ao passado. Ter uma “consciência” perpassada por um constante “faz de conta”, essa é a essência da cidade que podemos rotular de “pós-moderna” (LEMOS; SCARLATO; MACHADO, 2002, p. 233).

Por outro lado, habitantes de uma mesma região da cidade que moram próximos, mas que pertencem a diferentes estratos sociais, tendem a não circular ou interagir em áreas comuns:

Os condomínios fechados estão mudando consideravelmente a maneira de como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes (CALDEIRA, 2003, p. 258).

Uma forte evidência é a “obsessão de construir muros e cercas fechando os bairros mais ricos” proporcionalmente à maior proximidade física entre diferentes grupos sociais “num momento de incerteza econômica e de medo da criminalidade” (VILLAÇA, 2001, p. 152).

Sobre a nova Periferia, Moura e Ultramar (1996) afirmam que:

A noção de periferia refere-se a um lugar longe, afastado de algum ponto central. Todavia, esse entendimento meramente geométrico não representa a verdadeira relação entre o centro e a periferia das cidades. Neste caso, os afastamentos não são quantificáveis apenas pelas distâncias físicas que há entre os dois, mas sim, revelados pelas condições sociais de vida que evidenciam a nítida desigualdade entre os moradores dessas regiões da cidade. (MOURA; ULTRAMARI, 1996, p. 10).

Os condomínios fechados iniciam sua escalada no Brasil, inicialmente, nas grandes metrópoles. São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte foram as pioneiras neste modelo de implantação. No entanto, com o crescimento das cidades de porte intermediário no Brasil, em importância econômica e estratégica no desenvolvimento da economia do país, este modelo de assentamento também começa a se tornar um fenômeno importante e que tem propiciado mudanças na configuração destas cidades.

As cidades médias pela sua importância estratégica, por receber nos últimos anos investimentos públicos e atraindo novas empresas e moradores, estão também convivendo com a realidade dos condomínios fechados. Os condomínios fechados nas cidades médias têm acontecido em áreas próximas ao centro ou em áreas periféricas. Estão sendo objeto de estudo de teses e dissertações em diversos locais do Brasil.

Apenas para exemplificar: Moura (2008) sobre Uberlândia- MG, Santos (2012) sobre Feira de Santana- BA, Rodrigues (2006) e Barroso (2010) sobre São José do Rio Preto - SP, Esteves e Nogueira (2013) sobre Divinópolis-MG, Delicato (2004) sobre Marília- SP; Ramos (2012) sobre Palhoça- SC, Lopes (2009) sobre Londrina-PR, Roberts (2002) sobre São Carlos- SP, Galvão (2007) Maringá-PR, entre outros, todos estes investigados para este trabalho.

Segundo Costa (2002), o conceito de cidade média teve origem na França, quando foi associado às políticas de desconcentração de populações e atividades contidas no VI Plano de

Desenvolvimento Econômico e Social (1971-1975). “As cidades médias revelaram outras funções além daquelas de serem os pontos da rede que realizam a mediação entre as pequenas cidades e a metrópole” (NOGUEIRA; GARCIA, 2007, p. 62).

A produção do espaço urbano em cidades médias é marcada por fatores e agentes que orientam práticas sócio espaciais, a partir de ações especulativas próprias da produção imobiliária, das decisões e interesses políticos e econômicos do poder público, e do potencial de expansão da área urbana fruto de uma maior demanda da população por habitação e/ou novas formas de habitat urbano, como, por exemplo, os loteamentos fechados e condomínios horizontais (ZANDONADI, 2005, p. 1).

A caracterização das cidades médias, definições e classificações são destacadas no trabalho de Amorim Filho; Rigotti; Campos, (2007). Os autores fazem reflexões acerca das classificações para as cidades médias e, entre outras, tratam de Montes Claros, classificando-a como cidade média de nível superior.

Nas cidades médias, diferentes das metrópoles, mesmo escolhendo as áreas periurbanas e/ou áreas afastadas da área urbana central, é possível, mesmo separado/isolado pelo muro, continuar dentro da cidade. As distâncias entre as áreas periféricas e a área central ainda não são tão extensas. Além disso, as vias rápidas de acesso a essas áreas acabam tornando essa distância quase imperceptível, principalmente quando se levam em consideração as amenidades oferecidas pelos condomínios horizontais. [...] o uso do automóvel oferece condições extremamente favoráveis às temporalidades rápidas para aqueles que optam por esse novo território fechado, cuja localização é mais periférica. As espacialidades definem-se, então, pelo elevado nível de mobilidade espacial, reforçando a ideia já destacada que o próprio espaço público se redefine: tornar cada vez menos o lugar da cidade e da sociabilidade para ser o lugar da passagem dos veículos (SPOSITO, 2006, p. 193).

Essa relação menor de distância, uma legislação geralmente mais permissiva e uma crescente necessidade de segurança são elementos que fazem das cidades médias o grande campo atrativo dos condomínios fechados e, com isso, esta configuração urbana tem-se tornado cada vez mais presente, em razão dos investimentos imobiliários.

3.2. Legislação relacionada aos condomínios fechados

Outra discussão importante sobre este tema é a questão legal. A própria dificuldade reside em como nomear esses empreendimentos. Denominações como condomínios fechados, loteamentos fechados, condomínios urbanísticos, entre outros, já demonstra que não existe uma

definição no Brasil para esse fenômeno urbano.

Para que se compreenda esta situação é necessário a análise da Lei 6766/1979 e da Lei 9785/1999, que tratam do parcelamento do solo urbano e se somam, e também da Lei 4591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Ao se pesquisar sobre a natureza jurídica dos condomínios fechados, percebe-se que não existe nas leis brasileiras esta modalidade. A lei 9785/1999 fez algumas alterações na Lei 6776/1979 dando apenas novas redações a alguns artigos.

O conceito de loteamento está vinculado à abertura de novas vias de uso público e uma articulação com a malha urbana já existente

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (LEI 6766/1979).

No caso dos condomínios, o elemento que o caracteriza é a fração ideal correspondente às áreas de uso comum. Esses condomínios podem ser verticais ou horizontais de acordo com a lei 4591/1964.

Segundo Carvalho (1996), o que vem acontecendo é a disposição dos proprietários de terrenos rurais próximos aos grandes centros, promoverem os chamados loteamentos fechados e, impropriamente, chamarem-os de “condomínios fechados”.

Segundo o Código Civil, depois de se obter a aprovação do loteamento com ruas, praças e outros equipamentos, estes passam à categoria de bens públicos de uso comum, de acordo com o seu Art. 66, Cap. I.

Assim, quando se faz um loteamento em que algumas áreas são cedidas para ruas e praças, esses espaços se tornam de domínio público e de uso comum, não só dos moradores do loteamento, mas de toda a sociedade.

O Supremo Tribunal Federal decidiu a partida da lei 4591/194 em vigor que: não é juridicamente possível, em tais circunstâncias dos loteamentos com ruas e praças públicas, pretender-se construir condomínio sobre a rua, à base da lei 4.591/1964³, causando da convenção condominial e dos atos dela decorrentes.

Na verdade, portanto, ainda segundo Carvalho (1996), algumas prefeituras acabam

³ A Lei 4591/64 mencionada é a que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias e a lei 6766/79 não disciplina a hipótese de loteamento fechado.

caracterizando uma permissão (grifo nosso), em que não é afetado o direito de propriedade, nem o particular sobre o lote, nem o público sobre as ruas, ou seja, é tolerada a situação de um loteamento fechado murado e/ou cercado e vigiado.

O entendimento da lei, por Silva Filho⁴, citado por Carvalho (1996), é substancial para concluir o tema.

Entendemos assim que, por lei o Município pode autorizar o loteamento fechado, e conseqüentemente, o uso das vias de circulação e praças dentro dele, exclusivamente aos seus proprietários, através de dois institutos de Direito administrativo: a permissão de uso ou a concessão de uso (CARVALHO, 1996, p. 53).

Entretanto, essa permissão não garante o direito de propriedade sobre as ruas nem fere o particular sobre o lote, pois não se pode haver nem registro nem averbação destas áreas em cartório.

O que caracteriza o termo “condomínio fechado”, admitido pela Lei 4591/1964, nada tem a ver com o “loteamento fechado”. Um condomínio fechado é aquele que se conhece na estrutura das cidades seja vertical (edifício) ou horizontal (casas geminadas ou similares). São áreas comuns fazendo parte da fração ideal de cada uma das unidades, por exemplo, vias de acesso de uso local não públicas, portaria, áreas de lazer etc.

O loteamento fechado é uma espécie “mista” entre o loteamento convencional e o condomínio horizontal de casas. O loteamento convencional regido pela Lei federal 6766/1979 e 9785/1999 estabelece a obrigatoriedade da sessão ao poder público de 35% da área para ruas, áreas verdes, lazer e institucionais com acesso a toda a população e, no caso do condomínio regulado pela Lei 4591/1964, prevê um único lote indivisível onde as casas, acessos e áreas comuns correspondem à uma única área e cada proprietário detém sua casa, seu quintal e uma parte da área comum que constitui a fração ideal do terreno.

Nos chamados loteamentos fechados, o morador não tem fração ideal da rua ou da área verde ou de lazer que ele disfruta de maneira privada.

Diversos municípios brasileiros têm admitido a figura do loteamento fechado, seja pela omissão do poder público ou quando é previsto em lei municipal como uma nova espécie de loteamento, produto híbrido resultante da união da Lei Federal 6.766/1979 e 9785/1999 com o art. 8º da Lei Federal 4.591/1964, conforme observa Sarmiento Filho (2007):

⁴ In Direito Administrativo Brasileiro, Ver. Dos tribunais, 2a. ed.pág. pg. 196

O processo de criação dessa nova forma de moradia pode surgir por vontade do empreendedor, que obtém licença para construir um loteamento e, posteriormente, transforma-o, com o beneplácito do poder público, em um condomínio de fato, erguendo muros em torno da gleba. A iniciativa de fechar um loteamento ou vias públicas pode caber, entretanto, aos próprios proprietários de uma determinada localidade, que se reúnem e organizam uma associação, no mais das vezes informal, e instituem uma contribuição mensal para fazer face às despesas de manutenção dos serviços criados. O Poder Público em diversas cidades, por intermédio de decretos, tem regulado a matéria no que concerne ao uso de bens públicos com exclusividade pelos moradores do local, permitindo a instalação de cancelas e guaritas na entrada de logradouros ou mesmo fechando loteamentos inteiros (SARMENTO FILHO, 2007, p. 39).

Barroso (2010) elaborou uma tabela comparativa entre loteamento e condomínio conforme as determinações legais.

Tabela 1 – Diferenças entre Loteamento e Condomínio

LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO
Natureza jurídica pública	Natureza jurídica privada
Disciplinado pela lei n. 6766/1979	Disciplinado pela lei n. 4591/1964
Criação de logradouros públicos e lotes passíveis de edificação	Áreas comuns dos condôminos, já edificado (ou com promessa de edificação)
Proprietário de Unidade autônoma	Proprietário de fração ideal
Divisível	Indivisível

Fonte: Barroso (2010, p. 48)

No loteamento, o incorporador vende os lotes e não há áreas comuns e nem fração ideal. As vias de circulação e as áreas de uso coletivo não são de propriedade de seus moradores, pois são áreas consideradas de uso coletivo público e, por isso, as prefeituras têm feito leis municipais em que se permite a concessão de uso.

Essa concessão de direito real de uso tem sido o instrumento mais utilizado para viabilizar o fechamento da maioria dos loteamentos, por meio de obstrução das vias internas ao acesso do público, com a colocação de cancelas, guaritas, portarias e muros, facultando ao município o direito de concessão amparado no Art. 7º do decreto federal lei 271/67.

Nesse sentido Silva Filho (1998) entende que através de dois institutos de Direito Administrativo: a permissão de uso ou a concessão de uso, o município tem poder para autorizar

o loteamento fechado, bem como a utilização exclusiva das vias de circulação e praças dentro dele, por seus proprietários.

Em relação ao condomínio horizontal, o adquirente não compra o lote e sim a casa pronta. Neste caso, ele tem sim fração ideal dos espaços comuns.

No loteamento, o adquirente recebe o lote, com exclusividade, desvinculado daqueles adquiridos pelos seus vizinhos, ao passo que no condomínio de casas, o adquirente tem o domínio sobre uma unidade condominial, a qual corresponde a uma fração ideal sobre o terreno comum, mantendo relação com os demais proprietários, sendo todos regidos por uma convenção (SARMENTO FILHO, 2009, p. 41).

Existe, desde 2000, um projeto tramitando no Congresso Nacional que é o Projeto de Lei 3057/2000. Nele, cria-se a figura do Condomínio Urbanístico e se tenta ordenar essas discussões. Pelo fato desse projeto não avançar suas discussões nos últimos 5 anos, optou-se, neste estudo, por não entrar em detalhes acerca de suas considerações.

Como várias cidades têm criado suas próprias leis, como é o caso de Montes Claros e feito a chamada concessão de uso, o Supremo Tribunal Federal decidiu, em 30 de outubro de 2015, analisando a legislação do distrito federal:

“Os municípios com mais de 20 mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano, por meio de leis compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor”, propôs o ministro. ” Ministro Teori Zavascki (BRASIL, 2015).

Com essa decisão, abre-se caminho para uma nova visão sobre os loteamentos fechados e encaminhamento de uma lei federal específica. E, até que isso aconteça, as leis municipais passam a ter uma força maior, respaldadas por essa decisão nas definições do espaço urbano.

Especificamente em Montes Claros a lei Municipal 3720/2007 de parcelamento apresenta um ponto bastante interessante e pouco comum entre os municípios brasileiros. Ela prevê a concessão do uso das ruas e estabelece que as áreas comuns a serem cedidas ao poder público devem estar no lado de fora dos muros sendo, portanto, de livre acesso a todos os moradores da cidade. Esclarecendo: A lei federal estabelece que 35% da gleba a ser parcelada deve ser cedida ao poder público em forma de ruas e espaços públicos destinados para praças e instituições. Na lei municipal a previsão da cessão dessas áreas públicas externas aos condomínios é uma forma de se buscar garantir que essas áreas sejam realmente usadas por toda a população e não apenas por uma

pequena parcela. É uma tentativa de se evitar que determinadas regiões da cidade apresentem quadras e mais quadras em sequência cercadas por muros. As praças e clubes e áreas de lazer internas são desenvolvidos em lotes de terreno, assim como as casas são registradas em nome de uma Associação de Moradores. Não são, portanto, públicas. As áreas públicas, como já dito, são cedidas em espaços externos, em geral, lindeiros aos muros do “loteamento”. Apenas as ruas que continuam sendo públicas ficam com a concessão de uso e consequente manutenção pela Associação.

Art. 44- Todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno a ser fechado serão objeto de permissão de uso.

§1º- As vias de circulação compreendidas no fechamento deverão ser de uso exclusivamente residencial, não podendo em qualquer hipótese obstruir o acesso a estabelecimentos comerciais ou industriais

§3º- As áreas destinadas a fins institucionais e verdes, nos termos desta Lei, deverão estar situadas externamente ao perímetro do loteamento fechado, numa distância máxima de 100m do limite do loteamento fechado. §4º- As áreas de lazer e de jardins de uso restrito ao loteamento fechado não poderão ser consideradas no percentual de áreas públicas, nos termos desta lei (PMMC, 2007).

Em Montes Claros, a lei municipal de Parcelamento estabelece:

Art. 48 - A via externa ao loteamento fechado conterà, ligada ao fechamento mesmo, calçada com 8,00m de largura, devendo ser gramada e arborizada na primeira metade junto ao meio fio, podendo a calçada do lado oposto ter largura de 3 (três) metros.

§1º - A faixa da calçada mantida gramada e arborizada será considerada no cálculo do percentual da área verde do loteamento fechado.

§2º - O loteador ou a associação de proprietários do loteamento fechado será responsável pela manutenção e conservação da faixa da calçada mantida gramada e arborizada (PMMC, 2007).

Nesse ponto, a Lei Municipal tenta diminuir a sensação de se passar por vias cercadas por muros. A tentativa é que as vias externas ao loteamento sejam mais bem arborizadas.

Nas leis de uso e ocupação do solo em vigor da cidade de Montes Claros, a Lei 4198/2009, a Lei 4243 e 4573/2012, o modelo de assentamento MA4 prevê, em várias regiões da cidade, a Vila, onde uma área de uma quadra pode ser ocupada por residências de até 9 metros de altura. Dessa forma, encontram-se situações em que o empreendedor desenvolve o projeto do condomínio com casas geminadas ou casas separadas e com mesmo projeto, com casas separadas e com projetos e áreas distintas configurando, então, um condomínio horizontal onde os espaços internos são privados. Em geral, esses condomínios não interferem na articulação das vias urbanas por

acontecer em glebas de tamanho mais reduzido.

Assim, na cidade, são encontradas as duas situações: o loteamento convencional fechado e o condomínio horizontal caracterizado como Vila, onde cada residência tem a fração ideal da área. Nesse caso específico, o objeto de venda é a casa e não o lote.

O modelo de assentamento MA4 que prevê as vilas é uma alternativa que está sendo utilizada pelos empreendedores. Nesse modelo de assentamento estão previstas as seguintes características, segundo a lei de uso e ocupação do solo – Modelo de assentamento MA4”:

- IV - MA-4: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados horizontalmente, ou horizontalmente e verticalmente, isolados ou não, tendo acesso comum às unidades do conjunto, atendendo ainda aos seguintes requisitos, além dos previstos no ANEXO 5:
- a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 8,00 metros de altura, em relação a cota média do meio-fio;
 - b) o acesso comum às unidades terá a largura mínima de 4 (quatro) metros;
 - c) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando será admitido pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso. (PMMC, 2009)

Tabela 2 - Normas de uso e ocupação do solo no município de Montes Claros modelo MA4

MODE- LOS / LIMITES	TAXA DE OCUPA- ÇÃO	COEFIC. APRO- VEITA- MENTO	AFASTAM. LATERAL	AFASTAM.FU NDOS	AFASTAM. FRONTAL	VAGA DE GARA- GEM	OBS.
MA-4 (Vila)	50%	1,00	0,00m	0,00m	3,00m	-	Acesso comum com largura mínima de 4,00m. Fração de terreno de 70,00m ² / Unidade

Fonte: PMMC, 2016.

Em todos os loteamentos fechados, observam-se maiores restrições de ocupação nos parâmetros urbanísticos. Verifica-se também que certos padrões e modelos de edificações e posturas são repetidos em todos, como regras para porte e presença de animais, forma de vigilância, uso dos espaços comuns etc.

A situação em vigor, portanto, é esta, discutida e apresentada.

3.3. Ilhas de sossego ou paraíso artificiais

Quando se fala em condomínios fechados, dois aspectos principais são levantados: a questão da segurança propiciada e a possibilidade da construção de “ilhas de sossego ou verdadeiros paraísos”. Este termo “ilhas de sossego” que é utilizado neste trabalho surge a partir da leitura de Becker (2005), de Quadros (2008), Moura (2003) que utilizam termos similares, como ilhas urbanas, ilhas de luxo e contraste, espaços de sossego e Barroso (2010) que se referênciam ao termo ilhas e também paraísos artificiais. Na sociedade atual e de acordo com a dinâmica imobiliária, os atrativos do lugar acrescidos da segurança e de construções de imagens de sonho e sossego permeiam as propagandas e conquistam os possíveis moradores.

Esses condomínios fechados representam uma espécie de modelo ou padrão de determinadas classes sociais e passam a ser objetivo ou meta para parte dessa população.

Para muitos, morar nesses loteamentos significa a realização de um sonho. As cidades médias têm apresentado esse fenômeno de forma mais ampla, também ligado ao conceito de segurança e status. Curiosamente, nas cidades médias, os loteamentos não se encontram muito longe do centro da cidade. Estes estão acontecendo ainda dentro do perímetro urbano em vazios ou áreas loteadas e ainda não totalmente ocupadas.

Diferentemente do que se observa nas metrópoles é possível se ter acesso aos loteamentos fechados nessas cidades sem que sejam necessários grandes percursos, tempos de deslocamentos diários entre o local de moradia e os locais onde se realizam as outras dimensões de existência social. (SPOSITO 2006, p. 192).

Essa configuração mais próxima dos centros, não mais em áreas de periferias, tem contribuído para a construção de cidade de muros e cercas onde bairros, que antes eram plenamente acessíveis a todos, têm-se tornado um emaranhado de quadras e grandes áreas cercadas, criando grandes espaços fechados e levando a uma “medievalização” dos espaços.

De cidadãos confiantes e seguros, passamos a ser consumidores do medo, e, aqueles que possuem maior poder aquisitivo, buscam proteção nos condomínios fechados (“medievalização” das cidades) que estão sendo construídos na cidade contemporânea, com um novo conceito de morar, com segurança, exclusividade entre os iguais, isolamento, lazer e serviços. Anunciados nos meios de comunicação pelo mercado imobiliário como ilhas de segurança, felicidade, liberdade e status social. (BARROSO, 2010, p. 88).

A proliferação desses espaços modifica a forma de relação do pedestre com a cidade, modifica a forma de deslocamento e a interação das pessoas com o espaço urbano.

A busca por essa tranquilidade do morar, pela segurança, pelo “viver entre iguais” tem provocado uma segregação espacial maior e modificado, em especial nas cidades menores, a relação de vizinhança que se percebia em outros tempos no interior do Brasil. Percebe-se, hoje, um sem número de pessoas que se deslocam de espaços fechados para outros (condomínio, edifício de escritório, campus universitário, shopping centers) sem vivenciar a cidade. Alguns desses condomínios têm abrigado além das residências, escritórios, comércios, escolas, minimizando ainda mais esse contato com a “cidade extramuros”.

Os condomínios fechados cercados por seguranças e monitorados por sistemas de televisão, exemplo universal de concepção arquitetônica de como viver nas grandes cidades, evidenciam a incorporação da violência nas mais variadas dimensões da vida cotidiana. As pessoas ricas e abonadas da sociedade sentem-se, assim, protegidas do caos da vida das ruas, das pessoas pobres e dos bandidos. As cercas, as cancelas e os limites militarizados dos condomínios reforçam as fronteiras sociais pelo elogio à privatização da vida. Não é incomum a presença de escolas, clubes, cursos de línguas, academias de ginástica, consultórios médicos, lanchonetes e lojas nos condomínios; é uma vida à parte, uma vida em permanente estado de sítio. Moradores e moradoras desses condomínios orgulhosamente proclamam que não precisam mais ir a lugar nenhum” além dos domínios “comunitários” (FRIDMAN, 2006, p. 17).

Paulo Mendes da Rocha, Arquiteto Urbanista vencedor do Prêmio Pritzker de Arquitetura 2006, apresenta em entrevista sua opinião sobre a cidade, os condomínios e os jovens.

A cidade é convívio, é ir a pé ao cinema, ao teatro, ao restaurante. É ir à banca comprar jornal no domingo. É morar ao lado do metrô. A cidade é o lugar da reprodução do conhecimento. Só que hoje as pessoas preferem morar em condomínios, cercadas de segurança particular, armada até os dentes, tomando banho na sua piscina particular. Em consequência, há menos vida em grupo. E aí, o que mais me preocupa é o futuro desses jovens, criados e educados nesses condomínios, cercados por muralhas, de onde saem em carros blindados por ruas muitas vezes transformadas em corredores murados, para se divertirem em shoppings, que é o que há de mais negativo do ponto de vista da cidade. Essa é uma forma estúpida de criar e educar a juventude (ROCHA, 2007).

Importante ressaltar ainda que os condomínios fechados apresentam normas, em geral, mais rígidas em termos de parâmetros urbanísticos de tamanho mínimo de construções, além das regras de convívio que estabelecem, por exemplo, até mesmo a raça e a quantidade de cães nas residências. Quem faz a escolha por essa moradia está ciente disso, e em tese, está disposto a se submeter a essas normas e regras. Dessa forma, busca-se a organização de um convívio

diferenciado que, como explicitou Rocha, limita a percepção e a vivência da cidade, agora separada em guetos e áreas cercadas.

Assim como a cidade setorizada, a vigilância e junto com ela a regulamentação denotam os instrumentos de poder no fim da era clássica. As marcas que significavam status, privilégios, filiações, tendem a ser substituídas ou pelo menos acrescidas de um conjunto de graus de normalidade, que são sinais de filiação a um corpo homogêneo, mas que têm em si mesmos um papel de classificação, de hierarquização e de distribuição de lugares (FOUCAULT, 1986, p. 164).

Parece ressurgir dentro desta nova realidade um mundo utópico onde as questões e desejos ligados ao consumo e à realização pessoal permitem a “fabricação” de espaços de acordo com o grupo que faz parte dessa realidade.

Comparando as leis das cidades idealizadas, os condomínios, em termos de regras de conduta e ordenamento espacial, podem ser uma derivação do próprio pensamento utópico. As regras viabilizam a vida em comunidade, a vigilância promove a ordem e a disciplina, a paisagem homogênea, diminuindo-se a impressão das desigualdades econômicas entre os moradores, os muros possibilitam o isolamento da paisagem exterior, estabelecendo um plano finito protegendo o espaço residencial e os seus habitantes (DACANAL, 2004, p. 62).

A descontinuidade do espaço cria, por si só, uma ausência de relações que se reflete em várias situações na cidade. A cidade entre muros não permite o convívio e o caminhar seguro das pessoas nos espaços externos aos condomínios.

As pessoas não têm consciência dos impactos causados pela implantação dos condomínios [pois] o ‘dentro’ é percebido como algo isolado e independente do ‘fora’, da mesma forma que as relações sociais interiores aos condomínios desvinculam-se das relações exteriores ao território habitado. O desejo de não se pertencer ‘ali’, mas somente ao ‘aqui’ [...] colabora para que de fato o espaço exterior ao condomínio seja descontinuo ao do seu interior (DACANAL, 2004, p. 100).

O não pertencer à determinada realidade reforça cada vez mais a ideia de segregação e faz com que a cidade aconteça, cada vez mais, com divisas e fronteiras sem que se consiga perceber uma unidade.

É como se a cidade fosse um quebra-cabeça, feito de peças diferenciadas, onde cada qual conhece seu lugar e se sente estrangeiro nos demais. [...] É como se a cidade fosse demarcada por cercas, fronteiras imaginárias, que definem o lugar de cada coisa e de cada um dos moradores (ROLNIK, 1995, p. 40-41).

Dessa forma, a partir de Ferraz (2013), essa segregação, quase um quadro de apartheid, modifica a tipologia funcional e formal da cidade a partir dessa “Arquitetura da violência” surgindo situações de guetos e refúgios sob essa égide de se vender uma suposta segurança.

Facilmente podemos identificar que as cidades são setorizadas e a moradia não serve somente como abrigo: pode ser indicativo de status. A separação de áreas residenciais, mediante critérios socioeconômicos, religiosos, étnicos e afins, é parte do que se denomina segregação urbana (DELICATO, 2004, p. 7).

Diante do contexto apresentado, o condomínio fechado se configura como uma alternativa de mercado e de fácil apelo para o consumo, justificada a partir das demandas sociais e culturais.

O condomínio não se apresenta apenas como necessidade, bem de consumo, espaço apropriado, produzido, ele também representa a transformação do solo em mercadoria, a ilusão de viver com qualidade em um ambiente seguro, confortável e que disponibilize lazer; ora assume um papel de refúgio para os males que afligem a sociedade contemporânea, ora aparece como revolução no ‘modo de vida’, uma alternativa contra a ineficácia na gestão da cidade pelo poder público (BARBOSA, 2007, p. 4).

A necessidade de consumo para satisfazer nossos desejos, segundo Botton (2005), leva a população a um processo contínuo de substituir uma angústia por outra e trocar um desejo por outro. Deseja-se sempre uma mercadoria nova, acreditando que determinadas realizações e posses serão garantia de uma satisfação duradoura.

(...) as sociedades avançadas nos fornecem rendas historicamente elevadas, elas parecem nos deixar mais ricos. Mas na verdade o efeito líquido dessas sociedades pode ser nos empobrecer porque, fomentando expectativas ilimitadas, elas mantêm aberto um abismo permanente entre o que queremos e o que podemos pagar, entre quem somos e quem poderíamos ser (BOTTON, 2005, p. 65).

Esse desejo de consumo, essa cultura de buscar a satisfação a partir de bens e situações materiais faz com que, até mesmo entre os condomínios fechados, já exista uma hierarquia de importância e características que os diferenciam. Não só a classificação de Snyder (1997) já citada sobre as destinações de uso, mas o caráter de ocupação, o referente, o lucro, o tema e as soluções espaciais de cada um.

Apesar de homogeneizado, os condomínios apresentam também diferenças e ambiguidades e, também são “classificados” de acordo com o prestígio atribuído a eles, onde, o valor do espaço, a localização e moradores que possuem indicadores de status, são fortes fatores que agregam valor e status a eles. Formalizando nesse “mundo dos

condomínios” distribuições desiguais de status e poder, numa hierarquia estabelecida pelo poder do capital (BARROSO 2010, p. 95).

Harvey (2009, p. 219), criou o termo “disneyficação” para definir aspectos associados a um espaço supostamente feliz, harmonioso e sem conflitos, apartado do mundo real; construção feita para entreter; história inventada; cultivo de nostalgia de um passado mítico; perpetuação do fetiche pela cultura da mercadoria; um agregado de objetos e coisas de todo o mundo numa ideia de diversidade e existência multicultural, mesmo que tudo se dê na forma de compartimentos; lugar limpo, higienizado e mitologizado, esteticamente perfeito.

David Harvey (2000, p. 201) apud Bartoli (2011), descreve o surgimento e espaços de utopia na cidade de Baltimore (EUA) usando o conceito de “privatopias”, empregado para descrever espaços cujos níveis de segregação são altíssimos, onde emergem comunidades fechadas na área urbana: “Os ricos formam guetos de opulência (suas “utopias burguesas”) e solapam conceitos de cidadania, de pertinência social e de apoio mútuo. ”

Bartoli (2011), baseando ainda em Harvey, descreve: “No processo de apropriação e adaptação da natureza pelos empreendedores, esta se transforma em mercadoria - vendida como autêntica ou mesmo como natureza caricaturizada. ”

Para Velho (1978, p. 80), “o mapa da cidade passa a ser um mapa social onde as pessoas se definem pelo lugar onde moram, demonstrando que a hierarquia entre bairros (distribuição espacial) reflete uma hierarquia na sociedade, enfatizando o símbolo transmitido pelo local. ”

O loteamento fechado funciona como uma representação. Envolve em signos, símbolos e imagens, tem como finalidade construir uma irrealidade um mundo de fantasia desconectado da cidade tradicional. (FREITAS, 2008, p. 78).

A principal justificativa de se viver entre iguais, garantindo segurança e espaços de lazer para as crianças, de possibilitar uma relação com a natureza, com a rua, mas tudo isso confinado entre muros cria uma realidade “virtual” que difere bastante do que é praticado no restante da cidade. Para Debord (2003) “O espetáculo não é um conjunto de imagens, mas uma relação social entre pessoas, mediatizada por imagens”.

Dessa forma, entende-se que essa realidade já faz parte das nossas cidades e que não se pode negar que os condomínios devem ser mais bem analisados, principalmente no reflexo deles na malha urbana e na interação com a cidade. As relações de consumo e comércio têm-se modificado e a forma de convívio também.

Conforme relatado, percebe-se tal configuração hoje não só em bairros de alta renda, mas também em bairros mais populares, trazendo um novo desafio para o planejamento urbano.

Consumem-se tantos signos quanto objetos: signos da felicidade, da satisfação, do poder, da riqueza, da ciência, da técnica, etc. A produção desses signos se integra na produção global e desempenha um papel integrador fundamental em relação às outras atividades sociais produtivas ou organizadoras. O signo é comprado e vendido; a linguagem torna-se valor de troca. (LEFEBVRE, 2006, p. 63).

Essa discussão caminha no próximo capítulo para Montes Claros, buscando compreender os reflexos e as modificações impostas à cidade a partir desse elemento que é o condomínio fechado.

4. EVOLUÇÃO URBANA E DA PAISAGEM DA CIDADE DE MONTES CLAROS

A formação da cidade de Montes Claros se assemelha à formação tradicional das cidades coloniais brasileiras, em que as famílias de melhor poder aquisitivo constroem seus sobrados e casarões nos arredores da igreja na praça principal. A expansão das atividades comerciais trouxe o desenvolvimento, levando à abertura de novas ruas e acessos. Ao mesmo tempo em que a cidade se expandiu, o comércio se intensificou, e as residências localizadas nas áreas centrais passaram a ser utilizadas para este fim e as residências foram se afastando do centro para as chácaras do entorno.

Montes Claros está localizada no Norte de Minas Gerais, entre as coordenadas geográficas 16° 04' 57" e 17° 08' 41" de latitude sul e entre as longitudes 43° 41' 56" e 44° 13' 1" a oeste de Greenwich. O município ocupa uma área de 3.568,941km², com uma população, segundo o IBGE (2015), estimada de 394.350 habitantes, sendo que aproximadamente 94% da população encontra-se na área urbana do município. Desde a divisão territorial de 2007, o município é constituído de 10 distritos: Montes Claros (sede), Aparecida do Mundo Novo, Ermidinha, Miralta, Nova Esperança, Panorâmica, Santa Rosa de Lima, São João da Vereda, São Pedro das Garças e Vila Nova de Minas, possuindo ainda importantes localidades rurais no que diz respeito à produção de hortifrutigranjeiros que contribuem para o abastecimento da área urbana (PMMC, 2014).

O município de Montes Claros está situado na bacia hidrográfica do Rio Verde Grande, numa altitude média de 638m, na grande unidade geomorfológica denominada Depressão Sanfranciscana; o que significa dizer que está em uma área de superfícies de aplainamento, de níveis elevados. Na litologia do município, percebe-se a presença de calcários e siltitos. E no que se refere aos solos, há uma predominância absoluta de latossolos e podzólicos (IBGE, 2010).

Ainda segundo dados do IBGE (2010), o clima é o tropical semiúmido e de acordo com a classificação climática de Köppen-Geiger é do tipo Aw, caracterizando-se por ser quente e chuvoso no verão e quente e seco no inverno, com período de chuvas concentradas entre os meses de outubro a março. A precipitação média anual é de 1.060 mm e a temperatura média anual é de 24,20°C.

A vegetação predominante é o cerrado, subdividido em cerrado caducifólio, cerrado subcaducifólio, com ligeiras ocorrências de cerrado superemifólio. As principais espécies vegetais

são: pau d'arco (*Tabebuia impetiginosa*), pequizeiro (*Caryocar brasiliense*), mangabeira (*Hancornia speciosa*), buriti (*Mauritius Flexuosa*), jatobá (*Hymenaea Coubaril*), macambira (*Bromelia laciniosa*), braúna (*Melanoxylon brauna*), barriguda (*Cavanillesia arbórea*), cagaita (*Eugenia dysenterica*), entre outras.

Com relação à rede rodoviária, é importante ressaltar as principais rotas. A BR135 – faz a ligação com Belo Horizonte, a BR 251 – ligação com Salinas e sul da Bahia e a BR 365 – alcança Pirapora, onde se faz a conexão com Brasília pela BR 040, entre as cidades de Três Marias e João Pinheiro.

De acordo com Leire e Pereira (2008), o Norte de Minas pode ser classificado como uma região de transição, por estar localizado na região Sudeste do país, mas possuir trações econômicas e fisiográficas bastante similares à região Nordeste. A relação desta região do Norte de Minas com a pobreza, seca e isolamento regional causa uma visão dualista, uma vez que, por outro lado se encontram presentes, também, nichos de riqueza e modernidade.

A cidade de Montes Claros, dentro deste contexto, reflete essa situação de dualismo, uma vez que, como principal centro urbano da região, agrega em suas características um polo comercial, político, econômico e cultural, gerando, portanto, condições e situações similares à da região.

Além de seu papel como centro do comércio regional, Montes Claros é também receptáculo de migrações, o que tem gerado significativas alterações no espaço intra-urbano, a exemplo da ocupação desordenada do solo urbano, da degradação ambiental, dos processos de segregação socioespacial e da pobreza... o processo de ampliação da malha urbana ocorreu sem obedecer a um planejamento efetivo o que deu origem a um tecido urbano que se apresenta hoje bastante fragmentado. O rápido processo de urbanização, agravado pela falta de planejamento, resultou numa diferenciação espacial intra-urbana, com várias áreas demarcadas por focos de pobreza com infraestrutura básica deficiente, gerando, conseqüentemente, uma série de problemas de ordens socioeconômica e ambiental. Porém, outras áreas da cidade tiveram uma atenção maior do poder público municipal e dos agentes imobiliários, sendo, portanto, essas áreas ocupadas por população de médio e alto poder aquisitivo (LEITE; PEREIRA, 2008, p.21).

O processo de urbanização de Montes Claros assemelha-se ao de outras cidades médias brasileiras⁵, havendo, em sua grande maioria, uma maior concentração da população dos municípios na área urbana, em detrimento da zona rural.

Montes Claros tem sua origem atrelada à ação das bandeiras paulistas, principalmente a que foi conduzida por Antônio Gonçalves Figueira que, em busca do ouro, no século XVIII,

⁵ Ver Amorim Filho (1984) sobre cidades médias.

formou três fazendas na região. Uma delas, à margem do Rio Verde, recebeu o nome de Montes Claros. O desenvolvimento dessa fazenda e abertura de estradas para expandir o comércio de gado deu origem ao Arraial das Formigas, que, se tornou o local mais próspero da região.

Fazenda dos Montes Claros... Assim era conhecida a fazenda de Antônio Gonçalves Figueira, onde boiadeiros e negociantes edificaram a cidade de Montes Claros, cujo horizonte límpido ainda apresenta os montes sempre claros (PAULA, 1979, p.5).

Primeiro, foi denominada Arraial das Formigas, depois Arraial de Nossa Senhora da Conceição e São José de Formigas, seguido de Vila de Montes Claros de Formigas e, por fim, cidade de Montes Claros. O assentamento original, entretanto, consolidou-se em local diferente da sede da fazenda de Antônio Gonçalves Figueira, em torno da Capela erguida por José Lopes de Carvalho. A emancipação política, ou seja, a sua elevação de vila à cidade, ocorreu em 03 de julho de 1857, quando a localidade contava com pouco mais de 2.000 habitantes.

A riqueza extraordinária desses territórios... despertava tanto interesse aos que por aqui haviam penetrado, atraindo-os para uma fixação definitiva. Sendo riquíssima em salitre e fosfatos, tem espantosa uberdade e suas pastagens de grande valor alimentam manadas de gado sadio, que se reproduz com notável rapidez (PAULA, 1979, p.7).

Montes Claros, segundo Pereira (2003), desde o início do século passado, já era conhecida como a capital do sertão mineiro. Em 1926, com a implantação da ferrovia, essa posição de principal centro urbano e comercial foi reforçada, devido ao desenvolvimento de atividades ligadas ao setor atacadista e aumento do fluxo de comércio regional. Essas transformações desencadearam uma série de modificações na estruturação do espaço urbano, quando a cidade experimentou o seu primeiro ciclo de expansão urbana, passando a ter deficiências principalmente de serviços urbanos básicos. Para tentar resolver os problemas advindos do desordenado crescimento urbano, a administração pública elabora o primeiro Plano Diretor e de urbanização da cidade, através da Lei 247 de 11 de março de 1955, com o objetivo principal de restabelecer as diretrizes norteadoras do crescimento urbano, em função da necessidade de a cidade se reestruturar para enfrentar os desafios que se apresentavam (PEREIRA, 2003).

Ao final da década de 1960, a região do Norte de Minas foi incluída na área de atuação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), com o objetivo de estimular o processo de industrialização no município, o que impulsionou a expansão urbana. Carvalho (1983) explica como foi esse processo de industrialização da cidade de Montes Claros. “Cidade sem

nenhuma tradição industrial, Montes Claros se viu escolhida para sede de uma área industrial, na qual convivem indústrias de vários tipos, o que veio a provocar profundas alterações na estrutura econômica, social e urbana da cidade.” (CARVALHO, 1983, p.3).

Durante a década de 1970, ocorreu o período de transição entre Cidade Agrário-Mercantil e a Cidade Urbano-Industrial. Sua economia, baseada principalmente na agricultura e na pecuária, experimentou, após os anos de 1970, um processo de diversificação e especialização ao lado do crescimento populacional, com a implantação de várias indústrias de pequeno e médio porte na área urbana, ocasionando transformações econômicas, sociais e espaciais na cidade.

Em função dessa situação, Montes Claros observa um rápido crescimento populacional recebendo migrantes das regiões norte e nordeste de Minas e parte do sul da Bahia. Conseqüentemente, houve um considerável aumento nas taxas de crescimento urbano, o que contribuiu para uma rápida expansão horizontal da cidade, agravando ainda mais os problemas, principalmente aqueles relacionados com a falta de moradias (Tabela 3).

Tabela 3 - Evolução da população de Montes Claros no período de 1960 à 2010 e projeção 2015

Evolução da População de Montes Claros – 1960-2010			
Ano	Urbana	Rural	Total
1960	43.097	59.020	102.117
1970	85.154	31.332	116.486
1980	155.483	22.075	177.558
1990	250.573	30.969	281.542
2000	289.183	17.764	306.947
2010	344.427	17.488	361.915
2015	370.689	23.661	394.350

Fonte: IBGE. Censos Demográficos: 1960 a 2010 e projeção 2015.

Observa-se, a partir da tabela, que em 10 anos, entre 1960 e 1970, a população urbana praticamente dobrou e o mesmo acontece entre 1970 e 1980. O crescimento populacional registrado entre 1980 e 1990 é de 60% (sessenta por cento) em uma década.

Nos últimos anos, não se percebe mais essa explosão, mas ainda assim a população cresceu cerca de 20% (vinte por cento) entre 2000 e 2010.

Freitas (2010) avalia a morfologia urbana das cidades médias com destaque para Montes Claros.

Montes Claros destaca-se na mesorregião Norte de Minas por apresentar uma infraestrutura de utilidade pública, que em muitos casos não são encontrados nas demais cidades, visto que algumas especialidades de prestação de serviços tendem a ser procuradas pela população regional, tais como, saúde, educação e eventos de cunho variado. A posição central da cidade dentro da mesorregião torna-se um diferencial no que se refere à prestação de serviços, sendo acessível às relações de comércio e outros setores com as demais cidades da região (FREITAS, 2010, p. 4).

A ocupação urbana se restringia à área central e aos bairros adjacentes até a década de 1970. A partir desta data, verificou-se um rápido crescimento do tecido urbano num padrão urbanístico disperso, mas com um alto grau de concentração espacial dos equipamentos e infraestrutura em bairros de alta renda. Pode-se considerar como o principal causador da expansão urbana acelerada do município a industrialização, viabilizada pelas políticas públicas do Estado.

A expansão da cidade fez com que a área de comércio central se intensificasse, influenciando diretamente sobre a permanência das famílias tradicionais naquele local. As residências localizadas nessas áreas passaram a ser utilizadas para o comércio, e como consequência, as áreas residenciais foram se afastando do centro para as chácaras no entorno; uma vez que houve fatores que contribuíram para essa repulsão, como o aumento do preço da terra urbana e perda da qualidade da área central. Em contrapartida, novas áreas foram sendo ocupadas, tornando o espaço urbano mais complexo transformado por novas condições materiais e novas relações sociais.

Surgiram, com isso, as primeiras aglomerações desordenadas na zona norte nas proximidades do Distrito Industrial.

Citando ainda Leite e Pereira (2008), Montes Claros despontou como principal opção dentro do norte de Minas, capaz de propiciar às pequenas cidades que fazem parte da rede urbana regional, serviços mais complexos e um comércio mais diversificado, funcionando como um centro regional que comanda as áreas do seu entorno e os municípios com menor diversidade de funções. Como tal, sofreu alterações em sua organização interna e em suas especificidades intraurbanas.

Montes Claros surge como um centro regional que comanda as áreas do seu entorno e os municípios com menor diversidade de funções. Abriga fluxos regulares de mercadorias, pessoas, informação, interagindo com a capital estadual (que a polariza) e com municípios vizinhos. Além de seu papel como centro do comércio regional, é também receptáculo de

migrações, o que tem gerado significativas alterações no espaço intra-urbano, a exemplo da ocupação desordenada do solo urbano, da degradação ambiental, dos processos de segregação socioespacial e da pobreza (LEITE; PEREIRA, 2008; p.21).

A distribuição desigual da infraestrutura urbana alterou interesses da especulação imobiliária e trouxe como consequência um crescimento rápido, espontâneo e desordenado. Por outro lado, isto se deu com a criação, também, de grandes espaços urbanos vazios. Tal ocupação, predominantemente horizontal, resultou na segregação espacial tanto étnica quanto social, nas grandes concentrações urbanas, assim como os problemas decorrentes de uma postura predatória em relação à natureza e seus recursos.

A falta de uma política de planejamento urbano permitiu um crescimento induzido por interesses de várias forças que atuavam na cidade, sobretudo pelo loteador privado (donos das glebas que eram antigas fazendas). Os loteamentos, implantados sem um maior controle por parte da administração pública, contribuíram para que a cidade se estruturasse de forma desordenada, com repercussões negativas para o sistema viário, o que não se justificaria em uma cidade de sítio urbano de topografia plana. A cidade crescia sem atender às necessidades atuais e futuras de um “centro de porte médio” e capital regional (GOMES, 2008, pag.97).

Diferente de outras cidades que se caracterizaram por uma verticalização, Montes Claros não experimentou essa situação. Seja em função do sítio, seja em função da falta de leis de incentivo, a cidade acabou por crescer de forma horizontal, ocupando espaços e criando vazios entre os novos loteamentos que foram surgindo ao longo de sua história. Tais vazios puderam, mais tarde, ser loteados e ocupados dentro de uma conhecida política de especulação imobiliária. Hoje, quase 160 anos após sua emancipação, a cidade tem definida claramente sua área central, área de bairros residenciais mais nobres, área industrial, área com faculdades e universidades e ainda não possui instrumentos claros de políticas públicas, e nem serviços especializados.

França (2007) analisa as centralidades de Montes Claros no contexto de cidade média e seu espaço intraurbano:

A expansão urbana das cidades médias se associa ao marcante processo de urbanização e crescimento urbano que elas têm experimentando ao longo dos anos. Em consequência disso, o espaço intra-urbano de tais cidades foi modificado a medida que sua produção e estrutura produtiva se transformou. ” (...) a cidade de Montes Claros vem passando por importantes transformações socioespaciais, dentre as quais a redefinição de sua centralidade. Apesar do centro principal desempenhar um importante papel na economia da cidade, já que acumula maior variedade e especialização de atividades que não se encontram nos bairros, verifica-se uma tendência à constituição de novas centralidade em Montes Claros. O núcleo central constitui-se hoje em um espaço marcado pelo declínio

do uso residencial, se consolidando como área de comércio e prestação de serviços. (FRANÇA, 2007, p. 219)

Pereira (2007), em sua tese de doutorado, trata do conceito de cidade média e analisa a importância de Montes Claros no Norte de Minas, bem como os resultados decorrentes sua posição geográfica, econômica e social.

Buscamos compreender a dinâmica, as funções e os fluxos que definem o papel regional da cidade. Atrelada a tal problemática está a preocupação em rediscutir a configuração da rede urbana regional e as transformações recentes, verificadas na região em questão (PEREIRA, 2007, p. 21).

A vocação da cidade tem-se firmado como centro comercial e de prestação de serviços principalmente no setor educacional e de saúde. Essas transformações, ainda em curso, não diminuem o papel crucial da cidade como elemento polarizador. As direções preferenciais de crescimento urbano seguiram na trajetória norte, sul e leste. A região oeste, cujo o valor urbano é mais elevado, teve um crescimento mais lento. A cidade foi-se formando com os problemas peculiares das cidades médias brasileiras, com um crescimento desordenado e as disparidades sociais são cada vez mais visíveis na paisagem urbana (Figura 13).

Mapa de Crescimento e Expansão da Malha Urbana Município de Montes Claros - MG

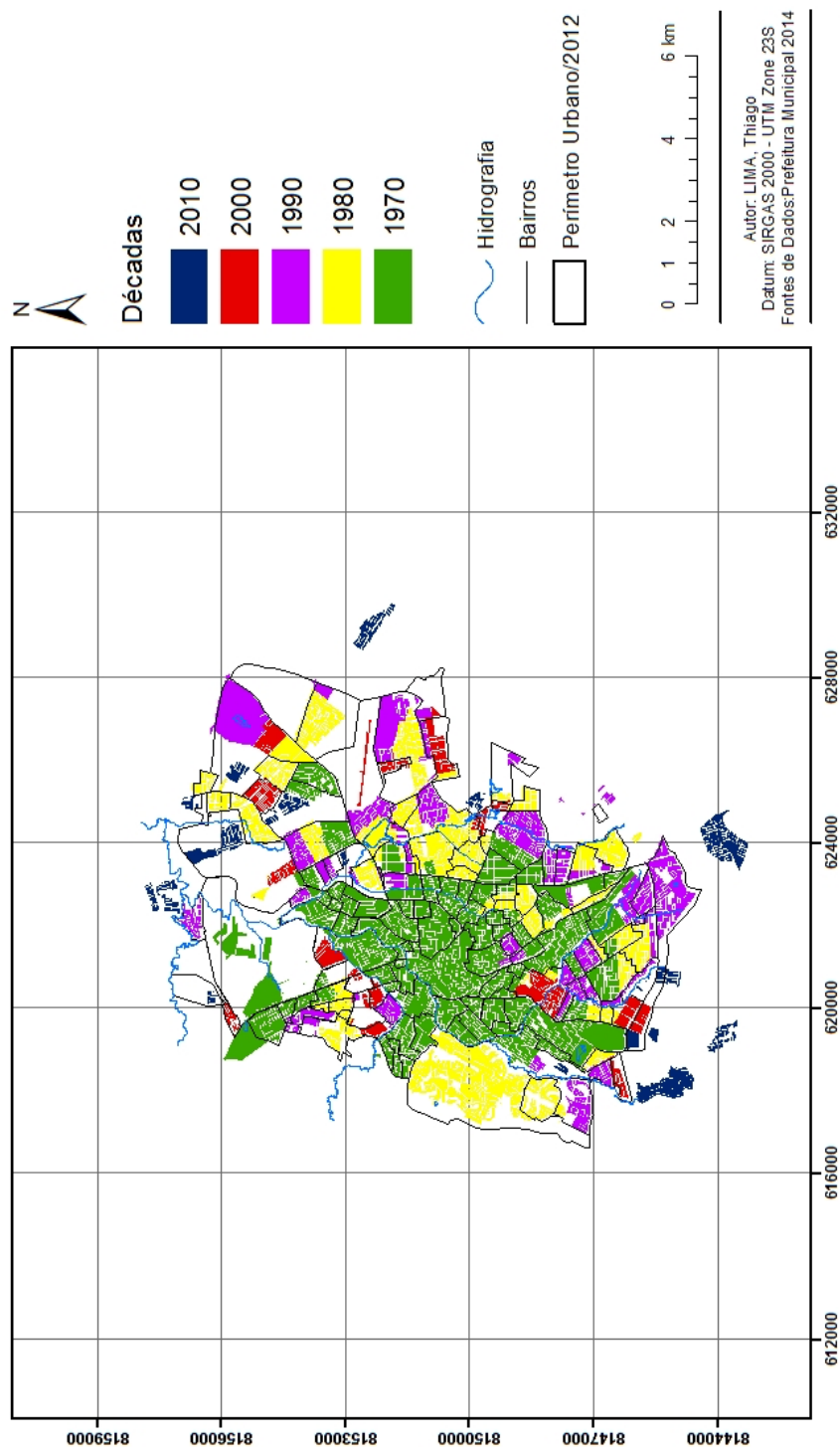


Figura 13 - Mapa de crescimento e expansão da malha urbana da cidade de Montes Claros de 1970 a 2014
Fonte: Lima, 2016.

Assim sendo, a leitura que se faz hoje da cidade é de que ela apresenta um caráter predominantemente urbano, que já reproduz, em outra escala, os problemas das metrópoles. A intensidade do processo de urbanização sobrecarregou a estrutura urbana existente e as tentativas de planejamento urbano ficaram na retórica de meros discursos. Quando muito, foram desenvolvidos planos de intervenção urbanística setorial para resolver ou amenizar problemas já vivenciados pela população (PEREIRA, 2003). A cidade expressa, na atualidade, as profundas desigualdades existentes na sociedade brasileira. Onde, de um lado, tem-se a modernização e, do outro, a marginalidade, a segregação socioespacial, a degradação ambiental e a violência. A malha urbana, que já se encontra sem grandes vazios e ainda bastante horizontal em termos de tipologia de edificações, apresenta regiões com bairros pobres e ocupações irregulares inseridas no meio de áreas de ocupação consolidada.

Não são encontradas, em Montes Claros, áreas favelizadas como nas grandes cidades, onde estas estão localizadas em morros e encostas, visto que a cidade se situa em uma área de topografia favorável, com algumas exceções. As favelas e bairros pobres acabam se configurando em platôs, mas com ruelas e becos característicos das grandes cidades. A diferença é que estão “escondidas”, atrás de edificações de outros bairros vizinhos e não são visíveis de longe, no meio da cidade.

Ao se analisar a concentração e distribuição de renda do município, consegue-se perceber os setores de cada uma das faixas de renda e as tendências de expansão urbana.

Mapa de Uso Residencial por Classe de Renda Município de Montes Claros - MG

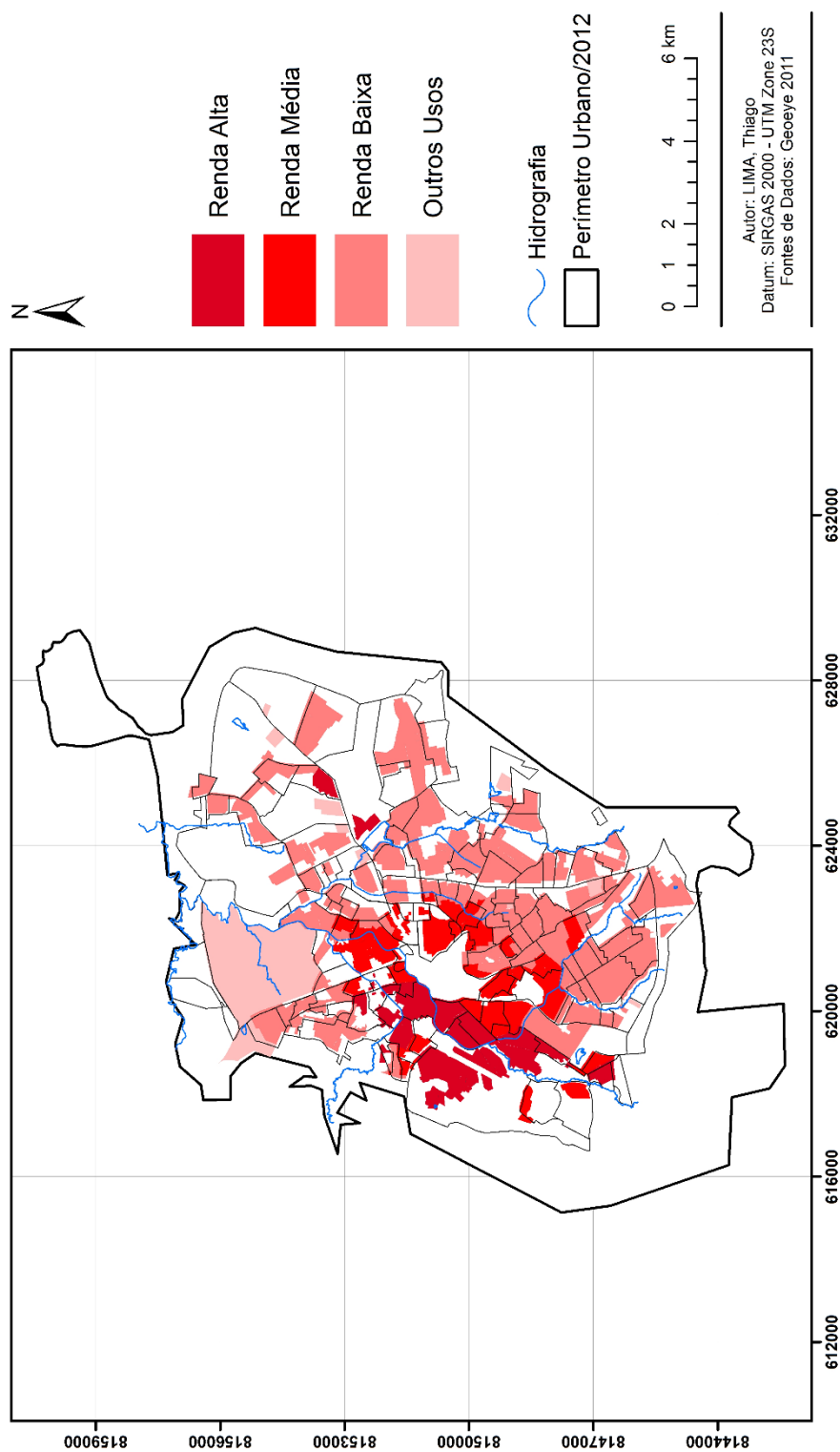


Figura 14 - Mapa de uso residencial por classe de renda- Montes Claros
 Fonte: Lima, 2016.

O mapa de uso residencial por classe de renda apresentado na Figura 14 esclarece bem o que foi discutido até o momento. A região oeste apresenta a concentração de mais alta renda e os setores nordeste e sudeste, uma expansão e crescimento de bairros de baixa renda.

Com isso, os condomínios fechados, objeto de estudo deste trabalho, se localizam exatamente na faixa descrita e especializada. Caracterizam-se, portanto, por uma baixa densidade de ocupação, em geral com lotes maiores que a média do restante da cidade e ocupado por uma população classificada pela alta renda.

Leite, Pereira (2008) dissertam sobre as transformações intraurbanas e a expansão territorial que Montes Claros vem sofrendo. Analisam ainda os vetores de crescimento e introduzem a discussão sobre o início dos condomínios fechados na cidade.

Ao analisarmos a expansão territorial de Montes Claros, verificamos um contraste social explícito, pois as duas regiões que mais crescem na cidade, embora com intensidade diferenciada, são a leste e o oeste. A primeira é uma das áreas mais populosas da cidade ocupadas por uma classe social de menor poder aquisitivo, onde os lotes são muito pequenos e há deficiência em infraestrutura urbana. Já na região oeste de Montes Claros há uma boa infraestrutura, o valor do solo urbano é mais elevado e, conseqüentemente é habitada por pessoas de classe média e alta. Nesse sentido, a desigualdade social se vê refletida na estruturação físico-territorial do espaço urbano. (...) No caso dos loteamentos fechados, localizados em áreas mais distantes do centro, mas que possuem rápido acesso, além do fator de segurança e da opção de residência unifamiliar, há toda uma propaganda em torno da qualidade de vida (LEITE; PEREIRA, 2008, p. 157).

No próximo capítulo, buscar-se-á se compreender a dinâmica dessa ocupação dos condomínios que predominam na faixa oeste da cidade.

Verificou-se que Montes Claros apresenta, nos anos de 1980, um crescimento urbano bastante acentuado.

No final dos anos de 1970, com a questão da SUDENE e a ampliação do distrito industrial, buscaram-se novas áreas de ocupação para as classes de média e alta renda. A região do Ibituruna se torna, então, essa área de ampliação do vetor oeste como extensão dos bairros São Luís, Melo e Todos os Santos.

5. OS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM MONTES CLAROS

Conforme descrito no capítulo anterior, o final dos anos de 1970 e início da década de 1980 foi bastante decisivo no crescimento urbano da cidade de Montes Claros. A ideia de condomínio fechado era antiga na cidade, mas se reduzia a um pequeno grupo de dez casas, localizadas na região próxima ao centro, denominados hoje Condomínio Jacinto Ataíde e o Condomínio Panorama. Ambos construídos no final dos anos de 1970 e se caracterizavam por uma ocupação predominantemente familiar. O projeto do Bairro Ibituruna (Figura 17) datado do final dos anos de 1970 (16/05/1978) representava a expansão da região de mais alta renda do município e tinha, em sua configuração, um projeto bem ambicioso. O projeto previa uma área para o Centro Administrativo Municipal, área para o centro comercial e subcentros comerciais menores, áreas para edifícios esportivos, religiosos e educacionais, bem como espaços arborizados e ajardinados pulverizados ao longo do bairro. Trata-se de um projeto com características bastante similares a diversos outros já apresentados na primeira parte deste trabalho, com divisão de serviços e áreas verdes, imaginando-se uma cidade ou pelo menos parte dela de forma ideal. A quase totalidade desses espaços não se concretizou e acabou por permitir os sucessivos remembramentos e rearranjos de áreas que geraram os condomínios presentes na malha urbana do bairro, nos dias de hoje. Parte das áreas públicas previstas para o bairro veio abrigar várias entidades e autarquias, como a sede do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-MG); o Conselho Regional de Odontologia (CRO), o Salão de Eventos da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), o Sede do Rotary Clube, entre outras.

Distinguindo-se da maioria dos outros bairros por apresentar lotes, em geral, maiores que a média usual até então praticada, o bairro Ibituruna foi sendo ocupado aos poucos e se caracterizou por abrigar residências espaçosas e com áreas de lazer. Os lotes, em geral, eram maiores que 500m². Não se percebeu também uma ocupação imediata e, até o final dos anos de 1980, menos de 30% dos lotes estavam ocupados.

Os condomínios localizados no bairro Ibituruna conforme a figura 16 se tornaram o grande fator impulsionador de ocupação dos vazios até então ali existentes.

Mapa Geral da Localização dos Condomínios Município de Montes Claros - MG

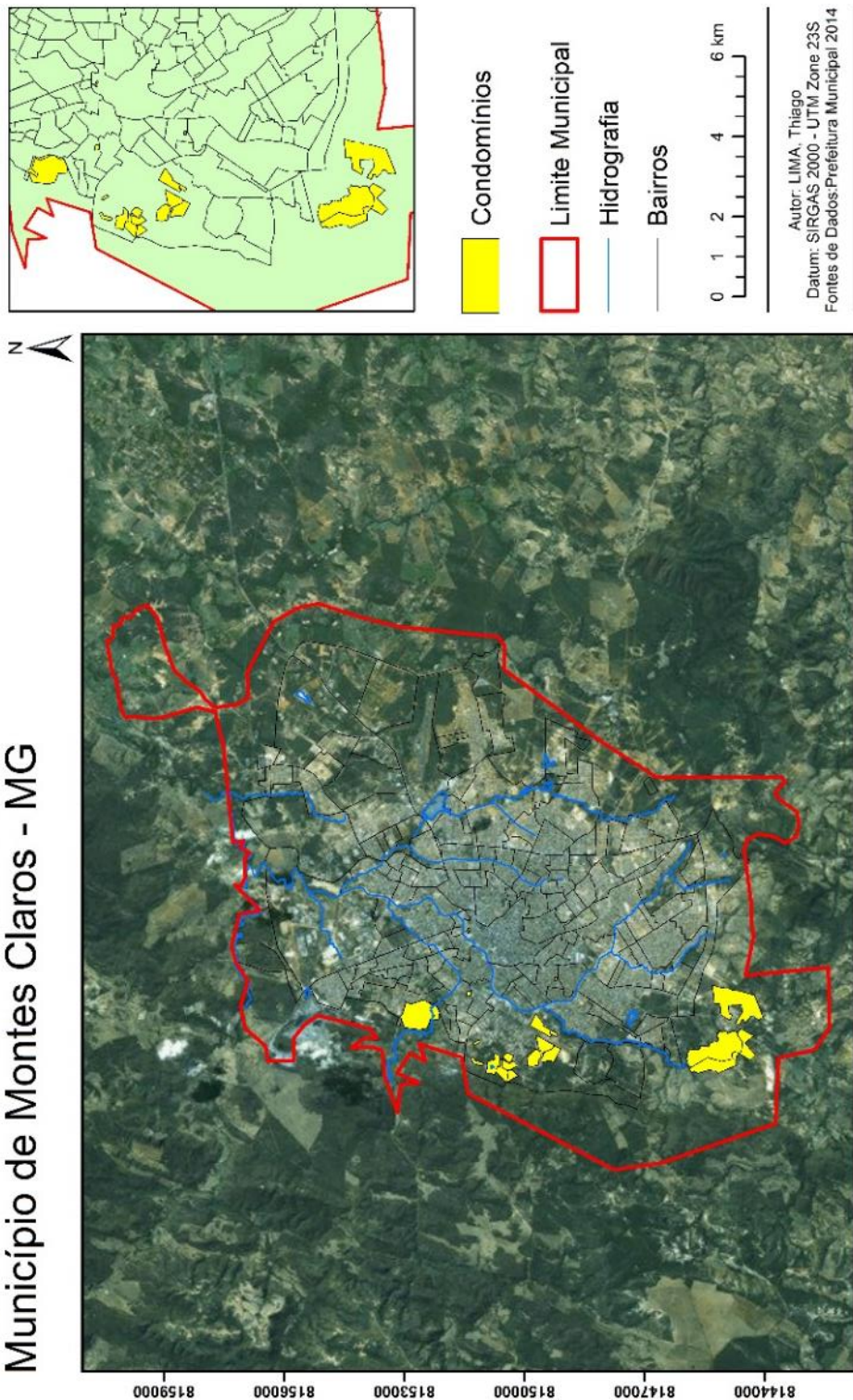


Figura 15 - Mapa de localização dos Condomínios de Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

A figura 15 apresenta a localização atual dos Condomínios Fechados de alta renda de Montes Claros. A preponderância da localização na região noroeste demonstra um eixo característico de ocupação que pode ser compreendido também pelos apelos naturais da região que se tornam atrativos para tal configuração. A figura 16 já faz um recorte da cidade e apresenta os condomínios localizados no Bairro Ibituruna, região sudoeste da cidade.

A figura 17, conforme já descrito, apresenta o projeto do Bairro Ibituruna e sua concepção original.

Mapa dos Condomínios - Bairro Ibituruna Município de Montes Claros - MG

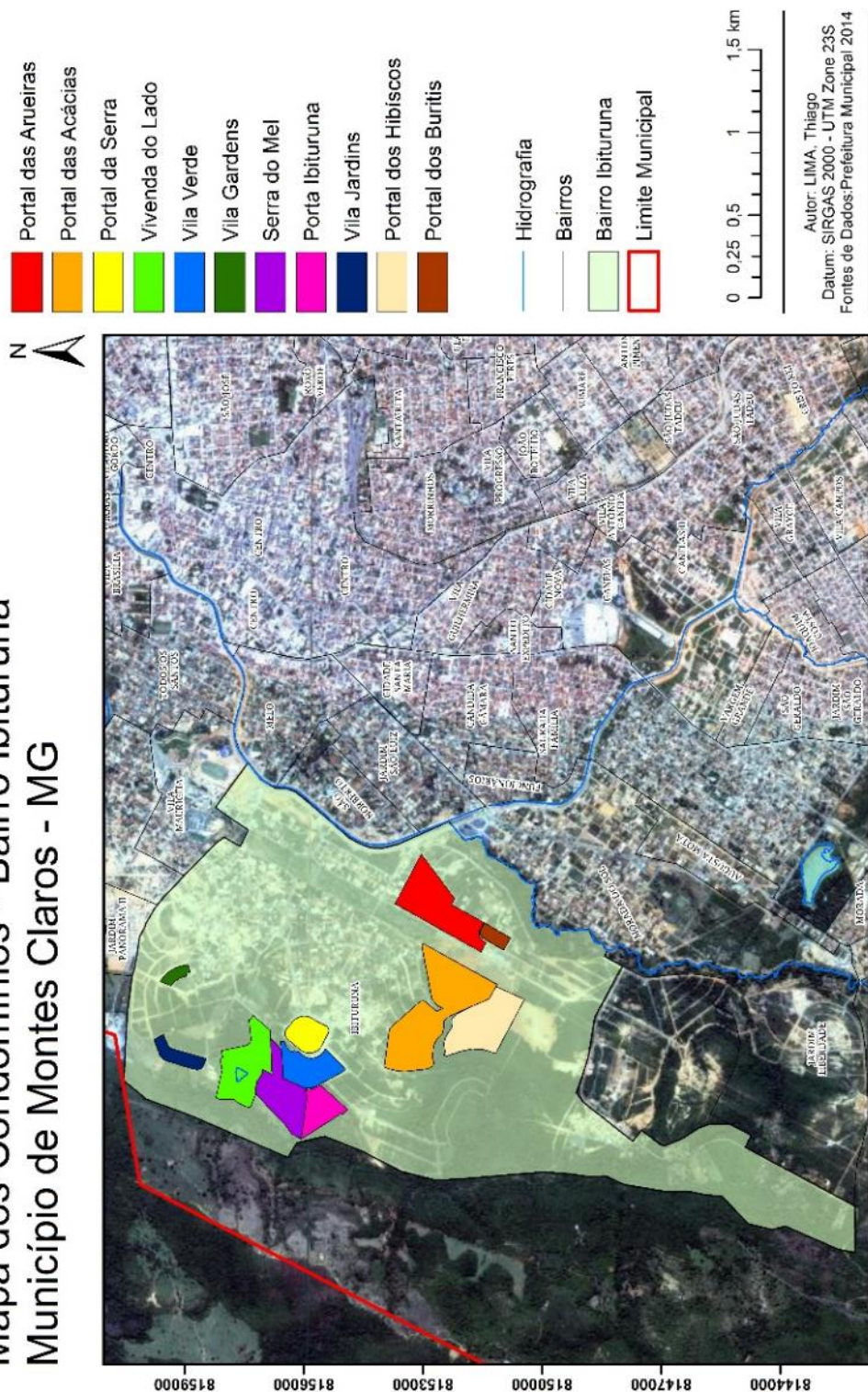


Figura 16 - Mapa dos Condomínios – Bairro Ibituruna, Montes Claros
 Fonte: Lima, 2016.

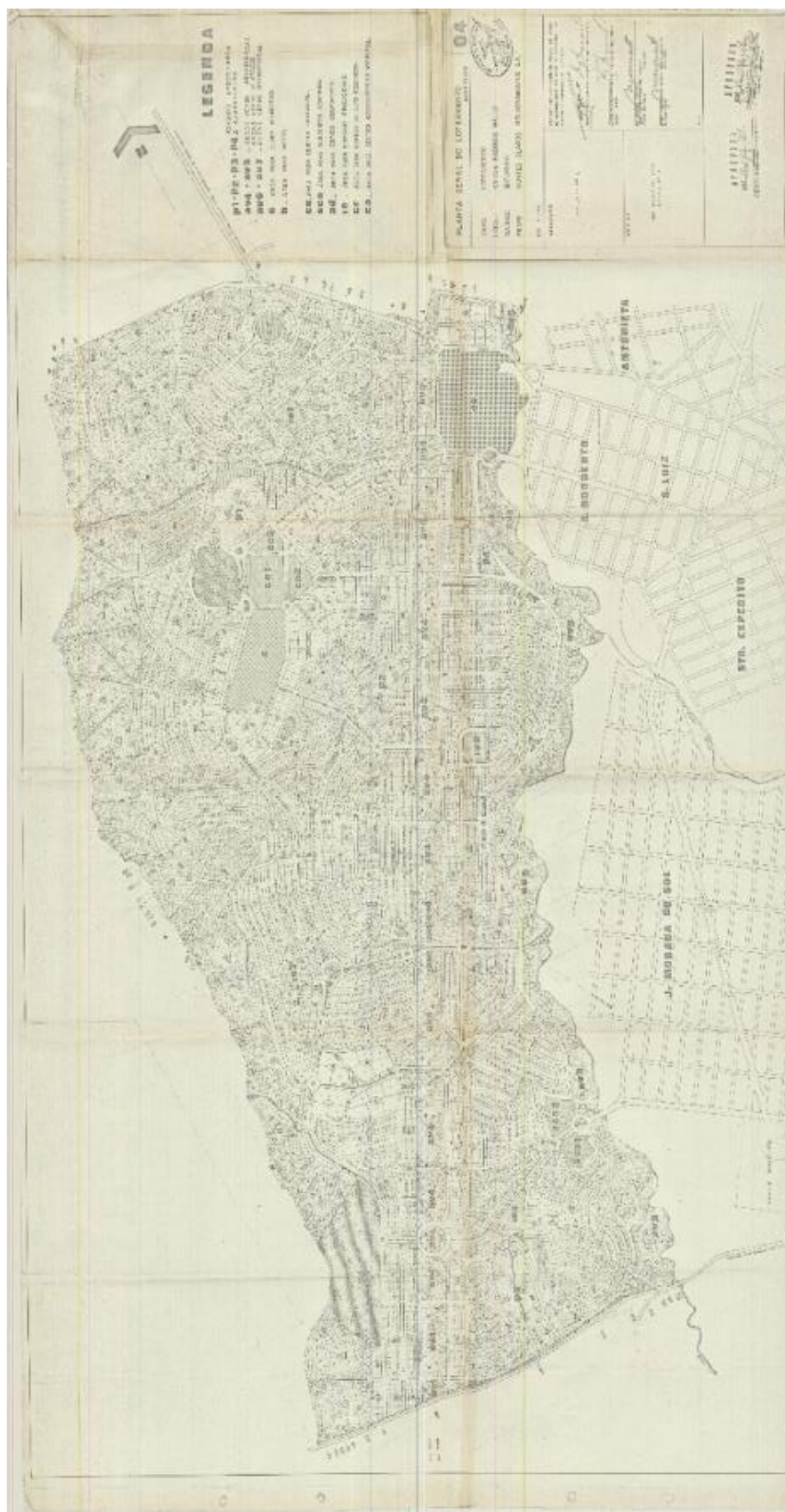


Figura 17 - Planta geral do Bairro Ibituruna.
Fonte: PMMC, 2016.

Os condomínios fechados em Montes Claros tiveram uma forma peculiar de se desenvolverem. Como os condomínios Jardim Panorama e o Jacinto Ataíde, citados anteriormente, apresentavam uma configuração quase familiar, considera-se, de fato como o primeiro condomínio de Montes Claros, o Portal das Arueiras, que acontece no final dos anos 1980, mas somente se consolida no final da década de 1990. Naquele momento as pessoas não viam o condomínio fechado como uma opção. A percepção de insegurança ainda não tinha o apelo que tem nos dias atuais. Logo, a população não via atrativo em adquirir lotes em condomínios fechados e o valor dos lotes era menor que o valor dos lotes fora do condomínio no mesmo bairro.

Na medida que se torna uma tendência, logo em seguida surgem outros: Portal das Acácias, Portal da Serra, Vale Verde Vivendas do Lago e o Bairro Ibituruna passa por um novo processo de ocupação com loteamentos dentro do loteamento.

Em 2007, surge a lei de parcelamento municipal, que procura regular, regularizar e tentar disciplinar essa nova modalidade de ocupação.

O primeiro grande loteamento fechado construído em Montes Claros por uma grande empresa urbanizadora de outra região, foi o Condomínio Gran Royale Pirâmide, tendo sido liberado para construções em agosto de 2012. É o primeiro, também, a propor novos serviços e áreas de lazer diferenciadas em relação aos demais. Ao mesmo tempo, são desenvolvidos projetos de condomínios horizontais menores com casas semelhantes, como o Vila Gardens ou com residências já projetadas e modelos semelhantes, como o Villa Toscana. Percebe-se ainda, na região leste da cidade, a ocupação similar com vilas com casas de menor porte, dotadas também de áreas de lazer e convívio.

Montes Claros observa, portanto, em um curto espaço de tempo uma tendência por esse tipo de ocupação similar a outras cidades de mesmo porte já citadas anteriormente como Divinópolis, Uberlândia, São José do rio Preto entre outras. A concentração dos condomínios de alta renda na região do Bairro Ibituruna se justifica muito em função das oportunidades encontradas. O bairro já possuía infraestrutura de asfalto, água e esgoto, era pouco ocupado e com quadras inteiras em posse de poucos proprietários. Além disso, a legislação local ainda funcionava sem muitas restrições e a percepção da nova tendência pelo mercado imobiliário possibilitou uma mudança na forma de sua ocupação.

A seguir, apresenta-se uma tabela com a listagem dos condomínios fechados existentes (aprovados ou em aprovação) no Município de Montes Claros até a data de fevereiro de 2016 e

considerações acerca de cada um deles.

Tabela 4 – Lista dos condomínios fechados e vilas implantados ou em implantação em Montes Claros

LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM MONTES CLAROS			
	Data da Implantação	Nome	Região da cidade
1	1986	Portal das Arueiras	Ibituruna (zona sudoeste)
2	1979	Condomínio Jardim Panorama	Jardim Panorama/Todos os Santos
3	Década 1980	Condomínio Jacinto Ataíde *	Área Central
4	2000	Portal das Acácias	Ibituruna (zona sudoeste)
5	2000	Portal da Serra	Ibituruna (zona sudoeste)
6	2006	Condomínio Vivendas do Lago	Ibituruna (zona sudoeste)
7	2006	Residencial Vila Verde	Ibituruna (zona sudoeste)
8	2008	Residencial Vila Bella Toscana *	Bairro Sagrada Família
9	2009	Residencial Vila Gardens *	Ibituruna (Zona sudoeste)
10	2011	Gran Royale Pirâmide	BR 365 saída Sul
11	2011	Portal do Ibituruna	Ibituruna
12	2011	Vila Jardins	Ibituruna
13	2013	Condomínio Serra do Mel	Ibituruna
14	2013	Portal dos Buritis	Ibituruna
15	2013	Vale dos Jardins	Vila Atlântida (Zona noroeste)
16	2013	Portal dos Hibiscos	Ibituruna
17	2016	Gran Park Montes Claros**	Br365 Saída Sul
18	2016	Alphaville **	Br365 Saída Sul

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

Observações:

* O Residencial Villa Gardens e o Residencial Vila Bella Toscana, O Condomínio Jacinto Ataíde e o Condomínio Jardim Panorama são Condomínios Horizontais ou vilas pela lei municipal. Não há alteração do sistema viário. Desenvolvem-se em um lote ou gleba de maiores dimensões e os moradores possuem fração ideal das ruas não públicas e espaços comuns de lazer das vilas.

** Em fase de estudo e aprovação.

CONDOMÍNIO PORTAL DAS ARUEIRAS

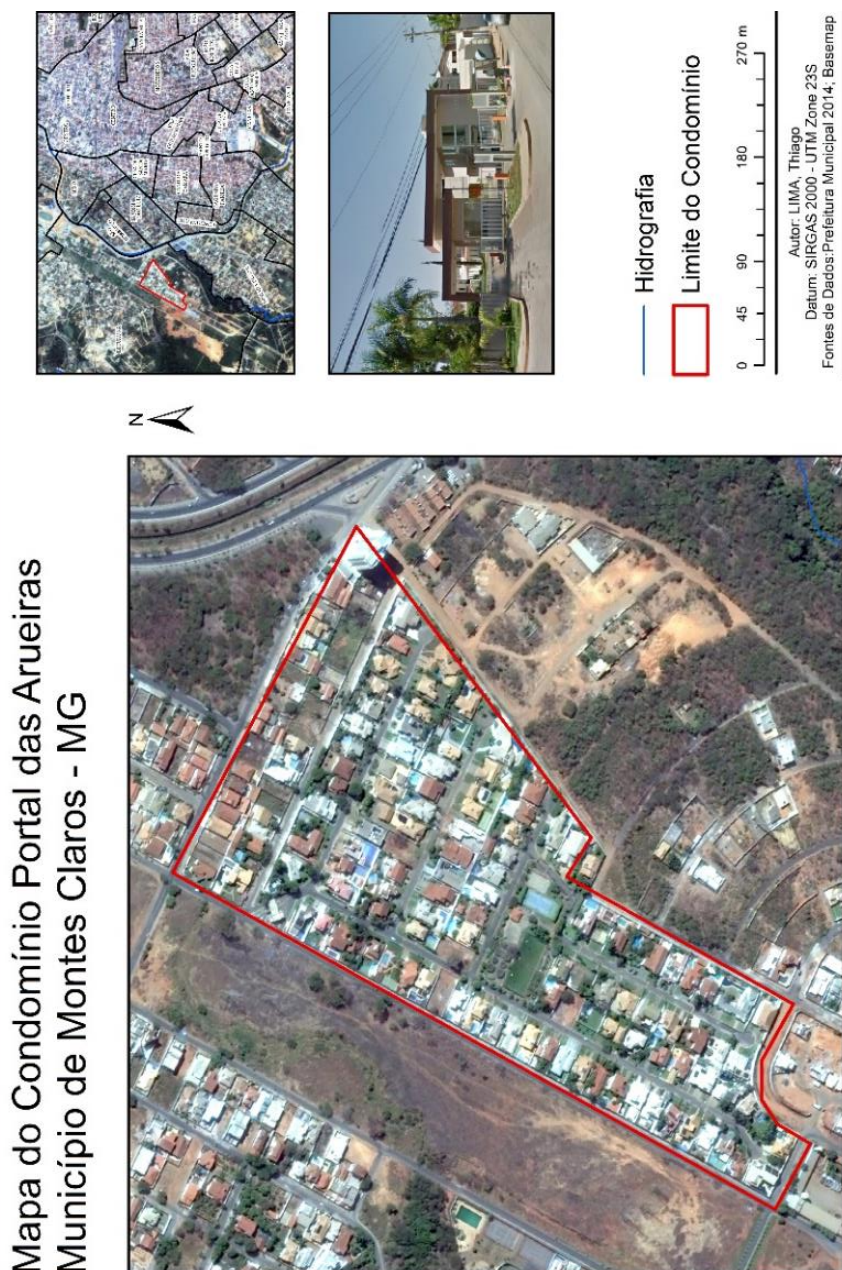


Figura 18 - Mapa do Condomínio Portal das Arueiras – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 5 – Quantitativos – Portal das Arueiras, Montes Claros

PORTAL DAS ARUEIRAS							
Quantidade de lotes	Numero de quadras	Área média de lotes	Área total de lotes	Canteiros	Arruamento	Área total do empreendimento	Lotes predominantes
118	7	855,57	100.957,28	6.860,00	12.253,50	120.070,78	800 m ²
			84,08%	5,71%	10,21%	100,00%	

Fonte: Arquivo Pessoal, 2016.

Datado de 1986, é o primeiro condomínio fechado do Ibituruna. Ocupa uma gleba de 120.000m² ou seja, 12 hectares. Apresenta 118 lotes com tamanho predominante de 800m². O condomínio dispõe de praças e espaços de lazer e seu arruamento faz parte da fração ideal, uma vez que se configurou em um remembramento de parte de um parcelamento maior que é o bairro Ibituruna, onde as áreas públicas já haviam sido cedidas. É ainda considerado o condomínio com terrenos mais valorizados na região. Encontra-se com uma ocupação quase total, restando poucos lotes a serem vendidos.

Os lotes e residências neste condomínio se tornaram, em pouco tempo, os mais cobiçados e valorizados e o condomínio se tornou para muitos uma referência de moradia.

Sua localização, logo na entrada do bairro Ibituruna, em uma área bem plana, se tornou um grande atrativo.

Hoje o custo do lote apresenta um valor superior a 20 vezes em relação ao seu custo na data do lançamento em 1986.

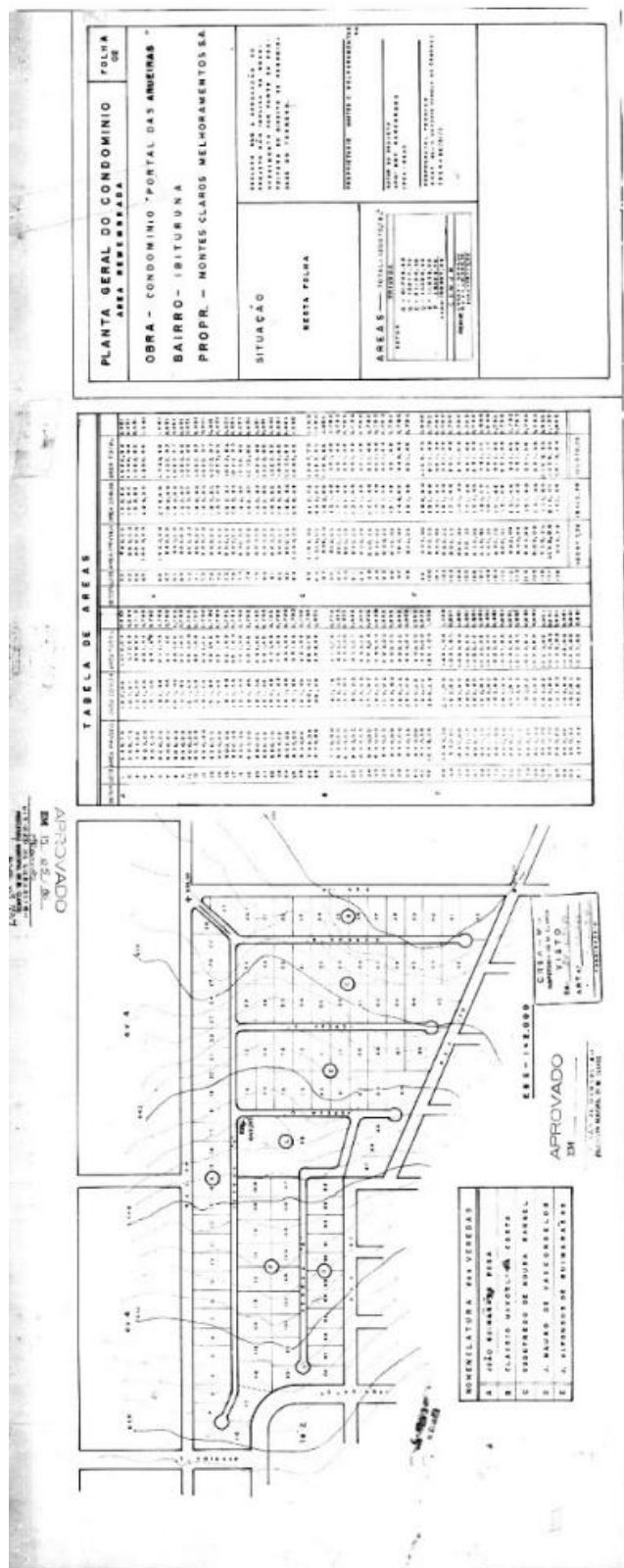


Figura 19 – Projeto do Portal das Arueiras – Bairro Ibituruna, Montes Claros
Fonte: PMMC, 2016.

CONDOMÍNIO JARDIM PANORAMA



Figura 20 - Mapa do Condomínio Jardim Panorama – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 6 – Quantitativos – Jardim Panorama, Montes Claros

JARDIM PANORAMA						
Quantidade de lotes	Numero de quadras	Área média de lotes	Área total de lotes	Arruamento	Área total do empreendimento	Lotes predominantes
10	2	1008,05	10.080,50	1.310,00	11.390,50	1.080,00 m ²
			88,50%	11,50%	100,00%	

Fonte: Arquivo Pessoal, 2016.

O Condomínio Jardim Panorama se caracteriza por estar inserido na região do Grande Todos os Santos, no Bairro Jardim Panorama, mesmo nome do condomínio. Diferencia-se por estar enquadrado na lei municipal, no modelo de vila MA4, apresentando uma rua central e lotes com áreas médias de 1000m², onde as casas foram previamente construídas. Apresenta uma área total de 11.390,50 m², pouco mais de 1 hectare. Está inserido por completo na malha do bairro e não ocupa nem mesmo uma quadra inteira. Por se tratar de uma vila, as casas foram vendidas prontas, ao invés de lotes e, portanto, este condomínio, não apresenta vazios. Foi 100% ocupado desde a sua implantação.

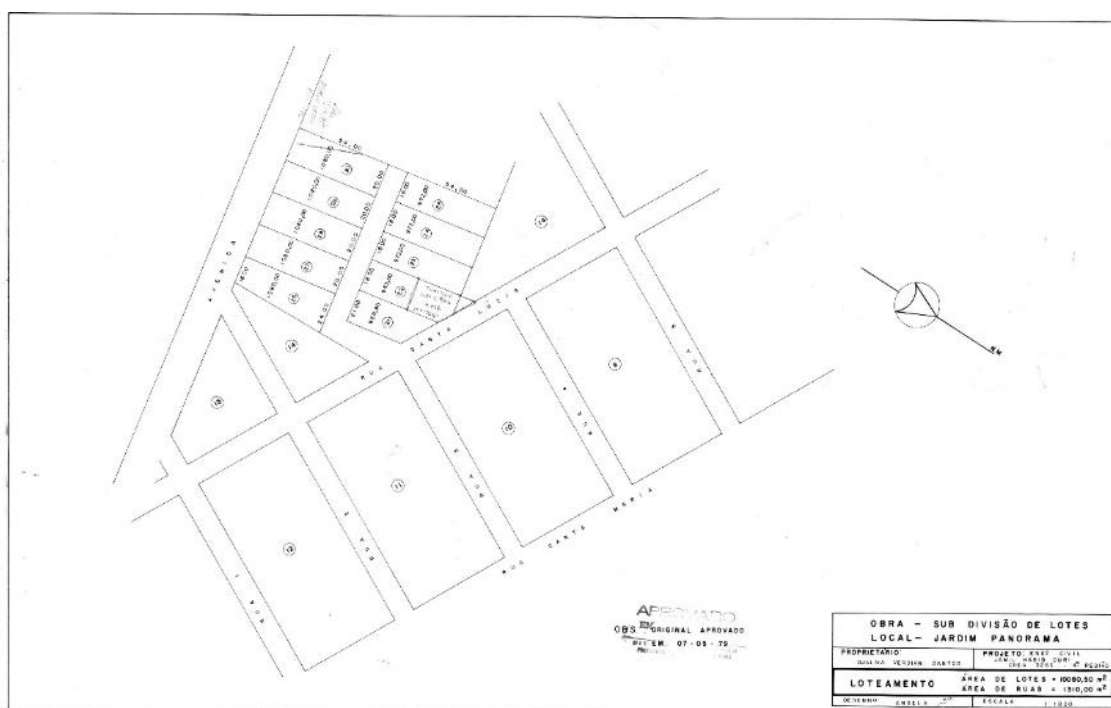


Figura 21 – Projeto do Condomínio Jardim Panorama em Montes Claros
Fonte: PMMC, 2016.

CONDOMÍNIO JACINTO ATAÍDE

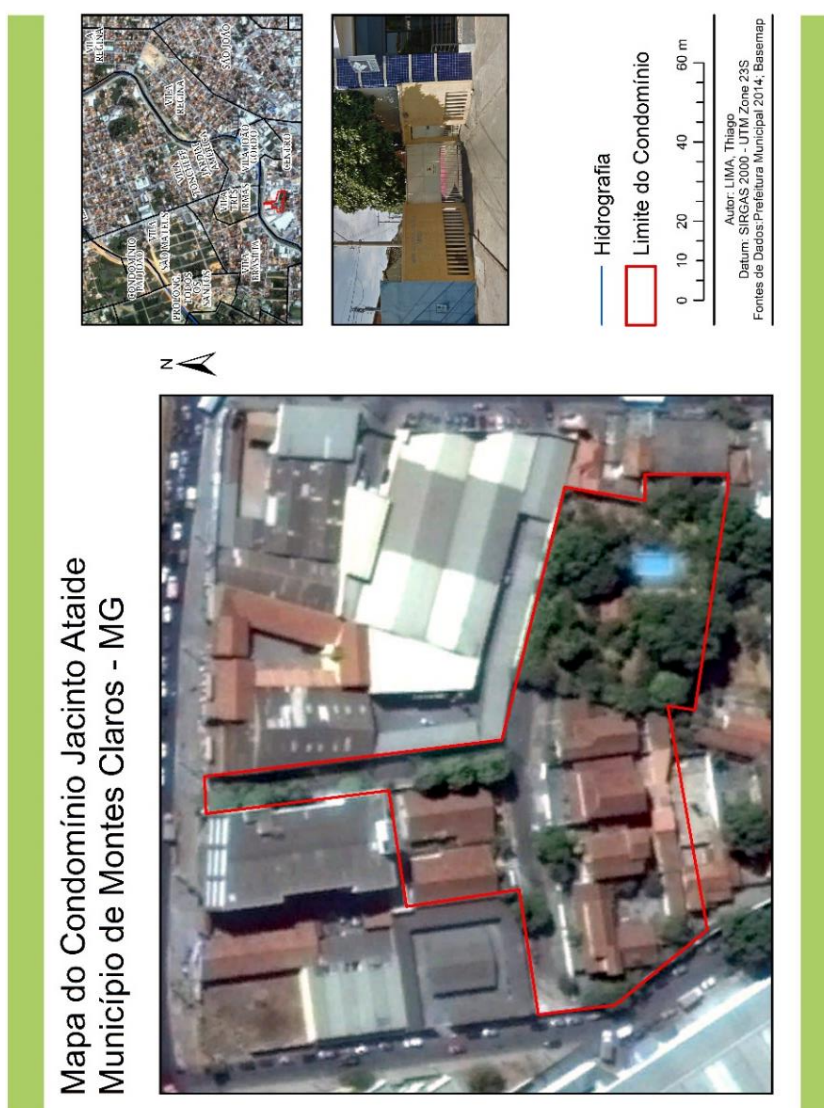


Figura 22 - Mapa do Condomínio Jacinto Ataíde – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

O Condomínio Jacinto Ataíde é uma das vilas mais antigas na cidade. Localizado na região central, vizinho do atual Mercado municipal, caracteriza-se por ser uma vila onde quase todas as casas são da mesma família. Trate-se de uma situação consolidada há mais de 30 anos e ocupa parte de uma quadra, conforme o mapa descreve. Não se conseguiu maiores informações sobre as áreas dos lotes, nem do projeto ou das áreas das casas desse condomínio.

CONDOMÍNIO PORTAL DAS ACÁCIAS

Mapa do Condomínio Portal das Acácias Município de Montes Claros - MG

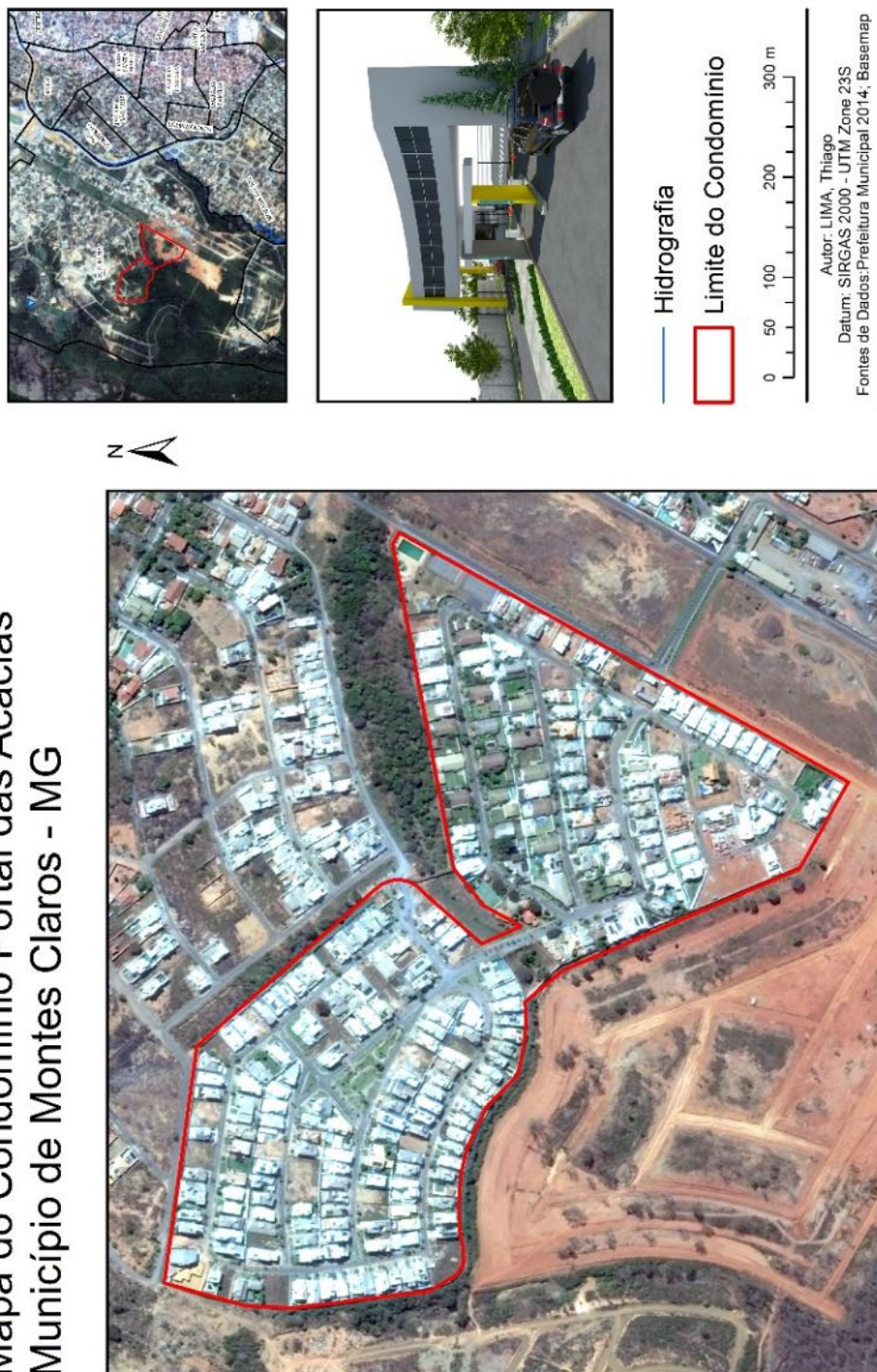


Figura 23 - Mapa do Condomínio Portal das Acácias – Montes Claros;
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 7 – Quantitativos – Portal das Acácias, Montes Claros

PORTAL DAS ACÁCIAS													
Quantidade de lotes	Número de quadras	Área média de lotes	Área total de lotes	Can-teiros	Arruamento	Área institucional	Área total do empreendimento	Lotes predominantes					
								Quadra 01	Quadra 02	Quadra 03	Quadra 04	Quadra 05	Quadra 06
320	13	492,8	157.697,51	178,46	36.919,98	0,00	194.795,95	412,50	525,00	640,79	483,46	517,80	529,62
			80,96%	0,09%	18,95%	0,00%	100%						

Fonte: Arquivo Pessoal, 2016.

É o maior condomínio localizado no bairro Ibituruna, sendo composto por uma área total de 194.795,95m², quase 20ha com lotes em média de 410 m² em sua maioria, com alguns poucos chegando a 600m², totalizando cerca de 320 lotes.

O Condomínio Portal das Acácias apresenta, uma ocupação bastante densa, com lotes chegando a quase 80% da gleba. Possui espaços de lazer bem pequenos, se comparados aos outros novos condomínios implantados ou em implantação.

Os arruamentos correspondem a cerca de 20%, restando pouco mais de 2% para os espaços de lazer, valendo-se do remembramento do projeto de parcelamento do Ibituruna onde as áreas públicas já foram cedidas. Ainda assim, o condomínio tem uma ótima aceitação e está entre os que mantêm um ritmo mais acelerado de ocupação.

O mapa da figura 23 permite a percepção da sua densidade de ocupação a partir da imagem de satélite.

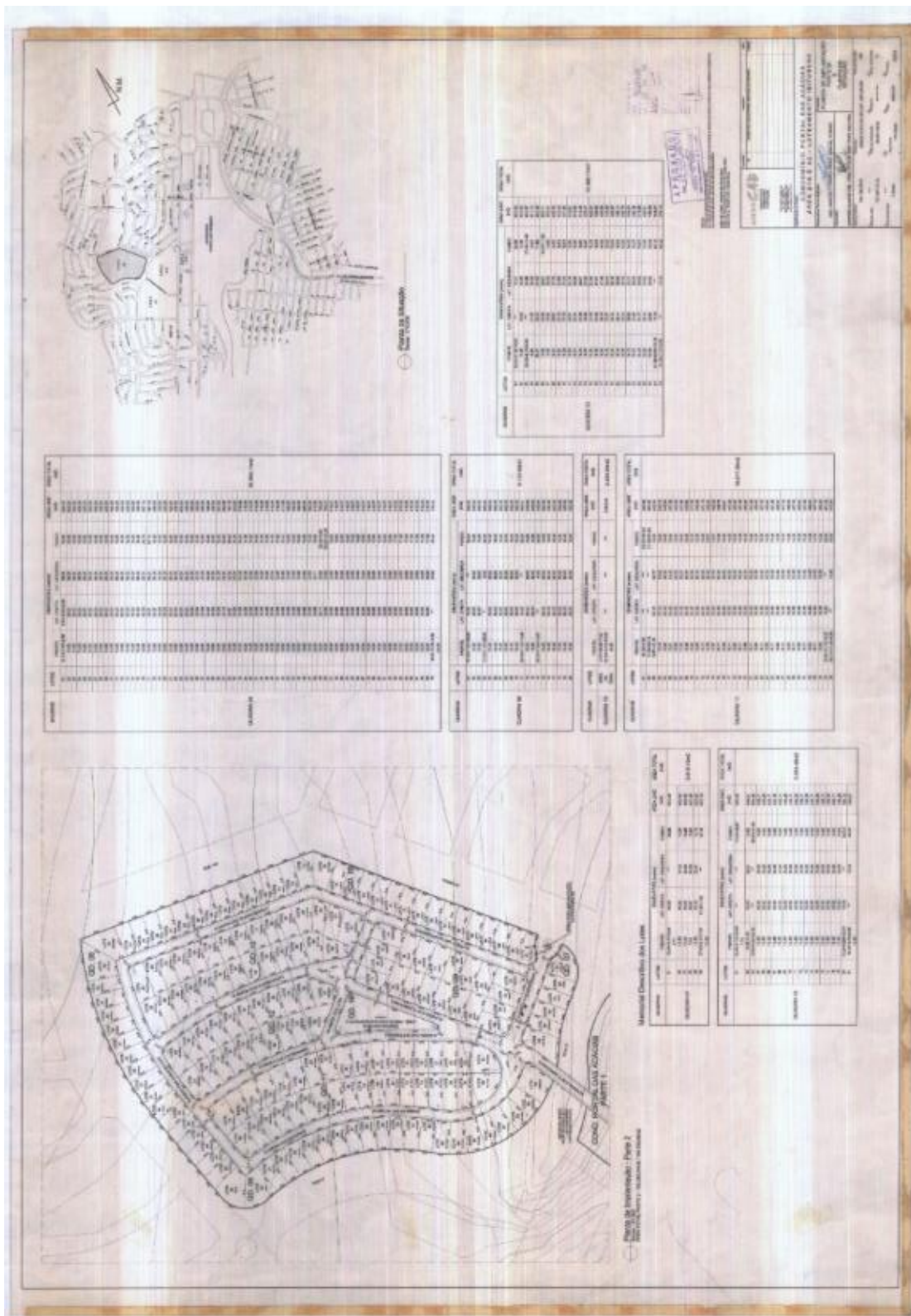


Figura 24 – Projeto do Condomínio Portal das Acácias – Montes Claros
 Fonte: PMMC, 2016.

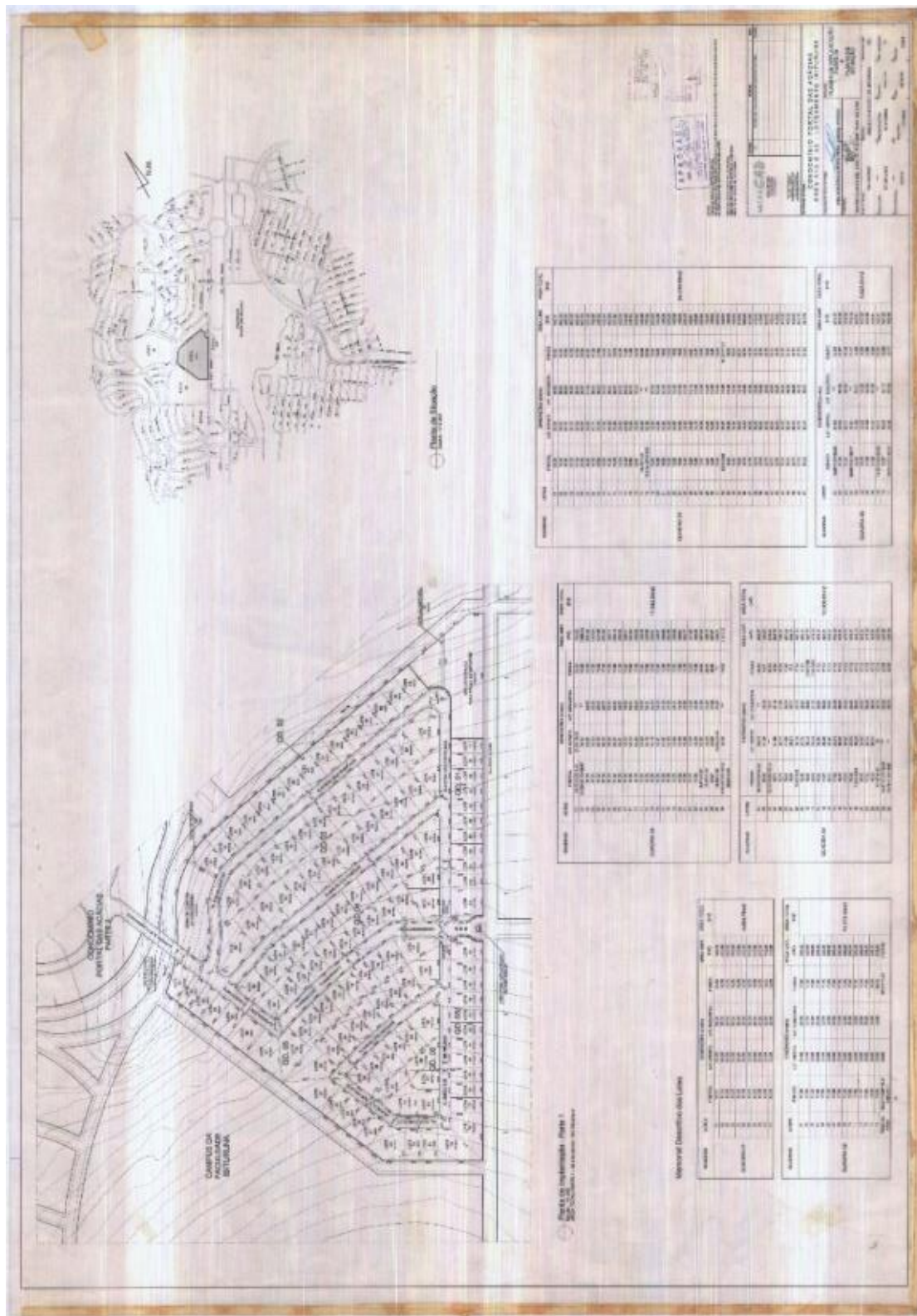


Figura 25 – Projeto do Condomínio Portal das Acácias- segunda parte – Montes Claros
Fonte: PMMC, 2016.

CONDOMÍNIO PORTAL DA SERRA

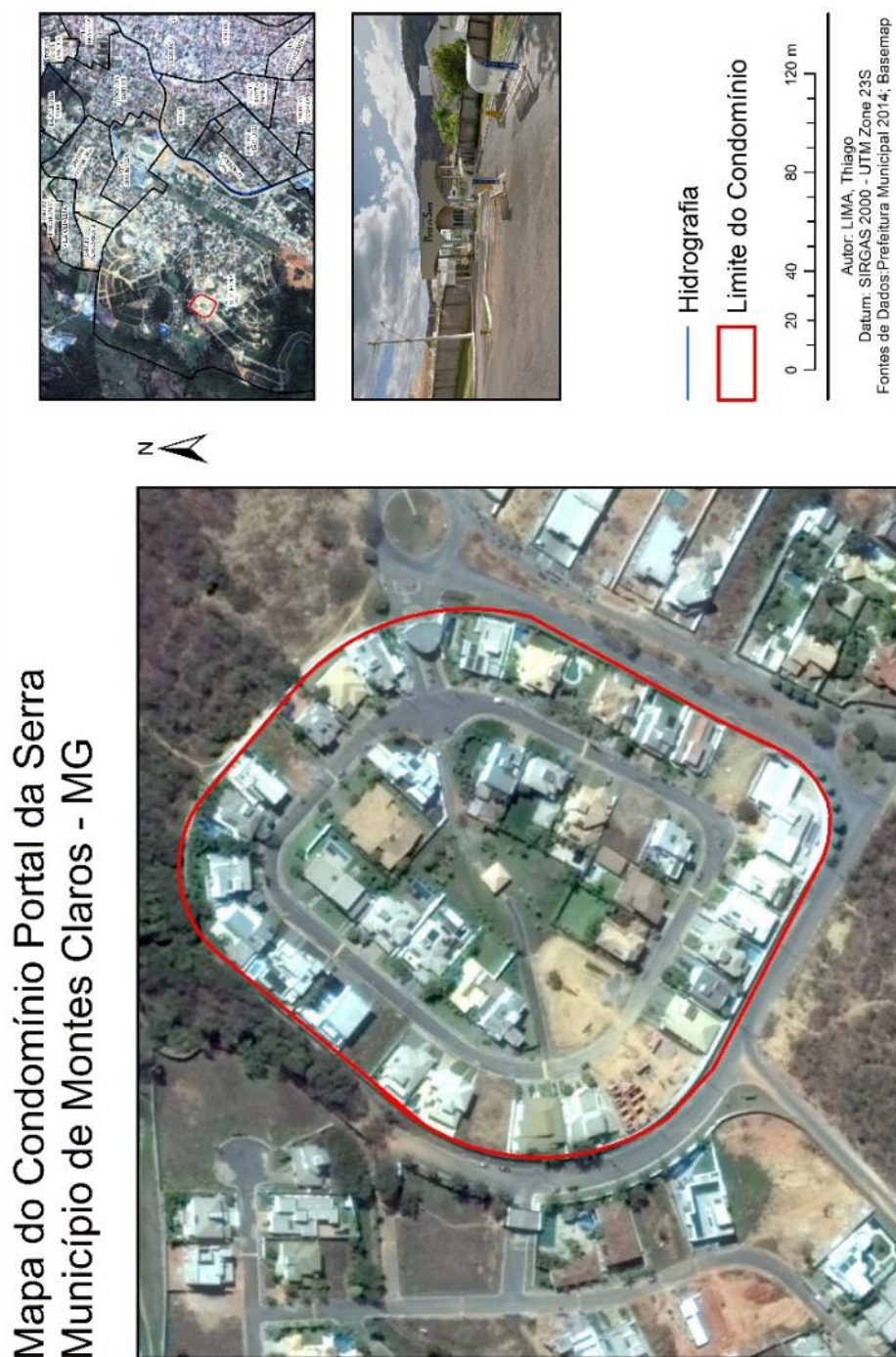


Figura 26 - Mapa do Condomínio Portal da Serra – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 8 – Quantitativos – Portal da Serra, Montes Claros

PORTAL DA SERRA								
Quantidade de lotes	Numero de quadras	Área média de lotes	Área total de lotes	Área de convívio	Arruamento	Área institucional	Área total do empreendimento	Lotes predominantes
45	1	574,71	31.715,39	2.872,12	7.153,05	0,00	41.740,56	505,00
			75,98%	6,88%	17,14%	0,00%	100%	

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

O Portal da Serra é um dos menores condomínios do bairro Ibituruna. Apresenta uma área total de 41.740,56m², pouco mais de 4ha. Tem apenas 45 lotes com área média de 505m². Possui uma área de convívio e de lazer de quase 3000m², o que corresponde a quase 7% do espaço do condomínio.

Está na região mais adensada de condomínios e é o primeiro a ser acessado, se considerando o trajeto vindo do centro, vizinho direto dos condomínios Serra do Mel, Villa Verde, Vivendas do Lago e Portal do Ibituruna.

Já está quase 100% ocupado, restando poucos lotes vagos.



Figura 27 – Projeto do Condomínio Portal da Serra – Montes Claros
Fonte: PMMC, 2016.

CONDOMÍNIO VIVENDAS DO LAGO

Mapa do Condomínio Vivendas do Lago
Município de Montes Claros - MG



Hidrografia



Limite do Condomínio



Autor: LIMA, Thiago
Datum: SIRGAS 2000 - UTM Zone 23S
Fontes de Dados: Prefeitura Municipal 2014; Basemap

Figura 28 - Mapa do Condomínio Vivendas do Lago – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 9 – Quantitativos – Vivendas do Lago, Montes Claros

VIVENDAS DO LAGO								
Quantidade de lotes	Numero de quadras	Área média de lotes	Área total de lotes	Área de convívio	Arruamento	Acessos	Área total do empreendimento	Lotes predominantes
73	6	867,98	63.362,79	6.315,39	10.834,52	1.910,80	82.423,50	
			76,87%	7,66%	13,14%	2,32%	100%	

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

O Condomínio Vivendas do Lago, aprovado em 2006, se destaca entre os demais por sua implantação: no centro do condomínio encontra-se a área de lazer e espaços de convívio, junto ao lago. Situado na encosta da serra, assim como o Serra do Mel, apresenta lotes com alta declividade, com áreas em torno de 850m² em número total de 73. Ocupando uma área total de 82.452,50m², sua área de lazer corresponde a 7,66% do empreendimento. É, juntamente com o Portal das Arueiras, um dos condomínios mais valorizados da cidade. Por apresentar lotes de dimensões maiores e um apelo ecológico em função do lago e da encosta da Serra, destaca-se entre os demais no mercado imobiliário, em termos de valorização dos imóveis comercializados.



Figura 29 – Projeto do Condomínio Vivendas do Lago – Montes Claros
Fonte: PMMC, 2016.

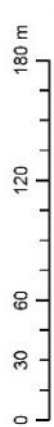
CONDOMÍNIO VILLA VERDE

Mapa do Condomínio Residencial Vila Verde
Município de Montes Claros - MG



Hidrografia

Limite do Condomínio



Autor: LIMA, Thiago
Datum: SIRGAS, 2000 - UTM Zone 23S
Fontes de Dados: Prefeitura Municipal 2014; Baseimap

Figura 30 - Mapa do Condomínio Villa Verde – Montes Claros;
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 10 – Quantitativos – Villa Verde, Montes Claros

VILLA VERDE												
Quantidade de Lotes	Numero de Quadras	Área Média de Lotes	Área Total de Lotes	Canteiros	Arruamento	Área Institucional	Área Total do Empreendimento	Lotes Predominantes				
								Quadra 01	Quadra 02	Quadra 03	Quadra 04	Quadra 05
57	5	847,60m ²	48.313,21	5.634,57	11.920,72	57,50	65.926,00					
			73,28%	8,55%	18,08%	0,09%	100%	1.550,00m ²	860,84m ²	612,5m ²	841,63m ²	797,29m ²

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

O Condomínio Villa Verde, localizado no bairro Ibituruna, teve seu projeto aprovado em 20/06/2000. Apresenta uma área total de 65.926m², menos de 7 hectares. É composto de 57 lotes, sendo que a área média dos lotes é de 850m².

Demorou muito a se consolidar, talvez pelo tamanho dos lotes, muito acima da média da região, o que elevava o preço, mas hoje já apresenta uma ocupação próxima de 50% dos lotes. O Villa Verde não dispõe de espaços de lazer e, portanto, seu apelo se reduz à segurança e a lotes maiores. Sua topografia mais acidentada apresenta vistas privilegiadas e paisagens aprazíveis aos seus residentes.



Figura 31 - Projeto do Condomínio Villa Verde - Montes Claros.
Fonte: PMMC, 2016.

CONDOMÍNIO VILA BELLA TOSCANA



Figura 32 - Mapa do Condomínio Residencial Vila Bella Toscana – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

O Vila Bella Toscana foi um empreendimento desenvolvido com o conceito de casas projetadas por arquitetos convidados com projetos diferenciados. Ocupa parte de uma quadra do bairro Sagrada Família e conta com 20 casas de 2 pavimentos, com área aproximada de 200m² cada uma. Tem um perfeito espaço de lazer e suas ruas internas de calçamento intertravado servem como espaços de convívio.



Figura 33 - Imagem interna do Condomínio Villa Bella Toscana no Bairro Sagrada Família em Montes Claros
Fonte: Jair Amintas Imóveis

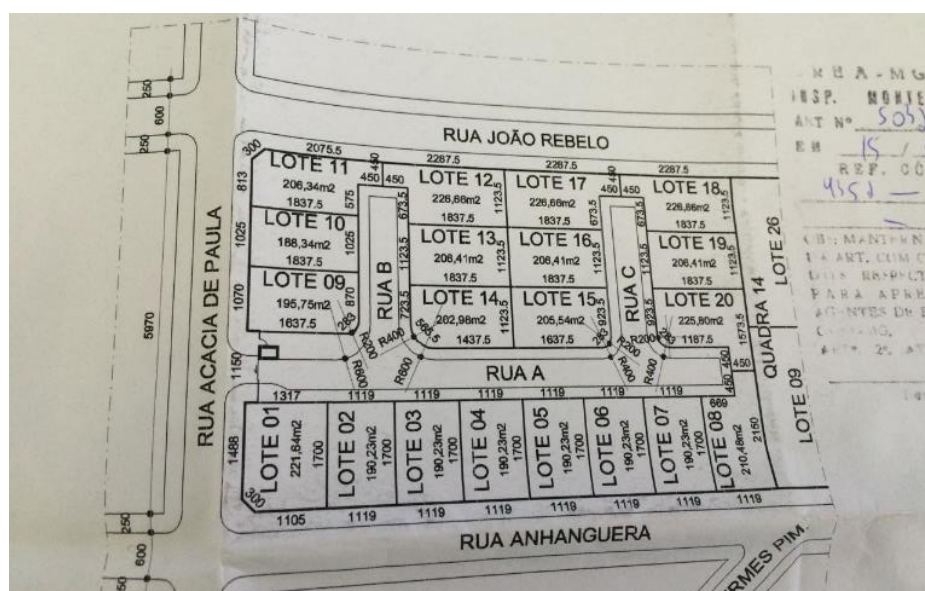


Figura 34 - Projeto Vila Bella Toscana
Fonte: PMMC, 2016.

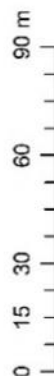
CONDOMÍNIO VILA GARDENS

Mapa do Condomínio Residencial Vila Gardens
Município de Montes Claros - MG



— Hidrografia

□ Limite do Condomínio



Autor: LIMA, Thiago
Datum: SIRGAS 2000 - UTM Zone 23S
Fontes de Dados: Prefeitura Municipal 2014; Basemap



Figura 35 - Mapa do Condomínio Vila Gardens – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

Esta mesma lógica plantou o projeto do Vila Gardens no Ibituruna. Neste caso, no entanto, as casas apresentam a mesma divisão interna, com fachadas levemente modificadas. Possui um total de 32 casas e uma área comum de convívio.



Figura 37 - Vista rua interna Vila Gardens – Bairro Ibituruna, Montes Claros
Fonte: Construtora Empominas.

CONDOMÍNIO GRAN ROYALLE PIRÂMIDE

Mapa do Condomínio Gran Royale Piramide
Município de Montes Claros - MG



— Hidrografia

□ Limite do Condomínio

0 105 210 420 630 m

Autor: LIMA, Thiago
Datum: SIRGAS 2000 - UTM Zone 23S
Fontes de Dados: Prefeitura Municipal 2014; Basemap

Figura 38 - Mapa do Condomínio Gran Royale Pirâmide – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 11 – Quantitativos – Gran Royale Pirâmide, Montes Claros

GRAN ROYALLE									
Quantidade de lotes	Numero de quadras	Área média de lotes	Área total de lotes	Área Verde Interna	Arruamento	APP	Área remanescente	Área total do empreendimento	Lotes predominantes
525	22	814,47	427.596,53	50.107,58	143.832,07	137.214,00	68.549,82	827.300,00	600,00 M ²
			51,69%	6,06%	17,39%	16,59%	8,29%	100%	15x40

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

O Gran Royale pirâmide é o primeiro empreendimento da Gran Viver Urbanismo para Montes Claros. É também o maior até momento da cidade, ocupando uma área total de 827.300m², mais de 80ha e com 525 lotes. Apresenta lotes que variam de 600m², em sua maioria, até lotes de 2000m² que margeiam o lago. Os lotes correspondem a 51,69 % da gleba e o que chama a atenção é que as áreas de preservação somadas às áreas lazer chegam a 22% do total. Apresenta, ainda, a previsão tanto de lotes comerciais como de lotes para ocupações multifamiliares, limitados a até 9m de altura. O fato de estar em uma área de grande beleza natural e de possuir uma topografia atrativa e não muito acidentada, nem muito plana, fizeram com que sua ocupação, desde sua liberação, tenha acontecido de forma progressiva. Aprovado em 2011 e liberado desde 2013, já apresenta cerca de 12% dos seus lotes ocupados por construções ou residências finalizadas, estando todos os lotes praticamente vendidos.

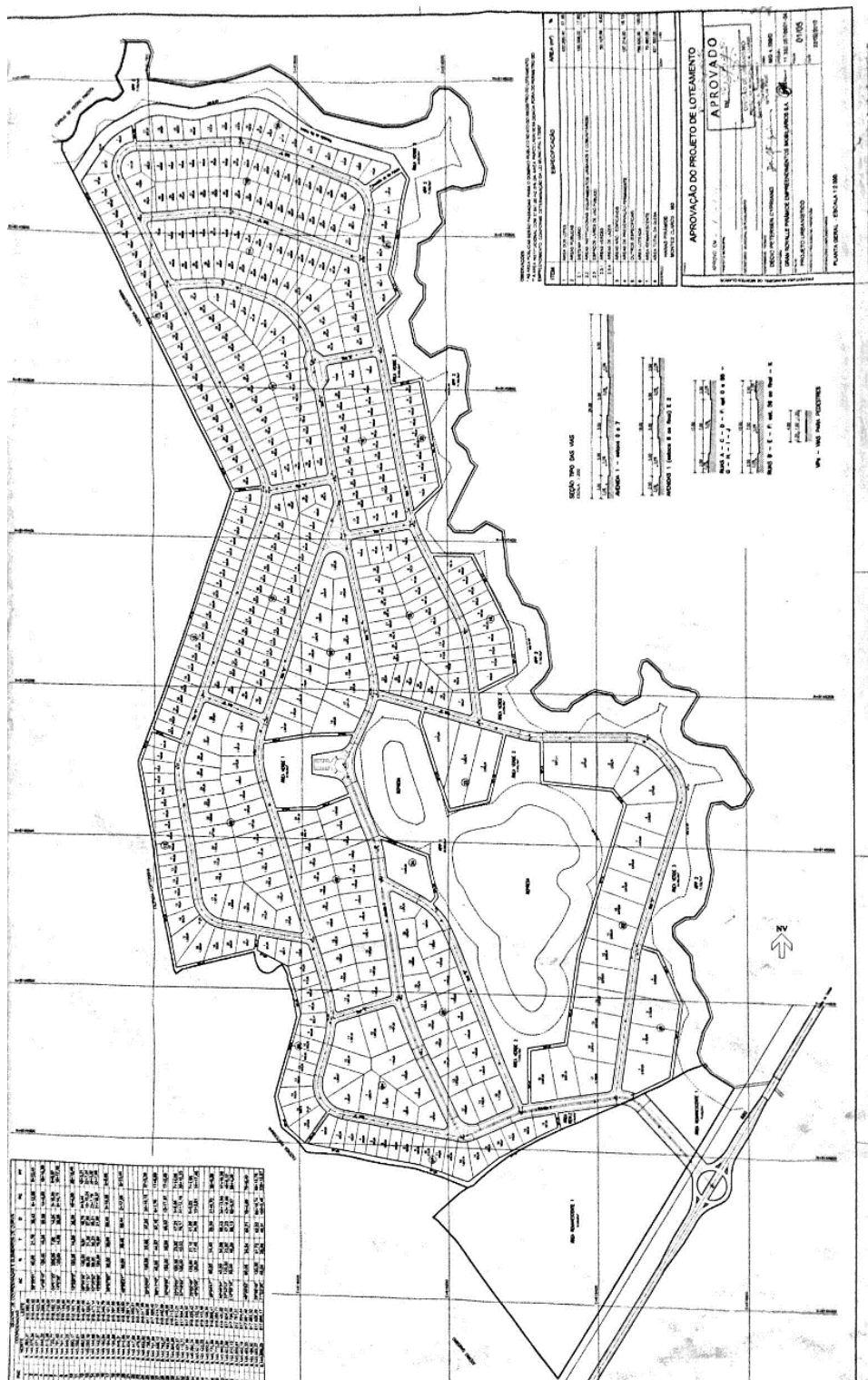
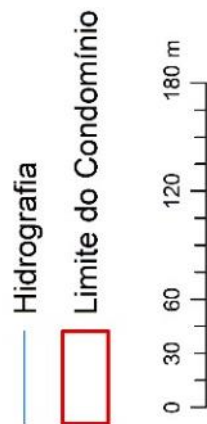


Figura 39 – Projeto do Condomínio Gran Royale Pirâmide – Montes Claros
 Fonte: Lima, 2016.

CONDOMÍNIO PORTAL IBITURUNA

Mapa do Condomínio Portal do Ibituruna
Município de Montes Claros - MG



Autor: LIMA, Thiago
Datum: SIRGAS, 2000 - UTM Zone 23S
Fontes de Dados: Prefeitura Municipal 2014; Basemap

Figura 40 - Mapa do Condomínio Portal do Ibituruna – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 12 – Quantitativos – Portal Ibituruna, Montes Claros.

PORTAL IBITURUNA											
Quantidade de lotes	Numero de quadras	Área média de lotes	Área total de lotes	Área privativa	Arruamento	Área institucional	Área total do empreendimento	Lotes predominantes			
								Quadra A	Quadra B	Quadra C	Quadra D
51	4	552,33	28.139,00	4.888,70	6.047,30	0,00	39.075,00				
			72,01%	12,51%	15,48%	0,00%	100%	484,50	616,33	627,00	451,64

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

O Portal Ibituruna é mais um dos condomínios localizados na região mais a oeste do bairro Ibituruna. Vizinho do Villa Verde e do Serra do Mel, ocupa uma área de 39.075m² de quase 4 hectares. Apresenta 51 lotes com áreas que variam de 450m² a 650m². Os lotes correspondem a 72% do empreendimento não atendendo ao disposto na lei 6766/79, uma vez que utiliza do recurso do remembramento de áreas ou cede o espaço público em espaço externo à gleba conforme preconiza lei municipal. O espaço de lazer previsto se concentra em áreas obrigatórias de preservação, seja pela declividade ou por estar lindeiro a um córrego não perene, no interior do condomínio. Essas áreas correspondem a 15% do empreendimento e, conforme a informação do projeto, são denominadas áreas privativas. Ainda está em fase inicial de ocupação.

CONDOMÍNIO VILA JARDINS

Mapa do Condomínio Vila Jardins
Município de Montes Claros - MG



— Hidrografia

□ Limite do Condomínio



Autor: LIMA, Thiago
Datum: SIRGAS 2000 - UTM Zone 23S
Fontes de Dados: Prefeitura Municipal 2014; Baseimap

Figura 42 - Mapa do Condomínio Vila Jardins – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

O Condomínio Vila Jardins também ocupa uma área do bairro Ibituruna que corresponde a uma quadra. Conta com 23 lotes com área aproximada de 900,00 m². Até o momento, apenas uma casa foi construída e está habitada.



Figura 43 – Layout de Vendas do Condomínio Villa Jardins – Montes Claros
Fonte: Isabella Rebelo, 2016.

CONDOMÍNIO SERRA DO MEL

Mapa do Condomínio Serra do Mel
Município de Montes Claros - MG

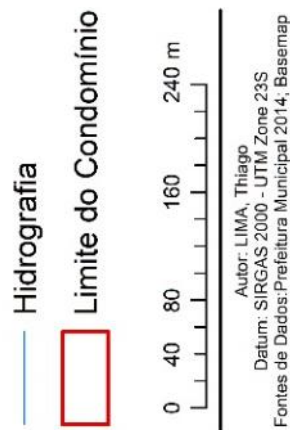


Figura 44 - Mapa do Condomínio Serra do Mel – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 13 – Quantitativos – Serra do Mel, Montes Claros

CONDOMÍNIO SERRA DO MEL														
Quantidade de lotes	Número de quadras	Área média de lotes	Área total de lotes	Área comum	Arruamento	Área reserva da ao proprietário	Área total do empreendimento	Lotes predominantes						
								Quadra 01	Quadra 02	Quadra 03	Quadra 04	Quadra 05	Quadra 06	Quadra 07
138	6	574,71	79.310,27	1.532,30	27.180,04	2.149,42	110.172,03							
			73,42%	1,42%	25,16%	0,00%	100%	829,52	633,80	633,80	633,80	861,26	694,79	580,5

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

O condomínio Serra do Mel é mais bem localizado no setor oeste do Ibituruna, fazendo divisa de muros com o Vila Verde e o Vivendas do Lago.

Sendo bem recente, mas já tendo uma ocupação rápida, caracteriza-se por apresentar um espaço de lazer de 1500m², lotes maiores entre 580m² e 800 m², com topografia acidentada. Apresenta uma área total de ocupação de pouco mais de 11 hectares 110.172,03 m² e um total de 138 lotes. Sua ocupação acelerada se justifica por estar numa área bastante atrativa em relação à encosta da Serra, na divisa com áreas de preservação permanente.

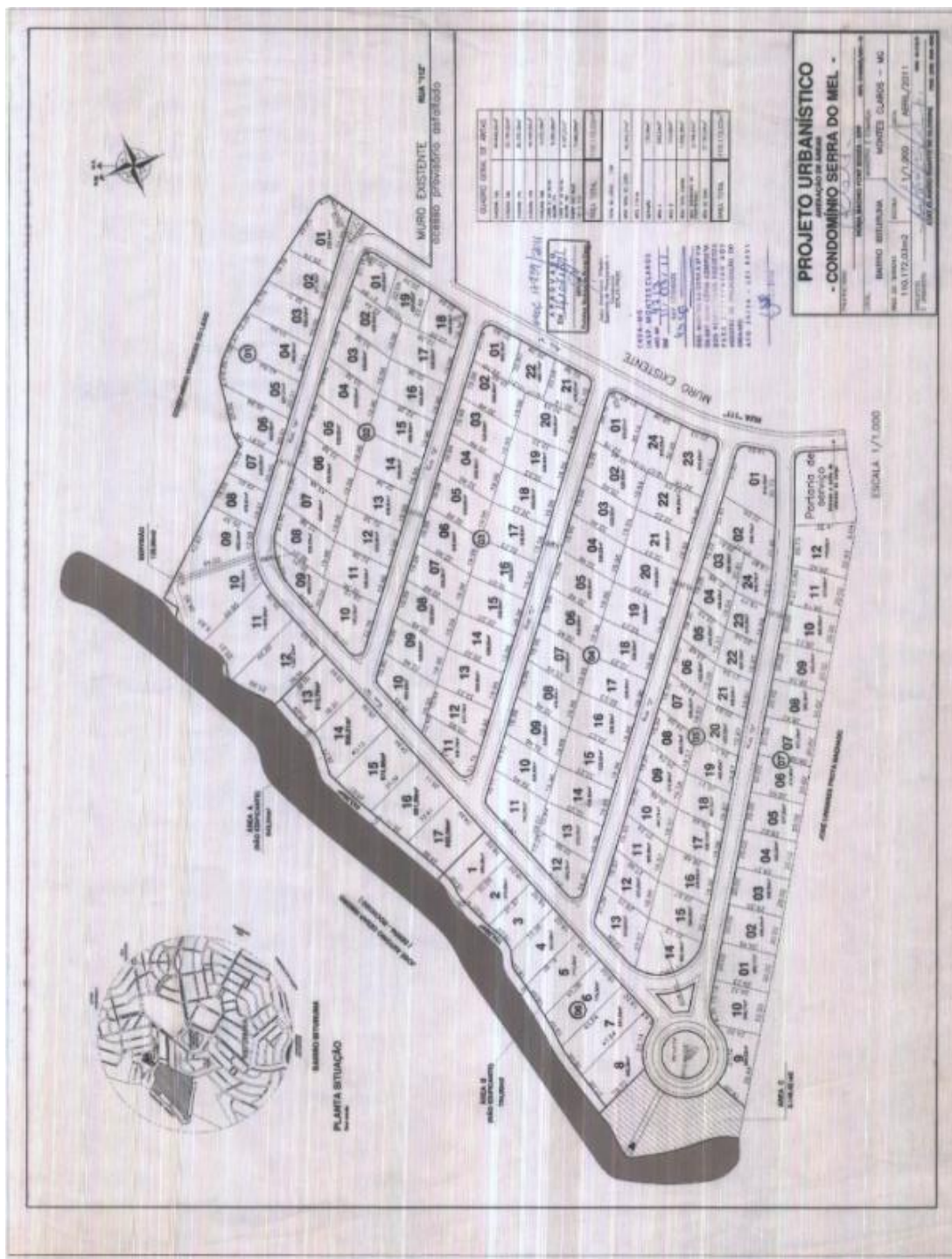


Figura 45 – Projeto do Condomínio Serra do Mel – Montes Claros
Fonte: PMMC, 2016.

CONDOMÍNIO PORTAL DOS BURITIS

Mapa do Condomínio Portal dos Burits
Município de Montes Claros - MG

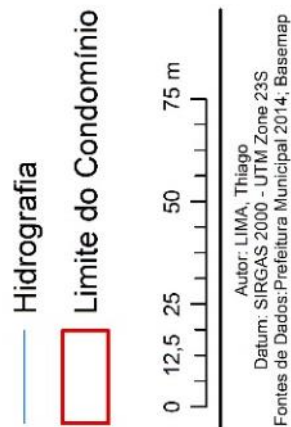


Figura 46 - Mapa do Condomínio Portal dos Buritis – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

O Portal dos Buritis é o menor dos condomínios do Ibituruna. Foi recentemente liberado legalmente, embora já possuísse algumas casas prontas e outras em construção. Apresenta apenas 33 lotes. Não possui área de convívio.

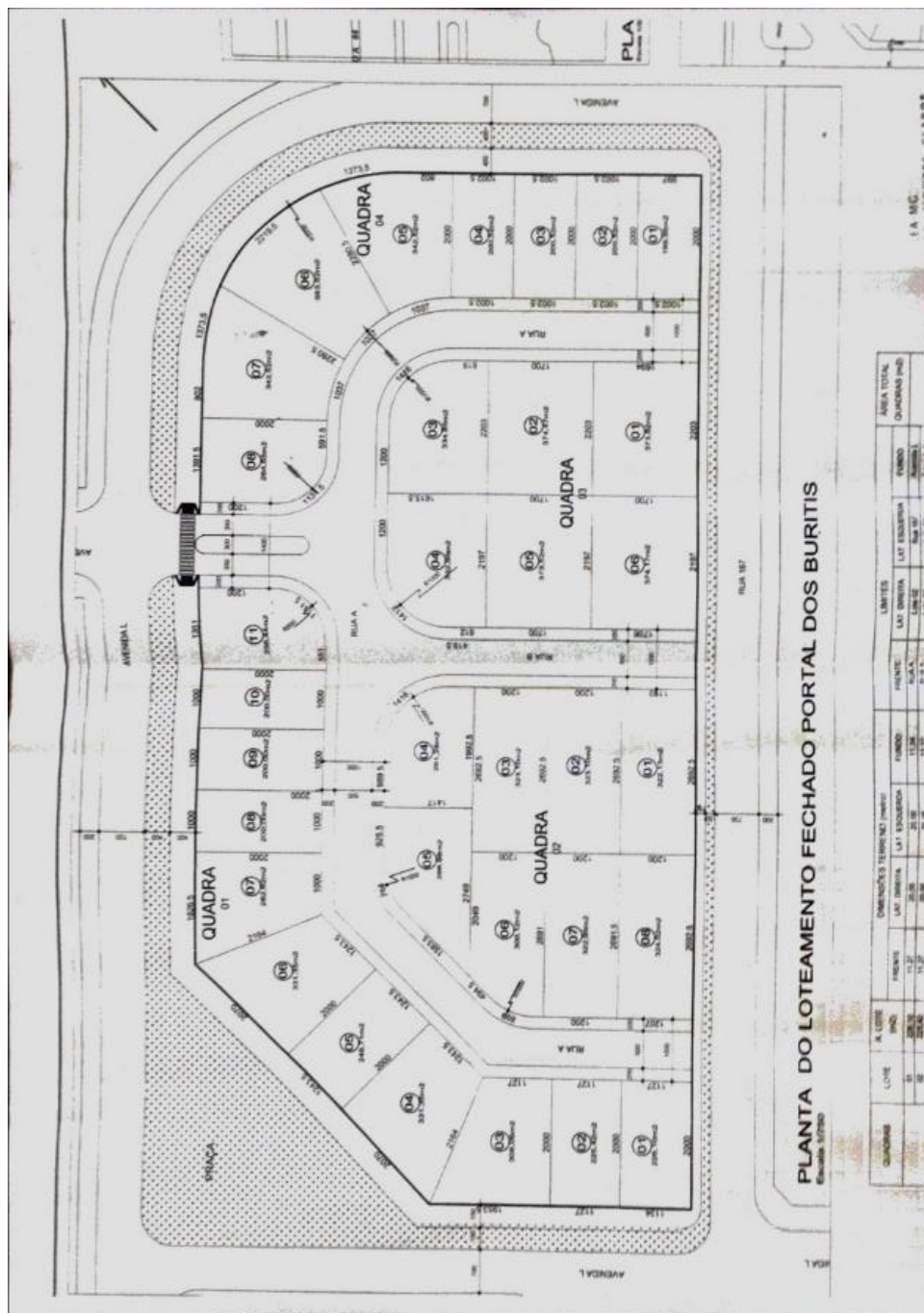


Figura 47 – Projeto do Condomínio Portal dos Buritis - Montes Claros
Fonte: PMMC, 2016.

CONDOMÍNIO VALE DOS JARDINS

Mapa do Condomínio Vale dos Jardins
Município de Montes Claros - MG

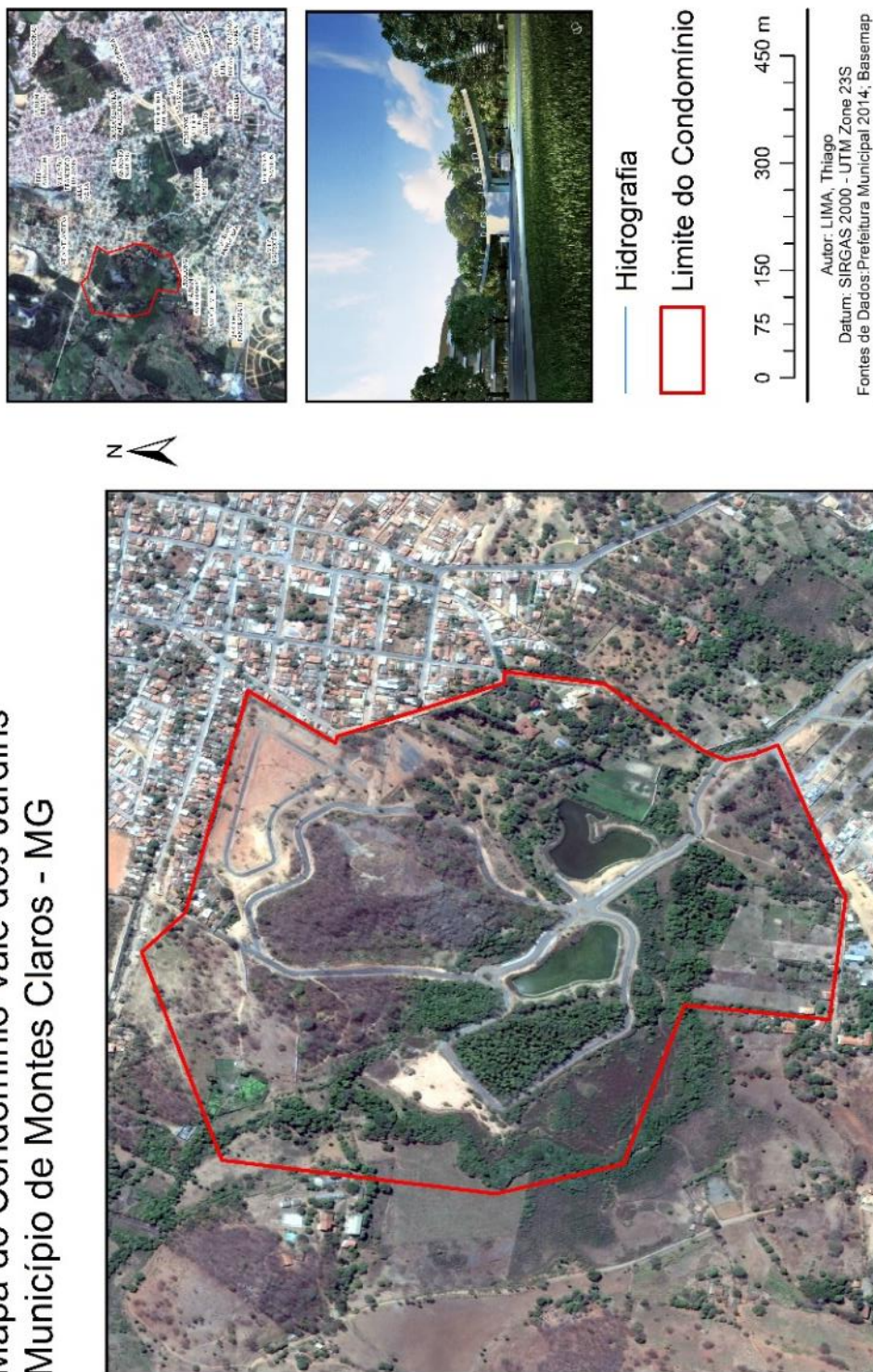


Figura 48 - Mapa do Condomínio Vale dos Jardins – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

O Vale dos Jardins dispõe de uma forma diferente de ocupação; não apresentará apenas residências unifamiliares, contará também com condomínios verticais e se configura da seguinte forma:

— as áreas cedidas ao município para os espaços verdes e institucionais estão integradas ao projeto e serão objeto de uso de todos, sejam moradores ou externos; caracteriza-se por condomínios dentro de condomínios, sendo projetados lotes maiores que receberão edifícios multifamiliares além de uma área propriamente de lotes residenciais, bem como de espaços reservados para convívio e serviços. É um projeto diferente dos outros condomínios até então apresentados e, também, por estar na porção mais a noroeste que os demais. O apelo dos lagos, córregos e da vegetação são elementos marcantes na configuração do projeto.



Figura 49 – Master Plan do Condomínio Vale dos Jardins – Montes Claros
 Fonte: GPA. 2010

CONDOMÍNIO PORTAL DOS HIBISCOS

Mapa do Condomínio Portal dos Hibiscos Município de Montes Claros - MG

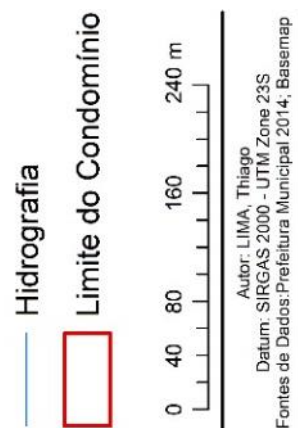


Figura 50 - Mapa do Condomínio Portal dos Hibiscos – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 14 – Quantitativos – Portal dos Hibiscos, Montes Claros

HIBISCOS													
Quantidade de lotes	Numero de quadras	Área média de lotes	Área total de lotes	Área de convívio	Arruamento	Área institucional	Área total do empreendimento	Lotes predominantes					
325	12	497,48	119.840,35	3.810,99	38.032,53	0,00	161.683,87	Quadra 01	Quadra 02	Quadra 03	Quadra 04	Quadra 05	Quadra 06
			74,12%	2,36%	23,52%	0,00%	100%	405,00	417,31	457,81	502,87	408,00	616,14
								Quadra 08	Quadra 127-A	Quadra 128-A	Quadra 129-A	Quadra 130-A	
								400,5	250,00	250,00	240,00	240,00	

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

O Portal dos Hibiscos, vizinho do Portal das Acácias, apesar de aprovado em dezembro 2012, está ainda em fase de implantação. O projeto se caracteriza por ocupar uma área total de 161.683,87m², sendo que 74% correspondem a lotes que variam de 240 a 450m². Seu espaço de lazer será diminuto sendo previstos pouco mais de 3.800m², ou seja, menos de 2,5 % da gleba total parcelada. Pelo tamanho dos lotes, tenderá a receber um padrão de edificações diferente dos condomínios nos arredores.

CONDOMÍNIO GRAN PARK MONTES CLAROS

Mapa do Condomínio Gran Park Montes Claros Município de Montes Claros - MG



— Hidrografia

□ Limite do Condomínio

0 95 190 380 570 m

Autor: LIMA, Thiago
Datum: SIRGAS 2000 - UTM Zone 23S
Fontes de Dados: Prefeitura Municipal 2014; Baseimap

Figura 52 - Mapa do Condomínio Gran Park – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

Tabela 15 – Quantitativos – Gran Park, Montes Claros.

GRANPARK								
Quantidade de lotes	Numero de quadras	Área média de lotes	Área total de lotes	Área Verde Interna	Arruamento	Área institucional	Área total do empreendimento	Lotes predominantes
475	25	457,26	217.198,47	61.689,15	100.961,97	20.088,20	489.964,62	405,00 m ²
			54,31%	15,43%	25,24%	5,02%	100,00%	

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

O Gran Park Montes Claros é o segundo empreendimento da Incorporadora Gran Viver Urbanismo na cidade de Montes Claros. Ocupa uma área de 489.964,62 m², quase 50 hectares. Terá 475 lotes com área média de 405 m². Apresenta, como apelo de vendas e ocupação, um grande espaço verde interno, seja de preservação ou de lazer, totalizando cerca de 15% da gleba. Os lotes correspondem a cerca de 54% do total do parcelamento. Situado na saída da BR 365 em direção à Pirapora, o projeto está em fase final de aprovação na Prefeitura Municipal e fica na margem contrária da rodovia ao Gran Royale Pirâmide, primeiro empreendimento da incorporadora na cidade.



Figura 53 – Projeto do Condomínio Gran Park – Montes Claros
 Fonte: Gran Viver Urbanismo, 2015.

CONDOMÍNIO ALPHAVILLE

Mapa do Condomínio Alphaville
Município de Montes Claros - MG

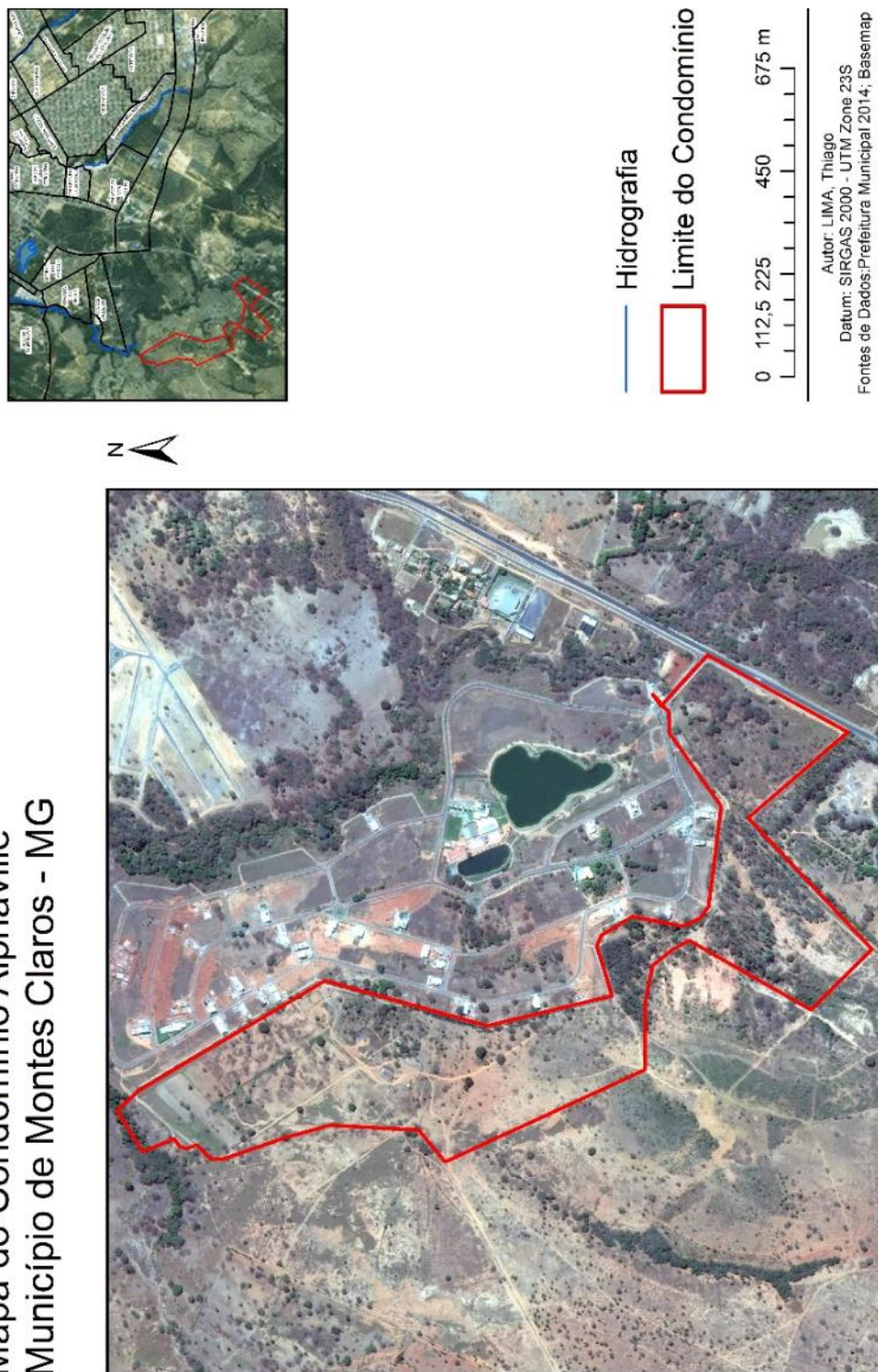


Figura 54 - Mapa do Condomínio Alphaville – Montes Claros
Fonte: Lima, 2016.

O Alphaville, a ser implantado em Montes Claros, apresenta lotes em média de 315m².

Será implantado em fases e diferentemente de outros da mesma incorporadora, não apresenta, nessa primeira etapa, áreas comerciais. São 474 lotes que correspondem a 51,74% da área parcelada nessa primeira fase. O sistema viário, que já contempla as futuras ampliações, representa quase 30% da gleba e os espaços públicos cerca de 9% da área.

Sua principal característica está na localização, pois será vizinho do Gran Royale Pirâmide e tende a consolidar-se, nos próximos 10 anos (a saída da BR 365) como a área de expansão dos condomínios iniciada no Ibituruna.

Os lotes são menores que aqueles do condomínio vizinho e isto pode significar uma mudança também do público a ser alcançado, avaliando-se o valor do lote a ser comercializado.

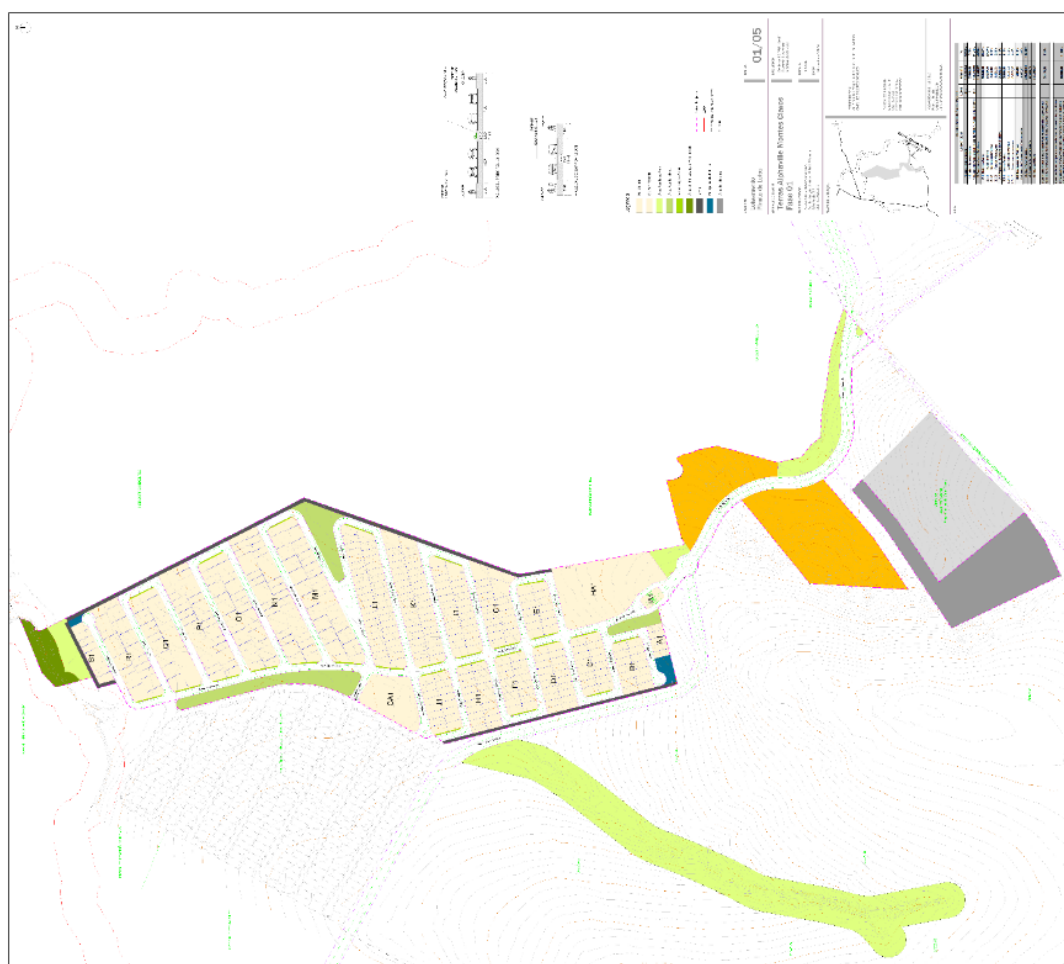


Figura 55- Mapa do Condomínio Alphaville – Montes Claros;
Fonte: Alphaville – Montes Claros, 2016

No capítulo 3.2 sobre a legislação urbana federal e municipal evidenciou-se que em Montes Claros a lei Municipal 3720/2007 propicia situações peculiares na cidade que podem ser melhor compreendidas e exemplificadas agora que foram apresentados os condomínios e vilas da cidade.

Os condomínios Villa Bella Toscana e Vila Gardens se enquadram no modelo de vila MA4 explicado no item 3.2. São, portanto, condomínios menores onde foram vendidas as casas prontas ao invés dos lotes. Os dois se situam na região sudoeste da cidade junto aos condomínios fechados propriamente ditos.

Esse modelo, seguindo a moda dos condomínios fechados, está surgindo de maneira mais simples, em outras regiões da cidade, atendendo a uma nova demanda da população de baixa renda com a mesma caracterização.

São casas de até 80m² em áreas já loteadas, ocupando uma quadra ou parte dela, com portaria, ruas internas e áreas de lazer pequenas se comparadas à quantidade de moradores e às relações dos loteamentos da outra porção da cidade. Esses empreendimentos estão surgindo em grande quantidade na porção leste da cidade e podem ser objetos de outra pesquisa.

Voltando aos condomínios fechados de alta renda, os últimos empreendimentos já apresentam modificações importantes em relação aos primeiros. No caso do Gran Royale Pirâmide, as áreas de lazer são mais expressivas, as áreas de preservação são usadas como atrativo e se preveem áreas comerciais e áreas para edificações multifamiliares e verticais. A concepção do Vale dos Jardins, ainda em implantação, apresenta, além dos elementos listados no anterior, glebas maiores destinadas a condomínios verticais, bem como a previsão de um centro de compras e outras áreas de uso comum.

Chama a atenção o projeto do parque na área de uso comum e a possibilidade de uma ligação entre os espaços públicos e privados. Esclarecendo: no caso do Vale dos Jardins, as áreas cedidas ao poder público serão transformadas em parques e poderão ser utilizadas pelos moradores do condomínio e também pela cidade, já refletindo uma interpretação e uma ideia diferente da lei de parcelamento.

Para que se pudesse conhecer um pouco mais do perfil dos moradores e as motivações que os levam a escolher morar nos condomínios, optou-se por uma pesquisa com definições quantitativas e qualitativas. O questionário foi elaborado a partir de questões elaboradas por Becker (2005) na sua tese de doutorado intitulada “Condomínios Horizontais Fechados: avaliação

de desempenho interno e impacto físico espacial no espaço urbano”. Considerou-se parte das perguntas como relevantes e aplicáveis para a realidade de Montes Claros e pertinentes para o trabalho aqui desenvolvido.

Foram aplicados 100 questionários para moradores de diversos condomínios, sendo grande parte deles arquitetos e urbanistas (cerca de 10%). Considerando que nem todos os condomínios estão ocupados e que três estão em implantação, acredita-se, pelo número de lotes ocupados, que a população dos condomínios hoje deva girar em torno de 1500 a 2000 pessoas.

Com base na margem de erro estatística de 10%, conforme tabela 16, conseguiu-se aferir um perfil bastante elucidativo dos condôminos e suas expectativas.

Tabela 16 – Margem de erro desejada conforme tamanho da população

Tamanho da população	Margem de Erro Desejada					
	1%	2%	3%	4%	5%	10%
<1.000					222	83
1.000				385	286	91
1.500			638	441	316	94
2.000			714	476	333	95
2.500		1.250	769	500	345	96
3.000		1.364	811	517	353	97
3.500		1.458	843	530	359	97
4.000		1.538	870	541	364	98
4.500		1.607	891	549	367	98
5.000		1.667	909	566	370	98
6.000		1.765	938	574	375	98
7.000		1.842	949	579	378	99
8.000		1.905	976	584	381	99
9.000		1.957	989	592	383	99
10.000	5.000	2.000	1.000	600	383	99
15.000	6.000	2.143	1.034	606	390	99
20.000	6.667	2.222	1.053	606	392	100
25.000	7.143	2.273	1.064	610	394	100
50.000	8.333	2.381	1.087	617	397	100
100.000	9.091	2.439	1.099	621	398	100
>100.000	10.000	2.500	1.111	625	400	100

Fonte: H. Arkin e R. Colton, Tables for Statisticians (Editora Barnes and Noble)

Fonte: H. Arkin e R. Colton, Tables for Statisticians (Editora Barnes and Noble)

Além da resposta ao questionário, as entrevistas orais possibilitaram também uma percepção a mais dos respondentes, que acrescentaram informações importantes na avaliação final do questionário. Chizzotti (1991), observa que

O entrevistado deve manter-se na escuta ativa e com a atenção receptiva a todas as informações prestadas, quaisquer que sejam elas, intervindo com discretas interrogações de conteúdo ou com sugestões que estimulem a expressão mais circunstanciada de questões que interessem à pesquisa. A atitude disponível à comunicação, a confiança manifesta nas formas e escolhas de um diálogo descontraído devem deixar o informante inteiramente livre para exprimir-se, sem receios, falar sem constrangimentos sobre os seus atos e atitudes, interpretando-os no contexto em que ocorreram (CHIZZOTTI, 1991, p. 93).

Ao que Thompson (1992), acrescenta

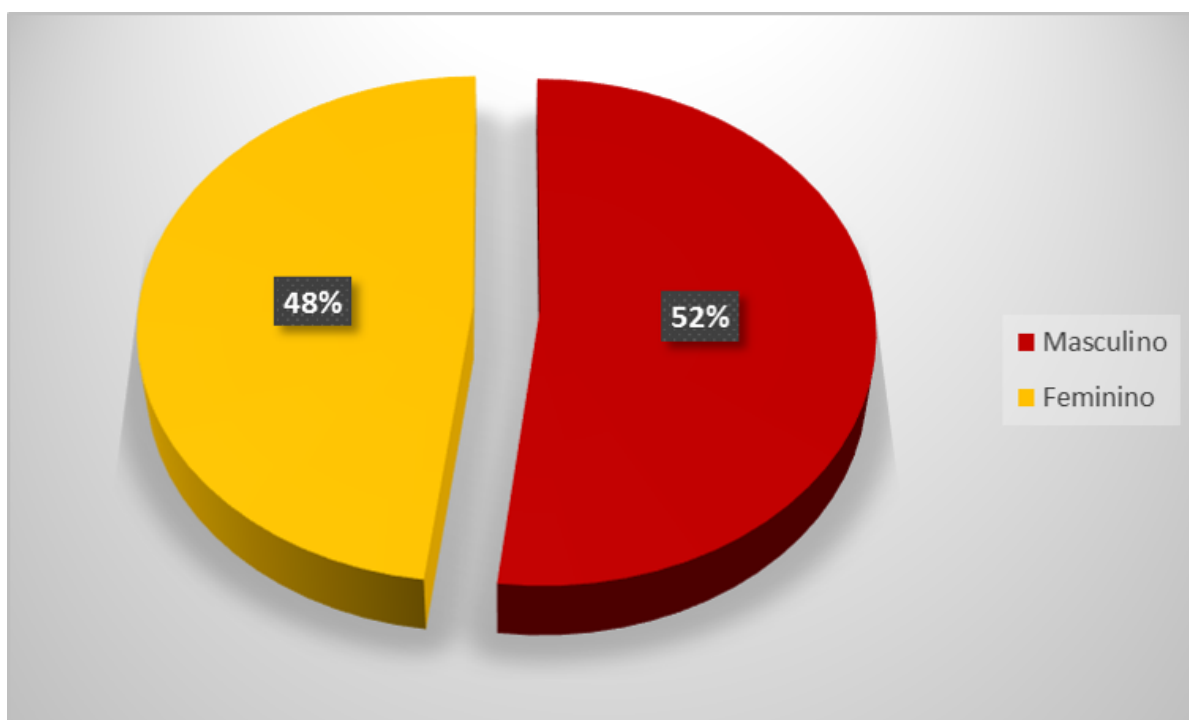
[Há] muitos estilos diferentes de entrevistas, que vão desde a que se faz sob a forma de conversa amigável e informal até o estilo mais formal e controlado de perguntar, e o bom pesquisador acaba por desenvolver uma variedade do método que produz melhor resultado e se harmoniza com sua personalidade (THOMPSON, 1992, p. 254).

O questionário foi aplicado para cerca de 100 moradores de vários condomínios da cidade. Os questionários foram enviados por e-mail ou entregues pessoalmente. Em todos os casos, endereçados para o casal de residentes, sem a definição de quem seria o respondente.

No universo pesquisado, verificou-se que em 52% os homens responderam aos questionários. Em outros 48%, a resposta foi feita pela esposa.

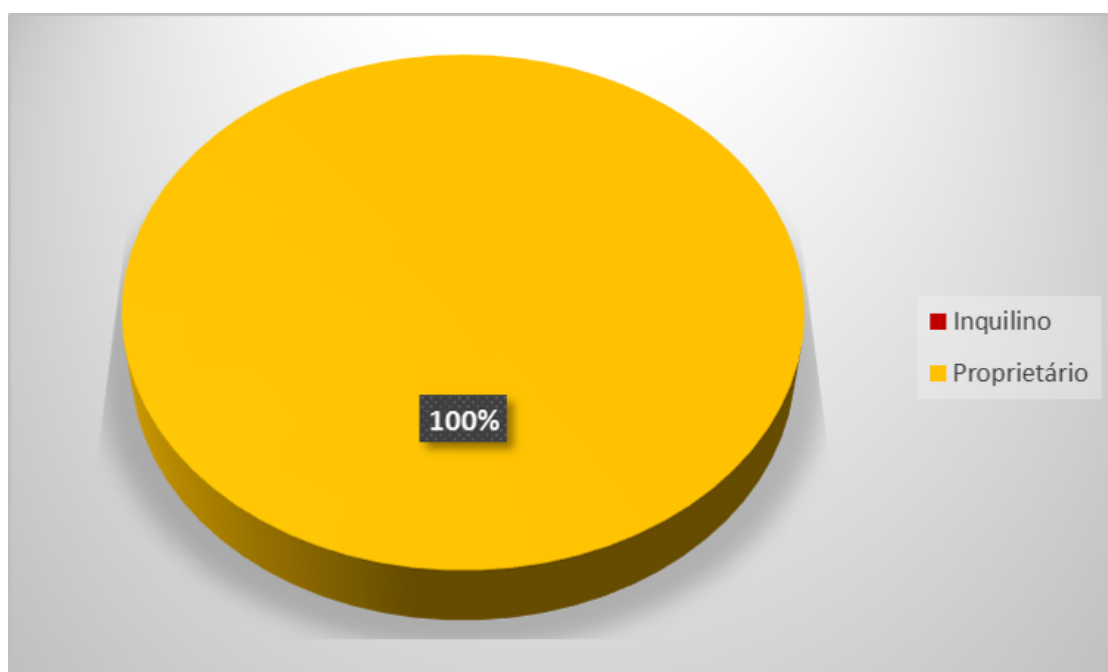
Todos os respondentes são proprietários dos imóveis. As respostas permitem aferir que não se tem ainda um mercado de locação nos condomínios fechados. Estes casos são poucos e, segundo agentes imobiliários entrevistados, se restringem a executivos de empresas transferidos que não fixam residência de imediato.

Gráfico 1 - Gênero do respondente



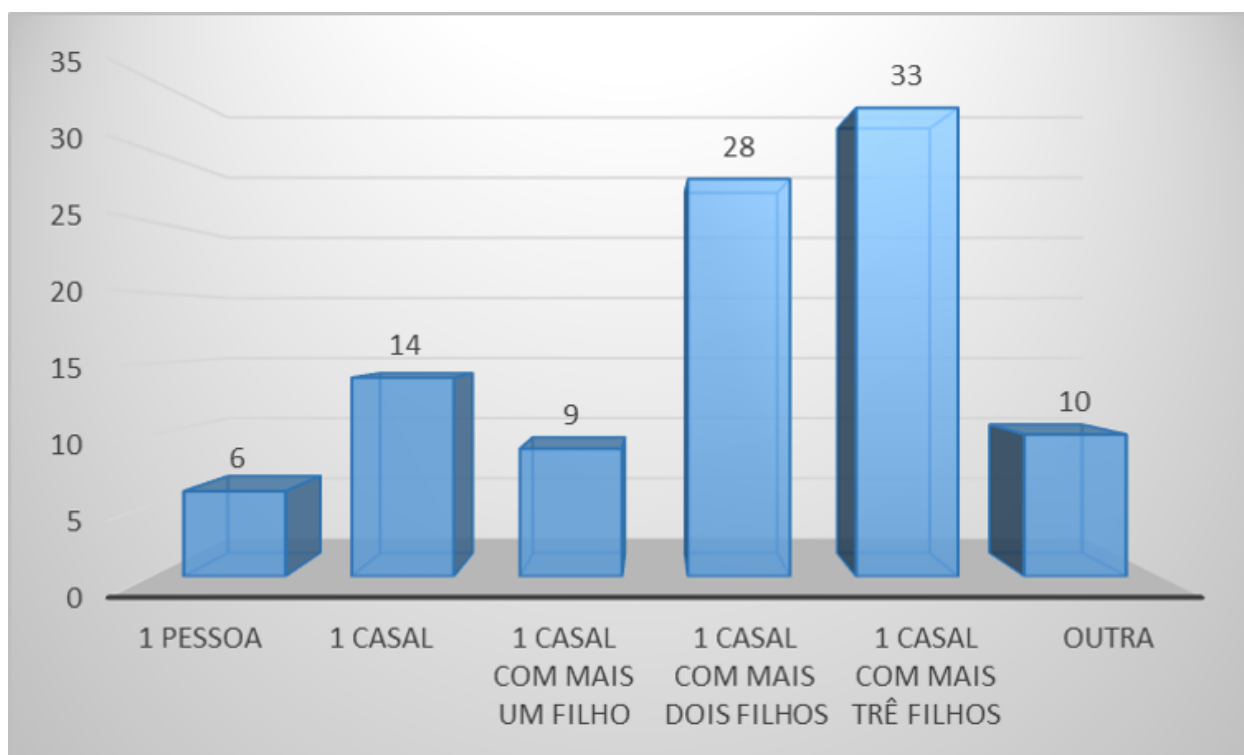
Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Gráfico 2 – Vínculo com a residência



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

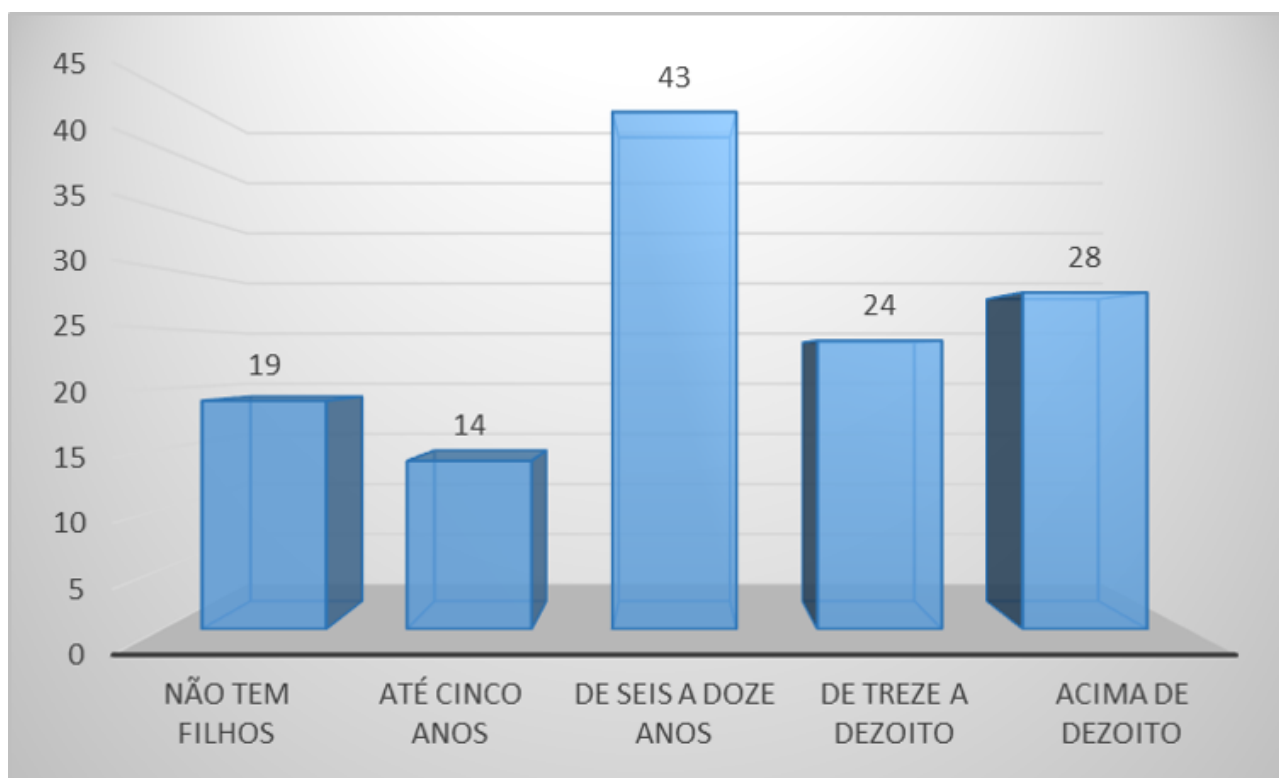
Gráfico 3 – Integrantes da família



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

O perfil predominante é de mais de 51% com dois ou três filhos no máximo, o que explica de imediato a baixa densidade dos condomínios.

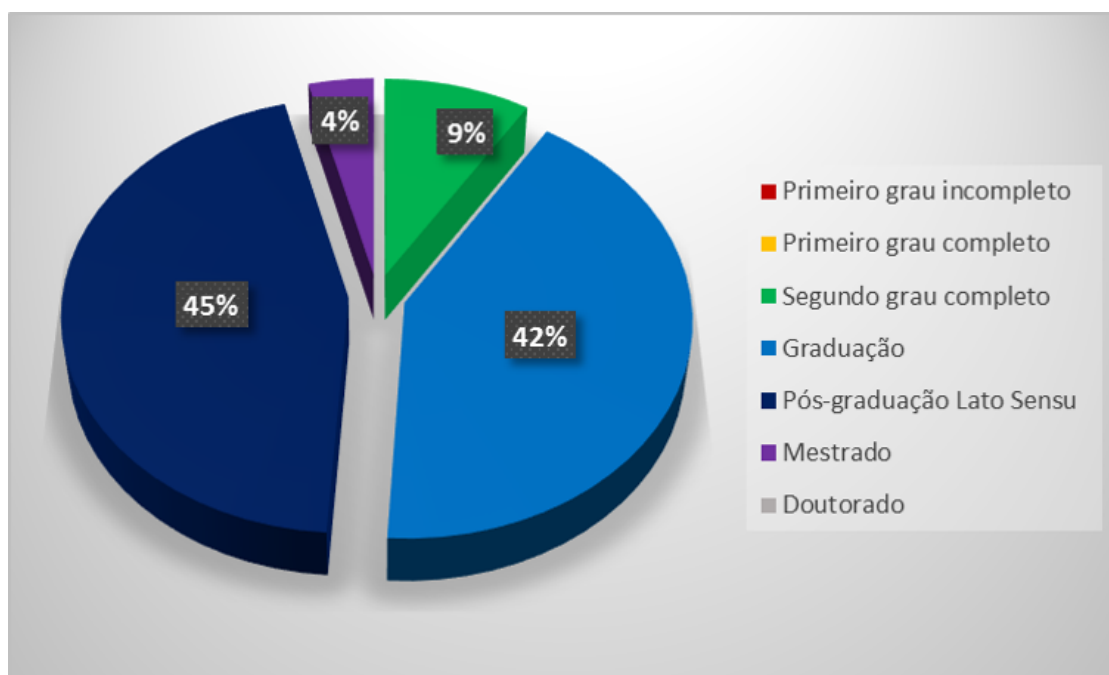
Gráfico 4 – Idade dos filhos



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

A baixa faixa etária dos filhos confirma a percepção da escolha de casais jovens para os condomínios, buscando o lazer e a segurança para as crianças. 43% dos respondentes têm filhos entre 6 e 12 anos. Avaliando o intervalo de 0 a 12 anos, atinge-se 57% dos entrevistados.

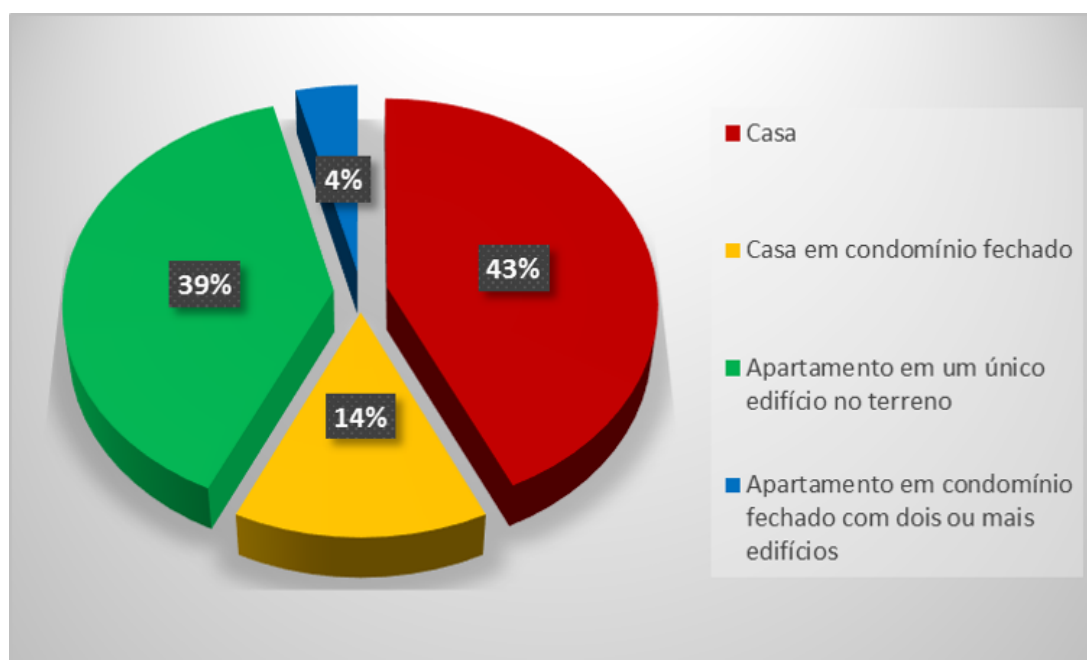
Gráfico 5 – Grau de escolaridade do respondente



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

87% dos entrevistados são graduados ou pós-graduados, o que leva ao entendimento do comprometimento maior com as pesquisas acadêmicas.

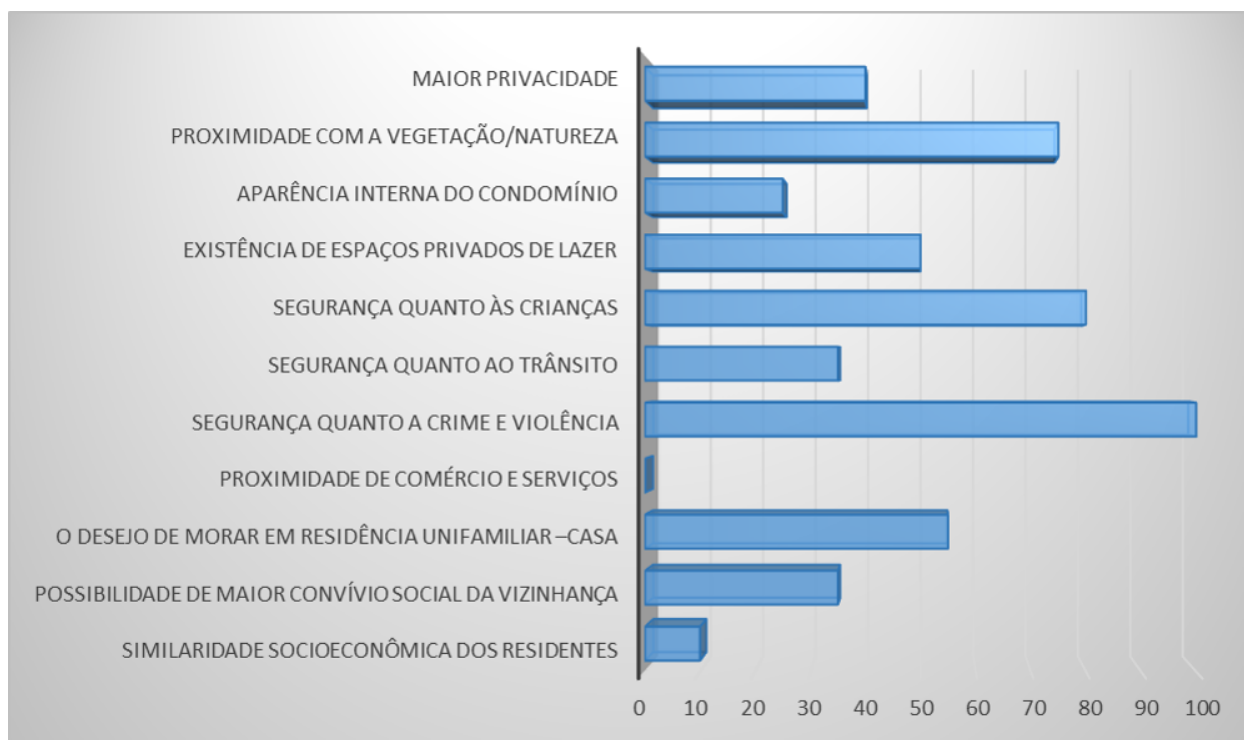
Gráfico 6 - Habitação onde vivia anteriormente



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

A pesquisa comprovou ainda que 43% já moravam em casas, anteriormente, fora de condomínios e que 39% eram moradores de condomínios verticais com um único edifício. Curiosamente, 14% já eram moradores de outros condomínios fechados o que pode sinalizar uma tendência futura de migração de condomínios mais antigos para novos condomínios que apresentem diferentes atrativos.

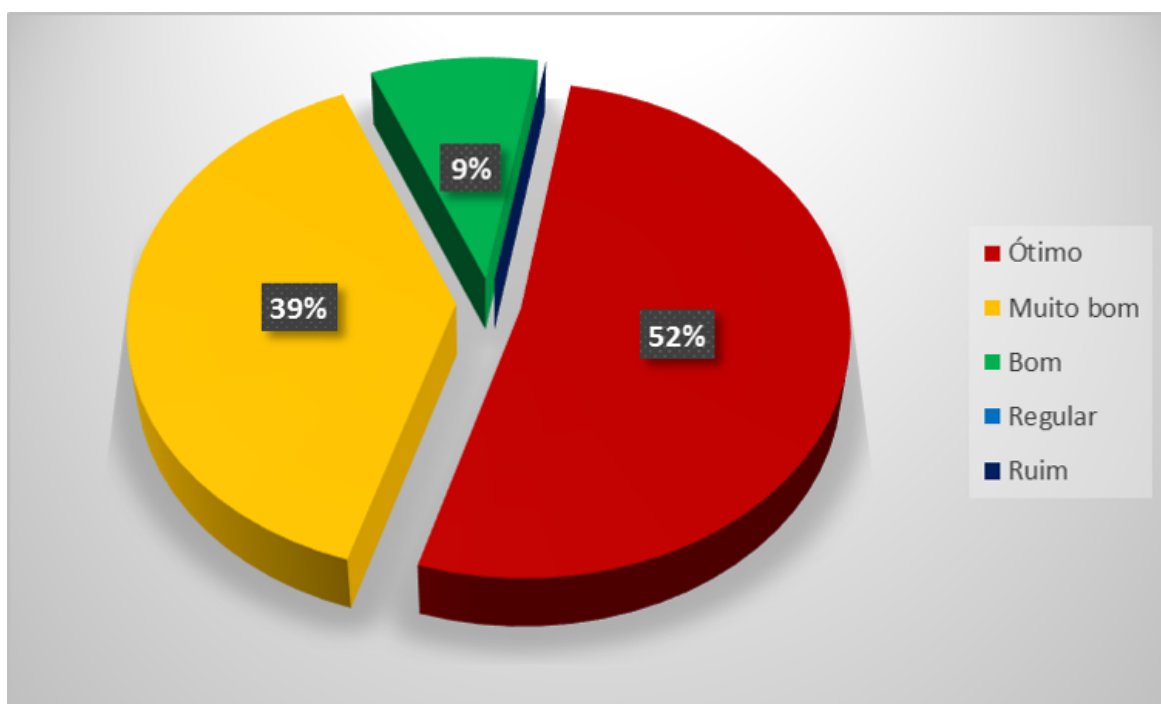
Gráfico 7 - Principais motivos que levaram a morar nos condomínios



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

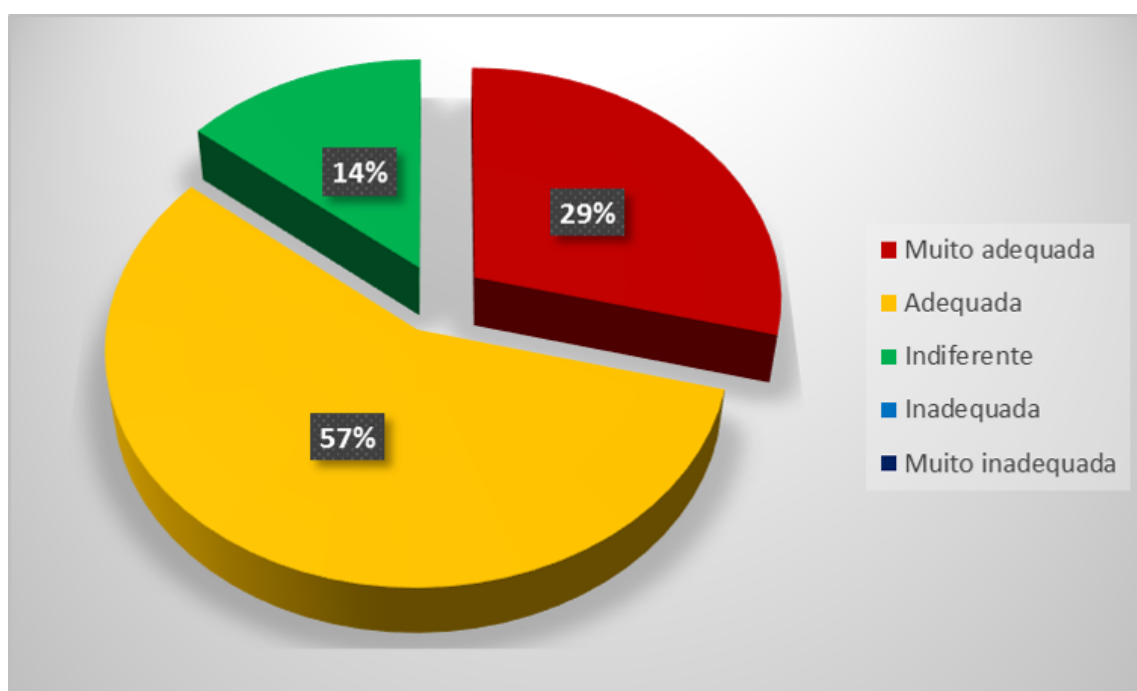
O Gráfico 7 confirma que a preocupação com segurança foi citada por 100% dos entrevistados. Mas, a proximidade com a natureza, a preocupação com a segurança das crianças e o lazer privativo são os elementos motivadores dessa migração. A maioria está muito satisfeita com o condomínio onde mora, como demonstra o Gráfico 8, bem como a quantidade de pessoas residentes também está num alto grau de satisfação. A cidade apresenta condomínios diferenciados conforme relatado, com número pequeno de lotes, se comparados a outras cidades. Os maiores estão sendo implantados agora e ainda não foram ocupados. Talvez, num futuro breve, se tenha uma impressão diferente nos novos condomínios, quando estes se encontrarem mais densamente ocupados.

Gráfico 8 - Classificação do condomínio onde mora



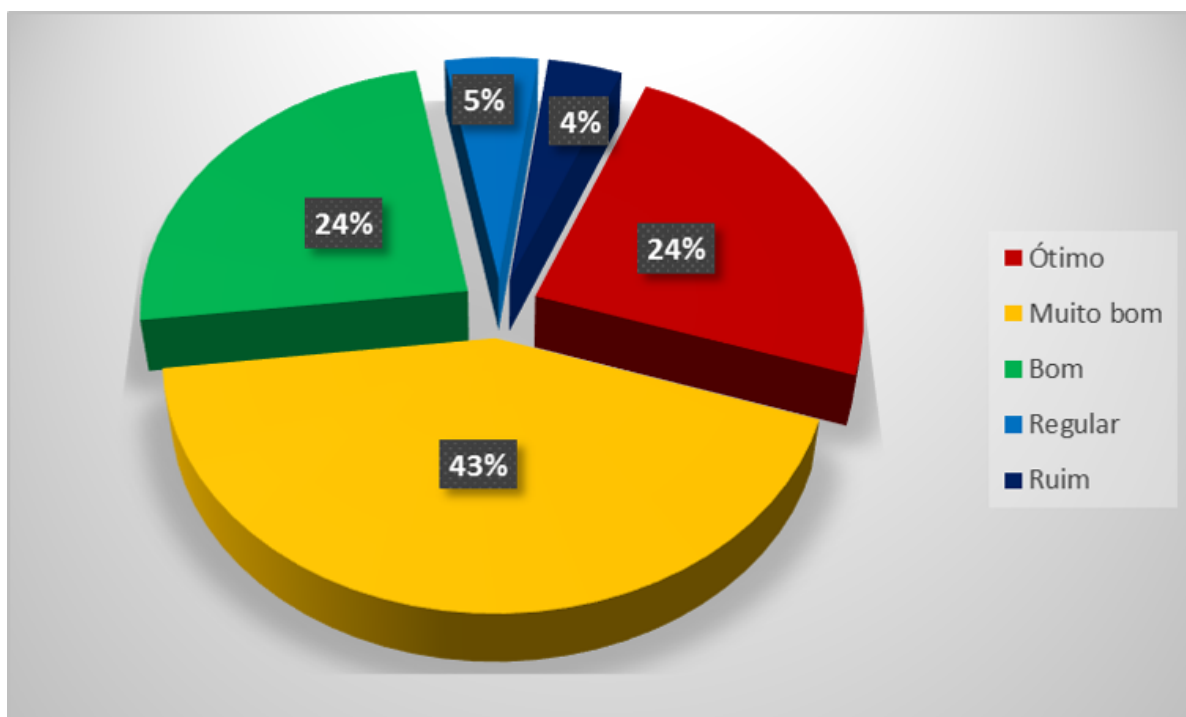
Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Gráfico 9 - Quantidade de pessoas que residem no condomínio do respondente



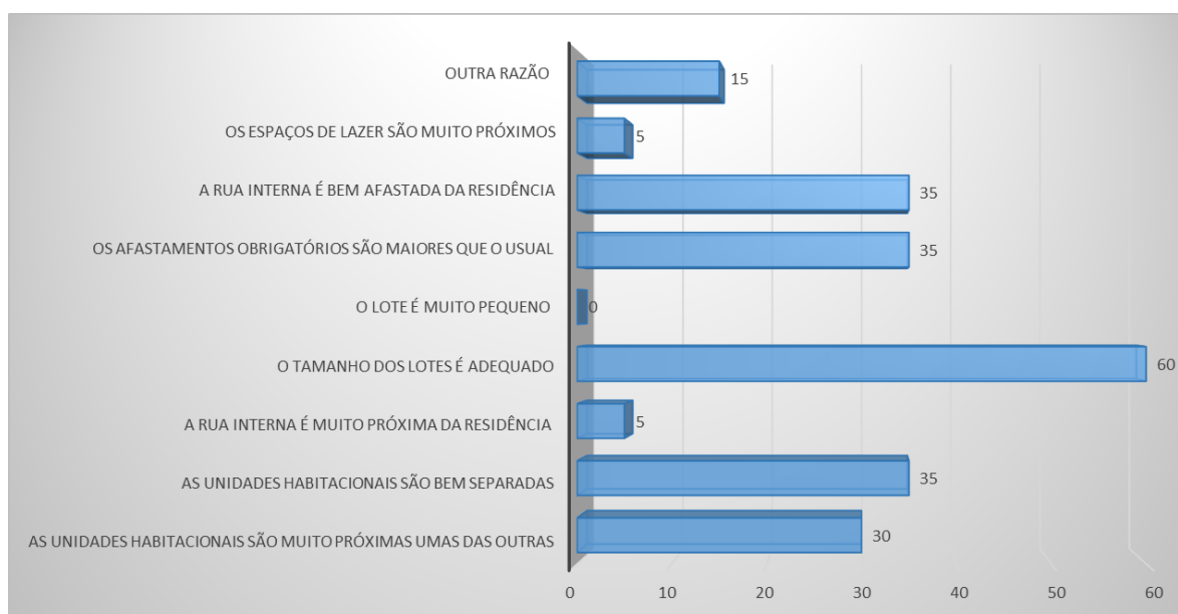
Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Gráfico 10 - Privacidade da residência em relação à rua e seus vizinhos



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

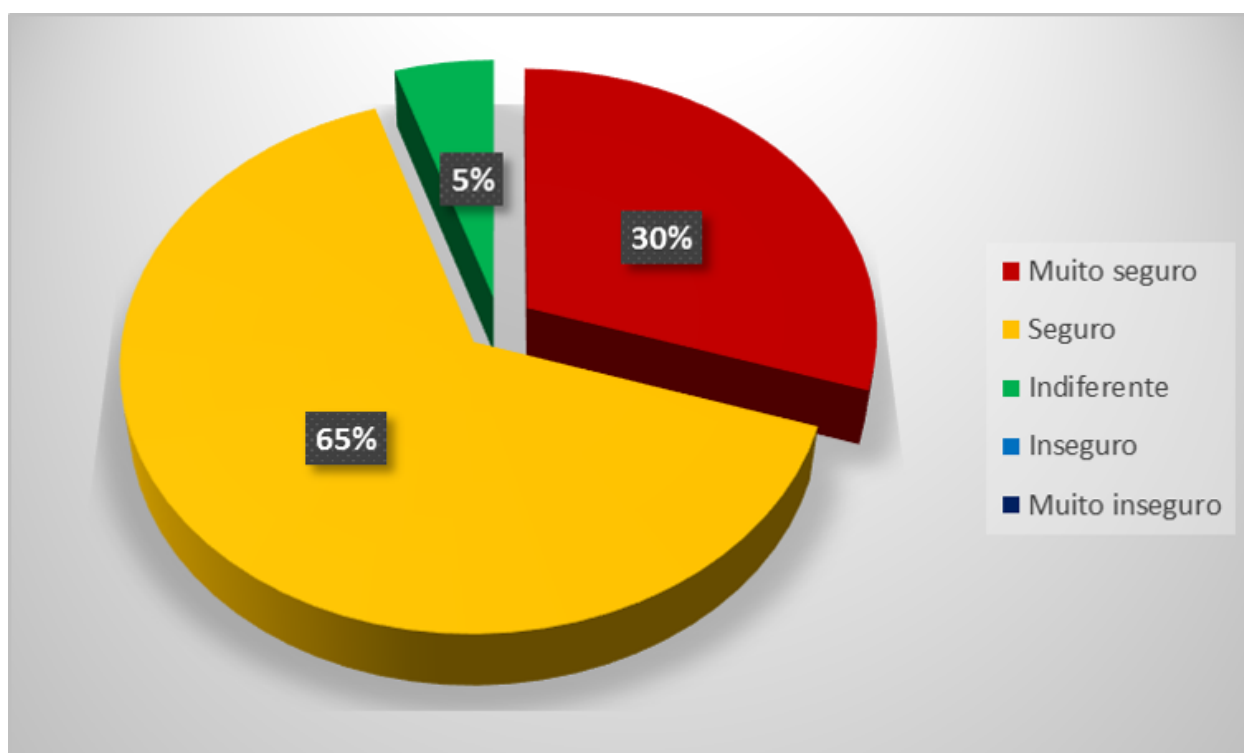
Gráfico 11 - Razões que justificam do gráfico anterior



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

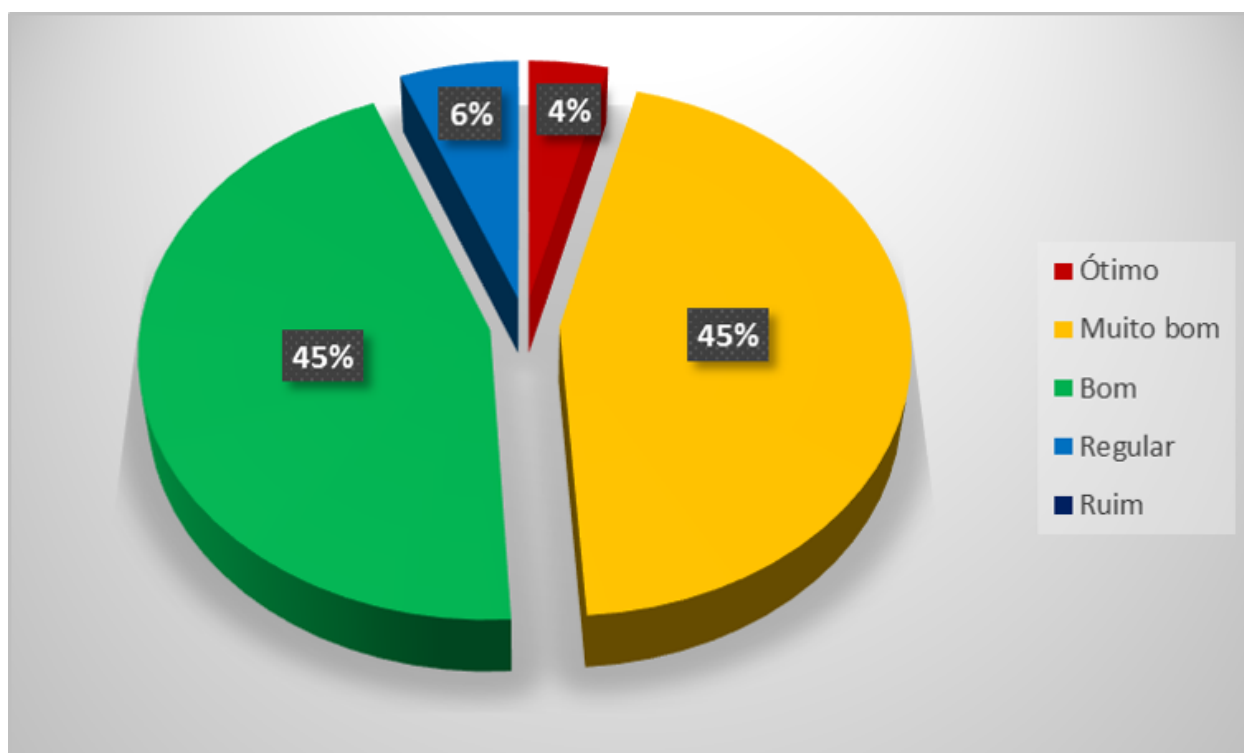
Os gráficos 11 e 12 refletem a questão da privacidade nos condomínios. Considerando os parâmetros urbanísticos de cada um, em geral são mais restritivos que os do restante da cidade, mas os afastamentos não são tão maiores e os lotes, em grande parte deles, não são também tão maiores que na cidade extramuros. Assim, a percepção de privacidade é tida como, uma mesmo não havendo uma disparidade tão grande.

Gráfico 12 - Como o residente se sente em relação ao crime e violência no interior do condomínio



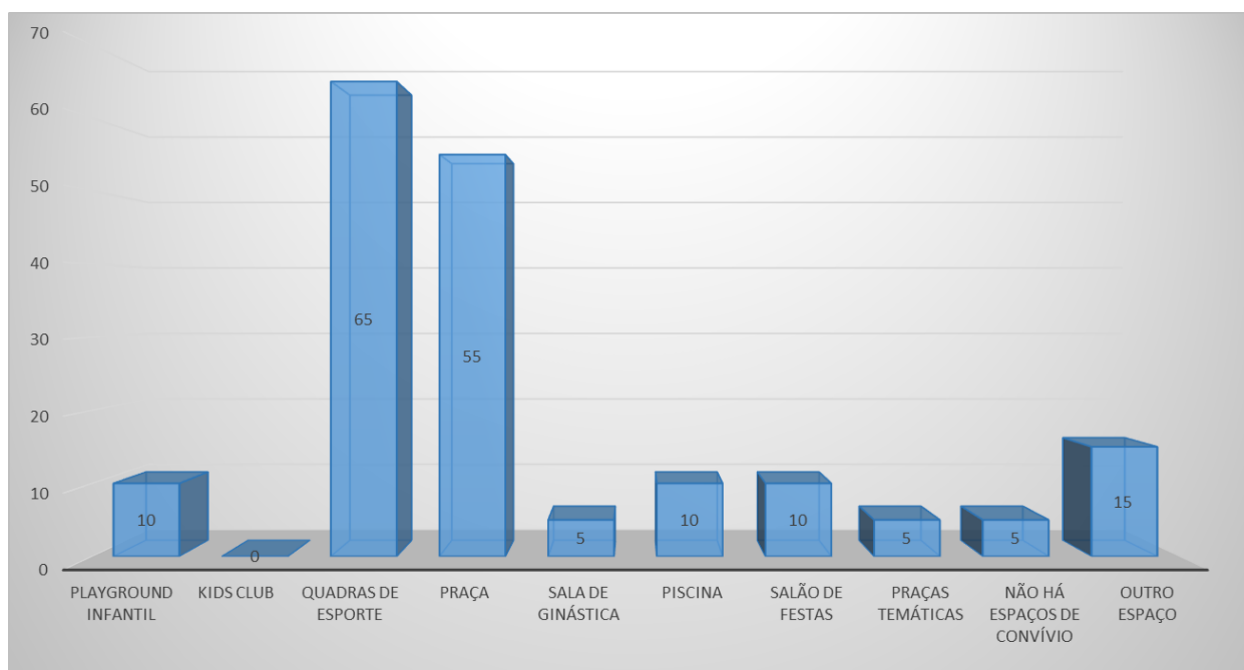
Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Gráfico 13 - Espaços coletivos do condomínio



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

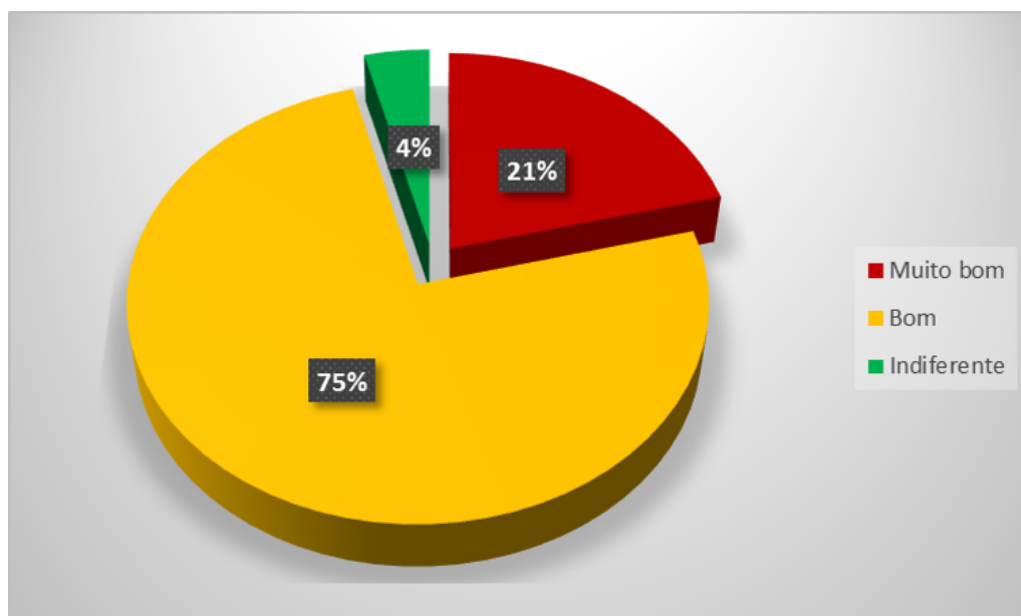
Gráfico 14 – Espaços de convívio mais utilizados



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

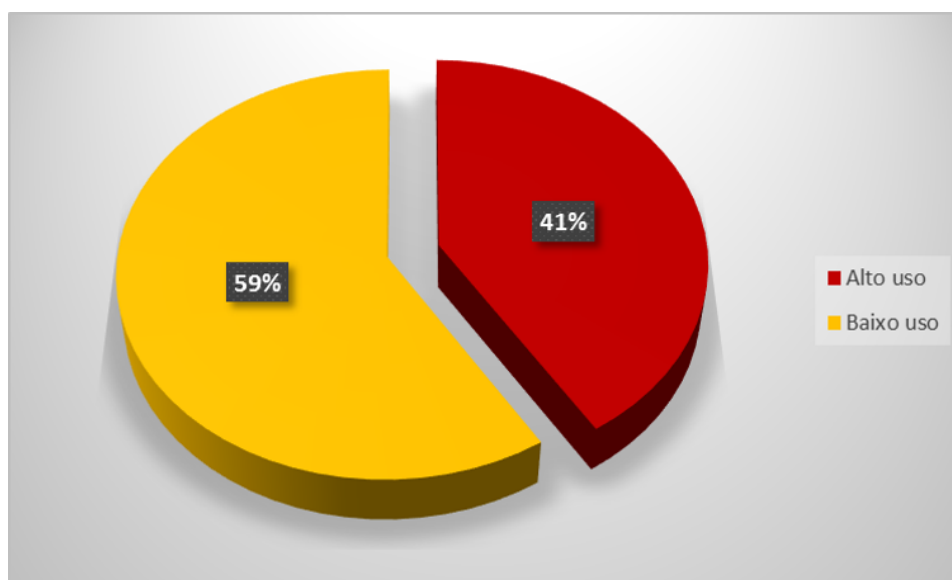
Os espaços de lazer são o grande atrativo para a maioria do condomínio. As quadras de esportes e as praças são os mais requisitados. Esses espaços refletem e confirmam os estudos sobre a necessidade de segurança e de lazer privativo, tão desejados pelos moradores.

Gráfico 15 – Opinião sobre o gerenciamento e administração do condomínio



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Gráfico 16 – Índice de uso dos espaços públicos do condomínio



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

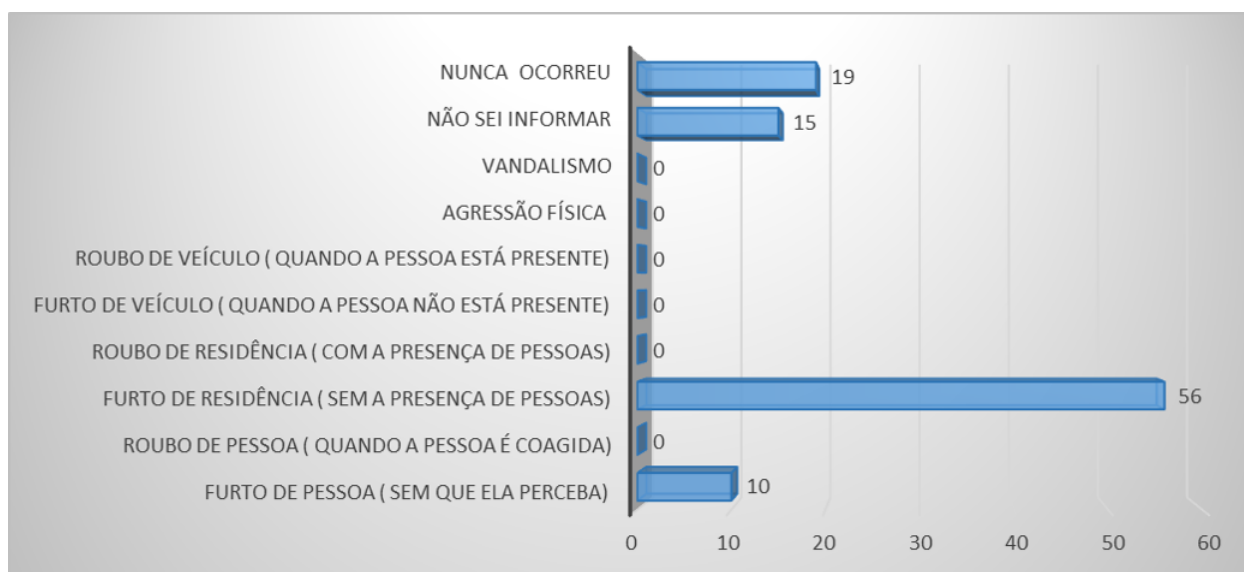
Curiosamente, quando perguntados sobre os espaços de lazer, os mesmos que responderam sobre sua importância, responderam que o uso é baixo. Tal resposta pode significar a dificuldade de relação entre os vizinhos nesses espaços, como foi discutido no capítulo 4, mas reflete também uma mudança lenta de cultura, uma vez que uma característica dos moradores da cidade com essa faixa de renda é frequentar os clubes da cidade nos finais da semana. Como parte dos amigos e parentes não estão todos nos espaços, essa possibilidade, verificada a partir de conversas e entrevistas, pode explicar este contrassenso, a princípio.

Gráfico 17 – Razões do índice de uso dos espaços públicos do condomínio



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

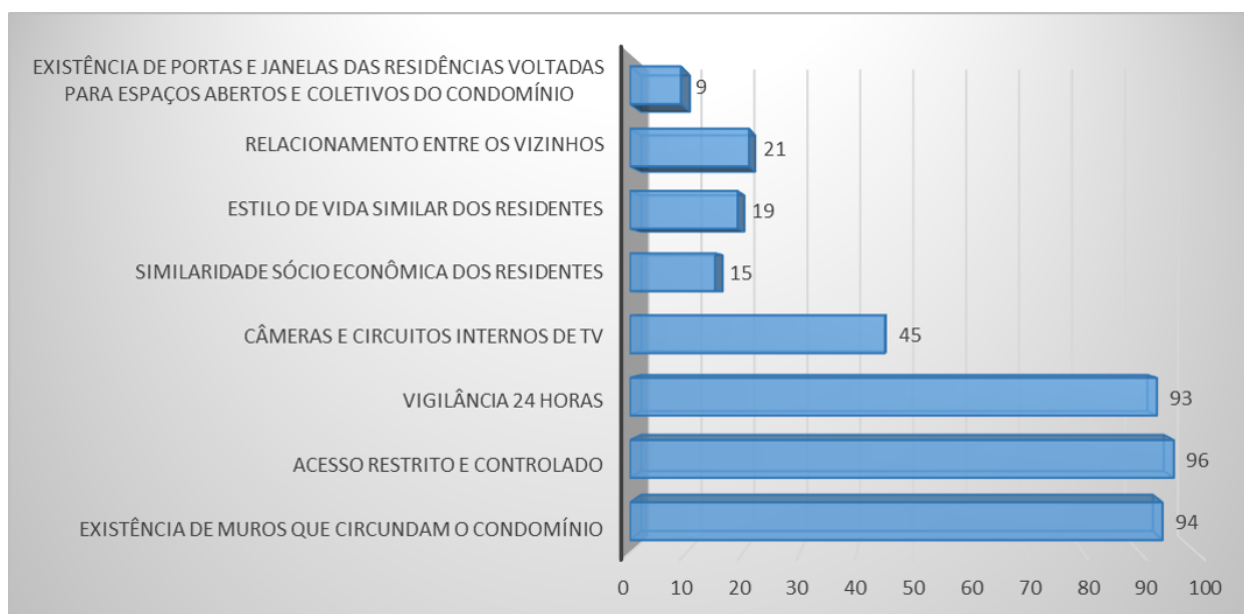
Gráfico 18 – Ocorrência de crime, violência ou vandalismo no interior do seu condomínio



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

As mesmas pessoas que justificaram a escolha do condomínio por razões de segurança reconhecem que já houve casos de furto ou roubo em seus condomínios e citaram alguma ocorrência. Mesmo assim, entendem que o acesso restrito e controlado, os muros e a vigilância 24 horas dão a sensação da segurança esperada.

Gráfico 19 – Razões que expliquem a maior percepção de segurança



Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

A pesquisa permitiu aferir e confirmar várias situações descritas em estudos de outras cidades. O que pode ser trazido de peculiar para a realidade de Montes Claros é, realmente, o incremento do porte dos condomínios nos últimos anos, assim como os novos modelos que estão sendo adotados, o que pode vir a modificar a percepção com o passar do tempo, de vários dos moradores.

Acredita-se que, em breve, as relações de percepção se tornem mais similares a de outras cidades no quesito da apropriação e uso dos espaços de lazer privados e, também, quanto às relações de privacidade que podem vir a ser percebidas de forma diferente em função do tamanho de lotes e dos novos parâmetros dos empreendimentos mais recentes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios fechados tornaram-se uma parte significativa da realidade das cidades brasileiras. As cidades médias, como Montes Claros, já convivem com essa situação e não podem se abster de absorver tal situação em seu planejamento. Existe alternativa? Há algo que possa ser feito? A legislação municipal já prevê sua implantação?

Conforme foi explicitado no Capítulo 3.2, Montes Claros tem uma lei municipal que prevê a existência dos condomínios fechados e disciplina sua forma de implantação.

Faz - se necessário, portanto, um estudo sobre esta questão e uma avaliação do reflexo dessa implantação na cidade. Reconhece-se que a região do Bairro Ibituruna é a que mais vem sendo afetada por essas ocupações.

Como foi mostrado, a lei de parcelamento municipal prevê passeios mais largos externos e áreas verdes que devem ser compensadas nas áreas do loteamento, mas, o que acontece, é que as ruas ficam ladeadas de muros, causando problemas de segurança e de isolamento. As portarias fazem a transição entre os condomínios e o restante da cidade. A entrada é restrita aos moradores e visitantes autorizados.

Avaliando as entrevistas feitas com os moradores, constatou-se que a segurança é o fator principal para que os condomínios sejam ocupados. Observa - se ainda que os novos condomínios têm aumentado suas áreas de lazer, uma vez que essa demanda também foi observada na pesquisa trabalhada.

Os loteamentos fechados iniciais na cidade se caracterizavam por apresentar uma pequena quantidade de lotes, não necessariamente muito maiores que os lotes dos bairros próximos, porém com áreas de lazer pequenas ou quase inexistentes. A chegada de grandes empresas loteadoras na cidade, como o Gran Viver Urbanismo que implantou o Gran Royale Pirâmide, que se encontra em fase de aprovação e implantação do Gran Park Montes Claros. O Alphaville Urbanismo, com o Alphaville Montes Claros modificou o cenário, à medida em que foram apresentadas à população novas formas de ocupação e implantação nas áreas da cidade. No caso destas novas configurações, as áreas de lazer e as áreas de preservação confere pontos positivos ao marketing de vendas dos empreendimentos. Da forma como estão sendo implantados os loteamentos na cidade de Montes Claros, não se percebe ainda uma alteração da morfologia urbana da cidade. Observam-se, no entanto, novas lógicas de organização em determinadas regiões da cidade.

Verifica-se que a área do Bairro Ibituruna e a estrada de saída para Pirapora têm recebido novos loteamentos e a forma de parcelamento apresenta uma situação morfológica peculiar, diferente daquelas adotadas em outras áreas da cidade. Nestes dois últimos locais citados a percepção dos muros está cada vez maior, mesmo observando-se que os condomínios localizados ao longo da BR ainda estão por ser ocupados.

Volta-se para a segregação espacial, que tem se formado uma característica marcante na cidade, mesmo considerando a ideia de condomínios fechados sendo adotados também nas camadas de média e baixa renda.

Espacialmente falando, os condomínios de alta renda apresentam um eixo dominante de ocupação ainda com áreas vazias e tal eixo deve ser objeto de planejamento, uma vez que sua implantação tenderá a refletir na malha urbana e na mobilidade de parte da cidade. A legislação em vigor, mesmo tratando dos condomínios, não abrange as possíveis questões de mobilidade que devem surgir em breve a partir dessa continuação da ocupação.

Com a sequência de implantação de condomínios e a vias serem ladeadas pelos muros, a ruptura do tecido urbano no quesito do transporte público e deslocamentos é um desafio.

Já existe na cidade uma discussão acerca de alterações na lei de uso e ocupação do solo que aumente o incentivo de ocupação para essas vias de ligação, aumentando os coeficientes de aproveitamento e flexibilizando os usos para que possam ser ocupadas em parte com comércio e serviços. Assim os trabalhadores dos condomínios que dependem do transporte público poderão percorrer caminhos mais movimentados e, por conseguinte, mais seguros até os pontos de ônibus.

Observa-se que os atuais condomínios preconizam um grande apelo pela natureza e pela importância ambiental e, oferecem vantagens como negócio imobiliário. Diferentemente dos primeiros condomínios cujos proprietários das glebas e incorporadores eram locais, a chegada das grandes incorporadoras alteraram a forma de negócios, a partir de permutas de áreas com os proprietários locais e, com isso, ampliado as áreas dos condomínios. O avanço, portanto, para as áreas periféricas com atrativos ambientais e vizinhas dos espaços rurais é a nova tendência local.

Quando se analisa na cidade, voltando o olhar para a quantidade de condomínios e a perspectiva de novos, observa-se que a migração das pessoas, ainda que de forma lenta, mas contínua, evidencia-se em um quadro sem volta. Assim, o desafio está em fazer com que esses condomínios possam vir a compor a malha urbana de uma maneira em que haja possibilidade de não se ficar refém de uma estrutura intramuros, pois não se vê uma perspectiva, nos próximos

anos, de reversão dessa tendência.

Analisando a porção sudoeste do município, não se percebe ainda uma alteração da morfologia urbana, mas, com a proliferação dos condomínios baseada nas diretrizes locais, a chance de existirem vias rodeadas por muros nas novas áreas parceladas cresce e a mobilidade, segurança e espaço do pedestre, se vê comprometida.

O sentido da cidade que se desenha a partir dos condomínios, o modelo de cidade que pressupõem está associado à própria negação da cidade, ao anti-urbano, ao distanciamento da esfera pública, do cuidado com o bem comum. É um modelo formal alicerçado num ideal de vida privatizado, reduzido a subjetividades (MONACO DOS SANTOS, 2003 p. 144).

As novas relações entre os espaços públicos e privados nesses empreendimentos, bem como sua inserção no espaço da cidade são situações e desafios para o planejamento urbano.

À medida que se compreende o espaço urbano como algo coletivo e o espaço das cidades como ideais de liberdade e igualdade, sem separações ou segregações, essa realidade atual vem trazendo uma inquietação.

A relevância do questionamento desses condomínios e de outras modalidades de assentamentos similares, como os loteamentos fechados periféricos, nas atuais discussões sobre as cidades remetem diretamente à questão dessas modalidades como desqualificadoras dos espaços públicos, como criadoras de universos nos quais predominam a esfera privada. (MONACO DOS SANTOS, 2003, p. 143).

As entradas dos condomínios acabam se configurando como verdadeiros portais de transição entre a cidade e os paraísos artificiais e, dentro dessa ótica, observa-se a nova relação entre a cidade e esses novos elementos inseridos na paisagem da cidade.

Enuncia-se um novo modelo de cidade: fragmentado e segregado, onde a rua passa a ser a via expressa e surge uma nova figura urbana e arquitetônica que faz a intermediação entre os espaços público e privado, o pórtico de entrada (OLIVEIRA, 2000, p. 143).

Pode-se dizer que os muros que separam os condomínios abrigam também uma separação daqueles que procuram um processo de marcar distinção, espaço e poder. A legislação própria e os códigos de conduta internos, também são elementos que reforçam esta ideia de sociedade paralela e diferente.

No decorrer da história da humanidade, a moradia sempre representou a condição socioeconômica do morador. Dessa forma, o status social e o poder econômico do indivíduo estiveram sempre relacionados com a aparência e suntuosidade de sua residência. É inegável que, além da tão almejada segurança citada pelos moradores, morar em um condomínio fechado é atingir o ápice do status social, é demonstrar para toda a cidade seu sucesso e estabilidade financeira, devido ao alto padrão dos imóveis e ao seu elevado custo de manutenção. (ESTEVES; NOGUEIRA, 2013, p. 37).

Os muros criam a sensação da segurança, estabelecem a distância entre o condomínio e o restante da cidade e delimita o uso, a apropriação e a sensação de pertencimento do morador e do usuário em relação ao condomínio e à cidade. Um misto de relações claras e objetivas de estar e pertencer, misto de relações objetivas e subjetivas que estão permeadas o tempo todo de símbolos que definem e determinam a construção da cidade.

As barreiras funcionais e visuais dos condomínios horizontais fechados denotam noção de segurança para quem está em seu interior, todavia denotam noção de insegurança para quem está no exterior. Os moradores dos condomínios horizontais fechados, mesmo se sentindo seguros no interior de tais empreendimentos, quando expostos à situação inversa, ou seja, ao estar no espaço público conformado por seus condomínios, tendem a se sentir inseguros, relacionando a esse sentimento justamente as barreiras físicas dos condomínios onde moram. (BECKER, 2005, p. 226).

Os planejadores urbanos municipais não podem se abster de buscar alternativas e contemplar nas legislações locais possibilidades de atenuação à ampliação da quantidade de muralhas.

Um exemplo encontrado em Maringá, trabalhado por Galvão (2007), pode ser uma solução simples para novos condomínios nas cidades.

Segundo Galvão (2007), o condomínio Jardim Imperial, em Maringá-PR, foi implantado com parte dos lotes voltados para a área externa vizinhos da portaria. Criou-se uma barreira de lotes residenciais e comerciais voltados para a rua com o muro logo atrás, permitindo assim que o espaço da cidade democrática e de convívio não fosse todo cercado de muros. As figuras 56 e 57 explicam melhor essa situação. Ao mesmo tempo que estas edificações externas reforçam também a percepção de segurança interna do condomínio, elas permitem a manutenção extramuros de uma cidade mais viva e remete a mais segurança por possibilitar ruas com movimento e vitalidade.



Figura 56 - Projeto do Condomínio Jardim imperial – Maringá/PR
 Fonte: Galvão, 2007



Figura 57 - Imagem do Condomínio Jardim Imperial – Maringá onde se percebem os lotes externos ao perímetro do Condomínio
 Fonte: Galvão, 2007.

Ao se pensar na publicidade dos condomínios, a segurança é sempre o mote principal. Mas o poder da sedução sobre o status, a exclusividade do morar e os prazeres proporcionados pelos espaços de lazer e naturais são sempre destacados. Percebe-se nas logomarcas dos empreendimentos esta tentativa de convencimento

Constatou-se, pela pesquisa, que o fato de uma homogeneidade de classe, o morar entre pares não necessariamente garante a sociabilidade. Percebe-se, no entanto, que as crianças naqueles condomínios que apresentam áreas de lazer, convivem mais entre elas e podem criar um clima mais sociável e de amizade.

Alguns incômodos da cidade, como barulho, discussão entre vizinhos, carros em porta de garagem, desrespeito ao patrimônio coletivo etc. não são, porém, deixados para fora dos muros. Acontecem também nos condomínios.

(...) o que se desenvolveu foi uma sociedade de famílias orientadas para uma vida egocêntrica e encerradas em si mesmas. As preocupações mais constantes e resumem em problemas de ordem secundária e internas ao grupo familiar...”. (ROMERO, 1997, p. 12)

Outro fator importante observado como resultado desta pesquisa, considera que as residências continuam com a o partido arquitetônico adotando a mesma configuração já conhecida de espaços sociais, privados e de serviço, em sua maioria reproduzindo a moradia convencional originária da Europa desde o século XIX e bem assimilada em solo brasileiro. A opção por usos mais flexíveis, com espaços mais diferenciados que teria de esperar dentro da realidade que nos cerca, é pouco vista nesse caso dos condomínios fechados.

Vale ressaltar ainda que as Gated Communities, referências iniciais deste trabalho, também tiveram no Brasil uma mudança de conotação. A vida em comunidade, os condomínios temáticos e representativos, bem caracterizados no modelo americano foram substituídos por grupos de pessoas de mesma faixa de renda. A pesquisa refletiu bastante essa tendência.

Conclui-se que Montes Claros vive, atualmente, um importante momento de transição. Os condomínios locais se caracterizam por apresentar marcas de *prestige communities* (Gran Royale Pirâmide, Alphaville, Vivendas do Logo, por exemplo) e de *security Communities* (Portal das Aureiras, Portal da Serra, Burtis, por exemplo). Não se vê ainda nenhum *lifestyle communitie*, condomínios temáticos com campos de golf, hipismo, ou atividades similares, embora, de acordo

com algumas entrevistas, já há estudos sobre a viabilidade desses empreendimentos nos arredores da cidade. A compreensão do fenômeno e os necessários ajustes na legislação são fatores que podem vir a diferenciar Montes Claros nos próximos anos de outras cidades. A transformação gradativa de espaços rurais em condomínios, respaldados pelo valor mais baixo da terra, assim como a utilização de permuta entre os proprietários locais e as incorporadoras, devem alterar em muito as áreas de expansão e influenciar diretamente no planejamento urbano local.

A escolha do Bairro Ibituruna e da estrada que leva a Pirapora como área de expansão e crescimento dos condomínios não acontece por acaso. Se justifica por serem áreas com um grande atrativo natural e por já se configurarem com uma infraestrutura diferenciada em relação a outras áreas da cidade. São ainda, espaços já ocupados pelas faixas da população

A proposta feita no condomínio Vale dos Jardins com as áreas comuns externas sendo compartilhadas pela cidade são um apontamento de uma situação que pode se tornar um bom caminho para outros condomínios. Esses espaços sendo mantidos pelos condomínios e bem cuidados podem se tornar espaços de convívio importantes para a cidade alterando, inclusive, os fluxos e direções da população de baixa renda que somente tem acesso ao Parque Municipal curiosamente localizado na mesma região onde os condomínios se desenvolvem.

É inegável o apelo imobiliário hoje dos condomínios e se percebe como se torna importante para a gestão municipal que esse mercado seja atendido em suas demandas, uma vez que sua expansão gera empregos e movimenta a economia local, algo muito bem visto pelas administrações municipais. A legislação, portanto, neste quesito é sempre demandada de ajustes para atender a essas necessidades.

Esses condomínios têm hoje o preço do solo mais valorizado que os bairros abertos na mesma região, exatamente por venderem a ideia de segurança e apresentarem atrativos como áreas de lazer e vias mais bem cuidadas, por exemplo, mesmo com um custo a mais de uma taxa de condomínio.

A pesquisa empírica mostrou a mudança do perfil dos empreendimentos. Inicialmente mais próximos e sem muitos atrativos, os novos são mais distantes e com áreas fechadas maiores. São áreas antes que eram fazendas próximas à cidade que hoje se tornam condomínios como o Gran

Royalle Pirâmide já em funcionamento e os em aprovação Gran Park e Alphaville por exemplo.

A visão negativa dos loteamentos como áreas privativas, não democráticas, segregadas somente são percebidas por pessoas que estudam assunto, mas dificilmente pelo cidadão no seu dia a dia. Observa-se exatamente o contrário. Esses condomínios se tornam o sonho de consumo dessa população.

Segundo Da Silva et al. (2012) boa parte da população não conhece os condomínios fechados, além de suas muralhas e portarias. Poucos tem acesso e visão crítica sobre a legislação urbana, mas boa parte vê o condomínio assim como um produto na vitrine que desperta o desejo de adquirir.

O Plano Diretor da cidade, atualmente em discussão tem o desafio de nortear esta relação do espaço público e privado e buscar garantir que a realidade dos condomínios não modifique em um curto espaço de tempo situações que cidades como Montes Claros ainda preservam de um convívio e relações de vizinhança, bem como de trânsito e mobilidade ainda possíveis de solução.

Assim sendo, não cabe condenar ou julgar tal forma de ocupação. Entende-se que é bastante pertinente serem feitos ajustes na legislação local, em busca de resultados mais adequados como o já mencionado condomínios em Maringá. Tal proposta pode corrigir parte da questão da vitalidade da cidade. É essencial, no entanto, que a mobilidade e as centralidades sejam objetos de maior atenção e cuidado, para que se possa conseguir uma Montes Claros, mesmo separada por muros, mais democrática nas relações de ir e vir e de convívio entre as pessoas.

REFERÊNCIAS

ABREU, J. F. de. **Métodos de análise espacial**. Notas de aula, Belo Horizonte: PUC Minas, 2013.

AMORIM FILHO, Osvaldo Bueno; RIGOTTI, José Irineu; CAMPOS, Jarvis. **Os níveis hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais**. Curitiba: UFPR, n. 13, p. 7-18, 2007. Disponível em: <<http://ojs.c3sl.ufpr.br/ojs/index.php/raega/article/viewFile/7784/9076>>. Acesso em 04 de fev. 2012.

AMORIM FILHO, Oswaldo B. Cidades médias e organização do espaço no Brasil. **Revista Geografia e Ensino**, Belo Horizonte, n.5, p.5-34, jun. 1984.

BAIRRO Jardim América de São Paulo - **Projeto de Unwin e Parker**. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/b3w-355.htm>>. Acesso em: 03 de out. 2015.

BALTRUSIS, N. A valorização fundiária da propriedade urbana. In: **Cadernos Metrôpolis/Observatório das Metrôpoles** – n. 1 (1999) – São Paulo: EDUC, 1999 - Semestral, n. 16

BARBOSA, Luciana Antunes. **Faces da produção do espaço urbano em cidades médias: os enclaves residenciais fortificados em Limeira - SP**. 2007. 352 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 2007.

BARROS, I. M. B. **Caracterização dos Condomínios Horizontais Fechados de Classe Média Sob a Ótica do Transporte: um Estudo de Caso no Distrito Federal**. Dissertação de Mestrado em Transportes, Publicação T.DM-026A/2012, Departamento de Engenharia Civil e Ambiental, Universidade de Brasília, Brasília, DF, 119p.

BARROSO, Luiz Fernando de Lemos. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto** – Dissertação (Mestrado) 189f. Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2010.

BARTOLI, Estevan. **Loteamentos Fechados e apropriação da natureza Urbana na Cidade de Manaus: Privatopias versus utopias da forma espacial**, 2011. Disponível em <http://xiisimpurb2011.com.br/gt06/552702d642b5a2cfc1f26aed2269d6d3.pdf>. Acesso em 10/07/2014

BECKER, Débora. **Condomínios Horizontais Fechados: avaliação de desempenho interno e impacto físico espacial no espaço urbano**. 2005. 240f. 2005. Tese de Doutorado. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Ed. Perspectiva, 1983.

BERRIEL, Carlos Eduardo (Org.); RIBEIRO, A. C. R. (Org.); MORAES JÚNIOR, H. G. (Org.). **Revista MORUS - Utopia e Renascimento**, n. 1 (Dossiê: Cidades utópicas). 1. ed. Campinas:

Oficina Gráfica da Unicamp, 2004. v. 1. 180p

BLAKELY, E & SNYDER, M. **Fortress America. Gated Communities in the United States**. Washington, DC, Cambridge, Mass.: Brookings Institutions Press & Lincoln Institute of Land Police, 1997.

BOLLIER, D. **The promise and peril of big data**. Washington: The Aspen Institute. 2010. 61 p.

BOTTON, Alain de. **Desejos de Status**. Rio de Janeiro: Rocco, 2005.

BOURDIEU, Pierre. **Efeitos do Lugar**. In: **A Miséria do Mundo**. Coord. Bourdieu, P. Petrópolis: Vozes, 1997.

BOYD, D.; CRAWFORD, K. Critical questions for big data. **Information, Communication & Society**, v.15, n.5, p.662-679, June 2012.

BRASIL. **Lei nº 4591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <<http://www.lei.adv.br/4591-64.htm>>. Acesso em: 19 jul. 2014.

BRASIL. **Lei nº 6766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L6766orig.htm>>. Acesso em: 19 jul. 2014.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros**. Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. 2ª edição. São Paulo: Edusp/Editora 34, 2003.

CÂMARA, G. et al. Análise Espacial e Geoprocessamento. In: CÂMARA et al. (org.) **Análise Espacial de Dados Geográficos**. Brasília, 2004. Disponível em: Acesso em: 01 de jan. 2014.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: EDUSP, 1994.

CARVALHO, Ailton Mota de. **Racionalidade técnica e política da descentralização industrial – um estudo de caso: Montes Claros**. 1983.104f.Tese (mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Pontifícia Universidade Católica do Chile, Santiago. 1983.

CARVALHO, Erasto Villa Verde de. **Parcelamento do solo: condomínios regulares e irregulares**. Brasília: AIDE, 1996.

CASTRO, J. F. M.; ABREU, J. F. **Mapeamento das Potencialidades Espaciais do Sul de Minas e Entorno no ano de 1999**. Caderno de Geografia (PUC MG), Belo Horizonte, v. 14, n. 22, p. 9-22, 2004.

ÇATAL Huyuk. **Çatal Höyük (néolithique)**, civilisation matriarcale agricole urbaine et pacifique de la déesse-mère. Disponível em: <<https://matricien.org/geo-hist-matriarcat/asia/catal-hoyuk/>>. Acesso em: 26 de abr. 2016.

CHIZZOTTI, Antonio. **Pesquisa em Ciências Humanas e Sociais**. São Paulo: Cortez Editora,

1991.

CLARK, DAVID. **Introdução à geografia urbana**. São Paulo. DIFEL, 1985.

CLAVAL, P. **História da geografia**. Lisboa: Edições 70. 2006. 142 p.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989. 87 p.

COSTA, E. M. Cidades Médias: contributos para sua definição. **Revista Portuguesa de geografia Finisterra**. Lisboa, Portugal, v. XXXVII, n° 74, 2002, p. 101-128. Disponível em: <http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros /2002-74/74_05.pdf>. Acesso em: 29 jun. 2014.

DA SILVA, Marcos Roberto Alves et al. IMPACTOS SOCIAIS E URBANÍSTICOS DOS LOTEAMENTOS FECHADOS NO SETOR SUL DE UBERLÂNDIA–UM ESTUDO DE CASO. **Caminhos de Geografia**, v. 13, n. 43, 2012.

DACANAL, Cristiane. **Acesso restrito: reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais**. 175f. 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro. 2004

DEBORD, G. (2007) **A Sociedade do espetáculo**. Rio de Janeiro: 2003. Disponível em: <<http://www.cisc.org.br/portal/biblioteca/socespetaculo.pdf>>. Acesso em 14 de jul. 2014.

DELICATO, Cláudio Travassos. **Faces de Marília: a moradia em um condomínio horizontal**. Marília: UNESP, 2004. 111 p. Dissertação de Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Faculdade de Filosofia e Ciências, Universidade Estadual Paulista, Marília, 2004.

DIAGRAMA modelo da superquadra. **Unidade de vizinhança cedeu espaço à realidade**. Disponível em: <https://arcoweb.com.br/projetodesign/especiais/oscar-niemeyer-superquadras-brasil-01-12-2007>>. Acesso em: 18 de abr. 2016.

DOS SANTOS, Renato P. Aprender Física, Biologia, Química e Matemática com Big Data. **Educação Matemática em Revista–RS**, v. 2, n. 15, 2014.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?**. 2006. 298 f. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

ESTEVES, Maria Aparecida; NOGUEIRA, Marly. A proliferação e a consolidação de condomínios fechados: um estudo de caso em uma cidade média - Divinópolis (MG). In: **Geografias** – Revista do Departamento de Geografia e do Programa de Pós Graduação em Geografia da UFMG. Belo Horizonte, 17 de janeiro - 06 de junho de 2013. Vol. 9, n° 1, 2013 disponível em <Http://www.cantacantos.com.br/revista/index.php/geografias/article/view/268/231> Acesso em 10 de jul. 2014.

FERRARI, CÉLSON **Curso de planejamento municipal integrado - URBANISMO**. São Paulo, Livraria Pioneira Editora, 2ª edição, 1979, 631 p.

FERRAZ, Sonia Maria Taddei. Arquitetura da violência: os custos sociais da segurança privada. **Anais: Encontros Nacionais da ANPUR**, v. 11, 2013.

FORTUNA, Carlos. Destradicionalização e imagem da cidade. In: FORTUNA, Carlos (org.). **Cidade, Cultura e globalização**. Oeiras (Portugal), Celta editora, p. 231 – 257, 2001.

FOUCAULT, Michel. **Vigiar e Punir: nascimento da prisão**. Tradução: Lígia M. Poudé Vasallo. Petrópolis: Vozes, 1986.

FRANÇA, Iara Soares de. **O Espaço Intra-Urbano de uma Cidade Média e suas centralidades: Uma Análise de Montes Claros no Norte De Minas Gerais**. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2007.

FRANCO JÚNIOR. **Feudalismo: uma sociedade religiosa, guerreira e camponesa**. São Paulo: Moderna, 2002.

FREITAS, Bruno Rodrigues. A Morfologia Urbana De Uma Cidade Média: Considerações Sobre Montes Claros in **XVI Encontro de Geógrafos - ANAIS**, Porto Alegre, 2010.

FREITAS, Eleusina Lavôr de. **Loteamentos fechados**. 203f. 2008. Tese de Doutorado- FAU – Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

FRIDMAN, Luis Carlos. **A Globalização e o Desejo de Segurança**. In: Rio a Democracia Vista de Cima. Rio de Janeiro: UFF, 2006.

GALVÃO, Altair Aparecido. **Condomínios horizontais fechados: segregadores ou segregados? - Um estudo de caso no município de Maringá –PR**. Maringá: [s.n.], 2007.140f.

GANTZ, J.; REINSEL, D. **The Digital Universe in 2020: Big Data, Bigger Digital Shadows, and Biggest Growth in the Far East**. Framingham, MA, 2012.

GOMES, Carina. **As cidades mais antigas do mundo**. Disponível em: <<http://www.cidadesturismo.com/2012/02/as-cidades-mais-antigas-do-mundo.html>>. Acesso em 17 de ago. 2016.

GOMES, Fernanda Silva. **Discursos contemporâneos sobre Montes Claros: (Re) estruturação urbana e novas articulações urbano-regionais**. 2008. 181p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993.

HOLT-JENSEN, A. **Geography: its history and concepts**. London: Paul Chapman. 1988. 186 p.

HOWARD, Ebenezer. **Cidades-jardins de Amanhã**. São Paulo: Hucitec, 1996.

HOWARD, Ebenezer. **Distrito e centro da Cidade-Jardim**. Mostra uma seção esquemática da proposta de Howard para a Cidade-Jardim (1898). Cidades-Jardins de amanhã. São Paulo:

Hucitec, 1996.

HOWARD, Ebenezer. **Esquema da distribuição geral da Cidade-Jardim, conforme concebida por Ebenezer Howard (1996 - 1ª edição 1898)**. Cidades-Jardins de amanhã. São Paulo: Hucitec, 1996.

IBM. **What is big data?** s.d. Disponível em: <<http://www-01.ibm.com/software/data/bigdata/>>. Acesso em: 29 de maio. 2016.

LAUDARES, Sandro. **Aplicações em sistemas de geovisualização: uma proposta metodológica a partir de componenetes “Web” genéricos**. Tese de doutorado, PUC MINAS, Belo Horizonte, 2007. 164f.

LE GOFF, Jacques. **A Civilização do Ocidente Medieval**. Volume II. São Paulo: Editorial Estampa, 1995.

LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. Tradução e edição: Editora Moraes LTDA. São Paulo. 2006.145p. Título Original: Le Droit à La Ville.

LEITE, Marcos Esdras; PEREIRA, Anete Marília. **Metamorfose do espaço intra-urbano de Montes Claros-MG**. – Montes Claros, MG: Unimontes, 2008. 208 p.

LEMOS, Amalia Inés Geraiges de; SCARLATO, Francisco Capuano; MACHADO, Reinaldo Paul Pérez. **O Retorno à Cidade Medieval: os Condomínios Fechados da Metrópole Paulistana**. In: **Latinoamérica: Países Abiertos, Cerradas**. Coord. Barajas, L. F. C., Unesco/Universidad de Guadalajara, 2002.

LLEWELLYN Park. Disponível em: <<http://mapio.net/o/1241585/>>. Acesso em: 12 de abr. 2016.

LLEWELLYN Park. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps/@33.794576,-116.4228326,2930m/data=!3m1!1e3>>. Acesso em: 07 de feb. 2016.

LOW, Setta. **Behind the Gates: Life, security, and the pursuit of happiness in fortress America**. New York: Routledge, 2003.

MACHADO, Marília Pacheco. **Superquadra: pensamento e prática urbanística. 2007**. Tese de Doutorado. Universidade de Brasília. Disponível em: <http://repositorio.unb.br/bitstream/10482/3034/9/textocompleto_ate_pag150.PDF>. Acesso em: 20 de feb. 2016.

MAIA, Júlia. **A cidade jardim e Chicago 13/03/2012**. Disponível em <<http://sh-chicago.blogspot.com.br/2012/03/modelo-urbanistico-de-cidade-jardim.html>>. Acesso em: 21 de jul. 2014.

MIÑO, Oscar A. S. **A segregação sócio-espacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais**. 1999. 213f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 1999.

MOURA, CP de. **Ilhas Urbanas: novas visões do paraíso. Uma discussão etnográfica dos condomínios horizontais.** 2003. Tese de Doutorado. PhD Dissertation. Museu Nacional/Federal University of Rio de Janeiro.

MOURA, Gerusa Gonçalves. **Condomínios Horizontais/Loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo em Uberlândia/mg.** 270f. Tese de Doutorado. Universidade Federal de Uberlândia. Uberlândia, 2008.

MOURA, Rosa; ULTRAMARI, Clovis. **O que é periferia urbana.** São Paulo: Brasiliense, 1996. n.2, p.1-7, jun. 2007.

NOGUEIRA, M.; GARCIA, R. A. A Inserção das Cidades Médias na Rede Urbana Brasileira. **Revista Terr@ Plural**, v. 1, nº 2, ago.-dez. 2007. Disponível em: <<http://www.revistas2.uepg.br/index.php/tp/article/viewFile/1152/866>>. Acesso em: 01 jun. 2014.

OLIVEIRA, L. A. de (2000) Condomínio. Uma forma urbanística que dá as costas cidade. In: **CONGRESSO IBEROAMERICANO DE URBANISMO**, 9, 2000, Recife, Anais IX Congresso Iberoamericano de Urbanismo. Recife, UFPe.

PAIVA, E.A. **Geografia, Análise Espacial e Inovação: uma aplicação do Product Space aos dados do Brasil.** Tese de Doutorado-Geografia, PUCMINAS. 2014

PAULA, Hermes Augusto de. **Montes Claros, sua história, sua gente, seus costumes.** Belo Horizonte: Minas Gráfica, 1979.

PEREIRA, Anete Marília. **Cidade média e região: O significado de Montes Claros no norte de Minas Gerais.** 2007. Tese de Doutorado. Uberlândia, 2007.

PEREIRA, Anete Marília; SOARES, Beatriz Ribeiro. **Tendências e problemas da urbanização de cidades médias: o caso de Montes Claros.** 2003. In: Prefeitura Municipal de Montes Claros. Disponível em: <<http://www.montesclaros.mg.gov.br>>. Acesso em: 10 de feb. 2012.

PINHEIRO, Paulo Sérgio; ALMEIDA, Guilherme Assis de. **Violência Urbana.** São Paulo: Publifolha, 2003.

PLANO Original de Llewellyn Park. **Travel Studies.** Disponível em: < <http://www.travel-studies.com/geography-nowhere/llewellyn-park> >. Acesso em: 28 de abr. 2016.

PMMC – Prefeitura Municipal de Montes Claros. **LEI Nº 3.720, DE 09 DE MAIO DE 2.007.** Disponível em: <http://www.montesclaros.mg.gov.br/publica_legais/leis_pdf/leis-2007/mai-07/lei-3720-07-parcelamento-do-solo-urbano.pdf >. Acesso em: 10 de jul. 2014.

QUADROS, Caroline Souza de. **A vida em separado: estudo de caso de um condomínio em Porto Alegre.** Monografia, Porto Alegre, 2008. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/10183/17524>>. Acesso em 10 de jul. 2014.

ROCHA, Paulo Mendes. Entrevista para Silvia Penteado, publicada no **O Estado de São Paulo**,

na coluna Direto da Fonte de Sônia Racy em 18 de nov. 2007.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 1995.

ROMERO, A. M. (1997) **Alphaville: ilusão do paraíso**. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

MONACO DOS SANTOS, D. Atrás dos muros: considerações sobre o fenômeno Condomínios Fechados no Brasil. In: revista **Cidades: Comunidades e Territórios**. N. 6. Lisboa: Centro de Estudos Territoriais, junho 2003. p. 136-147.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira, **Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato**. Curitiba: ed. Juruá, 2007.

SILVA FILHO, Elvino. Loteamento fechado e condomínio deitado. In: **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 14, jul. /dez. 1984).

SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: UNESP, 2001. p.193-213.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas – Brasil. In: SPOSITO, E, S; SPOSITO, M. E. B; SOBARZO, O. **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Ed. Expressão Popular, 2006.

SUPERQUADRA 308 s, Brasília/DF. Conheça a superquadra modelo de Brasília. Disponível em: <<http://noticias.r7.com/distrito-federal/fotos/conheca-a-superquadra-modelo-de-brasilia-09112013#!/foto/5>>. Acesso em: 18 de abr. 2016.

SUPERQUADRA 308 s, Brasília/DF. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps/@-15.8144653,-47.9066753,530m/data=!3m1!1e3>>. Acesso em: 18 de abr. 2016.

THOMPSON, Paul. **A Voz do Passado História oral**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1992.

TOBLER, Waldo (1979) - **Smooth Pycnophylactic Interpolation for Geographical Regions**. Journal of the American Statistical Association, Vol.74, N.º367, pp. 519-535.

TROLL, Carl. A paisagem geográfica e a sua investigação. **Espaço e Cultura**, Rio de Janeiro,

VELHO, Gilberto. **A utopia urbana**. Rio de Janeiro: Zahar editores, 1978.

WOLFF, Silvia Ferreira Santos. **Jardim América: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, Fapesp, Imprensa Oficial do Estado, 2001, 295 p

ZANDONADI, J. C. A legalidade e (i)legalidade na implantação de loteamentos fechados e condomínios horizontais: uma análise da produção do espaço em uma cidade média – Marília - SP – Brasil. In: **Anais do X Encontro de Geografia da América Latina**. 2005, São Paulo, USP. X

Encontro de Geógrafos da América latina – Anais de evento, 2005. Disponível em: <<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Ordenamientoterritorial/66.pdf>>. Acesso em: 19 jun. 2014.

ZIKOPOULOS, P. C.; DEROOS, D.; PARASURAMAN, K.; et al. **Harness the Power of Big Data: The IBM Big Data Platform**. New York: McGraw-Hill, 2013.

APÊNDICE

Questionário baseado no questionário elaborado por Débora Becker para sua dissertação de Mestrado CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO INTERNO E IMPACTO FÍSICO ESPACIAL NO ESPAÇO URBANO defendida em dezembro de 2005 na UFRGS.

Questionário aplicado aos moradores do condomínio

Prezado(a) Sr(a).

Este questionário é parte integrante do Trabalho de Doutorado desenvolvido por mim, Antônio Augusto Pereira Moura, sob a orientação do Prof. Doutor João Francisco de Abreu no Programa de Pós - Graduação em Geografia – Tratamento da Informação Espacial da PUC- MINAS. Tem objetivo único de investigar acerca da escolha por morar em Loteamentos Fechados na cidade de Montes Claros. Os dados obtidos serão utilizados na construção da Tese de doutorado mantendo o sigilo e o anonimato dos respondentes. Desde já agradeço a contribuição.

1 – Sexo do respondente:

Masculino Feminino

2 - Tipo de vínculo com a residência:

Inquilino Proprietário

3 - Número de integrantes da família:

1 pessoa 1 casal 1 casal com mais um filho
 1 casal com mais 2 filhos 1 casal com mais 3 filhos Outra _____

4 - Idade dos filhos:

Não tem filhos Até cinco anos
 De seis a doze anos De treze a dezoito Acima de dezoito

5 - Escolaridade

Primeiro grau incompleto Primeiro grau completo Segundo grau completo
 Graduação Pós - graduação Lato Sensu Mestrado Doutorado

6 - Tipo de Habitação onde vivia anteriormente

Casa Casa em condomínio Fechado Apartamento em um único edifício no terreno
 Apartamento em condomínio fechado com dois ou mais edifícios

7 - Cite os principais motivos que o levaram a morar neste condomínio (assinale quantos achar conveniente)

Similaridade sócioeconômica dos residentes da vizinhança
 Possibilidade de maior convívio social O desejo de morar em residência unifamiliar –casa

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Proximidade de comércio e serviços | <input type="checkbox"/> Existência de espaços privados de lazer |
| <input type="checkbox"/> Segurança quanto a crime e violência | <input type="checkbox"/> Aparência interna do condomínio |
| <input type="checkbox"/> Segurança quanto ao trânsito | <input type="checkbox"/> Proximidade com a vegetação natureza |
| <input type="checkbox"/> Segurança quanto as crianças | <input type="checkbox"/> Maior privacidade |

8 - Classifique o condomínio onde mora

- Ótimo
 Muito bom
 Bom
 Regular
 Ruim

9 - Você considera que a quantidade de pessoas que moram no seu condomínio é

- Muito adequada
 Adequada
 Indiferente
 Inadequada
 Muito inadequada

10 - Você considera que a privacidade de sua residência em relação à rua e aos seus vizinhos é

- Ótimo
 Muito bom
 Bom
 Regular
 Ruim

11- Indique uma ou mais razões que justifiquem a resposta anterior

- as unidades habitacionais são muito próximas umas das outras
 as unidades habitacionais são bem separadas
 a rua interna é muito próxima da residência
 o tamanho dos lotes é adequado
 o lote é muito pequeno
 os afastamentos obrigatórios são maiores que o usual
 a rua interna é bem afastada da residência
 os espaços de lazer são muito próximos
 outra razão _____

18 - Já ocorreu algum tipo de crime, violência ou vandalismo no interior do seu condomínio? Marque quantos achar conveniente

- Furto de pessoa (sem que ela perceba)
- Roubo de pessoa (quando a pessoa é coagida)
- Furto de residência (sem a presença de pessoas)
- Roubo de residência (com a presença de pessoas)
- Furto de veículo (quando a pessoa não está presente)
- Roubo de veículo (quando a pessoa está presente)
- Agressão física
- Vandalismo
- Não sei informar
- Nunca ocorreu

19 - Indique as razões que expliquem a maior percepção de segurança (quantas quiser)

- Existência de muros que circundam o condomínio
- Acesso restrito e controlado
- Vigilância 24 horas
- Câmeras e circuitos internos de tv
- Similaridade sócioeconômica dos residentes
- Estilo de vida similar dos residentes
- Relacionamento entre os vizinhos
- Existência de portas e janelas das residências voltadas para espaços abertos e coletivos do condomínio