



UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
INSTITUTO DE GEOGRAFIA, GEOCIÊNCIAS E SAÚDE COLETIVA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

LUCAS FRANCISCO SOUZA DE LIMA

**A INTERIORIZAÇÃO DOS ENCLAVES FORTIFICADOS: OS CONDOMÍNIOS
HORIZONTAIS FECHADOS E A REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE
CATALÃO (GO)**

UBERLÂNDIA-2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
INSTITUTO DE GEOGRAFIA, GEOCIÊNCIAS E SAÚDE COLETIVA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

LUCAS FRANCISCO SOUZA DE LIMA

**A INTERIORIZAÇÃO DOS ENCLAVES FORTIFICADOS: OS CONDOMÍNIOS
HORIZONTAIS FECHADOS E A REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE
CATALÃO (GO)**

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, como requisito parcial para obtenção do título de Doutor em Geografia.

Área de Concentração: Dinâmicas Territoriais e Estudos Ambientais

Linha de Pesquisa: Dinâmicas Territoriais

Orientadora: Profa. Dra. Geisa Daise Gumiero Cleps

UBERLÂNDIA-2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Sistema de Bibliotecas da UFU, MG, Brasil.

L732i
2025

Lima, Lucas Francisco Souza de, 1994-

A interiorização dos enclaves fortificados [recurso eletrônico] : os condomínios horizontais fechados e a reprodução do espaço urbano de Catalão (GO) / Lucas Francisco Souza de Lima. - 2025.

Orientadora: Geisa Daise Gumiero Cleps.

Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós-graduação em Geografia.

Modo de acesso: Internet.

Disponível em: <http://doi.org/10.14393/ufu.te.2025.5019>

Inclui bibliografia.

Inclui ilustrações.

1. Geografia. 2. Autosegregação. 3. Urbanização. 4. Habitação. 5. Condomínios horizontais fechados. I. Cleps, Geisa Daise Gumiero, 1965-, (Orient.). II. Universidade Federal de Uberlândia. Programa de Pós-graduação em Geografia. III. Título.

CDU: 910.1

André Carlos Francisco
Bibliotecário-Documentalista - CRB-6/3408



UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

Coordenação do Programa de Pós-Graduação em Geografia

Av. João Naves de Ávila, 2121, Bloco 1H, Sala 1H35 - Bairro Santa Monica, Uberlândia-MG, CEP 38400-902

Telefone: (34) 3239-4381/3291-6304 - www.ppgeo.ig.ufu.br - posgeo@ufu.br



ATA DE DEFESA - PÓS-GRADUAÇÃO

Programa de Pós-Graduação em:	GEOGRAFIA				
Defesa de:	Tese de Doutorado Acadêmico, Número 282, PPGGEO				
Data:	24 de março de 2025	Hora de início:	14h:00min.	Hora de encerramento:	17h:40min.
Matrícula do Discente:	12113GEO023				
Nome do Discente:	LUCAS FRANCISCO SOUZA DE LIMA				
Título do Trabalho:	A INTERIORIZAÇÃO DOS ENCLAVES FORTIFICADOS: OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E A REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CATALÃO (GO)				
Área de concentração:	DINÂMICAS TERRITORIAIS E ESTUDOS AMBIENTAIS				
Linha de pesquisa:	DINÂMICAS TERRITORIAIS				
Projeto de Pesquisa de vinculação:					

Reuniu-se no Campus Santa Mônica (Online - conferenciaweb.rnp.br), no Instituto de Geografia, Geociências e Saúde Coletiva (IGESC) da Universidade Federal de Uberlândia, a Banca Examinadora, designada pelo Colegiado do Programa de Pós-graduação em GEOGRAFIA, assim composta: Professores Doutores: [Magda Valéria da Silva - UFCAT-GO](#); [Fernando Luiz Araújo Sobrinho - UNB - DF](#); [Gerusa Gonçalves Moura - ICHPO-UFU](#); [Beatriz Ribeiro Soares - IGESC-UFU](#) e [Geisa Daise Gumiero Cleps - IGESC-UFU](#) orientador(a) do candidato(a). Os membros participaram de forma remota.

Iniciando os trabalhos o presidente da mesa, [Professora Geisa Daise Gumiero Cleps - IGESC-UFU](#), apresentou a Comissão Examinadora e o candidato, agradeceu a presença do público, e concedeu ao Discente a palavra para a exposição do seu trabalho. A duração da apresentação da Discente e o tempo de arguição e resposta ocorreram conforme as normas do Programa.

A seguir o senhor(a) presidente concedeu a palavra, pela ordem sucessivamente, aos(às) examinadores(as), que passaram a arguir o(a) candidato(a). Ultimada a arguição, que se desenvolveu dentro dos termos regimentais, a Banca, em sessão secreta, atribuiu o resultado final, considerando o(a) candidato(a):

Aprovado.

Esta defesa faz parte dos requisitos necessários à obtenção do título de **Doutor**.

O competente diploma será expedido após cumprimento dos demais requisitos, conforme as normas do Programa, a legislação pertinente e a regulamentação interna da UFU.

Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos. Foi lavrada a presente Ata que após lida foi assinada pela Banca Examinadora.



Documento assinado eletronicamente por **Geisa Daise Gumiero Cleps, Professor(a) do Magistério Superior**, em 24/03/2025, às 17:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Magda Valéria da Silva, Usuário Externo**, em 24/03/2025, às 18:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Luiz Araujo Sobrinho, Usuário Externo**, em 24/03/2025, às 18:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz Ribeiro Soares, Professor(a) do Magistério Superior**, em 24/03/2025, às 18:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Gerusa Gonçalves Moura, Professor(a) do Magistério Superior**, em 25/03/2025, às 08:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://www.sei.ufu.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6149305** e o código CRC **C6514DDF**.

“Coragem! Mais vale errar, se arrebentando,
do que poupar-se para nada.”

Darcy Ribeiro, 1997.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha mãe, Clenir de Oliveira de Souza e ao meu falecido pai, Cidro Francisco de Lima, pelos ensinamentos, pela educação, pelo amor e pela criação.

Ao meu irmão, Cid Oliveira de Lima, pelo companheirismo e amizade.

A minha avó, Edith, pelo cuidado, e por me abrigar durante parte da pesquisa.

Aos meus amigos de Catalão (GO), Patos de Minas (MG) e Santa Helena de Goiás (GO), municípios onde habitei durante o trajeto, pelo apoio e amizade durante os quatro anos do processo.

A Universidade Federal de Uberlândia, pela oportunidade de poder estudar nesta magnífica instituição.

A todo o Departamento de Geografia Departamento de Pós-graduação em Geografia (PPGEO) e Instituto de Geografia (IG) da Universidade Federal de Uberlândia (UFU), na figura de todos os professores e colegas, em especial a minha Orientadora, Dra. Geisa Daise Gumiero Cleps, pelo excelente trabalho de orientação.

A banca avaliadora de qualificação e a banca avaliadora de defesa, pelas ricas contribuições.

Aos trabalhadores da Universidade Federal de Uberlândia, que fazem a instituição funcionar diariamente em seu espaço físico, como faxineiros, cozinheiros, técnicos e vigilantes.

A todos que ajudaram de alguma forma o progresso da pesquisa, como funcionários da Secretaria Municipal de Obras de Catalão e corretores imobiliários que responderam aos formulários.

Ao povo brasileiro, que subsidia e fomenta a existência da Universidade Pública e de qualidade no Brasil.

Aos que defendem a Universidade e a Educação Pública em nosso país.

RESUMO

O processo de reprodução do capital no espaço está vinculado a um item fundamental para a sobrevivência de qualquer sociedade, a moradia. Entrando na lógica de compra e venda, e tendo sua gênese na propriedade privada, as habitações estampam no rosto dos habitantes dos espaços urbanos mundiais sua renda. Talvez nada explicita tanto o padrão econômico de uma família como o lar e a região da cidade onde vivem. Desta forma, ciências como a Geografia, principalmente na vertente da Geografia Urbana, se debruçam para estudar e pesquisar elementos como as habitações, que apresentam diagnósticos sobre as desigualdades econômicas, a segregação socioespacial, e o que classificamos teoricamente como autoss segregação, ou seja, uma segregação causada por vias propositas. O presente trabalho tem o intuito de demonstrar como os empreendimentos imobiliários classificados como condomínios horizontais fechados têm se proliferado ao longo das últimas décadas no espaço urbano de Catalão, utilizando como recorte seis condomínios horizontais fechados já estabelecidos e habitados da cidade, principalmente após a década de 2010. São eles: Condomínio Green Park, Condomínio Solar das Américas, Condomínio Villa Borghese, Condomínio Paquetá, Condomínio Alto Campo Bello e Condomínio Buritis. Para isto, utilizamos de pesquisa teórica e bibliográfica, principalmente referenciando autores da Geografia Urbana, com ênfase no método do Materialismo Histórico-dialético que fazem uma análise crítica sobre o processo de autoss segregação, além de autores de outras ciências como a Sociologia Urbana, o Urbanismo e o Direito Urbanístico. Ademais, a pesquisa conta com o aparato documental, com dados populacionais sistematizados de órgãos como o IBGE, plantas urbanas adquiridas junto à Secretaria Municipal de Obras de Catalão, material cartográfico e publicitário referentes aos residenciais estudados, artigos de leis nacionais e municipais que fomentam a proliferação dos condomínios fechados, além de reportagens jornalísticas relacionadas. Ainda, a tese conta com pesquisa de campo, realizada através de coleta de material fotográfico da infraestrutura externa dos seis condomínios estudados, e informações adquiridas através de questionários que foram aplicados a corretores imobiliários (de forma anônima por questões éticas) que vendem e intermediam residências nestes locais. As questões buscaram perfis socioeconômicos dos clientes, tendências para o futuro e informações sobre infraestrutura e aparato de segurança internos. Como resultado demonstramos como a máquina estatal favorece através de leis e infraestrutura a reprodução deste tipo de empreendimento imobiliário na malha urbana da referida cidade, e diagnosticamos o perfil socioeconômico alvo de cada um dos seis empreendimentos, demonstrando assim, sob diversos pontos de vista, a forma que a autoss segregação se reproduz no espaço urbano de Catalão (GO).

Palavras-chave: Autoss segregação. Urbanização. Habitação. Condomínios Horizontais Fechados.

ABSTRACT

The process of reproduction of capital in space is linked to a fundamental item for the survival of any society, housing. Entering into the logic of buying and selling, and having its genesis in private property, housing stamps on the faces of the inhabitants of the world's urban spaces their income. Perhaps nothing explains the economic pattern of a family as much as the home and the region of the city where they live. In this way, sciences such as Geography, especially in the field of Urban Geography, focus on studying and researching elements such as housing, which present diagnoses of economic inequalities, socio-spatial segregation, and what we theoretically classify as self-segregation, that is, a segregation caused by purposeful means. The present work aims to demonstrate how real estate developments classified as closed horizontal condominiums have proliferated over the last decades in the urban space of Catalão, using as a cut, six closed horizontal condominiums already established and inhabited in the city, especially after the 2010s. They are: Green Park Condominium, Solar das Américas Condominium, Villa Borghese Condominium, Paquetá Condominium, Altto Campo Bello Condominium and Buritis Condominium. For this, we used theoretical and bibliographic research, mainly referencing authors of Urban Geography, with emphasis on the method of Historical-dialectical Materialism who make a critical analysis of the process of self-segregation, as well as authors from other sciences such as Urban Sociology, Urbanism and Urban Law. In addition, the research relies on the documentary apparatus, with systematized population data from agencies such as the IBGE, urban plans acquired from the Municipal Secretariat of Works of Catalão, as well as cartographic and advertising material, referring to the residential studies studied, articles of national and municipal laws that encourage the proliferation of gated communities. in addition to related journalistic reports. Also, the thesis has field research, carried out through the collection of photographic material from the external infrastructure of the six condominiums studied, and information acquired through questionnaires that were applied to real estate brokers (anonymously for ethical reasons) who sell and intermediate residences in these locations. The questions sought socioeconomic profiles of customers, trends for the future and information about infrastructure and internal security apparatus. As a result, we demonstrate how the state machine favors through laws and infrastructure the reproduction of this type of real estate development in the urban fabric of that city, and we diagnose the target socioeconomic profile of each of the six projects, thus demonstrating, from different points of view, the way that self-segregation is reproduced in the urban space of Catalão (GO).

Keywords: Self-segregation. Urbanization. Housing. Gated Horizontal Condominiums.

RESUMEN

El proceso de reproducción del capital en el espacio está ligado a un elemento fundamental para la supervivencia de cualquier sociedad, la vivienda. Entrando en la lógica de la compraventa, y teniendo su génesis en la propiedad privada, la vivienda estampa en los rostros de los habitantes de los espacios urbanos del mundo sus ingresos. Tal vez nada explique tanto el patrón económico de una familia como el hogar y la región de la ciudad donde viven. De esta manera, ciencias como la Geografía, especialmente en el campo de la Geografía Urbana, se centran en el estudio e investigación de elementos como la vivienda, que presentan diagnósticos de desigualdades económicas, segregación socioespacial, y lo que teóricamente clasificamos como autosegregación, es decir, una segregación provocada por medios intencionados. El presente trabajo tiene como objetivo demostrar cómo los desarrollos inmobiliarios clasificados como condominios horizontales cerrados han proliferado en las últimas décadas en el espacio urbano de Catalão, utilizando como recorte seis condominios horizontales cerrados ya establecidos y habitados en la ciudad, especialmente después de la década de 2010. Ellos son: Condominio Green Park, Condominio Solar das Américas, Condominio Villa Borghese, Condominio Paquetá, Condominio Alto Campo Bello y Condominio Buritis. Para ello, se utilizó una investigación teórica y bibliográfica, referenciada principalmente a autores de la Geografía Urbana, centrada con énfasis en el método del Materialismo Histórico-dialéctico que hacen un análisis crítico del proceso de autosegregación, así como a autores de otras ciencias como la Sociología Urbana, el Urbanismo y el Derecho Urbanístico. Además, la investigación se apoya en el aparato documental, con datos poblacionales sistematizados de agencias como el IBGE, planos urbanos adquiridos de la Secretaría Municipal de Obras de Catalão, así como material cartográfico y publicitario, referente a los estudios residenciales estudiados, artículos de leyes nacionales y municipales que fomentan la proliferación de barrios cerrados, además de reportajes periodísticos relacionados. Asimismo, la tesis cuenta con investigación de campo, realizada a través de la recolección de material fotográfico de la infraestructura externa de los seis condominios estudiados, e información adquirida a través de cuestionarios que se aplicaron a corredores de bienes raíces (de manera anónima por razones éticas) que venden e intermedian residencias en estas localidades. Las preguntas buscaban perfiles socioeconómicos de los clientes, tendencias para el futuro e información sobre infraestructura y aparatos de seguridad interna. Como resultado, demostramos cómo la máquina estatal favorece, a través de leyes e infraestructuras, la reproducción de este tipo de desarrollo inmobiliario en la trama urbana de esa ciudad, y diagnosticamos el perfil socioeconómico objetivo de cada uno de los seis proyectos, demostrando así, desde diferentes puntos de vista, la forma en que se reproduce la autosegregación en el espacio urbano de Catalão (GO).

Palabras clave: Autosegregación. Urbanización. Vivienda. Condominios Horizontales Cerrados.

SIGLAS E ABREVIATURAS

ADF - Força de Defesa Australiana

APP - Áreas de Preservação Permanente

BNH – Banco Nacional de Habitação

CANG - Colônia Agrícola Nacional de Goiás

CID - *common interest developments*

CMOC - International China Molybdenum

CNI – Confederação Nacional da Indústria

Cohabs – Companhias de Habitação

CSN – Companhia Siderúrgica Nacional

DIMIC - Distrito Mineiro Industrial de Catalão

DF – Distrito Federal

EAD – Ensino a distância

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhaça

EUA – Estados Unidos da América

FATENC - Faculdade de Tecnologia e Negócios de Catalão

FCP - Fundação da Casa Popular

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

GO – Goiás

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDEB - Índice de Desenvolvimento da Educação Básica

IFG - Instituto Federal Goiano

IMB – Instituto Mauro Borges

IPS - Índice de Progresso Social

KM – Quilômetros

LP - Licença Prévia

MG – Minas Gerais

MIT - Instituto de Tecnologia de Massachusetts

ONU - Organização das Nações Unidas

PIB – Produto Interno Bruto

PGRS - Programas de Gestão de Resíduos Sólidos

PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

PPGEO – Programa de Pós-graduação em Geografia

REFESA - Rede de Ferrovias Sociedade Anônima

SECOM - Secretaria de comunicação da Prefeitura Municipal de Catalão

SEMMAC - Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Catalão

SENAC - Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial

SENAI - Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial

SENAT - Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte

SEPLAN-GO - Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento do Estado de Goiás

SEST - Serviço Social do Transporte

SP – São Paulo

STF - Supremo Tribunal Federal

UFCAT - Universidade Federal de Catalão

UFG - Universidade Federal de Goiás

UFU – Universidade Federal de Uberlândia

UNA - União de Negócios e Administração Ltda

UNINASSAU – Centro Universitário Maurício de Nassau

UNINTER – Centro Universitário Internacional

UPA - Unidade de Pronto Atendimento

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1 - O Mundo murado de Jacobs (2022)	35
Imagem 2 - Bunkers em Dakota do Sul (EUA)	37
Imagem 3 - Columbian World's Fair (1893)	40
Imagem 4 - O Plano Mc Millan (Mc Millan Plan, 2011)	41
Imagem 5 - Vista aérea do National Mall, com o Capitólio ao fundo.	42
Imagem 6 - Modelo de Cidade-jardim proposto por Howard	43
Imagem 7 - Vista aérea da cidade de Letchworth	44
Imagem 8 - Vista aérea de Brøndby	45
Imagem 9 - Folder de publicidade do condomínio Green Park em Catalão	47
Imagem 10 - Folder de divulgação do Residencial Alto Campo Bello	60
Imagem 11 - Colégio Aprov	79
Imagem 12 - Colégio Universitário	79
Imagem 13 - UFCAT Campus I	80
Imagem 14 - UNA Catalão	81
Imagem 15 - Obras do Hospital Regional de Catalão	82
Imagem 16 - Planta das três opções de residência no Condomínio Green Park, em Catalão.	88
Imagem 17 - Modelo de residência conjugada no Green Park em Catalão (frente)	89
Imagem 18 - Vista aérea em 3D destacando a arborização do Green Park em Catalão	90
Imagem 19 - Projeto de Casa de duas suítes no condomínio Solar das Américas	92
Imagem 20 - Projeto de Casa de três suítes no condomínio Solar das Américas	93
Imagem 21 - Projeção das áreas de lazer no condomínio Solar das Américas	94
Imagem 22 - Etapas e categorias de imóveis no Condomínio Solar das Américas	95
Imagem 23 - Projeção da planta dos sobrados de duas suítes, no condomínio Villa Borghese	98
Imagem 24 - Projeção da planta dos sobrados de três suítes, no condomínio Villa Borghese	99
Imagem 25 - Visualização da frente das residências, no condomínio Villa Borghese	100
Imagem 26 - Áreas de lazer, no condomínio Villa Borghese	101
Imagem 27 - Exemplo de residência presente no Condomínio dos Buritis	110
Imagem 28 - Exemplo 2 de residência presente no Condomínio dos Buritis	110
Imagem 29 - Alphaville e Alphavella	118
Imagem 30 - Folder de divulgação do Parque Ecológico Severo Gomides Neto	134

Imagem 31 - Folder de lançamento da Obra de construção do Parque Paquetá (2021).....	137
Imagem 32 - Projeto em 3D do Parque Paquetá.....	138
Imagem 33 - Vista aérea dos recursos hídricos privados ao Condomínio Altto Campo Bello	140
Imagem 34 - Por que morar em bairro planejado? - Campo Bello.....	151
Imagem 35 - Localização Estratégica - Campo Bello	152
Imagem 36 - Postagem de página de Facebook vinculada ao Condomínio Paquetá.....	154
Imagem 37 - Quadra de tênis e exclusividade, Condomínio Paquetá	155
Imagem 38 - Solar das Américas e a “procura irreversível” pelos condomínios	156

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1 - Monitoramento 24h, Condomínio Paquetá	54
Fotografia 2 - Portaria do Condomínio dos Buritis.....	109
Fotografia 3 - Obras em andamento do Parque ecológico Severo Gomides Neto (Junho de 2023).....	135
Fotografia 4 - Andamento das obras do Parque ecológico Severo Gomides Neto	136
Fotografia 5 - Pista de caminhada e Lagoa Paquetá (2023)	139
Fotografia 6 - Vista externa horizontal do córrego privado ao Residencial Altto Campo Bello	141
Fotografia 7 - Anexação do Residencial Altto Campo Bello com a malha viária	143
Fotografia 8 - Anexação do Residencial Solar das Américas com a malha viária.....	144

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Participação econômica municipal de Catalão.....	74
Gráfico 2 - Postos de emprego de Catalão	75
Gráfico 3 - Número de Condomínios Horizontais Fechados em Catalão (1980 – 2020).....	86

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Região imediata de Catalão com trechos rodoviários e ferroviários.....	71
Mapa 2 – Localização dos condomínios horizontais fechados na área urbana de Catalão ...	132
Mapa 3 - Distância/trajeto dos condomínios horizontais fechados até a área central de Catalão	146

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – População recenseada e estimada (habitantes) em: Goiás, Centro-Oeste e Brasil entre 1940 e 2022	68
Tabela 2 - População, densidade demográfica e área territorial dos municípios da microrregião ou Região imediata de Catalão (2022).....	72
Tabela 3 - População urbana e População rural de Catalão (GO) entre 1980 e 2010	76
Tabela 4 - Evolução dos municípios goianos mais populosos entre 2000 e 2021.....	77
Tabela 5 - Posição de Catalão (GO) em todos os quesitos da pesquisa do Instituto Urban System (2022).....	83
Tabela 6 - Ano de alvará de construção dos condomínios horizontais fechados em Catalão .	85
Tabela 7 - Infraestrutura interna dos condomínios horizontais fechados de Catalão	87
Tabela 8 - Preço de venda de imóveis disponíveis em sites de imobiliárias	159

LISTA DE PLANTAS

Planta 1 - Condomínio Residencial Green Park	91
Planta 2 – 1º e 2º etapas do Condomínio Solar das Américas	96
Planta 3 - 2º e 3º etapas do Condomínio Solar das Américas.....	97
Planta 4 - Condomínio Villa Borghese.....	103
Planta 5 - Campo Bello e Alto Campo Bello e suas incorporações à malha urbana de Catalão	106
Planta 6 - Condomínio Paquetá	108
Planta 7 -Campo Bello e a Habitação Social.....	130

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	22
1.1 Metodologia	28
1.2 Objetivos	28
1.2.1 Objetivo geral	28
1.2.2 Objetivos específicos	29
CAPÍTULO 1: OS ENCLAVES FORTIFICADOS: ABORDAGEM TEÓRICA SOBRE A AUTOSSEGREGAÇÃO DESDE AS GRANDES MURALHAS ATÉ OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS	31
1.1 – Os muros que nos dividem: das grandes muralhas aos condomínios horizontais fechados.....	31
1.2 Os aspectos da paisagem urbana no objeto de estudo	38
1.3 A Autossegregação socioespacial sob as lentes da Geografia urbana	48
CAPÍTULO 2 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE PESQUISA: A EXPANSÃO URBANA DE CATALÃO E O SURGIMENTO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS.....	64
2.1 O processo de urbanização do Brasil e de Goiás.....	64
2.2 A expansão da malha urbana de Catalão	68
2.3 Os condomínios horizontais fechados em Catalão	84
CAPÍTULO 3 - A ATUAÇÃO DO ESTADO A FAVOR DA AUTOSSEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM CATALÃO.....	113
3.1 O Estado como ator social.....	113
3.2 O Estado na reprodução do espaço urbano de Catalão em relação aos condomínios fechados.....	120
CAPÍTULO 4: O MERCADO IMOBILIÁRIO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM CATALÃO: ANÁLISES SOCIOESPACIAIS	149
4.1 O Marketing digital dos condomínios fechados horizontais em Catalão:	150
4.2 O Mercado imobiliário de condomínios horizontais fechados em Catalão sob as lentes dos promotores imobiliários.....	160
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	166
REFERÊNCIAS	168

APÊNDICES 174
ANEXOS 178

INTRODUÇÃO

As ciências abrem um leque de possibilidades para o estudo de temas que possam diagnosticar e resolver problemas da sociedade civil. A Geografia Urbana enquanto ciência acadêmica, assim como vertentes da Sociologia Urbana e o Urbanismo, perpassam pela compreensão da sociedade e da natureza que a abriga. Desta forma, o estudo das cidades e das dinâmicas urbanas são de fundamental importância para compreender a humanidade dos tempos presentes, de forma que as cidades abrigam a forma mais complexa de organização em nossa Era, e assim, possamos catalogar trabalhos científicos que expõem problemas de infraestrutura, saneamento, transporte e habitação.

As habitações e a moradia são itens de fundamental sobrevivência para qualquer sociedade humana. É nas habitações que as pessoas passam grande parte do seu tempo, descansam, se alimentam, consomem produtos e criam personalidade. Todavia, nas sociedades capitalistas liberais, as moradias entram na lógica do mercado e ficam restritas aos que podem pagar por elas. As distintas posições sociais dos habitantes de uma cidade se expressam mais fortemente na ocupação do solo urbano e dos formatos de habitação que compõem as malhas urbanas das cidades. Ou seja, uma das formas mais explícitas de diagnosticar as classes sociais de forma visível está nas habitações e em suas respectivas localizações e infraestrutura.

Um novo formato de moradia tem proliferado pelo Brasil, desde a década de 1980, com mais força após os anos 2000. Trata-se dos condomínios fechados, especificamente no formato horizontal, onde a entrada e circulação de pessoas é restrita aos seus moradores e visitantes. São bairros inteiros murados ou cercados, controlados por equipamentos de segurança, onde a separação econômica se torna mais evidente. Caldeira (2000) classifica essa categoria de residenciais de Enclaves Fortificados, conceito que foi adotado em nossa pesquisa para classificar e intitular o nosso objeto de estudo.

Em um primeiro momento, essa categoria de imóveis e empreendimentos se popularizou em São Paulo (SP) e em grandes capitais. E agora, há uma tendência de interiorização e de ascensão em cidades médias do interior do país. Catalão, cidade localizada a sudeste do estado de Goiás, na região imediata de Catalão, conhecida a décadas atrás como microrregião Sudeste de Goiás, começa nas últimas décadas a fazer parte deste contexto.

O município da nossa área de pesquisa, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE 2022), da década de 1980 até o início do século XXI, quase dobrou o seu

contingente populacional que era de 39.172 habitantes naquela data, passando para 86.647 em 2010 e em 2022 atingiu o número de 114.427 habitantes, se configurando como uma cidade média de relevante importância econômica para o estado de Goiás e para a região como um todo. Esse crescimento populacional está relacionado com a ascensão de indústrias, atividades mineradoras, fortalecimento do agronegócio e a presença de universidades de grande porte na cidade.

O acelerado crescimento da cidade trouxe consigo a necessidade da estruturação de novos residenciais e bairros, tanto voltados para a classe trabalhadora e de baixa renda, como voltados para as elites econômicas e classes médias/altas. A proposta inicial do trabalho foi diagnosticar a reprodução do espaço urbano de Catalão causada pela rápida ascensão de condomínios horizontais fechados na malha urbana da cidade nas últimas décadas, assim como analisar quais ferramentas o poder público utiliza para favorecer a edificação dessa categoria imobiliária no local, que se dá principalmente por leis e estruturação nos arredores desses residenciais, e assim, oferecer a bibliografia do município uma ferramenta de pesquisa sobre sua urbanização.

A justificativa da pesquisa se dá pelo interesse do autor pelos temas geográficos que envolvem a urbanização e habitação desde os tempos de graduação e iniciação científica, visto que a dissertação de mestrado do autor teve como temática a segregação residencial de bairros periféricos da cidade de Catalão. Desta forma, o autor vê com bons olhos pesquisar desta vez o outro lado da moeda, finalizando assim um ciclo de estudos e contribuições científicas sobre diferentes classes sociais da urbanização do município que o abrigou por muitos anos.

As hipóteses iniciais da pesquisa foram confirmadas pelos dados coletados durante o processo de pesquisa. Entre elas estão: Poderia haver grandes diferenças entre os padrões econômicos dos condomínios horizontais fechados de Catalão, a cidade apresenta mais empreendimentos deste padrão do que cidades de tamanho próximo da região, e destacar o poder do *status* que circunda morar nestes ambientes, confirmando que a ascensão destes empreendimentos não está vinculada apenas à segurança pública no referido município.

Metodologicamente, utiliza-se de pesquisa teórica, documental e de campo. As três etapas da pesquisa foram feitas paralelamente durante o processo, para dialogar entre si, e chegar a resultados e conclusões, e assim finalizar a pesquisa. As contribuições teóricas sobre o objeto de estudo, junto do arcabouço documental pesquisado, e as análises empíricas

caminharam durante a pesquisa na mesma direção, o que pode refutar ou confirmar hipóteses pré-estabelecidas durante a fase de projeto de pesquisa.

Em relação à pesquisa teórica e bibliográfica, utiliza-se predominantemente livros, artigos, dissertações e teses de autores da Geografia Urbana de viés crítico, principalmente de teóricos que caminham pelo método do Materialismo Histórico-dialético. Mas também houve contribuições de autores da Sociologia Urbana, do Direito Urbanístico e do Urbanismo. Esses autores aparecem no trabalho com a função de conceituar teoricamente expressões coletadas que dialogam com a empiria.

Por sua vez, a pesquisa documental contou, em âmbitos nacionais, com dados sistematizados do IBGE a fim de retratar cenários populacionais da cidade em estudo ao longo do tempo, artigos da Constituição Nacional voltados para a habitação na referida categoria imobiliária, além de reportagens e matérias de jornais que abordam o tema dos condomínios fechados. Em âmbito local, a pesquisa documental contou com cartazes virtuais e *folders* de publicidade de venda de imóveis localizados nas áreas de pesquisas, além de plantas urbanas dos condomínios horizontais fechados da cidade de Catalão, fornecidos pela sua Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, além de leis municipais em relação aos residenciais, principalmente coletadas através do Plano Diretor Municipal da cidade de Catalão.

No que se refere à pesquisa empírica, foi dividida em duas etapas. A primeira, se resume a registros fotográficos do exterior dos empreendimentos imobiliários, assim como estruturas estatais que subsidiam a ascensão e valorização dos condomínios horizontais fechados na cidade. Em um segundo momento, a pesquisa de caráter empírico contou com questionários aplicados a corretores imobiliários que vendem ou intermediam a venda de imóveis nos seis condomínios horizontais fechados da cidade. As expressões coletadas através das informações passadas pelos participantes auxiliaram grandemente a conclusão do trabalho.

Ressalta-se ainda, que o trabalho de tese conta com quatro capítulos após a introdução, além de considerações finais, referências bibliográficas e anexos. O Capítulo 1, intitulado “Os Enclaves fortificados: Abordagem teórica sobre a autosegregação desde as grandes muralhas até os condomínios horizontais fechados” trata de apresentar o arcabouço teórico e bibliográfico junto dos conceitos que direcionam a pesquisa.

O primeiro tópico do capítulo 1 é destinado a discutir a gênese do intuito do isolamento proposital de grupos humanos em relações a outros, concepção fundamental para entender a formação dos condomínios fechados nos séculos posteriores. Ali são abordadas as grandes

muralhas que separam a humanidade de acordo com etnia ou nacionalidade, e as semelhanças de estruturas das cidades muradas da Antiguidade e da Idade Média, fazendo analogias com os equipamentos de segurança que estão presentes nos empreendimentos imobiliários fechados, como as semelhanças de guaritas com as portarias e muros contemporâneos, por exemplo.

Posteriormente, o capítulo tem o foco de analisar os aspectos da paisagem vinculados aos condomínios horizontais fechados do mundo e sua historicidade. Discute-se ideários urbanísticos como os das Cidades-jardim de Ebenezer Howard, e sua influência paisagística voltada para os aspectos campestres, a presença de arborização e que remetem à tranquilidade de moradia, que são até os dias atuais empregados na edificação dessa categoria imobiliária.

Encerramos o capítulo 1 com a discussão mais profunda em termos teóricos do objeto de estudo. Neste tópico estão presentes conceitos disseminados por autores que contextualizam nosso foco de pesquisa. Autores como Caldeira (2000) que classifica os condomínios em questão como enclaves fortificados, e autores como Corrêa (1989) e Vasconcelos (2013) que trabalham com o conceito-chave de autoss segregação, ou seja, a segregação proposital que é fomentada por essa categoria imobiliária.

Além disso, trabalhamos aqui com autores como Sposito e Góes (2013), Carlos (2007), Sarmiento Filho (2009), Frey (2006) e Bauman (2009), que dissertam sobre a questão sociológica da presença dos condomínios fechados horizontais nos espaços urbanos, conceituando termos como *habitats* e guetos voluntários que auxiliam na compreensão do fenômeno abordado.

O tópico também utiliza de autores como Villaça (2001), Whitacker (2003) e Freitas (1998) para discutir as novas relações de centralidade urbana, que são de fundamental importância para compreender as novas dinâmicas residenciais que abrigam empreendimentos como os estudados, que estão predominantemente distantes dos centros das cidades, diferentemente das décadas passadas onde as elites econômicas habitavam.

O capítulo 2, intitulado “Caracterização da área de pesquisa: a expansão urbana de Catalão e o surgimento dos condomínios horizontais fechados” é responsável por descrever os aspectos da área de pesquisa. Inicia-se com um tópico sobre a urbanização do Brasil e do estado de Goiás, para que se possa contextualizar a evolução populacional e urbana da área pesquisada. Enquanto o segundo tópico enfoca o município de Catalão e sua respectiva urbanização. Em ambos os tópicos se utiliza material cartográfico, dados sistematizados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto Mauro Borges (IMB) e da Secretaria do

Planejamento e Desenvolvimento do Estado de Goiás (SEPLAN-GO), além de autores que dissertam sobre o crescimento e dinâmicas populacionais da área. Há também registros fotográficos de autoria própria e coletados na internet de estruturas importantes do município, como universidades, hospitais, colégios, dentre outros.

O tópico final do capítulo 2 tem o propósito de explanar sobre os seis condomínios horizontais fechados que protagonizam a pesquisa. Aqui são registrados os nomes, localização geográfica via material cartográfico, e imagens da infraestrutura desses residenciais. Também são registrados em tabelas os anos de alvará e elementos estruturais presentes nos referidos residenciais. Ademais, o tópico traz as plantas urbanas de cinco dos seis condomínios estudados, já que um deles não foi concedido para nossa pesquisa. As plantas foram fornecidas pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura de Catalão, e trazem consigo dados como dimensão, formato, e percentual de áreas verdes destes residenciais.

O capítulo 3, intitulado “A atuação do Estado a favor da autosegregação socioespacial em Catalão” é dedicado a demonstrar as ferramentas e estratégias que o Estado utiliza para favorecer a construção e valorização dos condomínios horizontais fechados, no Brasil e em Catalão em seus diversos tentáculos. Pode-se citar principalmente o uso das leis e a infraestrutura subsidiada pelo Estado nas proximidades desses locais, bem como outras nuances, como uso diferenciado da Polícia Militar.

O primeiro tópico do referido capítulo é destinado a configurar a figura do Estado como ator social, e para isso utiliza-se de autores que utilizam desse conceito, como Harvey (1980) e Vasconcelos (2011), bem como Corrêa (1989) que utiliza o título de agente produtor e consumidor do espaço urbano. O tópico também utiliza reportagens de jornais demonstrando como o Estado contribui no processo da autosegregação em outras regiões do país.

Por fim, o capítulo 3 se encerra com o segundo tópico, destinado a demonstrar como a figura do Estado atua especificamente em Catalão no favorecimento da reprodução dos condomínios horizontais fechados pesquisados no local. Para isso, destaca-se trechos das leis municipais, com enfoque no Plano Diretor Municipal de Catalão emitido em 2016, bem como leis federais que respaldam e favorecem a proliferação desses condomínios.

Ademais, o tópico também demonstra cartograficamente e através de registros fotográficos coletados em campo a proximidade das áreas verdes e benesses urbanas com os condomínios horizontais fechados pesquisados, e contradições jurídicas decorrentes dessa reprodução. Por fim, respalda-se a análise em autores como Sarmiento Filho (2009) e

Castenheiro e Oliveira (2018), que demonstram contradições nas leis que regem os condomínios fechados, e que podem ser contextualizados na área de pesquisa.

Enquanto o capítulo 4, com o título de “O mercado imobiliário dos condomínios horizontais fechados em Catalão: Análises socioespaciais” finaliza as análises empíricas do trabalho. O capítulo é responsável por trazer a visão dos condomínios horizontais fechados de Catalão sob as lentes dos promotores imobiliários responsáveis pela comercialização desses imóveis e pelas empresas imobiliárias envolvidas nesta categoria de negociação.

Inicia-se o capítulo com análises sobre o espaço do marketing digital de venda dos imóveis localizados na área de pesquisa. Explora-se as mensagens deixadas para atrair o público comprador através dos *folders* e anúncios nas redes sociais como *Facebook* e *Instagram* de páginas vinculadas a estes condomínios. A repetição de expressões nos slogans como exclusividade, privacidade, segurança, dentre outros chama a atenção como ferramenta de atração das empresas aos clientes.

Também foram explorados os sites de empresas imobiliárias que possuem ou intermediam a venda de imóveis nos locais, onde com as informações coletadas foram elaboradas tabelas demonstrando as discrepâncias entre os padrões econômicos e os valores de venda dos seis condomínios estudados. Através dessa análise pode-se reafirmar a diferenciação do público-alvo de cada um dos empreendimentos, onde confirma-se que existem residenciais desta categoria voltadas para as classes médias ascendentes, e residenciais voltados para as classes altas.

Finalizamos o capítulo 4 relatando sobre as expressões coletadas sobre a visão de corretores imobiliários que responderam um questionário aplicado através da plataforma Google formulários (*Forms*). O referido questionário possui sete questões, e buscou refutar ou confirmar hipóteses pensadas durante o projeto de pesquisa. As questões estão relacionadas a qual a visão dos corretores sobre o perfil socioeconômico dos compradores de cada um dos residenciais, além de quais as perspectivas futuras para este padrão de empreendimento imobiliário. Ressalta-se que por não passar por comitê de ética durante a pesquisa, as identidades dos participantes e suas respectivas empresas não foram identificadas nominalmente.

Além dos capítulos descritos acima, o trabalho finaliza com considerações finais que buscaram resumir o trajeto dos quatro anos de pesquisa, as novas nuances que surgiram durante

o processo, bem como as dificuldades encontradas durante o percurso e as mudanças de rota necessárias para a conclusão da tese.

1.1 Metodologia

A Metodologia de uma pesquisa científica são os procedimentos utilizados para a construção da pesquisa. Nesse sentido, estabelecemos pontualmente quais foram os caminhos traçados até os resultados da tese.

- Pesquisa bibliográfica e teórica, com ênfase na contribuição de autores da Geografia Urbana Crítica, Sociologia Urbana, Urbanismo e Direito Urbanístico.
- Pesquisa documental, com a utilização de plantas urbanas dos locais estudados, que foram adquiridos junto a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura de Catalão. Também foram utilizadas matérias jornalísticas, dados demográficos sistematizados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento de Goiás (Segplan-GO), Instituto Mauro Borges (IMB), mapas, artigos de leis federais e municipais., *folders* e demais anúncios comerciais vinculados aos Condomínios horizontais fechados em Catalão.
- Pesquisa empírica e de campo. Utiliza-se registros fotográficos do exterior dos condomínios horizontais fechados de Catalão, com foco nos equipamentos de segurança e infraestrutura. Também foram realizados questionários voltados a corretores imobiliários que atuam na venda de imóveis nos condomínios pesquisados.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo geral

- Analisar a implementação dos condomínios horizontais fechados e sua influência na reprodução no espaço urbano de Catalão (GO)

1.2.2 Objetivos específicos

- Compreender teoricamente o surgimento e expansão dos condomínios horizontais fechados nos espaços urbanos de forma geral e contextualizar a cidade de Catalão (GO)
- Diagnosticar o perfil socioeconômico dos condomínios horizontais fechados já existentes em Catalão e a tendência para esse tipo de empreendimento imobiliário para o futuro.
- Dissertar sobre como o Estado atua nas diversas esferas, através de leis e fornecimento de infraestruturas para favorecer a reprodução dessa categoria do capital imobiliário em Catalão.
- Analisar sob as lentes dos promotores imobiliários a expansão dos condomínios horizontais fechados em Catalão.

CAPÍTULO 1



CAPÍTULO 1: OS ENCLAVES FORTIFICADOS: ABORDAGEM TEÓRICA SOBRE A AUTOSSEGREGAÇÃO DESDE AS GRANDES MURALHAS ATÉ OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

O capítulo tem como função analisar de forma dedutiva o processo de autossegregação que resulta contemporaneamente na expansão, e cada vez maior procura dos condomínios horizontais fechados, sobretudo nas grandes cidades. Inicialmente, o texto debruça-se em analisar as primeiras formas de separação humana, que datam desde a Idade Antiga, perpassa pelas muralhas medievais, e se reproduzem em larga escala em limites nacionais, ou em recortes menores de grandes fortalezas urbanas contemporâneas.

Posteriormente, o texto analisa heranças paisagísticas que esse tipo de residencial se baseia em formato de exemplos internacionais, e por fim, realiza-se um compilado teórico com passagens de autores da Geografia urbana, e demais ciências que estudam a reprodução urbana dos condomínios fechados, como sociólogos e urbanistas. Em suma, o primeiro capítulo tem a função de ser o arcabouço teórico e metodológico que rege o viés crítico da pesquisa e apresenta o método de compreensão do mundo da tese e do autor.

1.1 – Os muros que nos dividem: das grandes muralhas aos condomínios horizontais fechados

A humanidade em diversas ocasiões e épocas de sua história no globo terrestre se dividiu através de elementos estruturais e materiais estritamente voltados à separação de grupos sobre outros em busca de proteção. Estes elementos são melhor representados pelos muros e muralhas, estrutura fundamental para compreendermos uma nuance deste trabalho, que parte do isolamento proposital, ou da autossegregação. Este isolamento proposital que perpassa pela historicidade humana é a gênese do objeto de estudo que entendemos como condomínios horizontais fechados nos capítulos posteriores, respaldados dos conceitos teóricos da geografia urbana sobre o tema.

Á priori, parte-se da reflexão sobre o processo de globalização intensificado nos séculos XX e XXI, que de fato aproximou os países e reduziu as fronteiras quando nos referimos ao comércio de produtos, seja em forma de commodities ou industrializados. Por exemplo, podemos comprar um produto chinês ou estadunidense com alguns cliques frente a um celular

ou microcomputador. Todavia, o processo da globalização tem de certa forma também acentuado a construção de estruturas de separação entre grupos humanos e nações, mesmo que as grandes muralhas que separam países sejam datadas de tempos remotos.

Alguns desses notáveis exemplos¹ de muralhas históricas são: 1) a Grande Muralha da China, construída há 2500 anos para proteger as terras aráveis chinesas das invasões mongóis. 2) As muralhas da Constantinopla, que protegeram a capital do Império Romano por séculos de povoados principalmente de etnia árabes, até a queda da Constantinopla em 1453 para os otomanos. 3) A Muralha de Adriano, construída por volta do ano de 126 d.C., com uma extensão de mais de 118 quilômetros (km), edificada como forma de proteção de terras inglesas do Império Romano.

Nos tempos atuais, com os novos cenários geopolíticos do século XXI, a edificação de estruturas de separação de grupos humanos através de muros voltou a entrar em ascensão. Por exemplo, a intensificação da imigração em massa de cidadãos de países conflituosos no Oriente Médio e da África principalmente, e, sobretudo, após resquícios de crises humanitárias provindas de revoltas ligadas à esfera da Primavera árabe, como a guerra da Síria já no século XXI. Por resultado da imigração de massa de refugiados sírios, o governo da Hungria, sob a tutela do primeiro-ministro Viktor Orbán edificou muros de contenção para impedir a entrada dos refugiados da Síria, que buscavam se refugiar no país ou utilizá-lo como porta de entrada para outras nações europeias.

Outro exemplo notório dos dias atuais é o muro que separa os Estados Unidos da América da República do México. O muro, que não é contínuo por toda a fronteira, existe desde 1994, no governo de Bill Clinton, complementado com uma gama de equipamentos e servidores de monitoramento e segurança. Todavia, durante o mandato de Donald Trump como Presidente do país (2017-2021), um dos lemas de sua gestão era o *build a wall*, ou “construa o muro”. Trump desejava gastar bilhões de dólares para cobrir toda a fronteira com um muro de concreto para combater os fluxos migratórios vindo do país vizinho.

Entretanto a gestão de Trump terminou com 60% das obras concluídas². A obra foi paralisada após a chegada de Joe Biden ao poder em 2021. Enquanto no ano de 2024, Donald

¹ Dados sobre as grandes muralhas que separam a humanidade disponíveis no livro “A Era dos Muros” de Tim Marshall (2020), presente nas referências.

² Dados presentes na matéria “Governo Trump concluiu apenas 60% da obra do muro na fronteira com México” por Vinícius Novelli de 2020, presente nas referências.

Trump vence a eleição presidencial dos EUA desse ano pelos Republicanos, e já traz em seus discursos a volta da edificação do muro e políticas anti-imigração.

A compreensão destes dados no que tange à relação com o objeto de estudo parte sobre a seguinte reflexão. Todas as grandes muralhas citadas, sendo datadas da antiguidade como a Muralha da China ou as contemporâneas como as novas estruturas deste formato exemplificadas (EUA, Hungria), têm uma semelhança, mesmo que em escalas distintas que perpassa pela esfera psicossocial, com a estrutura física que está no centro do estudo deste trabalho, que é o medo do outro indivíduo representado pelos muros. Junto a contenção de categorias humanas indesejáveis para os que estão dentro das fortificações muradas, muitas vezes por questões étnico-culturais, mas principalmente por segregação socioeconômica.

Essas estruturas de proteção têm proliferado nos tecidos urbanos, sobretudo das grandes cidades brasileiras. Podemos citar os condomínios fechados como fortificações resultantes deste processo quando nos deparamos com equipamentos sofisticados de segurança e monitoramento, guaritas, seguranças, e principalmente os muros ou grades que cercam este tipo de loteamento.

Jacobs (2022) faz uma análise sob o ponto de vista da disparidade de riqueza entre os países do mundo desenvolvido e do mundo em desenvolvimento, que podemos entender como a Europa Ocidental, América Anglo-saxônica, Japão, Coreia do Sul, Israel, Austrália e Nova Zelândia de um lado, e América Latina, África, Europa Oriental e o a maior parte territorial da Ásia, com exceção dos já citados, do outro lado.

O autor em um artigo denominado “O maior condomínio fechado do mundo”, disserta sobre a proliferação dos muros internacionais de contenção, e analisa que as nações desenvolvidas citadas, são metaforizadas por Frank Jacobs como um *club privé* que abriga apenas 14% da população mundial, onde a média mensal de renda é de 2.500 euros³ por indivíduo. Enquanto fora desses muros, é de 150 euros por habitante. Em termos de renda total, mesmo com minoria absoluta da população, as nações desenvolvidas possuem cerca de 73% da renda mundial.

A observação de Jacobs e sua comparação do bloco de nações desenvolvidas com um condomínio fechado em escala global tem fundamentos bem estruturados que podem ser analisados a partir de seis grandes muros que dividem essas nações do restante do mundo, e que

³ A cotação da moeda Euro em Reais em Junho de 2022, data do artigo de Frank Jacobs, era de 5,22 Reais para 1 Euro.

a partir de um desenho que interliga esses muros, forma-se o espectro de um condomínio de fato. A imagem 1 demonstra de forma lúdica essa observação do autor através de uma legenda com letras.

A: seria o muro da zona desmilitarizada que separa a Coreia do Sul da Coreia do Norte, uma estrutura de mais de 5 km de extensão, criada após o armistício de 1953 entre os dois países.

B: é representada por estruturas de vigilância da Força de Defesa Australiana (ADF), representada por sistemas de proteção marinha que patrulham a costa do país contra a chegada de imigrantes ilegais, sobretudo de países pouco desenvolvidos da Oceania e do sul e sudeste da Ásia.

C: é representada pela barreira de contenção e o sistema de segurança dos EUA contra o México e conseqüentemente do restante da América Latina, fenômeno já dissertado anteriormente neste capítulo.

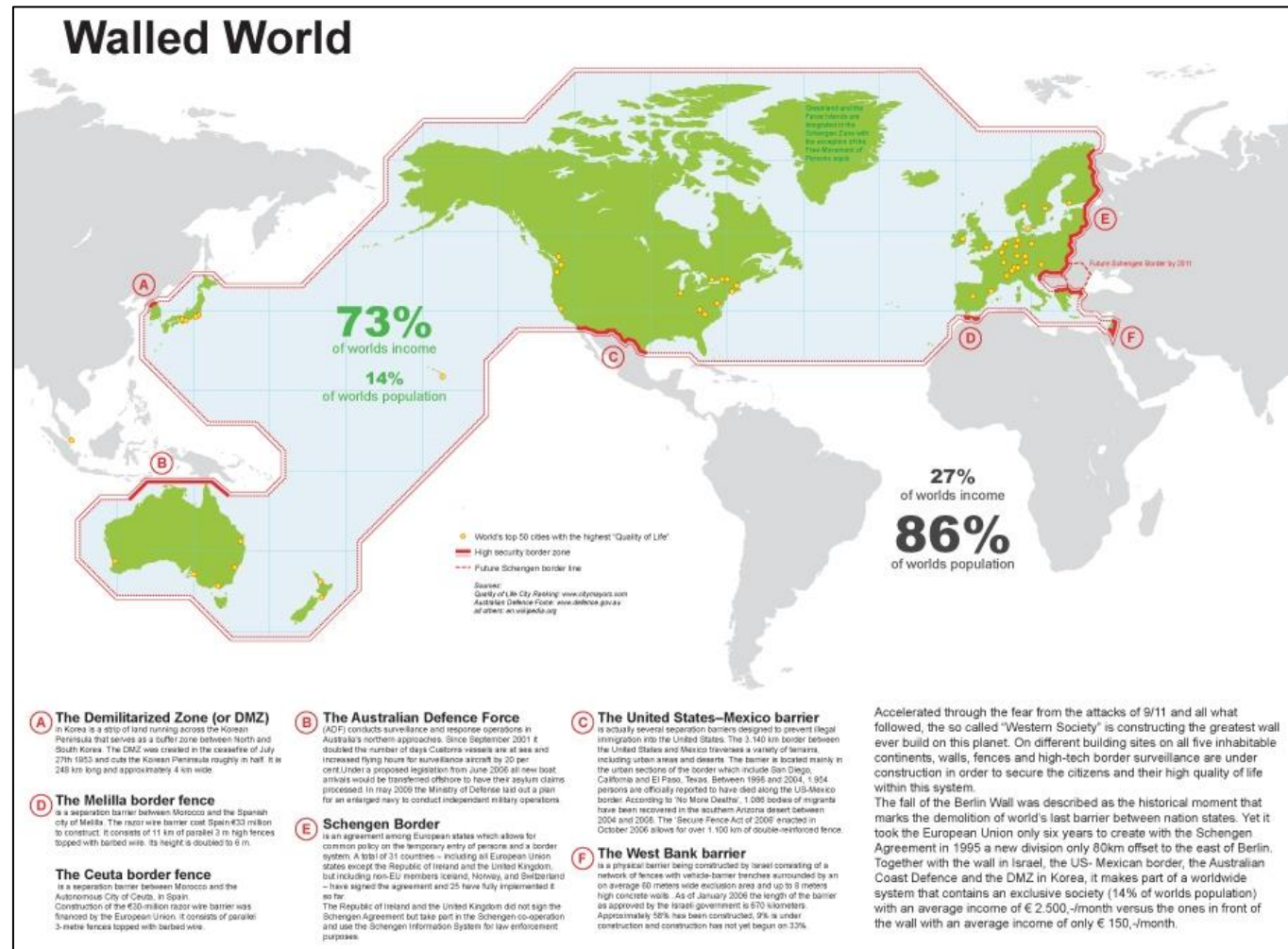
D: ilustra as cercas farpadas e monitoradas das cidades espanholas de Ceuta e Melilla, que protegem o país, e conseqüentemente a União europeia da imigração ilegal vinda do Marrocos, país que divide o Mar Mediterrâneo com a Espanha, e se configuram na maior proximidade física do continente africano em relação ao europeu. Destaca-se que a maior parte dos imigrantes que tentam cruzar essas cercas, não são provindas especificamente do Marrocos, mas sim da África subsaariana, que utilizam o país como corredor de passagem até a Espanha, e conseqüentemente, ao restante da Europa.

E: representa as fronteiras do chamado “Espaço Schengen”, criado em 1995, que comporta uma livre circulação de cidadãos de 26 nações europeias, enquanto o controle de entrada de pessoas de países de fora desse espaço são rigorosamente vigiadas e controladas por vistos legais.

F: a barreira da margem oeste, localizada entre os domínios de Israel e Palestina, no Oriente Médio. A contenção foi edificada em 2002, e até os dias atuais ainda gera polêmica no tocante à apropriação de Israel sob territórios da Cisjordânia e de Jerusalém Oriental, que historicamente pertenciam aos palestinos.

Dessa forma, os seis grandes muros que separam o mundo desenvolvido do mundo em desenvolvimento, formam um desenho no mapa-múndi que se assemelha aos condomínios fechados edificados nos espaços urbanos, e seguem a lógica separatista de evitar os indesejados. Em seguida, a ilustração de Jacobs (2022) que afirma tal análise:

Imagem 1 - O Mundo murado de Jacobs (2022)



Fonte: Jacobs (2022)

Em âmbito local, o papel que as guaritas de proteção e os seguranças que controlam a entrada e saída dos residentes nos condomínios horizontais fechados, que é objeto de estudo desta pesquisa, representam mesmo que em escalas distintas similaridades com o papel que as torres de proteção e entradas de enclaves que estão presentes nas organizações humanas desde a Antiguidade. As paisagens urbanas das cidades contemporâneas onde o capital se reproduz vão se alterando de acordo com as demandas dos atores sociais presentes, e estruturas de isolamento como os condomínios fechados horizontais têm se proliferado nas cidades atuais.

Sob o ponto de vista psicossocial, os condomínios fechados representam no espaço urbano capitalista liberal uma herança dos enclaves fortificados, onde os moradores locais ficam livres do mundo hostil e de momentos de conflitos, por trás de seus muros e equipamentos de proteção. Ou como diz Castells em seu estudo sobre as redes urbanas (2002) “no limite, quando surgem as tensões, e as cidades decaem, as elites se refugiam entre os muros das comunidades fechadas [...]” (Castells, 2002, p. 506)

Desta forma, a autoss segregação histórica realizada sob a égide dos muros também passa pela esfera psicológica. Seja nas antigas cidades fortificadas, ou nos condomínios horizontais fechados da atualidade. Lewis Mumford (2004) cita a importância psicológica dessas estruturas em sua obra, onde disserta sobre a história das cidades e destaca o sentimento de unidade e segurança como fundamentais para o bem-estar dos que se encontram autorizados a estar dentro das cidades medievais:

A importância psicológica da muralha não deve ser esquecida. Quando a ponte levadiça era erguida, e fechados os portões ao pôr do sol, ficava a cidade desligada do mundo. O fato de se achar assim fechada ajudava a criar um sentimento de unidade bem como de segurança (Mumford, 2004, p. 331).

É um pensamento que comunga com Sposito e Góes (2013), que citam o objetivo maior dos muros das cidades medievais era separatista, comparativamente aos novos modelos de separação e segregação socioespacial refletidos nas cidades contemporâneas. A essência é a mesma, separar os desiguais e reforçar as diferenças. Assim citam as autoras:

Assim, na essência, se os muros medievais demarcavam a unidade espacial da cidade, continente de diferenças, os que circundam esses novos espaços residenciais têm como razão precípua separar os desiguais, reforçando e mudando o valor das diferenças, atualmente expressas sob a forma de novos modos de separação social (Sposito, Góes, 2013, p. 67).

No que se refere a contemporaneidade, o ideário do isolamento proposital no mercado imobiliário já parece ter ensaiado cenários pós-apocalípticos e este ramo do capital tem desenvolvido novas nuances e possibilidades para a autossegregação voltadas para as elites financeiras do mundo. A venda de *bunkers*⁴ que servem como refúgios de isolamento e proteção milionários contra possíveis colapsos sociais, ambientais, conflitos bélicos ou crises sanitárias como pandemias.

Uma reportagem do jornal El País sobre o tema obteve a informação de um dos diretores da empresa The Vivos Group que a demanda de vendas no setor tem aumentado e que os grandes procuradores deste tipo de empreendimento são os milionários acionistas do Vale do Silício e de Wall Street, nos Estados Unidos da América. A imagem 2 demonstra o exterior dessas fortalezas.

Imagem 2 - Bunkers em Dakota do Sul (EUA)



Fonte: (El País, 2020)

Uma outra matéria, desta vez da revista estadunidense Forbes (2020), sobre a mesma empresa, afirma que a procura de bunkers privados deste porte durante a crise mais aguda da pandemia de coronavírus aumentou em 400% comparando os anos de 2019 e 2020. A matéria ainda disserta que os bunkers da empresa entrevistada custam mais de 40 milhões de dólares e

⁴ Estruturas subterrâneas projetadas para proteção em conflitos bélicos. Popularizados durante a 2ª Guerra Mundial pelas forças militares nazistas.

entre 2,7 e 4,5 milhões de dólares caso o cliente deseje customizar os adicionais de conforto disponíveis nos empreendimentos.

“Em comparação a 2019, já tivemos um aumento de 2.000% em pessoas seriamente interessadas e qualificadas para a compra. Nossas vendas aumentaram 400%. O coronavírus é somente uma das ameaças ao ser humano, mas ele fez as pessoas perceberem quão vulnerável é a vida” (Robert Vicino, CEO da Vivos Group, Em entrevista à Forbes, 2020).

Após analisar de forma historiográfica a existência dos muros de contenção que estão presentes em todas as partes do mundo, e a relação psicossocial dessas estruturas com o ponto de diferenciação do objeto de estudo perante o restante da malha urbana, o próximo tópico é destinado a elucidar os aspectos paisagísticos que orbitam sobre essa categoria de empreendimento imobiliário, para posteriormente, inserirmos a reprodução do objeto de estudo no espaço urbano da área de pesquisa.

1.2 Os aspectos da paisagem urbana no objeto de estudo

É fundamental a elucidação de duas categorias da Geografia para delimitarmos epistemologicamente este trabalho. São elas espaço e paisagem, mais especificamente no formato de espaço urbano e paisagem urbana, visto que a análise parte das alterações que o objeto de estudo realiza, e o espaço, na categoria urbana, com sua produção e reprodução através de agentes e atores sociais envolvidos.

A cidade pode ser compreendida como o ápice da organização humana enquanto sociedade e produção do espaço. As relações sociais e contradições econômicas dão forma ao espaço das cidades capitalistas realizam a metamorfose da paisagem urbana desigual, com resquícios de momentos diferentes das sociedades e de suas respectivas evoluções técnicas contemporâneas.

Para Santos (2006), a paisagem se define como um conjunto de formas, que em um dado momento vão refletir as heranças que representam as sucessivas relações localizadas que envolvem o homem e a natureza. Enquanto o espaço seria o conjunto dessas formas somado à vida que as anima, que no caso é a sociedade civil daquele local (Santos, 2006).

Entendendo que o objeto central de estudo deste trabalho são os condomínios horizontais fechados, e que esta categoria de empreendimento imobiliário possui uma proliferação recente, já que aparecem demasiadamente no Brasil a partir da década de 1980, e

mais especificamente na área de estudo, Catalão (GO), somente a partir do início do século XXI, é fundamental que se delimite nossa análise sobre estruturas de uma paisagem urbana recente, e que sinaliza a sociedade local dos tempos contemporâneos. Todavia, é de suma importância compreender alguns capítulos da historicidade urbana em escala global para que tenhamos a noção de que a preocupação com os elementos da paisagem urbana na estruturação das cidades e sua reprodução social não são recentes e nem esporádicos.

Enquanto na época em que historiadores classificam como a idade do Romantismo, entre os séculos XVIII e XIX, Mumford (2004) relata um movimento de êxodo para os subúrbios ricos resultado da queda de qualidade de vida das cidades industriais que surgiram e se transformaram na época. A rejeição ao caráter esfumaçado e poluído oriundos da exploração da mineração e uso de carvão mineral das novas metrópoles foi de grande peso no movimento. “No século XVIII, é verdade, o movimento romântico produziu um novo motivo racional para o êxodo suburbano, e a cidade cada vez mais enfumaçada e congestionada proporcionava um novo incentivo” (Mumford, 2004, p. 253).

Essa ideia comunga com Bonametti (2010), que atenta à preocupação estética das cidades que se inicia na época do Romantismo quando cita o início da proliferação de jardins nas paisagens urbanas das cidades europeias, o autor remete tempos remotos para dissertar sobre as paisagens urbanas como produto do poder. “Com grande preocupação formal, passando a ser simultaneamente bela e utilitária, estimulada pelo desenvolvimento do romantismo, marcou o início da inserção dos jardins na paisagem da cidade” (Bonametti, 2010, p. 267).

Enquanto em meados do Século XIX, a Revolução Industrial já havia realizado transformações latentes nas paisagens das grandes cidades europeias que sediaram os complexos industriais. O êxodo rural e a plena ascensão de gamas enormes de trabalhadores rurais que se instalam nas cidades para servir de mão de obra fabril, trouxeram consigo uma demanda de construção de habitações em larga escala, em um momento que a arquitetura e o planejamento intensificaram suas preocupações com a qualidade de vida urbana que poderia estar comprometida com o novo cenário. A burguesia, classe que impulsionava o surgimento da indústria, também se preocupa em reproduzir seu poder nos espaços da cidade. Como cita Bonametti (2010):

“A classe burguesa nascente necessitava de habitações que simbolizassem o seu poder. Surgiu assim a necessidade de construir habitações em enorme quantidade, necessidade essa que convergiu com o aparecimento de novas formas de construção. As preocupações com a qualidade de vida nas cidades

e limitar o crescimento populacional desenvolveram-se ao longo do século” (Bonametti, 2010, p. 267).

Iniciando o Século XX, surgem dois movimentos urbanísticos sem relação prévia que voltaram suas atenções para a qualidade de vida e a beleza na paisagem urbana. São eles: A Cidade-Bela, surgida nos Estados Unidos da América, e as Cidade-Jardim, originada na Inglaterra. O modelo de urbanismo da Cidade-Bela ascende a partir de uma exposição de maquetes sobre cidades modernas na cidade de Chicago em 1893.

Essa exposição, conhecida como *Columbian World's Fair*, retratada na imagem 3, apresentava cidades com novos padrões arquitetônicos e urbanísticos, onde surgiam elementos como lagos, amplas avenidas, monumentos, vistas chamativas, que segundo seus idealizadores, deveria ser a nova tendência para as cidades estadunidenses, onde une-se qualidade de vida e uma ordem social harmônica, e que influenciou nos padrões urbanísticos dos condomínios fechados que surgiram posteriormente.

Imagem 3 - Columbian World's Fair (1893)

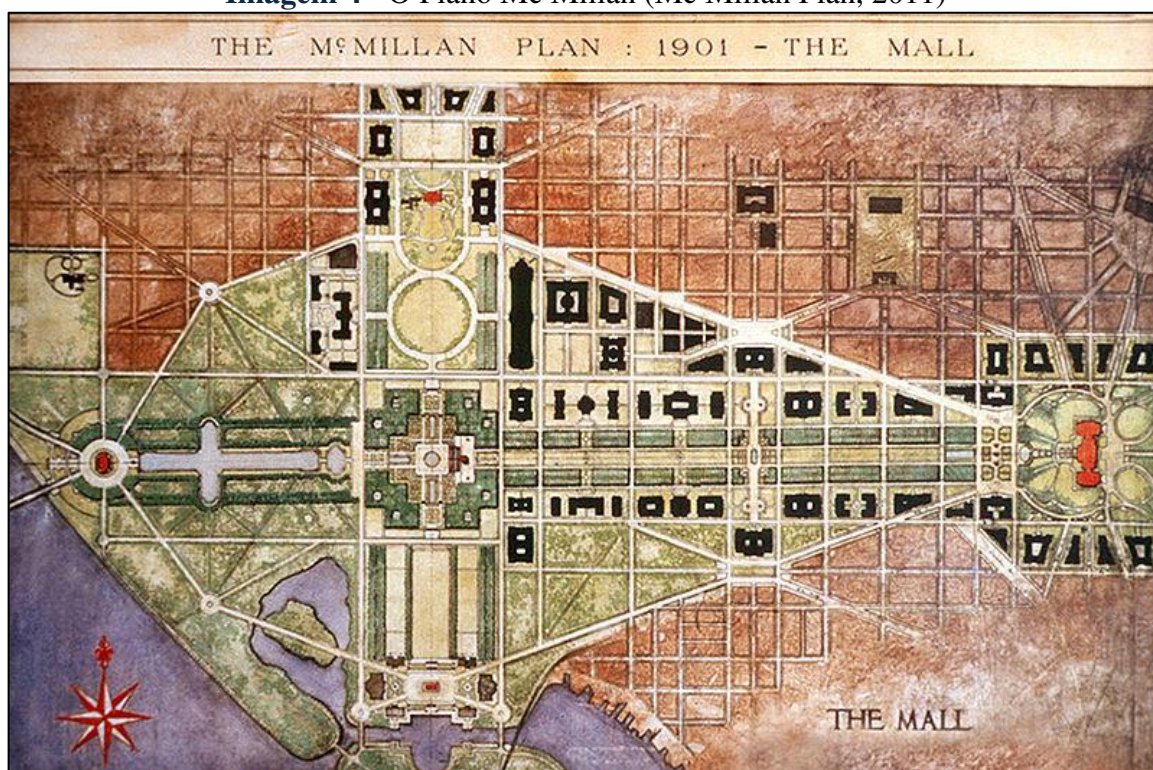


Fonte: Chicago Architecture Center (2018).

Um dos grandes expoentes na paisagem urbana dos EUA, resultado do movimento da Cidade-Bela foi o Plano Mc Millan, lançado em 1902 para realizar um projeto paisagístico junto a monumentos e prédios governamentais do país. O plano objetivou remover tecidos urbanos degradados da região de Washington D.C. e dar lugar a estruturas como os jardins do Capitólio, o Obelisco do National Mall e o Memorial em referência a Abraham Lincoln, valorizando o sistema de parques públicos da região.

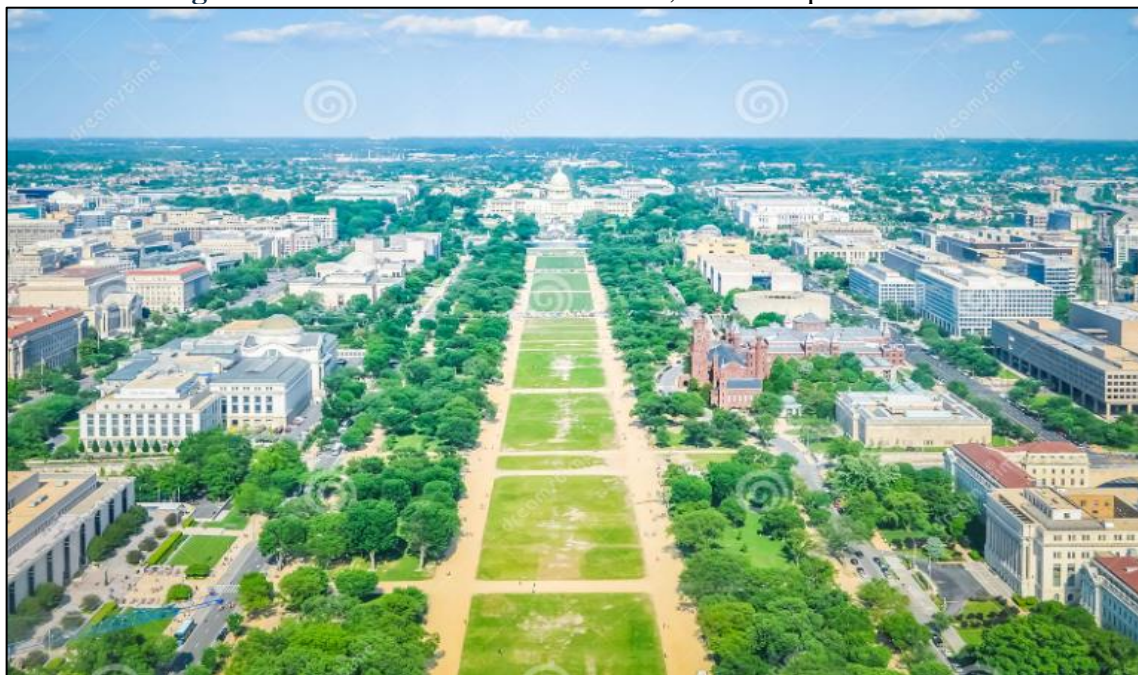
As imagens a seguir demonstram o Plano Mc Millan cartograficamente realizado (imagem 4) e a vista aérea edificada (imagem 5) da região. Na imagem 4 demarcados na cor vermelha, ao norte, aparece a Casa Branca, sede do Governo nacional estadunidense, enquanto o Memorial Abraham Lincoln está demarcado na extremidade oeste do mapa. Na parte central, aparece o Obelisco do National Mall, e na extremidade leste, a edificação do Capitólio, sede do Senado e Câmara dos representantes políticos do país. A vista aérea da imagem 5 retrata a arborização de forma delineada e planejada no local, com o prédio do Capitólio ao fundo.

Imagem 4 - O Plano Mc Millan (Mc Millan Plan, 2011)



Fonte: Chicago Architecture Center (2018).

Imagem 5 - Vista aérea do National Mall, com o Capitólio ao fundo.



Fonte: Chicago Architecture Center (2018)

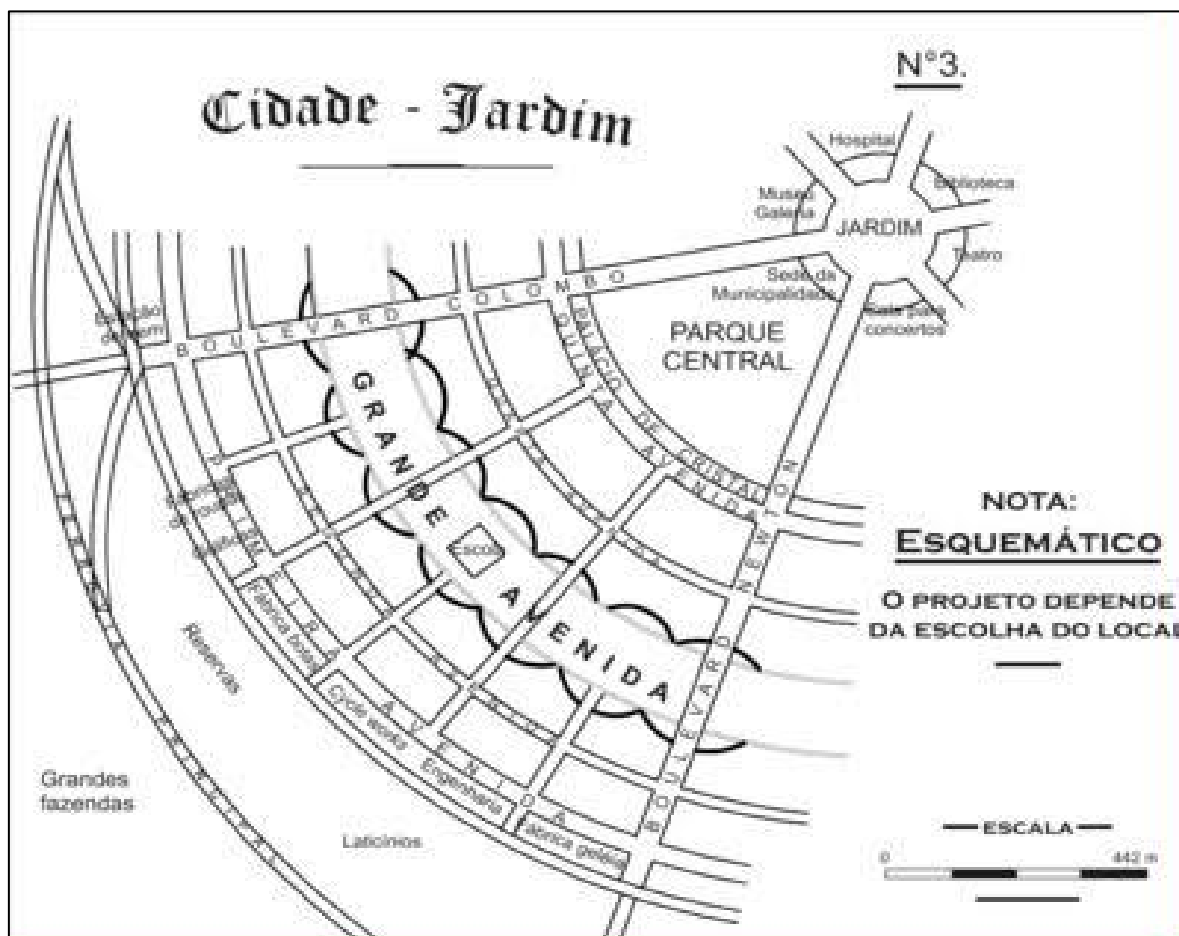
No que se refere ao ideário urbanístico das Cidades-jardim, surge em 1902 com o urbanista britânico Ebenezer Howard em uma proposta de cidades publicada sob o título de *Garden Cities of Tomorrow*, ou Cidades-jardim do amanhã.

Howard publica sua teoria de cidade ideal em um contexto de intensa decadência e insalubridade das cidades inglesas que viviam a explosão da Revolução industrial. Howard colocava como forma de paisagismo a presença de jardins, hortas e espaços abertos verdes como de suma importância em meio às estruturas urbanas, pensando modelos de cidades com autonomia, gestão comunitária e população limitada por Cidade-Jardim.

As Cidades-jardim seriam um refúgio de paz e tranquilidade para os trabalhadores, divididos em circuitos urbanos e agrícolas interligados por vias e avenidas centrais. O projeto ainda contaria com fazendas, parques centrais, e infraestrutura ferroviária. Para o autor, o ideal seria de entre 30.000 e 32.000 habitantes nos circuitos urbanos, e 2.000 nos circuitos agrícolas (Howard, 1996).

A seguir, a imagem 6 demonstra um dos esquemas de projeto de Cidade-jardim proposto por Howard. É válido ressaltar que o autor deixa claro que os desenhos do projeto da Cidade-jardim seriam selecionados após a escolha do local, pois cada local específico possui peculiaridades geográficas próprias que condicionam o projeto final a ser executado.

Imagem 6 - Modelo de Cidade-jardim proposto por Howard



Fonte: Howard (1996)

Os aspectos urbanísticos das Cidades-jardins propostos por Howard foram implementados inicialmente na cidade de Letchworth, na Inglaterra, em 1903, no leste do país, a cerca de 60 quilômetros (km) de distância da capital, Londres. A cidade atualmente conta com menos de 40 mil habitantes, com ampla presença de áreas verdes, jardins, parques e arborização, assim como o proposto por Howard em sua obra. Todavia, a paisagem urbana do local atualmente é adaptada à contemporaneidade e a utilização de automóveis pelos habitantes locais.

Na imagem 7 é retratada a vista aérea contemporânea da cidade de Letchworth. É possível identificar que o padrão urbanístico da cidade-jardim foi mantido, mesmo com as adaptações já citadas. É possível ver o parque central, as ruas com abastada presença de arborização, e a presença de áreas de lazer e de esportes no canto inferior esquerdo.

Imagem 7 - Vista aérea da cidade de Letchworth



Fonte: Chicago Architecture Center (2018)

Os aspectos paisagísticos naturais em meio às moradias aparecem em outros cenários pelo mundo. Na Dinamarca, foi edificada uma comunidade residencial a menos de 10 km da capital nacional, Copenhague, na cidade de Brøndby, conhecida como Brøndby Haveby, em 1964. A intenção da edificação foi estabelecer uma moradia tranquila e de aspectos agrícolas para os moradores criarem hortas e animais, em um período de ascensão das grandes cidades dinamarquesas.

Na imagem 8, pode-se identificar uma vista aérea do local, composta de círculos residenciais, com mais de uma dúzia de casas em cada. Destaca-se a quantidade de arborização e jardinagem na paisagem local. Ao fundo, localizam-se as áreas de produção agrícolas comuns.

Imagem 8 - Vista aérea de Brøndby



Fonte: Chicago Architecture Center (2018)

Os empreendimentos imobiliários em formato de condomínios fechados horizontais que se instalaram no Brasil a partir do século XX tiveram a preocupação de reproduzir elementos das cidades-jardim em seus interiores. Não é rara a presença de arborização, cursos d'água, jardins e outros itens nos empreendimentos citados, mesmo que sejam estruturados na malha urbana de grandes e médias cidades com paisagens que remetem o caos do trânsito, violência e outros problemas urbanos em seus exteriores.

O que surge como uma ideia de cidade comunal se reproduz nos espaços urbanos capitalistas como estruturas de isolamento proposital. É válido ressaltar que há uma diferença substancial entre o ideário das Cidades-jardins elaborada por Howard e os condomínios fechados contemporâneos no que tange às classes sociais dos respectivos residentes. Enquanto Howard pensava em cidades comunais e disponíveis para a classe trabalhadora, os condomínios fechados são estruturados majoritariamente para as elites econômicas e posteriormente, as classes médias.

A cor verde, segundo Carlos (1992) é mais presente em bairros e regiões que abrigam cidadãos de maior poder aquisitivo, pois estão relacionadas à jardinagem, parques e arborização. Enquanto a coloração vermelha, se apresenta com maior frequência em bairros pobres, pois remetem o barro, e os tijolos, muito presentes em residências com acabamento e

pavimentação inacabadas, o que impacta diretamente nas dinâmicas de valorização de desvalorização imobiliária.

Spósito (2006) afirma que os condomínios fechados como conhecemos na contemporaneidade são originados dos Estados Unidos da América, de meados do século XIX, todavia, no Brasil, aparecem primeiramente nas paisagens paulistanas no início do século XX. Em cidades pequenas ou médias de interior, como o caso de Catalão (GO), o processo se faz mais recente, a partir da década de 1990, refletindo elementos paisagísticos dos condomínios fechados horizontais metropolitanos, e de elementos das cidades-jardins que são visíveis na paisagem dos empreendimentos.

Os condomínios fechados abordados nesta pesquisa (Green Park, Villa Borghese, Solar das Américas, Altto Campo Bello, Condomínio Paquetá e Condomínio dos Buritis), localizados em Catalão (GO), trazem em suas nomenclaturas resquícios dessa estratégia que o capital imobiliário executa de remeter ao paisagismo campestre, e ligar ao ambiente verde os nomes e as estruturas como jardins e arborização presentes nos empreendimentos pesquisados.

Em pelo menos três dos seis empreendimentos imobiliários pesquisados, o título dos residenciais trazem consigo a expressão sugerida; Condomínio Green Park (Parque Verde), Condomínio dos Buritis e Residencial Altto Campo Bello. Na imagem 9, é visível um *folder* de publicação do condomínio horizontal fechado denominado Green Park, localizado em Catalão, e pertencente à área de pesquisa do trabalho.

A imagem 9 é retirada de uma publicação comercial no site portalcatalao.com, um site de notícias conhecido na cidade. Essa publicação é do ano de 2015, dois anos após o alvará de autorização do referido condomínio ser sancionado. É visível o aspecto verde sendo destacado em alguns locais da propaganda, como o gramado de entrada e a arborização interna.

Imagem 9 - Folder de publicidade do condomínio Green Park em Catalão



Fonte: portalcatalao.com (2015)

A imagem demonstra uma preocupação dos promotores imobiliários responsáveis pela edificação e comercialização dos imóveis do condomínio em retratar um paisagismo campestre com influência das Cidades-jardim através das expressões visuais digitalizadas no *folder*. Isso está presente no nome do empreendimento, como já observado, além da presença de jardinagens e arborização. Sobre o paisagismo inserido nestes locais, o capítulo que descreve a área de pesquisa demonstra em impressões empíricas e de observação o que há dessa estratégia do mercado imobiliário na prática no que tange à área pesquisada.

Para além do paisagismo que os promotores imobiliários investem como meio de atração para a comercialização desses empreendimentos, serão abordadas as nuances que esta categoria imobiliária insere na produção e reprodução do espaço urbano, que são discutidas por autores da Geografia Urbana, e também da Sociologia Urbana, principalmente o que será discutido no próximo tópico.

1.3 A Autossegregação socioespacial sob as lentes da Geografia urbana

O processo de ocupação das cidades, e a forma com que o capitalismo neoliberal impõe a moradia aos seus habitantes, reproduzem a desigualdade nas paisagens urbanas de caráter perceptível através da segregação espacial, a qual, segundo Carlos (2007) é um processo que redistribui áreas já ocupadas através da valorização/desvalorização, assim como fomenta novas incorporações com novas edificações. Para a autora:

A cidade produzida liga-se a forma de propriedade que reproduz a hierarquia espacial enquanto consequência da hierarquia social passível de ser percebida na paisagem urbana através da segregação espacial cuja dinâmica conduz, de um lado a redistribuição do uso das áreas já ocupadas levando a um deslocamento de atividades e dos habitantes e, de outro, a incorporação de novas áreas que criam novas formas de valorização do espaço urbano (Carlos, 2007, p.37).

Os condomínios fechados horizontais, e o referido modelo de autossegregação que estruturam uma nova lógica de suburbanização das elites e classes médias não são novidades do mercado imobiliário brasileiro. Há precedentes no mundo deste tipo de estrutura, mesmo com realidades bem distintas do Brasil. Dessa forma, ressaltam-se alguns modelos de divisão urbana, centro-periferia e suburbanização de *status* semelhantes ao objeto de estudo desta tese que já foram experimentados por outros países, para que compreendamos a realidade de nossa área.

A segregação e a separação de áreas de moradia entre os cidadãos por *status* por si só, são mais antigos que a própria urbanização da sociedade. Já no século V antes de Cristo, com modelos remotos de cidade, Hippodamus (Hipódamo), arquiteto e planejador da época na cidade de Mileto, atual Itália, e considerado um dos pais do Planejamento Urbano, já propunha que o modelo ideal de cidades, comporia um espaço de até 10.000 cidadãos divididos em três classes, os artesãos, os agricultores e os soldados.

Além disso, Hipódamo defendia que a cidade deveria ser dividida em três zonas: uma parcela sagrada, uma parcela pública, para interesse militar, e uma privada, para os cidadãos e agricultores. Rezvani (2012) faz uma análise sobre a divisão urbana proposta por Hipódamo:

It seems that Hippodamus proposed a political system “where by the population of the town was divided into three classes –craftsmen, farmers and soldiers- and the land divided into three portions, the first sacred, the second

public (to support the soldiers), and the third, private (to be owned by the farmers⁵).” (Rezvani, 2012, p.28).

No que se refere aos aspectos de divisão social nas cidades da era moderna, Corrêa (1989) discute três modelos clássicos de segregação nos centros urbanos formulados por autores que estudavam as cidades. Primeiramente o modelo de J.G. Kohl, elaborado em 1841, classificava o espaço urbano através de camadas, ou anéis, onde as classes mais abastadas financeiramente ocupavam o centro, e os menos abastados, habitavam a periferia.

O segundo modelo citado pelo autor é provindo do início do século XX, dos estudos de E.W. Burgess, onde se iniciam as interpretações da concepção de periferia de *status* para os ricos, enquanto os pobres são suprimidos ao centro. Por fim, o autor cita a concepção de Hoyt, que afirma que as cidades modernas não mais seguiam um padrão na relação centro-periferia, e que as classes mais altas buscam setores de maiores amenidades, onde o Estado enquanto agente viabiliza as benesses para valorização e qualidade de vida destes recintos.

A lógica centro-periferia que dominou a formação das cidades na antiguidade e idade moderna, agora não mais segue a concepção de valorização ligada ao centro da cidade. As novas periferias de *status*, ou periferias de classe alta, reconfiguraram essa dinâmica nas cidades contemporâneas. É o que Corrêa (1989) classifica como terras da periferia de amenidades destinadas à população de *status*.

Corroborando com o ideário de novas dinâmicas sobre a relação centro-periferia, Whitacker (2003) alerta sobre a importância da compreensão do papel da centralidade dos diferentes momentos históricos para saber a perspectiva tratada.

“Mas deve-se procurar compreender o conteúdo da centralidade nos diferentes momentos históricos e recortes empreendidos para sua apreensão, na perspectiva de se entender como ela se realiza no âmbito de diferentes formações sociais” (Whitacker, 2003, p. 127).

Para Caldeira (2000), por exemplo, os condomínios horizontais fechados brasileiros, primeiramente introduzidos em São Paulo, “partilham características com os CIDs (*common interest developments* ou incorporações de interesses comuns). americanos” (Caldeira, 2000, p. 261). A lógica da busca de locais mais afastados, porém, acessíveis, na periferia destinada à

⁵ Parece que Hipódamo propôs um sistema político “onde a população da cidade foi dividida em três classes – artesãos, agricultores e soldados- e a terra dividida em três porções, a primeira sagrada, a segunda pública (para sustentar os soldados), e a terceira, privada, pertencente aos agricultores.

população economicamente mais pujante, e o afastamento dessas camadas sociais dos centros da cidade também se refletiram nessa ocasião.

Mesmo não se tratando do mesmo padrão de cidade descrita pelos autores, que se debruçam sobre as questões voltadas aos grandes centros urbanos, podemos ver semelhanças entre as relações de centro-periferia e as respectivas amenidades e padrão residencial de *status* elevado com a área pesquisada, já que os condomínios de padrão financeiro mais elevado de Catalão (GO) possuem amenidades em seu entorno e usufruem de preferências do Estado enquanto ator social, que serão levantamentos realizados nos capítulos posteriores.

Ainda sobre a dualidade centro-periferia, é importante ressaltar que diferentemente de concepções urbanísticas que predominaram as dinâmicas das cidades até meados do século XX, onde a centralidade e a proximidade com o centro da cidade eram essenciais para as aspirações das camadas mais economicamente favorecidas das cidades, na contemporaneidade. E com a formatação urbanística voltada ao uso dos carros particulares, o que circunda os novos empreendimentos imobiliários fechados em forma de condomínios horizontais são periferias de *status* com acessibilidade urbana. Ou seja, loteamentos que de certa forma se localizam distantes dos centros das cidades, mas com vias de acesso rápido a serviços, comércio e estruturas.

É o que Sposito e Góes (2013) observam ao dissertar sobre a tendência de localização periférica dos empreendimentos imobiliários horizontais fechados, que foi objeto de estudo das autoras. Isso se dá pelos interesses dos proprietários e incorporadores em maior rentabilidade de aplicação de investimentos, o que as autoras conceituam de taxa de apreensão da renda diferencial.

Os motivos factuais relacionados a esta tendência são explicados por alguns fatores. Um deles é a exigência de terrenos de médio ou grande porte na incorporação, o que geralmente só é alcançável nas médias e grandes cidades nas bordas da malha urbana ainda não edificadas, para que se obtenha liberdade arquitetônica para novos projetos, mas que possuam vias de acesso rápido para trânsito de veículos. Assim dizem as autoras:

Observando-se o processo de implantação de espaços residenciais fechados nas cidades brasileiras, um dos fatores que se destaca é a tendência à localização mais periférica do que central desses empreendimentos, o que é explicável do ponto de vista dos proprietários fundiários e incorporadores, porque esses tipos de iniciativas exigem glebas de tamanho médio ou grande. Tais áreas, quando se trata de incorporações que visam à criação de espaços residenciais fechados, devem estar disponíveis e, de preferência não

edificadas, para que as taxas de apreensão da renda diferencial sejam mais altas (Sposito, Góes, 2013, p. 70).

Sobre o conceito de acessibilidade urbana que envolve a estrutura viária de rápido acesso via automóvel que protagoniza o mercado imobiliário buscado pelas classes médias e altas, tem-se a visão de alguns autores da Geografia urbana que apontam reflexões sobre o tema, e corroboram com a tese. Carlos (2008) disserta que a acessibilidade urbana é um fator que tem relação com a flutuação dos valores imobiliários devido à inserção dos cidadãos nos espaços globais e dinamizados por redes privilegiadas, junto de elementos como privacidade, infraestrutura, dentre outros (Carlos, 2008, p. 88).

Villaça (2001) também utiliza deste conceito quando diz que a acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, e conseqüentemente a localização imobiliária, embora toda a terra incorporada à terra urbana de um município tenha um grau maior ou menor dessa acessibilidade urbana (Villaça, 2001, p. 74).

Sposito e Góes (2013) realizam uma reflexão sobre as relações espaço temporais e sua transformação na cidade contemporânea com a expansão dos veículos automotivos. Para as autoras, as noções de proximidade foram transformadas em acessibilidade. Ou seja, o importante não é estar próximo dos trajetos a serem percorridos nessa nova face urbanística das cidades, e sim, estar acessível. O que favorece a edificação de condomínios isolados em periferias distantes dos centros das cidades, mas estruturadas com vias de acesso rápido no deslocamento por meio de veículos particulares. Dessa forma:

A acessibilidade é um elemento que se combina com a proximidade quando se quer analisar as relações espacotemporais na cidade contemporânea, a partir da circulação por veículos automotivos. O que é próximo é, de fato, aquilo que está mais acessível a esse tipo de transporte, quando individual, pois ele potencializa os deslocamentos urbanos e o direito de escolha de trajetos a serem percorridos (Sposito, Góes, 2013, p. 127).

Freitas (1998) cita o processo de urbanização desordenada em cidades de industrialização tardia como o Brasil, cuja segregação residencial aparece em formatos muito visíveis. De um lado, há a falta de saneamento, proliferação de habitações que o autor classifica como “subnormais”, que podem ocupar áreas de impermeabilização e favelas e a violência e má qualidade de vida que as circundam. De outro, há um movimento do mercado imobiliário para a expansão de loteamentos fechados, que são moradias luxuosas e dotadas de segurança em contraste aos outros tipos de moradia. Como cita o autor:

“Inspirados na má qualidade de vida urbana, gerada pela desenfreada e caótica ocupação do solo nos grandes centros, empresários do ramo imobiliário têm optado por moradias dotadas de comodidade, luxo e segurança, além do status de se morar bem. Essas são algumas das razões da proliferação de uma modalidade de parcelamento do solo urbano, os “loteamentos fechados”, com características especiais que os diferem dos convencionais” (Freitas, 1998, p. 149).

Abreu (2001) também destaca que com uma nova gama de loteamentos urbanos, ampliaram-se as diferenças sociais nos tecidos das cidades brasileiras, e as classes sociais se tornaram mais espacialmente diferenciadas por vias residenciais, pois surgiram nas paisagens urbanas loteamentos de alta qualidade que foram destinados aos cidadãos de alta renda, e outros com infraestruturas precárias destinadas aos pouco abastados. Como cita o autor:

Diferenciaram-se também pelo produto oferecido, que passou a variar de alta qualidade dos bairros criados para os mais abastados [...] beneficiados pelo Estado com infraestrutura, ao nada urbanístico oferecido nos loteamentos proletários. Agravou-se a partir daí, o acesso diferencial dos grupos sociais as benesses urbanas (Abreu, 2001, p. 36).

Carlos (2007) classifica essa forma de produção do espaço urbano de condomínios fechados como características de um individualismo moderno, que implode orientações socioculturais e separa os habitantes de uma mesma cidade pela propriedade do solo urbano e o endereço específico de cada, passivamente observadas pela paisagem. Sendo:

[...] cada um num endereço específico, apontando para uma segregação espacial bem nítida, passíveis de ser observada na paisagem como produto da articulação entre uma hierarquia social e uma hierarquia espacial, que caracteriza os usos no espaço urbano (Carlos, 2007, p. 80).

Também no âmbito científico da Geografia Urbana, autores como Corrêa (2013) classificam que estas tendências fazem parte do processo de segregação socioespacial espontânea, isto é, onde os moradores que possuem poder aquisitivo que permite acesso a desfrutar de residências de maior padrão, sendo de classe média ou alta, se isolam propositalmente em busca de segurança e proximidade com grupos sociais de padrão econômico semelhante. Este é um diagnóstico concreto da forma que a elite econômica reproduz o espaço urbano para benefício próprio.

Corrêa (1989) e Vasconcelos (2013) também abordam este fenômeno e conceituam como processo de “autossegregação”, onde são reproduzidos valores sociais elitizados específicos.

Em outra ocasião, Corrêa (2013) destaca que há uma diferença conceitual entre a segregação imposta e a segregação espontânea, sendo a segunda o escopo de estudo deste trabalho. Esta só é palpável para as parcelas de moradores do espaço urbano que possuem poder de compra suficiente para tal. Ainda segundo o autor, os grupos sociais segregados voluntariamente têm buscado nos condomínios fechados a proibição do acesso de grupos indesejados por questões de segurança principalmente, o que reforça o papel dos muros no entendimento das cidades, mas também pesam outros fatores como paisagismo campestre interno.

Outros autores também abordam novos conceitos sobre a expansão e a crescente variedade de modelos de condomínios fechados. Souza (2008) realiza um trabalho crítico ao Planejamento Urbano que atende os anseios do capital e favorece a expansão desses espaços privados. Na ocasião, o autor classifica os condomínios horizontais fechados como condomínios exclusivos. Mas é válido ressaltar que o conceito se refere preferencialmente aos condomínios do modelo estadunidense que o autor chama de *edge city*, onde se contextualiza no Brasil com maior renome a marca Alphaville, presente com mais de 124 empreendimentos pelo Brasil, em 22 estados, segundo o sítio eletrônico da própria empresa.

O movimento crescente de condomínios fechados nos tecidos urbanos brasileiros são capítulos de uma tendência mais abrangente, que é a de esvaziamento das classes médias e altas dos espaços públicos, que já abarcavam outros elementos da segurança privada vinculadas ao medo nas cidades. Entre estes elementos podemos citar os veículos blindados, como cita Frey (2006):

A proliferação dos condomínios fechados com seus sistemas sofisticados de segurança, o crescente número de carros blindados e de helicópteros, transportando os executivos entre casa, escritório, shopping center e aeroporto, representa tanto o esvaziamento e abandono dos espaços públicos pelas classes médias e altas. Representa também uma retirada da elite da vida social e política das cidades, desafiando as concepções de esfera pública urbana e de sociedade em si (Frey, 2006, p. 113).

Bauman (2009) também disserta, sob o ponto de vista sociológico, sobre a proliferação deste tipo de estrutura arquitetada contra o medo nas cidades, ou a busca da fuga de espaços hostis quando o autor cita elementos presentes nos condomínios fechados como os guardas uniformizados e as guaritas de entrada, que causam maior sensação de segurança contra o medo para os moradores:

Projetar e construir casas não vistosas é uma grande tendência cada vez mais difundida na arquitetura urbana governada pelo medo. Outra é a intimidação, obtida com os exteriores hostis – cujo aspecto, semelhante ao de uma fortaleza, fica ainda mais desconcertante e constrangedor com a profusão das vistosas guaritas (checking-points) para guardas uniformizados – ou com a insolente e descarada ostentação de ornamentos provocadores e caros (Bauman, 2009, p. 53).

A fotografia 1 disponível a seguir foi tirada em junho de 2023, na área exterior do Condomínio Paquetá, um dos condomínios fechados de maior poder aquisitivo, que compõem a área de pesquisa do trabalho. É um claro sinal visual dos elementos citados pelos teóricos acima. Ressalta-se que é o mesmo condomínio que dentre os seis condomínios estudados, o único que não permitiu fotografias mais próximas dos elementos estruturais externos.

Fotografia 1 - Monitoramento 24h, Condomínio Paquetá



Fonte: Pesquisa de Campo (LIMA, 2023)

Os funcionários da portaria pediram que nos retirássemos do local, mesmo após a explicação de que as fotografias seriam destinadas a um trabalho acadêmico. O fato é mais uma nuance que destaca o perfil de fortaleza urbana em que esse tipo de empreendimento e seu caráter sociológico de exclusão planejada.

Essa é uma reflexão possível de ser feita ao pensar a lógica segregacionista do sistema capitalista de produção e o liberalismo na economia, que muda as paisagens, papéis sociais,

personagens, mas que mantém a lógica do privilégio e autoproteção das classes abastadas em diversas escalas de urbanização.

Para além da segurança, privacidade e a arquitetura do medo, a procura por condomínios fechados e o esvaziamento das classes mais abastadas dos espaços da cidade, também é necessário compreender que a busca pelo paisagismo nos condomínios fechados em um caráter não recente. Desde os tempos antigos e das cidades muradas europeias, cidadãos que podiam adquirir terras foras dos muros, faziam a aquisição para lazer, retiros temporários e busca de ar fresco, mesmo que a prática de adquirir terras rurais ao em torno dessas cidades era majoritariamente para práticas agrícolas.

“Em toda História, aqueles que possuíam ou arrendavam terras fora dos muros da cidade gostavam de ter um lugar no campo, mesmo que não desempenhassem ativamente trabalhos relacionados com a agricultura: uma servir de retiro temporário, quando não para ocupação permanente” (Mumford, 2004, p. 522).

No que tange à realidade brasileira, os condomínios horizontais fechados surgiram como opção para as classes média e alta em um primeiro momento na cidade de São Paulo (SP), como já mencionado.

É interessante a reflexão que este tipo de empreendimento imobiliário surgiu afastado das regiões centrais da cidade, pois precisavam de áreas com pouca densidade populacional para reproduzir o que a referida camada da sociedade paulistana desejava, a tranquilidade, grandes terrenos e as áreas verdes, distantes do cenário caótico central. Assim diz Caldeira (2000), autora que introduz teoricamente o conceito de Enclave fortificado no estudo das cidades:

Um dos fenômenos mais interessantes e aquele que produziu as mudanças mais importantes na maneira de morar das classes média e alta foi a disseminação dos condomínios fechados. Esse é um tipo de empreendimento de múltiplas residências, sobretudo edifícios, invariavelmente fortificados, com entradas controladas por sistemas de segurança, normalmente ocupando um grande terreno com áreas verdes e incluindo todo tipo de instalações para uso coletivo. Na última década, eles se tornaram o tipo de residência preferido pelos ricos. Condomínios fechados não são construídos nos bairros centrais tradicionais, já que requerem grandes lotes que só são acessíveis em áreas não muito adensadas (Caldeira, 2000, p. 243).

É importante ressaltar que a expansão do que Caldeira (2000) conceitua como Enclave fortificado, que além dos condomínios fechados horizontais de luxo, compreende também os

shoppings centers, se deu com maior efetividade na década de 1980, o que evidencia um contraste socioeconômico estrutural, já que é justamente a década em que o Brasil menos teve crescimento econômico em todo o século XX.

O contraditório, mas que revela o capitalismo em sua essência, é que a variação de crescimento econômico do Produto Interno Bruto (PIB) dessa década foi de 1,3% a 2,1%, o que tem estreita relação com o empobrecimento da população e a acentuação das desigualdades econômicas, junto da consequente expansão das mazelas e problemas urbanísticos, que resultam em autoconstrução imobiliária e favelização. (Maricato, 2006, p. 213) Ou seja, ao mesmo tempo em que grande parte da população brasileira empobrecia, as estruturas de luxo representadas pelos condomínios horizontais fechados tiveram maior ascensão.

Bauman (2009) quando aborda sobre os condomínios fechados em diversas cidades do globo terrestre quando diz que nos condomínios fechados “Se percebe, muitas vezes uma tangível e crescente sensação de afastamento em relação às localidades e às pessoas fisicamente vizinhas, mas social e economicamente distantes” (Bauman, 2009, p. 25).

Ou ainda, quando disserta que a ideia do loteamento ou condomínio fechado, por tratar-se de um oásis em meio à turbulência da vida urbana “Trata-se de um lugar isolado que fisicamente se situa dentro da cidade, mas, social e idealmente, está fora dela” (Bauman, 2009, p. 39). A visão do autor comunga com Caldeira (2000), que disserta sobre a relação de ruptura dos condomínios fechados perante o restante da cidade e sobre a transformação da natureza do espaço público.

Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação. Eles estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeita e restrição (Caldeira, 2000, p. 259).

O conceito de ruptura também é latente no capítulo IV da obra “A Revolução urbana”, intitulado “A forma urbana” de Lefébvre, que chama a atenção para a confusão que se orbita nas terminologias diferença, distinção, separação e segregação. Segundo o autor, o conceito de diferença está vinculado a relações e a proximidade. As estruturas que protagonizam este trabalho, os condomínios horizontais fechados, possuem um papel importante para a compreensão das diferenças enquanto delimitador social e construtor da autosegregação.

Sendo assim, utilizando da reflexão do autor, para haver diferença ou distinção, precisa de haver relação, mas a segregação rompe, ou causa ruptura na barreira espaço-temporal das

relações entre indivíduos, pelas vias do *status*, ou classe. O espaço urbano capitalista e desigual é fragmentado por estruturas de diferenciação, enquanto a segregação é a caricatura maior desta. Como diz o autor:

Não é demais mencionar, para refutá-la, a confusão entre *diferença*, *distinção*, *separação*, *segregação*. A diferença é incompatível com a segregação, que a caricatura. Quem diz “diferença” diz relações, portanto, proximidade-relações percebidas e concebidas, portanto, inserção numa ordem espaço-temporal dupla: próxima e distante. A separação e a segregação rompem a relação. Constituem por si sós, uma ordem totalitária, que tem por objetivo estratégico quebrar a totalidade concreta, espedaçar o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade (Lefébvre, 2004, p. 123).

Ruptura também é o termo utilizado por Spósito e Góes (2013) para caracterizar o processo de individualização da sociedade reproduzido pelos condomínios fechados, cercados por muros e barreiras, que são o que as autoras classificam como “continente da diferença”, para os que exercitam o direito à indiferença (Spósito e Góes, 2013, p. 100). Ou seja, as diferenças sociais se tornam mais explícitas junto ao crescimento do número desses empreendimentos. O termo também se assemelha com o conceito de “feudos urbanos contemporâneos” que aparece na obra de Lira (2014) sobre a Geografia do crime e a arquitetura do medo nos espaços urbanos metropolitanos.

Spósito e Góes (2013) também trabalham com o conceito de *habitats* para analisar as relações sociais nos espaços de autosegregação em relação ao restante da cidade. O conceito de *habitat* na biologia é uma área ecológica que determinados seres vivos encontram para poder exercer suas funções vitais dentre outros indivíduos de sua espécie. O *habitat* enquanto opção de moradia nos condomínios fechados horizontais, para as autoras, são responsáveis por uma redefinição das relações sociais entre os moradores dos enclaves e o restante da cidade, reforçados materialmente por estruturas de separação, como portões e barreiras de acesso. Assim dissertam:

A opção pela moradia em espaços residenciais fechados implica a constituição efetiva de novos *habitats*. Esse conceito não se refere especificamente à moradia, mas envolve as relações entre tais espaços e os que os circundam. Tratando-se de espaços residenciais fechados localizados em cidades, a escolha por esses ambientes urbanos controlados por sistemas de segurança provoca uma redefinição das relações de seus moradores com o restante da cidade, de diferentes pontos de vista. Em primeiro lugar, os muros estabelecem limites que arrefecem as relações espaciais com o restante da cidade, concretamente, pela materialidade dessas barreiras que impedem a circulação. A exceção são os deslocamentos que se estabelecem pelos portões

de acesso, concentrando os fluxos nesse ponto de intersecção entre o interno e o externo a esses ambientes (Sposito, Góes, 2013, p. 97).

Em um pensamento análogo ao das autoras citadas que veem os condomínios como novos *habitats*, Bauman (2009), classifica o que essa estrutura representa de “guetos voluntários” quando separa os dois tipos de guetos, e chama a atenção sobre a perspectiva do confinamento. Os guetos voluntários são espaços de onde os pobres jamais entrarão, exceto em funções de trabalho doméstico, enquanto os “guetos involuntários”, que seriam resultados da segregação sociospatial espontânea, que marginaliza as classes de baixa renda, seriam espaços de onde os pobres dificilmente sairão:

Para aqueles que vivem num gueto voluntário, os outros guetos são espaços nos quais não entrarão jamais. Para aqueles que estão nos guetos involuntários, a área que estão confinados (excluídos de qualquer outro lugar) é um espaço do qual não lhes é permitido sair (Bauman, 2009, p. 40).

Sarmiento Filho (2009) fala sobre a mesma perspectiva, inclusive, também utilizando a terminologia de “guetos”, que além de causarem danos sociológicos sob o ponto de vista do isolamento, interferem no urbanismo e sistemas viários de locomoção da cidade, já que formam áreas de considerável tamanho em meio às malhas urbanas das cidades.

“Existiriam, do ponto de vista sociológico, consequências danosas geradas por esses empreendimentos, na medida em que empobreceriam as relações humanas, criando-se verdadeiros guetos, além de interferirem no sistema viário das cidades, dificultando a locomoção e a integração entre ruas e bairros.” (Sarmiento Filho, 2009, p. 27).

Carlos (2007) é mais uma teórica que utiliza a analogia dos guetos para conceituar o novo estilo de vida dos moradores de condomínios murados de luxo, sobretudo nas metrópoles. Segundo a autora, a alta renda presente constrói por si só um novo estilo de vida próprio que é comum aos moradores desses locais, o que influencia na vida social interna deles, refletido na solidariedade e no encontro. É o sentimento de identidade e de pertencimento a algum lugar, no caso, um lugar de elite, poder e *status*.

Mesmo assim, a autora também distingue os tipos de moradores de condomínio. Há os que utilizam da fortaleza dos muros para acentuar as relações sociais com seus semelhantes, e há os que mesmo murados pelos condomínios, se muram novamente em suas casas, buscando o isolamento total. É o que a autora chama de “intramuros”, que reproduzem a “não-

vizinhança”, buscando isolamento total de relações cordiais de vizinhança, mesmo de pessoas de *status* social semelhante (Carlos, 2007, p. 44).

Assim como explana Caldeira (2000) por diversas vezes em sua obra, é fundamental ressaltar que a propaganda que emerge de veículos como a televisão, jornais e a internet realizam considerável papel para a remodelagem social dos tecidos urbanos que favorecem a proliferação dos condomínios fechados. O capital imobiliário utiliza do discurso do argumento da segurança, privacidade e lazer e nesse estilo de vida citado, que confere *status* ao morador. O uso do marketing através de celebridades também é deveras utilizado nas propagandas dos empreendimentos.

Em Catalão, dentre os seis condomínios horizontais fechados estudados, a presença da propaganda se fez presente fortemente no lançamento do condomínio Altto Campo Bello, um dos de perfil de maior poder aquisitivo entre os pesquisados. Na ocasião, em 2018, os cantores de música sertaneja Zezé di Camargo e Luciano, que são investidores no mercado imobiliário de alto padrão através da incorporadora imobiliária Penta Incorporadora, dirigida pelo irmão dos cantores, Emanuel Camargo, e responsável pela construção do residencial, participaram do marketing que envolveu o condomínio, inclusive com postagens em suas redes sociais.

A imagem 10 retrata o *folder* de divulgação do empreendimento Campo Bello, que abriga o bairro aberto planejado Campo Bello e o condomínio fechado horizontal Residencial Altto Campo Bello, se afirmando como o primeiro bairro planejado de Catalão, e com a presença dos cantores Zezé di Camargo e Luciano. O *folder* foi divulgado nas redes sociais da empresa incorporadora, nas redes sociais dos próprios cantores, e em outdoors físicos espalhados pelo espaço urbano de Catalão.

Imagem 10 - Folder de divulgação do Residencial Altto Campo Bello



Fonte: redes sociais (*Instagram*) do Residencial Altto Campo Bello

Caldeira (2000) também classifica que o referido modelo de moradia, ou enclave fortificado, articula cinco elementos fundamentais que se tornam atrativos para quem busca essa opção. E o principal e mais sedutor dos elementos é justamente o *status*, onde um urbanismo ideológico proporciona a experiência de conviver apenas com os iguais, o que a autora classifica como heterogeneidade social, o que é reforçado inclusive pelas propagandas, contextualizadas no *folder* acima:

Esse “novo conceito de moradia” articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A imagem que confere o maior status (e é mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais. Os anúncios apresentam a imagem de ilhas para as quais se pode retornar todos os dias para escapar da cidade e para encontrar um mundo exclusivo de prazer

entre iguais. Os enclaves são, portanto, opostos à cidade, representada como um mundo deteriorado no qual não há apenas poluição e barulho, mas, o que é mais importante, confusão e mistura, isto é, heterogeneidade social (Caldeira, 2000, p. 265).

Também em relação ao padrão urbanístico que alicerça o tema do trabalho, Lefébvre apud Sarmiento Filho (2009) indica que existem três tendências ideológicas em relação às pendências ligadas ao urbanismo, onde contextualizamos nosso objeto de análise na terceira vertente citada pelo autor. Ou seja, o urbanismo dos promotores de venda, que visam o lucro em suas incorporações e comercializam um “novo estilo de vida” e de moradia.

- a) O urbanismo dos homens de boa vontade (arquitetos e escritores), que privilegiam o aspecto humano da cidade.
- b) O urbanismo dos administradores, que se pretende científico, afasta o aspecto humano em detrimento de um urbanismo tecnocrático e sistematizado que, por exemplo, não hesitaria em arrasar o que resta da cidade para dar lugar aos carros.
- c) O urbanismo dos promotores de venda, que promovem um “novo estilo de vida”, visando o lucro.

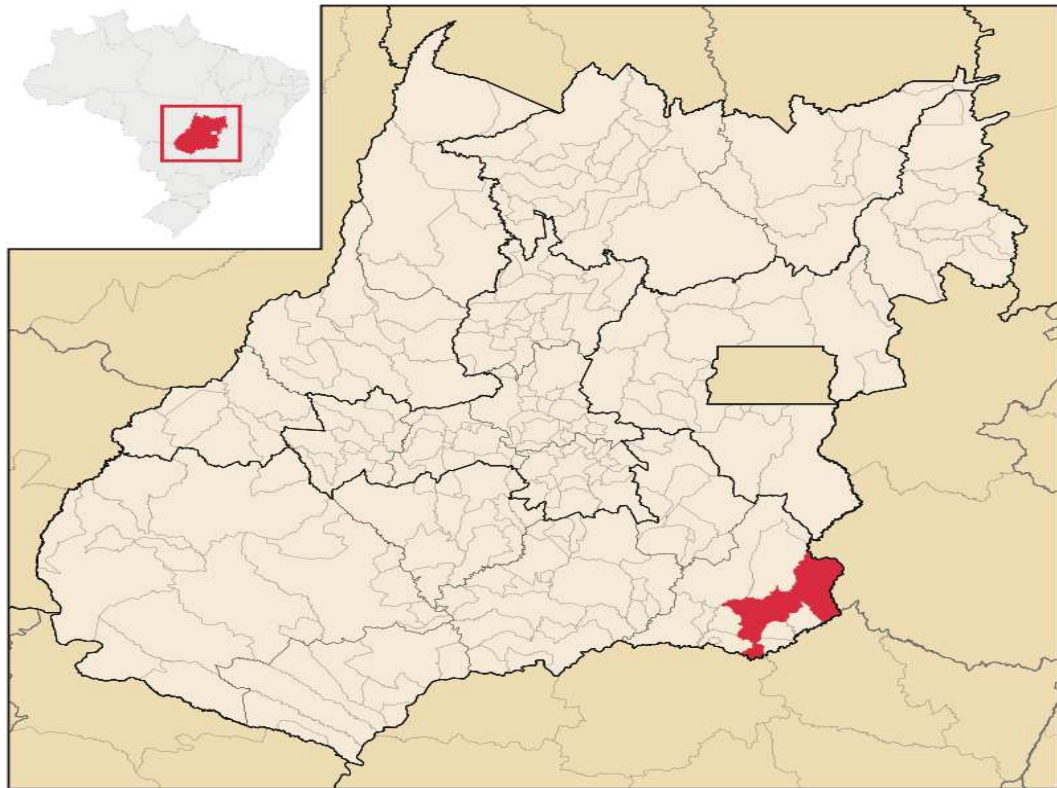
O jornal El País realizou uma matéria em 2016 intitulada “O condomínio seguro que converte as cidades brasileiras em inseguras” trazendo reflexões sociais sobre a expansão dos condomínios fechados (horizontais e verticais). Na ocasião, foram citados alguns efeitos da expansão dos empreendimentos citados.

Os condomínios fechados são fundamentalmente projetados para o uso de veículos particulares, o que mesmo sendo uma estrutura interna, reforça o externo, pois o urbanismo para o transporte individual é reforçado, enfraquecendo mais ainda o ideário do transporte coletivo. Segundo sociólogos entrevistados na matéria, essa lógica segregacionista tem sido responsável por produzir uma sociedade dividida em nichos em que o contato com o outro se torna cada vez mais distante.

E mesmo que de certa forma a população autosssegurada nos enclaves fortificados possuam os sentimentos de negação e rupturas com o aparelho estatal e o espaço público, são comuns os casos no Brasil de moradores de condomínios fechados de elite em grandes centros urbanos que se restringem em suas fortalezas muradas para utilizar as estruturas do próprio Estado em seu favor. Ao longo do trabalho retornarão conceitos teóricos abordados neste

capítulo com as análises de campo somado às observações coletadas, para em medida, contextualizá-las como objeto de pesquisa.

CAPÍTULO 2



CAPÍTULO 2 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE PESQUISA: A EXPANSÃO URBANA DE CATALÃO E O SURGIMENTO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

O segundo capítulo tem a função de descrever a área de pesquisa, para que se contextualize o perfil do local estudado. Inicia-se dissertando sobre os primórdios da ocupação do estado de Goiás, através da atividade mineradora, até o fim da exploração e a ruralização da população goiana, o que fez o estado possuir uma urbanização tardia. Posteriormente, disserta-se sobre o rápido crescimento populacional e industrial que acontece no estado de Goiás, e consequentemente em Catalão, que é uma das entradas do estado sentido sudeste. A construção de Goiânia, e posteriormente de Brasília, junto da expansão das malhas ferroviária e rodoviária do estado tornam-se itens fundamentais para esse crescimento.

O capítulo se encerra ao trazermos os reflexos imobiliários da expansão urbana da cidade de Catalão quando apresentamos o objeto de estudo, que são os seis condomínios horizontais fechados que estão presentes e habitados na cidade. Traz-se aqui informações sobre infraestrutura interna e que indicam o padrão econômico de cada um dos seis empreendimentos imobiliários, junto a dados de alvará e construção destes residenciais.

2.1 O processo de urbanização do Brasil e de Goiás

Antes que se entenda a urbanização da área de pesquisa e a consequente configuração imobiliária que caracteriza o escopo do objeto de estudo da tese, é importante que se realize uma reflexão sobre a historicidade da urbanização do Brasil, e consequentemente de Goiás e Catalão. O primeiro passo é contextualizar o Brasil como um país de industrialização tardia, e de êxodo rural acelerado a partir de meados do século XX, bem como o restante da América Latina, e, também, a maior parte do mundo periférico.

A Revolução Industrial que ocorre na Inglaterra e posteriormente em outros países da Europa ocidental no século XVIII mudaram o perfil das cidades europeias na ocasião. As indústrias proliferam-se, e a população que vivia em zonas rurais como herança do período feudal, dinamizaram as cidades e dão um novo perfil para a compreensão da urbanização. Todavia, no Brasil, um êxodo rural avançado só ocorre no início do século XX. Os séculos anteriores registram um período de extrema ruralidade e de poucas cidades consolidadas no

território. Segundo Santos (1993), até o século XVII, o país possuía menos de vinte cidades formadas, e que se configuravam como ilhas, sem conexão entre elas.

Até a década de 1930, com o Estado Velho, comandado pelas oligarquias cafeeiras, a indústria brasileira baseava-se na indústria cafeeira e de outros produtos sem capital agregado. O governo de Getúlio Vargas, que ascende na referida década, com a construção da Companhia Siderúrgica Nacional (CSN), possibilitou a execução da indústria de base no país, e consequentemente a abertura de complexos industriais, que concentrados no sudeste do país em um primeiro momento, urbanizaram cidades e fomentaram a existência de inúmeras outras.

Em números percentuais, a população que morava em cidades no Brasil representava apenas de 5,9% do número total de habitantes no final do século XIX, em um período em que apenas três cidades brasileiras possuíam mais de 100 mil habitantes. Já na década de 1970, os dados demográficos do país demonstram os efeitos da industrialização, já que a população urbana passa a representar mais de 50% do total de brasileiros (Santos, 1991, p. 17).

Os dados demográficos sobre população rural e urbana do país demonstram que o século XX foi de fato o mais importante no que tange à urbanização da população brasileira, já que se inicia o século com menos de 10% dos brasileiros vivendo em zonas urbanas. Já o segundo censo demográfico realizado pelo IBGE no século XXI, no ano de 2010, demonstra que esse percentual já atingiu mais de 84,3%. Em números absolutos, a população brasileira salta de cerca de 41 milhões de habitantes para aproximados 169 milhões nos primórdios do século XXI.

No caso do estado de Goiás, as primeiras cidades se formaram apenas no século XVIII, quando há a descoberta da presença de ouro de aluvião no estado, em um primeiro momento nas proximidades do Rio Vermelho, o que acarreta a formação do povoado da Vila Boa de Goyaz em 1736, hoje, denominada Cidade de Goiás. É válido ressaltar, que nesse contexto histórico Goiás ainda não era uma província independente e fazia parte da Capitania de São Paulo, cuja independência só ocorrera em 1749. Os bandeirantes capitaneados por Bartolomeu Bueno da Silva, conhecido como Anhanguera, adentram no território em busca de ouro, sendo que Minas Gerais (MG), a província vizinha, já possuía uma mineração aurífera consolidada.

Posteriormente, outros núcleos urbanos se formam no estado. No norte de Goiás, é fundada a Vila de Cavalcante, pelos mineradores capitaneados por Julião Cavalcante, em 1831. Logo em seguida é fundado o arraial de Minas de Nossa Senhora do Rosário Meia Ponte, em 1832, que é hoje a cidade de Pirenópolis. Também em seguida, em 1833, é fundada a cidade de

Catalão, no sudeste do estado e porta de entrada do estado em relação a Minas Gerais através do Rio Paranaíba.

Mesmo com o surgimento das primeiras vilas e cidades, o ouro começa a ficar escasso, e logo termina o ciclo do ouro em Goiás. Há então uma intensa ruralização da população no estado, e a agricultura de autossustento junto à moradia no campo se tornam a forma padrão de vida em Goiás, o que empobrece o estado significativamente. O período também deu abertura para uma maior concentração fundiária e aumento da influência política dos grandes latifundiários.

A Lei de nº 601 de 1850, conhecida como Lei de Terras, declarada pelo ainda então Imperador Dom Pedro II, que regulamenta as terras públicas e devolutas para o estado, impulsiona o interesse da regularização sobre as propriedades fundiárias em todo país. Mas a regularização era de um elevado custo, o que confronta com uma população majoritariamente pobre e ruralizada na agricultura de subsistência, sendo assim, esse processo reforça a concentração das terras nas mãos das famílias oligarcas e influentes do estado de Goiás.

O cenário econômico do estado só muda após a chegada de Getúlio Vargas ao poder em 1930. Vargas tinha como objetivo realizar um povoamento e integração econômica das regiões centro-oeste e norte do Brasil, num ideário que ficou popularmente conhecido como Marcha para o oeste.

Goiás sofre impacto direto sobre esse ideário após a nomeação do médico e político Pedro Ludovico Teixeira como interventor do estado, pois um dos seus maiores objetivos era tirar a capital estadual da Cidade de Goiás para uma nova cidade, Goiânia. O intuito principal era deslocar o poder das proximidades de influência das famílias oligárquicas da região, além da necessidade arquitetônica de uma cidade mais moderna para a demanda de desenvolvimento que vinha para as próximas décadas na região.

Outro movimento de crescimento populacional no estado de Goiás foi então a partir da década de 1940, quando o governo de Vargas lança projetos de ocupação do centro e norte do território brasileiro. A medida de maior propulsão desse movimento foi a criação das colônias agrícolas que recebiam terras férteis para ocupação de terras inexploradas. Essas colônias foram denominadas oficialmente de Colônia Agrícola Nacional de Goiás (CANG), e foram compostas principalmente por colonos mineiros, com considerável parcela de habitantes do norte do país (Estevam, 1997).

Alguns municípios como Ceres, que fica a 155 km da atual capital estadual, foi uma das que mais recebeu colonos e aumentou sua população consideravelmente, atingindo o pico de

mais de 25 mil habitantes na época. A idealização da CANG foi importante por estimular o governo federal a desenvolver as logísticas de transporte como rodovias que impulsionaram a economia e interligação de Goiás com as áreas mais dinâmicas do Brasil.

A implantação de ferrovias e posteriormente de rodovias no estado e consequentemente em Catalão foram de suma importância para o aumento da população no estado e no município, as estruturas de transportes inauguraram uma série de municípios novos em Goiás e integralizaram outros à economia nacional. Catalão, que desde os tempos das Comarcas serve de porta de entrada para o estado em relação a Minas Gerais, já chegou a ter a maior população do estado na década de 1930, mas foi amplamente superada por outros municípios, sobretudo após a construção da nova capital estadual.

A construção de Goiânia, fundada em 1933, e a posterior fundação de Brasília (DF) em 1960, já no governo Juscelino Kubitschek, foram de grande protagonismo para o aumento populacional elevado do estado e na região centro-oeste. Segundo o Instituto Mauro Borges (IMB, 2018), a população goiana foi de 826.414 habitantes em 1940, enquanto a da região centro-oeste era de 1.258.679 habitantes. O ano de 1940 é o de início da década em que a construção de Goiânia faz surtir efeitos maiores na migração para o estado.

A população de Goiás aumenta para 3.860.174 habitantes no ano de 1980, enquanto a do Centro-Oeste alcança o número de 7.545.769. Esse é o ano de início da década que coincide com a consolidação de Brasília como uma nova metrópole brasileira. Segundo os populacionais do censo realizado pelo IBGE em 2022, hoje o número de habitantes em Goiás é de 7.055.228, enquanto da região alcança o número 20.538.718, tendo um crescimento desde o penúltimo censo, de 2010, de praticamente o dobro do contingente em relação ao crescimento entre 2000 e 2010.

A seguir a tabela 1, que ilustra as populações de Goiás, Centro-oeste e Brasil ao longo das décadas, segundo o IBGE:

Tabela 1 – População recenseada e estimada (habitantes) em: Goiás, Centro-Oeste e Brasil entre 1940 e 2022

Ano	Goiás	Centro-Oeste	Brasil
1940	826.414	1.258.679	41.236.315
1950	1.214.921	1.736.965	51.944.397
1960	1.913.289	2.942.992	70.070.457
1970	2.938.677	5.073.259	93.139.037
1980	3.860.174	7.545.769	119.011.052
1991	4.018.903	9.427.601	146.825.475
2000	5.003.228	11.636.728	169.799.170
2010	6.003.788	14.058.094	190.755.799
2022	7.055.228	20.538.718	203.062.512

Fonte: Instituto Mauro Borges, Segplan-GO (2018)/ IBGE (2022) Org: Lima. L. F. S.

Esse crescimento vertiginoso da população do estado de Goiás após a década de 1970 também pode ser explicado por um fato muito comum nas sociedades rurais que se industrializam paralelamente a uma modernização das técnicas agrícolas a nível mundial. Isto é, junto ao aumento de oferta de emprego industrial, o pequeno produtor rural se vê em dificuldades para competir comercialmente com os grandes latifúndios que protagonizam essa mudança no perfil econômico do estado.

É importante ressaltar que o fenômeno conhecido como Revolução Verde, que representou a criação de técnicas e maquinários agrícolas no México e nos EUA, ao chegarem ao Brasil mudaram a capacidade agrícola do estado consideravelmente, já que os solos do Domínio Morfoclimático do Cerrado⁶, no qual Goiás tem a maior parte do seu território localizado, são majoritariamente de natureza ácida, porém, se tornaram altamente viáveis para a produção agrícola após as correções de acidez desenvolvidas.

2.2 A expansão da malha urbana de Catalão

O município de Catalão foi originado de um rancho que foi fundado por Frei Antônio, originado da Catalunha, o que explica o nome do município, e mais três companheiros, para servir de apoio para as tropas bandeirantes que adentravam no território de Goiás a partir de Minas Gerais por volta de 1728 nas expedições auríferas. No ano de 1828, o povoado, que ainda

⁶ Disponível em: Os Domínios de Natureza no Brasil: Potencialidades paisagísticas – AB’SABER, A. N.

pertencia à Comarca de Santa Cruz, da região já contava com mais de vinte ranchos e cinco casas de telhas. E em 1833, o povoado é levado à categoria de vila. Já no ano de 1850, a região torna-se uma comarca própria, denominada Comarca do Rio Paranaíba abrangendo os municípios de Ipameri e Corumbáiba. O ano que vai marcar a fundação de Catalão como cidade é 1859, quando é instituída legalmente, mas é somente em 1938 que a Comarca do Rio Paranaíba passa a se chamar Comarca de Catalão (IMB, 2016).

Nas primeiras décadas do século XX, a estrutura ferroviária chega aos centros produtores do estado, no ano de 1915 através da antiga ferrovia intitulada REFESA, ou Rede de Ferrovias Sociedade Anônima. Hoje essa estrutura, que já foi alterada e aperfeiçoada, opera através do nome de Ferrovia Centro-Atlântica. É de extrema importância compreender a instalação da malha ferroviária nos municípios do sudeste goiano para entender o processo de industrialização e urbanização da área de pesquisa, que culmina na análise do objeto de estudo.

Ainda nas primeiras décadas do século XX, Catalão já apresentava protagonismo econômico em Goiás. A criação de Goiânia claramente capitalizou grande parte do percentual de atividades que geram alto valor agregado para a região metropolitana na nova capital, reduzindo o protagonismo das cidades do interior. Todavia, anteriormente, Catalão possuía já dados consideráveis na economia do estado, ainda na década de 1920. Em 1920, O município de Catalão já possuía mais de 180 mil cabeças de boi, além de uma produção anual de 21 mil toneladas de grãos, correspondendo a mais de 10% do total do estado (Martins, 2011).

O protagonismo econômico de Catalão no cenário goiano no contexto temporal do início do século XX pode ser refletido em termos populacionais. No censo demográfico de 1920, Catalão aparece como município mais populoso do estado, como já citado, com 38.574 habitantes.

Vale ressaltar que o município inicialmente abrigava todo o território que hoje corresponde à região imediata de Catalão, com exceção do município de Nova Aurora, no sudeste de Goiás, pertencente à mesorregião do Sul de Goiás, o que altera a concepção do desenvolvimento populacional de Catalão, pois o município abrigava uma área consideravelmente maior. A região imediata hoje pertence além de Catalão, a mais oito municípios, que foram fundados através de desmembramentos e emancipações ao longo dos séculos XIX e XX. São eles: Ipameri, Ouvidor, Goiandira, Cumari, Três Ranchos, Nova Aurora, Davinópolis e Anhanguera.

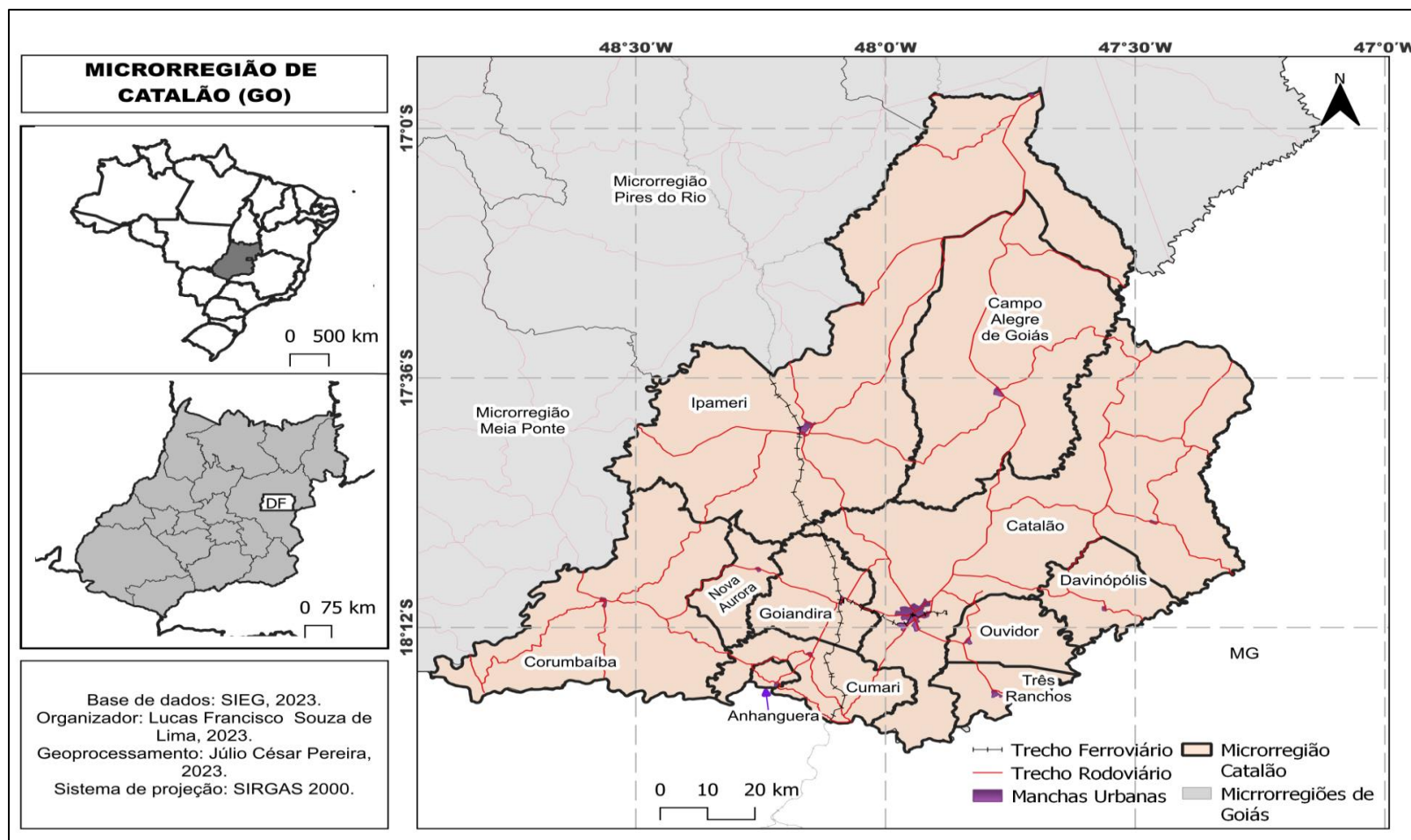
A maior parte em termos populacionais continuou anexada a Catalão após a emancipação dos municípios da região imediata. Segundo os dados mais recentes (2022) do

IBGE, esses municípios contam atualmente com os seguintes contingentes populacionais: Ipameri (27.174), Ouvidor (6.782), Goiandira (5.625), Cumari (2.837), Três Ranchos (2.819), Nova Aurora (2.101), Davinópolis (1.902) e Anhanguera (924).

O mapa 1⁷ elucida a microrregião de Catalão, que atualmente compreendemos pelo IBGE como região geográfica imediata de Catalão. Também se destaca a malha rodoviária que liga os municípios da região imediata, e os ligam a áreas estratégicas do país, como por exemplo a rodovia federal BR-050, que corta Catalão, liga os municípios de São Paulo (SP) e Brasília (DF), e a rodovia estadual GO-352, que destina Catalão até Goiânia. Destacam-se também as manchas urbanas de cada município. Notoriamente, a mancha urbana de Catalão se sobressai em relação as demais.

⁷ Corumbaita não faz parte da região imediata de Catalão.

Mapa 1 - Região imediata de Catalão com trechos rodoviários e ferroviários



Fonte: Geoprocessamento (2023), Org: Lima, L.F.S.

A construção da rodovia federal BR-050 no ano de 1972, que corta o município de Catalão em sua área urbana, liga diretamente dois dos maiores centros urbanos brasileiros, São Paulo (SP) e Brasília (DF) foi de extrema importância para a urbanização e a localização de Catalão como um atrativo industrial. Destaca-se também, a rodovia estadual GO-330, que liga o município à Santa Rosa de Goiás, e que se anexa à rodovia GO-020, que chega até Goiânia.

De acordo com os dados do IBGE (2022) e os dados populacionais levantados pela instituição, o município de Catalão sozinho um contingente populacional superior aos outros nove municípios da região imediata, sendo que Catalão possui o número de 114.427 habitantes, e os outros municípios somados possuem o número de 55.958. Os dados do IBGE também demonstram que Catalão também possui a maior densidade demográfica da microrregião, 29,90 habitantes por km².

Entre todas os municípios da região imediata de Catalão, ou microrregião de Catalão, apenas o referido município apresenta uma densidade maior do que a média nacional, que é de 23,8 habitantes por km². A tabela 2 detalha o contingente populacional dos municípios da região imediata de Catalão, segundo os dados do IBGE de 2022:

Tabela 2 - População, densidade demográfica e área territorial dos municípios da microrregião ou Região imediata de Catalão (2022)

Município	População Censo de 2022 do IBGE	Densidade demográfica (hab. por km²)	Área (km²)
Catalão	114.427	29,90	3.826,370
Ipameri	25.548	5,83	4.382,863
Campo Alegre de Goiás	7.422	3,03	2.450,111
Ouvidor	7.200	17,50	411,318
Goiandira	4.968	8,72	569,917
Cumari	2.927	5,15	568,365
Três Ranchos	2.921	10,28	284,034
Nova Aurora	2.101	6,84	307,335
Davinópolis	1.902	3,94	482,857
Anhanguera	924	16,63	55,569

Fonte: IBGE (2022), Org: Lima. L.F.S.

Esses dados demonstram o poder de influência que Catalão exerce sobre a região imediata, ou microrregião. Políticas governamentais para o incentivo à industrialização, como incentivos fiscais e disponibilidade de estrutura física fizeram da cidade um centro regional industrial de relevância para o estado de Goiás. Dados como a densidade demográfica também se colocam na análise espacial da urbanização e no aspecto da paisagem urbana refletido pelo cenário imobiliário da cidade.

Catalão também apresenta uma série de serviços atrativos que dinamizaram o crescimento populacional e de postos de emprego na cidade. Catalão se tornou um polo regional industrial, de serviços e agropecuário. A infraestrutura industrial da cidade é concentrada no Distrito Mínero-Industrial de Catalão (DIMIC), administrado pelo governo estadual e sede das grandes empresas dos ramos industriais, metalúrgicos e da mineração, presente no Distrito químico do município.

É importante citar novamente o contexto global do processo de melhoramento genético na produção agrícola que passava a fazer parte dos países como o Brasil na década de 1970. O fenômeno popularmente conhecido como Revolução Verde e já citado, abre a oportunidade da ascensão social de várias famílias em Goiás, e consequentemente em toda a região imediata. O cerrado, com a tecnologia de fertilização e correção de acidez dos solos passa a ter um potencial agrícola antes não aproveitado.

Também na década de 1970 se instala no município a primeira grande mineradora da região, uma estatal com o nome de Mineração Catalão, que possuía em Catalão, e no município vizinho, Ouvidor o domínio da exploração do nióbio. Em 1978, também entra em operação a Goiás Fertilizantes, estatal de fertilizantes que posteriormente foi privatizada para os domínios da Fosfértil em 1992, posteriormente pela Vale Fertilizantes S.A, e hoje pertence à Mosaic Fertilizantes, cuja operação se protagoniza na extração de fosfato. O setor industrial da cidade também recebe a instalação da CopeBrás, que atualmente pertence à empresa de capital chinês International China Molybdenum (CMOC) do ramo de processamento de fertilizantes (Silva, 2015).

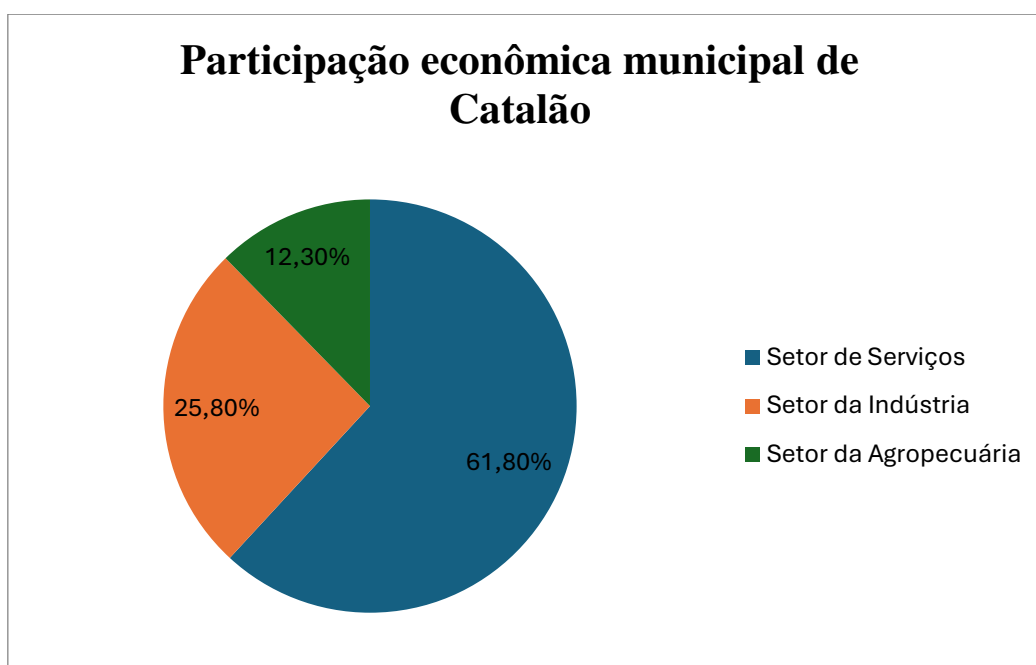
No setor de automóveis e tratores, o município primeiramente recebe a montadora de veículos Mitsubishi Motors, empresa japonesa inaugurada em 1998, a montadora de colhedoras de cana e pulverizadores estadunidense John Deere, inaugurada em 1999 e posteriormente, também se instala uma célula da montadora de motocicletas Suzuki Veículos, em 2015.

A chegada das montadoras citadas ao fim do século XX e início do século XXI, dinamizaram uma relevante migração de pessoas de outros estados para o município em busca

de postos de emprego no setor industrial e de serviços. Inclusive, foram também fundadas em Catalão escolas técnicas profissionalizantes para fomentar mão de obra qualificada e especializada que chegaram antes da malha industrial, mas vieram fomentar a mão de obra para setores da mineração e da indústria posteriormente. Podemos citar duas células do “Sistema S”, o Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI) e Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC). Mais recentemente, enquanto em 2024, Catalão recebeu também a instalação de uma filial do Serviço Social do Transporte e Serviço Nacional da Aprendizagem do Transporte (SEST/SENAT).

Em dados recentes, podemos afirmar que a economia do município de Catalão, segundo dados da Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento do Estado de Goiás (SEPLAN-GO) de 2013 é majoritariamente movimentada pelo setor terciário, ou seja, de serviços, que correspondem a 61,8% do montante total da participação da economia. Em seguida, o setor secundário, da indústria, representa 25,8%, enquanto o setor primário, da agricultura e pecuária, representa 12,3% da participação econômica. Observe o gráfico 1 de distribuição da participação econômica em Catalão:

Gráfico 1 - Participação econômica municipal de Catalão



Fonte: IMB/SEGPLAN-GO/IBGE (2016), Org: Lima, L.F.S.

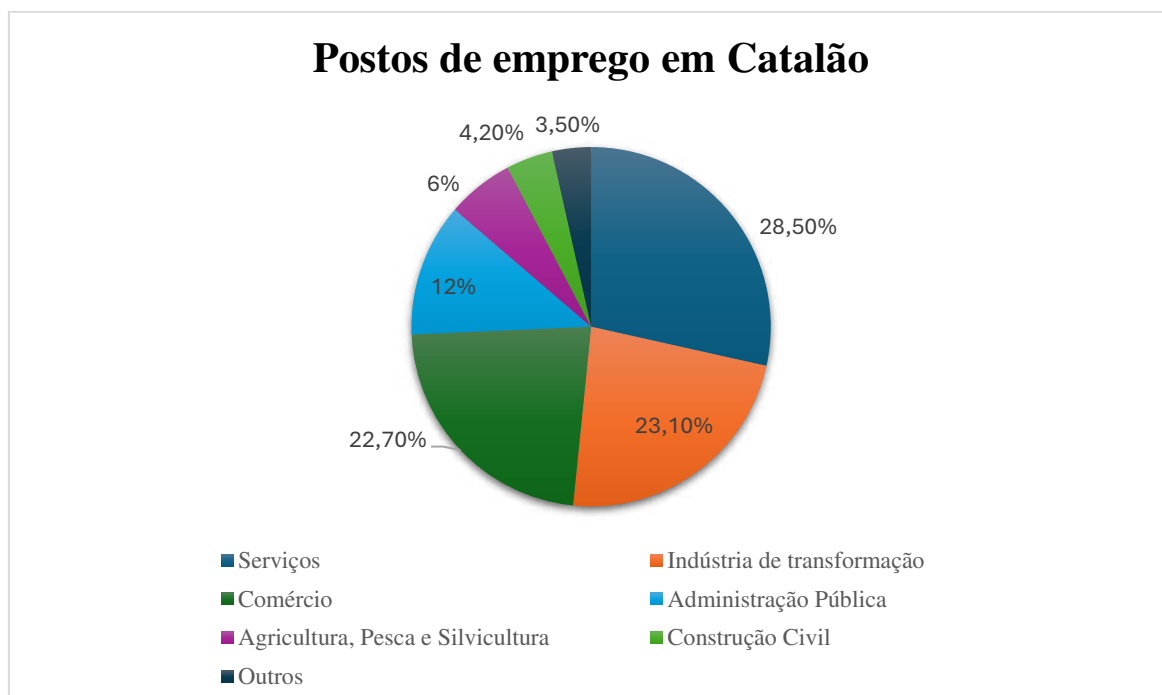
O município é consolidado como um polo industrial do estado de Goiás, que apesar de ser um estado onde se predomina a atividade agrícola e de serviços, o setor industrial representa

um maior percentual na economia do que o percentual do Brasil, sendo 25,80% em Catalão, contra 23,9% do país, segundo dados da Confederação Nacional da Indústria (CNI, 2023). A pesquisa da SEPLAN-GO ainda constata que dentre os 246 municípios goianos, Catalão ocupa a 5º posição em tamanho do PIB total do estado, a 4º posição em maior capital industrial, a 5º posição em capital de serviços, e a 11º posição em volume de participação agropecuária. A pesquisa ainda identifica Catalão como a 7º cidade goiana com maior PIB per capita do estado, ou seja, cidade com 7º maior média de renda mensal entre seus cidadãos.

Sobre os postos de emprego ocupados no município, os dados da SEPLAN-GO demonstram que o setor que mais emprega na cidade também é o de serviços, com 28,5% do contingente total. Em seguida vem a Indústria de Transformação com 23,1%, o Comércio com 22,7%, Administração pública com 12%, Agricultura, Pesca e Silvicultura correspondendo a 6% dos empregos, Construção civil 4,2%, e outros somam juntos 3,5%.

O gráfico 2 tem a função de elucidar de forma visual os dados acima:

Gráfico 2 - Postos de emprego de Catalão



Fonte: IMB/SEPLAN-GO/IBGE (2016), Org: Lima, L.F.S.

Com a evolução industrial citada, a oferta de empregos na cidade de Catalão teve um aumento considerável. Sobretudo a partir da década de 1990, com a infraestrutura mineradora e industrial consolidadas, fazendo com que a população do município praticamente dobrasse de tamanho em poucos anos. As tabelas 1 e 2, já apresentadas, dispõem de números reais desse

aumento. A tabela 3 demonstra o processo de acelerada urbanização percentual da população catalana, que acompanha o ritmo de êxodo rural e mecanização no campo do interior do país como um todo a partir da década de 1980, e mais acelerado nas décadas subsequentes.

Tabela 3 - População urbana e População rural de Catalão (GO) entre 1980 e 2010

ANO	População Urbana de Catalão	% População Urbana	População Rural de Catalão	% População Rural	População Total
1980	30.685	78,33%	8.487	21,67%	39.172
1991	47.152	86,48%	7.373	13,52%	54.525
2000	54.606	89,52%	6.741	10,48%	64.347
2010	81.064	93,56%	5.583	6,44%	86.647
2022	109.999	96,13%	4.428	3,87%	114.427

Fonte: IBGE (2022), Org: Lima, L.F.S. (2023)

A tabela acima demonstra que, seguindo uma tendência nacional de êxodo rural, Catalão apresenta cada vez maior percentual de sua população vivendo na zona urbana, paralelamente a redução também em números reais de sua população rural, que chega ao menor índice histórico na contagem de 2022 do IBGE.

Enquanto a tabela 4 demonstra o crescimento populacional acelerado dos municípios goianos mais populosos a partir do século XXI. É possível identificar que Catalão apesar conta com uma relevante competitividade industrial, o que é fortalecido pela proximidade de grandes centros urbanos do país, se localizando a 260 quilômetros (km) de distância de Goiânia, a capital estadual, a 108 km da cidade de Uberlândia (MG), a 315 km da capital federal, Brasília (DF).

Ainda é o 11º município mais populoso do estado, tendo sido 13º e 12º em censos anteriores. Sendo a grande maioria dos mais populosos localizados na região metropolitana de Goiânia (Aparecida de Goiânia, Trindade, Senador Canedo), ou no entorno do Distrito Federal (Águas Lindas de Goiás, Luziânia, Formosa e Valparaíso de Goiás).

Tabela 4 - Evolução dos municípios goianos mais populosos entre 2000 e 2021

Municípios	Censo 2000	Censo 2010	Censo 2022	Classificação
Goiânia	1.093.007	1.302.001	1.437.237	1°
Aparecida de Goiânia	336.392	455.657	527.550	2°
Anápolis	288.085	334.613	398.817	3°
Rio Verde	116.552	176.424	225.696	4°
Águas Lindas de Goiás	105.746	159.378	225.671	5°
Luziânia	141.082	174.531	208.725	6°
Valparaíso de Goiás	94.856	132.982	198.861	7°
Senador Canedo	53.105	84.443	155.635	8°
Trindade	81.457	104.488	142.431	9°
Formosa	78.651	100.085	115.669	10°
Catalão	64.347	86.647	114.427	11°
Itumbiara	81.430	92.883	107.970	12°
Jataí	75.451	88.006	105.729	13°
Novo Gama	74.380	95.018	103.804	14°

Fonte: IBGE (2022), Org: Lima, L.F.S. (2023)

A tabela acima demonstra potenciais economicamente distintos do estado de Goiás que fizeram diferentes municípios crescerem demasiadamente suas populações. Enquanto municípios como Aparecida de Goiânia, Trindade e Formosa acompanharam o crescimento da capital estadual por estarem em sua proximidade, cidades como Águas Lindas de Goiás, Luziânia, Novo Gama e Valparaíso de Goiás acompanharam o crescimento da capital federal. Ainda, destaca-se Rio Verde como um polo do agronegócio da região, e do Brasil como um todo.

Em termos de receitas, um balanço do IBGE de 2017 afirma que Catalão gerou mais de 410 milhões de reais em receitas, sendo 68% do total oriundo de fontes externas como exportações. Sobre o padrão econômico do município, dados do IBGE (2020) afirmam que Catalão possuía uma renda per capita de 65.498,10 reais, sendo a 20° maior entre os 246 municípios goianos, e a 285° maior entre os 5570 municípios brasileiros.

Notoriamente, a renda per capita é um dado econômico que em geral mascara a realidade socioeconômica de uma área, pois a concentração de renda não é levada em conta no referido índice. Em Catalão, existem periferias de baixa renda nas bordas urbanas da cidade, assim como ascendem os condomínios fechados de classe média e alta renda que são objeto de estudo desta tese.

A renda média dos trabalhadores catalanos foi segundo o levantamento do IBGE em 2020, de 2,7 salários-mínimos, tendo o município 25,9% de sua população economicamente ativa. Ressalta-se que 28,9% da população residente possui rendimento nominal mensal de até $\frac{1}{2}$ salário-mínimo. Esse dado reflete que a riqueza e os altos índices econômicos do município são seletivos e excludentes em relação a grande parte da população, ou o aumento da informalidade no mercado de trabalho, que é uma tendência em escala nacional.

Catalão também se destaca como um polo educacional para a toda a região imediata. O município conta com 19 escolas de Ensino Médio, sendo 8 na rede privada de ensino, e 11 públicas, geridas pelo estado. Dentre as instituições particulares, algumas possuem considerável infraestrutura e renome no município. Podemos citar como exemplos a Instituição Aprov (Imagem 11) de Ensino, que possui parcerias com redes privadas de construção de materiais e cursos como a Estácio e a Wizard de língua estrangeira. Destaca-se ainda, podemos citar o Colégio Universitário (Imagem 12), que possui parcerias com o Sistema Poliedro de material. Ambos são colégios muito procurados pelas classes médias e altas de Catalão por funcionários de médio e alto escalão das grandes empresas, produtores rurais, dentre outros.

Imagem 11 - Colégio Aprov



Fonte: Google Street View (2023)

Imagem 12- Colégio Universitário



Fonte: Google Street View (2023)

Além do Ensino Médio, a cidade conta com mais de 15 escolas que contam com o Ensino Fundamental, variadas entre privadas, estaduais e municipais. O Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (IDEB de 2023), que é um dado que mede a qualidade do aprendizado dos estudantes da escola pública através de provas e testes diagnósticos, do município é de 5,9 para os anos iniciais do Ensino Fundamental, e de 5,3 para os anos finais também do Ensino Fundamental. Os dados da média brasileira são de 5,8 e 5,1 respectivamente, o que mostra que o município se apresenta levemente acima da média nacional.

O município ainda se consolida mais como um polo regional de educação com suas instituições de Ensino Superior. O maior destaque é a Universidade Federal de Catalão (UFCAT), demonstrada na imagem 13 com a paisagem do espaço urbano de Catalão ao fundo. A universidade foi desmembrada e antigo campus da Universidade Federal de Goiás (UFG) no ano de 2018. A UFCAT conta com 30 cursos em nível de graduação, diversos cursos de especializações, 13 cursos de Mestrado em categorias profissional ou acadêmico, e cinco cursos de Doutorado, divididos em dois campi em locais distintos da cidade.

Imagem 13 - UFCAT Campus I



Fonte: UFCAT (2020)

Segundo dados da própria UFCAT, a instituição possui mais de 3.400 alunos matriculados em 2023. Levando em conta que a população de Catalão gira em torno de 113.000

habitantes segundo o IBGE, compreende-se a dimensão que a referida universidade tem na reprodução do espaço urbano de Catalão. Além do consumo local que gira o capital nos estabelecimentos circunvizinhos dos campi, a UFCAT atrai estudantes de diversas cidades da região e do Brasil, o que faz com que mercado imobiliário também seja aquecido com a moradia estudantil nos bairros próximos às instituições, sobretudo em regime de inquilinato.

Além dos campi da UFCAT, há uma unidade do Instituto Federal Goiano (IFG) que oferece dois cursos de graduação e uma série de cursos técnicos. A cidade conta com instituições de ensino superior em regime privado. A União de Negócios e Administração Ltda (UNA), apresentada na imagem 14 possui uma unidade na cidade e oferece 16 cursos em nível de graduação presencial, 12 cursos de pós-graduação, junto a uma série de cursos técnicos.

Imagem 14 - UNA Catalão



Fonte: portalcatalão (2018)

Somado às duas grandes instituições, estão espalhados pelo espaço urbano da cidade alguns polos de graduação em Ensino a Distância (EAD), semipresenciais ou presenciais de menor porte. Pode-se citar a Faculdade de Tecnologia e Negócios de Catalão (FATENC), a Universidade Cruzeiro do Sul, Faculdade Anhanguera, o Centro Universitário Maurício de Nassau (UNINASSAU), Faculdade Estácio e Centro Universitário Internacional (UNINTER).

Em relação à infraestrutura na saúde, segundo o IBGE, Catalão conta com cerca de 272 leitos hospitalares, mais de 51 unidades de saúde, sendo 32 em esfera privada e 19 em esfera

pública, dentre consultórios, clínicas, unidades básicas de saúde e hospitais, e quatro deles oferecendo serviço de emergência.

No que tange à rede hospitalar os maiores destaques, em esfera pública são a Unidade de Pronto Atendimento (UPA), o Hospital Materno Infantil e a Santa Casa de Misericórdia, que realiza contrato de parceria público-privada com a prefeitura municipal. No âmbito privado, destacam-se o Hospital Nasr Faiad e o Hospital São Nicolau.

Na presente data (2023), foi recém-inaugurado (imagem 15) o Hospital Regional de Catalão, que conta com um investimento público de mais de 80 milhões de reais, segundo a Secretaria de comunicação da Prefeitura Municipal de Catalão (SECOM). A referida secretaria também afirma que o hospital conta com mais de 200 leitos, e capacidade de atendimento diário de 1200 pacientes. O hospital será vinculado à UFCAT, visto que a cidade inaugurou o curso de medicina em 2020 em um segundo campus.

Imagem 15 - Obras do Hospital Regional de Catalão



Fonte: SECOM (2023)

Além dos dados disponíveis nas autarquias estatais, o potencial econômico de Catalão pode ser mensurado até em pesquisas de cunho privado, e oriundas de atores sociais do mercado imobiliário. A consultoria imobiliária Urban Systems realizou em dezembro de 2022 uma pesquisa sobre a competitividade de municípios brasileiros que possuem mais de 100 mil

habitantes, em relação à prosperidade de investimentos em negócios, dividido em algumas categorias de análise. Nessa pesquisa, Catalão se destaca em praticamente todos os quesitos elencados. Foram 326 municípios avaliados na pesquisa.

O dado de maior destaque foi o ramo do investimento industrial. Segundo ranking, Catalão é a 5º melhor cidade do Brasil no quesito, sendo a mais bem colocada no estado de Goiás. Destacam-se ainda, a 3º posição em relação aos municípios goianos nos quesitos comércio, educação e agropecuária, ficando atrás apenas da capital estadual Goiânia, e de Rio Verde. No setor imobiliário de Catalão, que conduz a análise deste trabalho, o município figura em 4º lugar no estado de Goiás, ficando atrás apenas de Goiânia, Aparecida de Goiânia e Anápolis, que são cidades da região metropolitana de Goiânia, mas aparecendo a frente de Rio Verde.

A tabela 5 a seguir demonstra a posição de Catalão em todos os quesitos da pesquisa (Indústria, Agropecuária, Comércio, Educação e Mercado Imobiliário) em nível nacional, dentre os 326 municípios pesquisados. Observa-se que Catalão aparece entre os 100 primeiros colocados em todos os quesitos, com destaque para as posições de Indústria e Agropecuária do município.

Tabela 5 - Posição de Catalão (GO) em todos os quesitos da pesquisa do Instituto Urban System (2022)

Quesito	Posição nível nacional	Posição nível estadual
Indústria	5º	1º
Agropecuária	9º	3º
Comércio	25º	4º
Educação	35º	3º
Mercado imobiliário	72º	4º

Fonte: Ranking smart cities, Urban Systems (2022) Org: Lima. L.F.S. (2023)

Com uma população em ascensão, aumenta a demanda de novos loteamentos e consequentemente de novos empreendimentos imobiliários para atender os trabalhadores que migraram para o município. A partir da década de 1980, uma série de novos bairros surge em Catalão para atender os trabalhadores de diversos padrões econômicos. De um lado, inicialmente, bairros de perfil operário se espalharam pelas bordas urbanas de Catalão, e

atenderam uma massa trabalhadora recém-chegada de outras regiões do Brasil, sobretudo da região nordeste do país.

De outro lado, proliferaram-se, sobretudo, a partir dos anos de 2010 os condomínios fechados horizontais. Esse tipo de empreendimento atende hoje uma classe média e também alta que trabalha em postos de emprego de maior nível nas indústrias e nas mineradoras da cidade, assim como profissionais liberais autônomos que giram a economia da cidade.

2.3 Os condomínios horizontais fechados em Catalão

Como citado anteriormente, a expansão urbana e econômica de Catalão trouxe consigo uma enorme gama de loteamentos e novos residenciais para abrigar essa massa de habitantes provinda de seu crescimento populacional. Esse crescimento estrutural de Catalão também reproduziu as desigualdades socioeconômicas típicas de cidades capitalistas e liberais nos moldes dos loteamentos que se inauguraram. Casas populares e mansões muradas começaram a compor a malha urbana da cidade em estudo.

Os condomínios horizontais fechados passaram a ser parte significativa da malha urbana de Catalão, visto que uma cidade com 114.427 habitantes, segundo o IBGE (2022), sem grandes problemas de violência, conta com sete condomínios horizontais fechados equipados com diversos itens de segurança. Cabe ressaltar que até a presente data, mais um empreendimento deste caráter está em vias de construção e já comercializa glebas. É o Condomínio Villagio Buena Vista, que pela infraestrutura externa, se destinará ao público de alta renda.

Os seis condomínios que fazem parte desta pesquisa são aqueles que já possuem um significativo tempo de autorização de alvará, e considerável número de habitantes. Estes condomínios são o foco da pesquisa porque visamos analisar as alterações no espaço urbano de Catalão que esses empreendimentos realizam, sendo possível uma análise mais precisa daqueles que já possuem moradores há algum tempo.

Esses seis empreendimentos que compõem a área de pesquisa são respectivamente: Condomínio Villa Borghese, Condomínio Green Park, Condomínio Solar das Américas, Condomínio Paquetá, Condomínio dos Buritis e Condomínio Altto Campo Bello⁸. Mesmo que não componha a pesquisa, o sétimo condomínio horizontal fechado é um indicativo da

⁸ Durante o trabalho, por vezes, para facilitação do entendimento e evitar redundâncias textuais, os condomínios serão chamados apenas pelos seus nomes conhecidos, ignorando o título de Condomínio ou Residencial.

tendência imobiliária urbana de Catalão, e da expansão desta categoria de empreendimento imobiliário de uma forma geral.

Os condomínios verticais já eram uma realidade na cidade de Catalão, pois existiam dois edifícios nas áreas centrais da cidade ainda no início dos anos 2000. Todavia, os condomínios de perfil horizontal ocupam a cidade desde 1999, através do Condomínio dos Buritis, mesmo que seu alvará tenha saído anos depois. Posteriormente, o condomínio Villa Borghese recebe seu alvará, e após quatro anos, em 2012, o Condomínio Green Park também obteve sua autorização respectivamente.

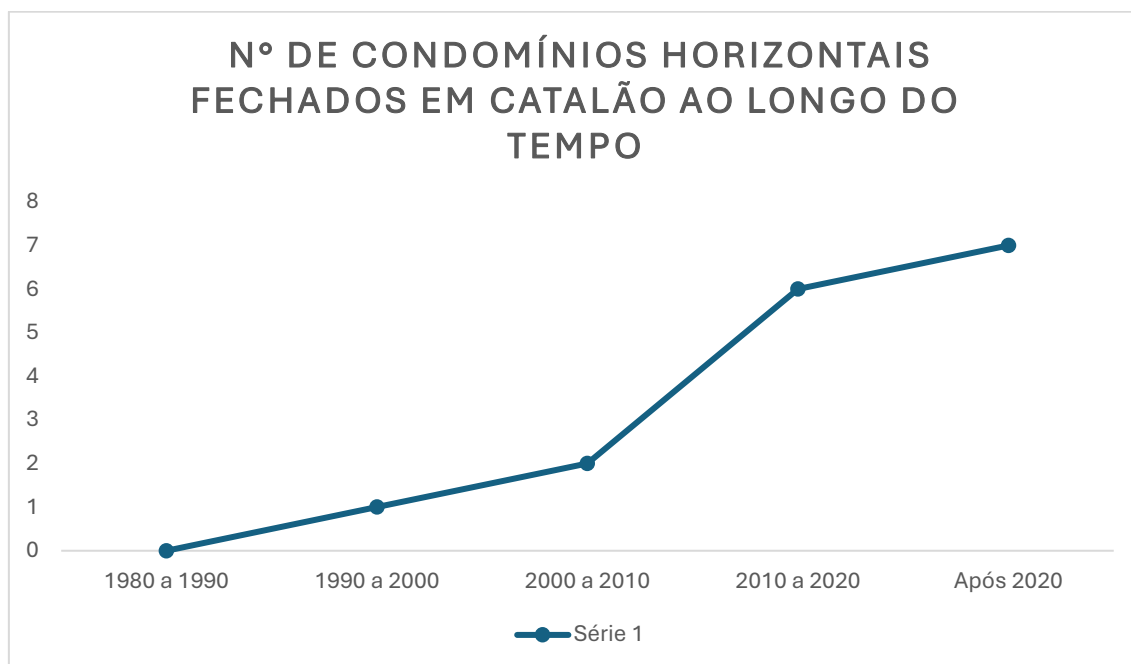
Em 2013 foi a vez do Condomínio dos Buritis, enquanto em 2015, o Condomínio Paquetá recebe seu alvará, o Solar das Américas conquista o seu no ano de 2016, mesmo ano do Condomínio Alto Campo Bello. A tabela 6 demonstra a plena expansão dessa categoria imobiliária após o ano de 2008 através dos anos de autorização do alvará de construção.

Tabela 6 - Ano de alvará de construção dos condomínios horizontais fechados em Catalão

Condomínio horizontal fechado	Buritis	Villa Borghese	Green Park	Paquetá	Solar das Américas	Alto Campo Bello
Ano de alvará de construção	1999	2008	2012	2015	2016	2016

Fonte: Pesquisa documental e empírica (2023), Org: Lima, L. F. S. (2023)

Ou seja, a expansão dessa categoria imobiliária nas áreas urbanas de Catalão foi maior a partir da década de 2010. Enquanto a cidade contava com apenas dois condomínios horizontais fechados entre 2000 e 2010, entre 2010 e 2020 esse número chega a seis condomínios. Isso demonstra que o período compreendido entre a década de 2010 e 2020 foi o auge dessa categoria de empreendimento imobiliário na cidade, pelo menos até a presente data. Ressalta-se que mais um condomínio dessa categoria foi edificado na década de 2020, é o anteriormente citado Villagio Buena Vista. O gráfico 3 apresenta a expansão dessa categoria imobiliária em Catalão na década de 2010-2020 em relação ao passado.

Gráfico 3 - Número de Condomínios Horizontais Fechados em Catalão (1980 – 2020)

Fonte: Pesquisa documental e empírica (2023), Org: Lima, L.F.S. (2023)

Para melhor compreensão do perfil dos seis empreendimentos escolhidos como área de pesquisa, é importante ressaltar que eles possuem características estruturais diferentes, pois buscam públicos economicamente diferentes. Realizamos um balanceamento dos itens infraestruturais internos e das dimensões dos imóveis desses locais para podermos classificar o perfil e contextualizar a importância de sua influência nas decisões públicas da cidade.

É necessário destacar que todos os condomínios estudados apresentam mais de um modelo de residência disponível para compra. As casas variam dentro de um mesmo residencial com número de quartos, tamanho de terreno ou número de suítes. Mesmo assim, a infraestrutura presente nos seis condomínios pesquisados é bem discrepante.

A tabela 7 demonstra, em dados coletados através de pesquisa empírica, a diferença entre os residenciais em termos estruturais. Os itens avaliados foram: Piscina, Área poliesportiva, que são itens que constam em todos os seis empreendimentos analisados, além de Segurança 24h, acesso exclusivo de lagos naturais ou artificiais, e, também, a possibilidade de arquitetura individual. Isso se dá porque residenciais com possibilidade de arquitetura individual, e não padronizados, tendem a ser mais valorizados, principalmente pela possibilidade de projetos individuais de luxo.

Tabela 7 - Infraestrutura interna dos condomínios horizontais fechados de Catalão

Condomínio Horizontal fechado	Green Park	Solar das Américas	Villa Borghese	Paquetá	Buritis	Altto Campo Bello
Piscina	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Área Poliesportiva	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Segurança 24h	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Lago Natural ou Artificial	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim
Arquitetura individual	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim

Fonte: Pesquisa documental e empírica (2023), Org: Lima, L.F.S. (2023)

Os condomínios Green Park, Solar das Américas e Villa Borghese, levando em consideração o tamanho dos terrenos, infraestrutura interna e externa, bem como a localização, podem ser classificados como condomínios horizontais voltados para a classe média ⁹da cidade que querem de certa forma usufruir do benefício do isolamento, de segurança, ou até de *status* proporcionados por esse ramo imobiliário. Ressalta-se que os três condomínios foram edificadas e comercializados pela mesma construtora, a Petrópolis. Isso demonstra que a empresa buscou atingir um tipo de público em específico na produção do espaço catalano, um perfil de classe média ascendente.

O condomínio Green Park, por exemplo, oferece três opções de moradia em seu interior. A primeira, de menor valor, possui terreno com 81 m², composto por dois quartos, um deles com suíte. A segunda opção, de terreno medindo 96 m², sendo de três quartos, e por último uma opção mais cara, com 121 m², e três suítes. Todas as opções possuem sala de estar, closet, área de serviço, quintal privativo e garagem para dois veículos, sendo uma vaga com cobertura, e uma pequena piscina ao fundo. O *folder* de divulgação coletado no site da construtora Petrópolis demonstra as plantas das três opções citadas:

⁹ Usando os critérios econômicos do IBGE (2022), que classifica a classe média como famílias com renda mensal per capita entre R\$ 1.926 e R\$ 8.303

Imagem 16 - Planta das três opções de residência no Condomínio Green Park, em Catalão.



Fonte: Petrópolis Construtura (2022)

Em seguida, apresenta-se uma fotografia tirada pelos empreendedores em frente a duas residências localizadas no interior do Green Park, ilustrada na imagem 17. Como se observa, o perfil das residências não corresponde ao mais alto elevado padrão financeiro possível, o que demonstra que o público-alvo do empreendimento é a classe média, e não a elite financeira.

Imagem 17 - Modelo de residência conjugada no Green Park em Catalão (frente)



Fonte: Petrópolis Construtora (2022)

Há de se detalhar que, apesar de ser um condomínio horizontal voltado à classe média, o Green Park, assim como os demais, visa trazer no seu interior elementos paisagísticos de arborização e de lagos das cidades-jardins mencionadas no primeiro capítulo. O projeto em 3D postado no site da Construtora Petrópolis enfatiza a coloração verde com a arborização e os campos de lazer do interior do condomínio, assim como visível na imagem 18.

Imagem 18 - Vista aérea em 3D destacando a arborização do Green Park em Catalão



Fonte: Petrópolis Construtora (2022)

A Secretaria Municipal de Obras de Catalão disponibilizou a planta de fundação do respectivo condomínio, municiada de informações estruturais sobre o Green Park. Como é visível na Planta 1, respectiva ao residencial, a entrada encontra-se na porção sul. Uma parte dos equipamentos de lazer, como quadras, piscina e campo de esportes encontram-se instalados no lado sudoeste, enquanto a outra parte, com equipamentos de ginástica ao ar livre e área de confraternização, encontra-se ao norte do empreendimento.

Destaca-se que os imóveis da categoria Casa dois quartos já descritos acima, encontram-se na coloração azul na planta. Esses imóveis contam com áreas permeáveis de menor área, sendo entre 20 e 30 m². As casas da categoria Casa três quartos encontram-se no mapa da planta na coloração vermelha, tendo áreas permeáveis de uma média de 45 m², enquanto as casas da categoria Casa três suítes aparecem na cor verde, tendo áreas permeáveis superiores a 65 m².

Em termos de dimensão, o condomínio possui área total de 110.598 m², sendo 19.044 m² ocupados por residências. A planta arquitetônica foi elaborada pela empresa Arquitetura Rachel Pagliaro, que atua como um dos promotores imobiliários que fomentam os condomínios fechados em Catalão através do serviço técnico.

Planta 1 - Condomínio Residencial Green Park



Fonte: Pesquisa de Campo e adaptação / Secretaria Municipal de Obras de Catalão (2023), Org: Lima. L. F. S. (2023)

Tendo a mesma construtora (Petrópolis) como responsável pela sua edificação e vendas, e sendo vizinho do condomínio Green Park, o Solar das Américas apresenta características semelhantes ao primeiro. No Solar das Américas, também são disponíveis três opções de residências. Sendo, uma opção geminada, com duas suítes, outra opção com três suítes, e a última com três suítes e closet.

As duas imagens a seguir demonstram em 3D o perfil das residências geminadas, de duas suítes. Nas imagens 19 e 20 apresentamos o modelo com duas e três suítes e closet respectivamente. É possível visualizar que assim como no Green Park, as residências, mesmo as não geminadas, são projetadas para um perfil específico, de classe média, pois não reproduzem o ideário das mansões da elite financeira.

Imagem 19 - Projeto de Casa de duas suítes no condomínio Solar das Américas



Fonte: Petrópolis Construtora (2022)

Imagem 20 - Projeto de Casa de três suítes no condomínio Solar das Américas



Fonte: Petrópolis Construtora (2022)

A imagem 21 demonstra parte das instalações internas do Solar das Américas em projeção 3D. É possível visualizar itens como piscinas, área de lazer, quadras poliesportivas, estacionamento privativo, sem deixar de estar evidente a preocupação com os elementos da arborização interna.

Imagem 21 - Projeção das áreas de lazer no condomínio Solar das Américas






Fonte: Petrópolis Construtora (2022)

O Condomínio Solar das Américas possui um total de 228 residências, variando entre Casa com duas suítes, Casa com três suítes e Casa com três suítes e closet. O residencial foi estruturado em três etapas, assim como as vendas dos imóveis. A primeira etapa disponibilizou 50 imóveis para a venda, a segunda etapa mais 94 imóveis, e a terceira e última etapa com mais 84.

A imagem 22 apresenta um quadro com as legendas das três categorias e as respectivas distribuições entre as três etapas de lançamento do empreendimento. Em seguida, são demonstrados dois trechos de plantas, na primeira, a etapa 1 do empreendimento e parte da etapa 2 em um segundo momento.

Na planta posterior, observa-se a outra parte da etapa 2 e, também, a etapa 3. A coloração dos imóveis nas imagens das plantas segue o quadro que as antecede. Ou seja, casas de duas suítes na cor bege, casas de três suítes em azul, e casas de três suítes e closet na cor rosa. Todos os dados foram coletados em pesquisa de campo junto a Secretaria Municipal de Obras de Catalão.

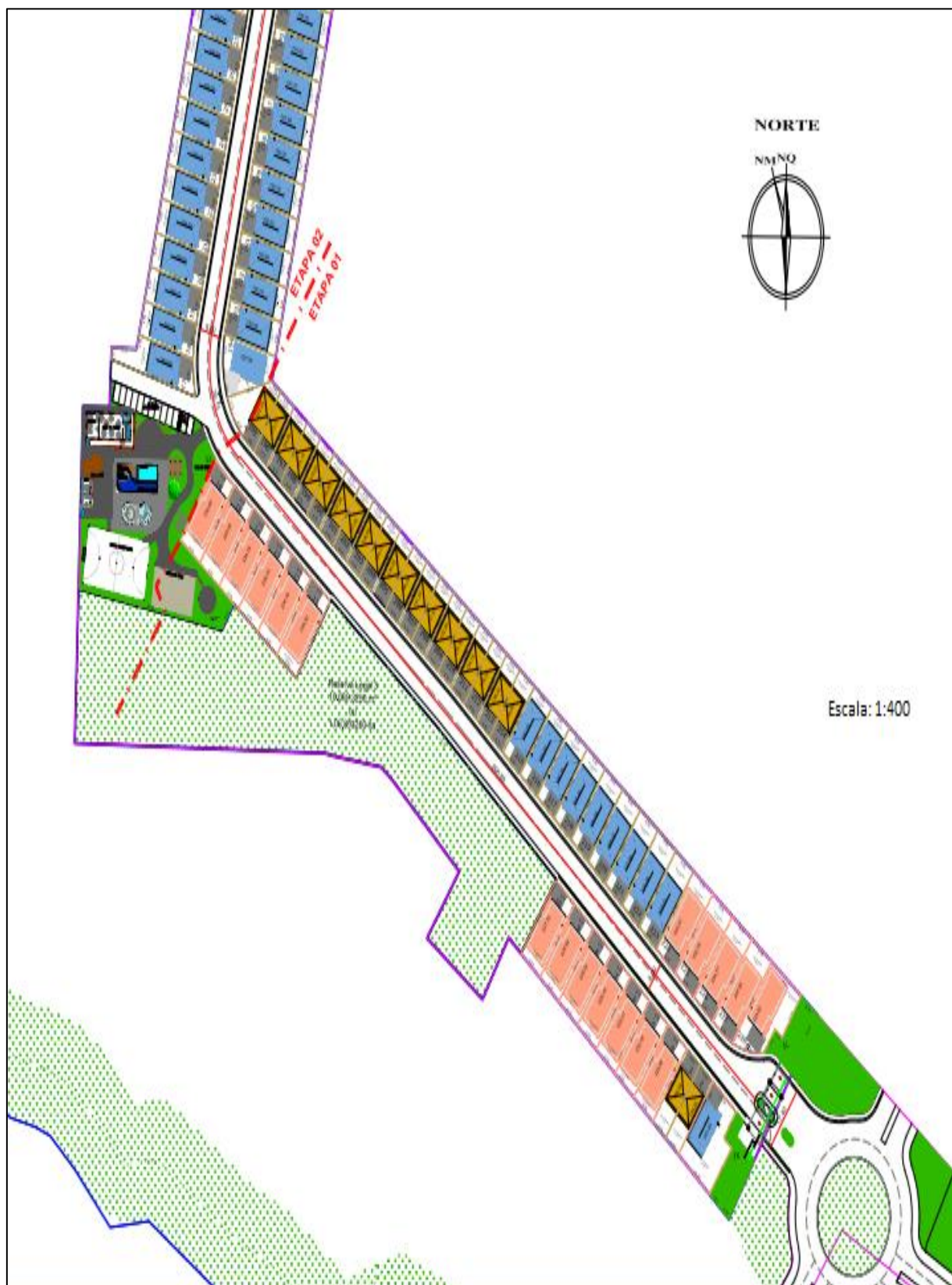
Imagem 22 - Etapas e categorias de imóveis no Condomínio Solar das Américas

<u>ÁREA SOLAR DAS AMÉRICAS</u>				
Unidade	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	TOTAL
 C-2Suites	22	42	26	90
 C- 3Suites/2 Americanas	10	40	29	79
 C- 3Q/3Suites c/ closet	18	12	29	59
	50	94	84	228

Fonte: Pesquisa de Campo e adaptação / Secretaria Municipal de Obras de Catalão (2023), Org: Lima. L. F. S. (2023)

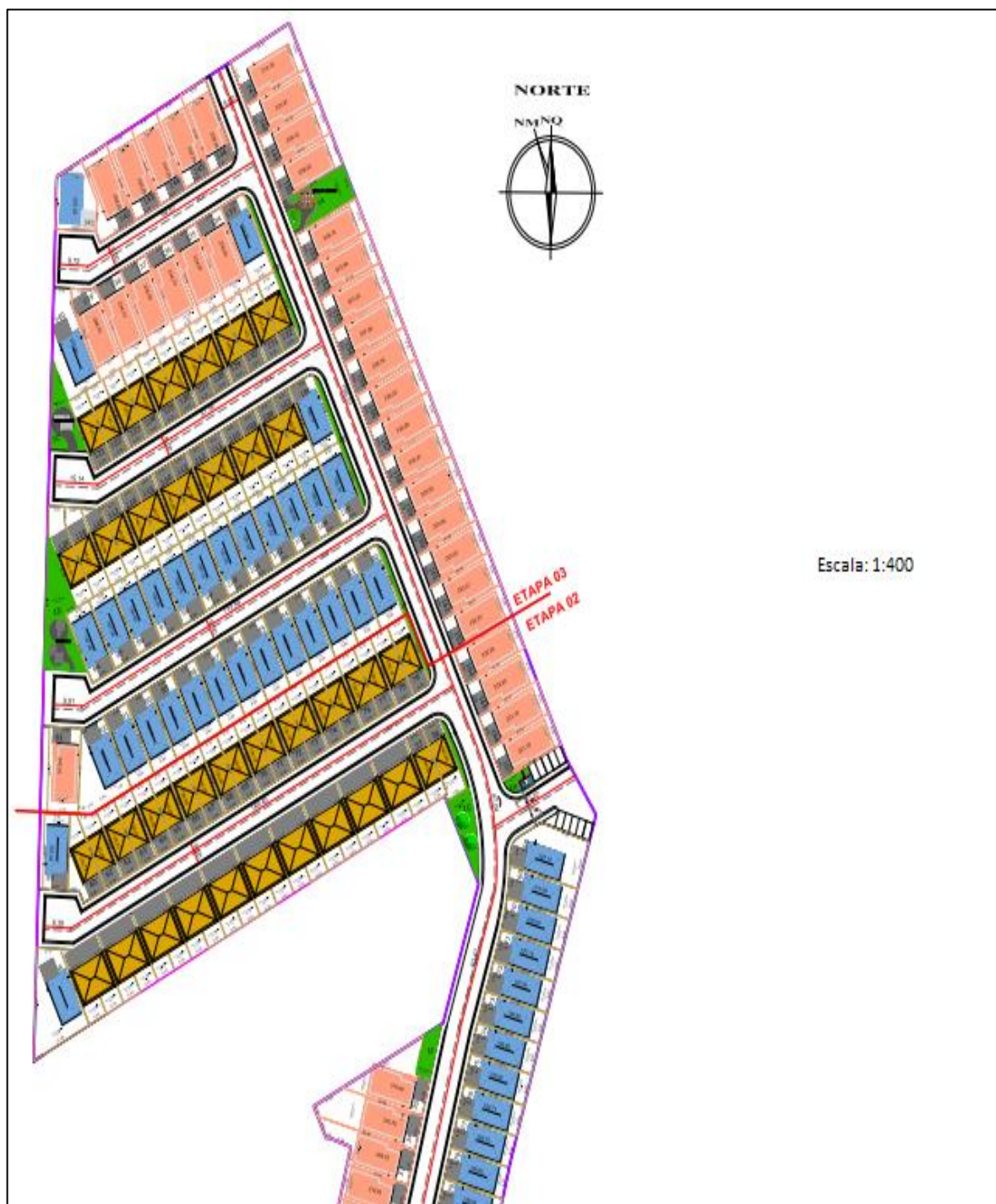
Ainda é possível visualizar nas imagens das Plantas 2 e 3 o portão de entrada do residencial citado, na parte sul, a área de lazer, com piscina, quadra e campo na parcela sudoeste da planta, e alguns quiosques para realização de eventos sociais já ao fundo, mais ao norte.

Planta 2 – 1º e 2º etapas do Condomínio Solar das Américas



Fonte: Pesquisa de Campo e adaptação / Secretaria Municipal de Obras de Catalão (2023) Org: Lima.
L. F. S. (2023)

Planta 3 - 2° e 3° etapas do Condomínio Solar das Américas



Fonte: Pesquisa de Campo e adaptação / Secretaria Municipal de Obras de Catalão (2023) Org: Lima. L. F. S. (2023)

Seguindo o mesmo perfil de construção, mas com mais infraestrutura, como dois pisos, também edificadas pela mesma construtora, o condomínio Villa Borghese, primeiro a ter seu alvará de construção autorizado dentre os residenciais estudados, também não é destinado à elite financeira local, mas a uma classe média. Os imóveis no condomínio Villa Borghese

possuem o mesmo tamanho médio dos outros dois, com a diferença de que é um condomínio de sobrados, ou seja, todos os imóveis possuem piso inferior e superior.

Os sobrados no condomínio são divididos em duas categorias: sobrados de duas suítes, e os de três suítes com piscina ao fundo. Nos dois *folders* a seguir, é possível a visualização das respectivas plantas das duas categorias, sendo primeiramente a ilustração de seus pisos superiores, e posteriormente dos pisos inferiores. A imagem 23 representa os sobrados de duas suítes, enquanto a imagem 24 representa os sobrados de três suítes.

Imagem 23 - Projeção da planta dos sobrados de duas suítes, no condomínio Villa Borghese



Fonte: Petrópolis Construtora (2022)

Imagem 24 - Projeção da planta dos sobrados de três suítes, no condomínio Villa Borghese



Fonte: Petrópolis Construtora (2022)

A imagem 25 possibilita a visualização das residências em formato de sobrado do condomínio Villa Borghese. Destaca-se a proximidade entre as casas, que é possível de ser flagrada ao fundo. Como visível, os terrenos não possuem uma extensa dimensão, o que demonstra que os imóveis também não são procurados por pessoas da classe mais alta.

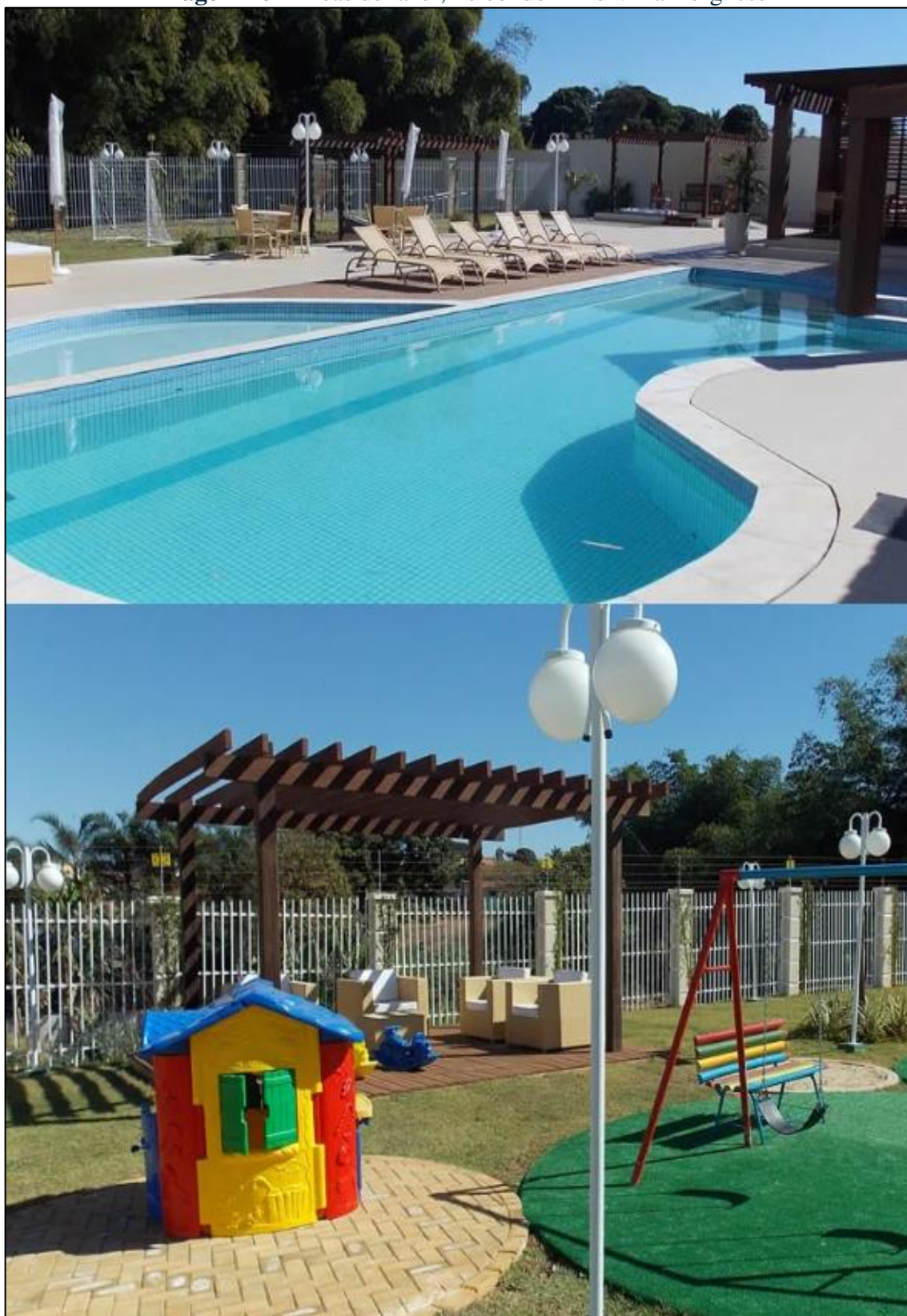
Imagem 25 - Visualização da frente das residências, no condomínio Villa Borghese



Fonte: Petrópolis Construtora (2022)

O condomínio Villa Borghese também conta com área de lazer, piscina, quadras poliesportivas e a demais infraestruturas típicas dessa categoria de empreendimento imobiliário. A imagem 26 demonstra parte da estrutura interna do condomínio citado, representado pela piscina do condomínio, e parte da área de recreação.

Imagem 26 - Áreas de lazer, no condomínio Villa Borghese



Fonte: Petrópolis Construtora (2022)

A Secretaria Municipal de Obras de Catalão também disponibilizou a planta de estruturação do Condomínio Villa Borghese. Ressalta-se que este também foi um projeto realizado pela empresa Arquitetura Rachel Pagliaro. Como é visível na planta 4, o condomínio foi estruturado com duas ruas arteriais internas que ligam a portaria (sul) até às demais áreas do empreendimento, tendo as áreas de lazer mencionadas acima, estruturadas ao fundo do residencial, também na parte sul/sudoeste.

Planta 4 - Condomínio Villa Borghese



Fonte: Pesquisa de Campo e adaptação / Secretaria Municipal de Obras de Catalão (2023), Org: Lima. L. F. S. (2023)

Os condomínios dos Buritis, Paquetá e Alto Campo Bello são voltados para atender um público mais elitizado, devido ao tamanho e a infraestrutura das casas, bem como os opcionais que os condomínios oferecem aos seus moradores e os valores de compra e venda desses locais. O condomínio Village Buena Vista, que ainda está em fase de obras, também será voltado a padrões financeiros mais elevados. Esses últimos residenciais citados reproduzem com maior semelhança o que Souza (2008) cita como a reprodução da *edge city* no Brasil, já mencionada no primeiro capítulo, onde a rede Alphaville é a expoente.

Diferente dos outros residenciais já citados neste capítulo, os que serão analisados a seguir geralmente não contam com padrão arquitetônico definido, e os consumidores em geral optam por estabelecer seus próprios projetos de residência.

O primeiro a ser descrito é o Condomínio Alto Campo Bello. Algumas informações são pertinentes antes que se aprofunde em sua infraestrutura e consequente reprodução no espaço urbano de Catalão. Primeiramente, o Condomínio teve seu alvará autorizado no ano de 2016, em um terreno que pertencia a Fazenda Santa Cruz, que circundava o espaço urbano de Catalão, mesmo sendo área rural. A área foi incorporada pela empresa Lagoa Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários e dividida em glebas para serem comercializadas.

O que chama a atenção na incorporação deste residencial, é que ele foi dividido em dois bairros distintos: Campo Bello e Alto Campo Bello. O primeiro, apesar de carregar consigo *status* e valores elevados, devido a infraestrutura circundante e tamanho considerável dos terrenos, está incorporado à área urbana sem restrição de acesso, como cercas, grades ou portões. Trata-se, portanto, de um residencial normal, e não de um condomínio residencial fechado. Inclusive, segundo a planta da região, muitas áreas são destinadas ao Programa de Habitação de interesse social, tendo seu uso a cargo do poder público municipal, bem como as áreas verdes públicas.

Enquanto isso, o Alto Campo Bello, este sim, um condomínio fechado com os requintes. Possui o *status* mais elevado entre os residenciais estudados. Observa-se empiricamente que os incorporadores imobiliários quiseram com a estratégia, atender a públicos de poder aquisitivo diferentes, mesmo que sejam de classe média alta ou alta. Desta forma, mesmo os residentes do Alto Campo Bello, que é a parcela fechada do empreendimento, possuem vizinhança semelhante ao seu poder aquisitivo, evitando bairros periféricos no entorno.

A planta 5 foi disponibilizada pela Secretaria Municipal de Obras de Catalão, no intuito de cartografar os dois bairros em questão os quais foram incorporados da Fazenda Santa Cruz,

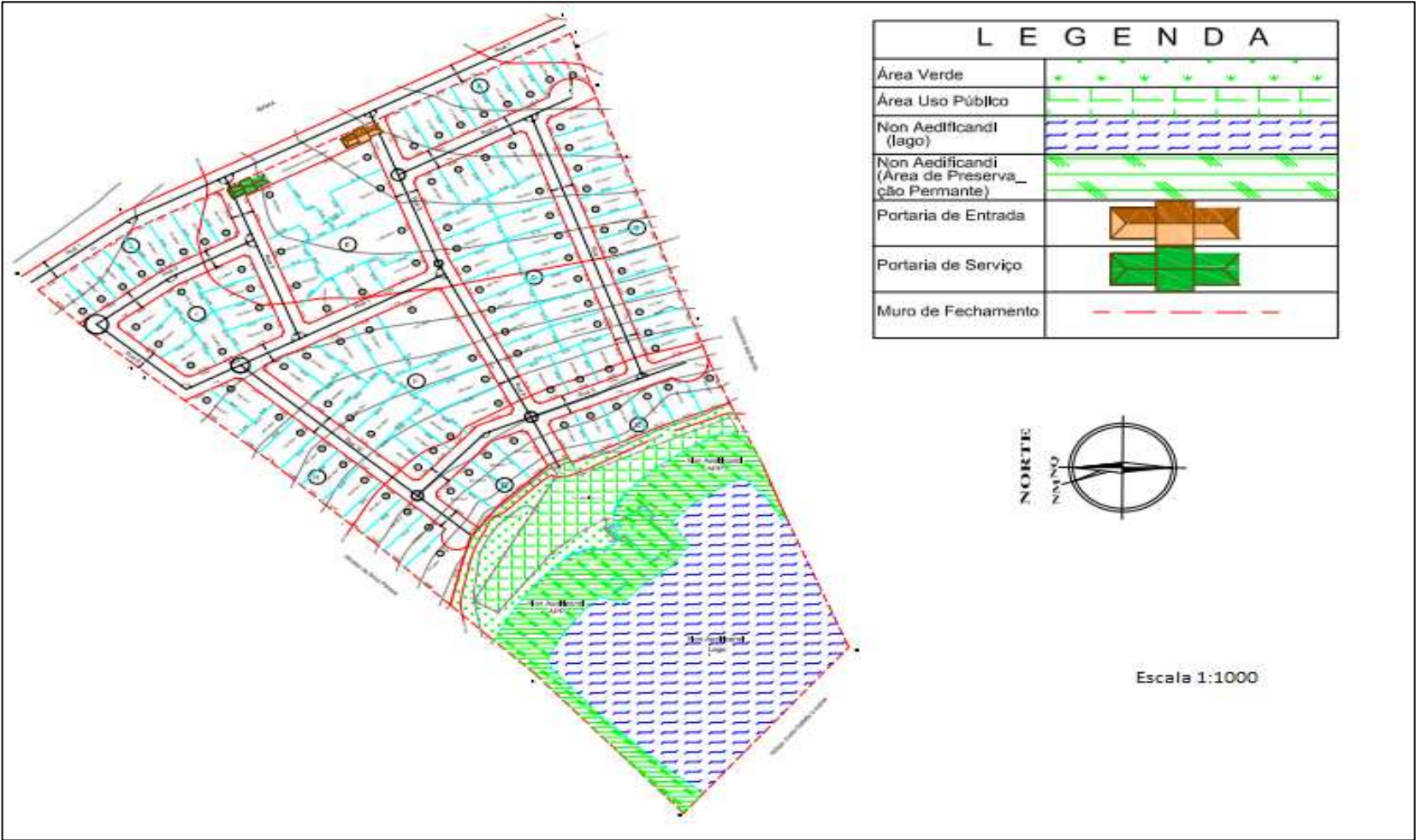
sendo Campo Bello, na parte de maior tamanho, e o Alto Campo Bello, na parte de menor tamanho, seguida da anexação de ambos ao tecido urbano da cidade de Catalão. Observa-se que os bairros se localizam numa região que dispõe de relativa proximidade a universidades como a Universidade Federal de Catalão (UFCAT), a época da ilustração ainda, o SENAI, e outras benesses.

Como mencionado, nos residenciais fechados horizontais de padrão mais elevado no espaço urbano de Catalão é mais comum a venda de lote com posterior anexação da infraestrutura da casa via projeto de arquitetura e urbanismo privado. Sendo assim, não iremos dissertar sobre quantas suítes ou quartos cada residência possui, pois são de urbanismo variado não-padronizado. No lugar, demonstraremos alguns exemplares de imóveis à venda disponíveis nos portais de comercialização de imóveis em imobiliárias nos dados públicos da internet.

Na esfera mais valorizada dos condomínios fechados horizontais de Catalão está também o Condomínio Paquetá. Apesar de ser de construção recente, tendo seu alvará autorizado em 2015, pertence a uma região valorizada da cidade. O terreno cercado do condomínio se limita entre a portaria, e a Lagoa Paquetá ao fundo. Há muitas casas já edificadas no seu interior, mas uma venda de terrenos vazios pujante. São 102 lotes divididos em nove quadras. A área murada possui um total de 99.593 m², sendo 75.820 m² loteáveis (64,5%), e o restante dividido em parcelas menores entre vias públicas, (ruas internas) em 26,3%, áreas públicas para os residentes (5%), e áreas verdes (4%).

A Secretaria Municipal de Obras de Catalão disponibilizou a Planta de planejamento do respectivo condomínio horizontal fechado. Como descrito na legenda da planta 6, os terrenos limitam-se entre as portarias de entrada e de serviços, e a Lagoa Paquetá, que fica limitada aos residentes e convidados. As legendas também destacam as áreas destinadas a áreas verdes e de uso público aos residentes.

Planta 6 - Condomínio Paquetá



Fonte: Pesquisa de Campo e adaptação / Secretaria Municipal de Obras de Catalão (2023), Org: Lima. L. F. S. (2023)

Por último, o Condomínio dos Buritis finaliza-se o grupo de condomínios horizontais fechados voltados para as camadas de média alta e alta renda em Catalão, e que possui padrões arquitetônicos individuais. Não foi possível obter a Planta oficial do loteamento com a Secretaria Municipal de Obras, a qual afirmou que o item só se encontra por meios físicos e arquivados. Desta forma, traz-se aqui alguns exemplos de casas do referido condomínio disponíveis nos portais de imobiliárias que atuam na cidade para uma noção sobre o padrão dos imóveis. São dados públicos disponíveis na internet.

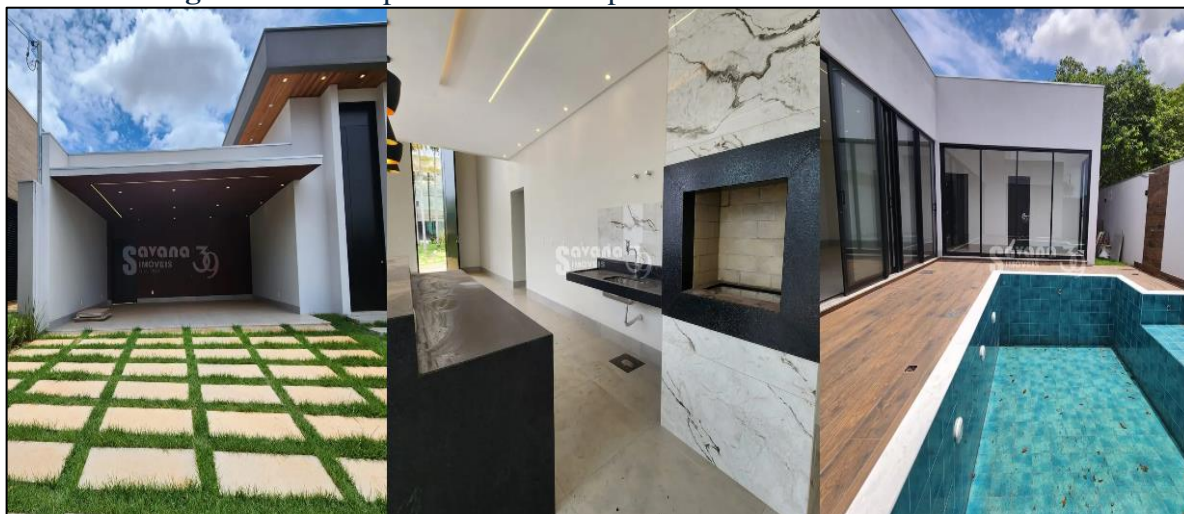
Na fotografia 2 é visível a portaria do Condomínio dos Buritis, enquanto na imagem 27 é o exemplo de uma residência mediada por uma empresa imobiliária, que atua em Catalão há mais de quarenta anos. O terreno da casa em questão possui uma dimensão total de 430 m², sendo 244 m² de área construída. A casa possui três quartos, quatro banheiros, garagem para dois veículos, além de opcionais que agregam muito valor, como área *gourmet* com churrasqueira em porcelanato, jardim, piscina aquecida e piso em porcelanato.

Fotografia 2 - Portaria do Condomínio dos Buritis



Fonte: Pesquisa de Campo (Lima, 2023)

Imagem 27 - Exemplo de residência presente no Condomínio dos Buritis



Fonte: sítio eletrônico de empresa imobiliária (2023)

A imagem 28 demonstra mais um exemplo de residência presente no Condomínio dos Buritis mediada por uma imobiliária renomada na cidade. Essa unidade possui uma área total de 795 m², sendo, 450 m² construídos com quatro suítes, sendo uma suíte master com banheira de hidromassagem, churrasqueira, móveis planejados, piscina, garagem para três carros e jardim.

Imagem 28 - Exemplo 2 de residência presente no Condomínio dos Buritis



Fonte: sítio eletrônico de empresa imobiliária (2023)

Como característico do sistema capitalista de produção e do capital imobiliário exercendo a ferramenta do Estado ao seu favor, Catalão também demonstra sinais de como os

setores privados de empreendimento imobiliário que estruturam os condomínios horizontais fechados em escala crescente no município, também possuem privilégios e preferências dos órgãos públicos enquanto atores sociais ao seu favor.

O conjunto de leis que regem os condomínios fechados em esfera federal, e, também, as normas específicas da legislação de Catalão serão abordadas no próximo capítulo. No referido capítulo será abordado o Estado, que enquanto poder municipal beneficia esses empreendimentos imobiliários e interfere na reprodução do espaço no que tange às obras e infraestruturas instaladas na cidade.

CAPÍTULO 3



CAPÍTULO 3 - A ATUAÇÃO DO ESTADO A FAVOR DA AUTOSSEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM CATALÃO

O terceiro capítulo da tese demonstra como o Estado como ator social e político age de diversas formas em favor da reprodução e do lucro dos agentes imobiliários que instalam os condomínios horizontais fechados nas cidades. Inicialmente, é apresentado o Estado como ator social de uma forma geral, e a mistura de interesses com o do capital imobiliário.

Em um segundo momento, realiza-se uma análise sobre o arcabouço de leis que regem a presença dos condomínios horizontais fechados tanto em esfera federal, como as leis municipais de Catalão que falam sobre o tema. Apresenta-se também de forma visual e cartográfica as benesses urbanas como áreas de lazer e parques estão na órbita desses empreendimentos em Catalão, enquanto são ausentes nas periferias pobres da cidade. Isso é mais um sinal que demonstra a ação do Estado em favor do interesse do capital imobiliário privado.

3.1 O Estado como ator social

Não há como fugir do ato de habitar, e consequentemente, não há como fugir da presença do Estado no que tange à moradia. Independentemente das configurações culturais de cada sociedade é dentro das habitações que as pessoas passam grande parte de seu tempo vital, e é nas moradias onde grande parte dos impostos e despesas obrigatórias são despendidas. Mesmo sendo de suma importância, as moradias também fazem parte da lógica do mercado e ficam restritas aos que possuem poder aquisitivo suficiente para pagar por elas, o que causa ambiguidades perante a Constituição Federal Brasileira, a lógica do gasto público do país e as recomendações internacionais sobre o tema.

Primeiramente, é importante refletir sobre até que ponto as diretrizes da Declaração Universal dos Direitos Humanos elaborada pela Organização das Nações Unidas (ONU) em 1948 após o período trágico da 2ª Guerra Mundial, onde os valores humanos tinham entrado em cheque frente a tamanha tragédia. O manifesto da Declaração Universal dos Direitos Humanos supõe que o direito à moradia é essencial, assim como direito ao vestuário, à saúde, à alimentação, ao bem-estar, dentre outros. Dados concretos afirmam que o Brasil está longe de cumprir tais metas, mesmo que a própria Constituição garanta tal direito há mais de duas décadas.

A cidade de São Paulo (SP), por exemplo, que é a mais populosa e pujante economicamente do país, possui muitos moradores de rua, o que pode levar as pessoas a pensarem que faltam moradias edificadas na cidade e no país. Todavia, esta suspeita é infundada. Uma pesquisa de autoria da urbanista Raquel Rolnik de 2010 afirma que a cidade de São Paulo possuía 130 mil moradores de rua enquanto o número de moradias ociosas era de 290 mil. Esta informação nos faz refletir que o problema habitacional no Brasil e, também, nos países em desenvolvimento não é a falta de edificações, e sim a má distribuição de renda e a conivência estatal sobre tamanha desigualdade socioeconômica (Rolnik, 2010).

O Estado brasileiro representado por esferas municipais, estaduais e federais ao longo da história republicana do país fez alguns avanços na questão da moradia, através dos programas habitacionais como a Fundação da Casa Popular (FCP), o Banco Nacional de Habitação (BNH), as Companhias de Habitação (Cohabs) e mais recentemente e com maior amplitude em esfera federal o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que fomentou habitações de baixo custo através de financiamentos de bancos estatais para atender parcelas de baixa renda da população. Entretanto, até mesmo estes programas populares tiveram contestações perante sua forma de realização.

Em uma matéria jornalística da BBC Brasil de 2018, a arquiteta e urbanista Ermínia Maricato cita que o Estado acaba ampliando desigualdades sociais e segrega de forma velada parcelas vulneravelmente sociais com programas habitacionais desta forma, pois os maiores beneficiados destas construções são os grandes empresários de empreiteiras e os proprietários fundiários das áreas que são desmembradas para a construção de loteamentos ou prédios populares, pois são eles que decidiram a forma e localização dos imóveis que são construídos pelo programa habitacional (BBC, 2018).

Outra questão que os programas habitacionais populares disponibilizados pelas esferas estatais que pode ser contestada são a prioridade dos investimentos, já que não resolveram a precariedade de moradias que já existem e abrigam cidadãos de baixa renda familiar, problema que é sumamente representado pelas favelas nos grandes centros urbanos brasileiros. Visto que, segundo levantamento do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2010 afirmavam que naquele ano o número de cidadãos brasileiros que viviam em favelas era de mais de 11 milhões na presente data. Isto é, o Estado cria demanda de construção de estruturas como esgoto, escolas e postos de saúde para novos loteamentos de residências antes mesmo de estruturar as habitações precárias já existentes.

Qual seria então a solução do problema habitacional do Brasil se nem mesmo a Constituição e diretrizes internacionais são cumpridas? A direção que o país deve seguir para avançar em igualdade residencial não pode estar desvinculada da igualdade de renda, pois a moradia no modelo capitalista e liberal de produção e organização é vista como uma mera mercadoria e segrega uma grande parcela pobre dos direitos básicos. Ou seja, antes de pensar em programas habitacionais de baixo custo e abrangência, deve-se pensar em como resolver tais desigualdades.

Alguns passos urgentes a serem dados são o fim dos privilégios de quem está no topo da pirâmide financeira que está configurada a economia do país, como auxílios de moradia para juízes e políticos, que são maiores do que a renda de mais de 70% da população, mesmo que seus próprios salários já sejam altos e possam cobrir estas despesas facilmente.

Outro caminho a ser tomado são as reformas urbanas propostas por diversos cientistas de diversos segmentos acadêmicos e intelectuais, que defendem o fim da especulação imobiliária da forma como está posta, e a não colocação da moradia como elemento de mercadoria. Enquanto estes passos não forem dados, a sociedade se organiza em movimentos sociais e agoniza com programas sociais que pouco resolvem um problema secular no Brasil.

Entretanto, na outra face da questão da moradia, o que tem sido buscado pelas elites financeiras e classes médias está distante de representar qualquer necessidade de reforma, já que o Estado na figura de seus representantes, age com diversos tentáculos na reprodução espacial e disseminação da desigualdade residencial no país. Isso ocorre nas esferas executivas, legislativas, jurídicas e com os agentes do Estado representados pelos militares que garantem a ordem vigente.

A cada ano, os estudos sobre os condomínios fechados na reprodução do espaço urbano das cidades se fazem mais necessários. Já existem pesquisas que afirmam que a tendência pela procura dessa categoria imobiliária é cada vez maior. A incorporadora imobiliária Quinto Andar, em parceria com o Instituto Datafolha realizou um estudo denominado “Censo de Moradia”, com um recorte de 3.800 entrevistados, sobre aspectos que envolvem a questão imobiliária divulgado pelo portal de notícias do G1 em abril de 2023.

Na pesquisa, 87% dos entrevistados afirmaram ter como principal sonho de vida a casa própria. E desse público, 36% afirmam que o sonho imobiliário é especificamente de casas em condomínios fechados que dispõem de equipamentos de lazer, segurança e privacidade. São índices relevantes, já que mais de 1/3 das pessoas que almejam obter seu próprio imóvel têm preferência por essa categoria em específico, seguindo a amostragem da pesquisa (G1, 2023).

Para sintetizar a edificação e a presença de empreendimentos de classes mais abastadas e médias no espaço urbano, e a forma com que o espaço da cidade favorece ao capital imobiliário, é importante que se compreenda os agentes e atores sociais que utilizam o valor de uso e valor de troca do mercado imobiliário e compõem as dinâmicas que reproduzem o espaço urbano de forma segregada.

Corrêa (1989) faz a leitura desses atores/agentes conceituados em agentes produtores e consumidores do espaço urbano, que são respectivamente: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (Corrêa, 1989). Enquanto Harvey (1980), trabalha com a ideia de atores sociais que moldam o espaço urbano capitalista. São eles: usuários de moradia, corretores de imóveis/incorporadores, instituições financeiras e instituições governamentais (Harvey, 1980).

Vasconcelos (2011) também utiliza o conceito de atores sociais para delimitar os três protagonistas, que segundo o autor, são os pilares do funcionamento do mercado de imóveis, inclusive de luxo. São eles: Os proprietários fundiários, detentores da propriedade do solo urbano; o poder público, responsável por planejar, regulamentar e definir os usos do solo urbano público, e os promotores, que administram o capital imobiliário e a transformação do solo urbano em imóveis, e circulação deles como mercadoria (Vasconcelos, 2011).

Corrêa (2000), em outra obra, classifica que a segregação residencial, tanto espontânea quando intencional, tem se tornado mais complexa à medida que agentes da organização espacial urbana impulsionam o fracionamento do espaço urbano. São eles: proprietários fundiários, incorporadores imobiliários, industriais, articulados em maior ou menor grau aos bancos, e o Estado.

Para o autor, esse fracionamento gradual estrutura a criação de periferias de autoconstrução como favelas, ou construções em morros e áreas alagadiças de um lado, e de outro, o que ele classifica como a expressão acabada de uma elite que se impõe, “as habitações suntuosas e seletivas dos capitalistas e executivos do capital: os condomínios exclusivos, cercados e sob vigilância de uma polícia particular” (Corrêa, 2000, p. 40).

Como a pesquisa tem foco nas alterações que os empreendimentos citados realizam na reprodução do espaço urbano da cidade, no caso de Catalão, vamos enfocar os agentes representados pelo Estado ou instituições governamentais, e pelos promotores imobiliários, ou corretores e incorporadores de imóveis, entendendo que eles são os maiores responsáveis pela estruturação dos objetos de estudo nas cidades, não somente de Catalão, mas também de uma forma geral. Sendo assim, a pesquisa se pautará em perspectivas do valor de troca no capital

imobiliário, e não no valor de uso, que se daria com a participação dos moradores enquanto atores sociais.

A figura do Estado aparece como agente produtor e fomentador da expansão e valorização dos condomínios horizontais fechados por dois conjuntos de vias que aqui serão chamadas de vias estruturais e vias judiciais. As vias estruturais aparecem através de favorecimentos na infraestrutura que o Estado fomenta em favor dos empreendimentos citados, e demais incorporações de alta e média/alta renda nos espaços urbanos. Nas vias estruturas, o Estado também atua fornecendo privilégios e condicionando infraestrutura nos bairros nobres já existentes, assim como viabilizando a abertura de novos empreendimentos de luxo. Ou seja, “sua atuação enquanto provedor tende, por um lado, a reforçar as áreas residenciais nobres, e por outro, a viabilizar o sucesso de novas implantações produtivas do grande capital” (Corrêa, 2000, p. 45).

Podemos exemplificar a presença de amenidades que envolvem parques, áreas verdes, recursos hídricos, presença de melhor qualidade de asfalto, melhor iluminação, limpeza urbana, como também a facilidade de trânsito rápido para pontos estratégicos das cidades. Também faz parte desse favorecimento do Estado enquanto agente produtor do espaço urbano e ator social a inequidade nas ações de agentes públicos estatais, como as ações policiais, por exemplo.

O Estado representado pela Polícia Militar age perante a comunidade autosssegada de forma distinta do que age nas comunidades e favelas dos segregados espontâneos, onde no primeiro caso, é comum a cautela e tratamento pacífico, muitas vezes por hierarquia social entre o policial e o indivíduo detentor de alta renda abordado em determinadas operações. Quando no segundo caso, há por muitas vezes truculência e barbárie. A charge retratada imagem 29, de autoria do cartunista Gilmar (2020), publicada após um caso de um empresário do condomínio fechado Alphaville de São Paulo agir com agressividade e pronunciando a frase “Aqui é Alphaville” contra um policial militar da cidade ilustra os dois casos.

Imagem 29 - Alphaville e Alphavella



Fonte: Gilmar (2020)

O caso citado é um recorte interessante para analisarmos o condomínio fechado enquanto um fator de *status* social. Pelas palavras do próprio empresário que agride verbalmente o policial é possível identificar o sentimento de superioridade, enquanto o indivíduo indaga que o comportamento do agente de segurança seria o mesmo no que ele chama de periferia.

“Você é um b... É um m.. de um PM que ganha mil reais por mês, eu ganho 300 mil reais por mês. [...] “Você não me conhece. Você pode ser macho na periferia, mas aqui você é um b... Aqui é Alphaville, mano” (Palavras do empresário agressor, via matéria de Bruno Thadeu, Uol, 2020).

Por outro lado, o Estado enquanto ator social representado pela Polícia Militar, também realiza uma série de execuções em operações contra o narcotráfico nas comunidades e favelas, com destaque para a capital do Rio de Janeiro (RJ) e região metropolitana.

Uma reportagem do Portal G1 (2020) de Gabriel Barreira levantou o dado que serve de reflexão para o tema. Apenas durante o período de um ano, referente à data da homologação da decisão do Ministro Edson Fachin, do Supremo Tribunal Federal (STF). A ação restringia as operações policiais em favelas do Rio de Janeiro durante a pandemia, que é datada de 5 de junho de 2020, até a data de 7 de junho de 2021, que é a data de publicação da reportagem, foram registrados 944 mortos em ações policiais, principalmente nas favelas.

Coadunando com as perspectivas de favorecimento do Estado aos condomínios autossegregados enquanto agente social, o filósofo e sociólogo da escola de Frankfurt Hebert Marcuse (2004) também delimita três tipos de divisões que se realizaram historicamente nos espaços urbanos contemporâneos.

São eles: 1. Divisão por cultura – realizada através de elementos da linguagem, assim como da religião e etnia, mas também por características da nacionalidade; 2. Divisão por função – é designado pela lógica econômica, o que define a divisão entre bairros residenciais e comerciais, zonas industriais e rurais. 3. Divisão por *status* – Reproduzem as relações de poder no espaço urbano. É uma divisão afirmada pelas ações de favorecimento do Estado, e de bairros que representam o topo da hierarquia social (Marcuse 2004).

A divisão de número 3 delimitada pelo autor reforça a ideia do elemento do *status* enquanto propulsor da edificação de bairros luxuosos condomínios fechados horizontais. O estado age enquanto ator social em prol do capital imobiliário, representado em todas as suas esferas, mas, sobretudo nas municipais, que estão vinculadas a estruturas urbanas de bairro e elaboração das leis municipais como o Plano diretor e o alvará de novos loteamentos.

Ao mesmo tempo em que o Estado fomenta a reprodução desses empreendimentos imobiliários de diversas formas, como leis, infraestrutura e tratamento diferenciado, a autossegregação e o isolamento dos moradores destes ambientes, por vezes os blindam até mesmo do próprio Estado. O último censo do IBGE, que foi realizado no ano de 2022, encontrou dificuldades de obter dados demográficos dos condomínios fechados. Os recenseadores contratados sofreram resistência e dificuldades para acessar os portões das fortalezas habitacionais.

Por conta disso, o próprio IBGE construiu parcerias com associações de síndicos e empresas administradoras para obter sucesso na coleta de dados do censo, e assim se cumpra a

Lei Federal 5.534/68, que afirma que todos os brasileiros ou residentes no Brasil são obrigados a responder o censo do IBGE, que impacta diretamente na decisão de políticas públicas. Uma matéria do portal Uol de agosto de 2022 relatou o problema ocorrido (Uol, 2022).

Corrêa (2000) classifica o Estado como um agente da regionalização no espaço urbano, quando também reforça o atrelamento dos interesses estatais com os das grandes corporações, já que, o Estado é composto de indivíduos, eleitos ou não, que possuem poder de influência corporativista e empresarial. Dessa forma, o Estado age em conjunto com os agentes imobiliários na valorização de seus empreendimentos, já que há uma desigualdade na distribuição de infraestruturas como iluminação, qualidade do asfalto, e até mesmo na cobrança desigual de impostos e aparato militar. Como cita o autor:

Por ter a sua ação vinculada, sobretudo às necessidades de acumulação do capital e à consequente reprodução social, o Estado age espacialmente de modo desigual, à semelhança da grande corporação. Beneficia certas frações do capital: faz-se presente através de empreiteiras, algumas delas transformadas em grandes empresas. A abertura de estradas, o seu asfaltamento, a cobrança e a transferência espacialmente desigual de impostos, as leis de uso do solo geradoras do zoneamento urbano são, entre outros exemplos, o modo de o Estado capitalista interferir. A par desta performance, o Estado possui uma organização espacial de seus aparelhos repressivo e ideológico: as comarcas, a organização espacial do aparato militar e policial, os distritos educacionais e suas jurisdições e a localização periférica das universidades federais fazem parte dela (Corrêa, 2000, p. 35).

A esfera jurídica do Estado também participa ativamente do processo de expansão dos condomínios horizontais fechados nas cidades brasileiras. Existem uma série de leis federais, bem como as especificidades estaduais e municipais que respaldam o cerceamento de glebas urbanas inseridas no espaço urbano das cidades e a edificação dos empreendimentos citados.

3.2 O Estado na reprodução do espaço urbano de Catalão em relação aos condomínios fechados

Partindo da premissa do aumento populacional e da expansão industrial das cidades, sobretudo após a Segunda Guerra Mundial, criou-se a necessidade de formulação de leis que visam o regulamento da ocupação dos espaços urbanos, para que o crescimento das cidades se faça de forma ordenada. Algumas leis foram criadas no Brasil voltadas à cidade e ao seu ordenamento. No caso dos condomínios fechados horizontais e suas alterações nos espaços

públicos, podemos citar algumas leis fundamentais para entender a legalidade do objeto de estudo.

Segundo o IBGE (2022), dentre os mais de 90,7 milhões domicílios no Brasil, 1.018.494 são categorizadas como Casas de Vila ou Casa de Condomínio. Apesar da contagem conjunta das duas categorias, o objeto de estudo se encaixa no que o IBGE define exatamente como Casa de Condomínio e sua diferenciação das Casas de Vila, que apresentam em geral um padrão econômico menor:

Casa de vila - quando localizado em edificação que fazia parte de um grupo de casas com acesso único a um logradouro. Na vila, as casas estão, geralmente, agrupadas umas junto às outras, constituindo-se, às vezes, de casas geminadas. Cada uma delas possui uma identificação de porta ou designação própria; ou

Casa em condomínio - quando localizado em edificação que fazia parte de um conjunto residencial (condomínio) constituído de dependências de uso comum (tais como áreas de lazer, praças interiores, quadras de esporte etc.). As casas de condomínio geralmente são separadas umas das outras, cada uma delas tendo uma identificação de porta ou designação própria (IBGE, 2010).

A classificação do IBGE sinaliza a necessidade de que haja uma legislação específica para abordar essa categoria imobiliária. A Lei de parcelamento do solo urbano, Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, dispõe de mecanismos para legalizar novas glebas ao tecido urbano em forma de loteamentos fechados. Dentre os artigos, podemos citar os de nº 7 e 8, inseridos através da Lei nº 13.465 de 2017, que determinam a instituição do loteamento restrito ao acesso de pedestres e veículos não residentes:

7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017. 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 (Brasil, 1979).

A Constituição Federal de 1988 dispõe em seu artigo 24, I, do direito urbanístico que regulamenta o ambiente das cidades em três esferas. São elas o parcelamento, a ocupação e o uso do solo. Este artigo responsabiliza a União e os estados a competência sobre o estabelecimento do direito urbanístico, fundamental para a compreensão sobre o ponto de partida da edificação dos empreendimentos pesquisados:

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico, Vide Lei nº 13.874, de 2019 (Brasil, 2019).

Todavia, a questão dos condomínios já tinha aparecido no conjunto judicial brasileiro com a Lei 4.591/64, que é a Lei dos condomínios. Essa lei é dividida em dois Títulos. São eles: Título I “Do Condomínio”, onde são registradas regras gerais para a edificação dos condomínios, e, também, organizações internas para sua existência, como normas de uso do espaço coletivo, síndicos, convenções e despesas. Já no Título II “Das incorporações”, são registradas normas para incorporação imobiliária dos empreendimentos, como obrigações e direitos do incorporador e normas de construção dos condomínios.

Posteriormente, é homologada a Lei nº 10.257/2001, denominada Estatuto da cidade. Entre elas, um instrumento de fundamental importância para o planejamento das cidades, que é a consolidação do Plano Diretor, que visa estabelecer critérios para a transformação dos espaços públicos da cidade.

Entre os artigos dessa lei, podemos citar o Artigo 2º, que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante uma série de diretrizes gerais. Dentre os quais, citamos a diretriz VI, que determina a ordenação e controle do uso do solo, a fim de evitar problemas urbanos como a utilização inadequada dos imóveis urbanos e o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana, que são premissas que podem infligir ilegalidades à empreendimentos imobiliários da categoria condomínio fechado.

Sarmiento Filho (2009) cita que a maioria destes loteamentos fechados realiza um efeito que o autor classifica como deletério, pois transfere, por exemplo, o poder de polícia para vigias particulares, além de cobrar compulsoriamente o pagamento de despesas que são também atribuídas ao Estado. Este processo resulta também na violação do Artigo 5º, inciso XX da Constituição Federal, que garante o direito da livre vontade de associação ou não. (XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado)

A transformação de loteamentos em “condomínios de fato” tem, ademais, o seguinte efeito deletério: transfere o poder da polícia para vigias particulares [...] Além disso, cobram compulsoriamente, dos moradores contribuição para pagamento das despesas como na manutenção desses serviços, que, na realidade, são de incumbência do Poder Público e pelos quais pagam os tributos devidos. Tal postura viola, da mesma forma, o art. 5º, XX, da Constituição Federal, que garante o direito de ninguém ser obrigado a se associar (Sarmiento Filho, 2009, p. 54).

O conjunto de normas jurídicas que acompanha a presença dos condomínios residenciais fechados no Brasil mais recentes estão amparadas no Novo Código Civil brasileiro, instituído na Lei de nº 10.406, de 2002. A referida lei em seu Capítulo VI, estabelece essencialmente três categorias para os condomínios fechados no Brasil. São elas: Condomínio Voluntário, Condomínio de Lotes e Condomínio Edilício.

Os condomínios voluntários são aqueles em que o imóvel é de propriedade de duas ou mais pessoas no mesmo lote em um sistema de divisão entre os proprietários, tendo cada proprietário uma fração da área em sua posse. Essa categoria de condomínio é mais comum entre herdeiros familiares e, também, entre amigos que possuem casas, ranchos, sítios ou outra categoria de propriedade de veraneio ou passeio.

O que se destaca dessa categoria é seu parágrafo único no artigo 1.314, que determina que é vedada o desmembramento de parcelas do imóvel para estranhos sem o consentimento de todos os proprietários. “Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros” (Brasil, 2002).

Sobre a categoria de Condomínio de Lotes, que é destinado essencialmente à habitação, é instituído no artigo 1.3578-A a possibilidade da existência de áreas exclusivas para os proprietários, mas também áreas de uso comum dos condôminos. O artigo também define que a fração exclusiva de cada habitação é definida por critérios no ato de instituição do empreendimento. “A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição” (Brasil, 2002).

Já os Condomínios Edifícios, são legislados como os empreendimentos de caráter vertical. Edifícios com apartamentos de uso residencial, mas também, com possibilidade jurídica da instalação de apartamentos comerciais como escritórios, lojas ou sobrelojas. De acordo com o artigo 1.331, inciso 1º, de livre alienação por parte do proprietário para terceiros, com exceção dos abrigos para veículos (garagens) que não podem ser cedidos para pessoas estranhas ao condomínio, a menos que haja autorização expressa adquirida nas respectivas convenções condominiais. Este artigo foi vigorado na Lei 12.607 de 2012, durante o Governo Dilma Rousseff:

As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao

condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio (Brasil, 2012).

Os condomínios que protagonizam essa pesquisa se categorizam de acordo com as leis citadas como Condomínios de Lotes, pois são condomínios de perfil horizontal, voltados para a habitação, que apresentam em sua totalidade áreas de uso exclusivo de cada morador, mas também áreas de uso comum, como áreas de lazer, que serão apresentadas nos capítulos posteriores empíricos que enfocam a apresentação dos respectivos empreendimentos imobiliários.

Por último, os condomínios horizontais aparecem na Lei 13.465 de 2017, que sancionada pelo então Presidente Michel Temer, dispõe sobre a regulação fundiária rural e urbana no país. A referida Lei trata da liquidação de créditos concedidos a assentados da reforma agrária, regularização fundiária na Amazônia Legal e institui mecanismos para aprimorar os procedimentos de alienação de glebas e imóveis da União para o empreendimento imobiliário urbano. Essa Lei também é conhecida como Lei da Reurb.

O Título II da Lei da Reurb, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana, a partir do capítulo VI, sobre os Condomínios de Lotes, no artigo 58, são tratadas questões como a propriedade exclusiva e comum dos condôminos, assim como responsabiliza o empreendedor pela infraestrutura e incorporação imobiliária:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor (Brasil, 2017).

Segundo Castenheiro e Oliveira (2018), a Lei da Reurb torna legal uma série de problemas que já faziam parte da construção dos condomínios fechados, como a privatização de vias públicas, que têm o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) pagos pela associação de moradores locais, geralmente sindicalizados. Isto é, áreas que legalmente são públicas, mas utilizadas de forma privada, acrescidos de uma restrição inconstitucional do direito de ir e vir

nas vias e ruas interiores a estes empreendimentos. Somado a este fato, ainda há em muitos casos, o armamento da segurança privada, que exerce função da segurança pública:

O problema é que esses fechamentos de loteamentos praticavam verdadeira privatização de espaços públicos, com restrição ao direito constitucional de ir e vir, concessão gratuita de uso de ruas e praças de uso comum do povo, com obrigatoriedade de o cidadão se identificar para particulares (servidores da portaria do “condomínio”). Esses “seguranças”, muitas vezes, utilizam arma de fogo para fins de supostamente ofertar serviço de segurança aos moradores, não raro sem autorização da Polícia Federal (Castanheiro e Oliveira, 2018).

Sobre a legislação municipal de Catalão (GO), local da área de pesquisa, o Plano Diretor Municipal de Catalão, Lei complementar nº 3.439, de 8 de dezembro de 2016, em seu capítulo VI, dispõe do Parcelamento, onde consta o Artigo 37 que expõe as modalidades de parcelamento do solo urbano do município. O inciso II – Loteamento Fechado categoriza os residenciais estudados na pesquisa. A Lei dispõe:

Divisão de gleba em lotes autônomos para a edificação de finalidade residencial, comercial ou industrial, não podendo haver uso misto, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, caracterizando-se pela separação da área utilizada, inclusive da malha viária urbana, por meio de grade ou muro, analisadas as peculiaridades de cada caso, em toda área parcelada, com gestão particular de infraestrutura e coleta de resíduos e controle de acesso de seus moradores e visitantes (Catalão, 2016).

O documento do Plano Diretor Municipal também cita as glebas e vias privadas nos interiores dos condomínios fechados quando em seu tópico XVII já nas disposições preliminares do Título I fala sobre Condomínios unifamiliares. O conteúdo dispõe da autorização de imóvel em unidades autônomas com uso comum dos moradores, autorizando a abertura de vias internas de domínio privado:

XVII – Condomínio unifamiliar - divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias internas de domínio privado (Catalão, 2016).

O documento citado também dispõe sobre a gestão de resíduos sólidos e recicláveis, exigindo que os condomínios, loteamentos fechados e até mesmo chacreamentos promovam a reciclagem antes da emissão de resíduos sólidos ao Aterro Sanitário Municipal na alínea LII do Art. 13 do mesmo, através do que são classificados como Programas de Gestão de Resíduos

Sólidos. (PGRS) Esse artigo trata das diretrizes específicas da Política de Desenvolvimento Municipal.

LII - exigir que os loteamentos fechados, incluindo os chacreamentos, possuam Programas de Gestão de Resíduos Sólidos – PGRS e promovam a reutilização e reciclagem dos resíduos antes de serem destinados ao Aterro Sanitário do Município (Catalão, 2016).

Apesar de aparecer no inciso do Plano Diretor Municipal já citado, a legislação sobre os condomínios fechados em Catalão pode ser interpretada de forma ambígua em anexos e leis complementares. A instrução normativa de nº 001, expelida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Catalão (SEMMAC) em outubro de 2014, dispõe sobre procedimentos referentes ao licenciamento para parcelamento de solo urbano em forma de loteamentos urbanos, visando os condicionantes do controle socioambiental na autorização de alvarás para edificação.

Entretanto, não especifica sobre os loteamentos urbanos fechados em formato de condomínios, e ainda, cita em seu artigo 2º os loteamentos de imóveis urbanos com a possibilidade de abertura de novas vias públicas. “considera-se loteamento de imóvel urbano a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de vias de circulação e logradouros públicos, ou ainda prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes” (Catalão, 2014).

O Artigo 2º da instrução normativa apresenta certa ambiguidade sob o ponto de vista da análise dos condomínios fechados na cidade, já que a categoria de empreendimento não aparece em nenhum trecho do documento, em suma, os condomínios fechados horizontais, não deixam de se configurar como loteamentos de imóveis urbanos perante a Lei. Mas por outro lado, as vias e logradouros destinados à edificação nesse tipo de loteamento, e que são existentes em todos os seis condomínios estudados neste trabalho não são públicos e tampouco de livre acesso, o que não é especificado no documento.

Outro trecho do mesmo documento que apresenta ambiguidade no que tange ao papel dos condomínios fechados horizontais na reprodução do espaço da cidade, já que não são citadas normas próprias para tal, é o inciso N do Artigo 4º. O Artigo 4º dispõe sobre os documentos que o empreendedor deverá apresentar ao poder público para obter a Licença Prévia (LP)¹⁰. Um dos quesitos para obter a LP, é necessário um Estudo de Impacto de

¹⁰ Segundo o Primeiro Parágrafo do Artigo 3º do mesmo documento, a LP é exigida na fase preliminar do planejamento do empreendimento, com a finalidade de aprovar sua localização e concepção, atestando a viabilidade jurídico-ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de implementação (Catalão, 2014).

Vizinhança (EIV), que também é citado na revisão do Plano Diretor municipal de Catalão de 2016, abrangendo uma série de temas. Entre os temas, está o uso de equipamentos urbanos e comunitários. Todavia, os equipamentos que são instalados nos logradouros e espaços dos condomínios são de capital privado e não comunitários.

O documento oficial com maior riqueza de detalhes sobre a normatização dos condomínios horizontais fechados em Catalão segue sendo a Lei complementar de nº 3.440, de 8 de dezembro de 2016, que estabelece normas e condições para parcelamento do solo no município, conhecida como Lei de Parcelamento do solo urbano de Catalão (GO) e é anexado ao Plano Diretor Municipal já citado.

O capítulo IV (Dos requisitos para aprovação de loteamento fechado e parcelamento vinculado) da referida lei é específica para tratar dos loteamentos fechados no município. Em termos de dimensão, o inciso 1º do artigo 19 do item esclarece que o tamanho mínimo dos lotes do loteamento fechado é equivalente a 250 m² com 12 metros de frente.

No que se refere à normatização dos loteamentos abertos em Catalão, o documento da Lei de parcelamento do solo urbano do município em seu Capítulo III, Artigo nº 8, inciso I, alínea b, determina que 7%, no mínimo, das áreas parceláveis devem ser destinadas para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários. Todavia, os condomínios fechados não dispõem desse percentual, por se tratar de áreas de acesso restrito, com controle pessoal de entrada e saída, não se caracterizando como local público. Mesmo que tenha equipamentos urbanos e de uso coletivo, são restritos aos moradores locais.

O que em certo nível soluciona através de uma compensação o dilema do não cumprimento do percentual de áreas de equipamentos comunitários em Catalão é o Artigo de nº 19, que dispõe dos requisitos necessários para a aprovação dos loteamentos fechados, mais especificamente em seu inciso 2.

O trecho da Lei diz que para suprir a falta de áreas obrigatórias de equipamentos públicos e comunitários, o loteador se encarregará de converter a infraestrutura integralmente em benefício de áreas de fragilidade social mais próximas ao loteamento, mediante a escolha do Poder público do município, durante a concepção do projeto urbanístico. Ainda, cuja apuração do valor a ser disponibilizado nas obras ficará a cargo de uma comissão de avaliação constituída por três servidores públicos efetivos do poder municipal. Assim diz o inciso 2 do Artigo 19:

§ 2. [...] Deverá ser integralmente convertida em obras de instalação de equipamentos urbanos e comunitários, a encargo do loteador, prioritariamente

nas áreas de fragilidade social mais próximas do loteamento, mediante definição do Poder Público Municipal durante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal da área do lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica, cuja apuração do valor ficará a cargo da comissão de avaliação constituída por 03 (três) servidores públicos efetivos (Catalão, 2016).

Esse sistema de compensação estrutural que a legislação realiza para suprir o não cumprimento das funções sociais dos loteamentos fechados se repete por mais algumas ocasiões no documento. A legislação dos loteamentos abertos é determinada pela alínea C do inciso I que, no mínimo, 8% da área parcelável deverá ser destinada a espaços livres destinados ao público, e ainda, que 50%, no mínimo, devem ser de áreas verdes, com pelo menos, infraestrutura básica determinada pelo capítulo V do mesmo documento, nas alíneas II e III do inciso 9.

A alínea II do trecho citado trata justamente das áreas verdes municipais, que as áreas verdes voltadas ao lazer urbano devem possuir infraestrutura mínima para integrar o acesso ao público, com no mínimo, isolamento da vegetação arbustiva preservada, gramado nas adjacências, plantação de árvores frutíferas, bancos para descanso e pavimentação de calçadas no entorno da área. Já alínea III, determina que a infraestrutura deve se integrar a fins sociais, ecológicos, científicos ou culturais, com características predominantemente naturais, em que a cobertura vegetal e solo permeável deva ocupar pelo menos 70% do espaço (Catalão, 2016).

Enquanto a legislação sobre os loteamentos fechados trata de forma distinta a questão. Os incisos 3 e 4 do artigo 19, já citado, determina que os loteadores de empreendimentos em forma de condomínios fechados devem transferir 50% do que seria destinado à estruturação de parques lineares se os empreendimentos seguissem a lei dos loteamentos abertos para obras na infraestrutura de parques lineares urbanos já existentes, de preferência próximos aos loteamentos fechados, considerando o tamanho da área do loteamento fechado e a decisão da comissão de três servidores efetivos respectivamente. Os outros 50% seriam destinados à manutenção de áreas verdes no mesmo padrão de normatização dos parques lineares.

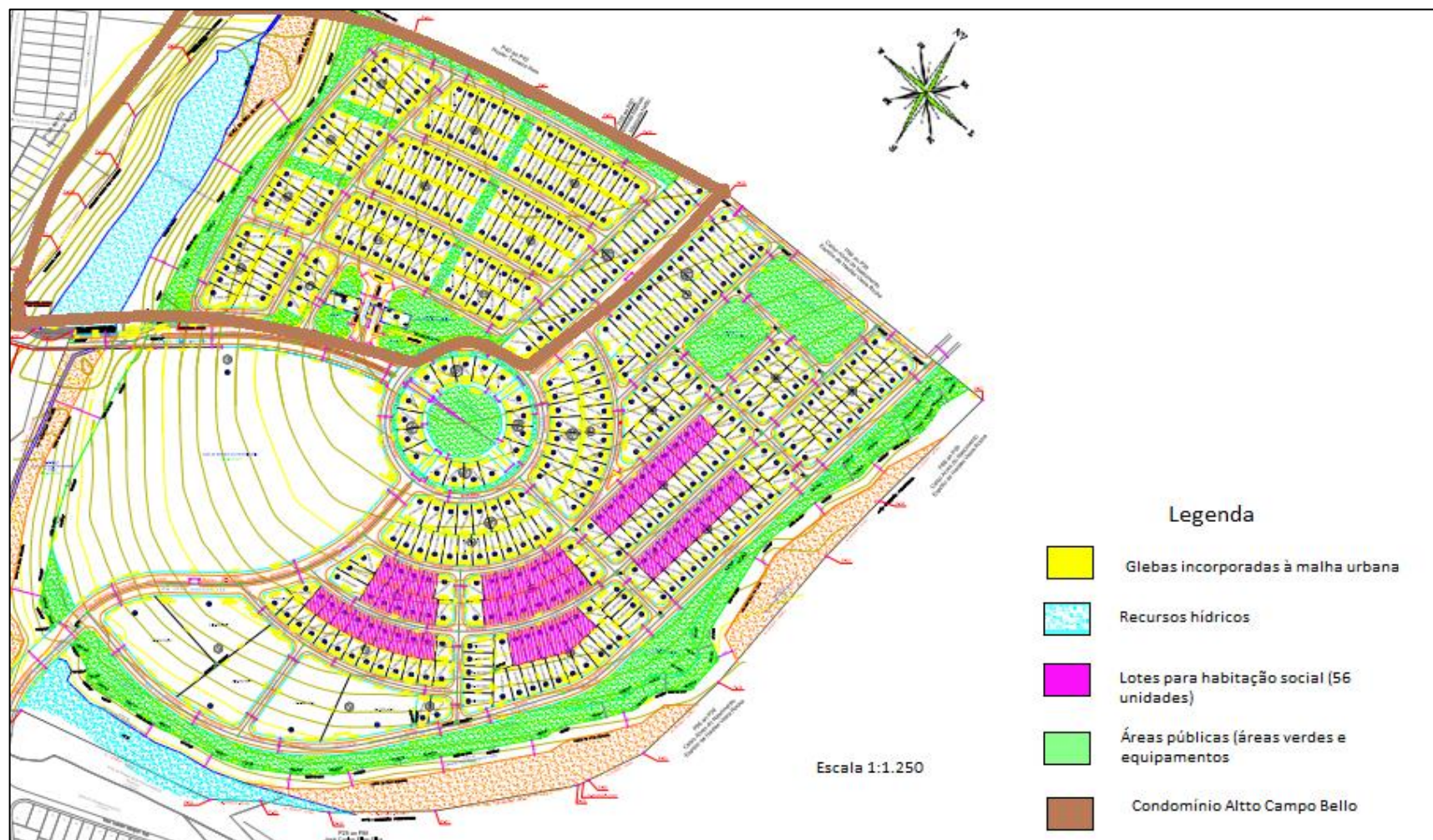
Por último, as áreas de habitação social, que segundo o Artigo 8, inciso I, alínea d, que trata da destinação de 5% das áreas de glebas urbanas nos loteamentos abertos para programas de interesse social, no caso dos condomínios fechados, são convertidas em uma obrigação do loteador de adquirir o mesmo percentual em m² para construção de moradias populares, em consenso com o poder público local.

Na Lei municipal de nº 3.226, sancionada em 27 de fevereiro 2015 com a prerrogativa de “Autoriza o Poder Executivo a desafetar e alienar lotes de terrenos de propriedade do Município de Catalão na forma e condições que estabelece”, a habitação social é tratada na prática em relação a um dos condomínios horizontais fechados pesquisados.

O Altto Campo Bello, um dos mais elitizados entre os seis, faz parte do empreendimento Campo Bello que é mencionado no 1º artigo, que aliena o condomínio de cumprir a destinação de 5% das glebas para habitação social, mediante autorização do poder executivo, onde o 2º artigo define que os recursos oriundos da alienação serão depositados no Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social, e os valores serão aplicados em sua integralidade na construção de residências populares em outras áreas do município.

Art. 1º - Ficam desafetados da destinação original de (Programa Habitacional de Interesse Social – PHIS) e o Poder Executivo autorizado a aliená-los, mediante licitação, na modalidade leilão, os lotes de terreno situados no Loteamento Campo Bello, Bairro Campo Bello, nesta cidade, de propriedade deste Município [...] Art 2º - Os recursos oriundos do produto da alienação serão depositados em conta específica do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo que os valores recebidos serão aplicados integralmente na construção de moradias para pessoas de baixa renda deste Município (Catalão, 2015).

A planta 7 demonstra quais seriam as áreas destinadas à Habitação social no Campo Bello, que já que é um bairro aberto é sujeito a mesma lei dos loteamentos normais. Todavia, com a Lei 3.226 de 2015 citada acima, fica isento de cumprir via compensação ao fundo que direciona construção popular em outras parcelas da cidade. Essa Lei é mais um vestígio de como as esferas do poder público agem para favorecer o capital imobiliário e selecionar a vizinhança desejada aos mesmos. A planta também demonstra a parcela de recursos hídricos privada ao Altto Campo Bello, áreas verdes, e glebas incorporadas à malha urbana de Catalão.

Planta 7 -Campo Bello e a Habitação Social

Fonte: Pesquisa de Campo e adaptação / Secretaria Municipal de Obras de Catalão (2023) Org: Lima. L. F. S. (2023)

A Lei municipal também deixa claro no inciso 13 do Artigo 19 do mesmo documento os limites entre as competências públicas e privadas para condomínios fechados sobre alguns itens como: a responsabilidade do loteador sobre a coleta interna de lixo e estruturas de coleta seletiva, bem como a responsabilidade privada sobre a infraestrutura interna comum e a responsabilidade integral do loteador sobre os equipamentos obrigatórios de prevenção a incêndios (Catalão, 2016).

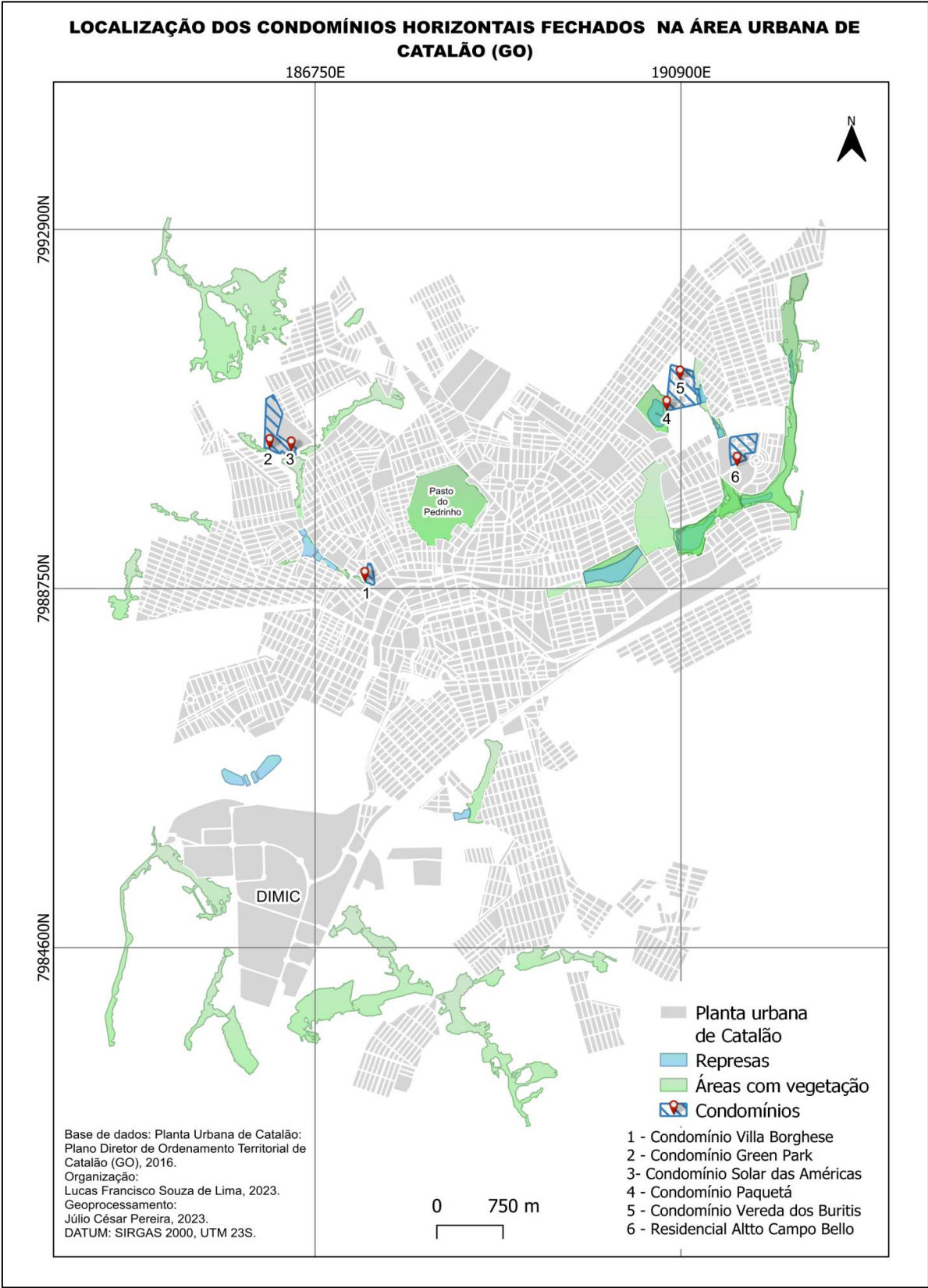
Todavia, ao que se refere à gestão de Áreas de Preservação Permanente (APP), a Lei municipal de Catalão apresenta certa margem para ambiguidade de interpretação. Na esfera federal, as APP são classificadas pela Lei nº 12.651 de 2012, em seu Artigo 3, que altera nomenclaturas de proteção da vegetação nativa em relação à Política Nacional do meio ambiente de 1981, como “II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas” (Brasil, 2012)

Em esfera municipal, O inciso 8 do Artigo 19 da Lei de parcelamento do solo urbano de Catalão dispõe que caso exista APP no interior do loteamento, a responsabilidade é dos órgãos públicos ambientais, que deverão fomentar o uso da área em favor dos moradores do local.

Caso exista área de Preservação Permanente APP no interior do loteamento, esta deverá ser transferida ao Município, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor do condomínio a ser constituído, o qual passa a ser responsável pela proteção e preservação (Catalão, 2016).

Podemos contextualizar de forma legal este inciso na reprodução do espaço urbano de Catalão quando nos referimos à construção e distribuição de parques e áreas verdes pela cidade. O mapa 2 demonstra a distribuição cartográfica dos seis condomínios horizontais fechados em Catalão que configuram a nossa área de pesquisa, assim como destaca a distribuição espacial das áreas verdes e de represas, que compõem os principais itens de lazer urbanos da cidade. É notória, através da ilustração, a proximidade dos condomínios horizontais fechados dos equipamentos de lazer, enquanto áreas periféricas das bordas urbanas não possuem esse benefício.

Mapa 2 – Localização dos condomínios horizontais fechados na área urbana de Catalão



Fonte: Geoprocessamento (2023), Org: Lima. L.F.S. (2023)

O condomínio fechado de nº 1 no mapa, Villa Borghese é uma exceção, por ser um condomínio que diferente dos demais, se localiza nas áreas mais centrais de trânsito mais congestionado da cidade. Reafirmando que o condomínio Villa Borghese é o mais antigo do município, tendo seu alvará de construção autorizado ainda em 2008.

Enquanto os condomínios horizontais fechados Green Park (2) e Solar das Américas (3) ainda não desfrutam de áreas de lazer próximas até o ano de 2023. Todavia, já está em construção uma área de lazer em frente aos dois condomínios. A obra intitulada Barragem do Córrego das Madres iniciou-se em 24 de agosto de 2022 e conta com um orçamento de R\$ 3.843.265,98 dos cofres públicos. O parque ecológico foi batizado de Severo Gomides Neto, e contou com evento oficial da Prefeitura Municipal de Catalão na inauguração da obra.

Segundo mencionado pelos representantes da Secretaria de Obras Municipal presentes na inauguração, a obra também tem papel importante no que tange ao escoamento pluvial, que amenizaria inundações causadas por chuvas nos bairros circundantes.

A imagem 30 foi retirada do sítio eletrônico da Prefeitura Municipal, demonstra o *folder* de divulgação da obra do parque ecológico Severo Gomides Neto. No *folder* é possível visualizar a data em que ocorreu o evento, (25/08/2022), o local, em frente ao condomínio Green Park, que compõe a pesquisa, e uma visualização digital do projeto da obra, com estacionamento, quadras poliesportivas, arborização e demais itens de lazer.

Imagem 30 - Folder de divulgação do Parque Ecológico Severo Gomides Neto



Fonte: sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Catalão

As fotografias a seguir demonstram o andamento das obras até a data de junho de 2023. A fotografia 3 demonstra a placa com as informações a respeito da construção da obra. Constan as informações sobre a empreiteira contratada para a execução da obra, Planum Engenharia e Construções Ltda., com o engenheiro e técnicos responsáveis, e o secretário de transportes Luis Severo Braga Gomides, que possui vínculo familiar com Severo Gomides Neto, que dá nome ao parque ecológico. Isso é mais um sinal da influência e da personificação dos agentes públicos e das famílias tradicionais nas decisões de cidades de pequeno e médio porte principalmente, como Catalão.

Fotografia 3 - Obras em andamento do Parque ecológico Severo Gomides Neto (Junho de 2023)



Fonte: Pesquisa de Campo (Lima, 2023)

Nota-se que a obra até o presente momento da fotografia também se encontrava-se em atraso, já que segundo a placa de execução da obra ilustrada na fotografia 3, o prazo de execução era de 4 meses a partir de 24 de agosto de 2022. Até a data de 15 de junho de 2023, 10 meses depois, o estágio da obra ainda é inicial, como demonstrado na fotografia 4 onde é possível a visualização de caminhões, tratores e trabalhadores da construção civil dando andamento às referidas obras.

Fotografia 4 - Andamento das obras do Parque ecológico Severo Gomides Neto



Fonte: Pesquisa de Campo (2023)

Como também visualizado cartograficamente no mapa 3, os condomínios horizontais fechados Condomínio Paquetá (4) e Condomínio Buritis (5), foram edificadas próximos à lagoa urbana conhecida como Lagoa Paquetá. O Condomínio Paquetá em específico tem a terminação de sua edificação frente à lagoa. No ano de 2021, a mesma administração municipal deu início à obra de mais um parque ecológico, abrangendo à Lagoa Paquetá e região.

O *folder* demonstrado na imagem 31 é datado de 26 de outubro de 2021. Consta além das informações, uma imagem digital do projeto, com pista de caminhada e demais itens de áreas de lazer. Enquanto a imagem 32 também retirada do sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Catalão, demonstra mais detalhes do projeto da obra.

Imagem 31 - Folder de lançamento da Obra de construção do Parque Paquetá (2021)



Fonte: sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Catalão (2023)

Imagem 32 - Projeto em 3D do Parque Paquetá



Fonte: sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Catalão (2023)

Em 2023 a obra encontra-se concluída. Ela teve um custo, segundo o poder municipal de R\$ 3.945.540,02 e foi construída pela empresa Construtora Israel Eirelli, através de licitação pública. A pista de caminhada rente à Lagoa Paquetá pode ser visualizada através da fotografia 5.

Fotografia 5 - Pista de caminhada e Lagoa Paquetá (2023)



Fonte: Pesquisa de Campo (Lima, 2023)

Visto todos os itens citados acima, podemos constatar que a Lei de Parcelamento do Solo urbano, especificamente o inciso sobre as APP instrumentalizam de forma oficial e respaldada pelo Estado a privatização de bens naturais em meio ao espaço urbano ou o benefício da proximidade.

Em Catalão, um dos condomínios horizontais fechados estudados, o Residencial Alto Campo Bello, que é representado cartograficamente (6) no mapa 3 já citado, que atende um padrão econômico superior aos demais, privatizou, junto à ação estatal um considerável percurso hídrico que é conhecido popularmente como represa da bica, onde, uma parte fica disponível ao lazer público, enquanto grande parte fica disponível apenas aos residentes, e protegida por grades.

A imagem 33 que é aérea a seguir, é visível a disponibilidade do recurso hídrico ao condomínio citado junto de suas grades de proteção ao entorno, reafirmando o poder do capital imobiliário e da elitização das benesses da malha urbana de Catalão

Imagem 33 - Vista aérea dos recursos hídricos privados ao Condomínio Altto Campo Bello



Fonte: Rede social (*Instagram*) do Residencial Campo Bello Org: LIMA. L. F. S. (2023)

Por este outro ângulo, é possível a visualização externa do recurso hídrico privado ao condomínio, reafirmado pelas grades de proteção, monitoramento e segurança do local. A fotografia 6 foi tirada através da calçada, onde é possível visualizar constantemente os moradores do local usufruindo do ambiente, através de pesca e até mesmo jet-skis.

Fotografia 6 - Vista externa horizontal do córrego privado ao Residencial Alto Campo Bello



Fonte: Pesquisa de Campo (Lima, 2023)

É válido ressaltar que entre os condomínios estudados, dois deles disponibilizam em suas plantas de estruturação a área exata que é destinada a ser área verde ou APP. No Condomínio Paquetá, que possui uma área total de 99.593 m², 3.089 m², ou seja, cerca de 4% do terreno é destinado às áreas verdes. Enquanto no Condomínio Alto Campo Bello, que possui uma área total de 529.789 m², a área de preservação somado a área do lago do local equivalem a 114.893 m². Ou seja, cerca de 21,6% da área total. Não obtivemos dados precisos sobre os demais condomínios fechados estudados em relação às áreas destinadas à preservação permanente.

Sobre a incorporação viária dos logradouros dos condomínios fechados, a Lei municipal determina que os empreendimentos devem estar integrados ao sistema viário municipal, mas não podem obstruir vias consideradas locais, coletoras, arteriais ou de transição já implementadas previamente (Catalão, 2016). Segundo o Código de Trânsito Brasileiro, instituído pela Lei federal de nº 9.503 de 1997, em seu Anexo I, onde constam os conceitos e definições, assim se classificam os tipos de vias fundamentais citadas (arteriais, coletoras e locais):

VIA ARTERIAL - aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

VIA COLETORA - aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

VIA LOCAL - aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas (Brasil, 1997).

Não foram identificados descumprimentos da lei, como obstrução de vias coletoras, locais ou arteriais no que se refere a infraestrutura viária dos condomínios pesquisados. As fotografias 7 e 8 demonstram as portarias dos condomínios Alto Campo Bello e Solar das Américas respectivamente em anexo com a malha viária da cidade.

Os dois empreendimentos imobiliários retrataram o perfil da totalidade dos condomínios horizontais em Catalão. Com exceção do residencial Villa Borghese, se encontra na região central da cidade, os demais se localizam em regiões mais remotas, mas com vias de trânsito rápido para as regiões estratégicas da cidade. As infraestruturas dos residenciais reforça o quão os condomínios fechados, mesmo em cidades de menor porte, são projetados para o uso do automóvel.

Fotografia 7 - Anexação do Residencial Alto Campo Bello com a malha viária



Fonte: Pesquisa de Campo (Lima, 2023)

Fotografia 8 - Anexação do Residencial Solar das Américas com a malha viária



Fonte: Pesquisa de Campo (Lima, 2023)

Os cinco residenciais pesquisados que se localizam distantes, (pensando em uma escala de município de aproximados 114 mil habitantes) da área central da cidade são ligados ao mesmo através de vias de trânsito rápido, levando em conta o tamanho da malha urbana do município, e fazem com que os trajetos sejam fáceis e com grande acessibilidade urbana.

O mapa 3 demonstra visualmente as distâncias e rotas percorridas entre os seis condomínios horizontais pesquisados, incluindo a distância em quilômetros (km), e a rota de maior fluidez. Leva-se em consideração a agência da Caixa Econômica Federal, localizada principal avenida do centro da cidade, a Avenida vinte de agosto, como ponto de referência.

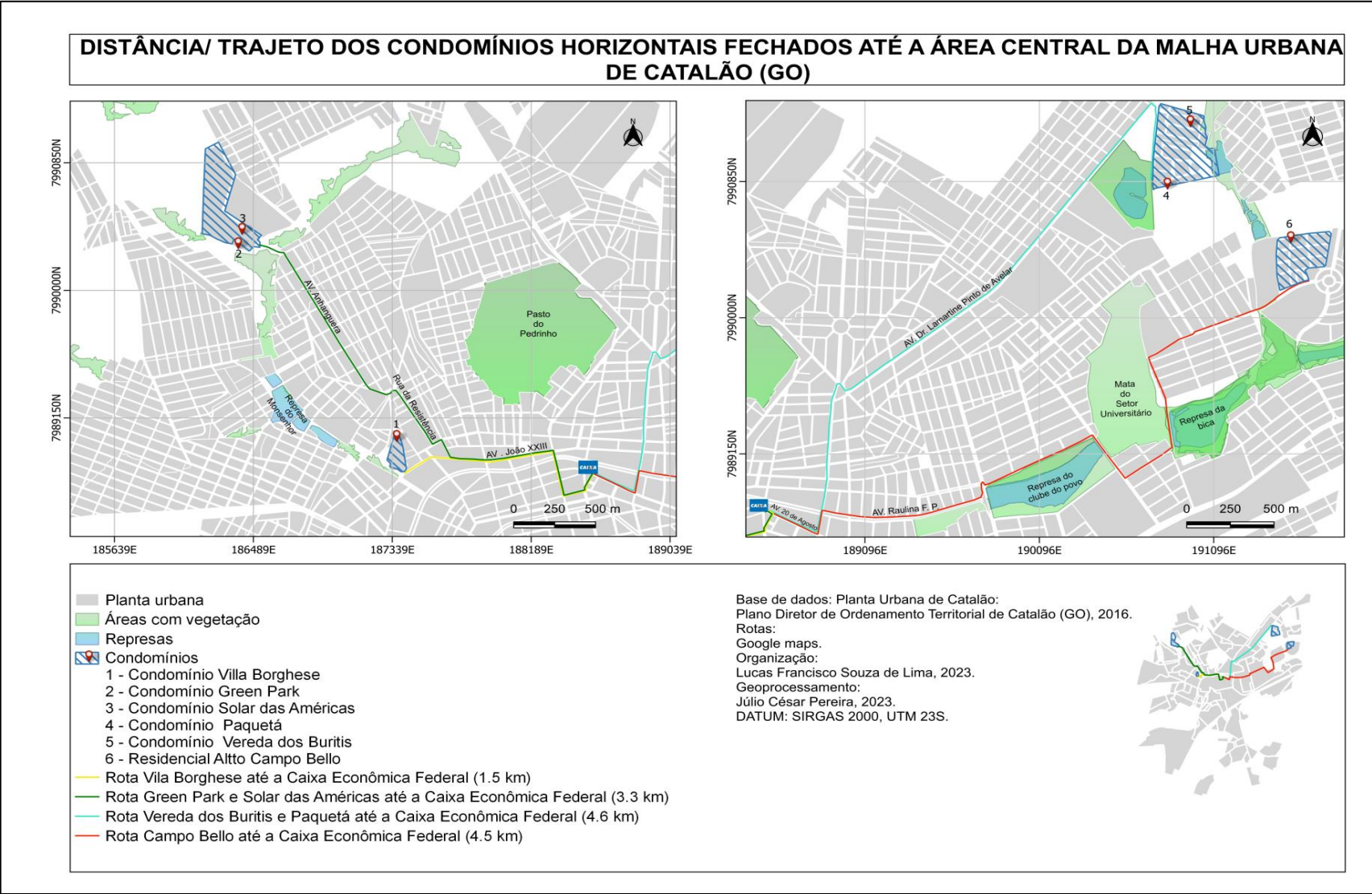
Observa-se que o Condomínio Villa Borghese, que se localiza nas áreas centrais, é o mais próximo do ponto de referência, estando apenas a 1,5 km. Os condomínios Green Park e Solar das Américas, que são vizinhos, localizam-se a 3,3 km, enquanto os condomínios Paquetá e dos Buritis, que também são próximos, localizam-se a 4,6 km, já o Residencial Campo Bello, fica a 4,5 km.

Destaca-se que todas as vias entre os condomínios e o centro da cidade são de fluxo rápido, sendo a maioria de mão dupla. Os condomínios Buritis e Paquetá, se conectam ao centro da cidade através da Avenida Dr. Lamartine Pinto de Avelar, que é uma das principais avenidas comerciais e de serviços da cidade, sendo de mão dupla.

Enquanto o Green Park e o Solar das Américas possuem rápido acesso à Avenida Guanabara, que também é de trânsito rápido e de mão dupla, conectando ao centro da cidade. O condomínio do Alto Campo Bello é conectado em vias de trânsito rápido de duas maneiras, ou pela rodovia G0-210, ou pela Avenida Espírito Santo e posteriormente, a Avenida Dr. Lamartine Pinto de Avelar. Ambas de fluxo rápido.

O condomínio Village Buena Vista, que ainda está em construção até a presente data e não compõe a área de pesquisa, também possui excelente acessibilidade urbana através da Avenida Goiás, de fluxo rápido e interligada ao centro através da Avenida Ricardo Paranhos.

Mapa 3 - Distância/trajeto dos condomínios horizontais fechados até a área central de Catalão



Fonte: Geoprocessamento (2023), Org: Lima. L. F. S. (2023)

Essas contradições refletem o papel de cada um dos agentes produtores e consumidores do espaço urbano, quando se transferem tarefas do Estado para beneficiar e valorizar a propriedade privada e o capital imobiliário na figura dos promotores imobiliários das empresas que constroem e comercializam.

Além da atuação do Estado enquanto ator social no conjunto das leis que regem o objeto de estudo e a atuação da máquina pública para o favorecimento do capital imobiliário, na expansão dos condomínios fechados nas malhas urbanas, outro agente produtor e consumidor do espaço urbano são as empresas imobiliárias que mediam a venda e aluguel desses residenciais, que são neste trabalho, representados pelos corretores imobiliários que administram as transações comerciais desses imóveis.

O próximo capítulo demonstra as expressões coletadas através de questionários aplicados para corretores representantes das empresas que administram a compra, venda e aluguel de imóveis nestes locais. Além disso, serão analisados os conteúdos digitais como marketing e propaganda que envolvem o objeto de estudo.

CAPÍTULO 4



CAPÍTULO 4: O MERCADO IMOBILIÁRIO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM CATALÃO: ANÁLISES SOCIOESPACIAIS

O quarto capítulo do trabalho tem foco em analisar a reprodução do espaço urbano sob as lentes dos promotores imobiliários, responsáveis pela comercialização dessa categoria de imóveis na cidade de Catalão.

Em um primeiro tópico, busca-se dissertar sobre o espaço virtual estabelecido pelas empresas imobiliárias responsáveis no que tange à sua comercialização. Foram analisados cartazes, *folders* publicitários e suas respectivas frases e as mensagens anexadas, com objetivo de atrair o público comprador.

Também nesse tópico realiza-se coleta de informações nos sites vinculados às empresas imobiliárias para diagnosticar valores e diferenças fundamentais entre os condomínios pesquisados, a fim de confirmar as diferenças sociais e econômicas entre os empreendimentos, tabelando valores e estruturas opcionais.

Em um segundo tópico, expõe-se respostas e impressões obtidas através de questionários feitos com corretores imobiliários de empresas renomadas na cidade. As identidades dos participantes se mantiveram anônimas por questões éticas, mas seus esclarecimentos puderam ser de grande valia para a pesquisa. Algumas hipóteses foram confirmadas ou refutadas nessa etapa da pesquisa.

Para que se tenha uma compreensão maior sobre o objeto de estudo e seus impactos na reprodução do espaço urbano de Catalão, é necessário enxergar também através das lentes de quem lucra com essa reprodução. Os agentes imobiliários responsáveis pela edificação e principalmente pela comercialização desses imóveis são peças importantes no referido conjunto de análises.

Ressalta-se que em um primeiro momento, a pesquisa tinha como objetivo ter como contribuintes parte dos moradores dos condomínios pesquisados. Todavia, os caminhos que levaram a pesquisa tornaram essa análise de difícil acesso. Foi entendido que os moradores buscam nessa categoria imobiliária, entre outras nuances, a privacidade e dificultar o acesso a pessoas que batem em suas portas.

Dessa forma, ficamos restritos aos agentes imobiliários que realizam a venda dos imóveis, e através deles chegar a conclusões sobre a clientela que busca seus lares nesses locais. Sendo assim, teremos uma conclusão para confirmar ou refutar nossas hipóteses através de

pesquisas sobre as ações do poder público e o Estado como estruturantes dessa reprodução no espaço urbano de Catalão.

Com isso, mesmo com as limitações que aparecem durante o processo de construção da pesquisa, conseguimos atingir dois dos agentes produtores e consumidores classificados por Corrêa (1992) como o Estado e os Promotores imobiliários, ou como trata Harvey e usa a terminologia atores sociais (1980), o Estado e os agentes imobiliários respectivamente, todos conceitos já detalhados no capítulo 3.

4.1 O Marketing digital dos condomínios fechados horizontais em Catalão:

O sistema capitalista de produção tem como uma de suas ferramentas mais modernas o uso das plataformas digitais como meio de dissipar propaganda das empresas e popularizar suas marcas. Nos últimos anos, o mercado imobiliário também está imerso nessa possibilidade de ampliação de negócios.

Em um primeiro momento, realiza-se um compilado sobre o marketing digital através das possíveis redes sociais vinculadas aos condomínios pesquisados que estão consolidados na malha urbana de Catalão, e analisamos a forma que os que possuem essas redes agem na comercialização desses imóveis.

Posteriormente, busca-se os anúncios de imóveis variados entre os seis condomínios pesquisados em uma série de sites com conteúdo de domínio público de imobiliárias que comercializam esta categoria de imóvel. Analisa-se o formato de propaganda presente e as vantagens que são destacadas pelas agências imobiliárias. Além disso, realiza-se comparações sobre valores e infraestrutura entre os referidos residenciais.

As redes sociais que entraram no escopo da análise foram o *Instagram* e o *Facebook*. De uma forma geral, os condomínios alternam entre ter uma das duas redes sociais, e percebe-se que o engajamento de postagens de cada foi muito maior durante os respectivos anos de fundação, e que os condomínios que possuem redes sociais mais ativas são justamente os de mais elevado padrão: Altto Campo Bello e Paquetá.

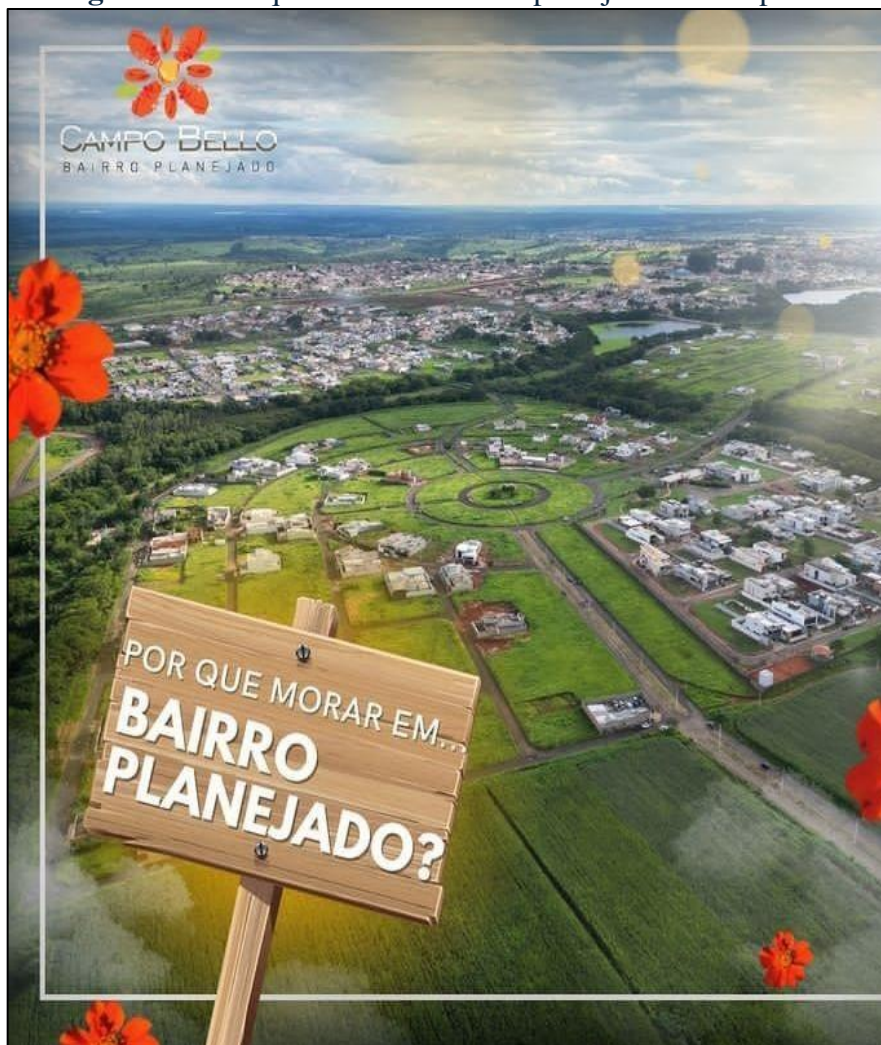
E é notório entre todos os destaques sobre os possíveis benefícios de se morar neste formato de bairro. Entre os termos mais citados estão o lazer, segurança, privacidade de qualidade de vida. Os condomínios de mais elevado padrão enfatizaram termos que confirmam hipóteses do trabalho já citadas em referenciais teóricos.

O Condomínio Altto Campo Bello, um dos residenciais de mais elevado padrão entre os pesquisados, enfatiza em suas redes sociais o fato de ser o primeiro bairro planejado em Catalão, e repetidamente fez postagens destacando as qualidades dos bairros planejados, por exemplo. Em abril de 2024 a página de *Instagram* vinculada ao residencial publicou uma postagem com imagem e legenda sobre, segundo a marca, quais são as vantagens de morar em locais desse formato.

A imagem 34 foi tirada da referida postagem na rede social *Instagram*. Nela, há a indagação “Por que morar em bairro planejado?”, e na legenda da postagem há o seguinte texto:

Bairros planejados oferecem mais do que apenas moradia. Eles proporcionam uma combinação ideal de conforto, segurança e convivência. Com infraestrutura bem projetada, ruas arborizadas e acesso facilitado a serviços essenciais, viver em bairro planejado é sinônimo de qualidade de vida. (*Instagram* Campo Bello, 2024).

Imagem 34 - Por que morar em bairro planejado? - Campo Bello



Fonte: Rede social *Instagram* vinculada ao Condomínio Campo Bello (2024)

O termo “convivência” reforça que morar em um condomínio fechado horizontal dessa categoria envolve o *status* social e a sensação de pertencimento apresentada por autores que compõem o arcabouço teórico deste trabalho. Oferecer convivência entre os benefícios dos condomínios fechados reforça a ideia de *habitat* citada por Spósito e Góes (2013) e de guetos voluntários citados por Bauman (2009) e Sarmiento Filho (2009). Ambos os conceitos foram discutidos no segundo capítulo da tese. Os termos também remetem à teoria quando fazemos uma analogia ao conceito de conviver com os iguais, citado por Caldeira (2000) no capítulo 2.

Outra vertente demasiadamente explorada nas redes sociais deste residencial é a localização. Segundo a marca, sua localização é privilegiada no espaço urbano de Catalão. A proximidade com a Faculdade de Medicina da UFCAT é mencionada com louvor. Vale destacar que de um modo geral no Brasil, os estudantes de Medicina das faculdades federais tendem a ser de famílias de renda elevada. Na imagem 35, também retirada de uma postagem pública do *Instagram* da marca Campo Bello datada de abril de 2024, a acessibilidade para a Faculdade de Medicina é mencionada mais uma vez.

Imagem 35 - Localização Estratégica - Campo Bello



Fonte: Rede social Instagram vinculada ao Condomínio Campo Bello (2024)

Em uma página de *Facebook* vinculada ao Condomínio Paquetá, que também faz parte dos condomínios de padrão mais elevado dentre os pesquisados, foram observadas algumas postagens que reforçam olhares análogos. Em uma postagem de junho de 2017, um texto que reforça o convívio e o alto padrão de moradia, além do termo Exclusividade em destaque.

Espaço planejado para o bem viver, mais alto padrão de moradia junto à natureza e dentro de Catalão. Liberdade com total segurança para sua família, completo centro de convívio e lazer tudo num só lugar, para facilitar o seu dia a dia e sobrar tempo para você. Exclusividade, privacidade e segurança (*Facebook* Condomínio Paquetá, 2017).

Ainda na página de *Facebook* do Condomínio Paquetá, a postagem de capa reforça que existe um novo conceito de morar nos dias atuais, além de mais uma vez citar a Segurança e a Privacidade como vantagens de habitar no condomínio, além de reforçar a presença das áreas verdes, o que mostra a influência do ideário das Cidades-jardim no padrão urbanístico do residencial como ponto atrativo. “Espaço planejado para o bem viver, mais alto padrão de moradia junto à natureza e dentro de Catalão. Liberdade com total segurança para sua família [...] Exclusividade, privacidade e segurança” (*Facebook* Condomínio Paquetá, 2017). A postagem está disponível de forma visual na imagem 36, a seguir:

Imagem 36 - Postagem de página de Facebook vinculada ao Condomínio Paquetá



Fonte: Rede social vinculada ao Condomínio Paquetá *Facebook* (2024)

O termo Exclusividade e a afirmação de uma nova forma de morar também aparece em outras postagens da página de *Facebook* do Condomínio Paquetá. Em uma outra ocasião, datada de março de 2017, retratado pela imagem 37, a frase “Os dias atuais exigem um novo conceito de morar, e no Condomínio Paquetá você conta com toda exclusividade, privacidade e segurança”, aparece novamente.

Dessa vez, o cenário de fundo é uma quadra voltada à prática de tênis, que também é um esporte praticado de forma majoritária por cidadãos de classe média e alta no Brasil. Apesar

de pouco a dizer, a imagem revela como os sinais do mercado imobiliário dos novos condomínios horizontais fechados buscam um público em específico.

Imagem 37 - Quadra de tênis e exclusividade, Condomínio Paquetá



Fonte: Rede social vinculada ao Condomínio Paquetá *Facebook* (2024)

Termos repetitivos como exclusividade, privacidade, segurança, convivência, dentre outros, realizam uma dialética com considerações teóricas da Geografia Urbana. Carlos (2017) disserta sobre a habitação nos espaços urbanos em quatro esferas: a) o que se passa no âmbito do processo de trabalho e fora dele; b) na produção de relações mais amplas ligando-se às relações que ocorrem no e a partir do lugar do morar; c) nas atividades de trabalho e de lazer e; d) na esfera da vida privada.

Dessa forma, podemos contextualizar o que a autora diz no que tange às letras b, quando há uma afirmação do marketing digital colocado pelas redes sociais dos condomínios horizontais fechados na convivência, que ocorre entre os moradores de padrão econômico semelhante, letra c, quando se fala do lazer, já que são amplamente divulgadas as áreas de lazer internas desses residenciais, e letra d, quando nos referimos à segurança e privacidade, também amplamente divulgadas pelo marketing digital dos empreendimentos pesquisados.

Uma postagem de junho de 2018 na rede social *Facebook* vinculada ao Condomínio Solar das Américas, dessa vez, um dos condomínios voltados para a classe média chama a atenção. O texto afirma que de acordo com especialistas, a busca por esse tipo de imóvel nunca foi tão grande como nos últimos anos e que é de caráter irreversível, inclusive a procura de investidores é citada. Essa visão corrobora com as expressões coletadas através de questionários respondidos por representantes imobiliários que terão enfoque no próximo tópico.

A imagem 38 retrata a referida postagem. Junto ao texto, o marketing digital chama a atenção da área de lazer presente no condomínio, que contém piscina adulta, piscina biribol (desporte aquático), piscina infantil, deck molhado e deck de madeira. Mesmo se tratando de uma postagem de domínio público, algumas informações foram ocultadas, como nome da empresa e número de celular da representante imobiliária, por questões éticas.

Imagem 38 - Solar das Américas e a “procura irreversível” pelos condomínios



Fonte: Rede social vinculada ao Condomínio Solar das Américas *Facebook* (2024)

Também realizamos uma coleta nos sites de imobiliárias diversas que atuam há muito tempo no mercado catalano. Nesses sites, buscamos ver qual é a média de valor de venda ¹¹de casas nos seis condomínios que fazem parte da pesquisa. Foi possível tirar algumas conclusões e afirmar hipóteses. Reitera-se que os nomes das empresas não serão publicados para não gerar implicações éticas de pesquisa.

Os valores discrepantes entre os diferentes condomínios afirmam o que foi pensado outrora: Existe uma diferença significativa de públicos que se visam atingir entre os condomínios horizontais fechados que compõem a malha urbana de Catalão. Enquanto três são destinados à classe média, três são destinados às classes médias altas e altas.

Com esses dados, fica mais nítida a conclusão de que os condomínios Green Park, Solar das Américas e Villa Borghese são destinados às classes médias da cidade que buscam usufruir de habitar em loteamentos fechados, mas sem condições financeiras de adquirir os luxos que outros condomínios como o Alto Campo Bello, Condomínio Buritis e o Condomínio Paquetá podem oferecer. Projetos arquitetônicos diversos são encontrados nos três condomínios mais elitizados da cidade, enquanto a arquitetura uniforme, o que impossibilita grandes obras estruturais dos três condomínios de classe média.

Reitera-se que não possuímos dados concretos sobre a renda mensal ou patrimônio dos moradores de ambos os residenciais, e essa separação foi feita seguindo critério de discrepância de valores e projetos arquitetônicos entre os condomínios para fins de análise. Não descartamos que haja moradores de classe alta nos condomínios colocados como de classe média ou vice-versa.

Encontramos imóveis do Condomínio Solar das Américas disponíveis para venda em sites de pelo menos três empresas. Os valores variam de R\$ 310.000,00 para imóveis de dois quartos e duas vagas na garagem, e R\$ 520.000,00 para imóveis de dois quartos e três vagas em garagem. De acordo com essa pesquisa, o Condomínio Solar das Américas apresenta ser o mais barato entre os seis pesquisados.

Já o Condomínio Green Park, apresentou imóveis disponíveis a venda em dois sites de imobiliárias conhecidas na cidade. Os valores se aproximam, com variação superior, aos do Condomínio Solar das Américas. Encontramos imóveis de R\$ 390.000,00 e R\$ 440.000,00 para imóveis de dois quartos, com diferenciação de preços de acordo com variações da infraestrutura interna. Enquanto os imóveis de três quartos do mesmo residencial variaram de R\$ 700.000,00 a R\$ 780.000,00.

¹¹ Valores coletados em outubro de 2024, e levando em conta a cotação na presente data.

Fechando o grupo dos três condomínios horizontais fechados voltados para a classe média ascendente em Catalão, o Condomínio Villa Borghese foi encontrado em três sites de imobiliárias da cidade. Os valores variaram de R\$ 480.000,00 para imóveis de dois quartos, e entre R\$ 615.000,00 e R\$ 650.000,00 para imóveis de três quartos, com variações devidas à infraestrutura interna das residências.

Destaca-se que a variação de preços dos imóveis presentes nos três condomínios horizontais fechados que classificamos como destinados às classes altas (Buritis, Paquetá e Alto Campo Bello) são consideravelmente maiores do que a variação encontrada nos três condomínios de classe média (Solar das Américas, Green Park e Villa Borghese). A possibilidade de variedade arquitetônica e urbanística já citada, é a grande responsável por essa variação. Todavia, é praticamente unânime que os imóveis desses locais anunciados em sites de imobiliárias ultrapassam o valor de 1 milhão de reais.

Em relação ao Condomínio Buritis, encontramos uma média de cinco imóveis à venda em sites vinculados à imobiliárias locais. Os valores variam do mínimo de R\$ 1.200.000,00 e o máximo de R\$ 1.800.000,00 em imóveis diferentes. Ambos os imóveis divulgam terem piscinas, pelo menos três quartos e mais de uma vaga para garagem, além de amplas áreas externas. Apenas nesse primeiro recorte já foi possível decifrar a diferença de público e padrão em relação aos condomínios de classe média pesquisados (Green Park, Solar das Américas e Villa Borghese).

Se tratando do Condomínio Paquetá, foram encontrados apenas dois imóveis em sites de imobiliárias disponíveis para venda. Os valores foram de R\$ 1.400.000,00 e de 1.700.000,00. Os imóveis possuem quatro quartos, garagem para mais de um veículo, piscina, dentre outros itens.

Por último, do Condomínio Alto Campo Bello foram encontrados quatro imóveis disponíveis para venda em sites de empresas imobiliárias. Nesse condomínio foi detectada a maior variação de valores entre todos os pesquisados. O valor mínimo encontrado foi de R\$ 1.400.000,00 em um imóvel. Os outros disponíveis possuem o valor de R\$ 1.600.000,00, R\$ 1.850.000,00 e por fim, o mais caro dentre todos os pesquisados, um imóvel no valor de R\$ 2.400.000,00. Todos os imóveis desse residencial possuem mais de três quartos, garagem ampla, piscina, e no caso do último e mais caro, até itens como ofurôs.

A tabela 8 tem a função de demonstrar visivelmente a diferença entre os valores encontrados na data da referida etapa da pesquisa empírica. É notória a diferenciação entre os três condomínios de classe média, e os três mais voltados para as classes médias/altas e altas.

Reitera-se que os valores demonstram a cotação e disponibilização de imóveis seguindo o recorte da data da coleta de dados, o que pode mudar repentinamente. De toda forma, serve como ferramenta para diagnosticar o perfil socioeconômico dos residenciais, o que impacta na distribuição e reprodução urbana da cidade de Catalão.

Tabela 8 - Preço de venda de imóveis disponíveis em sites de imobiliárias

Condomínio horizontal fechado	Número de imóveis encontrados em sites de imobiliárias	Valores mínimos encontrados (R\$)	Valores máximos encontrados (R\$)
Condomínio Solar das Américas	5	310.000,00	520.000,00
Condomínio Green Park	4	390.000,00	780.000,00
Condomínio Villa Borghese	3	480.000,00	650.000,00
Condomínio Buritis	5	1.200.000,00	1.800.000,00
Condomínio Paquetá	2	1.400.000,00	1.700.000,00
Condomínio Altto Campo Bello	4	1.600.000,00	2.400.000,00

Fonte: Pesquisa empírica em sites de imobiliárias de Catalão (2024), Org: Lima. L.F.S. (2024)

Essa etapa da pesquisa empírica teve contribuição na análise sobre o perfil socioeconômico dos condomínios fechados que compõem a tese. Ficou mais nítida que entre os seis residenciais, três possuem interesse em atingir públicos de classe média que buscam usufruir de benesses que esse modelo imobiliário oferece, enquanto três buscam públicos de maior poder aquisitivo residentes de Catalão, que podem pagar mais de um milhão de reais em moradias de condomínio horizontal fechado, levando em conta a data da presente pesquisa.

No próximo tópico, serão trazidas as impressões dos próprios corretores de imóveis e representantes do mercado imobiliário em relação aos condomínios horizontais fechados. As opiniões e análises foram feitas através de questionários virtuais, que reforçaram a tese e deram mais um olhar ao tema central do objeto de pesquisa. Com as respostas trazidas pelos

participantes, foi possível tecer algumas análises e descobrir novas nuances não exploradas anteriormente.

4.2 O Mercado imobiliário de condomínios horizontais fechados em Catalão sob as lentes dos promotores imobiliários

Para fins de confirmar ou refutar as hipóteses propostas no início da pesquisa e tecer conclusões a respeito de mais um ponto de vista importante de quem está ativamente lidando com o objeto de pesquisa, a última fase do estudo consistiu em questionar diretamente os promotores imobiliários que são responsáveis pela comercialização dessa categoria imobiliária na cidade de Catalão. Entretanto, por questões de ética de pesquisa e para não ferir nenhum princípio da legalidade, as pessoas que participaram dessa fase não serão identificadas.

Inicialmente, em fase de projeto, a pesquisa tinha como objetivo entrevistar ou disponibilizar questionários para moradores dos empreendimentos imobiliários que fazem parte da pesquisa. Reitera-se, entretanto, as dificuldades e obstáculos que foram se apresentando, fizeram necessárias mudanças de direção na pesquisa. Foi compreendido ao longo da pesquisa que moradores destes imóveis buscam por privacidade e discrição ao optar por esse tipo de moradia. O acesso a eles se tornou demasiadamente difícil.

Portanto, o acesso a informações daqueles que fazem os imóveis chegarem ao público se torna de equivalente importância para a conclusão da pesquisa, mesmo que de forma anônima. Ressalta-se que em uma dialética com a teoria da Geografia urbana crítica, os corretores e comerciantes vão ao encontro do que Corrêa (1989) e Harvey (1980) classificam como uma parcela dos promotores imobiliários. Os outros seriam as empreiteiras responsáveis pela construção, e os urbanistas responsáveis pela estética dos imóveis.

Rodrigues (1991) também menciona os promotores imobiliários em sua obra quando afirma que esses agentes obtêm sua renda, seja em forma de lucro para os proprietários dos meios de produção e donos dos empreendimentos, ou salários, para os corretores. Para a autora, eles atuam intermediando a venda resultando em aumento do custo da transação, para pagar pelos seus serviços.

Os corretores de imóveis, exercendo a função de intermediários, obtêm seus lucros/salários (dependendo se são funcionários de uma loteadora ou autônomos), através da cobrança de custo de transação para seus serviços. Estes intermediários, que raramente contribuem para transformar o lote/casa, funcionam também como um dos fatores que fazem aumentar o preço do

imóvel, muitas vezes imperceptivelmente embutido no preço final (Rodrigues, 1991, p. 26).

Optamos por tecer questionários que continham um total de 7 (sete) questões para corretores imobiliários com atuação nas empresas que possuem imóveis em algum dos condomínios horizontais estudados para a venda imediata. Os questionários foram realizados pela plataforma Google Formulários (*Forms*), e enviados para os participantes através de e-mail e mensagem pela rede social *whatsapp*. Foi esclarecido aos participantes na introdução do formulário o caráter das questões, o fato de se tratar de uma pesquisa acadêmica com as devidas identificações, também o anonimato e as questões éticas envolvidas.

Vale ressaltar que apenas uma parcela minoritária dos corretores imobiliários procurados para participar da pesquisa respondeu ao questionário voluntário, e que outros responderam de formas que não foi possível o proveito de suas respostas. O baixo número de adesões também foi um obstáculo encontrado na fase de conclusão da pesquisa. Todavia, os poucos que se dispuseram em responder aos formulários, cederam informações de grande valia, e que foram fundamentais para confirmar as análises conclusivas da pesquisa.

As três primeiras questões do formulário foram de caráter de identificação. Primeiramente questionamos a qual empresa imobiliária o participante é vinculado, sendo opcional a atuação autônoma. Já a segunda questão pedia a identificação nominal do participante, deixando claro que não seria publicado no trabalho por questões éticas já mencionadas, e deixando opcional a resposta em forma apenas de letras do alfabeto iniciais do nome do participante. Todos os participantes optaram por essa forma de identificação.

Um total de três representantes do mercado imobiliário responderam voluntariamente o questionário proposto. Entretanto, um não forneceu respostas completas, o que fez com que este questionário não tenha sido utilizado na pesquisa. Trabalharemos então com as informações empíricas possíveis de terem sido coletadas entre os outros dois questionários.

Os dois representantes são vinculados a empresas imobiliárias de grande renome em Catalão e atuam como corretores imobiliários. Os participantes utilizaram suas iniciais e foram cientes de que não seriam identificados. Ambas as empresas intermediam a venda de imóveis em condomínios horizontais da cidade. Em nossa pesquisa, estes agentes serão identificados como Corretor 1 e Corretor 2.

A terceira questão foi de múltipla escolha. Nela estavam disponibilizados os seis condomínios horizontais fechados que compõem a pesquisa, e indagava-se quais deles o participante possuía ou intermediava imóveis para comercialização. Era possível assinalar mais

de uma opção, já que muitas empresas intermediam vendas em mais de um dos empreendimentos imobiliários.

O Corretor 1 afirmou que intermedia a venda de casas nos condomínios Solar das Américas e Green Park, todavia, respondeu durante outro momento que a empresa onde trabalha também possui casas para venda em outros condomínios como o Condomínio dos Buritis e o Altto Campo Bello. Enquanto o Corretor 2, marcou as opções de Green Park, Altto Campo Bello e Villa Borghese. Dessa forma, conseguimos mesmo que com poucos participantes, inserir todas as categorias de condomínios fechados pesquisados no escopo da análise.

Posteriormente, iniciando as questões abertas, foi questionado aos participantes quais equipamentos (ou pessoal) de segurança o condomínio oferece ao morador, deixando claro que se houvesse intermediação de vendas em mais de um dos condomínios, que o participante possa especificar as diferenças. Analisando as respostas concedidas pelos Corretores 1 e 2, constatamos que todos os condomínios horizontais fechados possuem alguns itens básicos de segurança, mas os condomínios já citados como de classe alta e média/alta se sobressaem em alguns itens. Todos os residenciais dispõem de câmera, monitoramento e portaria 24h, mas condomínios como o Buritis e o Altto Campo Bello oferecem itens como sensores de movimentos.

As últimas três questões do formulário virtual foram as mais esclarecedoras e as que foram possíveis retirar informações mais valiosas em termos de resultados para a pesquisa. Primeiramente, questionamos sobre a visão dos participantes em relação ao que os moradores mais buscam nesses condomínios fechados atualmente (2024) na cidade de Catalão. (Segurança, Privacidade, dentre outros.) As respostas foram semelhantes entre os participantes e nos fizeram refutar hipóteses anteriormente estabelecidas.

A resposta do Corretor 2 chamou a atenção por indicar que as análises teóricas são confirmadas na prática quando compreendemos a busca por essa categoria imobiliária. Segundo o participante, além de segurança e privacidade, os *status* e o pertencimento a um bairro planejado e restrito frequenta o imaginário dos clientes. Sendo assim, os condomínios voltados para a classe média podem oferecer a uma camada considerável da sociedade de Catalão as aspirações de um residencial mais caro. O participante também cita que apesar de a cidade/estado serem segundo ele, seguros, um patrimônio de longo prazo garante perspectivas para o futuro.

Corretor 2: “Acredito que segurança é o principal fator que os moradores buscam. Catalão não é uma cidade tão perigosa como as grandes capitais, e Goiás é um estado seguro, mas nunca sabemos o dia de amanhã, e casa é um patrimônio de longo prazo. Além disso, muita gente de classe média compra casa no Green Park e Solar¹² para poder desfrutar um pouco dessa segurança e da convivência interna dos locais” (Participante de pesquisa em questionário, 2024).

A premissa de que Goiás é um estado seguro, levando em conta os padrões brasileiros, é de certa forma confirmada por alguns índices que medem a segurança no país. Um desses índices é o Índice de Progresso Social (IPS) de 2023, divulgado pelo jornal O Globo no mesmo ano. O IPS foi um estudo realizado por pesquisadores do Instituto de Tecnologia de Massachusetts (MIT) e Harvard.

Nessa pesquisa, calcularam dados como segurança, moradia e saneamento dos estados brasileiros em 2023. A nota de Goiás em uma média foi de 62,79, ficando atrás apenas de São Paulo, Santa Catarina, Paraná e Minas Gerais. Especificamente no quesito segurança, Goiás, segundo a pesquisa, obteve drástica redução de homicídios e crimes violentos desde 2019 e se destaca entre os estados mais seguros do país.

Dados oficiais do Observatório da Segurança Pública de Goiás também apontam queda na criminalidade em diversas categorias de 2023 a 2024. Segundo o portal, entre os dois anos houve queda de 21% nos homicídios dolosos, queda de 18% nos roubos, além de decréscimo de 15% nos roubos de veículos. (Observatório da Segurança Pública, 2024). Números como os expostos, afirmam e corroboram com a visão do corretor participante na citação anterior. Isto é, a busca por condomínios fechados pode não necessariamente estar totalmente relacionada à falta de segurança do local.

A sexta questão do formulário tratou de indagar sobre a visão que os corretores possuem sobre o perfil de consumidor que este tipo de empreendimento em formato de condomínio fechado atrai atualmente na cidade de Catalão. (profissões, padrão econômico) As respostas confirmaram a hipótese de que há uma clara distinção de perfil econômico entre os seis condomínios estudados, assim como já mencionado. Enquanto os condomínios Alto Campo Bello, Paquetá e Buritis são destinados a uma parcela de classe alta e classe média alta da cidade, os condomínios Solar das Américas, Green Park e Villa Borghese atendem a públicos de classe média residentes de Catalão. As respostas e as profissões citadas pelos participantes como as que buscam cada um dos empreendimentos confirmam a análise.

¹² Solar das Américas

O Corretor 2 também nos forneceu uma resposta em que podemos realizar uma série de análises socioespaciais sobre os condomínios horizontais fechados em Catalão. O participante afirmou que os Condomínios mais luxuosos da pesquisa são procurados por famílias de grandes produtores rurais e empresários ou investidores, enquanto os condomínios classificados como de classe média na pesquisa são procurados pelo que o participante classifica de funcionários públicos ou de carreira nas empresas, ou pequenos comerciantes da cidade.

Além disso, o participante cita uma nuance não antes identificada nas hipóteses da pesquisa, que é a opção pela utilização de Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para dar entrada nos imóveis, e que isso é uma prática da classe média, que por vezes não possui a liquidez financeira necessária para ter o valor total de entrada. Sendo assim, os condomínios aqui classificados como de classe média fazem parte do referido contexto. Assim responde o participante:

Corretor 2: “Existe sim diferença. Paquetá e Campo Bello são mais procurados por famílias de fazendeiros, empresários ou gente que investe no mercado de outras formas. Solar e Green Park são pessoas mais medianas como funcionário público, trabalhador de empresa ou pequenos comerciantes geralmente. [...] Só pelo fato de os compradores usarem mais o fundo de garantia como entrada no Green Park e Solar você já vê que tem diferença” (Participante de pesquisa em questionário, 2024).

Por último, questionamos se na visão do participante houve aumento da procura por imóveis em condomínios fechados nos últimos anos na cidade, e qual seriam suas visões sobre a tendência para o futuro, tanto na cidade de Catalão como em cidades médias do interior de uma forma geral. As respostas foram unânimes na direção de que a tendência para a procura e oferta dessa categoria de empreendimento imobiliário é de aumento absoluto, não só em Catalão, mas em outras cidades médias do interior de Goiás. Assim afirmam os participantes:

Corretor 1: “Houve uma procura grande sim nos últimos anos para condomínios em Catalão. Acredito que a tendência para o futuro seja essa no interior também. Nas cidades grandes já é assim.” (Participante de pesquisa em questionário, 2024)

Corretor 2: “Com certeza a tendência é para o aumento da procura de condomínios nos próximos anos. Não só em Catalão como em outras cidades do interior de Goiás. Rio Verde, Itumbiara, Anápolis também tiveram aumento significativo de 2000 para cá. O povo busca segurança e privacidade nesses lugares” (Participante de pesquisa em questionário, 2024).

As demais cidades citadas pelo Corretor 2 em Goiás também possuem uma gama crescente de condomínios fechados horizontais e verticais¹³. Itumbiara, com uma população de 107.970 habitantes, segundo o IBGE (2022) conta com 4 condomínios horizontais fechados. Rio Verde, com uma população de 225.696, já conta com uma série de condomínios, onde apenas 8 são horizontais. Enquanto Anápolis, conta com 7 condomínios fechados de formato horizontal. Esses números reforçam que Catalão está acima da média em relação à população e o número de empreendimentos desta categoria.

Mesmo com baixa adesão aos questionários, os dois corretores participantes puderam contribuir na conclusão do trabalho. Pudemos confirmar a hipótese da separação de classes entre os seis condomínios pesquisados, além de novas análises que puderam ser feitas a partir dos esclarecimentos fornecidos. As pesquisas também confirmam que a tendência para esta categoria de empreendimento em Catalão é de amplo crescimento para as próximas décadas.

¹³ Dados retirados dos mapas dos municípios disponíveis nas pesquisas do *Bing* e *Google*, e podem apresentar alguma diferença da realidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Embora essa categoria imobiliária busque e traga elementos que remetem a qualidade de vida para seus habitantes, as ciências sociais e críticas explanam elementos como a fragmentação social e, mesmo com o aumento da autossuficiência destes ambientes no que se refere a itens como segurança e iluminação privada, as vantagens adquiridas com o poder público por vias infraestruturais e judiciais que os cercam.

Dessa forma, a Geografia Urbana e seus cientistas devem estar atentos as novas configurações que envolvem os novos padrões residenciais e seus impactos na reprodução do espaço urbano. Em suma, a justiça espacial urbana e o planejamento urbano público entram em cheque a cada novo empreendimento deste porte que entra em edificação.

Realizando um balanço entre os capítulos da tese, o que se pode afirmar como resultados finais, tendo em vista as pesquisas teóricas, documentais e de campo, é que há um crescente processo de autoss segregação residencial em Catalão. Todavia, não necessariamente, a busca por este tipo de imóvel está relacionada à falta de segurança pública, e que elementos como o *status* e a privacidade se fazem essenciais nesta busca.

Portanto, fica nítido com os registros fotográficos, com o compilado virtual de valores de venda, junto das expressões coletadas através dos formulários aplicados a corretores de imóveis participantes, a já comentada nítida diferença entre os públicos-alvo em relação aos seis condomínios horizontais fechados pesquisados. Fica nítida também a aspiração de uma classe média ascendente de disfrutar dos condomínios fechados e de todos os benefícios mencionados durante o trabalho (segurança, *status*, privacidade, pertencimento), mesmo que as benesses do residencial em questão sejam mais restritas.

Constata-se também com a pesquisa, que o Estado na figura da legislação municipal favorece a reprodução destes empreendimentos imobiliários na cidade de Catalão. As leis demonstram uma série de contradições, e as obras recentes fomentadas com dinheiro público valorizam empreendimentos privados que geram lucro para promotores imobiliários. Sendo assim, as vias judiciais e estruturais são afirmadas pelo poder público municipal, o que demonstra interesses privados em recursos que são contribuídos inclusive por aqueles que estão em bairros periféricos e que carecem de infraestrutura básica.

Ademais, ressaltamos que o processo de elaboração e conclusão de uma tese de doutorado não é simples. O trajeto de quatro anos é longo, e as expectativas iniciais nem sempre

são alcançadas, mas outras perspectivas surgem durante o caminho, e o resultado do trabalho sempre é diferente do projeto inicial dos tempos de processo seletivo.

Destaca-se que algumas dificuldades foram encontradas ao longo do caminho. Em primeiro lugar, iniciamos a pesquisa no ano de 2021, no auge da crise sanitária ocasionada pela pandemia da COVID-19, o que fez com que as disciplinas do curso tenham sido realizadas de forma remota, causando um certo distanciamento indesejado do pesquisador perante o corpo docente e o departamento de Pós-graduação em Geografia de uma forma geral.

Ressalta-se novamente, que também, inicialmente, em fase de projeto, tinha-se como objetivo entrevistar moradores residentes destes condomínios horizontais fechados, para que através de seu ponto de vista também pudéssemos alcançar conclusões de viés socioeconômico. Todavia, o fato da restrição de circulação e o difícil acesso a estes cidadãos, reforçado pelo distanciamento obrigatório dos tempos de pandemia, nos fez mudar de rota, optando então para buscar perfis econômicos dos moradores que comprem estes imóveis, mas pelo ponto de vista dos corretores imobiliários que os comercializam.

Outro ponto a ser observado é de que todo o trabalho foi feito enquanto o pesquisador teve que assumir compromissos trabalhistas de professor da Educação Básica em dois turnos diários, pois a renda era necessária para a sobrevivência e manutenção do mesmo. Sendo assim, também faltou o tempo necessário para a dedicação exclusiva em relação ao curso de doutorado.

Além disso, o pesquisador habitou três cidades diferentes durante os quatro anos do curso, por causa de cargos trabalhistas e posse em concurso público, sendo elas Catalão (GO) em 2021, Patos de Minas (MG) em 2022 e 2023 e Santa Helena de Goiás (GO) em 2024. A cada ano passado, nos encontramos mais distantes da área de pesquisa, o que trouxe dificuldades na execução do planejado.

Todavia, mesmo com as dificuldades, é com imensa gratidão a todos que ajudaram na conclusão da tese que se apresenta e conclui-se o referido trabalho. E espera-se que com o trabalho pronto, o acervo bibliográfico de Geografia Urbana da Universidade Federal de Uberlândia e da sociedade de Catalão sejam enriquecidos de alguma forma.

REFERÊNCIAS

- AB'SÁBER, Aziz. **Domínios morfoclimáticos do Brasil**. São Paulo: Ateliê Editorial, 2003.
- ABREU, M. A. **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. São Paulo: Unesp, 2001. p. 35-45.
- AZEVEDO, S. **Vinte e dois anos de Política de Habitação Popular (1964-86):** criação, trajetória e extinção do BNH. *Revista Administração Pública*. Rio de Janeiro, 1988, p. 107-119.
- BARREIRA, G. Ministro do STF proíbe operações em favelas do Rio durante a pandemia. **G1** (2020) disponível em: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2020/06/05/fachin-proibe-operacoes-em-favelas-do-rio-durante-a-pandemia.ghml> . Acesso em: 25 de Jun. de 2022.
- BAUMAN, Z. **Confiança e Medo na Cidade**. São Paulo: traduzido por Eliana Aguiar. Zahar, 2021.
- BONAMETTI, J. H. **A paisagem urbana como produto do poder**. *Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)*, v.2, n.2, p. 259-273, jul./dez.2010.
- BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm#:~:text=L0601%2D1850&text=LEI%20No%20601%2C%20DE,sem%20preprenc hime%20das%20condi%C3%A7%C3%B5es%20legais. Acesso em: 15 de Set. de 2023.
- BRASIL, **Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm#:~:text=1%C2%BA%20As%20edifica%C3%A7%C3%B5es%20ou%20conjuntos,unidade%2C%20propriedade%20aut%C3%B4nom a%20sujeita%20%C3%A0s. Acesso em: 10 Abr. de 2022.
- BRASIL. **Lei nº 5.534 de 1968**. Dispõe sobre a obrigatoriedade de prestação de informações estatísticas e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5534.htm. Acesso em: 13 de Jan. de 2024.
- BRASIL. **Lei nº 9.785 de 1999**. Ementa: Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano): Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9785.htm.... Acesso em: 10 de Abr. de 2022.
- BRASIL. **Lei nº 6.938 de 31 de Agosto de 1981**. Dispõe sobre a Política Nacional de Meio Ambiente. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm. Acesso em: 10 de Abr. de 2023.

BRASIL. **Lei nº 9.503 de 27 de Setembro de 1997**. Institui o Código de Trânsito Brasileiro Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9503.htm . Acesso em: 10 Abr. de 2023.

BRASIL. **Lei nº 12.651 de 25 de Maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção nativa. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 10 Abr. de 2023.

BUENO, E. P. **Dinâmica demográfica e a conformação sócio-espacial da cidade de Catalão (GO): Uma análise dos níveis de desenvolvimento humano entre 1970 e 2000**. Tese de doutorado apresentado ao curso de Pós-graduação em Geografia. UNESP. 2006.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**: São Paulo: Edusp, 2000.

CAMPOS FILHO, C. A. **Cidades brasileiras: Seu controle ou o Caos: o que os cidadãos brasileiros devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

CARLOS, A. F. A. **Espaço e indústria**. São Paulo: Contexto, 1989.

CARLOS, A. F. A. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

CARLOS, A. F. A. **O Lugar no/do Mundo**. São Paulo: Edição Eletrônica/LABUR, 2007.

CARLOS, A. F. A. **A (Re) Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

CASTENHEIRO, I. C. ; OLIVEIRA, A. M. **A regularização dos loteamentos fechados e condomínios de lotes pela Lei 13.465/17**. Conjур, 29 de Novembro de 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-nov-29/mp-debate-regularizacao-loteamentos-fechados-condominios-lotes>. Acesso em: 15 de Mar. de 2023.

CASTELLS, M. **A Sociedade em Rede. A era da informação: economia, sociedade e cultura**. Vol.1, 6.ed. São Paulo: Terra e Paz. 2002.

CATALÃO. **Instrução Normativa Semmac nº 001**, de 02 de outubro de 2014. Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Catalão. Disponível em: http://www.catalao.go.gov.br/site/v4/uploads/leismunicipais/instu%c3%a7%c3%a3o_normativa_001.pdf. Acesso em: 10 Abr. de 2023.

CATALÃO. **Lei complementar nº 3.226**, de 27 de fevereiro de 2015. Autoriza o Poder Executivo a desafetar e alienar lotes de terrenos de propriedade do Município de Catalão na forma e condições que estabelece. Disponível em: <https://www.catalao.go.gov.br/site/v4/upload/leisedecretos/915c76926becff3749c1b42f1e742f11.pdf>. Acesso em: 15 Jan. de 2024.

CATALÃO. **Lei complementar nº 3. 245**, de 25 de março de 2015. “Dispõe sobre os Loteamentos Fechados no Município de Catalão e dá outras providências”. Disponível

em:<https://www.catalao.go.gov.br/site/v4/upload/leisedecretos/915c76926becff3749c1b42f1e742f11.pdf>. Acesso em: 15 de Jan. de 2024.

CATALÃO. **Lei complementar n° 3.439**, de 8 de dezembro de 2016. Plano Diretor Municipal estabelece normativas para o Parcelamento do solo urbano. Disponível em: [http://www.catalao.go.gov.br/site/v4/uploads/leismunicipais/lei_complementar_n_3.440-2016_\(1\).pdf](http://www.catalao.go.gov.br/site/v4/uploads/leismunicipais/lei_complementar_n_3.440-2016_(1).pdf). Acesso em: 10 de Abr. de 2023.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. Tradução de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CORRÊA, R. L. **O Espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. **Região e Organização espacial**. São Paulo, Ática, 2000.

DUARTE, F. **Planejamento urbano**. Curitiba: Ibpx, 2007.

ESTEVAM, L. A. **O tempo da transformação: Estrutura e dinâmica na formação econômica de Goiás**. Tese de doutorado apresentada pela. Universidade Estadual de Campinas, 1997.

FREITAS, J. C. **Da legalidade dos loteamentos fechados**. Revista dos tribunais, ano 87, v. 750, abr. 1998. p.149-169.

FREY, K. **Auto-Segregação e a Gestão de Cidades**. Ciências Sociais em perspectiva, 2006. 109-119.

G1. **Pretende viver em um condomínio fechado?** Essa matéria é para você. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/especial-publicitario/francoconsultoria-de-imoveis/sendo-franco-sobre-o-mercadoimobiliario/noticia/2023/04/04/pretende-viver-em-um-condominio-fechadoesta-materia-e-para-voce.ghtml>. Acesso em: 12 de Maio de 2023.

HARVEY, D. **A Justiça social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HOWARD, E. **Cidades-jardins de amanhã**. São Paulo: Hucitec, 1996.

IBGE, 2022. **Contagem Populacional de 2010**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dados referentes ao município de Catalão (GO), fornecido por meio eletrônico. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/temas.php?lang=&codmun=520510&idtema=130&search=goias|catalao|estimativa-da-populacao-2022->. Acesso em: 10 de Abr. de 2022.

IMB, 2009. **Instituto Mauro Borges, dados referentes ao Ranking dos Municípios Goianos – 2009: os municípios no ranking 2009 – os mais competitivos e destaques**. Disponível em: <http://www.imb.go.gov.br/>. Acesso em: 13 Ago. de 2022.

LABBATE, M. **Procura por bunkers de luxo cresce 2.000%**, FORBES. 30 de Agosto de 2020. Disponível em: <https://forbes.com.br/forbeslife/2020/08/procura-por-bunkers-de-luxo-cresce-2-000/>. Acesso em: 12 de Maio de 2022.

LEFÉBVRE, H. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ática, 1991.

LEFÉBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 2004.

LEFÉBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2010.

LIRA, P. S. **Geografia do crime e Arquitetura do medo: uma análise da dialética da criminalidade violenta e das instâncias urbanas**. 2º edição. Rio de Janeiro: Letracapital, 2014.

LUNA, S. V. **Planejamento de pesquisa: uma introdução**. São Paulo: Educ., 1997

MARICATO, E. **O Ministério das Cidades e a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano**. Políticas Sociais - IPEA, v. 12, p. 211-220, 2006.

MARCUSE, P. **Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o estado**. In: Espaço e Debates. São Paulo: NERU. v. 24, n. 45, 2004, p. 24-33.

MARSHALL, T. **A Era dos Muros: Porque vivemos em um mundo dividido**. Tradução: Maria Luiza X. de A. Borges – 1º ed. – Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

MARTINS, P. C. **Os “gigantes” na dinâmica urbana de Catalão (GO): A atuação do capital – da especulação à verticalização**. (1975-2010). 2011. Dissertação (Programa de pós-graduação *Scripto sensu* em Geografia e reordenamento do Território) – Universidade Federal de Goiás; Catalão.

MEGIA, C. **Bilionários se preparam para o fim da civilização**. BBC, 3 de Agosto de 2020. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/internacional/2020-08-03/bilionarios-se-preparam-para-o-fim-da-civilizacao.html>. Acesso em: 13 de Ago. de 2020.

MIRANDA, P. **Censo IBGE 2022 lança parceria para agentes censitários acessarem associações e condomínios fechados**. Disponível em: <https://jconcursos.uol.com.br/noticia/brasil/censo-ibge-2022-lanca-parceria-para-agentes-censitarios-acessarem-associacoes-e-condominios-fechados-99221>. Acesso em: 12 de Maio de 2023.

MOURA, G. C. **Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo em Uberlândia/MG**. Tese de doutorado apresentado ao curso de Pós-graduação em Geografia. UFU. 2008.

MUMFORD, L. **A Cidade na História**. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

PORTAL DA INDÚSTRIA. **A importância da Indústria para o Brasil**. 2 de Março de 2023. Disponível em: <https://www.portaldaindustria.com.br/estatisticas/importancia-da-industria/#:~:text=A%20import%C3%A2ncia%20da%20Ind%C3%BAstria%20para,empresarial%20em%20pesquisa%20e%20desenvolvimento>. Acesso em: 10 de Abril de 2023.

O GLOBO. **Goiás está entre os cinco estados com maior qualidade de vida no país, segundo estudo**. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/conteudo-de-marca/estado-de->

goias/noticia/2024/07/23/goias-esta-entre-os-cinco-estados-com-maior-qualidade-de-vida-no-pais-segundo-estudo.ghml. Acesso em: 13 de Agosto de 2024.

Observatório da Segurança Pública de Goiás. **Estatísticas**. Disponível em: <https://goias.gov.br/seguranca/estatisticas>. Acesso em: 13 de Agosto de 2024.

OLIVEIRA, A. Jornal El País – **O condomínio seguro que converte as cidades brasileiras em inseguras**. Disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2016/11/02/politica/1478113314_293585.html. Acesso em: 20 de Set. de 2023.

PESQUISA DE CAMPO. **Coleta de dados e plantas**. Secretaria Municipal de Obras de Catalão (GO) – Setembro de 2023.

PORTAL CATALÃO. **Por 31,25 milhões, Cesuc passa a integrar a Faculdade Una**. Disponível em: <https://portalcatalao.com.br/portal/noticias/educacao/por-r-3125-milhoes-cesuc-passa-a-integrar-a-faculdade-una,MjAwNTE.html>. Acesso em: 10 Abr. de 2023.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas Cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1991.

ROLNIK, R. **A Cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel, 2007.

ROSA, S. **Indicadores de Sustentabilidade Urbana aplicados em Conjuntos Habitacionais de Catalão/Goiás**. 2008. Dissertação (Mestrado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pesquisa e Pós-graduação. Universidade de Brasília.

SANTOS, M. **Metamorfoses do Espaço Habitado: Fundamentos Teórico e metodológico da geografia**. Hucitec. São Paulo 1988.

SANTOS, M. **A Urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção** / Milton Santos. - 4. ed. 2. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006. - (Coleção Milton Santos; 1)

SARMENTO FILHO, E. S. C. **Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato**. Curitiba: Juruá Editora, 2009.

SHUBART, E. **5 fun facts about the World's Columbian Exposition of 1893**. Chicago Architecture Center (2018). Disponível em: <https://www.architecture.org/news/historic-chicago/5-fun-facts-about-the-worlds-columbian-exposition-of-1893/>. Acesso em: 15 de Jan. de 2023.

SINGER, P. **A produção capitalista da Casa (e da cidade)** no Brasil industrial – In: MARICATO, E. (Org); São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 21-95.

SILVA, A. R. **A Cidade-jardim de Ebenezer Howard**: um estudo de sua influência para a circulação de ideias e modelos no urbanismo do século XX. Dissertação de Mestrado

apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU) do Centro de tecnologia (CT) da Universidade Federal do Rio Grande do Norte. (UFRN). 2014.

SOUZA, M. **A prisão e a ágora:** reflexões sobre a democratização do planejamento e da gestão das cidades. São Paulo: Bertrand, 2006.

SPOSITO, M. E. B. (Org.), **Capitalismo e urbanização**. 13. ed. São Paulo: Contexto, 2002.

SPOSITO, M. E. B. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas – Brasil. In: SPÓSITO. E. S.; SPÓSITO. M. E. B.; SOBARZO, O. **Cidades Médias:** produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p 175-197.

THADEU, B. **Policial xingada por empresário em Alphaville pede R\$ 100 mil na Justiça.** UOL.(2020). Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2020/07/20/policial-xingada-por-empresario-em-alphaville-pede-r-100-mil-na-justica.htm?cmpid=copiaecola>. Acesso em: 13 de Jun. de 2022.

UFCAT. UFCAT aprova resolução para retomada das atividades não presenciais. Disponível em: <https://catalao.ufg.br/n/131644-ufcat-aprova-resolucao-para-retomada-de-atividades-nao-presenciais-em-curso-de-graduacao>. Acesso em: 12 de Abr. de 2023

URBAN SYSTEMS, Ranking Connected smart cities, Disponível em: <https://www.urbansystems.com.br/rankingconnectedsmartcities>. Acesso em: 13 de Jun. de 2023.

VALENÇA, M. M. **Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar.** São Paulo: Cadernos da metrópole, 2003. p. 165-171.

VASCONCELOS, P. A. SPOSITO, M. E. B. (Org.), **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço In: CARLOS A. F. A.; SOUZA, M. L.; São Paulo: Contexto, 2011.

VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org.). **A Cidade Contemporânea:** segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

VILLAÇA F. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2001. p. 69-155.

WHITACKER, A. M. **Reestruturação Urbana e Centralidade em São José do Rio Preto.** Presidente Prudente. 238p. Tese de Doutorado em Geografia apresentado na Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista. 2003.

APÊNDICES

Questionário para corretores imobiliários / Pesquisa de Doutorado em Geografia - Lucas Francisco S. de Lima - Programa de Pós-graduação em Geografia - UFU

Seja bem-vindo (a).

O (A) Sr. (a) está participando de um questionário em caráter voluntário realizado pela pesquisa em nível de Doutorado em Geografia pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia (PPGEO - UFU), elaborada pelo discente Lucas Francisco Souza de Lima, sob orientação da Dra. Geisa Daise Gumiero Cleps.

A pesquisa tem como objetivo principal analisar os impactos da introdução de um novo modelo de vida no espaço urbano de Catalão (GO), representado pelos condomínios horizontais fechados. Sua colaboração é de extrema importância.

Por favor, responda as questões com a maior riqueza de detalhes possível.
Obrigado.

1 - Representante de qual empresa imobiliária? (Não será identificado) *

Sua resposta

2 - Nome: (Pode ser apenas as iniciais. Exemplo: L.F.S.L. para Lucas Francisco Souza de Lima) *

Sua resposta

3 - A Empresa possui ou intermedia imóveis em quais dos seguintes condomínios horizontais fechados em Catalão? *

- ☐ Alto Campo Bello
- ☐ Condomínio Vereda dos Buritis
- ☐ Condomínio Paquetá
- ☐ Green Park
- ☐ Solar das Américas
- ☐ Villa Borghese

4 - Quais equipamentos (ou pessoal) de segurança o condomínio oferece ao morador? *

Se a empresa intermediar ou possuir imóveis em mais de um condomínio, especificar as diferenças.

Sua resposta

5 - Na sua visão, o que os moradores mais buscam nesses condomínios fechados atualmente (2024) na cidade de Catalão? (Segurança, Privacidade, Status...) Especifique, por favor: *

Sua resposta

6 - Na sua opinião, qual é o perfil de consumidor que este tipo de empreendimento em formato de condomínio fechado atrai atualmente na cidade de Catalão? (profissões, padrão econômico) *

Se a empresa intermediar ou possuir imóveis em mais de um condomínio, especificar as diferenças.

Sua resposta

7 - Houve aumento da procura por imóveis em condomínios fechados nos últimos anos? Qual é a tendência para o futuro? *

Se a empresa intermediar ou possuir imóveis em mais de um condomínio, especificar as diferenças.

Sua resposta

Enviar

Limpar formulário

ANEXOS



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Município de Catalão

LEI Nº 3.226, de 27 de fevereiro de 2015.

“Autoriza o Poder Executivo a desafetar e alienar lotes de terrenos de propriedade do Município de Catalão na forma e condições que estabelece.”

A Câmara Municipal de Catalão, Estado de Goiás, no uso de suas prerrogativas constitucionais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam desafetados da destinação original de **(Programa Habitacional de Interesse Social – PHIS)** e o Poder Executivo autorizado a aliená-los, mediante licitação, na modalidade leilão, os lotes de terreno situados no Loteamento Campo Bello, Bairro Campo Bello, nesta cidade, de propriedade deste Município, todos registrados no CRI local, a seguir especificados:

- Quadra 05, lotes 02 a 11;
- Quadra 06, lotes 02 a 10;
- Quadra 09, lotes 02 a 07 e 10 a 16;
- Quadra 10, lotes 07 a 12;
- Quadra 11, lotes 04 a 7 e 10 a 14;
- Quadra 12, lotes 02 a 10.

Parágrafo único. A alienação não será feita por preço inferior ao da

avaliação, valor este apurado pela Comissão de Avaliação, em laudo exarado na data de 06 de outubro de 2014, que fica fazendo parte integrante a presente Lei.

Art. 2º Os recursos oriundos do produto da alienação serão depositados em conta específica do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo que os valores recebidos serão aplicados integralmente na construção de moradias para pessoas de baixa renda deste Município.

I - o valor mínimo de venda será aquele apurado no Laudo de Avaliação de cada imóvel;

II - a forma de pagamento será feita a vista ou com 50% (cinquenta por cento) do valor à vista, no ato de assinatura do contrato, e o restante em até 05 (cinco) parcelas mensais, sucessivas e devidamente corrigidas pelo IPCA, sendo o 1º vencimento para 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato;

III - o atraso no pagamento acarretará multa equivalente a 10% (dez por cento) da parcela ou parcelas em atraso, além de juros de mora e demais acréscimos, utilizando-se como parâmetro as regras do Código Tributário Municipal;

IV - ocorrerá a rescisão contratual diante da ocorrência do não pagamento de 03 (três) parcelas, sucessivas ou alternadas.

V - As despesas decorrentes da transferência e do registro dos imóveis serão suportadas integralmente pelos adquirentes,

dispensado o recolhimento do ITBI, nos termos do Art. 221, III, do Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. O edital do procedimento licitatório especificará as demais condições para a alienação tratada na presente lei.

Art.3º. Fica criada Comissão Especial para o acompanhamento da aplicação dos recursos advindos da alienação, a ser constituída por 01 (um) membro do Poder Legislativo, 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e 01 (um) membro a ser indicado pelo Poder Executivo.

Art. 4º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei serão suportadas pelos compradores.

Art.5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.6º. Revogam-se as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CATALÃO-
GO**, Estado de Goiás, aos 27 (vinte e sete) dias do mês de fevereiro de 2015.

(a)JARDEL SEBBA
Prefeito Municipal

Obs: alterada pela lei 3.287, de 28.08.2015.

Alterada pela lei 3.305, de 05.10.2015



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Município de Catalão

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.439, de 08 de dezembro de 2016

ÍNDICE

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

TÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES QUE REGEM O PLANO DIRETOR

TÍTULO III - DO ORDENAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I - Das Estratégias do Ordenamento Territorial

CAPÍTULO II - Do Zoneamento

CAPÍTULO III - Do Microzoneamento

CAPÍTULO IV - Do Macrozoneamento

CAPÍTULO V - Das Áreas Especiais

CAPÍTULO VI - Do Parcelamento

TÍTULO IV - DOS SISTEMAS DE GESTÃO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I - Sistema Ambiental

Seção I - Do Sistema Municipal De Áreas Verdes

Seção II - Das Áreas De Preservação Permanente

Seção III - Das Ações Prioritárias No Sistema Ambiental

CAPÍTULO II - Sistema De Saneamento

LI - Garantir, no município (sede urbana e Distritos de Pires Belo e Santo Antônio do Rio Verde), a coleta de resíduos no mínimo 3 (três) dias por semana;

LII - exigir que os loteamentos fechados, incluindo os chacreamentos, possuam Programas de Gestão de Resíduos Sólidos – PGRS e promovam a reutilização e reciclagem dos resíduos antes de serem destinados ao Aterro Sanitário do Município;

LIII - criar programas de estímulo a reciclagem e reaproveitamento de resíduos sólidos de modo a garantir uma maior vida útil do Aterro Sanitário;

LIV - implantar e gerir, tanto nos bairros de Catalão, quanto nos distritos de Pires Belo e Santo Antônio do Rio Verde, contêineres para receber o depósito de resíduos sólidos enterrados com grande capacidade de armazenamento temporário dos resíduos domiciliares até o momento da coleta;

LV - realizar um diagnóstico anual da composição dos resíduos coletados para viabilizar a implantação de técnicas e tecnologias mais adequadas às especificidades observadas;

LVI - criar uma comissão de monitoramento das ações propostas no Plano Diretor de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Sustentável de Catalão - PDOTDSC envolvendo representantes do poder público municipal, da sociedade civil, do movimento social, de conselho profissional, do CONCIDADE e das instituições de ensino superior com a intenção de monitorar as atividades ao final de cada biênio, assim como viabilizar a realização das atividades previstas nesta lei;

LVII – Adequar e equipar a Secretaria de Planejamento e Regulação de instrumentos de fiscalização, gestão e corpo técnico profissional de forma a efetivamente exercer a competência de planejar o espaço urbano, ambiental e o ordenamento territorial do município.

DO PARCELAMENTO

Art. 36 - A legislação de Parcelamento do Solo do Município de Catalão deve observar integralmente às disposições da Lei Federal de Parcelamento do Solo e suas alterações, e obedecer às diretrizes fixadas nesta Lei, observando-se:

I - Parcelamentos do solo para fins urbanos são permitidos exclusivamente nos Perímetros Urbanos.

II - As propriedades rurais seccionadas pelo limite do Perímetro Urbano serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente na Zona Rural seja inferior ao módulo mínimo local admitido pelo INCRA.

Art. 37 - São modalidades de parcelamento do solo no Município de Catalão:

I –Loteamento aberto - divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes.

II – Loteamento fechado - divisão de gleba em lotes autônomos para a edificação de finalidade residencial, comercial ou industrial, não podendo haver uso misto, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, caracterizando-se pela separação da área utilizada, inclusive da malha viária urbana, por meio de grade ou muro, analisadas as peculiaridades de cada caso, em toda a área parcelada, com gestão particular de infraestrutura e coleta de resíduos e controle de acesso de seus moradores e visitantes.

III –Parcelamento vinculado - aprovação simultânea do projeto de loteamento fechado e dos projetos construtivos das partes comuns e das edificações autônomas, nos termos do art. 3º do Decreto Lei nº 271/67.

IV – Desmembramento em lote - divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, respeitando-se o tamanho mínimo de lote do loteamento aprovado ou do loteamento limítrofe.

V – Desmembramento em gleba - divisão de uma gleba em duas ou mais glebas em perímetro urbano, sem finalidade de constituição de lotes destinados à edificação.

VI – Desdobro - divisão de um lote para a formação de novos lotes.

VII – Reparcelamento - alteração das dimensões de lotes existentes ou pertencentes a loteamentos aprovados, implicando em novo fracionamento ou remembramento de lotes ou de todo o loteamento, com alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

VIII – Modificação de loteamento - alteração das dimensões de lotes existentes ou pertencentes a loteamentos aprovados, implicando em novo fracionamento ou remembramento de lotes ou de todo o loteamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

IX – Chacreamento - divisão de gleba rural em chácaras destinadas à moradia e/ou ao lazer, mediante aprovação do projeto por Decreto do Poder Executivo Municipal e alteração de sua natureza junto aos órgãos competentes.

§ 1º - Para efeitos de parcelamento do solo neste Município, considera-se:

I – Lote - o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei e na lei municipal de parcelamento.

II – Loteamento Padrão - loteamento aberto formado integralmente por lotes com limitação de área mínima em 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros).

III – Loteamento Popular - loteamento aberto formado por lotes com área inferior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), mesmo que seja parcialmente, e com limitação de área mínima em 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros), mediante a obrigação de transferir ao Município o dobro de área correspondente ao percentual mínimo exigido para programas habitacionais de interesse social.

IV – Loteamento de Interesse Social - loteamento aberto formado para finalidade exclusiva de atender instalação de conjuntos habitacionais e composto por lotes com área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados) e máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 08m (oito metros).

V –Infraestrutura básica dos parcelamentos urbanos - é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário mediante rede coletora de esgoto, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.”

VI –Remembramento - fusão de dois ou mais lotes ou de duas ou mais glebas de terras.

§ 2º - Constituir-se-á encargo do Poder Público Municipal a promoção de loteamentos de interesse social, observadas as seguintes condições:

I – destinação dos lotes exclusivamente à população sem moradia própria, com renda familiar mensal igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos;

II – o repasse dos lotes à população mediante planos de financiamento à longo prazo e que não comprometam mais do que 10% (dez por cento) da renda familiar mensal;

III – necessidade de prévio licenciamento do órgão ambiental competente.

§ 3º - O loteamento de interesse social poderá ser feito em parceria com proprietários de terrenos particulares, na forma do regulamento.

§ 4º - A área mínima dos lotes para parcelamentos urbanos efetivados na modalidade de loteamentos fechados com fins residências será de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 12m (doze metros) de testada e, na modalidade de parcelamento vinculado, 200 m² (duzentos metros quadrados) e 10m (dez metros) de testada.

Art. 38 – O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Catalão deverá cumprir, além da regra geral da Lei Federal nº 6.766/79, os seguintes requisitos:

I - os lotes deverão ter acesso por via veicular e ter dimensões compatíveis com a caracterização do loteamento;

II - continuidade do sistema viário existente, bem como da infraestrutura implantada, evitando-se o surgimento ou a expansão de núcleos isolados da malha urbana;

III - hierarquização viária com a previsão de vias que contemplem o acesso aos lotes, o transporte público, as ciclovias, ciclofaixas e/ou ciclorrotas e a circulação de veículos e pedestres;

IV - previsão de lotes destinados a usos mistos, reduzindo-se a distância entre as áreas residenciais, comerciais, de serviços e institucionais;