

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
INSTITUTO DE GEOGRAFIA**

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: GEOGRAFIA E GESTÃO DO TERRITÓRIO**

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS/LOTEAMENTOS FECHADOS E A
VIZINHANÇA (IN)DESEJADA: um estudo em Uberlândia/MG**

GERUSA GONÇALVES MOURA

**UBERLÂNDIA
2008**

GERUSA GONÇALVES MOURA

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS/LOTEAMENTOS
FECHADOS E A VIZINHANÇA (IN)DESEJADA: um estudo em
Uberlândia/MG**

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

Área Concentração: Geografia e Gestão do Território

Orientadora: Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares (UFU)

**Uberlândia/MG
INSTITUTO DE GEOGRAFIA
2008**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

Gerusa Gonçalves Moura

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS/LOTEAMENTOS FECHADOS E A VIZINHANÇA
(IN)DESEJADA: um estudo em Uberlândia/MG**

Prof. Dra. Beatriz Ribeiro Soares (Orientadora)

Prof. Dra. Amália Inês Gerairges de Lemos

Prof. Dr. João Batista de Deus

Prof. Dra. Denise Labrea Ferreira

Prof. Dra. Nágela Aparecida de Melo

Data 13/11/2008

Resultado: **aprovado com louvor**

A minha mãe Marta, aos meus irmãos Marco Túlio e Mariane, aos cunhados Hugo e Daniela, as minhas tias Marly, Neide e Anita, as avós Geraldina e Teresa, aos meus sogros Clovis e Selma, que além do incentivo, compreenderam a minha ausência, ao Paulo Cezar, meu querido esposo, pela cumplicidade e carinho.

AGRADECIMENTOS

À minha orientadora e amiga, Prof^ª. Dr.^ª Beatriz Ribeiro Soares, pelo acolhimento em aceitar, mais uma vez, a orientação; pela dedicação na realização deste trabalho e pelo estímulo, que foram fundamentais nos momentos de incertezas e inseguranças.

Aos professores do Instituto de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, em especial, Denise, Vera, Marlene, Suely, Lezir, Vânia, Claudete, Júlio, Antonio Giacomini, Luiz Nishiyama, Roosevelt, Adriano, Davi, Irineu, Antonio Feltran, Jorge, Roberto, Samuel, Sylvio Andreozzi, que contribuíram para a minha formação e me ensinaram a gostar da Geografia.

Aos colegas da Faculdade de Ciências Integradas do Pontal, em especial do Curso de Geografia, Nágela, Jussara, Joelma, Kátia Gisele, Maria Beatriz, Luiz Antonio e Roberto Castanho, pelo apoio no término deste trabalho.

Aos professores e alunos dos cursos de Filosofia, Geografia e Pedagogia da Faculdade Católica de Uberlândia, que vivenciaram parte da minha trajetória no doutorado.

As professoras e amigas, Suely Del Grossi e Vera Lúcia Salazar, pela sua dedicação ao ensino da Geografia e por repassar isso aos professores e alunos.

Ao Felipe, pela confecção dos mapas, pela paciência e disposição. E a Amanda por compreender as suas ausências.

A Tânia, pela leitura cuidadosa do trabalho e valiosa contribuição na revisão dos originais.

Aos moradores do entorno dos condomínios horizontais pela valiosa participação nas pesquisa de campo. E também aos gerentes das incorporadoras e construtoras, que forneceram dados importantes para a compreensão do nosso objeto de estudo.

Aos meus amigos, Rildo, Edna, Washington, Cristina, Mauro, Nalva, Ângela, pelas conversas, e-mails, telefonemas de incentivo para desenvolver esse trabalho.

Aos meus familiares, pela paciência e compreensão incondicional.

A todos que de forma direta ou indireta contribuíram para que eu pudesse dar mais um passo na minha carreira acadêmica e profissional.

RESUMO

A paisagem urbana periférica vem passando por intensas transformações que exigem, inclusive, uma revisão teórica do termo periferia, que hoje não pode ser mais caracterizada só pela falta de infra-estrutura, por casas inacabadas em função do processo de autoconstrução, pelos conjuntos habitacionais, pela população pobre e marginalizada. A periferia, atualmente, é também o local de moradia dos grupos elitizados, que impõem à paisagem periférica, os seus “enclaves fortificados”, representados pelos condomínios horizontais. Eles são considerados como novas formas de *habitat* urbano, que exigem a (re)definição da forma e dos conteúdos da periferia urbana. O interesse por essa temática se deu pelo fato desses empreendimentos se localizarem em áreas periféricas e sob a imagem de um lugar de melhor qualidade ambiental e, conseqüentemente, que proporcionará melhor qualidade de vida para aqueles que ali moram. Essa imagem é vendida a partir do nome dos condomínios e loteamentos horizontais e de suas propagandas, que valorizam as áreas naturais, o sistema de segurança e o *glamour* de se morar em condomínios horizontais/loteamentos fechados. Nesse sentido, o objetivo desse trabalho é compreender o entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, a partir do processo de estruturação e expansão desses produtos imobiliários nas cidades médias do cerrado mineiro, a partir dos anos 1980, bem como as novas configurações da periferia urbana em função dessas novas formas urbanas, tendo como estudo de caso, a cidade de Uberlândia/MG. Para isso, serão analisados o processo de periferização das cidades médias e suas novas configurações; especialmente a partir da construção, estruturação, comercialização e ocupação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados; o processo de segregação instaurado pelos mesmos na cidade de Uberlândia/MG. Além disso, também serão avaliados os impactos sociais, econômicos e estéticos provocados no entorno desses empreendimentos, verificando se geram, ou não, mudanças e se os mesmos exercem alguma influência na transformação da paisagem do entorno desses redutos fortificados. A escolha do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados justifica-se, pois as pesquisas já realizadas sobre essa temática têm privilegiado a análise da vida no interior desses empreendimentos e a sua própria dinâmica de estruturação. Entretanto, pouco já se estudou em relação aos impactos provocados por eles (condomínios horizontais/loteamentos fechados) no entorno e, também, como a própria população desse entorno avalia a instalação desses empreendimentos, os benefícios e prejuízos provocados, a relação entre os moradores dentro e fora dos muros. Os procedimentos adotados basearam-se, inicialmente, na elaboração de um arcabouço teórico consistente que servisse de embasamento nas discussões realizadas ao longo do trabalho. Também se fez necessário o levantamento de dados junto ao poder público municipal, nas empresas construtoras/incorporadoras responsáveis pela implantação desses empreendimentos. Foram realizadas entrevistas semi-estruturadas com os gerentes dessas empresas e também com os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados instalados no Setor Sul e Leste da cidade, obedecendo a área de influência de cada um. Foi feita também a análise qualitativa das propagandas e dos materiais publicitários, ou seja, do *marketing* utilizado na comercialização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados. A elaboração do material fotográfico e de mapas temáticos foi imprescindível para o desenvolvimento deste trabalho. Sendo assim, o trabalho foi estruturado em quatro capítulos. No primeiro capítulo, analisa-se o conceito de cidade média, segregação, (re)estruturação urbana e periferia e se discute a diferença entre loteamentos e condomínios horizontais fechados. Além disso, apresenta-se uma caracterização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados na América Latina, bem como uma análise da legislação urbana em relação a construção desses empreendimentos e a sua relação com o seu entorno. No segundo capítulo, apresenta-se o mapeamento e a caracterização geral dos condomínios

horizontais/loteamentos fechados da cidade Uberlândia/MG e discute-se a formação da periferia de Uberlândia a partir da construção desses empreendimentos, bem como o novo significado dessa área, a partir da atuação dos agentes produtores do espaço urbano, especialmente, do Estado e dos incorporadores/empreendedores imobiliários. No terceiro capítulo, faz-se uma análise do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados construídos no Setor Leste e Sul da cidade, a vizinhança indesejada e a vizinha desejada, respectivamente, mostrando a influência desses empreendimentos na estruturação da paisagem urbana e na própria vida dos moradores que vivem ao lado dessas novas formas urbanas. E, para finalizar, no quarto capítulo, tece-se uma discussão sobre a dimensão subjetiva e objetiva, como uma metodologia para analisar a construção e evolução dos condomínios horizontais em cidade médias.

Palavras-chave: periferia, condomínios horizontais, reestruturação urbana, cidades médias.

ABSTRACT

The peripheral urban landscape comes through by intense changes that requires, including, a theoretical review of the word periphery, that today can not be characterized anymore only by the lack of infrastructure, by the unfinished houses depending of the self-construction process, by the joint houses, by the poor and marginalized population. Currently, the periphery is also the place of residence of the elite groups that imposes to the peripheral landscape, their fortresses represented by the horizontal condominiums. They are considered as new forms of the urban *habitat*, that requires the (re)definition of the form and the contents of the peripheral urban. The interest in this topic made by the fact these ventures are located in the peripheral areas and under an image of a best place of better environmental quality and, consequently, that will provide quality of life to those who inhabit there. This image is sold from the name of the condominiums and horizontal lots and of their advertisement, that value the natural areas, the security system and the glamour of living in horizontal condominiums/lots closed. In this sense, the objective of this study is to understand the surroundings of the horizontal condominiums/lots closed, from the structuring process and expanding of these building products in the cities average of the Cerrado Mineiro from the 1980s, and also the new configurations of the urban periphery, in the function of these new urban forms, having as case study, the city of Uberlândia/MG. For this, will be examined the peripherization process of the cities average and their new configuration; especially from the construction, structuring, marketing and occupation of the horizontal condominiums/lots closed, the segregation processes introduced by the same in the city of Uberlândia/MG. Also will be examined the social impacts, economic and aesthetic caused on the surrounding of these ventures, verifying that they generate or not changing, and that the same exercise some influence on the transformation of the landscape around of these fortress. The choice of surroundings of the horizontal condominiums/lots closed is justified, because the research already realized about this topic has privileged the analysis of the life inside these ventures and their own dynamic of structuring. However, little has been study in relation to impacts caused by them (horizontal condominiums/lots closed) around and, as well, how the own surrounding population asses the installation of these ventures, the benefit and damage caused, the relation between the residents inside and outside of the walls. The procedures adopted were based initially in preparation of the a theoretical skeleton consistent that serves as base in the discussions realized along of the study. Was also necessary the survey of data at the municipal administration, at the construction companies responsible for deployment of these ventures. Was realized interviews semi structured with the managers of these companies and with the residents that living around de horizontal condominiums/lots closed installed on the Southern and East Sector of the city, respecting the influence area of each. Was also realized the analysis of the advertisement and the advertising material used on the marketing of the horizontal condominiums/lots closed. The elaboration of photographic material and thematic maps was essential to the development of this study. So, the study was structured in four chapters. In the first chapter, is analysed the concept of city average, segregation, urban (re)structuring and periphery and discusses the difference between closed lots and condominiums. Also, presents itself a characterization of the horizontal condominiums/lots closed in the Latin America, and an analysis of the urban laws in relation the construction of these ventures and your link with their surroundings. In the second chapter presents itself the mapping and the general characterization of the condominiums/lots closed in the city of Uberlândia/MG and discusses the discusses the formation of the periphery from the construction of these ventures, also the new meaning of this area, from the action of the production agents of the urban space, especially, of the government and of the incorporators

buildings. In the third Chapter, make an analysis of the surroundings condominiums/lots closed constructed on the Southern and East Sector of the city, the neighborhood desired and undesired, respectively, showing the influence of these ventures on the urban landscape and in the own life of the residents that lives by the side of these new urban forms. To finish, in the fourth chapter, waves a discussion about the subjective dimension and the objectives of the condominiums/lots. That methodology to analysis for a construction and evolutes that surroundings condominiums en cities.

Palavras-chave: peripheral, surroundings condominiums, urban reestructuracion, cities.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Lista de Figuras

1. Modelo de cidade-jardim idealizado por Howard.....	51
2. Inglaterra: detalhe da <i>cidade-jardim</i> de Lechworth.....	51
3. Guadalajara: condomínio <i>Lomas del Bosque</i> , 2007.....	54
4. Guadalajara: condomínio <i>Jardin Real</i> , 2007.....	55
5. São Paulo: vista parcial da construção do Condomínio <i>Alphaville</i>	60
6. São Paulo: protótipo de casa do condomínio <i>Villagio Di Fiori</i> , na Granja Viana, 2007.....	60
7. Brasil: localização dos condomínios construídos pela <i>Alphaville Urbanismo</i> , 2007.....	61
8. Gramado: <i>Alphaville Gramado</i> , 2007.....	61
9. Belo Horizonte: <i>Alphaville Lagoa dos Ingleses</i> , 2007.....	61
10. Londrina: <i>Alphaville Londrina 2</i> , 2008.....	62
11. Maringá: <i>Alphaville Maringá</i> , 2008.....	62
12. São Luís: <i>Alphaville Araçagy</i> , 2008.....	62
13. São Luís: equipamentos instalados no condomínio <i>Alphaville Araçagy</i> , 2008.....	63
14. Uberlândia: Vila Operária, 1920.....	71
15. Uberlândia: avenida João Pinheiro, área central da cidade, 1940.....	73
16. Uberlândia: Ginásio Municipal, 1940.....	73
17. Uberlândia: Edifício Tubal Vilela, 1958.....	75
18. Uberlândia: conjunto habitacional <i>Bandeirantes</i> , 1950.....	78
19. Uberlândia: vista parcial do Distrito Industrial, 1980.....	81
20. Uberlândia: vista parcial da cidade, 1980.....	82
21. Uberlândia: vista parcial da cidade, contraste entre a área central e a periferia nos anos 1980.....	82
22. Uberlândia: vista parcial do Condomínio <i>Morada do Sol</i> , 2007.....	95
23. Uberlândia: vista parcial do Condomínio <i>Decisão</i> , nas Chácaras <i>Jardim Holanda</i> , 2007.....	95
24. Uberlândia: vista parcial das Chácaras <i>Mansões Aeroporto</i> , 1980.....	95
25. Uberlândia: vista parcial da verticalização na cidade.....	97
26. Uberlândia: vista parcial das casas do loteamento fechado <i>Gávea Hill I</i> , 2007.....	101
27. Uberlândia: vista parcial das casas do condomínio horizontal <i>The Palms</i> , 2007.....	101
28. Uberlândia: vista parcial das casas do loteamento fechado <i>Jardins Roma</i> , 2007.....	101

29. Uberlândia: vista parcial do interior do loteamento fechado Jardins Roma, pouco adensado.....	102
30. Uberlândia: vista parcial do interior dos loteamentos fechados Gávea Hill I e II, bem adensado, 2007.....	102
31. Uberlândia: descrição dos tipos de casas do condomínio horizontal Paradiso Ecológico, 2007.....	104
32. Uberlândia: vista da fachada da casa do condomínio horizontal <i>Village Unique</i> , 2007.....	104
33. Uberlândia: vista da portaria do Condomínio Horizontal Residencial Ordem, no Jardim Holanda, 2007.....	105
34. Uberlândia: vista parcial do condomínio horizontal Residencial Umuarama II, 2007.....	105
35. Uberlândia: <i>folder</i> do loteamentos fechado Bosque Karaíba, 2007.....	106
36. Uberlândia: <i>folder</i> do condomínio horizontal Paradiso Ecológico e sua área de lazer, 2007.	114
37. Uberlândia: propaganda do loteamento fechado Gávea Paradiso, 2007.....	114
38. Uberlândia: maquete do condomínio horizontal Jardim das Acácias sem nenhuma área de lazer projetada, 2007.....	115
39. Uberlândia: condomínio horizontal Residencial <i>Green Park</i> sem nenhuma área de lazer coletiva, 2007.....	115
40. Uberlândia: projeto da <i>Lan House</i> do condomínio horizontal <i>The Palms</i> , 2008.....	116
41. Uberlândia: propaganda do loteamento fechado Residencial Carmel exaltando a qualidade de vida, 2007.....	117
42. Uberlândia: propaganda do loteamento Jardins Roma, destacando-o como o lugar ideal para se viver, 2007.....	118
43. Uberlândia: projeto da portaria do loteamento fechado Gávea Paradiso, 2007.....	119
44. Uberlândia: portaria do loteamento <i>Royal Park Residence</i> , 2007.....	119
45. Uberlândia: portaria do loteamento fechado Residencial Carmel, 2008.....	119
46. Uberlândia: portaria do condomínio horizontal Residencial Umuarama II, 2007.....	120
47. Uberlândia: <i>folder</i> do condomínio Paradiso Ecológico, destacando a área verde, 2006.....	121
48. Uberlândia: Parque da Gávea que será construído pela Gávea Paradiso, 2007.....	123
49. Uberlândia: <i>folder</i> do condomínio Gávea Hill, destacando a sua localização privilegiada, 2007.....	124
50. Uberlândia: vias de acesso ao Condomínio Paradiso Ecológico, 2007.....	125
51. Uberlândia: mapa de localização do condomínio <i>Village Le Premier</i> e os locais de maior relevância próximos, 2007.....	126
52. Uberlândia: vista parcial do campo de mini-golfe do condomínio Gávea Paradiso, 2008.....	126

53. Uberlândia: área da fazendinha do condomínio Paradiso Ecológico, 2007.....	127
54. Uberlândia: quadras de tênis do condomínio Jardins Barcelona, 2007.....	127
55. Uberlândia: vista parcial do <i>playground</i> do condomínio Jardins Barcelona, 2007.....	127
56. Uberlândia: vista parcial do projeto da área de piscina do condomínio <i>The Palms</i> , 2008.....	128
57. Uberlândia: pequena área de lazer do condomínio <i>Village Le Premier</i> , 2007.....	128
58. Uberlândia: projeto do espaço <i>gourmet</i> do condomínio <i>The Palms</i> , 2008.....	128
59. Uberlândia: vista parcial do quintal privativo de uma casa no condomínio <i>Royal Park</i> , 2007.....	129
60. Uberlândia: prospecto de área de lazer privativa no condomínio Paradiso Ecológico, 2007..	129
61. Uberlândia: área privativa do condomínio <i>Village Unique</i> , 2007.....	130
62. Uberlândia: propaganda do Residencial Inglês Itapema destacando a exclusividade do empreendimento, 2006.....	130
63. Uberlândia: planta da Casa Angico, do condomínio Paradiso Ecológico, 2007.....	131
64. Uberlândia: planta da Casa Cedro, do condomínio Paradiso Ecológico, 2007.....	131
65. Uberlândia: equipamentos de segurança presentes no Condomínio Ecológico Paradiso, 2007.....	132
66. Uberlândia: muros altos circundando os loteamentos fechados Jardins Barcelona, Vila dos Ipês e Bosque Karaíba, 2007.....	132
67. Uberlândia: câmera de segurança instalada na avenida de acesso ao condomínio Paradiso Ecológico, 2008.....	133
68. Uberlândia: carro para ronda externa e interna do condomínio Jardins Roma, 2007.....	133
69. Uberlândia: propaganda sobre a segurança no condomínio Residencial Carmel, 2008.....	134
70. Uberlândia: vista parcial da Algar – ACS, instalada no Setor Leste, 2008.....	143
71. Uberlândia: hotel-escola instalado na Área 2 do Setor Sul, 2007.....	152
72. Uberlândia: salão de festas instalados na Área 2 do Setor Sul, 2007.....	152
73. Uberlândia: Colégio Pitágoras (categoria particular) instalado na Área 2 do Setor Sul, 2007	153
74. Uberlândia: UNITRI instalada na Área 2 do Setor Sul, 2007.....	153
75. Uberlândia: UNIMINAS instalada na Área 2 do Setor Sul, 2007.....	153
76. Uberlândia: Praia Clube instalado na Área 2 do Setor Sul, 2008.....	154
77. Uberlândia: área vazia próximo aos condomínios <i>Royal Park</i> , <i>Village Le Premier</i> , Vila Real instalado na Área 1 do Setor Sul, 2008.....	154
78. Uberlândia: área próxima aos condomínios instalados na Área 1 do Setor Sul, sem comércio instalado, 2008.....	154

79. Uberlândia: contraste na paisagem - a carroça e os muros de um luxuoso condomínio horizontal, símbolo da modernidade atual, 2007.....	157
80. Uberlândia: casa no condomínio <i>Royal Park</i> , na Área 1 do Setor Sul, 2007.....	166
81. Uberlândia: casa do condomínio Gávea Hill, da Área 1 do Setor Sul, 2007.....	166
82. Uberlândia: casa do condomínio <i>Village Le Premier</i> , na Área 1 do Setor Sul, 2007.....	166
83. Uberlândia: propaganda do condomínio <i>The Palms</i> , 2008.....	167
84. Uberlândia: propaganda do condomínio Jardins Roma destacando os aparatos de segurança que o condomínio oferece, 2007.....	168
85. Uberlândia: propaganda do condomínio Residencial Aguapé, no Setor Oeste, destinado aos grupos de renda média-baixa, 2008.....	170
86. Uberlândia: condomínio Residencial Honestidade, no bairro Jardim Holanda (Setor Oeste) – loteamento aberto transformado em condomínio fechado para os grupos de baixo poder aquisitivo, 2007.....	171
87. Uberlândia: automóveis dos prestadores de serviços estacionados na parte externa do Condomínios Gávea Hill I, 2008.....	172
88. Uberlândia: avenida arborizada e duplicada que dá acesso aos principais condomínios horizontais da Área 1 do Setor Sul, 2008.....	175
89. Uberlândia: hospital municipal em construção na Área 1 do Setor Sul, 2008.....	175
90. Uberlândia: vista parcial da Av. Nicomedes Alves dos Santos, principal via de acesso a UNITRI e a UNIMINAS, como também aos condomínios horizontais da Área 2 do Setor Sul, 2008.....	176
91. Uberlândia: mapa de localização no <i>folder</i> de comercialização do condomínio Jardins Roma, destacando a construção da ponte sobre o Rio Uberabinha, 2007.....	176
92. Uberlândia: ponte sobre o Rio Uberabinha interligando os bairros Cidade Jardim e Morada da Colina, 2008.....	176
93. Uberlândia: vista parcial de uma das avenidas que dá acesso aos condomínios Jardins Roma e Barcelona, que cortam o bairro Nova Uberlândia, 2007.....	177
94. Uberlândia: avenida construída com a abertura da ponte que liga o bairro Cidade Jardim ao Morada da Colina e, ao lado o muro de um dos condomínios horizontais do Setor Sul, 2007.....	177
95. Uberlândia: propaganda do condomínio <i>Village Unique</i> , 2007.....	180
96. Uberlândia: vista parcial interna do Aeroporto localizado no Setor Leste, 2007.....	181
97. Uberlândia: vista parcial da Prefeitura Municipal de Uberlândia localizada no Setor Leste, 2007.....	182
98. Uberlândia: vista parcial do Parque do Sabiá, localizado no Setor Leste, 2007.....	182
99. Uberlândia: loteamento fechado Residencial Girassol instalado no Setor Leste, 2007.....	186
100. Uberlândia: condomínio Residencial <i>Green Park</i> instalado no Setor Leste, 2007.....	186

101. Uberlândia: condomínio Paradiso Ecológico instalado no Setor Leste, 2007.....	188
102. Uberlândia: área onde será construído o condomínio Terra Nova no Setor Leste, 2008.....	188
103. Uberlândia: vista parcial do clube do condomínio Paradiso Ecológico, 2008.....	191
104. Uberlândia: vista parcial do casa na árvore para crianças do condomínio Paradiso Ecológico, 2008.....	191
105. Uberlândia: vista parcial das quadras do condomínio Paradiso Ecológico, 2008.....	192
106. Uberlândia: sala de <i>fitness</i> do condomínio Paradiso Ecológico, 2008.....	192
107. Uberlândia: vias de acesso ao condomínio Paradiso Ecológico, 2008.....	192
108. Uberlândia: via próxima a entrada do condomínio Paradiso Ecológico, 2008.....	193
109. Uberlândia: protótipo do loteamento aberto Bosque dos Buritis ao lado do Condomínio Paradiso Ecológico, 2008.....	193
110. Uberlândia: localização do Condomínio Residencial <i>Green Park</i> , no Setor Leste, 2008.....	194
111. Uberlândia: fachada de uma casa construída no condomínio <i>Green Park</i> , no Setor Leste...	195
112. Uberlândia: vista parcial da casa construída no condomínio <i>Green Park</i> , no Setor Leste, 2007.....	195
113. Uberlândia: vista parcial interna do condomínio Residencial Girassol, no Setor Leste, 2007.....	196
114. <i>Uberlândia</i> : localização do condomínio Terra Nova no Setor Leste, 2008.....	197
115. Uberlândia: modelos de planta das casas que serão construídas no condomínio Terra Nova no Setor Leste, 2008.....	198
116. Uberlândia: protótipo do <i>playground</i> do condomínio Terra Nova, em construção no Setor Leste, 2008.....	198
117. Uberlândia: protótipo do salão de festas do condomínio Terra Nova, em construção no Setor Leste, 2008.....	199
118. Uberlândia: protótipo da piscina do condomínio Terra Nova, em construção no Setor Leste, 2008.....	199
119. Uberlândia: frase no <i>folder</i> do condomínio Jardins Roma, enfatizando o novo estilo de vida, 2007.....	218
120. Uberlândia: <i>folder</i> do condomínio <i>Village Le Premier</i> , destacando um novo estilo de vida, 2007.....	211
121. Uberlândia: mapa de localização do condomínio <i>Royal Park</i> , 2007.....	222
122. Uberlândia: casas construídas no recuo do muro do condomínio Villa do Sol, no Setor Sul, 2008.....	224
123. Uberlândia: no fundo o muro do condomínio <i>Royal Park</i> e à frente os terrenos que estão à venda, 2008.....	224
124. Uberlândia: <i>folder</i> de comercialização do condomínio Residencial Inglês Itapema, 2001...	235

125. Uberlândia: no fundo o muro do condomínio <i>Royal Park</i> e à frente os terrenos que estão à venda, 2008.....	220
126. Uberlândia: <i>folder</i> de comercialização do condomínio Bosque Karaíba, 2006.....	239
127. Uberlândia: <i>folder</i> de comercialização do condomínio Jardins Roma, 2007.....	239
128. Uberlândia: <i>folder</i> de comercialização do condomínio Terra Nova, 2008.....	239
129. Uberlândia: <i>folder</i> de comercialização do condomínio <i>Royal Park</i> enfatizando o paisagismo, 2008.....	240
130. Uberlândia: mapa de localização do condomínio <i>Royal Park</i> , destacando a área de preservação, 2008.....	241
131. Uberlândia: mapa de localização do condomínio Jardins Barcelona, destacando a área de preservação, 2008.....	241
132. Uberlândia: passarela construída ao lado do muro do condomínio Jardins Barcelona, que dá acesso ao bairro Nova Uberlândia e Cidade Jardim, 2008.....	243
133. Uberlândia: vista parcial de uma rua do bairro Nova Uberlândia interditada pelo muro do condomínio Jardins Barcelona, 2008.....	243
134. Uberlândia: exemplos de casas nos condomínios destinados aos grupos de alta renda, 2008.....	247
135. Uberlândia: vista parcial de duas residências no condomínio Residencial Inglês, 2008.....	247
136. Uberlândia: exemplos de casas nos condomínios destinados aos grupos de renda média e média-baixa, 2008.....	248

Lista de Gráficos

1. Uberlândia: faixa etária dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	159
2. Uberlândia: escolaridade dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	160
3. Uberlândia: local de trabalho dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	161
4. Uberlândia: faixa salarial dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	162
5. Uberlândia: condição da moradia dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	163
6. Uberlândia: conhecimento do interior dos condomínios por parte dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	171
7. Uberlândia: relacionamento entre moradores e não moradores dos condomínios, segundo a visão dos entrevistados do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	173

8. Uberlândia: preferência dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul em morar próximo a esses empreendimentos, 2008.....	179
9. Uberlândia: faixa etária dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	202
10. Uberlândia: estado de origem dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	202
11. Uberlândia: escolaridade dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	203
12. Uberlândia: local de trabalho dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	204
13. Uberlândia: faixa salarial dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	204
14. Uberlândia: condição das moradias dos entrevistados do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	205
15. Uberlândia: conhecimento do interior dos condomínios por parte dos moradores dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	207
16. Uberlândia: relacionamento entre moradores dos condomínios e não moradores, na visão dos habitantes dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	209
17. Uberlândia: sentimento dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste em relação a esses empreendimentos, 2008.....	209

Lista de Mapas

1. Uberlândia (MG): localização da área de estudo, 2008.....	70
2. Uberlândia (MG): evolução dos loteamentos década 1940.....	74
3. Uberlândia (MG): evolução dos loteamentos década 1950.....	77
4. Uberlândia (MG): evolução dos loteamentos década 1960.....	80
5. Uberlândia (MG): evolução dos loteamentos década 1980.....	84
6. Uberlândia (MG): evolução dos loteamentos década 1990.....	86
7. Uberlândia (MG): localização dos conjuntos habitacionais, 2003.....	88
8. Uberlândia (MG): divisão em setores, 2003.....	89
9. Uberlândia (MG): localização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, 2008.....	92
10. Uberlândia (MG): localização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados no Setor Sul, 2008.....	140
11. Uberlândia (MG): localização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados no Setor Leste, 2008.....	141

12. Uberlândia (MG): evolução dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	146
13. Uberlândia (MG): classificação econômica dos condomínios horizontais fechados do Setor Sul, 2008.....	147
14. Uberlândia (MG): equipamentos e serviços instalados no entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	150
15. Uberlândia (MG): área de influência dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	158
16. Uberlândia (MG): equipamentos e serviços instalados no entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	183
17. Uberlândia (MG): evolução dos condomínios horizontais/loteamentos fechados no Setor Leste, 2008.....	187
18. Uberlândia (MG): classificação econômica dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	189
19. Uberlândia (MG): área de influência dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	201
20. Uberlândia (MG): localização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados no Setor Oeste, 2008.....	226
21. Uberlândia (MG): localização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados no Setor Norte, 2008.....	228

Lista de Quadros

1. Uberlândia: sítios de recreio/chácaras de lazer – 1976/1999.....	94
2. Uberlândia: relação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, 2008.....	99
3. Uberlândia: aparato de segurança instalados nos condomínios horizontais/loteamentos fechados, 2008.....	108
4. Uberlândia: aparatos esportivos instalados nos condomínios horizontais/loteamentos fechados, 2008.....	110
5. Uberlândia: aparatos de lazer instalados nos condomínios e loteamentos horizontais/loteamentos fechados, 2008.....	112
6. Uberlândia: dados gerais dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul para classificação econômica, 2008.....	149
7. Uberlândia: dados gerais dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste para classificação econômica, 2008.....	190
8. Uberlândia: classificação econômica dos condomínios, segundo a escala, 2008.....	229

LISTA DE TABELAS

1. Guadalajara: relação de condomínios construídos na zona metropolitana, 1967-1993.....	54
2. Uberlândia: edifícios de dois a quatro pavimentos ocupados e/ou em construção, 1994.....	76
3. Uberlândia: total de empreendimentos imobiliários com mais de cinco andares construídos nas décadas de 1950/1970.....	79
4. Uberlândia: evolução da população, 1920-2007.....	85
5. Uberlândia: evolução dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, 2008.....	98
6. Uberlândia: estado de origem dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	160
7. Uberlândia: motivos que levaram os moradores do entorno dos condomínios horizontais do Setor Sul, Área 1, a escolherem o bairro para habitar, 2008.....	163
8. Uberlândia: motivos que levaram os moradores do entorno dos condomínios horizontais do Setor Sul, Área 2, a escolherem o bairro para habitar, 2008.....	164
9. Uberlândia: conceito de condomínio horizontal para os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, Área 1, 2008.....	165
10. Uberlândia: conceito de condomínio horizontal para os moradores do entorno dos condomínios horizontais do Setor Sul, Área 2, 2008.....	169
11. Uberlândia: benefícios proporcionados pelos condomínios, segundo os moradores entrevistados do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.....	174
12. Uberlândia: prejuízos proporcionados pelos condomínios, segundo os entrevistados do entorno dos condomínios horizontais do Setor Sul, 2008.....	178
13. Uberlândia: motivos que levaram os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, a escolherem o bairro para habitar, 2008.....	206
14. Uberlândia: conceito de condomínio horizontal fechado para os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	207
15. Uberlândia: benefícios proporcionados pelos condomínios, segundo os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008.....	209
16. Uberlândia: prejuízos proporcionados pelos condomínios, segundo os moradores do entorno dos condomínios horizontais do Setor Leste, 2008.....	210
17. Uberlândia: sentimento dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, em relação a esses empreendimentos, 2008.....	211

SUMÁRIO

CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	20
1. CONDOMÍNIO HORIZONTAL/LOTEAMENTO FECHADO E A LEGISLAÇÃO URBANA: reflexões no contexto das cidades médias.....	29
1.1. Condomínios horizontais: uma abordagem geográfica.....	31
1.2. Condomínios: condomínios horizontais fechados ou loteamentos fechados?.....	41
1.3. A gênese dos condomínios horizontais/loteamentos fechados no espaço urbano da América Latina.....	48
1.4. O surgimento dos condomínios horizontais no Brasil.....	58
2. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS/LOTEAMENTOS FECHADOS EM UBERLÂNDIA/MG.....	68
2.1. Conhecendo a cidade de Uberlândia/MG.....	69
2.2. A gênese dos condomínios horizontais/loteamentos fechados em Uberlândia/MG.....	82
2.3. Os elementos utilizados na venda dos condomínios horizontais/loteamentos fechados em Uberlândia/MG.....	116
3. A VIZINHANÇA DESEJADA DO SUL E A VIZINHANÇA INDESEJADA DO SETOR LESTE: o entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados de Uberlândia/MG.....	137
3.1. O Setor Sul: a vizinhança desejada	144
3.1.1. Os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul.....	157
3.2. O Setor Leste: a vizinhança indesejada.....	180
3.2.1. Os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste.....	200
4. A DIMENSÃO SUBJETIVA E OBJETIVA: uma metodologia de análise dos condomínios horizontais/loteamentos fechados.....	205
4.1. A análise dos condomínios horizontais a partir da dimensão subjetiva.....	216
4.2. A análise dos condomínios horizontais a partir da dimensão objetiva.....	221
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	250
REFERÊNCIAS.....	255
ANEXOS.....	266



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Condomínio horizontal ou loteamento fechado? Cidade legal ou ilegal? Periferia ou O espaço urbano, a cidade e suas múltiplas formas de uso e ocupação constituem-se em objeto de pesquisa de várias áreas do conhecimento, propiciando vários olhares sobre essa temática: a cidade e sua complexa organização.

O século XX foi o período em que o Brasil mais se urbanizou. Diversas cidades foram criadas, enquanto outras já existentes se desenvolveram para atender toda a demanda populacional urbana, que, em 2007, correspondem a 86% da população total, segundo dados do IBGE (2007). Concomitantemente ao crescimento das cidades e de seus habitantes, crescem os problemas, pois grande parte dessas aglomerações, desde a sua origem, não foram providas de infra-estrutura suficiente para satisfazer as necessidades básicas dessa população.

Além disso, a distribuição dos benefícios decorrentes do processo de industrialização/urbanização é, historicamente, injusto e resultante da atuação privilegiada dos agentes produtores do espaço urbano, que estruturam as cidades de acordo com seus interesses, que são reflexos do próprio anseio dos grupos sociais de maior poder econômico e político. São as diferentes atuações desses agentes produtores da cidade, que provocaram o surgimento da periferia urbana, um dos locais mais dinâmicos e de maior contraste, que exige estudos minuciosos que levem à compreensão de como esses espaços se estruturam e como se organizam atualmente, já que novas formas habitacionais começam a surgir no seu interior, alterando toda a sua dinâmica espacial.

A paisagem urbana periférica vem passando por intensas transformações que exigem, inclusive, uma revisão teórica do termo periferia, que hoje não pode ser mais caracterizada só pela falta de infra-estrutura, por casas inacabadas em função do processo de autoconstrução, pelos conjuntos habitacionais, pela população pobre e marginalizada. A periferia, atualmente, é também o local de moradia dos grupos elitizados, que impõem à paisagem periférica, os seus “enclaves fortificados”, como denomina Caldeira (2000), representados pelos condomínios horizontais. Eles são considerados como novas formas de *habitat* urbano, que exigem a (re)definição da forma e dos conteúdos da periferia urbana, pois, ela é formada pela “[...] justaposição contraditória dos conjuntos habitacionais implantados pelo poder público, loteamentos populares, cuja paisagem urbana resulta da autoconstrução, e loteamentos

voltados aos de maior poder aquisitivo, alguns fechados e controlados por sistemas de segurança particulares” (SPOSITO, 2004, p.116).

Nesse contexto, estudar os condomínios horizontais significa repensar o conceito de periferia, de segregação sócio-espacial, de fragmentação urbana, de público e privado e, inclusive, compreender melhor o significado de reestruturação urbana. Analisar a proliferação/dispersão e o entorno dos condomínios horizontais significa compreendê-los como resultado das relações sociais e de produção estabelecidas com um determinado lugar, cuja complexidade também é fruto do processo de industrialização brasileira.

Assim, para entender o surgimento e a auto-afirmação desse produto imobiliário no cenário urbano é preciso compreender o significado da segregação sócio-espacial, pois, de acordo com Caldeira (2000, p.211), a segregação sócio-espacial é “uma característica fundamental das cidades”, já que “as regras que organizam o espaço urbano” são baseadas nos “padrões de diferenciação social e de separação”, que variam cultural e historicamente e “[...] indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade”.

Refletir sobre a segregação sócio-espacial provocada pela instalação dos condomínios horizontais na paisagem urbana das cidades médias e seus reflexos no entorno desses empreendimentos justificam a proposta dessa pesquisa. A escolha do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados como objeto de investigação se deu em função da observação do crescimento desse tipo de ocupação do solo, especialmente a partir da década de 1990, no Setor Sul e Leste da cidade de Uberlândia/MG.

Além disso, verificou-se a partir do levantamento bibliográfico, que muito se escreve sobre os condomínios, a sua figura jurídica, os equipamentos e serviços instalados no seu interior e até mesmo sobre os seus moradores; mas pouco se discute sobre o entorno desses empreendimentos, que pode ser uma área rural sem muita infra-estrutura ou uma área com grandes equipamentos instalados (*Shopping Center*, por exemplo) ou mesmo uma área constituída por conjuntos habitacionais ou assentamentos urbanos.

Desta forma, estudar a origem, a evolução e os impactos provocados por esta modalidade de construção é fundamental para entender o processo de produção e (re)produção dos espaços urbanos em cidades médias, materializado em vários processos, entre eles a horizontalização e a verticalização da paisagem, uma vez que

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

O interesse por essa temática se deu também pelo fato desses empreendimentos se localizarem em áreas periféricas e sob a imagem de um lugar de melhor qualidade ambiental e, conseqüentemente, que proporcionará melhor qualidade de vida para aqueles que ali moram. Essa imagem é vendida a partir do nome dos condomínios e loteamentos horizontais e de suas propagandas, que valorizam as áreas naturais, o sistema de segurança e o *glamour* de se morar em condomínios horizontais/loteamentos fechados, como destaca Sposito (2006, p.178):

Independente da diversidade e nomes, conceitos e metáforas que se utilizam para designar esses novos habitat urbanos e das diferenças entre os anos em que começavam a ser implantados em cada cidade, sua proliferação é notória quando se analisa a urbanização brasileira. Só em São Paulo entre 1997 e 2001 foram lançados 258 condomínios horizontais fechados [...].

É importante analisar também as relações que se estabelecem ou não entre esses “enclaves fortificados” e a cidade já constituída, ou seja, como a localização desses empreendimentos na cidade e a forma como vem sendo agregados a eles novos valores de consumo e novas práticas sócio-espaciais, que podem refletir em alterações no entorno imediato, no cotidiano urbano e constituir as “cidades” dentro e, ao mesmo tempo, fora da cidade já existente. Nesse sentido, compartilha-se mais uma vez das idéias de Sposito (2006, p.187-188), quando ela afirma que:

[...] a idéia de limite, de dentro e de fora reaparecem com esta nova morfologia urbana, resultante do aparecimento dos muros dentro da cidade, definindo o dentro e o fora não mais como limite entre o urbano e o não urbano, ou entre a cidade e o campo, mas como as barreiras materiais que segmentam o espaço urbano e separam seus moradores segundo as possibilidades econômicas e hábitos de consumo.

De acordo com a bibliografia analisada, os condomínios horizontais/loteamentos fechados, a princípio, não se constituem em elementos legais, segundo as normas urbanísticas, sendo, inclusive, a sua própria definição complexa e contraditória. Por esse motivo, faz-se necessário, antes de prosseguir o trabalho, destacar a definição desses produtos imobiliários. Para isso, usar-se-á a definição proposta pela Lei 4.591/64 e pelo Decreto-lei 271/67, que

instituem a figura dos condomínios horizontais, podendo ser composto por casas (Condomínio Horizontal Fechado) ou terrenos (Loteamento Horizontal Fechado).

Dacanal (2004) utiliza dessas leis para caracterizar os condomínios horizontais como aqueles empreendimentos formados por um conjunto de residências ou terrenos, cercados por muros, grades ou cercas vivas, localizados em áreas de baixa densidade populacional, preferencialmente nas áreas periféricas mais distantes da área central da cidade e direcionados, em sua maioria, para as classes mais elitizadas. Entretanto, é importante esclarecer que alguns grupos de menor renda também têm buscado essa modalidade urbana como forma de moradia, o que demonstra que ela não é mais uma particularidade dos grupos mais elitizados, mas também de outros que buscam os mesmos atrativos da elite, ou seja, segurança, tranquilidade, qualidade de vida e *status*.

É interessante destacar que na cidade de Uberlândia, os condomínios horizontais são regidos pelas leis destacadas acima, entretanto com parte delas contrariadas pela Lei Municipal Completar 245/2000, que denomina os condomínios horizontais de lotes de “Loteamento Fechado”. No caso de Uberlândia, portanto, teremos os condomínios horizontais fechados (de casas) e os Loteamentos Horizontais Fechados (de lotes destinados a construção de casas).

Independente da denominação dada, esses empreendimentos trazem impactos relevantes para a paisagem urbana, especialmente para o seu entorno, que é amplamente reestruturado, (re)valorizado em função da instalação desses empreendimentos. E é nesse sentido que o objetivo desse trabalho é compreender a dinâmica dos condomínios horizontais/loteamentos fechados e seu entorno, considerando o processo de estruturação e expansão desses produtos imobiliários nas cidades médias do cerrado mineiro, bem como as novas configurações de sua periferia, tendo como estudo de caso, a cidade de Uberlândia/MG.

Para isso, serão analisados o processo de periferização das cidades médias e suas novas configurações; especialmente a partir da construção, estruturação, comercialização e ocupação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados; o processo de segregação instaurado pelos mesmos na cidade de Uberlândia/MG. Além disso, também serão avaliados os impactos sociais, econômicos e estéticos provocados no entorno desses empreendimentos, verificando se geram, ou não, mudanças e se os mesmos exercem alguma influência na transformação da paisagem do entorno desses redutos fortificados.

A escolha do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados justifica-se, pois as pesquisas já realizadas sobre essa temática têm privilegiado a análise da vida no interior desses empreendimentos e a sua própria dinâmica de estruturação. Entretanto, pouco já se estudou em relação aos impactos provocados por eles (condomínios horizontais/loteamentos fechados) no entorno e também como a própria população desse entorno avalia a instalação desses empreendimentos, os benefícios e prejuízos provocados, a relação entre os moradores dentro e fora dos muros.

A problematização desse trabalho está pautada nos seguintes questionamentos: Como os condomínios horizontais/loteamentos fechados são originados, estruturados e comercializados? Como está o entorno desses empreendimentos? Os condomínios horizontais/loteamentos fechados contribuem para a intensificação do processo de segregação sócio-espacial dos moradores do entorno? Essa segregação sócio-espacial traz mudanças significativas na paisagem urbana das cidades médias, acirrando ainda mais a dicotomia rico x pobre, apesar de não ser um produto exclusivo das classes elitizadas? Os grupos sociais de renda média e média-baixa também têm buscado refúgio em redutos fortificados? Qual o relacionamento entre os moradores que residem atrás dos muros e os que moram fora dos muros? A idéia de construção dessa nova forma de moradia urbana vai estagnar ou vão continuar se expandindo?

Para responder a essas perguntas, os procedimentos adotados basearam-se, inicialmente, na elaboração de um arcabouço teórico consistente que servisse de embasamento nas discussões realizadas ao longo do trabalho. Nesse sentido, destacou-se alguns conceitos básicos que nortearam esta pesquisa, como: espaço, periferia, segregação, (re)estruturação urbana, entorno, público, privado, condomínios horizontais. Buscou-se analisar a partir daí o surgimento de um “novo estilo de vida” e de uma “nova periferia”, totalmente alheia à violência, à desordem, ao abandono, à poluição, ao congestionamento de automóveis e à falta de áreas verdes e de lazer dos antigos bairros urbanos, inclusive das áreas centrais, hoje desprezadas por moradores que contribuíram para que a mesma fosse estruturada.

Também se fez necessário o levantamento de dados secundários, que foram coletados junto à Prefeitura Municipal de Uberlândia, em sua Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, com o objetivo de analisar a atuação do poder público na expansão urbana da cidade e, principalmente, na estruturação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados.

As empresas e incorporadoras imobiliárias também foram visitadas a fim de se compreender a produção e consumo de casas e terrenos nos condomínios horizontais/loteamentos fechados na cidade. Foram escolhidas as seis principais e maiores incorporadoras/construtoras com atuação em Uberlândia/MG, sendo elas: MRV Engenharia, GSP Loteamentos, RFreitas Empreendimentos, Gávea Construtora, Realiza Construtora e Rodobens Negócios Imobiliários e FGR Construtora. Foram realizadas entrevistas semi-estruturadas (em anexo), para a coleta de dados primários, com os gerentes de vendas, que tiveram seus nomes e vínculo com as empresas mantidas em sigilo.

Também foram aplicadas entrevistas semi-estruturadas (em anexo) com moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul e Leste, locais de maior concentração desses empreendimentos. O objetivo do questionário foi conhecer o modo de vida desses moradores, como eles convivem com esses empreendimentos e qual a percepção deles em relação aos impactos provocados pelos condomínios/loteamentos horizontais fechados.

Para selecionar os moradores que seriam entrevistados foram produzidos dois mapas, um do Setor Sul e outro do Setor Leste, com seus respectivos empreendimentos e a sua área de influência. Essa área de influência delimitada correspondeu a 500m de distância de cada condomínio horizontal/loteamento fechado, com base na definição de Estudo de Impacto de Vizinhança desenvolvido por Farret (1984) e utilizado por Nascimento (2004).

Essa delimitação no mapa foi feita pelo Programa *Arcview* 3.2 e com base nessa área de influência, os entrevistados selecionados deveriam morar até uma distância máxima de 500 metros dos condomínios horizontais/loteamentos fechados. O critério para a escolha desses entrevistados foi feito de forma aleatória simples, onde se optou pela amostragem em linha. Dentro do limite estabelecido no mapa, escolhia-se uma casa com alternância de três, ou seja, aplicava-se a entrevista na primeira casa e na terceira casa, tendo entre elas um intervalo de duas casas. Porém, quando a residência selecionada encontrava-se sem morador, automaticamente a próxima casa era selecionada e, assim, sucessivamente.

No entanto, houve muitas dificuldades em aplicar essas entrevistas, uma vez que muitos moradores se recusaram a participar da pesquisa, além disso muitos não se encontravam em casa, apesar de usar horários alternados para aplicar as entrevistas. Dessa forma, conseguiu-se uma amostragem pequena, mas que qualitativamente contribui sobremaneira com o desenvolvimento da pesquisa. Assim, foram totalizadas no Setor Sul, 210 entrevistas e, no Setor Leste, 50 entrevistas.

Além dos moradores do entorno, também foram realizadas entrevistas semi-estruturadas com diversos profissionais que trabalham com essa temática, sendo: três geógrafos, dois arquitetos, dois engenheiros e um advogado, a fim de verificar como eles avaliam a presença desses empreendimentos no espaço urbano de Uberlândia, suas consequências e viabilidade.

Foi feita também a análise qualitativa das propagandas e dos materiais publicitários, ou seja, do *marketing* utilizado na comercialização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados. Os elementos representativos nos *folders* de venda dos empreendimentos foram utilizados para produzir os quadros com os aparatos esportivos, de lazer e de segurança, cuja quantificação resultou na classificação econômica dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, representada em forma de mapas.

A elaboração do material fotográfico e de mapas temáticos foi imprescindível para o desenvolvimento deste trabalho, pois esses instrumentos têm a finalidade de retratar, de forma sistemática, as mudanças ocorridas na paisagem urbana de Uberlândia/MG, causadas pelo intenso processo de urbanização, exemplificado pela construção de uma “nova” forma de morar, excludente e segregadora, representada pelos condomínios horizontais/loteamentos fechados.

Os mapas foram produzidos a partir da base digital da Prefeitura Municipal de Uberlândia, que transferida para o Programa *Arcview* 3.2 recebeu os dados coletados pela pesquisa direta. A localização dos condomínios horizontais foi feita com o uso do GPS, no intuito de estabelecer uma delimitação mais precisa desses empreendimentos, uma vez que nem todos estavam representados na base digital. Em função do número de empreendimentos houve uma dificuldade em estabelecer uma escala de cores mais distinta e, por isso, além das cores foram utilizados também os números para identificar os condomínios horizontais/loteamentos fechados.

A partir da exposição dos objetivos, justificativa e metodologia utilizada, o trabalho foi estruturado em quatro capítulos. No primeiro capítulo, analisa-se o conceito de cidade média, segregação, (re)estruturação urbana e periferia e se discute a diferença entre loteamentos e condomínios horizontais fechados. Neste capítulo, apresenta-se, também, uma caracterização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados na América Latina, bem como uma análise da legislação urbana em relação à construção desses empreendimentos e a sua relação com o seu entorno.

No segundo capítulo, apresenta-se o mapeamento e a caracterização geral dos condomínios horizontais /loteamentos fechados da cidade Uberlândia/MG. Primeiramente, é feita uma caracterização histórica da cidade e, conjuntamente, como os condomínios horizontais/loteamentos fechados aparecem no cenário urbano de Uberlândia. Nessa caracterização, são analisadas as formas urbanas desses empreendimentos, as áreas verdes e os equipamentos/serviços instalados nos mesmos. Discute-se a formação da periferia de Uberlândia a partir da construção desses empreendimentos, bem como o novo significado dessa área, a partir da atuação dos agentes produtores do espaço urbano, especialmente, do Estado e dos incorporadores/empreendedores imobiliários.

No terceiro capítulo, faz-se uma análise do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados construídos no Setor Leste e Sul da cidade, a vizinhança indesejada e a vizinha desejada, respectivamente, mostrando a influência desses empreendimentos na estruturação da paisagem urbana e na própria vida dos moradores que vivem ao lado dessas novas formas urbanas. Inicialmente faz-se uma caracterização geral dos dois setores – Sul e Leste – e, posteriormente, dos condomínios presentes nesses setores, bem como do entorno desses empreendimentos a partir das entrevistas realizadas com os moradores vizinhos a eles.

No quarto capítulo, tece-se uma discussão sobre as variáveis subjetivas e objetivas, no intuito de propor uma metodologia para se analisar os condomínios horizontais/loteamentos fechados em cidades médias. Analisa-se a visão de vários segmentos da sociedade em relação à construção desses produtos imobiliários, o seu entorno e as mudanças que esses provocam na paisagem urbana; como também as variáveis: localização, escala, mercado e agentes imobiliários, áreas verdes e impactos ambientais, ampliação da infra-estrutura e equipamentos urbanos e a qualidade construtiva (padrões de moradia)

E, para finalizar, têm-se as considerações finais, que não tem o objetivo de concluir a pesquisa, mas de deixar indicativos para que novas pesquisas possam ser realizadas sobre essa temática, tão importante para entender a dinâmica intra-urbana, especialmente a periferia e todos os processos relacionados a ela.



CAPÍTULO I

CAPÍTULO 1

CONDOMÍNIO HORIZONTAL/LOTEAMENTO FECHADO E A LEGISLAÇÃO URBANA: reflexões no contexto das cidades médias

Cidade, segregação e moradia sempre foram palavras que chamaram a nossa atenção e, por isso, sempre foram nossos objetos de pesquisa. E somado a esses vocábulos acrescentar-se um “novo/velho” tema: os condomínios horizontais, um fenômeno urbano que condensa os efeitos de algumas das importantes transformações sociais e espaciais que vem marcando as múltiplas cidades, impondo ao espaço urbano uma nova (re)estruturação, um novo valor, uma nova paisagem. Os condomínios horizontais podem, de fato, ser percebidos como uma das paisagens que preenchem e caracterizam de modo distintivo o espaço das cidades, sobretudo, das cidades médias de nosso tempo.

O espaço urbano está vinculado a um valor de troca que o torna uma mercadoria distinta, cuja apropriação se dá por grupos de diferentes segmentos sociais, cada qual agregando os seus valores a esse espaço. Valores estes que são visíveis na paisagem urbana a partir dos diversos tipos de moradias, das várias formas de uso do solo urbano, que refletem os anseios e as necessidades de cada segmento social. Como discute Miño (1999), o espaço reflete as características da sociedade, que por sua vez interfere nele, construindo, reconstruindo, organizando, desorganizando e reorganizando, de acordo com os interesses de alguns grupos.

Essa concepção de espaço urbano e sua produção baseiam-se nos escritos de Gottdiener (1993), para o qual a cidade é produzida a partir de um sistema de organização social que envolve fatores econômicos, políticos e sociais. A cidade é um produto social resultante de um modo de produção, cujo resultado final, como destaca Miño (1999), é a desigualdade, representada espacialmente pelos guetos de pobreza e também pelos “paraísos privados”, cujos principais autores são o setor imobiliário e o Estado.

A cidade é um espaço produzido historicamente pelo sistema de organização social, o que inclui os processos econômicos, políticos e culturais, mas que para o entendimento de sua estruturação atual pode ser abordado através do estudo das ações do Estado, dos agentes imobiliários e dos consumidores, no marco de uma ideologia que identifica o crescimento econômico como o objetivo final e quase único. A consequência desta dinâmica é o surgimento de um espaço urbano fragmentado, segundo níveis socioeconômicos, onde a segregação, neste caso uma auto-segregação, intensificada pela exclusividade residencial e a distância espacial, provoca a produção da vida social em espaços privados nos quais se compartilha com iguais e é difícil ter consciência daqueles menos favorecidos pelo processo de

crescimento. O condomínio exclusivo surge como um claro exemplo desta dinâmica (MIÑO, 1999, p.45).

Os condomínios horizontais ilustram bem essa apropriação do espaço urbano vinculada a um valor de troca, sendo que apenas alguns grupos podem pagar por essa mercadoria e impor à paisagem urbana os valores e símbolos que os diferenciam dos demais grupos sociais. Compartilhando das idéias de Botelho (2007, p.36), podemos entender que essa situação é fruto da própria constituição da sociedade brasileira e do próprio desenvolvimento econômico implementado a partir dos anos 1930, que se “caracterizou por uma industrialização baseada na formação de uma sociedade dual, na qual a acumulação se faz através da crescente concentração de renda”, e a sua materialização pode ser visível na forma como essa sociedade habita o espaço urbano ou dele se apropria.

A partir dessa discussão, desenvolver-se-á este capítulo buscando, num primeiro momento, as principais bases conceituais para a compreensão do objeto de pesquisa; em seguida, far-se-á avaliação da legislação brasileira sobre os condomínios horizontais/loteamentos fechados e, num terceiro momento, estabelecer-se-á reflexões sobre o surgimento desses empreendimentos no cenário das cidades da América Latina.

1.1. Condomínios horizontais: uma abordagem geográfica

O condomínio horizontal tem como uma de suas particularidades o fato de se evidenciar na (re)configuração das paisagens das cidades. Na leitura geográfica desse fenômeno destaca-se, então, a importância do conceito de paisagem, bem como da sua análise na realidade urbana.

A paisagem constitui o conceito central para a compreensão de diferentes aspectos da organização do espaço das cidades. Esta categoria geográfica se particulariza por expressar a materialização, no espaço, de processos sócio-econômicos e culturais que criam formas funcionais e simbólicas. Nesse sentido, a paisagem está sempre em movimento e, por outro lado, constitui-se como “acumulação de tempos” (TROLL, 1997; SANTOS, 1996). Conforme Troll (1997, p.3): “todas as paisagens refletem também transformações temporais e conservam testemunhos de tempos passados”. No caso da paisagem urbana, sua percepção e análise são de suma importância para entender a organização espacial urbana, principalmente, no que se refere ao processo de expansão das áreas periféricas e a sua estruturação.

A paisagem urbana é modificada de acordo com as dinâmicas do processo de urbanização que provoca a reorganização do cotidiano e do espaço da sociedade. Como afirma Carlos (1994, p.64): “[...] a paisagem considerada como forma do espaço geográfico esconde e revela o movimento, sua historicidade e sua natureza social, bem como seu dinamismo determinado pelo tipo de desenvolvimento que a reprodução do capital imprime ao processo espacial”.

As paisagens das cidades passam por profundas transformações, fruto do desenvolvimento econômico, político, social e cultural, especialmente a partir do século XX, quando o crescimento das cidades, tanto em número quanto em área e população, acelera-se, em virtude do processo de urbanização, aliado à expansão do capitalismo (SCARLATO, 1988). A urbanização posiciona a cidade como o centro polarizador da vida econômica, política e cultural, assumindo papel de destaque na organização do espaço geográfico.

O modo de produção capitalista na sua evolução foi criando cidades gigantescas e redefinindo formas específicas de convívio social. Por onde o capitalismo foi consolidando novas relações sociais, o urbanismo delas nascido foi significando novas concepções de produção do espaço urbano (SCARLATO, 1988, p.136).

Os usos e a apropriação do espaço urbano, juntamente com os fluxos de pessoas, capital e mercadorias, produzem uma paisagem heterogênea na cidade. Nesse sentido, de acordo com Sposito (2001), para que se possa compreender a estrutura interna das cidades faz-se necessário pensá-la como um processo que está em contínua transformação. E, por isso, a autora defende o uso do conceito de reestruturação urbana, substituindo o conceito clássico de estrutura urbana. Para Sposito (2006, p.191-192),

vivemos um período de urbanização em que assistimos à redefinição da estrutura urbana e da cidade. No caso brasileiro, essas redefinições ocorrem num contexto de urbanização recente, comparativamente ao de outros países europeus ou mesmo americanos. [...] Essa teia complexa de ações gera espacialidades diferenciadas, em constante processo de mutação, sendo que as formas e ritmos de combinação entre o peso das mudanças e permanências e o das instabilidades e estabilidades alteram-se continuamente, gerando espaços intra-urbanos marcados por temporalidades bastante diferentes entre si. Desse ponto de vista, as cidades, sobretudo num período de reestruturação delas, refletem o mosaico que resulta de diferentes espessuras econômicas, políticas, sociais e culturais que se agregam aos diversos fragmentos dos territórios urbanos no decorrer do tempo.

A reestruturação urbana, segundo Pereira (2006), começa a ser percebida a partir da década de 1980, quando o crescimento periférico não consegue mais ser explicado a partir do modelo clássico de análise da cidade, denominado “centro-periferia”, pois surgem novas

centralidades e também novos produtos imobiliários, como os condomínios horizontais, no cenário urbano, tornando-o diversificado e complexo.

[...] o chamado padrão periférico de crescimento urbano, por ser uma visão fragmentada da cidade, resultou de um modelo que hoje se mostra insuficiente. Essa insuficiência vem da noção de centro e periferia não explicar mais a localização dos diferentes grupos sociais na cidade e nem o surgimento de novos produtos imobiliários exclusivos para as classes média e alta com o conseqüente agravamento da moradia para os mais pobres (PEREIRA, 2006, p.47).

Montessoro (2001) também compartilha dessa opinião, defendendo a idéia de que a centralidade única já não retrata mais a realidade urbana atual da maioria das cidades brasileiras, como também de outros países. Isso acontece em função das

[...] mudanças na organização espacial das cidades, visto que começaram a surgir novas áreas com uma forte densidade de atividades comerciais e de serviços, além de novos fluxos estabelecidos, pois a reestruturação dos espaços intra-urbanos não se explica apenas pela concentração das atividades em uma determinada área, mas também pelo próprio reconhecimento dos fluxos expressos pelas novas formas de circulação (MONTESSORO, 2001, p.218).

Inicialmente, pensávamos a área central da cidade como aquela mais especializada em serviços e equipamentos, além de exemplo em infra-estrutura, pois era na área central que a vida urbana se realizava. No período contemporâneo não se tem mais um centro único, mas vários centros urbanos ou os *sub-centros*, devido à inserção de novas áreas no processo de reestruturação, ligado as novas condições técnicas (transporte e comunicação), ao desenvolvimento de novos empreendimentos econômicos (como os hipermercados, *shopping centers*) e também dos interesses dos proprietários fundiários e promotores imobiliários. Como discute Corrêa (1995, p.46), é o processo de descentralização,

[...] viabilizado pelo desenvolvimento de meios de transportes mais flexíveis, como ônibus, caminhão e automóvel, não mais presos aos trilhos. Resultou também dos interesses dos proprietários fundiários e promotores imobiliários. Mas é preciso considerar, entretanto, a própria dinâmica capitalista, que, de modo ponderável, atua subjacentemente aos fatores de repulsão e atração [...]. Nesta dinâmica também estão presentes os interesses dos industriais do setor de transporte.

É nesse sentido que a palavra “reestruturação”, apesar de não ser uma terminologia nova, tem sido usada com mais proeminência nos estudos urbanos. Ela indica uma nova estruturação da cidade, que passa por mudanças, tanto espaciais quanto sociais, que podem ser vistas materializadas na paisagem urbana. Percebe-se essa reestruturação de forma muito nítida, a partir da construção dos condomínios horizontais, que veste a periferia de uma “nova roupagem” e torna a área central, anteriormente valorizada e desejada, um espaço decadente e

detestado por alguns grupos sociais, devido aos problemas (congestionamento de carros e serviços, violência, falta de área verde, etc.) que o próprio crescimento, sem o devido planejamento, impôs a essa área.

O termo “periferia”, na sua concepção clássica, designa um local distante da área dita “central” da cidade, sendo que esse distanciamento, normalmente, é entendido apenas no sentido geométrico (MOURA, 2003). Em consonância com essa abordagem, Moura e Ultramari (1996, p.10) afirmam que:

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

Dessa forma, Moura e Ultramari (1996, p.10) conceituam a periferia a partir de dois pontos de vista: urbanístico e social. Do ponto de vista urbanístico, ela é caracterizada “por uma baixa densidade de ocupação do solo e uma alta velocidade de expansão para áreas novas e mais longínquas”. Do ponto de vista social, as periferias são “áreas de concentração de moradias de população de baixa renda, carente de serviços básicos essenciais”. Ainda para Moura e Ultramari (1996, p.11):

As periferias são áreas distantes do centro tradicional e a ele ligados por meio de loteamentos, ora densamente ocupados, ora com lotes vagos. Formam um mosaico composto de quadras que nem sempre se encaixam, terrenos que parecem não ter acesso; ruas descontínuas; vias de comunicação expressas dividindo comunidades; pequenas sobras de vegetação; rios poluídos com barracos nas margens; e algumas fábricas e galpões de serviços vizinhos e área residenciais.

No mesmo sentido, Santos (1996, p.42) também conceitua a periferia brasileira como um “local em que a maioria da população pobre está destinada a morar. Um local que não dispõe de serviços sociais e de infra-estrutura adequadas, mesmo que se pague um determinado valor por ela”.

Entretanto, no contexto atual, essas noções apresentadas não se aplicam mais à periferias brasileiras que, a partir dos anos 1970, começaram a ter algumas das suas áreas dotadas de infra-estrutura para receber uma nova modalidade habitacional, o condomínio horizontal, e também um novo morador, a elite, que busca nessas áreas a tranquilidade, a segurança e o espaço que as áreas centrais já não oferecem mais. Além de novas formas habitacionais, a periferia começa a receber também grandes equipamentos, como *shopping*

centers, instituições de ensino, *call centers*, espaços para eventos, entre outros, que necessitam de áreas amplas e com condições de acesso rápido e fácil.

As novas formas urbanas e os novos personagens da periferia dotam parte dessa área de uma nova paisagem, agora caracterizada por diferentes tipos de uso do solo, resultado da concentração de pessoas que exercem diversas atividades e possuem diferentes rendas, anseios e necessidades, materializadas na forma de apropriação do espaço urbano. Essa apropriação desigual origina o processo de segregação sócio-espacial.

A segregação é entendida nesse trabalho, conforme Villaça (2001, p.142), como “um processo segundo o qual, diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou conjuntos de bairros” das cidades.

Para Lojkine (1981, p.166), a segregação “é uma manifestação da renda fundiária urbana, um fenômeno produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes determinados pela nova divisão social e espacial do trabalho”.

No mesmo sentido, Corrêa (1995, p.36) define a segregação como “[...] uma expressão espacial das classes sociais que surgem da localização diferenciada destas no espaço urbano, devido à capacidade também diferenciada que cada grupo social tem para pagar pela sua residência, a qual é diferente em termos de localização e características”.

Villaça (2001), analisando a compreensão de Lojkine (1981) sobre segregação, afirmou que este autor “não esclarece como ela é produzida, mas presume-se que, no final, as classes de mais alta renda fiquem com a terra mais cara e as de mais baixa renda, com a mais barata” (VILLAÇA, 2001, p.146). Entretanto, apesar de ser isso o que geralmente ocorre, não é uma regra geral, visto que, conforme Villaça (2001), há vários casos empíricos que provam o contrário. Nesse sentido, nota-se que “a alta renda também ocupa terra barata na periferia, na Granja Viana ou *Alphaville*, em São Paulo, ou no Recreio dos Bandeirantes, no Rio. [...] Portanto, não é rigorosamente verdadeiro que o preço da terra determina a distribuição espacial das classes sociais” (VILLAÇA, 2001, p.146).

Para Villaça (2001, 146-147),

ficaríamos um pouco mais próximos (ainda não totalmente) da verdade se afirmássemos que os terrenos mais caros são ocupados pelas camadas de alta renda, pois na periferia de metro quadrado barato, a alta renda ocupa terrenos grandes [...]. Finalmente, deve-se considerar que a classe média também ocupa terra cara no que se refere ao preço do metro quadrado de terreno, consumindo pouca terra *per capita* ou *por família*, como em Copacabana, no Itaim ou Moema, ambos em São Paulo.

Nesse sentido, a segregação é um processo que atingirá não só os grupos menos favorecidos, como também aqueles de maior poder aquisitivo. Ela se faz presente à medida que os grupos de maior renda se agregam em áreas mais distantes da área central, ainda desocupadas, em busca do conforto, lazer e segurança proporcionada pelos condomínios horizontais. No caso dos grupos de menor poder aquisitivo, estes se segregam também em áreas mais distantes, pois é o local onde eles têm condições financeiras para pagar por uma moradia, seja nos conjuntos habitacionais ou nas casas autoconstruídas, uma opção bem diferente do primeiro grupo. Conforme análise de Carlos (1994, p.78),

a segregação é um processo que atinge tanto aos grupos de maior renda, quanto aos de menor poder aquisitivo. No caso dos primeiros, eles tendem a localizar-se em bairros arborizados, amplos, com completa infra-estrutura, em zonas em que o preço da terra impede o acesso a "qualquer um". Há também os condomínios exclusivos e fechados, com grandes áreas de lazer, com aparato de segurança e amplos estacionamentos. No caso dos grupos de baixa renda, têm como opção os conjuntos habitacionais, geralmente localizados em áreas distantes dos locais de trabalho e com um alto grau de insuficiência de infra-estrutura e serviços.

A segregação sócio-espacial produzida com a implantação de condomínios horizontais nas áreas periféricas das cidades, por um lado tem relação com a preocupação e o discurso da violência e da criminalidade. E, por outro, refere-se ao momento histórico que os grupos elitizados e a classe média passaram a viver próximos aos grupos de baixa renda, ou seja, quando os primeiros começam a procurar a periferia como local de moradia, tendo em vista as amenidades que as áreas adensadas das grandes e médias cidades já não oferecem mais (CALDEIRA, 2000; VILLAÇA, 2001).

Portanto, a periferia, antes reduto da exclusão social e pobreza, atualmente, parte dela recebe valorização sem precedentes, pois, com a ajuda do poder público, ganha infra-estrutura suficiente para atender um determinado grupo – moradores dos condomínios horizontais. Porém, é preciso deixar claro que os benefícios e a valorização não são para todos os moradores da periferia, mas para aqueles que podem pagar pelas benfeitorias implantadas. É por isso que Pereira (2006) destaca que a reestruturação urbana tem duas vertentes: de um lado, ela promove a homogeneidade de uma determinada área; mas, de outro, ela também reproduz a segregação, tanto social como espacial.

[...] Hoje, o significado da oposição centro e periferia se perdeu: a realidade urbana tomou outra complexidade e a idéia de um modelo com base nessas noções não explica mais o crescimento da cidade, nem a dinâmica de sua inserção no capitalismo global. Na cidade latino-americana contemporânea, os atuais processos globais estão associados à produção de artefatos arquitetônicos e urbanos novos [os condomínios/loteamentos horizontais fechados] como a emergência de espaços

onde uma distribuição diferente dos grupos e das atividades sociais que configura uma nova metrópole (PEREIRA, 2006, p.59). [grifo nosso].

Nas cidades médias, diferentes das metrópoles, mesmo escolhendo as áreas periurbanas e/ou áreas afastadas da área urbana central, é possível, mesmo separado/isolado pelo muro, continuar dentro da cidade. As distâncias entre as áreas periféricas e a área central ainda não são tão extensas. Além disso, as vias rápidas de acesso a essas áreas acabam tornando essa distância quase imperceptível, principalmente quando se levam em consideração as amenidades oferecidas pelos condomínios horizontais.

Além disso, um outro fator que também deve ser considerado em relação aos condomínios horizontais, instalados na periferia, é o uso do automóvel, que, aliado a curtas distâncias, torna os deslocamentos centro-periferia mais rápidos. No entanto, essa situação não é tão favorável nas metrópoles, onde, segundo Sposito (2006), o tempo médio dos deslocamentos vem aumentando e, além disso, nem sempre é instalada infra-estrutura adequada para essa circulação, o que tem exigido novas providências para que os condomínios horizontais continuem sendo viáveis, quando construídos nas áreas periféricas das metrópoles.

[...] o uso do automóvel oferece condições extremamente favoráveis às temporalidades rápidas para aqueles que optam por esse novo território fechado, cuja localização é mais periférica. As espacialidades definem-se, então, pelo elevado nível de mobilidade espacial, reforçando a idéia já destacada que o próprio espaço público se redefine: tornar cada vez menos o lugar da cidade e da sociabilidade para ser o lugar da passagem dos veículos (SPOSITO, 2006, p.193).

Nesse sentido, considera-se que o automóvel também se torna um símbolo de *status* e de poder, influenciando, inclusive, na escolha do local da moradia, ou seja, quem possuir um automóvel e tiver condições de mantê-lo, poderá habitar as áreas mais longínquas. Mas quem não o tiver, terá que procurar as áreas mais próximas ao local de trabalho, já que nem sempre o transporte coletivo público é eficiente e/ou acessível financeiramente. Assim, para morar em um condomínio horizontal, localizado na periferia da cidade, também há a necessidade de mais um elemento agregado: o automóvel, o que contribui para evidenciar ainda mais o processo de segregação e fragmentação do território e da própria sociedade.

Essa fragmentação do território é um reflexo das modificações da organização urbana, que passam a ser marcadas por enclaves territoriais distintos e descontínuos da estrutura sócio-espacial existente na área do seu entorno. A fragmentação traduz o aumento da

diferenciação e a existência de rupturas entre os vários grupos sociais, organizações e territórios.

Nesse sentido, afirma-se que o surgimento dos condomínios horizontais nas áreas periféricas traz mudanças interessantes no espaço urbano e na própria teoria urbana, como o desmantelamento da concepção centro-periferia, uma vez que o centro urbano deixa de abrigar as elites e passa a ser o cenário apenas dos comércios, dos serviços, das moradias dos grupos menos favorecidos, das ruas congestionadas e poluídas, sem áreas verdes e/ou de lazer.

Les rapports traditionnels entre le centre et la périphérie reposent sur des échanges liés aux emplois, aux activités, aux services ou aux loisirs et, même si les relations ne sont pas toutes linéaires, la périphérie est, généralement, dominée. Depuis quelques années, et dans certains pays, les progrès des transports, les transformations économique et techniques ainsi que les changements de nature sociologique provoquent le desserrement des hommes et des activités qui abaissent les densités de la ville-centre, accroissent la surface urbanisée de la périphérie et créent dans les deux cas une sectorisation. Ils tendent, ainsi à réduire la taille et le rôle de la ville-centre et à agrandir toujours plus la périphérie; celle-ci pourrait acquérir une certaine autonomie par l'apparition de centres secondaires, profitant d'une sorte de mouvement contraire aux processus antérieurs d'urbanisation diffuse (LABORDE, 1994, p.170-171).

Os condomínios horizontais, nesse contexto, tentam reproduzir um cenário totalmente oposto, que privilegia a tranquilidade, a segurança, as áreas verdes, o lazer, a qualidade de vida. Como afirma Carlos (2004, p.6), os condomínios

[...] como uma das formas de segregação no espaço – [revelam] uma estratégia imobiliária que se realiza sob o discurso da necessidade de um ‘outro modo de vida’ capaz de fazer frente, ou melhor de isolar/poupar e proteger os indivíduos numa metrópole que se torna congestionada e violenta e de outro, a necessidade de se morar em meio ou próximo ao verde, que a metrópole, em seu crescimento, destruiu (como aparece nos folhetos de venda de imóveis). Nesta direção a estratégia imobiliária também cria um discurso ‘anti-cidade’ para continuar reproduzindo a metrópole. [grifo nosso].

Embora a citação acima faça referência às metrópoles, nas cidades médias e grandes a situação é a mesma e os condomínios horizontais também aparecem com a mesma finalidade, resultantes do mesmo processo de segregação sócio-espacial. São esses empreendimentos, lotados nas periferias, que se constituirão no exemplo mais visível desse novo tipo de organização, ou melhor, de reestruturação urbana fragmentada e excludente.

Os condomínios horizontais constituem-se em novas formas de *habitat* urbano, que expressam a redefinição das formas de produção do espaço urbano em cidades de diferentes portes. Eles rompem, segundo Sposito (2006), com os princípios de unidade e de integração

sócio-espaciais, características marcantes da área urbana. Além disso, são considerados empreendimentos próprios das metrópoles, mas que hoje têm se difundido também para as cidades médias.

Para entender os motivos que levaram ao aparecimento desses empreendimentos em cidades médias, faz-se necessário compreender o significado de cidade média. Para Sposito (2001, p.239),

A expressão cidade média tem sido mais utilizada como noção ou como uma classificação, do que como conceito, pois tem servido para designar cidades com população entre 200 mil e 500 mil habitantes. Mais do que parâmetros populacionais, deveríamos considerar os papéis desempenhados pelas cidades em uma divisão de trabalho interurbana e as suas formas de expansão e aglomeração urbanas como indicadores de sua caracterização.

Ainda segundo Sposito (2001, p.239), as cidades médias,

[...] do ponto de vista funcional, desempenham papéis que se revelam no âmbito regional e são elos importantes de articulação econômica entre os grandes centros metropolitanos e as pequenas cidades, em hierarquias que estruturam redes urbanas continuamente mais complexas.

Para Santos e Silveira (2001), as cidades médias comandam o essencial dos aspectos técnicos da produção regional, deixando o essencial dos aspectos políticos para as aglomerações maiores.

É complexo definir o que é uma cidade média, pois cada país possui particularidades que impedem a constituição de um conceito único. Para classificar uma cidade como média, não se deve considerar apenas as variáveis quantitativas, como densidade populacional e dimensão física; é necessário analisar também qual o seu papel na rede urbana, a sua importância, tanto na escala local como mundial.

Entretanto, não cabe, neste trabalho, conforme os objetivos da pesquisa arrolados, propor definições minuciosas sobre a cidade média, o que pode ser feito consultando os trabalhos de Sposito (2005), Soares (1995), entre outros. É importante destacar que, mesmo sendo uma cidade média, esta também reproduz a lógica capitalista e, por isso, está propensa a sofrer as mesmas transformações das metrópoles, mas em escala menor. Assim como as metrópoles, as cidades médias também passam por um processo de reestruturação urbana, uma vez que ela está intrinsecamente relacionada às metrópoles, o que torna este estudo importante para entender a produção do espaço urbano.

Os condomínios horizontais, por se concentrarem comumente na periferia das cidades médias e das metrópoles, reafirmam o surgimento de uma nova lógica segregacionista, amparada pelo processo de reestruturação urbana, que tende a priorizar o espaço urbano como uma mercadoria. Assim, o acesso aos novos espaços produzidos na cidade ocorrem de forma diferenciada pelos diversos grupos sociais; no caso dos condomínios horizontais, principalmente pelos grupos de maior poder aquisitivo, apesar de que, nos últimos anos, verifica-se a difusão desses novos produtos imobiliários também entre os grupos de renda média e baixa.

Alguns fatores, além da segurança e *status*, favorecem o surgimento dos condomínios horizontais em cidades médias. Dentre esses fatores, encontram-se o baixo preço das terras ainda não loteadas nas periferias dessas cidades, o próprio estoque de terras e a presença ainda de alguns resquícios de área verde. De acordo com Sposito (2006), esses fatores contribuem para que os condomínios horizontais sejam implantados próximos da área urbana já constituída, ou mesmo nela, favorecendo a formação de um tecido urbano difuso, onde as distâncias não constituem um problema nem para os moradores nem para os agentes imobiliários, como acontece nas metrópoles.

[...] os agentes de produção territorial dos espaços urbanos contemporâneos, ao implantarem os loteamentos fechados, consideram a acessibilidade como condicionante fundamental para a definição de suas escolhas locacionais. Tais agentes têm sido capazes de procurar localizações que, ao mesmo tempo, possibilitam fluidez e diminuição do número e da frequência dos deslocamentos intra-urbanos, visto que valorizam, em suas escolhas locacionais, a situação geográfica da gleba a ser loteada, em relação às vias que proporcionam maior velocidade e em relação à proximidade dos meios de consumo mais modernos. Em outras palavras, combinam alta mobilidade com proximidade e identidade nas práticas de consumo (SPOSITO, 2006, p.186).

Portanto, os condomínios horizontais, que exigem a redefinição do par centro-periferia, no atual processo de urbanização, propiciam a formação, ou melhor, a reestruturação urbana da periferia, que deixa de ser socialmente e espacialmente homogênea, e passa a ser plural, heterogênea, uma vez que um mesmo espaço passa a ser compartilhado por diferentes formas urbanas, que representam uma diversidade social que começa a ser implantada, recentemente, nessas áreas.

Os condomínios horizontais, como um espaço fragmentado, reproduzem a idéia de isolamento e a sensação de segurança e exclusividade, sendo que, na verdade, representam a auto-segregação dos grupos elitizados, que transformam o uso do solo de uma determinada área de acordo com suas necessidades. Como afirma Carlos (2003), os condomínios

horizontais propiciam um “não uso” da área, ao promover o fechamento e o isolamento das ruas a partir dos muros e grades. E é justamente esse “não uso” da área por todos os grupos sociais que traz muitas discussões sobre a legalidade ou não desses empreendimentos, bem como o próprio significado do termo “condomínio horizontal”, como será visto a seguir.

1.2. Condomínios: condomínios horizontais fechados ou loteamentos fechados?

A palavra loteamento deriva do verbo ‘lotear’, originário de lote, palavra francesa, que significa “quinhão que cabe a alguém numa partilha” (MAIA, 2006, p.155). A partir do século XX, essa palavra começou a ser empregada com mais frequência para designar “uma porção de terra, autônoma, que resulta do loteamento ou desmembramento voltada para logradouro público reconhecido ou projetado” (MAIA, 2006, p.156). Com esse significado, essa terminologia passou a ser relacionada com parcelamento do solo, significando, portanto, a divisão de um terreno urbano em lotes.

De acordo com Maia (2006), a divisão da terra urbana em lotes, no Brasil, surgiu com a Lei de Terras (1850), cujo objetivo principal era transformar o solo urbano em uma mercadoria. De acordo com Maricato (1997), até a metade do século XIX, a terra era cedida pela Coroa (as sesmarias) ou eram simplesmente ocupadas, já que a terra ainda não tinha um valor comercial significativo. Com a Lei das Terras (1850), a terra tornou-se uma mercadoria e a sua apropriação foi feita por aqueles que já detinham as “cartas de sesmarias” e pela própria Coroa (oficialmente era dona de todo o território não ocupado). De acordo com Maricato (1997, p.23), a

Lei das Terras serviu para transferir o indicativo de poder e riqueza das elites de então: sua hegemonia não era mais medida pelo número de escravos, mas pela terra que possuía, agora convertida em mercadoria, e o trabalho assalariado podia então se expandir no Brasil, respondendo às pressões inglesas.

Essa lei,

[...] distingue, pela primeira vez na história do país, o que é solo público e o que é solo privado. [ou seja] A lei representa a implantação da propriedade privada do solo no Brasil, pois para ter terra, a partir de então, era necessário pagar por ela. Assim, torna-se possível, inclusive, regulamentar o acesso à terra urbana, definindo padrões de uso e ocupação, [...] também iriam servir para garantir, ao longo do tempo, o privilégio das classes dominantes (MARICATO, 1997, p.24).

Dessa forma, verificou-se que a transformação do solo urbano em produto contribuiu para a expansão das cidades e também para regulamentar a propriedade privada da terra

urbana, provocando transformações profundas no solo urbano, desde o final do século XX, pois foram os “loteamentos, os impulsionadores da produção do espaço urbano” (MAIA, 2006, p.159).

Ao se tornar uma mercadoria, o solo urbano começou a ser parcelado e, no Brasil, as formas jurídicas reconhecidas como parcelamento do solo são o loteamento e o condomínio. O loteamento foi, inicialmente, regulado pelo Decreto-lei 058, de 10 de dezembro de 1937, posteriormente revogado, parcialmente, pela Lei 6.766, de 10 de dezembro de 1979, que também foi alterada, parcialmente, pela Lei 9.785, de 20 de janeiro de 1999, que hoje rege o parcelamento do solo urbano. Já os condomínios são regidos pela Lei 4.591, de 18 de dezembro de 1964.

De acordo com a Lei 9.785/99, o loteamento configura-se como a subdivisão de uma gleba de terras em lotes individuais destinados a edificação, com abertura, prolongamento, modificação e/ou ampliação de vias públicas de circulação. Ele possui uma infra-estrutura básica, composta de vias de circulação, escoamento de água pluvial, esgoto sanitário e redes de energia elétrica, além de alguns equipamentos e serviços considerados bens públicos, de uso comum da população.

Art.2º - O parcelamento do solo urbano pode ser feito mediante o loteamento [...]

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

§ 4º - Considera-se lote o terreno serviços de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe (Incluído pela lei nº 6.785/99).

§ 6º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo de:

I – vias de circulação;

II – escoamento das águas pluviais

III – rede para o abastecimento de água potável

IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar (BRASIL, 1999).

No loteamento, o incorporador vende os lotes e não há áreas comuns e nem fração ideal. As vias de circulação e as áreas de uso coletivo não são de propriedade de seus moradores, pois são áreas consideradas de uso coletivo público e, por isso, é vetada qualquer restrição ao seu acesso. O loteamento não deve ser circundado por grades ou muros ou possuir guaritas de segurança que impeçam a livre circulação de pessoas.

Diante disso, a figura jurídica do loteamento fechado não existe, pois as áreas de uso comum não podem se tornar objetos particulares. O fechamento das vias internas, segundo a

Lei 9.785/99, não poderia ser admitido, pois restringiria o direito de ir e vir, além de contribuir para o acirramento do processo de fragmentação do território urbano.

O loteamento fechado, além de ferir a norma básica de não restrição ao acesso de bens públicos, também deixa de atender a uma série de ônus urbanísticos, entre eles a destinação de áreas ao poder público para a implantação de equipamentos urbanos, áreas livres e sistema viário, que são exigidos nos condomínios fechados, onde as áreas de uso comum são geridas pelo condomínio e não pelo poder público, como destaca Pinto (2006, p.2):

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

IV – as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Maia (2006, p.165) reforça a idéia de ilegalidade desses loteamentos fechados ao afirmar que, baseado na Lei 6.766/79:

[...] cada loteamento deve reservar um percentual de área pública para as ruas, as praças, as áreas de implementação de equipamentos urbanos e comunitários. Tais espaços seriam administrados pelo Poder Público Municipal. No caso dos loteamentos fechados, acirra-se a contradição entre espaço público e o espaço privado. Pois as ruas que seriam, a princípio, espaços públicos tornam-se privados, de acesso restrito, destinados unicamente ao uso dos proprietários ou das pessoas permitidas por estes. Da mesma forma é o trato das praças ou áreas de lazer contidas ali.

Quanto aos condomínios fechados, estes são amparados na Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e sobre as incorporações. Entretanto, quando falamos de condomínio horizontal fechado, este não possui uma lei específica e, por isso, é regido pela Lei Geral dos Condomínios (Lei 4.591/64). Segundo Souza (2003, p.1), os problemas quanto à legalidade desses condomínios já começam com o termo correntemente utilizado “condomínio fechado”, que representa uma redundância, pois

[...] do ponto de vista legal, todo condomínio é por natureza, uma figura jurídica de Direito Privado, regulamentada pela Lei Federal nº 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e das incorporações), tendo portanto sua especialidade e seus limites definidos, regulados e decididos na esfera e no domínio do Direito Privado. Em outras palavras, por lei, um espaço de uso restrito e privativo de seus condôminos.

o que dispensaria o termo “fechado”.

De acordo com a Lei 4.591/64, os condomínios, como forma de parcelamento do solo, são caracterizados pela edificação ou pelo conjunto de edificações ou, ainda, pela construção de casas, prédios, salas e lojas de um ou mais pavimentos em uma gleba de terra única, dividida em vários terrenos. Esses terrenos constituem-se em unidades isoladas entre si e são alienadas como unidades autônomas, mesmo sem ocorrer o parcelamento formal do solo urbano. Essas unidades são destinadas a fins residenciais ou não, e não permitem a criação de ruas, apenas áreas de circulação e áreas comuns. Os serviços e equipamentos públicos instalados nos condomínios são considerados propriedade privada dos comunheiros.

Entretanto, verifica-se que a Lei 4.591/64 não autoriza a constituição de um condomínio fechado a partir de terrenos não edificadas, ou seja, o condomínio fechado só pode ser constituído por apartamentos, salas comerciais e casas, sendo que essa última modalidade pode caracterizar o “condomínio horizontal fechado”.

Assim, o loteamento fechado e o condomínio horizontal fechado sem edificações constituem em objetos urbanos ilegais, pois ambos os empreendimentos burlam a legislação vigente (Lei 4.591/64 e a Lei 9.785/99).

[...] tal contradição torna-se mais latente quando se verifica que grande parte dos loteamentos e condomínios fechados são aprovados pelas prefeituras municipais enquanto loteamentos abertos. O que demonstra que os muros são erguidos, as cercas elétricas são instaladas sem a aprovação do Poder Público. Estaria se constituindo mais uma versão da ‘cidade ilegal’? (SOUZA, 2003, p.2)

Porém, o que se verifica, na realidade urbana, são esses dois empreendimentos sendo construídos e aprovados pelo próprio poder público, que também não tem tanta clareza sobre a diferença entre esses dois produtos urbanos. Muitos incorporadores projetam um condomínio fechado que, na verdade, acaba não se constituindo nem em um loteamento, nem em condomínio.

[...] o condomínio *Alphaville*, condomínio residencial horizontal fechado, que representa um dos maiores empreendimentos do país construídos pela empresa Albuquerque Takaoka, passou a apresentar uma imagem que é vendida por outras construtoras de forma falsa e enganosa. Enquanto o condomínio fechado *Alphaville* juridicamente é considerado verdadeiramente um condomínio fechado, regido pelas normas que do direito de propriedade do solo (praças, ruas e demais espaços coletivos) pertencentes aos proprietários e administrados pelos proprietários do condomínio, permite-lhes o direito de restringir a livre circulação de pessoas e veículos no interior do seu espaço. Outros são vendidos como tal, restringem a circulação de estranho, porém agem assim ilegalmente, pois os mesmos são somente proprietários dos lotes e não dos espaços coletivos comuns. Isto pela Constituição brasileira é ilegal. Estes se configuram, na verdade, como associações de moradores, com suas áreas muradas e portarias restritivas de forma ilegal (LEMO, SCARLATO, MACHADO, 2002, p.227).

Diante dos impasses jurídicos e da ilegalidade desses produtos urbanos, tem-se discutido a possibilidade de uma nova forma de parcelamento do solo urbano para fins residenciais: o condomínio horizontal de lotes. Nele, o incorporador vende o lote e a construção da residência é de responsabilidade do proprietário do terreno (como já acontece em vários condomínios). No Rio Grande do Sul, os municípios de Xangri-la e Capão da Canoa já adotaram essa nova modalidade de condomínio, para resolver o problema da ilegalidade. De acordo com o promotor de justiça Daniel Martini, as edificações passam a ser tratadas como “condomínio horizontal de lotes” e não mais “loteamento fechado” (RIO GRANDE DO SUL, 2005).

Essa modalidade não pode ser classificada como um loteamento fechado, porque a propriedade do sistema viário e equipamentos comunitários não são repassados ao município; ao contrário, são de propriedade dos condôminos. Entretanto, a aprovação do projeto e os procedimentos de registro obedecem à legislação dos condomínios (Lei 4.591/64 e o Novo Código Civil).

O fundamento legal dessa nova modalidade condominial – condomínio horizontal de lotes – encontra-se no artigo 8º da Lei 4.591/64 e no 3º artigo do Decreto-lei 271/69:

Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquele eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades.
- c) serão discriminadas as partes do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si (BRASIL, 1999).

Art. 3º - aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores do lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação. (BRASIL, 1967).

De acordo com a Lei 4.591/64, o regime condominial só pode ser instituído se houver edificação. Mas com o Decreto-lei 271/67, se o loteador for o próprio incorporador e os compradores do lote os condôminos, e as obras de infra-estrutura forem considerados construção de edificação, essa modalidade condominial pode ser considerada legal, uma vez que a realização das obras básicas do empreendimento supre a exigência da construção prévia

da casa, pois o requisito legal contido na lei dos condomínios estará atendido tão logo a infraestrutura esteja construída.

Com essa abertura na lei, poderemos considerar, como elemento urbano legal, o condomínio horizontal de casas (que são vendidas prontas) e o condomínio horizontal de lotes (o proprietário compra o lote e constrói a sua casa). Os elementos que identificarão esses dois empreendimentos, no cenário urbano, serão os mesmos, ou seja, o isolamento por muros ou outras opções similares, serviços de segurança e portarias para restringir a entrada de pessoas desconhecidas, uma vez que terão acesso livre apenas os moradores, que também serão identificados, assim como os visitantes autorizados. Em relação às unidades residenciais, elas serão de baixo gabarito (térreas ou assobradadas), unifamiliares, podendo ser geminadas e deverão, no caso dos condomínios de lotes, seguir o padrão urbanístico instituído pelo incorporador.

Portanto, deve-se deixar que os condomínios horizontais, podem ser de dois tipos: de casas e de lotes. Ambos têm um padrão urbanístico de uso residencial resultante da divisão de uma gleba em unidades residenciais, áreas de circulação, áreas verdes e de lazer privativas aos moradores do empreendimento. As áreas comuns internas são consideradas privativas e de responsabilidade dos condôminos, que têm de pagar uma taxa condominial para a manutenção dessas áreas. Cada unidade residencial é considerada uma fração ideal do terreno, ou seja, todos os proprietários também são donos de parte das áreas comuns (proporcional ao tamanho da área do terreno), o que justifica a denominação de ‘condomínio’ para o empreendimento.

No caso de Uberlândia/MG, há uma especificidade, uma vez que a construção dos condomínios horizontais é regida pela Lei Municipal Complementar nº 245, de 30 de novembro de 2000, que considera como loteamento, segundo o artigo 26, “[...] o parcelamento do solo para fins habitacionais, com utilização privativa das áreas de recreação pública, pelos moradores [...]”. E ainda, de acordo com a lei, os condomínios horizontais deverão ser denominados “Loteamentos Fechados”, com as seguintes características:

- i) Área com perímetro menor ou igual a 2800m e área máxima de 490.000m², que atenda as diretrizes do Sistema Viário Municipal e com distâncias entre as vias públicas inferior a 700m; além disso, devem constar, no projeto urbanístico, alternativas para evitar vias margeadas por muros de ambos os lados.
- ii) O loteamento poderá ser isolado, em seu contorno, por muros ou estrutura similar, com guaritas que controlem o acesso e a saída para a via pública.
- iii) Não poderá existir, dentro do loteamento, qualquer espaço reservado para parcelamentos de gleba futuros.
- iv) As áreas públicas, de uso institucional, devem situar-se no lado externo do loteamento.
- v) As vias internas do loteamento fechado devem ser implantadas de forma integrada ao sistema viário já existente ou projetado para a cidade, para o caso de

futura mudança da condição de loteamento fechado. A denominação das vias internas é feita pela Associação dos Moradores do loteamento fechado.

vi) As áreas de recreação pública interna dos loteamentos fechados devem ser destinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, recreativo e contemplação (praças, jardins, piscinas, quadras e campos variados, sala de jogos e ginástica, salão de festas, sauna, *playground*, churrasqueiras, recinto para animais, dentre outras. Segundo a lei, metade da área destinada a esse fim não poderá ser impermeabilizada, ou seja, deverá ser constituída por áreas contemplativas, implantadas por projetos paisagísticos.

vii) Nas áreas de recreação pública interna, é proibida a instalação de atividades para fins comerciais.

viii) Todos os gastos para a manutenção interna do loteamento fechado são rateados entre os proprietários dos lotes.

ix) Quando esses loteamentos fechados forem construídos fora da zona urbana, estes deverão respeitar as mesmas exigências dessa lei, acrescentando que só poderão ser implantados nas zonas de expansão da cidade, em lotes com área mínima de 600m², com todos os serviços e infra-estrutura urbana de responsabilidade do empreendedor e da Associação dos Moradores.

Diante disso percebe-se que, em Uberlândia/MG, também não existe uma lei específica para a implantação dos condomínios horizontais; segue-se uma lei geral para os loteamentos fechados, considerando também as resoluções das leis federais vigentes. No caso dos primeiros condomínios, como o Morada do Sol e as Mansões Aeroporto, estes seguiam as normas estabelecidas para os sítios de recreio (Lei Complementar 245/2000):

Art. 28. O sítio de recreio é uma modalidade de loteamento implantado na zona rural, após a devida descaracterização através de ato do INCRA, dotado das seguintes características:

I - Uso habitacional unifamiliar;

II - Existência de vias de, no mínimo, 12 (doze) metros de largura;

III - Área mínima de 20.000 (vinte mil) metros quadrados;

IV - Lotes com área mínima de 5.000 (cinco mil) metros quadrados e testada mínima de 40 (quarenta) metros;

V - Taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento máximo de 20% (vinte por cento) e 0,2 (zero vírgula dois), respectivamente e afastamento mínimo de 5m (cinco metros).

VI – O desdobro será permitido quando formar lote maior ou igual a 5000 (cinco mil) metros quadrados ou quando a área do lote for igual à do loteamento original.

Dessa forma, no caso de Uberlândia, a denominação usada para esses empreendimentos imobiliários, tomando por base a Lei 4.591/64, o Decreto-lei 271/67 e Lei Complementar 245/00, será: condomínio horizontal (para designar aqueles constituídos por casas prontas oferecidas aos moradores no momento da venda) e o loteamento fechado (para designar os loteamentos fechados, onde são oferecidos os lotes aos compradores, que poderão construídos apenas casas unifamiliares ou sobrados). Entretanto, para as demais localidades, será empregada a denominação: condomínio horizontal, podendo ser este constituído por casas ou terrenos. Qualquer alteração nessa denominação deve ser verificada a partir da legislação municipal.

Assim, após essas reflexões sobre a legalidade dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, discorrer-se-á sobre a sua origem e evolução desses empreendimentos na América Latina e no Brasil.

1.3. A gênese dos condomínios horizontais/loteamentos fechados no espaço urbano da América Latina

O condomínio, propriamente dito, é uma figura nova no cenário urbano. Ele apareceu apenas no início do século XX, como um dos resultados do desenvolvimento tecnológico e das ações conjunturais sociais, que propiciaram a formação de uma paisagem urbana diferenciada. Entretanto, algumas de suas características fundamentais, como o cercamento por muros com a finalidade de proteção, a separação dos grupos sociais nas cidades, bem como a valorização da natureza relacionada a qualidade de vida, já se faziam presentes em outros momentos da história da sociedade.

Para compreender a configuração dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, necessário se faz voltar um pouco no tempo, construindo uma retrospectiva de como as cidades eram organizadas/estruturadas.

Analisando o modelo urbano da Antiguidade, verifica-se que os muros para a defesa territorial já se faziam presentes na paisagem urbana. Segundo Dacanál (2004), na Grécia Antiga havia interesse pela valorização dos edifícios públicos, que eram isolados por muros e tratados como esculturas que deveriam ser veneradas.

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

Na Idade Média, as muralhas também existiam para cercar as cidades e se constituíam em símbolo imagético da cidade medieval, assim como são reproduzidas, atualmente, nos condomínios horizontais. Nessa época, os muros e portões de acesso serviam de elementos para competição entre as cidades e, nos condomínios horizontais não é diferente, pois cada empreendimento tenta inovar cada vez mais no projeto arquitetônico das guaritas, dos portões e muros que circundam esse território. Quanto mais pomposo, maior é a sua valorização!

[...] as muralhas das primeiras cidades eram simples e foram se tornando mais elaboradas com o tempo, até que nos séculos XV e XVI perderam o seu valor defensivo e adquiriram valor simbólico. Os muros tinham poucos portões de acesso para que pudessem ser controlados, sendo que as cidades competiam umas com as

outras na elaboração artística de seus portões, para impressionar os dignitários visitantes, assemelhando-se ao valor simbólico que hoje se dá aos condomínios horizontais (DACANAL, 2004, p.59).

Lemos, Scarlato e Machado (2002, p.218) também compartilham dessa idéia e mostram que a cidade atual possui muitas semelhanças com as cidades medievais, principalmente no que diz respeito ao quesito segurança. Entretanto, esses autores ressaltam que

a muralha trouxe também um outro valor a destacar: o interesse pelo ‘bem comum’ (*sic*). Dentro desses recintos, verdadeiras ilhas de paz, a consciência de liberdade e comunidade se tornam valores urbanos. A segurança na residência e no trabalho deram origem aos lugares socialmente protegidos. Há uma preocupação arquitetônica e de engenharia importante nesse período da história da cidade e o resultado convertido num espaço produzido com beleza e riqueza, possui um ideal comum: a convivência harmoniosa entre as classes. Hoje, nos condomínios existe o mesmo ideal, mas não entre as classes, pois isto não existe, e sim entre os membros do grupo social que os ocupam. Nos equipamentos de uso comum, com os quais se estrutura o sítio, está imbuída a idealização deste conceito.

Com o Renascimento, as cidades passaram a ser pensadas de forma mais clássica e utópica. Entretanto, existe uma semelhança ainda maior entre as cidades utópicas daquela época e os condomínios horizontais de hoje, principalmente a “cidade ideal” projetada por Thomas Morus (1516), onde se fazia presente o muro e o cercamento de uma determinada área. De acordo com Dacanál (2004), essa cidade, na verdade, era uma ilha imaginária composta por 54 cidades planejadas identicamente, circundadas por muros e protegidas por montanhas, independentes, auto-suficientes e ajardinadas, oferecendo um ambiente limpo e saudável. Comparando-as com os condomínios horizontais, verifica-se que estes também tentam reproduzir um “espaço ideal” para se morar.

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

No período do Renascimento e do Barroco, os muros deixaram de ser um sistema defensivo (foram substituídos por um sistema mais complexo de fortificações, com uso de canhões) e acabaram tornando-se elementos limitadores do crescimento das cidades. O adensamento populacional, no interior dessas cidades, exigiu, além de um sistema de circulação melhor, outros elementos, como arborização, espaços para hortas, jardins, praças,

parques, ou seja, espaços de recreação para tornar a vida dos habitantes mais agradável, dentro dos muros (DACANAL, 2004).

Os jardins e as áreas verdes surgiram no interior dos condomínios horizontais com a mesma proposta: propiciar melhor qualidade de vida aos seus moradores, a partir do contato com a natureza, mesmo que esta seja tratada apenas como um elemento estético. De acordo com Sposito (2004, p.118): “tanto a cidade antiga como a medieval e a moderna conheceram, então, processos de extensão urbana, associados à superioridade higiênica do subúrbio e a um padrão espacial aberto com jardins e pomares rodeando as edificações”.

A partir do desenvolvimento industrial, essa idéia de “cidade ideal” começa a ser pensada com mais intensidade, uma vez que o desenvolvimento da cidade industrial passou a comprometer a qualidade ambiental urbana. Diante dessa situação, o *bairro-jardim* suburbano começou a ser refelida no sentido de tentar recuperar a qualidade de vida dos moradores. Fato este que, mais uma vez, se assemelha aos condomínios horizontais, que tentam recriar ambientes saudáveis, tranquilos e que garantam a boa qualidade de vida aos seus habitantes.

Analizando a proposta da *cidade-jardim*, verifica-se que os condomínios horizontais foram inspirados nessa concepção. Segundo Andrade (2003), o idealista da *cidade-jardim* foi Ebenezer Howard, que defendia a descentralização urbana em benefício da melhoria da qualidade de vida, além de limitar a expansão urbana, pois ele acreditava que, no futuro, não haveria espaço para as grandes cidades.

L'Anglais Howard souhaite créer une nouvelle ville conjuguant les avantages de la ville traditionnelle et de la campagne. Celle-ci est disposée en cercle avec au centre un parc qu'entourent l'habitat puis les zones d'activités. La construction de la première garden-city, Letch-worth, qui est loin de l'idée primitive, a commencé en 1903 à 54 Km de Londres que reliait une voie ferrée. L'influence de Howard a été très importante: il posait le principe du développement radioconcentrique des villes existantes, de l'association de la résidence et du travail et de l'importance des espaces verts. Il proposait aussi de limiter l'extension urbaine continue en déplaçant la croissance d'une ville-centre sur une ceinture verte (green-belt) isolait, idée qui a été reprise plus tard, en particulier en Grande-Bretagne, comme nous les verrons. En réalité, on a surtout retenu l'idée de maisons individuelles avec jardins, base de nombreux nouveaux quartiers (LABORDE, 1994, p.179).

A *cidade-jardim*, idealizada por Howard, representava um novo conceito de urbanismo, que privilegiava as áreas verdes, os jardins fronteiros, os passeios com gramas; além disso, prezava também a auto-suficiência dessas cidades. Segundo Relph (1990), as *cidades-jardins* deveriam resolver o problema do congestionamento das cidades e, ao mesmo tempo, amenizar o isolamento da vida rural, proporcionando uma melhor qualidade de vida urbana. Para isso, a cidade devia ter avenidas largas e arborizadas que conduziriam a um

parque central, onde também seriam instalados os edifícios públicos. As ruas residenciais seriam ladeadas por árvores e as casas teriam estilos variados, mas seria obrigatório o recuo do passeio, que daria origem aos belos jardins, como destacam as figuras 1 e 2.

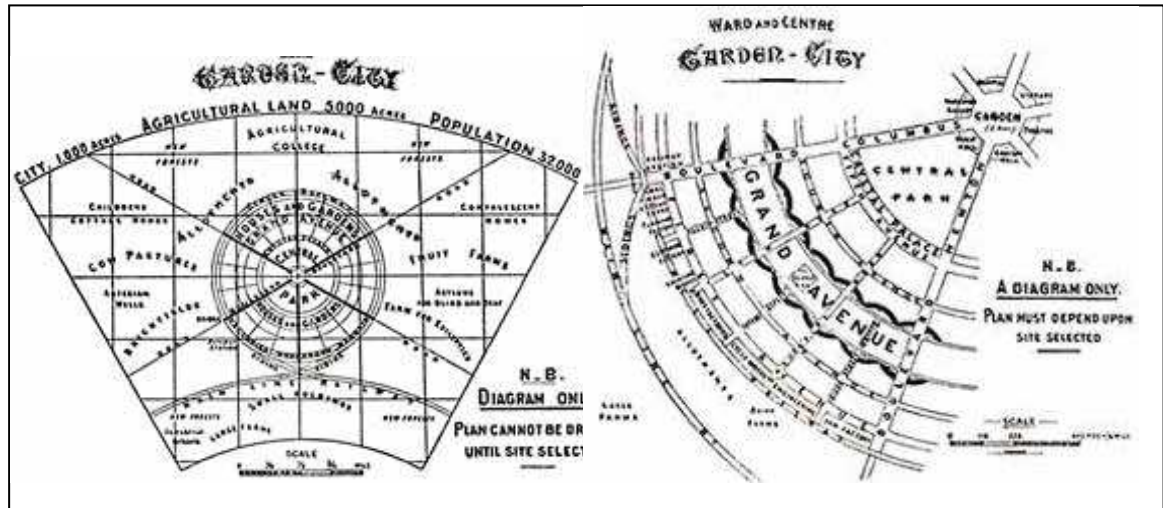


Figura 1 – Modelo de *cidade-jardim* idealizado por Howard
Fonte: ANDRADE, 2003.



Figura 2 - Inglaterra: detalhe da *Cidade Jardim* de Lechworth.
Fonte: ANDRADE, 2003.

Transpondo essas características para os condomínios horizontais, verificam-se que muitas delas se fazem presentes, inclusive a auto-suficiência, percebida principalmente nos condomínios construídos nos grandes centros urbanos, que possuem, além da área residencial, escritórios, escolas, clubes, entre outros equipamentos que dispensam os moradores de sair do reduto para atender as suas necessidades. Foi, então, a partir desse modelo urbano, que muitos urbanistas começaram a criar o *bairro-jardim* e, posteriormente, os condomínios fechados, com a mesma proposta de modelo urbano, excluindo, é claro, um item importante da proposta de Howard: a acessibilidade de qualquer grupo social a esse tipo de empreendimento.

A proliferação da *cidade-jardim* ou do *bairro-jardim* começou na América do Norte, no final do século XIX, período em que o fenômeno social e espacial mais importante foi a expansão das áreas periféricas das cidades. Esse processo, segundo Dacanal (2004), iniciou-se, mais precisamente, na forma de casas de campo, denominadas “aldeias da classe rica” e que, posteriormente, foram transformadas em moradias fixas. Na década de 1920, esse processo intensificou-se com o desenvolvimento dos automóveis, que diminuiu as distâncias, contribuindo para a expansão desses *bairros-jardins*.

As primeiras iniciativas de condomínios fechados no ocidente surgiram com Rybcski, que estruturou o *Llewellyn Park*, em Nova Jersey (EUA), segundo Sposito (2001). Esse empreendimento foi implantado em 1853 — o que demonstra que essa idéia não é recente na urbanização —, com características semelhantes aos condomínios horizontais da atualidade. Eles eram formados por casas particulares, habitadas por um único grupo social, que tinha acesso exclusivo à área natural e às ruas. Esta, portanto, foi a primeira iniciativa de construção de condomínio horizontal nos Estados Unidos, que serviu também de inspiração para outros empreendimentos do mesmo porte, que foram sendo construídos no mundo.

Em geral, na América Latina, algumas características desses produtos imobiliários foram se desenvolvendo desde o início do século XX, com a implantação de *bairro-jardim* e de chácaras/sítios de lazer/clubes de campos em áreas periféricas das cidades. Esses últimos empreendimentos funcionavam apenas como uma segunda residência. Entretanto, a partir de meados do século XX, o adensamento da área central e as facilidades de transportes permitiram que as classes sociais de maior poder aquisitivo se transferissem cada vez mais para as periferias, transformando essas residências secundárias em moradias principais.

Nas cidades latino-americanas as elites ocuparam com suas residências as áreas mais centrais, desde que eram locais mais acessíveis numa era de primitiva tecnologia de transporte. As mudanças tecnológicas [...] reduziram drasticamente a atratividade da cidade central como local de residência. A suburbanização da classe alta ocorre atualmente na América Latina segundo o modelo americano (PALEN, 1975, p.396).

O primeiro condomínio horizontal da América Latina, surgiu em 1967, em Guadalajara, no México. Posteriormente, em 1969, o mesmo tipo de empreendimento imobiliário foi construído em Toluca e, em 1987, em Puebla, no México.

[...] Desde finales del decenio de 1960, comienzan aparecer, como formula novedosa, los llamados fraccionamientos o condominios cerrados, perimetrados por altos muros, con accesos vigilados, equipamientos y servicios de calidad en su interior, así como sistemas de autogobierno al margen de la municipalidad. Con pequeños contrastes acabarán siendo la opción preferente de estos grupos y pasarán

a constituir el paisaje dominante en las zonas de mayor calidad de la ciudad (BARAJAS; ZAMORA, 2002, p.97).

Entretanto, faz-se necessário destacar que no México, as iniciativas de implantação de condomínios horizontais apareceram no cenário urbano no final dos anos 1960, inicialmente como casas de campo que, só mais tarde, tornaram-se as moradias principais.

[...] En una primera etapa varias familias propietarias utilizaban las viviendas de esos fraccionamientos como residencias secundarias de fin de semana o en período de asueto, pero posteriormente se convirtieron en viviendas permanentes cuando se incrementaron las condiciones de accesibilidad rápida y se revalorizaron sus ventajas respecto al resto de la ciudad. Por ejemplo, el Palomar, en sus primeros años de promoción publicitaria, se denominaba ‘El Palomar, ciudad turística y residencial’ (ICKX, 2002, p.123).

Essa situação assemelha-se ao caso de Uberlândia/MG, onde os primeiros condomínios horizontais, construídos na periferia da cidade, eram casas de campo ou segunda residência, utilizadas apenas nos finais de semana, como por exemplo, o Condomínio Morada do Sol e Mansões Aeroporto¹.

Em Guadalajara, o que impulsionou o aparecimento dos condomínios foi o *Plaza del Sol* (1967), um condomínio com fins comerciais, semelhante a um *shopping malls* norte-americano (BARAJAS; ZAMORA, 2002). A partir desse empreendimento, iniciou-se a construção dos primeiros condomínios horizontais de luxo, como *Rancho Contento* (1967), *Club de Golf Santa Anita* (1967), influenciados pelo estilo norte-americano.

Em meados dos anos 1980, com a crise econômica e os problemas urbanos advindos dela, principalmente relacionados à segurança pública, falta de provimento de serviços e infra-estrutura e a degradação das áreas centrais, a construção dos condomínios horizontais intensificou-se significativamente, como demonstra a tabela 1. Assim, de acordo com Barajas e Zamora (2002, p.102), diante de tantos problemas, “[...] se promueven nueva urbanizaciones cerradas, progresivamente de menores dimenzoes y equipamientos más reducidos, adecuados a la nueva coyuntura y a las exigencias de los promotores [...]”.

Foi a partir desse período que surgiu, por exemplo, o *Club Residencial Puerta de Hierno* (1987), em uma área aproximada de 124 hectares, composto por áreas desportivas, comércio e clube social. Além deste, vários outros empreendimentos foram e continuam sendo construídos na zona metropolitana de Guadalajara (Tabela 1; Figuras 3 e 4).

¹ Esse assunto será desenvolvido no Capítulo 2.

Tabela 1 - Guadalajara: relação de condomínios construídos na zona metropolitana, 1967-1993

Ano	Denominação	Superfície (ha)	Nº lotes	Superfície do lote (m²)
1967	Condomínio Horizontal Santa Anita	-	-	-
1967	Rancho Contento	45.3	288	300
1970	Bosques de San Isidro	567.1	2000	400
1970	Bugambilias	708.0	4475	500
1972	El Palomar	746.0	2000	500
1982	Lomas del Bosque	48.0	204	500
1985	Los Colomos	3.3	45	500
1986	Royal Country	15.3	293	450
1987	Puerta del Hierro	123.9	1243	500
1987	Loma Real	14.2	179	600
1987	Parque de la Castellana	39.9	1095	250
1987	Villa Magna y Villa Coral	23.5	233	500
1987	Condominio Real de San Bernardo	5.0	71	500
1988	Valle Real	204.7	1510	775
1988	Vistas del Sol	12.0	156	400
1990	Jardín Real	112.0	2673	300
1990	Hacienda de Oro	4.8	40	500
1991	Puerta del Sol	3.2	129	250
1992	Coto de las Garzas	2.7	50	500
1993	Onu 15000	1.5	60	200
TOTAL		2800.4	16.744	

Fonte: BARAJAS e ZAMORA, 2002, p.101-102.

**Figura 3** - Guadalajara: condomínio *Lomas del Bosque*, 2007

Fonte: www.serviglobal.net/clientes.html. Acesso em: 23 nov. 2007.

Figura 4 - Guadalajara: condomínio Jardin Real, 2007

Fonte: www.serviglobal.net/clientes.html. Acesso em: 23 nov. 2007.



Inicialmente, os condomínios horizontais foram construídos no anel periférico da cidade, aproximadamente a uns 20km de distância da área central, muitas vezes fora do perímetro urbano, o que obrigava os promotores imobiliários a proverem a área de toda infraestrutura necessária, pois o poder público não podia aprovisionar essas áreas, tão distantes e vazias, sem infra-estrutura. Posteriormente, a partir dos anos 1980, alguns condomínios horizontais foram edificados mais próximos da zona urbana, em áreas menores (ICKX, 2002), como pôde ser verificado na Tabela 1. Em Uberlândia/MG, os primeiros condomínios horizontais também foram construídos fora do perímetro urbano e só mais tarde incorporados à malha urbana da cidade.

Atualmente, a zona metropolitana de Guadalajara conta com mais ou menos 150 condomínios horizontais; porém, parte deles não se destina apenas às classes altas. A classe média também tem adotado essa modalidade de moradia, não com os mesmos equipamentos e serviços que são oferecidos nos condomínios de luxo, como destaca Ickx (2002, p.126).

Existe entonces una heterogeneidad enorme en fraccionamientos cerrados, formada por grupos de ingresos muy diferentes. Ha fraccionamientos con entradas ostentosas con casetas de vigilancia equipadas día y noche, y hay fraccionamientos que nada más tiene la entrada cerrada con una reja que los vecinos abren con un control remoto o manualmente. [...] Hay fraccionamiento con grandes áreas verdes, campo de golf, canchas de tenis, campo de fútbol, casa club, alberca, y otros en donde los vecinos solo comparten el acceso a sus vivienda [...].

Assim como nos demais países, inclusive no Brasil, esses empreendimentos têm contribuído não só para a expansão das cidades, como também para o acirramento da segregação sócio-espacial, resultado do crescimento acelerado e desordenado do espaço urbano.

Em Buenos Aires, na Argentina, a situação não é muito diferente. A cidade vem passando por algumas transformações urbanas que exigem também a análise do conceito de “centralidade” e até mesmo de “periferia”, já que os problemas urbanos têm contribuído para que alguns produtos imobiliários – *barrios privados*, *countries*, *torres-jardins* – principalmente aqueles destinados ao grupos mais elitizados – apareçam no cenário urbano (LACARRIEU, 2002).

Na Argentina, os condomínios horizontais têm, também, a sua origem relacionada à formação de “clubes de campo” ou “*barrios cerrados*”, nos anos 1930, conforme Koppmann (2006, p.263),

Los orígenes de las urbanizaciones privadas se remontan a los años treinta con el surgimiento de los primeros clubes de campo. Esta modalidad constituía una forma novedosa para satisfacer la demanda de una clientela de clase media elevada que aspiraba a pasar sus finales de semana en contacto con la naturaleza y con las comodidad del equipamientos comunitarios de un club.

O auge desses empreendimentos ocorreu no final dos anos 1980, quando o país já possuía cerca de 140 *clubes de campo* ou *barrios cerrados*, com aproximadamente 12.000 casas e uma área de 7.000 hectares, com infra-estrutura desportiva e de serviços, segundo Carballo (2002). Entretanto, foi apenas no começo dos anos 1990 que essas casas tornaram-se moradias permanentes, caracterizando-se, efetivamente, como condomínios horizontais, denominados de “*urbanizaciones especiales de elite*”. Destaca-se, segundo Carballo (2002, p.243), que “[...] llegan a casi 500 entidades ocupando más de 36.000 hectárea con alrededor de 35.000 casas construidas y 15.000 familias habitándolas en forma permanente. Algo así como 120.000 habitantes y más de 75.000 puestos de trabajo permaanes directos”.

Esses resultados são frutos, inclusive, das melhorias de acesso a esses empreendimentos, feito, na maioria das vezes, por vias de acesso rápido.

Em Santiago do Chile, os condomínios horizontais surgiram após o Golpe Militar (1973). O primeiro deles criado foi a *Comunidad El Aromo*, em 1987, a partir da união de sete famílias (adversárias do governo militar), que como uma medida de proteção diante da situação política desse país, compraram um terreno de 5.600m², onde construíram sete casas enfileiradas, com área privativa, além de uma área comum, composta por campo de futebol, *playground* e área verde (BORSODORF, 2002). De acordo com Borsdorf (2002, p.590), “[...] las prioridades para los residentes son: seguridad, exclusividad social e la oferta de actividades en el tiempo libre. Por otro lado, el contacto entre los vecinos es muy íntimo, fiestas y juegos de fútbol son muy populares [...]”.

De acordo com Pinto (2006), os condomínios de Santiago do Chile diferem dos *countries* de Buenos Aires e dos grandes “*barrios*”, do México.

[...] son solamente extensiones de 10 a 20 hectáreas; divididas en lotes iguales de 5000m², donde cada propietario construye su propio proyecto de vivienda familiar. El régimen de propiedad común se mantiene tan solo en las vías de acceso, que se encuentren en estos primeros proyectos ningún tipo de equipamientos (PINTO, 2006, p.235).

Para Hidalgo, Borsdorf e Sánchez (2006, p.75), a cidade de Santiago possui uma dinâmica diferenciada, com condomínios e urbanizações fechadas que vão de

[...] um grupo reduzido de habitações, entre 5 e 20 casas unifamiliares ou prédios entre 6 e 20 apartamentos, até projetos que superam as 100 unidades habitacionais térreas [...] e essas últimas são entendidas como urbanizações fechadas, verdadeiras fortalezas, orientadas geralmente a segmentos médios que dispõem no seu interior de uma oferta de bens e serviços que lhes brindam uma relativa autonomia com relação ao resto da cidade.

Esses empreendimentos se destacaram no final dos anos 1980 e, particularmente, na década de 1990. Os fatores que têm contribuído para a sua proliferação não são diferentes dos demais países da América Latina: a falta de segurança nas cidades e a busca por *status* e qualidade de vida. Assim, formam-se verdadeiros “*guetos burgueses*” que, além de contribuírem para a fragmentação do espaço urbano, também promovem a segregação urbana.

Dessa forma, nas metrópoles latino-americanas, os condomínios horizontais possuem características diferentes em relação aos das cidades médias. Nas metrópoles da América Latina, esses empreendimentos não têm só a finalidade residencial; eles são verdadeiras fortalezas, constituídas por escritórios, áreas comerciais e equipamentos diversos (escolas, parques temáticos, centros de lazer), como tem acontecido na área metropolitana de Santiago, Buenos Aires e em São Paulo.

[...] Por exemplo, o Nordelta [em Buenos Aires] é um empreendimento que se urbaniza desde 1999 numa área de 1600 hectares e se constrói uma infra-estrutura residencial para 80.000 pessoas de altos ingressos, separadas do resto da sociedade urbana por fortes medidas de segurança; ainda mais, estão em construção todos os serviços próprios de uma cidade, como instalações culturais, de lazer, de compras e um centro de escritórios (HIDALGO; BORSDOFF; SÁNCHEZ, 2006, p.77).

O que torna os condomínios horizontais semelhantes, nesse contexto espacial, são as características arquitetônicas – circundados por muros, com portaria central que limita a entrada de não-moradores, segurança reforçada, áreas de lazer privativas e a localização periurbana. Além disso, tendem a se constituírem ambientes socialmente homogêneos, mas

que, na verdade, acabam destacando na paisagem das cidades as desigualdades sociais, pois o processo de segregação sócio-espacial tem se acirrado cada vez mais.

1.4. O surgimento dos condomínios horizontais no Brasil

A implantação de condomínios horizontais no Brasil é uma das marcas do padrão morfológico urbano que vem se instituindo no país, principalmente a partir dos anos 1970. Dentre os estudos realizados sobre essa temática, percebe-se que esse fenômeno urbano tem ocorrido nas áreas metropolitanas e também nas cidades de porte grande e médio.

No Brasil, não é possível datar com precisão a origem dos condomínios horizontais, pois eles não possuem a mesma configuração que a de hoje, mas é sabido que formas semelhantes existem desde os anos 1950 e que esses empreendimentos consolidam-se seguindo a mesma tendência do condomínio vertical.

[...] o condomínio, propriamente dito, chegou ao Brasil somente no início do século XX, através dos arranha-céus (comerciais e de serviços). E são estes arranha-céus que durante o processo de urbanização da sociedade brasileira vão permitir a difusão do condomínio como modelo habitacional e a importação de novas modalidades de enclaves, que seguem uma estética oriunda dos Estados Unidos (BARBOSA, 2007, p.26).

A figura dos condomínios brasileiros, segundo Caldeira (2004), não é original. O seu traçado, organização e estética partilham algumas características com os CID's (Incorporação de Interesses Comuns)², construídos nos subúrbios americanos, mas com algumas adaptações, como os muros e o acesso controlado de pessoas.

Da mesma forma que em outros países da América Latina, no Brasil, a idéia de condomínio horizontal foi inspirada nos *bairros-jardins*. Segundo Dacanal (2004), o primeiro *bairro-jardim* brasileiro foi criado em 1913 por Unwin e Parker, em São Paulo, denominado Jardim América. Esse bairro seguia um padrão característico dos bairros ingleses, com ruas em diagonal, amplos espaços público, área verde, casas construídas com alto padrão arquitetônico e no estilo americano, mas adaptado ao nosso clima. Nessa época, já se percebia

² Os CID's (*Common interest developments* ou Incorporações de Interesses Comuns) são construções que se distinguem de outros tipos de moradias nos Estados Unidos. De acordo com MacKenzie (1994) apud Caldeira (2000, p.261), eles podem ser de três tipos: "empreendimentos de unidades planejadas, que consistem em casas isoladas construídas de acordo com um mesmo plano mestre, em geral nos subúrbios; condomínios, comumente prédios; e cooperativas, isto é, apartamentos em que os condôminos tem participação acionário no prédio como um todo em vez de serem proprietários de uma unidade". Uma das principais diferenças em relação aos condomínios brasileiros é que apenas 20% dos CIDs são murados e com acesso controlado; além disso, são normalmente conhecidos como comunidades.

um processo de segregação sendo instalado, uma vez que essas moradias destinavam-se aos grupos mais elitizados.

[...] os bairros jardins que cresceram desde os anos 1930 (sic) até os anos 1950 (sic) foram estrategicamente construídos pelas grandes companhias inglesas tais como a City Lapa, City Pinheiros, City Jardins, quando foram criados os novos bairros de luxo, como Jardim América, Jardim Paulistano, Jardim Paulista. A partir dos anos de 1950 surgiu aquele que passou a representar o grande símbolo de morar de forma nobre em São Paulo – o Morumbi. Todos esses novos bairros já vinham definindo estratégias de arruamento no seu interior que excluía deles a circulação daqueles que não moravam no mesmo, ruas em zig-zag impediam que as mesmas se tornassem corredores de circulação especialmente de ônibus. Todos esses loteamentos foram realizados por companhias de grandes capitais imobiliários com o aval dos órgãos públicos de planejamento urbano. Foram eles que neste momento iniciaram uma forma mais radical de segregação nas formas de morar. Seus padrões de loteamento e sistema de circulação de automóveis de vias locais já representavam os embriões dos condomínios fechados (LEMOS; SCARLATO; MACHADO, 2002, p.225).

Em Uberlândia/MG, essa dinâmica também pode ser percebida com a construção de alguns “bairros-jardins” na década de 1960, como o Jardim Altamira, Jardim Umuarama, entre outros, que não tinham muros circundando as residências, apenas um belo jardim na frente da maioria das residências, por isso a denominação *bairro-jardim*.

O Jardim Altamira está sendo remodelado para oferecer lotes de 1.000 m², um terreno assim dará oportunidade de construção de uma casa grande, confortável e, ainda um pouco de presente da natureza, com uma plantação inclusive, *daquela mangueira de seus tempos de infância*. A idéia de criação do *lote mansão* é uma forma de se antecipar ao futuro que já está batendo à nossa porta (SOARES, 1995, p.148).

No entanto, foi a partir do final dos anos de 1970 e início dos anos 1980 que os condomínios horizontais começaram a evoluir no Brasil, atingido o seu auge nos anos 1990, representando, segundo Castriota (2003, p.113), “uma resposta dentro da esfera do capital, às contradições expressas na vida cotidiana dos moradores”. A partir deste período, o cenário da vida urbana mudou, devido a vários fatores, entre eles o crescimento da violência urbana, fruto do acirramento das desigualdades sociais e da falência do poder público.

Além disso, outros elementos também comprometeram a qualidade de vida nas áreas centrais (congestionamentos, ineficiência dos transportes coletivos, poluição, degradação das áreas verdes), que levaram, por um lado, ao seu abandono pelas elites, à desvalorização dos espaços públicos e ao fim da interação social. E, de outro lado, promoveu a privatização dos espaços públicos e o confinamento da vida social em condomínios.

No Brasil, o primeiro registro de condomínio horizontal foi em 1975, o *AlphaVille* em São Paulo (DACANAL, 2004). *AlphaVille* é um condomínio de uso misto (residencial,

comercial e de serviços), que hoje é habitado por aproximadamente 30.000 habitantes, distribuídos em 14 residenciais (praticamente todos horizontais), como ilustra a figura 5. Ele possui um centro comercial próprio, dois *shopping centers*, além de vários restaurantes, comércios e serviços variados (escritórios, clínicas médicas, escolas e duas universidades), uma revista própria (*Alpha City*) e um canal de televisão (*TV Alphaville*) (ALPHAVILLE, 2008).



Figura 5 - São Paulo: vista parcial da construção do Condomínio *AlphaVille*

Fonte: www.alphaville.com.br. Acesso em: set. 2008.

Em São Paulo, os condomínios horizontais ganham um espaço cada vez maior. Em 2002, a cidade já contava com 145 empreendimentos. Na capital paulista, os primeiros condomínios horizontais surgiram nos Jardins, na zona Sul da cidade: Chácara Flora e Alto da Boa Vista, que eram destinados apenas aos grupos de renda média e alta. Mas, a partir de 1999, outros empreendimentos similares passaram a ter preços variados, como o *Villagio Di Fiori* (Figura 6). Atualmente, Cotia, *Alphaville* e Tamboré respondem por 40% do total de lançamentos de condomínios horizontais, seguido por Guarullhos, Vila Formosa, Mogi das Cruzes, Morumbi e Butantã (CASTRIOTA, 2003).



Figura 6 - São Paulo: protótipo de casa do condomínio *Villagio di Fiori*, na Granja Viana, 2007

Fonte: www.mariodalmaso.com.br/villaggio/villaggio.htm. Acesso em: 20 jan. 2007.

Outros condomínios horizontais, especialmente da *AlphaVille Urbanismo* (Figura 7), foram e continuam sendo implantados em várias cidades, como Campinas (1997), Belo Horizonte (1998), Curitiba (2000), Goiânia (2002), São Luís (2007), Gramado (2007), Londrina (2008), Maringá (2008) entre outras, como ilustram as figuras 8, 9, 10 e 11, sendo que cada um possui características próprias da região na qual foi erguido, as quais são utilizadas no *marketing* do empreendimento (ALPHAVILLE, 2008).



Figura 7 - Brasil: localização dos condomínios construídos pela *AlphaVille Urbanismo*, 2008

Fonte: www.alphaville.com.br, 2008.



Figura 8 - Gramado: *AlphaVille Gramado*, 2007

Fonte: www.alphaville.com.br. Acesso em: 10 out. 2007.



Figura 9 - Belo Horizonte: *AlphaVille Lagoa dos Ingleses*, 2007

Fonte: www.alphaville.com.br. Acesso em: 10 out. 2007.



Figura 10 – Londrina: *Alphaville Londrina 2*, 2008

Fonte: www.alphaville.com.br. Acesso em: 10 fev. 2008.



Figura 11 – Maringá: *Alphaville Maringá*, 2008

Fonte: www.alphaville.com.br. Acesso em: 10 fev. 2008.

Em São Luís (MA), o Condomínio *AlphaVille Araçagy*, um dos mais recentes empreendimentos da *AlphaVille Urbanismo*, é um exemplo do que se pode oferecer dentro de um condomínio horizontal. Ele está sendo construído em uma das áreas mais privilegiadas de São Luís, à beira-mar, em uma área plana e de fácil acesso, onde a natureza é abundante. A sua estrutura de lazer é o que mais se destaca dentro do projeto, pois será composta por um clube com uma área de aproximadamente 17.000m², com uma edificação esportiva e outra social, separadas por quadras esportivas (Figura 12).



Figura 12 – São Luís: *AlphaVille Araçagy*, 2008

Fonte: www.alphaville.com.br. Acesso em: 10 fev. 2008.

O empreendimento terá uma área de 7.646m² com seis lotes exclusivamente voltados à instalação de estabelecimentos comerciais e de serviços, a fim de atender as necessidades de consumo básicas dos moradores. Para completar essa comodidade, o empreendimento

possuirá também um heliporto em uma área isolada, para não perturbar a tranquilidade dos seus moradores.

Um dos atrativos que melhor caracteriza o espírito do empreendimento é o *Boulevard de Araçagy*, que fica em uma área privilegiada do condomínio, de frente para o mar. Além de um mirante, contará com equipamentos de descanso e lazer, distribuídos por faixa etária. Serão cinco setores: o *Kids Club* (para crianças de até 5 anos), com parque de brinquedos, sala de recreação, quadra de vôlei de areia e piscina *baby*; o *Infantil* (para crianças de 5 a 12 anos) com pista de *bicicross*, parque e sala de jogos; o *Teens Club* (destinada a adolescentes) com biblioteca, espaço multimídia, *home theater*; o *Adulto* (para os maiores de 18 anos) e o setor *Terceira Idade*, com redário, sala de leitura e de carteados, como ilustra parcialmente a figura 13.



Figura 13 - São Luís: equipamentos instalados no condomínio *Alphaville Araçagy*, 2008

Fonte: www.alphaville.com.br. Acesso em: 10 fev. 2008.

No interior de São Paulo, cidades como Campinas, Vinhedo, Ribeirão Preto, São José dos Campos, Presidente Prudente entre outras, têm recebido progressivamente esses produtos imobiliários. Em Ribeirão Preto, por exemplo, os condomínios horizontais tomam conta da zona sul da cidade. Aliás, essa é uma característica muito comum entre esses empreendimentos no Brasil, ou seja, grande parte deles estão localizados na parte sul das cidades, especialmente aqueles destinados aos grupos de maior poder aquisitivo.

Assim como em outros países, os condomínios horizontais já não são mais exclusivos dos grupos de alta renda. Empreendimentos como o Condomínio Campos do Jordão, com 170 sobrados de dois e três dormitórios, com preço médio de R\$ 70 mil³, estão à disposição dos grupos de renda média-baixa. Já os condomínios Magnólia e Manacás são destinados aos grupos de maior poder aquisitivo, pois os terrenos custam, em média, R\$ 300 mil⁴. E a

³ Esse valor equivale a U\$ 42 mil, com o valor do dólar a R\$ 1,67.

⁴ Esse valor equivale a U\$ 180 mil, com o valor do dólar a R\$ 1,67.

tendência, segundo Ferraz Júnior (2005), é que esses empreendimentos cresçam ainda mais no cenário urbano de Ribeirão Preto.

Em Sorocaba/SP, de acordo com Sposito (2002), o número de vendas de lotes dentro de condomínios horizontais cresceu, no período de 1990 a 2000, de 2.156 para 3.065. Entretanto, os condomínios horizontais possuem uma outra finalidade, ou seja, se constituem em segunda moradia ou casas de fim de semana para os moradores da região metropolitana de São Paulo. E o número elevado desses empreendimentos deve-se, principalmente, a sua localização próxima a duas rodovias, que facilitam o acesso. Esses condomínios são de alto luxo, considerados, inclusive, como clubes particulares, compostos por campos de golfe, quadra de tênis, lagos artificiais, casas de alto padrão arquitetônico, cercadas por muros, sofisticado sistema de segurança, presença de área verde privativa, entre outros, como o Lago Azul *Resort* e Terras de São José.

Entretanto, é preciso esclarecer que os condomínios horizontais não são exclusividade das metrópoles brasileiras. As cidades médias também têm se destacado na construção dessa modalidade residencial e de forma muito acelerada. Segundo Miño (2002, p.429), “[...] as dinâmicas presentes en las grandes metrópoles se manifiestan, generalmente, en las ciudades medias con una intensidad y una magnitud menor”. Há vários exemplos de condomínios horizontais construídos em cidades médias, como São José do Rio Preto (SP), Presidente Prudente (SP), Uberlândia (MG)⁵, entre outras.

Em São José do Rio Preto, por exemplo, a implantação do condomínio horizontal associado a um centro de serviços e comércios, é o destaque no cenário urbano. Dentre eles encontramos o *Green Valley Edge City*, localizado na periferia do setor sudoeste da cidade. (SPOSITO, 2002). Em Presidente Prudente, segundo Miño (2001), há cinco condomínios horizontais, cuja construção iniciou-se em meados da década de 1970, com o Jardim Morumbi. Esses empreendimentos imobiliários se expandiram nos anos 1980 e se consolidaram nos anos 1990.

[...] la fragmentación socio espacial, los condominios horizontales aparecen como los espacios residenciales de los grupos de ingreso alto y medio-alto, destacándose claramente del resto del espacio urbano. La ciudad de Presidente Prudente posee cinco condominios horizontales: Jardín Morumbi, Jardín João Paulo II, Central Park Residence, Parque Residencial Damha y Parque Residencial Damha II (MIÑO, 2002, p.425).

⁵ O desenvolvimento e a estruturação dos condomínios horizontais em Uberlândia/MG serão analisados separadamente no próximo capítulo, em função dessa cidade, ser a área de estudo desta pesquisa.

O poder público foi um dos grandes responsáveis por essa consolidação, uma vez que aprovou leis que, de certo modo, puseram fim ao problema da ilegalidade desses novos produtos urbanos, como afirma Miño (2001, p.193).

Outro fator fundamental para o surgimento e a consolidação dos condomínios prudentinos veio do Poder Público Municipal. Com efeito, a legislação urbana do município, em vigência na época da implantação dos condomínios Jardim Morumbi e Jardim João Paulo II, proibia o fechamento dos loteamentos residenciais. O poder municipal não somente se omitiu no cumprimento da legislação, mas também solucionou oportunamente o problema da ilegalidade desses condomínios. Assim, no dia 30 de novembro de 1981, a Prefeitura Municipal aprovou a lei 2187/81. [...] Outro elemento que chama a atenção é a figura legal que cria o Artigo 3º da citada lei municipal, ao transformar os espaços de uso público que todo loteamento deve considerar (vias públicas e áreas de lazer de uso público) em objetos de concessão de uso especial. Na realidade, com esse artifício, tira-se a característica de espaços públicos produzindo-se uma “privatização” deles em favor de um grupo restrito de cidadãos [...].

A produção dos condomínios, na cidade de Presidente Prudente, deu-se em três etapas. A primeira correspondeu a uma idéia muito simples de condomínio, que seria composto por duas ruas paralelas com lotes nos seus lados, com metragens de até 1000m², e a área de lazer seria construída na periferia do condomínio. Na segunda etapa, o tamanho dos lotes diminuiu, o desenho das ruas tornou-se mais complexo e as áreas de lazer passaram a corresponder apenas a 10% da área total do terreno (valor mínimo exigido pela Prefeitura Municipal). Na terceira etapa, uma estrutura viária interna passa a existir, com áreas verdes e de lazer maiores, lotes com tamanhos médios e também passa a haver uma preocupação maior com o lazer comunitário (MIÑO, 2001).

Atualmente, verifica-se que os condomínios horizontais, em Presidente Prudente, que surgiram a partir dos anos 1970, ainda sofrem um processo de evolução e tentam se consolidar no mercado como um produto imobiliário de grande porte, com padrão arquitetônico refinado e com infra-estrutura cada vez mais moderna para atender às necessidades de seus moradores. Segundo Miño (2002), eles se destacam no cenário urbano prudentino não só pelo muro que os cercam e os isolam do resto da cidade, como também possuem algumas características que os diferenciam de outros bairros, contribuindo para a fragmentação física e social do espaço urbano.

As cidades de Pelotas e Rio Grande, no Rio Grande do Sul, também abrigam condomínios, tanto verticais (destinados às classes médias) como horizontais, cujas construções se iniciaram nos anos 1980, para atender os interesses das classes de maior poder aquisitivo. Da mesma forma que nas demais localidades brasileiras, no Rio Grande do Sul, os

promotores imobiliários aproveitam as consequências negativas do desenvolvimento urbano (principalmente na área central) e os atributos naturais que ainda restam nas áreas periféricas e lançam os condomínios horizontais para os grupos de alta renda.

En general, la característica básica de las promociones es de venta de la parcela y de urbanización, dejando la construcción de la vivienda a cargo de los adquirente de los terrenos. Las promociones se presentan con el propósito de recrear, aunque parcialmente, el idílico modelo de la ciudad-jardín: casas aisladas y amplios jardines; una aldea integrada en un paisaje entre el rural y el urbano. Sin embargo, la total desconexión de estas urbanizaciones exclusivas o barrios privados con el tejido urbano consolidado de la ciudad, representaron al fin y al cabo el refuerzo de la segregación espacial y la formación de islas privatizadas en el interior de un tejido urbano ya por demás fraccionado (SOARES; RAMIRES, 2002, p.573).

Nesse sentido, afirma-se que na sociedade contemporânea, o espaço urbano é, na verdade, organizado por ações particulares que, selecionando áreas, realizando empreendimentos e induzindo a aplicação de investimentos públicos, criam padrões diferenciados de organização espacial para as classes alta e baixa, o que resulta numa segregação espacial cada vez mais acirrada.

La ségrégations sociale est portée, d'une part, par des logiques économiques que des politiques urbaines et foncières peuvent pour partie contrecarrer, à condition d'y mettre beaucoup de moyens; elle résulte, d'autre part, d'une logique de l'entresoi qui n'est pas si simple que cela à contester. D'un certain point de vue, il est normal en effet que des populations qui ont les mêmes aspirations ou les mêmes modes de vie se regroupent sur des territoires communs. Mais d'un autre point de vue, cette dynamique est une négation même de la ville car celle-ci n'existe et ne développe que grâce à sa diversité. Par ailleurs, l'entre-soi se double aussi souvent d'un égoïsme collectif, alors que la ville ne peut fonctionner que sur la base d'une solidarité urbaine. Dans certains pays, on assiste même au développement de gated communities, c'est-à-dire de quartiers fermés, dont les services publics sont en fait privés, c'est-à-dire réservés aux seuls habitants de ces quartiers (ASCHER, 2008, p.103).

A expansão territorial constante da periferia urbana produz, de acordo com Sposito (1999), um crescimento territorial urbano que ocorre por meio da produção de novas localidades, que são valorizadas de acordo com os interesses dos agentes modeladores do espaço. Isso acaba provocando a formação de uma periferia que surge e se expande de forma desordenada, proporcionando uma imagem de “caos” para a cidade. Normalmente, essas periferias não seguem nenhum padrão de construção que suavize a imagem desse espaço urbano fragmentado e hierarquizado, com exceção dos conjuntos habitacionais, que produzem uma imagem monótona e homogênea na paisagem urbana. Nesse contexto, Moura e Ultramari (1996, p.12) afirma que:

a paisagem das áreas periféricas vai se formando como se o crescimento da cidade fosse acontecendo espontaneamente, desconhecendo normas legais de ocupação e de parcelamento de seus espaços. Esse crescimento desordenado forma um cenário caótico, ora flexíveis, ora alternativos, ora descumpridos [...].

De acordo com Soares (1995), as diferentes formas de uso do solo urbano serão resultantes do processo de divisão do trabalho, por meio do qual determinados agentes produtores do espaço irão se apropriar de forma diferenciada da cidade, transformando-a espacialmente. Assim, quanto mais intenso for esse processo, maior será a sua subdivisão e seus espaços singulares e particulares, que podem servir como suporte às atividades urbanas e também à segregação sócio-espacial.

Assim, os condomínios horizontais são considerados, segundo Sposito (2001), as novas formas de *habitat* urbano, resultantes da redefinição da (re)produção do espaço urbano pelos agentes imobiliários, seja nas metrópoles, nas cidades de porte médio ou até mesmo nas pequenas cidades, que “rompem com os princípios de unidade e de integração sócio-espaciais que sempre marcaram a cidade” (SPOSITO, 2001, p.176).

Tomando como base essa afirmação, em seguida analisar-se-á a dinâmica urbana de Uberlândia/MG e a implantação dos condomínios horizontais nesta cidade.



CAPÍTULO II

CAPÍTULO 2

OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS/LOTEAMENTOS FECHADOS EM UBERLÂNDIA/MG

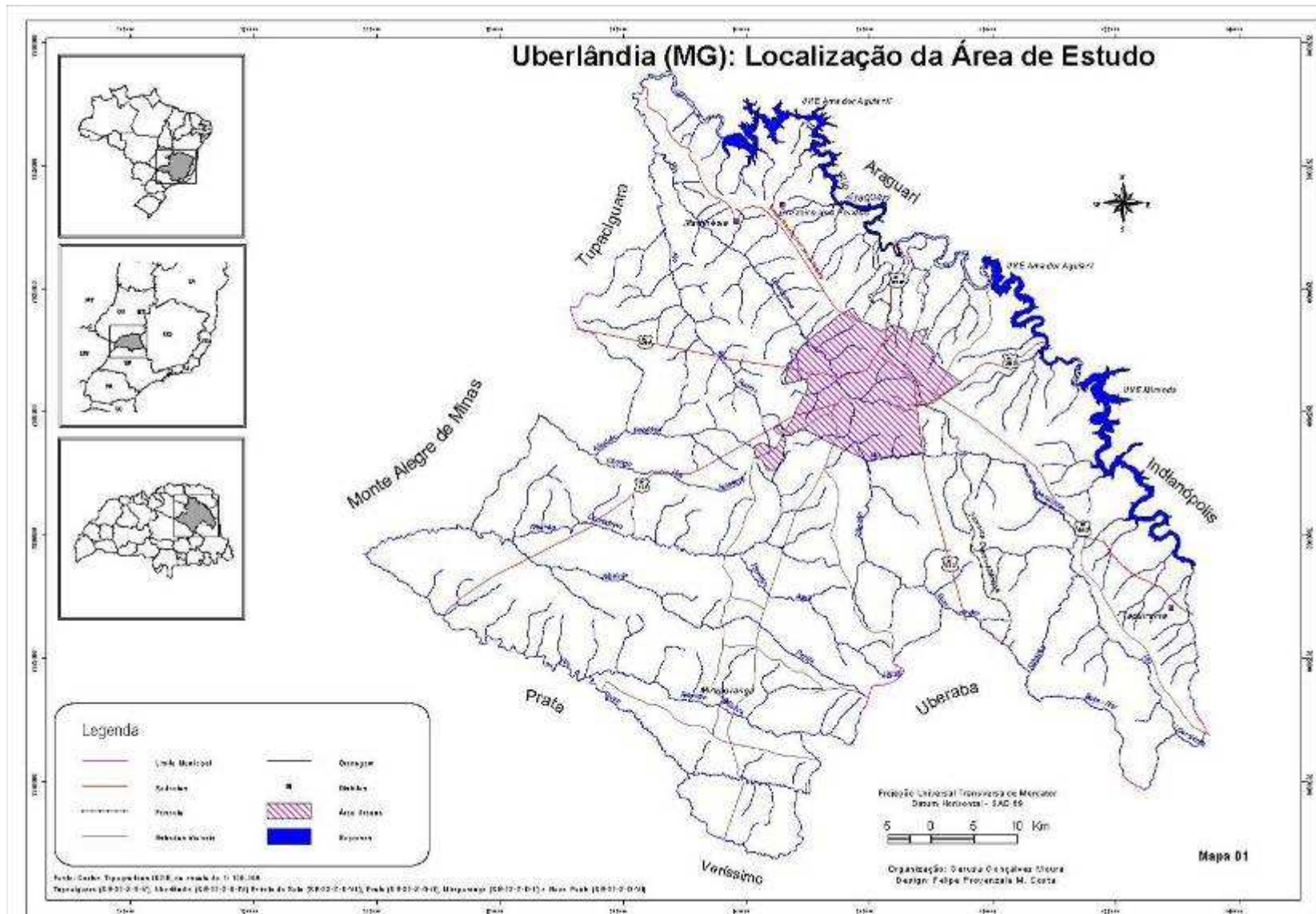
No capítulo anterior foi feita uma análise do termo condomínio horizontal e loteamento fechado tendo por base os dispositivos legais. Além disso foi apresentado um histórico desses empreendimentos na América Latina, destacando o Brasil.

A partir dessas análises, percebeu-se, que os condomínios horizontais fechados já começam a se consolidar nas cidades médias, por inúmeros fatores, como uma nova forma de moradia, não só para os grupos de alta renda, mas também para aqueles de menor poder aquisitivo. E a dinâmica que envolve a implantação desses empreendimentos traz impactos significativos no contexto urbano, especialmente da periferia, onde a maioria deles estão instalados.

E, para entender melhor os impactos que os condomínios horizontais fechados têm proporcionado no espaço urbano, este trabalho procurar-se-á contextualizar esses empreendimentos no contexto das cidades médias, tomando como exemplo a cidade de Uberlândia/MG. Para isso, no primeiro momento será feita uma análise da formação e expansão da cidade para, posteriormente, discutir como os condomínios horizontais/loteamentos fechados apareceram no espaço urbano dessa cidade..

2.1. Conhecendo a cidade de Uberlândia/MG

Uberlândia está situada na mesorregião geográfica do Estado de Minas Gerais, no Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba (Mapa 1), e possui uma área de 4.040km², sendo 219km² de área urbana. A expansão urbana de Uberlândia/MG foi intensificada há quatro décadas, com a incorporação de áreas agrícolas à área urbana mediante a abertura de vários loteamentos, para atender, principalmente, a população de baixa renda. Isso contribuiu decisivamente para a produção de uma paisagem urbana heterogênea, produto da atuação diferenciada dos agentes sociais envolvidos na estruturação espacial da cidade.



As mudanças na paisagem urbana de Uberlândia começaram a ser sentidas a partir dos anos 1940, com a industrialização brasileira, a construção de Brasília, o intenso êxodo rural e, por fim, o fortalecimento da malha rodoviária, que provocaram mudanças no modo de vida da população, a qual, de acordo com suas necessidades e anseios, também modificou o espaço em que vive¹.

As ligações comerciais estabelecidas com a economia paulista, possibilitada pela extensão da Estrada de Ferro Mogiana (1895), a construção da Ponte Afonso Pena sobre o Rio Paranaíba (1909) e de rodovias pela Companhia Mineira de Autoviação (1912) foram responsáveis pela inserção do Triângulo Mineiro na economia nacional, contribuindo, assim, para que Uberlândia/MG se desenvolvesse economicamente e se expandisse espacialmente (MOURA, 2003).

A expansão urbana de Uberlândia/MG, especialmente da periferia, começou com a instalação das vilas operárias (Figura 14) na década de 1920, o que obrigou a incorporação de áreas rurais ao espaço urbano, uma vez que o déficit habitacional já se fazia notável na cidade, ampliando, assim, o perímetro urbano. Entretanto, a cidade começou a crescer e se estruturar sem um planejamento adequado; apenas atendia os interesses da classe dominante, a qual era privilegiada pelo poder público local (MOURA, 2003).

Figura 14 – Uberlândia: Vila Operária, 1920

Fonte: Arquivo Público Municipal, 1920.



Como consequência, o espaço urbano uberlandense já se iniciou fragmentado, estratificado, com áreas densamente ocupadas, entremeadas a grandes vazios urbanos. Foi o início do que mais tarde seria denominado especulação imobiliária e que contribuiria, sobremaneira, para a instalação futura dos condomínios horizontais/loteamentos fechados nos espaços periurbanos.

¹ Para mais detalhes sobre esse assunto vide os trabalhos de SOARES (1995) e MOURA (2003).

Em Uberlândia/MG, a intensificação da industrialização, a diversificação do comércio e dos serviços, a estruturação da malha rodoviária, a partir de 1940, provocou mudanças visíveis no espaço urbano desta cidade. Dois atores começaram a fazer parte do contexto urbano uberlandense: a empresa imobiliária² e o Estado. Conforme analisou Soares (1988, p.39),

nesse processo de expansão urbana, um novo agente de produção do espaço passa a figurar em Uberlândia - a empresa imobiliária -, que elege áreas específicas de valorização no urbano. A primeira imobiliária, denominada *Empresa Uberlandense de Imóveis*, era de propriedade de um empresário, Tubal Vilela da Silva, que posteriormente, em 1950 elegeu-se prefeito da cidade. Em 16 anos, a partir de 1936, ela vendeu mais de 30.000 lotes e construiu aproximadamente 1.000 casas residenciais, aumentando consideravelmente a área suburbana da cidade. A empresa comercializava principalmente com a classe trabalhadora de baixa renda, financiando seus lotes e casas a preços baixos, como é dito e escrito por todos até os dias atuais [...] (SOARES, 1988, p.39).

Por outro lado,

Ao Poder Público coube, desde a fundação do arraial, o papel de gerar condições para a expansão da cidade. Sua atuação, entretanto, privilegiou a classe dominante, seja por doações de terreno, por provimento de infra-estrutura, ou por isenção de impostos para cada novo investimento. Esse comportamento resultou na produção de um espaço urbano multifacetado, com áreas urbanizadas entremeadas de espaços vazios, facilitando o processo de estratificação social e incentivando a especulação imobiliária (SOARES, 1988, p.43).

Esses dois agentes urbanos foram grandes responsáveis pela estruturação urbana e, também, pela segregação sócio-espacial. A empresa imobiliária, além de propiciar a produção de um espaço para a elite, também contribuiu para a formação de loteamentos nas áreas periféricas para atender os grupos de baixa renda, assim como o segundo ator, o Estado. Este teve um papel importante, principalmente na resolução do déficit habitacional entre os grupos de menor poder aquisitivo, ao possibilitar-lhes o acesso à moradia por meio dos programas habitacionais, como a Fundação Casa Popular (1946)³ que, apesar de ter sido instituída nos anos 1940, teve suas ações iniciadas em Uberlândia apenas nos anos 1950, com a produção e comercialização/financiamento de habitações para esse grupo.

Assim, no final dos anos 1940, Uberlândia já apresentava um notável desenvolvimento econômico que, conseqüentemente, foi um dos fatores que contribuiu para a sua estruturação urbana. Nesse período, a cidade já contava com uma área central

² Sobre este assunto vide SOARES (1988) e SOARES (1995).

³ Para maiores detalhes, consulte SOARES (1988) e MOURA (2003).

razoavelmente estruturada (Figuras 15 e 16) e uma periferia que se expandia, como pode ser visto no Mapa 2.

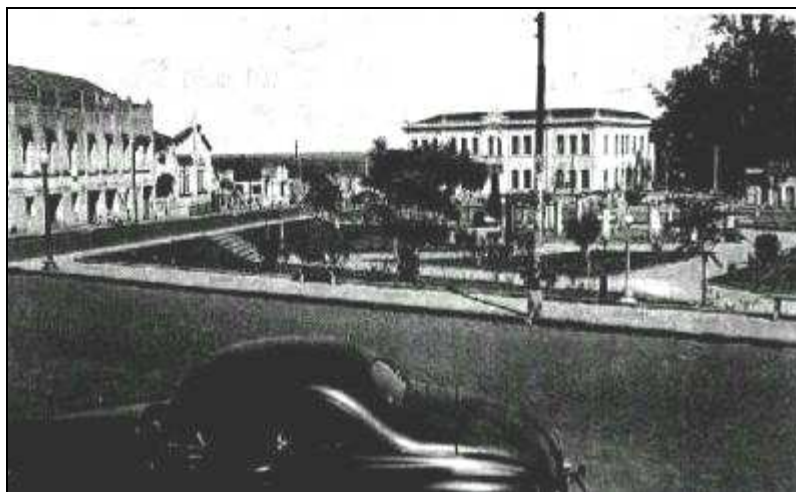


Figura 15 – Uberlândia: avenida João Pinheiro, área central da cidade, 1940

Autor: SOARES, 1940.

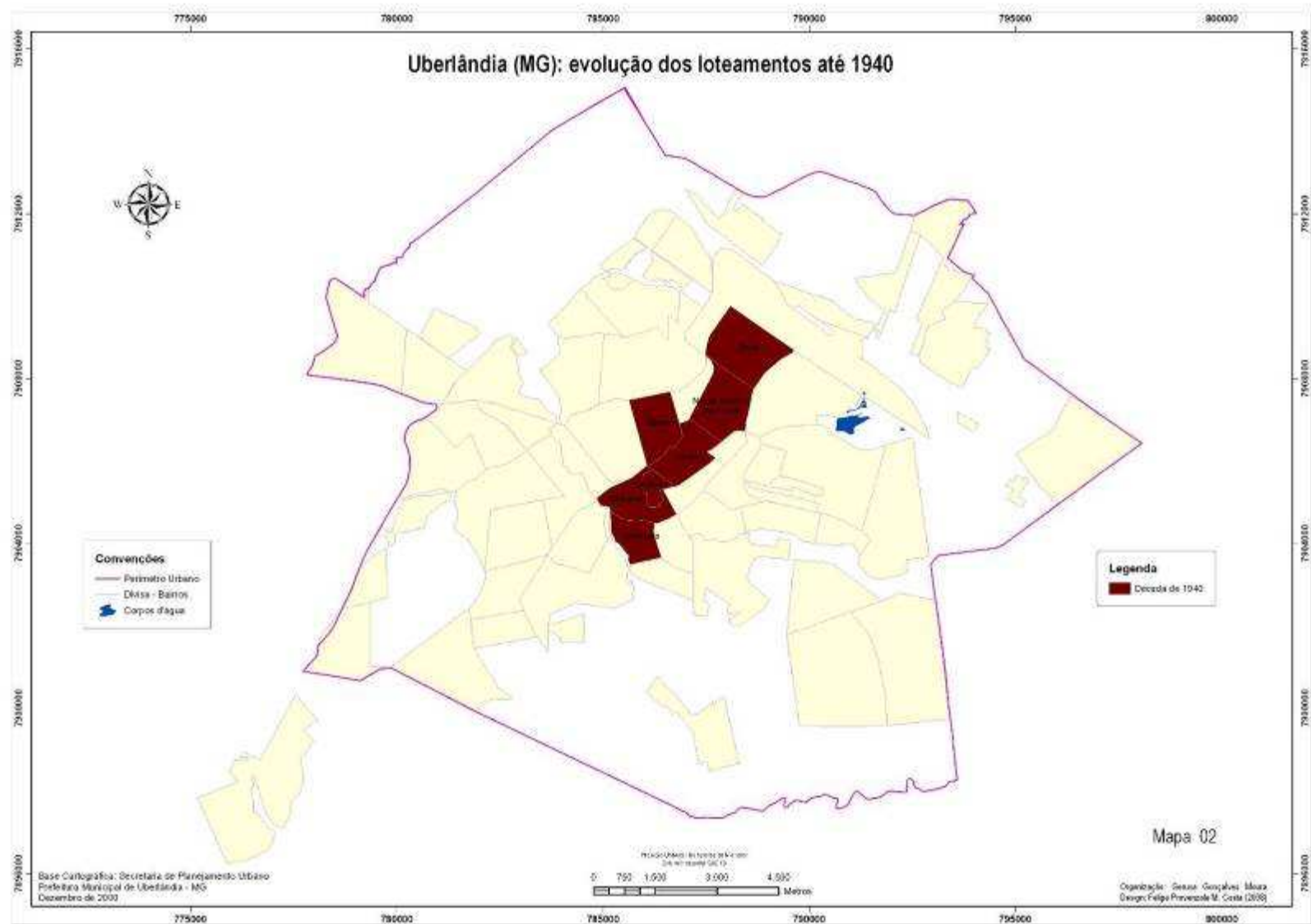
Figura 12 – Uberlândia: Ginásio municipal, 1940

Autor: SOARES, 1940.



A década de 1950 trouxe grandes mudanças na paisagem urbana da cidade. A construção de Brasília e a abertura de estradas interligando a nova capital e São Paulo, provocaram um rápido crescimento e visíveis transformações no espaço urbano de Uberlândia.

A expansão e diversificação do comércio e, conseqüentemente o aumento do consumo contribuíram para que novas empresas atacadistas se instalassem na cidade, transformando-a em um importante entreposto comercial, sobretudo, a partir da transferência da capital federal para Brasília (1946), como explica Soares (1995, p.78-79),



O grande impacto político, econômico, social e cultural no Triângulo Mineiro foi a transferência da capital federal para Brasília; juntamente com as políticas de interiorização do país, que, através da construção de rodovias no Governo JK, interligando o Oeste ao Centro Sul brasileiro como também da implantação de usinas hidroelétricas, criaram condições para o desenvolvimento industrial, as quais possibilitaram a efetiva ocupação do cerrado brasileiro. [...]. Dessa forma, ocorreu a redefinição da posição do Triângulo Mineiro na divisão inter-regional do trabalho, uma vez que passou a ocupar uma posição geográfica estratégica no território brasileiro, em função de estar localizado entre a sede do Governo Federal - Brasília - e a sede do Poder Econômico - São Paulo. [...].

Consequentemente, todo o espaço urbano de Uberlândia também foi modificado e a área central da cidade foi ampliada para atender as necessidades de sua população e um novo elemento apareceu no cenário urbano: os edifícios (Figura 17), conhecidos como *arranha-céus*, inicialmente, para acondicionar salas de comércio e serviços.



Figura 17 – Uberlândia: Edifício Tubal Vilela, 1958

Autor: SOARES, 1958.

A proliferação desses novos empreendimentos urbanos, os *arranha-céus*, ocorreu, segundo Paulet (2008, p.184), devido a alguns fatores, como o progresso tecnológico, que permitiu o desenvolvimento de novos materiais, que contribuiu para a construção de edifícios mais altos.

Dans tous les cas, les constructions verticales se sont développées pour plusieurs raisons: le progrès technique, dès la fin du XIX siècle, élabore des matériaux nouveaux qui permettent à la verticalité de s'imposer. Le béton armé en particulier incorpore des tiges d'aciers de façon à capter les efforts de tension. la maçonnerie traditionnelle a cédé la place à d'autres modes de construction.

Posteriormente, eles também passaram a ter a função de moradia e além dos arranha-céus, os edifícios de até quatro pavimentos também se tornaram expressivos no contexto urbano de Uberlândia, como ilustra a tabela 2.

Tabela 2 – Uberlândia (MG): edifícios de dois a quatro pavimentos ocupados e/ou em construção, 1994

Número Pavimentos	Ocupados		Em Construção	
	Total	%	Total	%
02 pavimentos	152	25,3	35	13,1
03 pavimentos	300	49,9	168	63,2
04 pavimentos.	149	24,8	63	23,7
TOTAL	601	100,0	266	100,0

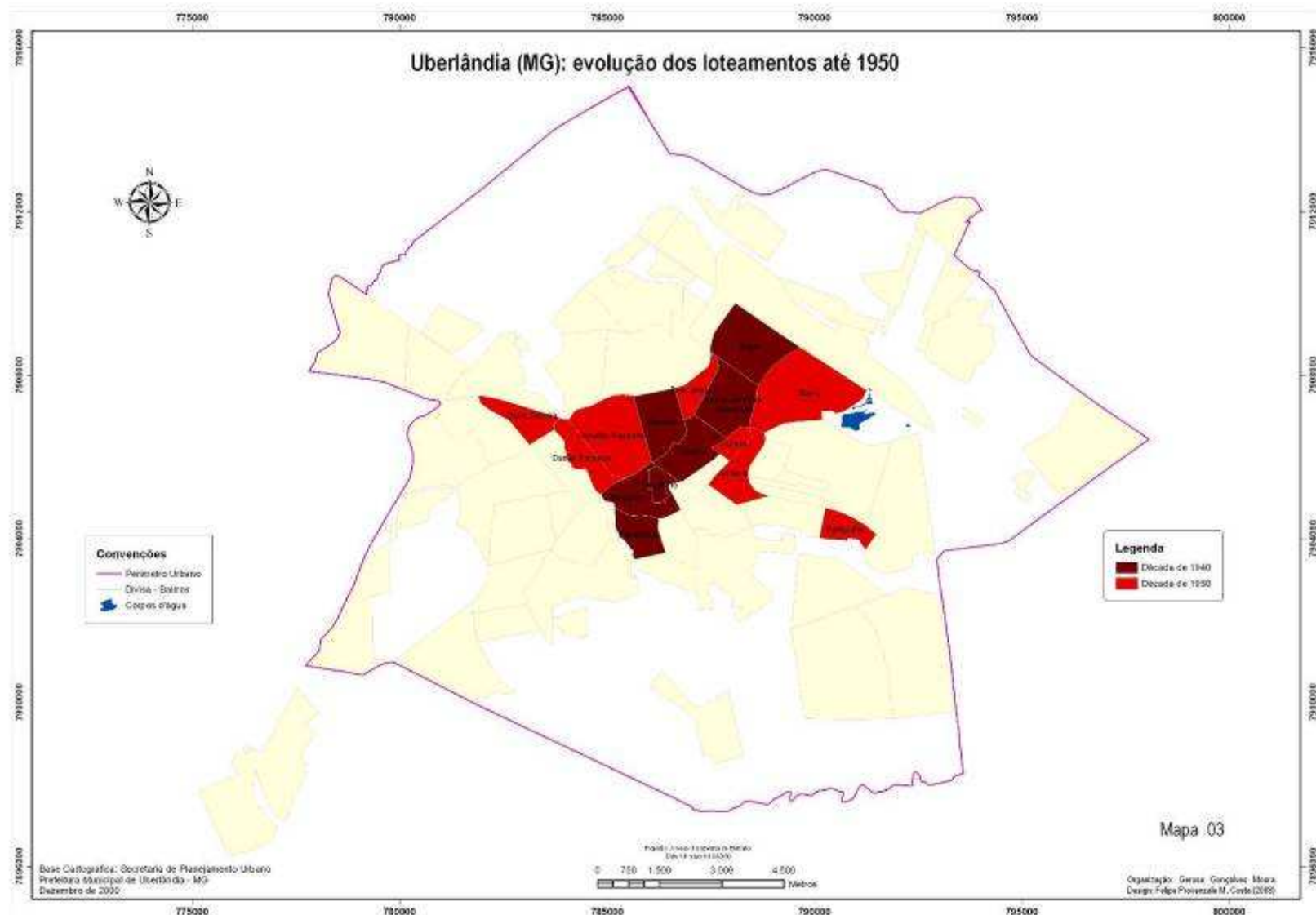
Fonte: SOARES, 1995.

Além da área central, a periferia também se expandia e novos bairros se delineavam no espaço urbano de Uberlândia (Mapa 3). A população local passou a ser servida com infraestrutura, equipamentos e serviços públicos mais adequados; entretanto, faltava um maior planejamento, uma vez que nem todos os moradores eram servidos por essas benfeitorias, como destaca Soares (2007, p.153):

[...] essas transformações não atingiam a população residente nos bairros mais afastados da área central, denominado até aquele momento de vilas ou subúrbios [...]. Nesses bairros persistia o problema da falta de água para abastecer a população; as ruas transformavam-se em verdadeiros lamaçais no tempo das chuvas; a iluminação pública era muito precária; os terrenos vazios viravam depósitos de lixo e entulho; o traçado urbano não obedecia a critérios técnicos, assim como a arquitetura de suas habitações. Os problemas de infra-estrutura agravavam-se ao longo do tempo, sobretudo, em virtude do crescimento urbano, gerado pelo aumento da população [...].

Além disso, um problema social, já detectado na década de 1940, tornava-se cada vez mais notável: o déficit habitacional, que começou a ser solucionado com a intervenção do Estado (criação de programas habitacionais, como a Fundação Casa Popular), como se discutiu anteriormente. Esse programa foi responsável pelo surgimento de alguns bairros na periferia de Uberlândia, constituídos principalmente por conjuntos habitacionais. Para Soares (1988, p.51), a construção dessas moradias tinha uma segunda intenção.

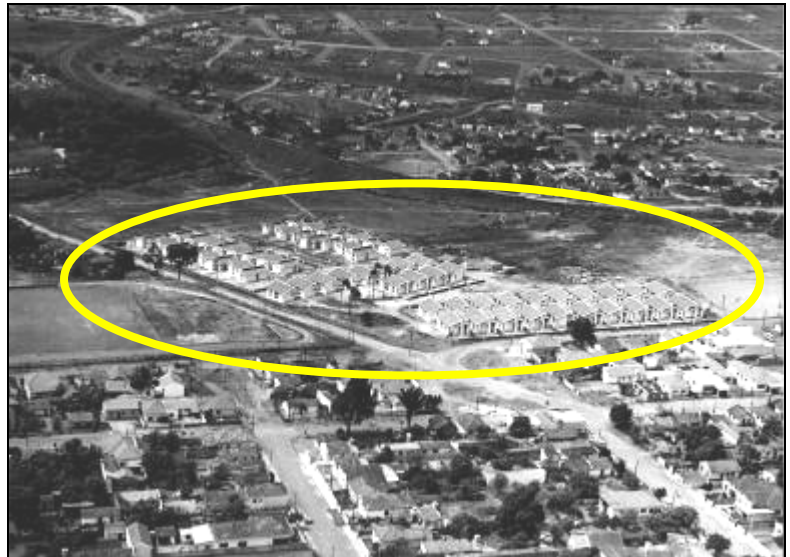
A construção desses conjuntos habitacionais foi bem apropriada à lógica do sistema capitalista, no qual o processo de ocupação do espaço se faz pela expansão do tecido urbano, reservando-se áreas de pousio, que objetivaram primordialmente a especulação imobiliária. Evidentemente, os agentes imobiliários contam com a ação do Estado nessas transações, que se apresentam como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços urbanos [...].



A edificação desses conjuntos habitacionais serviu apenas para expandir a periferia da cidade, deixando algumas áreas vazias (áreas de pousio) à espera de valorização, como ilustra a Figura 18. Portanto, cada vez que a periferia se expandia, a infra-estrutura era levada, mesmo que precariamente, o que favorecia, posteriormente, a implantação de loteamentos mais valorizados entre esses conjuntos habitacionais.

Figura 18 – Uberlândia: conjunto habitacional Bandeirantes e áreas no entorno vazias, 1950

Fonte: Arquivo Público Municipal, 1950.



Assim, no final da década de 1950, a periferia apresentava as características tradicionais, ou seja, era uma área distante do centro da cidade, com precária infra-estrutura, pouco valorizadas e, por isso, destinadas aos grupos de menor poder aquisitivo, um pouco diferente do que se encontra hoje: uma periferia valorizada pelos condomínios horizontais/loteamentos fechados, provida de infra-estrutura e destinada, especialmente, para os grupos de maior poder aquisitivo. É preciso fazer uma ressalva de que não é toda a área periférica que será (re)valorizada, uma vez que existem áreas que não são propícias à instalação dos condomínios horizontais e, por isso, ela continuará sendo uma periferia tradicional, como será discutido no próximo capítulo.

Nos anos 1960, a expansão da área urbana intensificou-se, apesar do ritmo de crescimento populacional ter diminuído nesse período. No entanto, a economia continuou a desenvolver-se, favorecendo a construção de um parque industrial, resultado do acúmulo de riquezas geradas pela intensa atividade comercial e agropecuária do município.

A constituição do Distrito Industrial em Uberlândia desencadeou uma série de transformações na forma, no conteúdo e nas relações político-sociais da sociedade capitalista, liderada pelas elites locais, segundo Moura (2003). Dentre essas transformações, na área

urbana, o processo de maior destaque foi a verticalização, iniciado em 1950 para alocar as salas comerciais, mas a partir da década de 1960, a função principal passa a ser de moradia e, conforme demonstra a tabela 3, o número de unidades residenciais praticamente duplica em comparação as salas comerciais, assim como o número de prédios.

Tabela 3 – Uberlândia: total de empreendimentos imobiliários com mais de cinco andares, construídos nas décadas de 1950 a 1970

Características	1950	1960	1970	TOTAL
Nº prédios	05	14	18	37
Nº unidades residenciais	204	367	527	1108
Nº salas comerciais	147	130	400	677

Fonte: SOARES, 1995.

Concomitantemente, a periferia continuou a se expandir (Mapa 4), com a construção de conjuntos habitacionais populares implantados pelo poder público e pela iniciativa privada, impulsionada, inclusive, pela criação do Distrito Industrial, que necessitava fixar a sua mão-de-obra.

A formação dessa área industrial na cidade foi propiciada a partir da Companhia de Distritos Industriais (CDI), criada pelo Governo de Minas Gerais em 1971, que tinha a finalidade de implantar e administrar essa área industrial, oferecendo infra-estrutura necessária para a instalação das indústrias, o que contribuiu para que uma “nova industrialização” surgisse, trazendo mudanças significativas para o contexto político, econômico e social de Uberlândia, que se caracterizava, até aquele momento, pelo grande potencial agrícola pouco explorado, mas com um comércio forte e uma indústria em fase de desenvolvimento (MOURA, 2003).

Com o Distrito Industrial (Figura 19), várias empresas, nacionais e estrangeiras foram atraídas para a cidade de Uberlândia, pois esta possuía uma mão-de-obra excedente e barata, além de um forte mercado consumidor. Assim, Uberlândia tornou-se em 1986, o segundo maior pólo exportador de soja do Brasil, com recente início das operações da Cargill, provando, assim, a sua consolidação como uma cidade agroindustrial. A cidade deixava de ser apenas um grande centro de comércio para tornar-se também um centro de industrialização de produtos.



Figura 19 – Uberlândia: vista parcial do Distrito Industrial

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2007.

Sem empecilhos ao seu desenvolvimento, o espaço urbano de Uberlândia vinha sofrendo significativas modificações na sua configuração, que refletia a forma como as classes sociais estratificam o espaço urbano, mediante a produção do espaço residencial e também os problemas sociais que começam a surgir nesse mesmo espaço. Moura (2003, p.89), destaca que

nesse período, a expansão dos loteamentos ocorreu de forma desordenada e acelerada, pois diversos loteamentos foram abertos em locais distantes da área central, com pouca infra-estrutura, enquanto enormes áreas ficavam vazias, tornando-se palco de atuação das empresas imobiliárias, cujas ações iam ao encontro do objetivo da elite e do Poder Público, que era o de reproduzir o capital, aumentando, cada vez mais, os seus lucros [...] (MOURA, 2003, p.89).

Portanto, as décadas de 1970 e 1980 podem ser consideradas áureas para Uberlândia e para todo o estado de Minas Gerais, em função das grandes obras realizadas pelo governador da época, Rondon Pacheco. De acordo com Soares (1995), as rodovias (BR 050, BR 365, BR 362), a construção de hidrelétricas (São Simão e Emborcação), o asfaltamento de rodovias, a instalação de várias indústrias, como a Souza Cruz, Daiwa Têxtil, a construção da Universidade Federal de Uberlândia, entre outras obras, provocaram a intensificação dos fluxos migratórios e, conseqüentemente, alterações significativas e contraditórias no cenário urbano de Uberlândia: de um lado, uma área central estruturada e, de outro, uma periferia carente de equipamentos urbanos e infra-estrutura (Figuras 20 e 21), como explica Moura (2003, p.19),

A população urbana da cidade de Uberlândia crescia vertiginosamente, devido à intensificação do capitalismo no campo, que a cada dia expulsava mais trabalhadores para a cidade, e também à criação da Universidade Federal de Uberlândia, que foi responsável pelo desenvolvimento de dois grandes bairros: o Santa Mônica (onde se instalou o Campus Santa Mônica) e o Umuarama (onde se instalou o Campus Umuarama), que com o tempo foram dotados de serviços e equipamentos públicos para atender a demanda de estudantes vindos de outras cidades [...] O desenvolvimento desses bairros propiciou o desenvolvimento de outros bairros no seu entorno, como o Saraiva, o Cazeca e o Tibery (que ficam no entorno do Campus Santa Mônica), bem como do Custódio Pereira, Brasil e Marta Helena (próximos ao Campus Umuarama).

Figura 20 – Uberlândia: vista parcial da cidade, 1980

Fonte: Arquivo Público, 2003.



Figura 21 – Uberlândia: vista parcial da cidade, contraste entre a área central e a periferia nos anos 1980

Autor: SOARES, 1980.

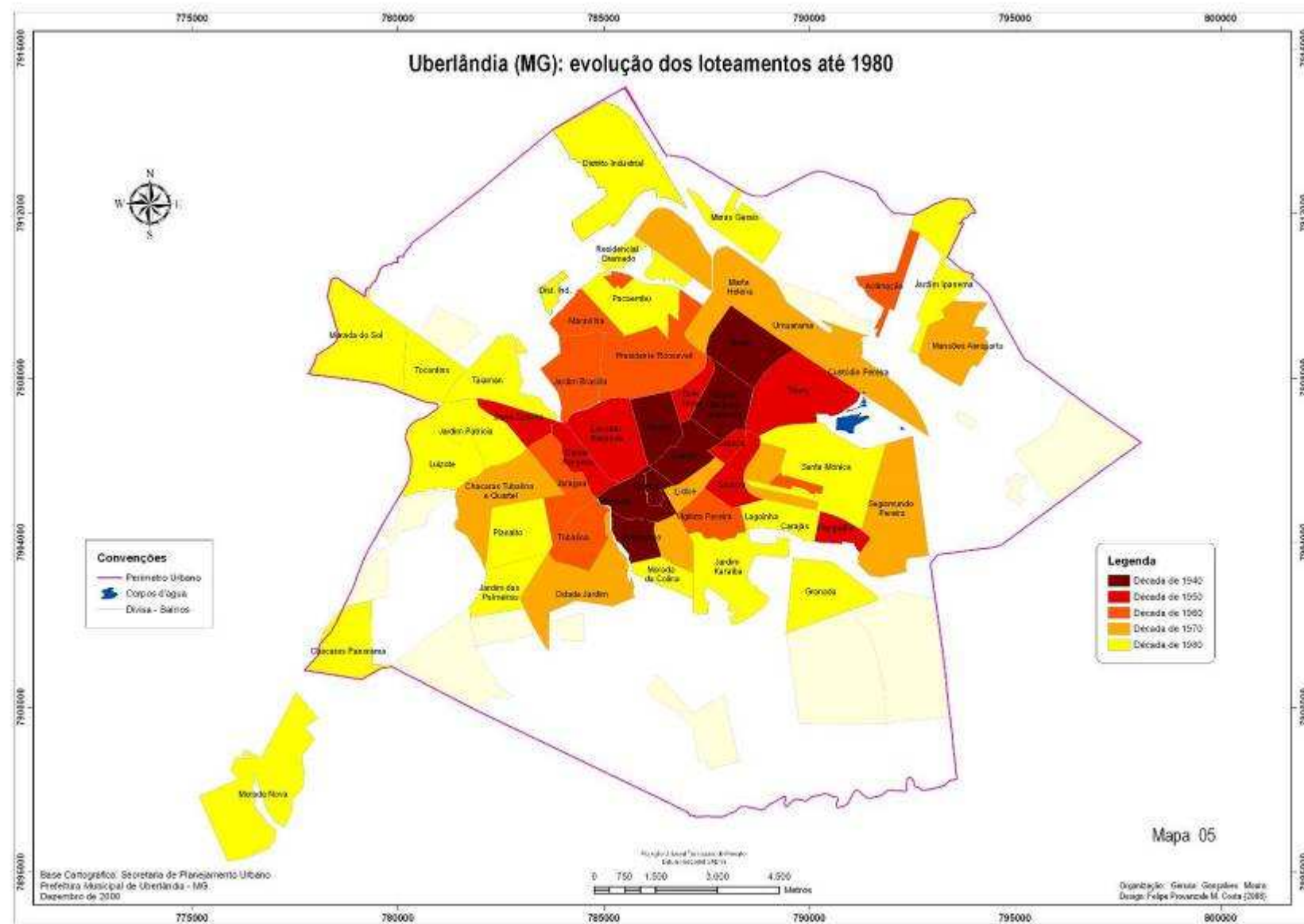
Foi a partir da década de 1980 que as periferias “explodiram”, em função da atuação dos agentes produtores e modeladores do espaço urbano, que contribuíram significativamente para a expansão do perímetro urbano e as mudanças na paisagem urbana periférica. A periferia era representada por uma paisagem inacabada, que se encontrava sempre em transformação, uma vez que era formada por conjuntos habitacionais, casas auto-construídas e favelas.

Vários bairros, como por exemplo o Jardim Ipanema, Granada, Tocantins, Taíaman, Minas Gerais (Mapa 5), surgiram na área periférica com muitos problemas de infra-estrutura. Contraditoriamente, outros, mais próximos à área central, e ela própria, recebiam toda a infra-estrutura necessária para manter o desenvolvimento da cidade. Essa dinâmica proporcionou uma grande diversificação do uso do solo da cidade e da própria territorialidade da periferia urbana.

E foi nesse cenário que as primeiras iniciativas de construção de condomínio horizontal apareceram na periferia de Uberlândia, sob a forma de casas de campo, de moradias para final de semana, de chácaras de lazer. Foi assim que surgiu o Condomínio Morada do Sol e as Mansões Aeroporto.

O Condomínio Morada do Sol, localizado no Setor Oeste da cidade, nos anos 1980, era caracterizado como uma segunda residência, que os proprietários utilizavam para descansar e aproveitar o clube construído no mesmo. O empreendimento é constituído por aproximadamente 492 lotes, medindo até 5.000m², com uma extensa área de preservação permanente e um clube privativo para os moradores. A partir dos anos 1990, as casas construídas deixaram de ser apenas a segunda residência, e se transformaram, em sua maioria, em moradias principais, seguindo a “moda” dos condomínios horizontais fechados de outras cidades (SOARES; RAMIRES, 2002).

O segundo empreendimento urbano, as Mansões Aeroporto, também formado por chácaras com uma área mínima de 5.000m², utilizadas, nos anos 1980, por seus proprietários como segunda residência. Posteriormente, muitas moradias passaram a ser alugadas para festas, já que as chácaras localizavam-se muito distantes da área central, o que dificultava e onerava o deslocamento dos moradores; além disso, a área começou a ser desvalorizada em função da invasão e do favelamento de áreas próximas às chácaras.



No início do século XXI, essas chácaras não têm mais a característica de casas de finais de semana e nem são alugadas para festas; tornaram-se as moradias de grande parte de seus proprietários, uma vez que o seu acesso à área central foi agilizado pela construção de vias rápidas e a malha urbana edificada se estendeu até o entorno do bairro⁴.

Nesse contexto, com o crescente desenvolvimento econômico, aliado ao aumento da população urbana (Tabela 4), o espaço urbano de Uberlândia necessitou passar por uma (re)estruturação a partir dos anos 1990, pois, como demonstra o Mapa 6, novos bairros foram criados e o perímetro urbano da cidade se expandiu para abrigá-los.

Tabela 4 – Uberlândia: evolução da população, 1920-2007

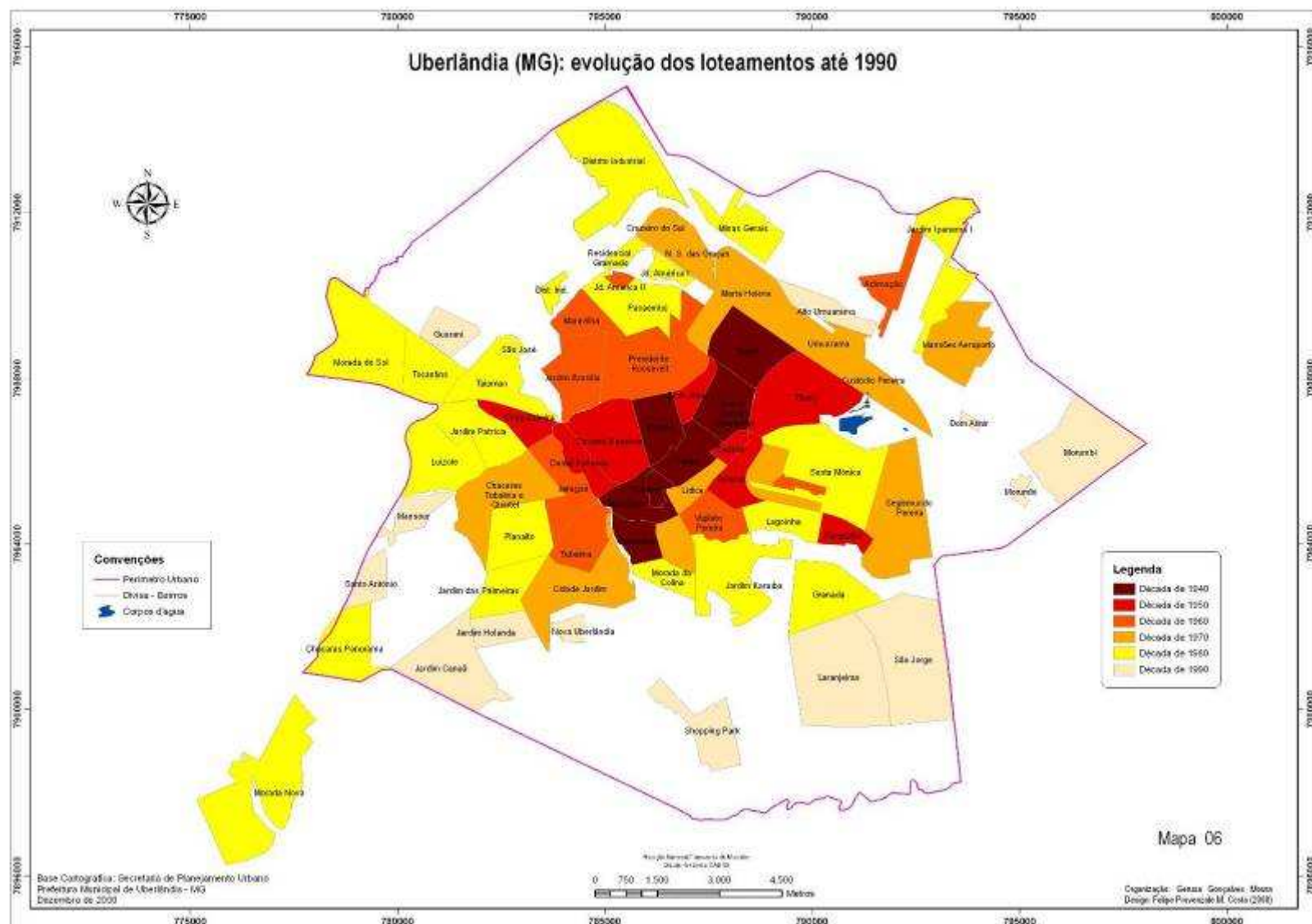
ANO	URBANA	%	RURAL	%	TOTAL
1920	-	-	-	-	5.453
1932	-	-	-	-	9.560
1940	22.143	52,5	20.036	47,5	42.179
1950	35.799	65,1	19.185	34,9	54.984
1960	71.717	81,2	16.565	18,8	88.282
1970	111.466	89,4	13.240	10,6	124.706
1980	231.598	96,1	9.363	3,9	240.961
1991	358.165	97,6	8.896	2,4	367.061
1996	431.744	98,4	7.242	1,6	438.986
2000	488.982	97,6	12.232	2,4	501.214
2007*	589.325	96,8	19.044	3,2	608.369

Fonte: IBGE, 2007.

* Contagem Populacional do IBGE, 2007.

Nesse período, percebeu-se uma expansão tanto horizontal – mediante a implantação de políticas públicas que favoreceram a construção de conjuntos habitacionais (nos bairros Mansour e Guarani), a intensificação do processo de autoconstrução (nos bairros *Shopping Park*, São Jorge e Laranjeiras) e assentamentos urbanos (no Morumbi, por exemplo), bem como a instalação dos condomínios horizontais – quanto vertical, com a construção de edifícios nas áreas centrais (edifícios de grande porte) e também nas periferias (condomínios verticais fechados de pequeno porte), dando ensejo a uma nova dinâmica estrutural na cidade.

⁴ Maiores detalhes serão discutidos no próximo capítulo.



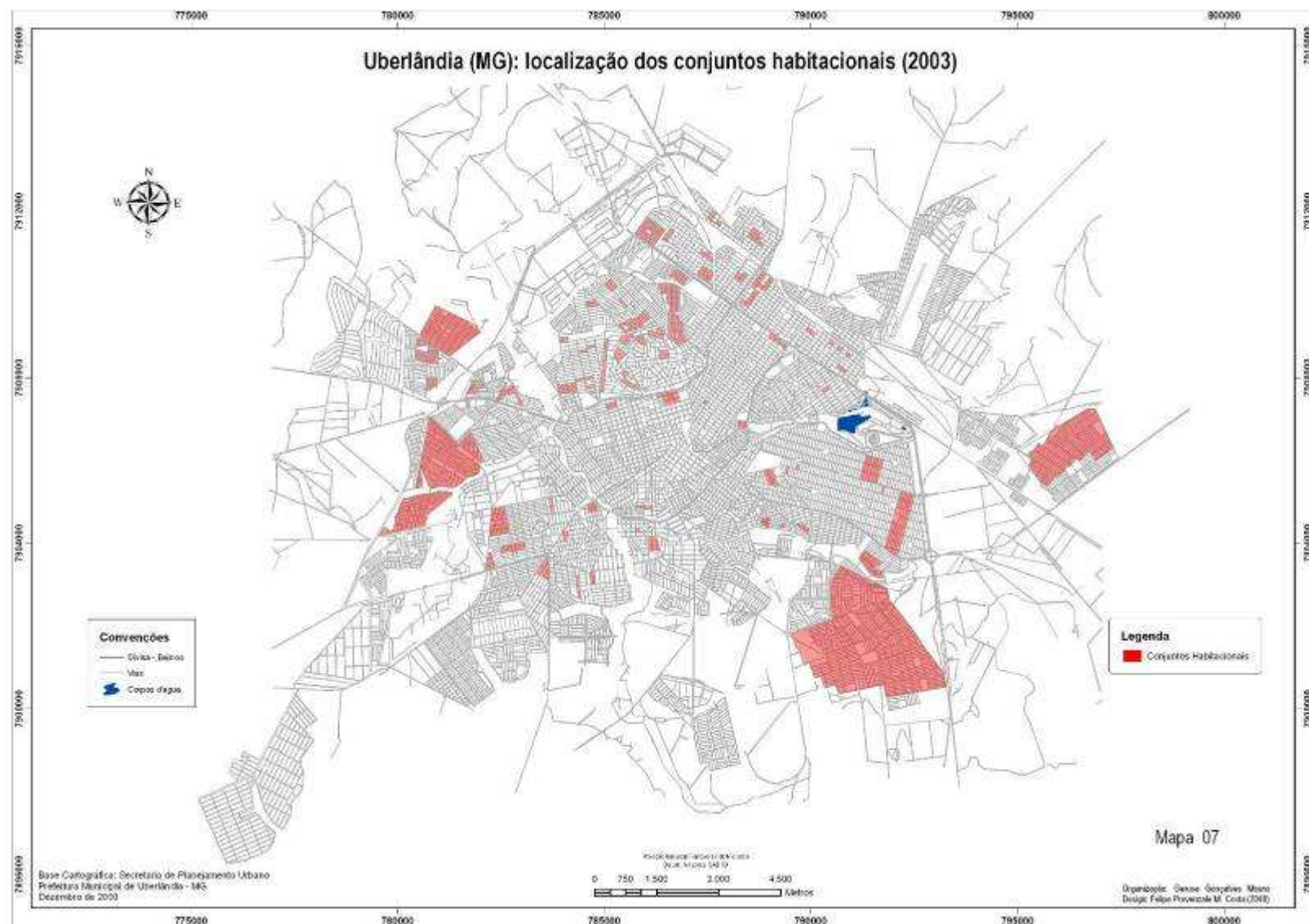
Ao analisar o Mapa 7, percebe-se que a implantação dos conjuntos habitacionais no espaço urbano de Uberlândia teve um papel essencial na estruturação da periferia, pois foram eles os responsáveis pelo provimento de infra-estrutura nessa área, mesmo que mínimas. E dentre outros fatores, foi essa infra-estrutura que levou diversos grupos sociais a se apropriarem de forma diferenciada desse espaço, provocando uma série de conflitos em relação ao uso do solo, uma vez que o processo de reprodução do capital será o fator determinante nas formas de ocupação do espaço pela sociedade.

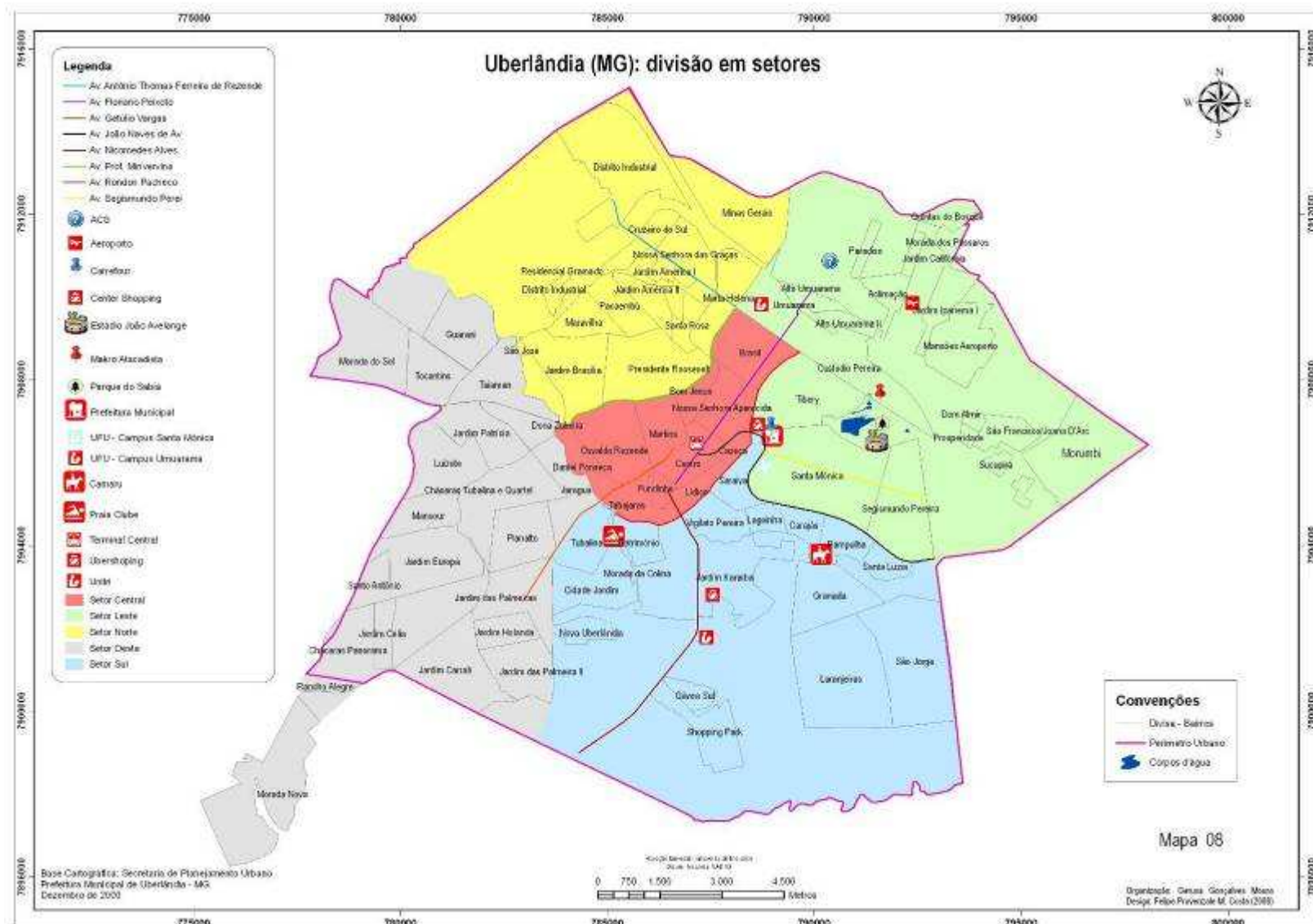
Assim, os grupos com maior renda financeira irão habitar as áreas mais nobres ou até mesmo as periferias, mas no interior dos condomínios horizontais/loteamentos fechados; enquanto aqueles de menor poder aquisitivo irão buscar as áreas mais distantes, com carência de infra-estrutura e, conseqüentemente, mais baratas, contrastando com o luxo e com toda a infra-estrutura presente no interior dos condomínios horizontais/loteamentos fechados.

A divisão da cidade de Uberlândia em setores (Norte, Sul, Leste, Oeste e Central – Mapa 8) torna essa fragmentação muito mais visível, pois cada setor acaba tendo características próprias, como bem ilustram Soares e Ramires (2002, p.380-381):

[...] A área Sul da cidade, às margens do rio Uberabinha e Córrego São Pedro, ficou reservada aos loteamentos de luxo, condomínios fechados, clubes campestres e as áreas Leste/Oeste para loteamentos periféricos e conjuntos habitacionais na sua maioria, onde se concentra uma parcela significativa da população assalariada uberlandense. A área Norte foi destinada à expansão do Distrito Industrial, da Estação Aduaneira Interior (EADI), das distribuidoras de petróleo, das cerealistas. Na área mais central estão localizados serviços e comércio, os grandes edifícios, e os bairros de ocupação mais antiga que estão passando por mudanças em seu conteúdo, sobretudo, no que diz respeito à transformação de residências em locais para a realização de atividades de comércio e serviços. O núcleo central vem se expandindo para uma nova área onde estão concentrados o shopping center, o hipermercado Carrefour e o complexo administrativo municipal (Prefeitura e Câmara Municipal).

Nesse contexto, percebe-se a produção de um espaço heterogêneo, mas com identidade e cultura próprias, representado pelas casas transformadas, pelas construções modestas e precárias, e também pelas moradias de “alto padrão” dos condomínios horizontais/loteamentos fechados ou dos próprios loteamentos abertos, de luxo, responsáveis pela materialização da segregação sócio-espacial existente na sociedade capitalista.





Pode-se constatar que o uso que se faz da cidade é refletido na própria construção e reconstrução - desigual e contraditória - do espaço, fruto da desigualdade social, pois a cidade é um produto do próprio processo de produção da humanidade. De acordo com Carlos (1994), a cidade aparece como a materialidade, produto do processo de trabalho, de sua divisão técnica e social, ou seja, é a materialização de relações da história dos homens, normatizadas por regras e ideologias, da qual a propriedade da casa faz parte e que se torna cada vez mais uma mercadoria de desejo da maioria da sociedade urbana.

Diante disso, nota-se que o conceito de periferia nas cidades médias também já não é mais o mesmo de décadas passadas. Atualmente, periferia não significa somente áreas com carência de infra-estrutura, destinadas aos grupos de baixa renda, cujo único sonho era serem proprietários de uma moradia. A periferia, a partir dos anos 1990, possui uma dinamicidade que nenhuma outra área do espaço urbano tem, ou seja, está em constante construção, abriga os mais diferentes tipos de uso do solo, justamente por abrigar os mais diversos níveis populacionais (MOURA, 2003).

E é nesse contexto que se encontra o objeto de estudo desta pesquisa – os condomínios horizontais/loteamentos fechados – produtos urbanos que têm provocado mudanças sensíveis na paisagem periférica da cidade de Uberlândia/MG. A segregação sócio-espacial, nessa cidade, tem sido cada vez mais nítida, principalmente quando analisada pelo ponto de vista da moradia, e a construção desses empreendimentos, no contexto urbano de Uberlândia/MG, representa muito bem essa fragmentação urbana, como será visto a seguir.

2.2. A gênese dos condomínios horizontais/loteamentos fechados em Uberlândia/MG

O estudo dos condomínios horizontais, nos bairros das cidades médias, é complexo e possui várias vertentes para análise da produção do espaço urbano, pois, além de se caracterizar como um registro da dinâmica social de um determinado período de tempo, o condomínio representa também o pensamento e as práticas sociais de uma determinada época.

Como formações sociais, os condomínios estão inseridos não apenas na produção e (re)produção das formas espaciais, mas são em primeira instância, o resultado de uma divisão social do trabalho, cujas particularidades são também peculiares aos lugares e seus arranjos produtivos específicos (BARBOSA, 2007, p.11).

Nesse sentido, os condomínios horizontais podem ser considerados como um dos símbolos resultantes do modo de vida urbano, o que demonstra que o espaço urbano é fragmentado e articulado, como defende Carlos (1994).

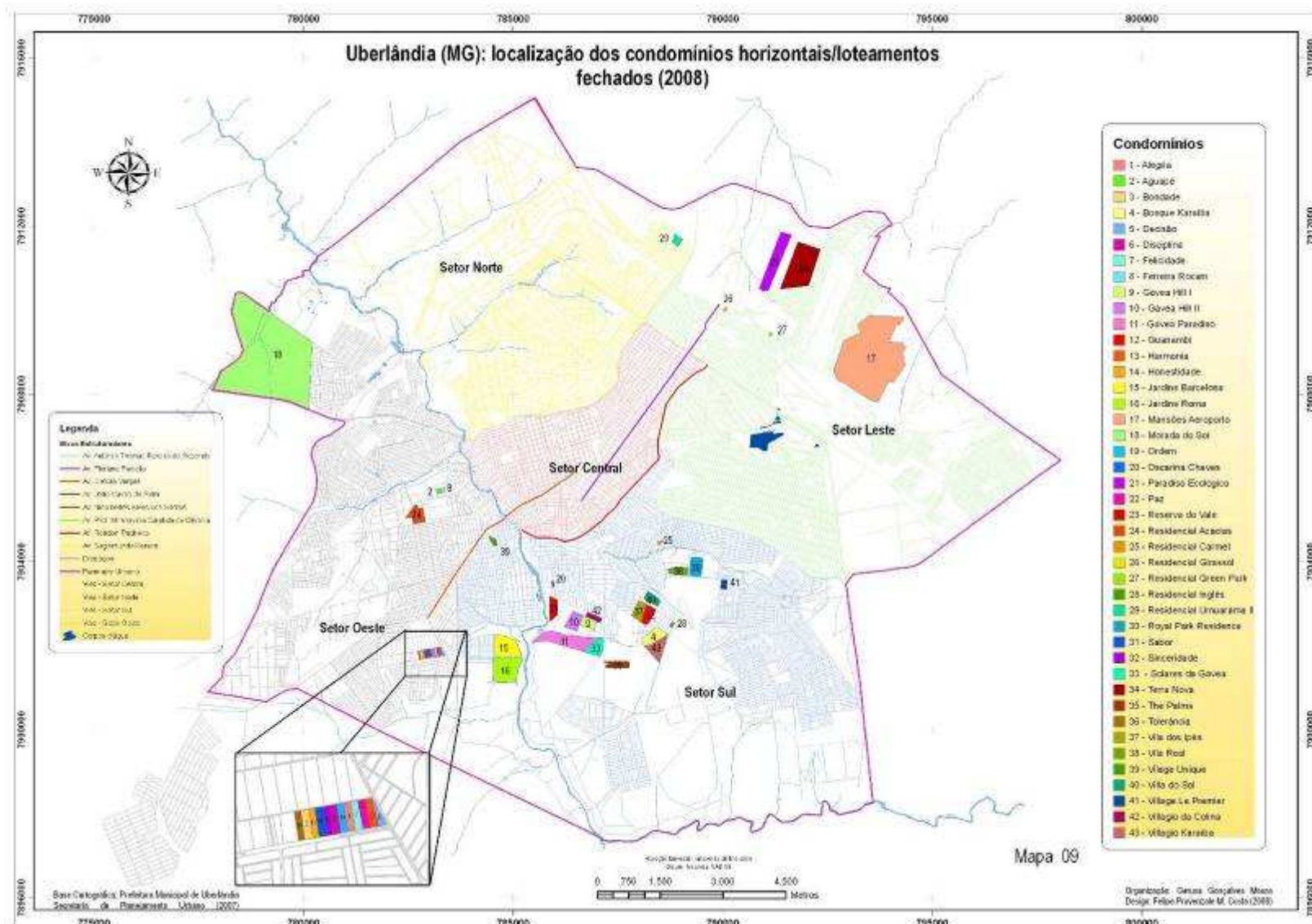
No Brasil, os condomínios horizontais aparecem com mais intensidade, inicialmente nas áreas metropolitanas, a partir dos anos 1970; e só a partir do final dos anos 1980 e início da década de 1990 é que começam a se espalhar para as cidades grandes e médias, enquanto modelo habitacional. Como justifica Barbosa (2007), as mudanças no processo produtivo são repassadas rapidamente para as cidades de porte médio, respeitando a hierarquia urbana, reproduzindo as tendências mundiais nos lugares, como é o caso dos condomínios horizontais, cuja idéia foi baseada nas formas urbanas americanas e européias (como visto no capítulo anterior), o que não se aplica integralmente nos condomínios horizontais/loteamentos fechados construídos em Uberlândia/MG.

O aparecimento dos condomínios horizontais/loteamentos fechados está relacionado com a racionalidade produzida pelo mercado – mediada pela ação dos agentes imobiliários – que criam necessidades que são transferidas para a habitação. Atualmente, o ato de morar, para os grupos de renda alta e média-alta – e até mesmo para os grupos menor renda econômica – está ligado à questão do *status* adquirido como garantia de igualdade, mesmo que a igualdade econômica não seja verdadeira entre os indivíduos.

De acordo com Barbosa (2007, p.29-30), os condomínios horizontais são “muito mais do que uma simples moda ou modismo; os condomínios são um estilo de vida [...]”. Os condomínios manifestam então, o desejo de uma vida plena, limitada, é óbvio, pela realidade que se impõe. Os condomínios seriam “paraísos artificiais e de aparências, criados pelos homens”.

No cenário urbano de Uberlândia/MG verifica-se, atualmente, 43 condomínios horizontais/loteamentos fechados⁵, a maioria deles aprovados e implantados (ou em fase de implantação), distribuídos em todos os setores da cidade, como demonstra o Mapa 9. Para chegar a esse número foram considerados os 11 condomínios instituídos no Bairro Jardim Holanda, sendo eles: Alegria, Bondade, Disciplina, Felicidade, Harmonia, Honestidade, Ordem, Paz, Sabor, Sinceridade e Tolerância, sendo que apenas este último aprovado pelo órgão público municipal.

⁵ Essas denominações já foram explicadas no capítulo anterior.



O Jardim Holanda foi lançado como sítio de recreio em uma área de 25 hectares (SOARES; RAMIRES, 2002) e, no final da década de 1990, parte desse loteamento foi transformado em conjunto habitacional financiado pela Caixa Econômica Federal. Posteriormente, os próprios moradores decidiram dividir o conjunto, murá-lo e transformá-lo em pequenos condomínios fechados, inclusive com portarias independentes. No entanto, “[...] atualmente, os moradores enfrentam problemas com o Poder Público Municipal, tendo em vista a não destinação de áreas verdes e de recreação no empreendimento” (SOARES; RAMIRES, 2002, p.392).

Da mesma forma que os condomínios do Jardim Holanda, alguns condomínios horizontais/loteamentos fechados, inclusive os destinados para os grupos de maior poder aquisitivo, mesmo em construção, ainda aguardam a aprovação da Prefeitura Municipal. No entanto, a maioria já se encontra totalmente legalizado.

Em Uberlândia, os condomínios horizontais/loteamentos fechados estão presentes em todos os setores da cidade, entretanto, a maioria deles encontra-se nos Setores Sul e Leste. No setor Sul predomina os condomínios horizontais de alto luxo, devido à instalação de vários equipamentos privados (como faculdades, comércios especializados, clubes, salões de festas, hipermercados, entre outros) que valorizam a área e o entorno desses empreendimentos. Nos demais setores (Leste, Oeste e Norte), os condomínios horizontais/loteamentos fechados são direcionados preferencialmente para os grupos de renda média-alta e baixa. No Setor Oeste, por exemplo, tem-se apenas o Condomínio Morada do Sol direcionado para os grupos de alta renda; os demais, como Residencial Acácias, Agupapé e Ferreira Rocam são para os grupos de renda baixa. No Setor Leste, o Paradiso Ecológico destina-se aos grupos mais abastados financeiramente; e o Terra Nova, por exemplo, para os grupos de renda média..

Os fatores que contribuíram para o aparecimento dos condomínios horizontais/loteamentos fechados nas cidades médias não são diferentes daqueles que os levaram a surgir nas periferias das metrópoles. A grande quantidade de terras disponíveis, principalmente de propriedade de várias incorporadoras locais, a demanda por áreas de lazer e áreas verdes, congestionamento e degradação da área central e o aumento significativo dos problemas com a criminalidade e violência (apesar de nas cidades médias a proporção ser menor); além das facilidades permitidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (no caso de Uberlândia, a Lei 245/2000) contribuíram para o surgimento desses empreendimentos no contexto urbano.

Como foi discutido no capítulo anterior, em Uberlândia/MG, os primeiros condomínios horizontais eram classificados como sítios de recreio ou chácaras de lazer. De acordo com Soares e Ramires (2002), até a década de 1990 esses empreendimentos somavam 25 loteamentos que ocupavam cerca de 2.330.000,00 hectares, como mostra o Quadro 1.

Quadro 1 – Uberlândia: sítios de recreio/chácaras de lazer – 1976/1999

Empreendimento	Ano loteamento	Empreendedores	Área (m²)
Bálsamo	1976	Rhana F. Silva	4.365.581,82
Jardim Holanda	1976	Oswaldo Pereira	2.564.391,00
Bela Vista	1976	Antônio C. Fad	495.032,00
Uirapuru	1976	Carlos A. Bernardes	290.400,00
Bonanza	1977	Franklin N. Salles	2.216.115,00
Eldorado	1977	Abelardo Testa	4.037.089,00
Ibiporã	1977	Im. Tubal Vilela	-
Nossa S. Aparecida	1977	Dalva França	155.060,00
Mansões Aeroporto	1977	City Campo	1.461.115,00
Tubalina (Chácaras)	1978	Imob. Tubal Vilela	926.250,00
Morada dos Pássaros	1978	Paula Tavares Emp.	403.345,00
Morada da Colina	1979	Viga Empreendimentos	113.636,23
Oliveira	1980	João Paulino	684.860,00
Parque América	1980	Paula Tavares Empr.	515.460,00
Morada do Sol	1980	Viga/Arcasa	3.808.360,00
Parque Andorinhas	1981	João Reis	483.370,00
Parque Laranjeiras	1981	João Lopes	309.500,00
Rancho Alegre	1982	Antônio C. Fad	-
Valparaíso	1982	Controvale Const.	848.996,14
Recantos Pássaros	1982	Antônio C. Fad	150.026,00
Jockey Camping	1982	CR Sabbag Emp.	1.578.240,00
Morada Nova	1982	Emapres	4.537.010,00
Quintas do Bosque	1983	Paula Tavares Emp.	4.537.010,00
Panorama	1983	Saint Clair Neto	-
Beira Rio	1983	Paulino Imóveis	-
Lago Azul	1984	CR Sabbag Empr.	-

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 1999.

Org. SOARES; RAMIRES, 2002, p.383.

Desse total, apenas 637 hectares se transformaram, posteriormente, em condomínios horizontais/loteamentos fechados, como é o caso do Condomínio Morada do Sol (Figura 22); parte das Chácaras Jardim Holanda, que hoje têm parte da sua área estruturada em 12

condomínios horizontais fechados, destinados aos grupos de renda média-baixa (Figura 23) e Morada da Colina (possui oito condomínios horizontais/loteamentos fechados destinados aos grupos de maior poder aquisitivo). Os demais sítios de recreio ou continuam com a característica de chácaras, como as Mansões Aeroporto (Figura 24), ou foram loteados e transformaram-se em loteamentos abertos, compostos até mesmo por conjuntos habitacionais, como foi o caso do Parque Laranjeiras.

Figura 22– Uberlândia: vista parcial do Condomínio Morada do Sol, 2007

Autor: MOURA, 2007.



Figura 23 – Uberlândia: vista parcial do Condomínio Decisão, nas Chácaras Jardim Holanda, 2007

Autor: MOURA, 2007.

Figura 24 – Uberlândia: vista parcial das Mansões Aeroporto, 1980.

Autor: SOARES, 1988.



É importante ficar clara a dinâmica urbana que deu origem aos condomínios horizontais/loteamentos fechados em Uberlândia/MG. Inicialmente, a cidade foi estruturada em loteamentos abertos, tanto na área central como periférica; num segundo momento, o processo de verticalização da área central originou os condomínios verticais fechados e aos *arranha-céus*. Concomitantemente, viu-se nascer as segundas moradias ou as residências utilizadas apenas nos finais de semana, os sítios de recreio instalados na periferia da cidade. E, nos anos 1990, surgiram os condomínios horizontais/loteamentos fechados, que tentam aliar a segurança dos condomínios verticais com o espaço, o lazer, a área verde proporcionados pelas chácaras ou sítios de lazer.

Por isso, antes de tratar, especificamente, dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, é preciso destacar a importância dos condomínios verticais, pois a idéia de construção dos condomínios horizontais/loteamentos fechados resultou de elementos comuns, como a segurança. No caso dos condomínios horizontais/loteamentos fechados somou-se mais um fator relevante: o contato direto com a natureza, as áreas amplas de lazer e recreação, o que muitas vezes não se faz presente nos condomínios verticais.

Segundo Soares e Ramires (2002), em Uberlândia, a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, foi responsável pela legalização do processo de verticalização, a partir da construção de condomínios em um ou em conjuntos de edifícios, contribuindo para que essa modalidade de moradia se expandisse de forma rápida, no contexto urbano da cidade.

[...] os condomínios fechados tiveram um crescimento muito rápido em Uberlândia. Inicialmente, foram os verticais que se espalharam por vários bairros da cidade demonstrando que os grupos de rendas médias tinham necessidade de viver em espaços que representassem segurança, conforto, maior contato com a natureza e ascensão social (SOARES; RAMIRES, 2002, p.384).

O processo de verticalização acabou proporcionando à cidade uma paisagem urbana própria (Figura 25), com a presença de vários prédios com padrões arquitetônicos e tamanhos variados, principalmente de até quatro pavimentos (destaque na paisagem urbana do início da década de 1980), destinados não só aos grupos de maior poder aquisitivo como também para as classes média-baixas, equipados com infra-estrutura adequada ao seu valor (para os grupos de maior poder aquisitivo, maior número de equipamentos e serviços; já para os grupos que não podem pagar muito, equipamentos e serviços básicos). De acordo com Soares (2007, p.163), “a reprodução do espaço urbano, via verticalização, teve um significado importante para a cidade, uma vez que modificou e ampliou o uso do espaço urbano no que diz respeito à

moradia, inicialmente, e a vários tipos de serviços, mais tarde. Os altos edifícios se constituíram em importantes signos na estética urbana de Uberlândia”.



Figura 25 – Uberlândia: vista parcial da verticalização na cidade
Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2003.

Entretanto, faz-se necessário esclarecer que o processo de verticalização, principalmente na área central da cidade, se mantém com o mesmo caráter tradicional e *status*, tanto comercial quanto residencial, mesmo que a periferia tenha se elitizado, em algumas áreas. Segundo Barbosa (2007, p.33), “[...] essa manutenção é possível, porque para os agentes produtores de habitações em condomínios, esses empreendimentos são investimentos distintos; a produção dos enclaves no centro ou na periferia pode ser paralela, os interesses são comuns, mas a comercialização do produto raramente ocorre em períodos concomitantes”.

Nesse sentido, os condomínios horizontais/loteamentos fechados, em Uberlândia/MG, não representam apenas uma tendência, mas um mercado já consolidado, que começou a se expandir nos últimos anos, e sua quantidade supera o número de lançamentos de áreas com lotes abertos. Todos os dias esses empreendimentos surgem na paisagem periférica de Uberlândia, fato este que pode ser comprovado com o desenvolvimento deste trabalho. Quando se iniciou a pesquisa, constatou-se 22 condomínios horizontais/loteamentos fechados em Uberlândia/MG. Esses dados foram atualizados várias vezes durante o desenvolvimento do trabalho, como ilustra a tabela 5 e, atualmente, têm-se registrado 43 condomínios horizontais/loteamentos fechado distribuídos em todos os setores da cidade (vide Mapa 9).

Tabela 5 – Uberlândia: evolução dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, 2008

ANO	Nº condomínios horizontais/loteamentos fechados
2005	22
2006	35
2007	39
2008	43

Fonte: MOURA, 2008.

Os condomínios horizontais/loteamentos fechados tendem a atender moradores com renda familiar diferenciadas, mas todos têm o mesmo objetivo/desejo: morar em um lugar onde haja espaço externo, o que não existe nos apartamentos; mas sem abrir mão da segurança, o que para muitas pessoas não existe em um imóvel residencial individual. Por isso, pode-se afirmar que os condomínios horizontais/loteamentos fechados são frutos da necessidade de somar facilidades e dividir dificuldades, ou seja, compartilhar a gestão e a manutenção desses ambientes permite a uma família o acesso a serviços e lazer que, sozinha, talvez não tivesse condições de manter, como é o caso dos moradores de poder aquisitivo menor.

Em Uberlândia/MG, como já foi destacado no capítulo anterior, tem-se os condomínios horizontais (de casas) e os loteamentos fechados (lotes). De acordo com o Quadro 2, verifica-se que há 24 condomínios horizontais, o que corresponde a uma área ocupada de 1.442.445,00m² e 19 loteamentos fechados, distribuídos em 8.817.501,00m². Dessa forma, percebe-se que apesar dos condomínios horizontais ser em maior número, estes ocupam uma superfície urbana menor se comparado ao dos loteamentos fechados. Na maioria dos empreendimentos, as casas são assobradadas, o que dispensa um terreno muito amplo.

No entanto, essa tipologia de casa (tanto nos condomínios horizontais quanto nos loteamentos fechados), tem também uma outra representação na paisagem, ou seja, ela transmite uma imagem mais imponente, que economicamente reflete um *status* social maior (vide figuras 26, 27 e 28), pretendido, implicitamente, pelos seus proprietários. Além disso, segundo as entrevistas realizadas nas incorporadoras⁶, nota-se que a opção por esse tipo de moradia é feita por proprietários mais jovens, onde as escadas não se constituem, inicialmente, em obstáculos para o acesso ao interior das residências, ou seja, as casas não são pensadas para um público idoso.

⁶ Essa questão será melhor detalhada no capítulo 3.

Quadro 2 – Uberlândia: relação dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados, 2008

Condomínios	Ano	Localização	Área Total (m²)	Classificação	Empreendedores
1. Mansões Aeroporto	1964	Mansões Aeroporto	2.025.000,00	Condomínio de lotes	-
2. Morada do Sol	1985	Morada do Sol	3.808.360,00	Condomínio de lotes	Viga/Arcasa
3. Condomínio Guanambi	1994	Jardim Karaíba	50.000,00	Condomínio de lotes	Moradores
4. Tolerância	1998	Jardim Holanda	1.800,00	Condomínio de casas	Lindamar P. Souza
5. Ordem	1998	Jardim Holanda	1.800,00	Condomínio de casas	Lindamar P. Souza
6. Paz	1998	Jardim Holanda	1.800,00	Condomínio de casas	Lindamar P. Souza
7. Sabor	1998	Morada da Colina	1.800,00	Condomínio de casas	Meta Empreendimentos
8. Sinceridade	1998	Morada da Colina	1.800,00	Condomínio de casas	Meta Empreendimentos
9. Alegria	1998	Morada da Colina	1.800,00	Condomínio de casas	Meta Empreendimentos
10. Bondade	1998	Morada da Colina	1.800,00	Condomínio de casas	Meta Empreendimentos
11. Disciplina	1998	Morada da Colina	1.800,00	Condomínio de casas	Meta Empreendimentos
12. Felicidade	1998	Morada da Colina	1.800,00	Condomínio de casas	Meta Empreendimentos
13. Harmonia	1998	Morada da Colina	1.800,00	Condomínio de casas	Meta Empreendimentos
14. Honestidade	1998	Morada da Colina	1.800,00	Condomínio de casas	Meta Empreendimentos
15. Villagio da Colina	1998	Morada da Colina	48.400,00	Condomínio de lotes	Meta Empreendimentos
16. Oscarina Chaves	2000	Morada da Colina	7.597,00	Condomínio de lotes	Moradores
17. Villa do Sol	2001	Jardim Karaíba	157.436,52	Condomínio de lotes	Ribeiro Cunha Empreendimentos
18. Gávea Hill I	2001	Morada da Colina	319.044,22	Condomínio de lotes	Gávea Empreendimentos
19. Gávea Hill II	2001	Morada da Colina	319.044,22	Condomínio de lotes	Gávea Empreendimentos
20. Residencial Inglês Itapema	2001	Jardim Karaíba	3.758,00	Condomínio de casas	Empresa Mineira Imóveis
21. Jardins Barcelona	2002	Cidade Jardim	467.148,00	Condomínio de lotes	FGR Construtora
22. Residencial Girassol	2003	Alto Umuarama	28.261,27	Condomínio de lotes	Reinaldo Castroviejo
23. Bosque Karaíba	2004	Jardim Karaíba	174.387,00	Condomínio de lotes	RFreitas Empreendimentos

Continua

Condomínios	Ano	Localização	Área Total (m ²)	Classificação	Empreendedores
24. Jardins Roma	2004	Cidade Jardim	426.066,00	Condomínio de lotes	FGR Construtora
25. <i>Royal Park Residence</i>	2004	Jardim Inconfidência	174.816,26	Condomínio de lotes	Santa Paula Loteadora
26. Vila Real	2004	Lagoinha	90.473,95	Condomínio de lotes	Santa Paula Loteadora
27. Loteamento Umuarama II	-	Minas Gerais	246.582,15	Condomínio de casas	Associação Moradores
28. Paradiso Ecológico	2004	Alto Umuarama	317.800,00	Condomínio de casas	Realiza Incorporações
29. <i>Village Le Premier</i>	2004	Jardim Inconfidência	30.847,00	Condomínio de casas	MRV Engenharia
30. Decisão	2004	Jardim Holanda	28.880,00	Condomínio de casas	Vega Empreendimentos
31. Residencial Carmel	2007	Lagoinha	7.864,00	Condomínio de lotes	-
32. <i>Village Unique</i>	2007	Tubalina	6.931,10	Condomínio de casas	MRV Engenharia
33. Villa dos Ipês*	2007	Jardim Karaíba	145.884,34	Condomínio de lotes	-
34. Gávea Paradiso*	2007	Morada da Colina	356.419,00	Condomínio de lotes	Realiza Empreendimentos
35. Solares da Gávea*	2007	Morada da Colina	122.350,00	Condomínio de lotes	Gávea Empreendimentos
36. Residencial <i>Green Park</i>	2007	Alto Umuarama II	4.758,00	Condomínio de casas	Bupony Construtora
37. Ferreira Rocan	2007	Chácara Tubalina	10.216,00	Condomínio de casas	-
38. Residencial Aguapé	2008	Chácara Tubalina	11.191,00	Condomínio de casas	-
39. Reserva do Vale*	2008	Morada da Colina	89.128,00	Condomínio de lotes	Trienge Construtora
40. The Palms*	2008	Morada da Colina	84.419,00	Condomínio de casas	MRV Engenharia
41. Terra Nova*	2008	Alto Umuarama	117.929,00	Condomínio de casas	Rodobens Neg.Imobiliários
42. Residencial Acácias*	2008	Chácara Tubalina	120.712,00	Condomínio de casas	Elglobal
43. Villagio Karaíba*	2008	Jardim Karaíba	17.422,00	Condomínio de casas	RFreitas Empreendimentos

Fonte: PMU, 2007; Pesquisa Direta, 2008.

Org. MOURA, 2008.



Figura 26 – Uberlândia: vista parcial das casas do Loteamento Fechado *Gávea Hill I*, 2007

Autor: MOURA, 2007.

Figura 27 – Uberlândia: vista parcial das casas do Condomínio horizontal *The Palms*, 2008.

Autor: MRV, 2008.

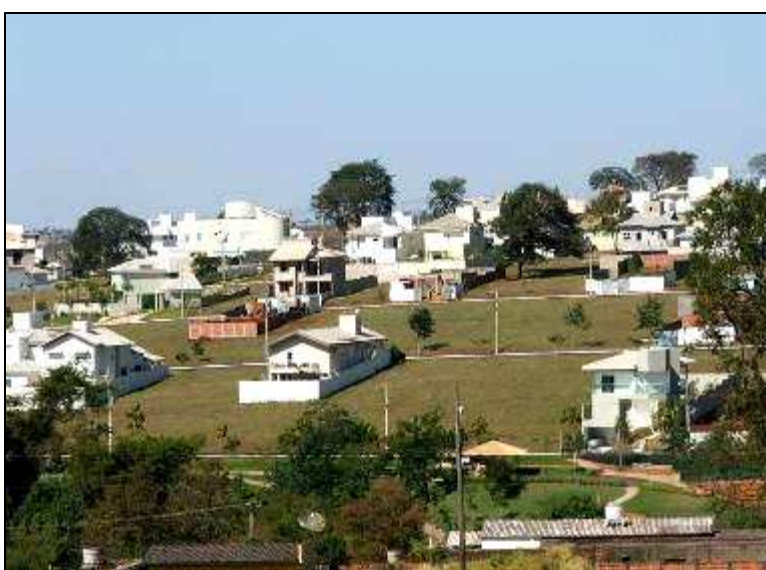


Figura 28 – Uberlândia: vista parcial das casas do Loteamento Fechado *Jardins Roma*, 2007

Autor: MOURA, 2007.

Outra análise pertinente em relação às figuras acima refere-se a quantidade de terrenos não edificadas dentro dos condomínios horizontais/loteamentos fechados. Em alguns desses empreendimentos, as residências ficam isoladas uma das outras (vide figura 29), enquanto que em outros não há terrenos vazios (Figura 30). Apesar de ser algo bastante visível na paisagem do condomínio, as áreas vazias não se constituem em um problema com a segurança como nos loteamentos abertos; apenas para a comercialização este pode ser um dos pontos questionados pelos futuros moradores, uma vez que a não ocupação do condomínio pode representar pontos negativos do empreendimento.

Figura 29 – Uberlândia: vista parcial do interior do loteamento fechado Jardins Roma, pouco adensado, 2008

Autor: MRV, 2008.



Figura 30 – Uberlândia: vista parcial do interior dos loteamentos fechados Gávea Hill I e II, bem adensados, 2007

Autor: MOURA, 2007.

Entretanto, nos condomínios horizontais, em que os incorporadores vendem a casa pronta dentro do condomínio, a situação é diferente, pois toda a área do empreendimento já está edificada, e não há espaço vazios dentro dos mesmos.

É importante destacar que, ao oferecer a casa já construída dentro do condomínio, “os incorporadores atingem duas faixas do mercado: aqueles que já tinham uma casa pronta e se interessam por uma nova forma de *habitat urbano*, associada à distinção social” (SPOSITO,

2003, p.3), mas também atingem os grupos que ainda não possuem a casa própria, mas que querem uma habitação que lhes dê *status* e por isso buscam a moradia já pronta, dentro dos condomínios horizontais, mas são “[...] adquirentes que dispõem de baixo nível de capitalização e não poderiam realizar a construção de um imóvel nos termos observados nos loteamentos de alto padrão anteriormente implantados, já que utilizam de financiamentos para realizar essa aquisição” (SPOSITO, 2003, p.3). Dessa forma,

[...] o padrão dessas construções também se constitui num elemento que cria diferenças. Segundo a Prefeitura, as construções podem ser classificadas, em função do seu padrão construtivo (material utilizado e acabamento) nos seguintes níveis: luxo, fino, médio, popular e precário. No caso dos condomínios horizontais, o primeiro elemento que chama a atenção, embora seja óbvio, é a inexistência de construções ‘populares’ e ‘precárias’. Em segundo lugar destaca-se a concentração majoritária, quase total, das construções nas categorias luxo e fina, o que reflete o alto poder aquisitivo dos moradores, que lhes permite, simultaneamente, morar em terrenos amplos, em habitações espaçosas e de um alto padrão de construções (MIÑO, 2001, p.209).

Em alguns condomínios horizontais, os moradores (não só os de maior poder aquisitivo) escolhem o projeto da casa para ser construída, como é o caso do Condomínio Ecológico Paradiso, que oferece oito tipos de projetos, cujas principais diferenças nos projetos, além da metragem de área construída, é a quantidade de quartos com suíte, como destaca o folder de venda das Casas Paradiso (Figura 31). Já nos condomínios direcionados para os grupos de renda média e baixa, os projetos arquitetônicos são praticamente o mesmo, diferenciando a fachada e também a quantidade de quartos com suíte, como acontece no Condomínio Terra Nova, com oito fachadas diferentes.

No entanto, em muitos empreendimentos, não há nenhuma diferença entre as residências, inclusive as fachadas são as mesmas, como pode ser visto no condomínio *Village Unique* (Figura 32). O que se verifica também na maioria dos condomínios de casas prontas para os grupos de renda média é a massificação, pois os terrenos dentro desses empreendimentos são menores, o que possibilita a construção de um maior número de casas, que normalmente não são isoladas lateralmente pelos muros, sendo as próprias paredes utilizadas como divisa das duas casas, ou seja, as casas são conjugadas (vide Figura 32). Nos condomínios de casas prontas para os grupos de alta renda, como é o caso do Paradiso Ecológico, as casas são completamente isoladas por muros.

Casa Angico 3 QUARTOS - 1 SUÍTE Living Sala de jantar Lavabo Copa/cozinha Área de serviço com banheiro 3 quartos, sendo 1 suíte Varanda com churrasqueira opcional 162,52m² construídos Piscina personalizada opcional	Casa Puriti 3 QUARTOS - 1 SUÍTE Living Sala de jantar Copa/cozinha Área de serviço 3 quartos, sendo 1 suíte Varanda com churrasqueira opcional 136,45m² construídos Piscina personalizada opcional	Casa Caviúna 4 QUARTOS - 2 SUÍTES Living Sala de jantar Lavabo Copa/cozinha Área de serviço com banheiro 4 quartos, sendo 2 suítes Varanda com churrasqueira opcional 184m² de área construída Piscina personalizada opcional	Casa Cedro 4 QUARTOS - 2 SUÍTES Living Sala de jantar Lavabo Copa/cozinha Área de serviço com banheiro 4 quartos, sendo 2 suítes (273m²) Opção de 4 suítes (273m²) Varanda com churrasqueira opcional 250m² de área construída Piscina personalizada opcional
Casa Copaíba 3 QUARTOS - 1 SUÍTE Living Sala de jantar Lavabo Copa/cozinha Área de serviço 3 quartos, sendo 1 suíte Varanda com churrasqueira opcional 151m² construídos Piscina personalizada opcional	Casa Ipê 3 QUARTOS - 1 SUÍTE Living Sala de jantar Lavabo Copa/cozinha Área de serviço com banheiro 3 quartos, sendo 1 suíte Varanda com churrasqueira opcional 162,52m² construídos Piscina personalizada opcional	Casa Jacarandá 3 QUARTOS - 1 SUÍTE Living Sala de jantar Lavabo Copa/cozinha Área de serviço com banheiro 3 quartos, sendo 1 suíte Varanda com churrasqueira opcional 162,52m² construídos Piscina personalizada opcional	Casa Jatobá 4 QUARTOS - 2 SUÍTES Living Sala de jantar Lavabo Copa/cozinha Área de serviço com banheiro 4 quartos, sendo 2 suítes Varanda com churrasqueira opcional 184m² de área construída Piscina personalizada opcional

Figura 31 – Uberlândia: descrição dos tipos de casas do condomínio horizontal Paradiso Ecológico, 2007
Fonte: www.realiza.com.br, 2007.



Figura 32 – Uberlândia: vista da fachada da casa do condomínio horizontal Village Unique, 2007

Fonte: www.mrv.com.br, 2007.

É interessante destacar que a classe média-baixa procura “copiar” os modelos dos condomínios de luxo. Pode-se entender isso como “modismos”, ou seja, atualmente, a melhor forma de morar (entendendo isso como sinônimo de *status* e poder) ou a “moradia da moda” são os condomínios horizontais, mesmo que isso signifique apenas a instalação dos equipamentos de segurança (muros, cercas elétricas, guarita) e a desconsideração dos demais

itens que integram um condomínio horizontal, como as áreas verdes e de lazer, como é o caso do Condomínio Decisão (Figura 33) e de todos os demais próximo a ele, bem como de tantos outros destinados, principalmente, aos grupos de renda baixa, como é o caso do Residencial Umuarama II (vide Figura 34).

Figura 33 - Uberlândia: vista da portaria do condomínio horizontal Residencial Ordem, no Jardim Holanda, 2007

Autor: MOURA, 2007.



Figura 34 – Uberlândia: vista parcial do Condomínio horizontal Residencial Umuarama II, 2007

Autor: MOURA, 2007.

Entretanto, é importante ressaltar que a modalidade “condomínio horizontal” é a mais cotada pelos grupos de menor poder aquisitivo, pois estes, normalmente irão utilizar o financiamento para adquirir a moradia; assim, é mais fácil financiar a residência pronta do que o terreno e a construção. Além disso, é também uma estratégia dos próprios agentes imobiliários, para evitar que o condomínio tenha uma forma mais heterogênea e corra o risco de ter construções inacabadas ou projetos arquitetônicos que não condizem com as características próprias para um condomínio horizontal. Como foi dito no início deste capítulo, morar em condomínio horizontal significa ascensão social, por isso é necessário obedecer a um padrão arquitetônico único e coerente com o *status* do empreendimento.

Nos últimos anos, a facilidade maior da compra do lote (principalmente) ou da casa, a partir de financiamentos, seja por bancos privados/públicos ou mesmo pela construtora/incorporadora tem sido um fator considerável no aumento do número de condomínios horizontais/loteamentos fechados. Essa facilidade tem permitido, também, que a

classe média anseie por esse tipo de habitação, o que contribui para que as construtoras aumentem os seus empreendimentos nesse ramo, ampliando os seus ganhos. Um exemplo disto, em Uberlândia, é o Condomínio Decisão, *que oferece casas de três quartos, com suíte, sala em dois ambientes, cozinha ampla, garagem e quintal amplo por R\$ 120.000,00⁷, sendo 20% de entrada e o restante do valor em até 72 vezes, financiado pela própria construtora.*

Entretanto, deve-se esclarecer que não são apenas os condomínios horizontais direcionados para a classe média, que podem ter seu valor financiado; os condomínios de luxo também podem ser financiados, como é o caso do lote no Bosque Karaíba, cujo valor é, em média, R\$ 92.500,00 para um terreno com 400,00m², sendo este parcelado em até 36 vezes, pela própria construtora (Figura 35).

BOSQUE KARAÍBA

Esse é o mais novo empreendimento da R. Freitas. Com lotes a partir de 400 m² e uma vasta área verde, o Bosque Karaíba é o lugar ideal para você viver na cidade como se estivesse no campo. Um condomínio horizontal com tudo o que você precisa para viver bem.



Energia subterrânea e completo sistema de segurança, o condomínio oferece conforto e áreas de lazer pensando no bem-estar de sua família. Lotes a partir de R\$ 92.400,00 parcelados em até 36 meses, pela própria construtora. Consulte-nos e saiba como garantir o seu!

O condomínio horizontal Bosque Karaíba fica na Rua Seme Simão snº, Bairro Jardim Karaíba.

Valor: R\$ 220,00 o m².

Figura 35 – Uberlândia: folder do loteamento fechado Bosque Karaíba, 2007

Fonte: FGR, 2007.

É interessante destacar que nos condomínios horizontais, especialmente aqueles destinados para as classes de renda média-alta a dinâmica de venda dos terrenos é feita por metro quadrado e o cliente poderá comprar a metragem que desejar, desde que se respeite a metragem mínima estabelecida em cada empreendimento. A figura 35 destaca muito bem essa

⁷ Esse valor corresponde a UR\$ 72 mil, sendo o valor do dólar R\$ 1,67.

dinâmica, ao colocar no seu material de venda o valor do terreno: R\$ 220,00m², assim, segundo informações da imobiliária responsável pela venda dos mesmos, muitos cliente chegam a comprar até três terrenos, o que corresponde a quase 600m², já que o condomínio não oferece área de lazer, obrigando, dessa forma, os proprietários a construir sua área de lazer individual.

As empresas têm buscado adaptar as amenidades presentes nos grandes condomínios horizontais de luxo para os empreendimentos destinados a classe média, cuja maior preocupação é com a segurança. A maioria deles possui um sistema de segurança mínimo, composto principalmente por muros altos, cercas elétricas, câmeras de vigilância e alguns com portaria 24 horas (vide Quadro 3). Entretanto, para que esse aparato tecnológico de segurança possa ser instalado, alguns condomínios abrem mão das amplas áreas destinadas ao lazer, que ficam restritas, normalmente, às quadras esportivas e *playground*, uma vez que as áreas de lazer significam valores elevados das taxas condominiais.

Já nos condomínios horizontais de luxo é justamente a instalação desses equipamentos e serviços que tornam os condomínios atrativos ou não, além de selecionar os seus moradores, pois quanto mais equipamentos e serviços instalados, mais valorizado é o condomínio e, conseqüentemente, mais elitizado. Em Uberlândia, um dos condomínios horizontais com maior quantidade de serviços e equipamentos, totalmente construído, é o Paradiso Condomínio Ecológico (Figura 36); outros estão em fase de construção, como o Gávea Paradiso (Figura 37).

Os quadros 4 e 5 destacam os equipamentos e serviços instalados nos condomínios horizontais/loteamentos fechados de Uberlândia/MG..

Quadro 3 – Uberlândia: aparatos de segurança instalados nos condomínios horizontais/ loteamentos fechados, 2008

Condomínios	Portaria 24 horas	Ronda monitorada	Cerca elétrica	Câmeras de vigilância	Chip de identificação	Avenida acesso monitorada
1. Morada do Sol	Sim	Não	Não	Sim	Sim	Sim
2. Condomínio Guanambi	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
3. Tolerância	Não	Não	Não	Não	Não	Não
4. Ordem	Não	Não	Não	Não	Não	Não
5. Paz	Não	Não	Não	Não	Não	Não
6. Sabor	Não	Não	Não	Não	Não	Não
7. Sinceridade	Não	Não	Não	Não	Não	Não
8. Alegria	Não	Não	Não	Não	Não	Não
9. Bondade	Não	Não	Não	Não	Não	Não
10. Disciplina	Não	Não	Não	Não	Não	Não
11. Felicidade	Não	Não	Não	Não	Não	Não
12. Harmonia	Não	Não	Não	Não	Não	Não
13. Honestidade	Não	Não	Não	Não	Não	Não
14. Villagio da Colina	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
15. Oscarina Chaves	Não	Não	Sim	Não	Não	Não
16. Villa do Sol	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
17. Gávea Hill I	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
18. Gávea Hill II	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
19. Residencial Inglês	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
20. Jardins Barcelona	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
21. Residencial Girassol	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não

Continua

conclusão

Condomínios	Portaria 24 horas	Ronda monitorada	Cerca elétrica	Câmeras de vigilância	Chip de identificação	Avenida acesso monitorada
22. Bosque Karaíba	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não
23. Jardins Roma	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
24. <i>Royal Park Residence</i>	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
25. Vila Real	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não
26. Loteamento Umuarama II	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não
27. Paradiso Ecológico	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
28. <i>Village Le Premier</i>	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não
29. Decisão	Não	Não	Sim	Não	Não	Não
30. Residencial Carmel	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não
31. <i>Village Unique</i>	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não
32. Villa dos Ipês*	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
33. Gávea Paradiso*	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
34. Solares da Gávea*	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
35. Residencial <i>Green Park</i>	Não	Não	Sim	Não	Não	Não
36. Ferreira Rocan	Não	Não	Sim	Não	Não	Não
37. Residencial Aguapé	Não	Não	Sim	Não	Não	Não
38. Reserva do Vale*	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
39. The Palms*	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
40. Terra Nova*	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não
41. Residencial Acácias*	Não	Não	Sim	Não	Não	Não
42. Villagio Karaíba*	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não

Fonte: Pesquisa Direta, 2008 e Folder de venda dos empreendimentos.

Org. MOURA, 2008.

Quadro 4 – Uberlândia: aparatos esportivos instalados nos condomínios horizontais/loteamentos fechados, 2008

Condomínios	Piscina	Sauna	Academia	Quadra peteca	Campo futebol society	Quadra poliesportiva	Quadra tênis	Quadra vôlei de areia	Playground	Ciclovía	Pista cooper
1. Morada do Sol	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim
2. Condomínio Guanambi	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não
3. Tolerância	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
4. Ordem	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
5. Paz	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
6. Sabor	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
7. Sinceridade	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
8. Alegria	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
9. Bondade	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
10. Disciplina	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
11. Felicidade	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
12. Harmonia	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
13. Honestidade	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
14. Villagio da Colina	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não
15. Oscarina Chaves	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
16. Villa do Sol	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim
17. Gávea Hill I	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
18. Gávea Hill II	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
19. Residencial Inglês	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não
20. Jardins Barcelona	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
21. Residencial Girassol	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
22. Bosque Karaíba	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não

Continua

conclusão

Condomínios	Piscina	Sauna	Academia	Quadra peteca	Campo futebol society	Quadra poliesportiva	Quadra tênis	Quadra vôlei de areia	Playground	Ciclovía	Pista cooper
23. Jardins Roma	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
24. <i>Royal Park Residence</i>	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não
25. Vila Real	Obras paralisadas										
26. Loteamento Umuarama II	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
27. Paradiso Ecológico	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
28. <i>Village Le Premier</i>	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não
29. Decisão	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
30. Residencial Carmel	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
31. <i>Village Unique</i>	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
32. Villa dos Ipês*	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não
33. Gávea Paradiso*	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
34. Solares da Gávea*	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
35. Residencial <i>Green Park</i>	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
36. Ferreira Rocan	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
37. Residencial Aguapé	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
38. Reserva do Vale*	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
39. The Palms*	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não
40. Terra Nova*	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não
41. Residencial Acácias*	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
42. Villagio Karaíba*	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não

Fonte: Pesquisa Direta, 2008 e Folder de venda dos empreendimentos.

Org. MOURA, 2008.

Quadro 5 – Uberlândia: aparatos de lazer instalados nos condomínios horizontais/ loteamentos fechados, 2008

Condomínios	Salão jogos	Salão festas	Cinema	Mirante	Quiosque churrasqueira	Passeio charrete	Lan house	Quiosque meditação	Fazendinha	Garage band	Kids room	Campo golfe
1. Morada do Sol	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
2. Condomínio Guanambi	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
3. Tolerância	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
4. Ordem	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
5. Paz	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
6. Sabor	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
7. Sinceridade	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
8. Alegria	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
9. Bondade	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
10. Disciplina	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
11. Felicidade	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
12. Harmonia	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
13. Honestidade	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
14. Villagio da Colina	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
15. Oscarina Chaves	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
16. Villa do Sol	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
17. Gávea Hill I	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
18. Gávea Hill II	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
19. Residencial Inglês	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
20. Jardins Barcelona	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
21. Residencial Girassol	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
22. Bosque Karaíba	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não

Continua
112

Condomínios	Salão jogos	Salão festas	Cinema	Mirante	Quiosque churrasqueira	Passeio charrete	Lan house	Quiosque meditação	Fazendinha	Garage band	Kids room	Campo golfe
23. Jardins Roma	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
24. <i>Royal Park Residence</i>	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
25. Vila Real	Obras paralisadas											
26. Loteamento Umarama II	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
27. Paradiso Ecológico	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não
28. <i>Village Le Premier</i>	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
29. Decisão	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
30. Residencial Carmel	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
31. <i>Village Unique</i>	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
32. Villa dos Ipês*	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
33. Gávea Paradiso*	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim
34. Solares da Gávea*	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
35. Residencial <i>Green Park</i>	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
36. Ferreira Rocan	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
37. Residencial Agupapé	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
38. Reserva do Vale*	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
39. The Palms*	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
40. Terra Nova*	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
41. Residencial Acácias*	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
42. Villagio Karaíba*	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não

Fonte: Pesquisa Direta, 2008 e Folder de venda dos empreendimentos.

Org. MOURA, 2008.




Segurança

- Condomínio fechado horizontal;
- Cerca elétrica em toda a extensão;
- Portaria 24 horas;
- Arquitetura Clássica Greco Romana;
- Câmeras de vigilância;
- Ronda a cavalo.



Tire férias sem sair de casa

Casas em terrenos residenciais financiados direto com a construtora.

Clube, mais de 9.000m²

- Quadras de peteca;
- Piscinas com raia semi-olímpicas, 400m² Adulto e infantil;
- Sauna e bar Happy Hour;
- Salão de jogos, Salão de festas, Cinema, Academia de Ginástica/Musculação com aparelhos;
- Playground;
- Campo de futebol Society;
- Quadra de Peteca;
- Quadra Poliesportiva;
- Quiosques com churrasqueira.



Área Verde

- Preservação de área de buritis nativos;
- Paisagismo com árvores frutíferas em todo condomínio, para atrair aves, formando viveiro natural;
- Parque ecológico linear.

Fazendinha

- Lago com criação de peixes;
- Quadras de tênis;
- Passeio de charrete;
- Pista de equitação;
- Baixas para cavalos;
- Ciclovias e pista de caminhada;
- Currais para pequenos animais;
- Quiosques para meditação;
- Horta orgânica;
- Casa do caseiro.

Figura 36 – Uberlândia: *folder* do condomínio horizontal Paradiso Ecológico e sua área de lazer, 2007

Fonte: Realiza Construtora, 2007.

Figura 37 – Uberlândia: propaganda do loteamento fechado Gávea Paradiso, 2007

Fonte: Gávea Empreendimentos, 2007.

O mais completo condomínio da zona sul, com estrutura exclusiva.

Campo de mini golfe • Fitness center • Campo de futebol society • Quadras de tênis, squash e poliesportiva
Sauna com piscina aquecida • Salão de festas • Ciclovias • Parque ecológico • Circuito de segurança
• Irrigação Automatizada







Analisando os quadros anteriores, pode-se concluir que toda essa diversidade de equipamentos contribui no momento da comercialização, pois com tantos produtos oferecidos em um mesmo espaço é mais fácil agradar um público maior e variado. No entanto, percebe-se também que muitos condomínios horizontais/loteamentos fechados não possuem nenhum ou praticamente nenhum equipamento e serviço de destaque (como é o caso do Residencial Acácias, *Green Park*, entre outros – Figuras 38 e 39), o que os obriga a buscar outros elementos para ser divulgados no momento da comercialização desses empreendimentos. E, novamente, os elementos mais enfatizado é a segurança.



Figura 38 - Uberlândia: maquete do condomínio horizontal Jardim das Acácias sem nenhuma área de lazer projetada, 2007

Fonte: www.rotina.com.br, 2007.

Figura 39 – Uberlândia: condomínio horizontal Residencial *Green Park*, sem nenhuma área de lazer coletiva, 2007

Autor: MOURA, 2007.



Em muitos casos, os equipamentos e serviços oferecidos não têm muita utilidade, como é o caso da *lan house* do condomínio *The Palms* (Figura 40), já que, principalmente nos grupos de renda média e alta, o computador é praticamente um bem indispensável, ou seja, todas as famílias possuem em casa um computador, o que dispensaria esse tipo de serviço em

um condomínio. Além disso, a própria quantidade desses equipamentos e serviços são praticamente insuficientes para atender satisfatoriamente todos os moradores dos condomínios.

Figura 40 – Uberlândia: projeto da *Lan House* do condomínio horizontal *The Palms*, 2008

Fonte: MRV Construtora, 2008.



Na verdade, esses equipamentos e serviços oferecidos são utilizados muito mais como *marketing* na comercialização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados pelos agentes imobiliários do que pela própria necessidade dos mesmos, como será visto a seguir.

2.3. Os elementos utilizados na venda dos condomínios horizontais/loteamentos fechados em Uberlândia/MG

A comercialização dos condomínios horizontais fechados começa com a divulgação desses empreendimentos, sendo enaltecidos como “os novos produtos do mercado imobiliário” que irão realizar o sonho dos moradores que buscam liberdade e tranquilidade, ou seja, que buscam um lugar realmente para se viver bem, longe dos problemas urbanos, como bem ilustra as palavras de Cavalcanti (2007, p.122):

A inter-relação entre a implementação dos condomínios horizontais fechados e a produção da propaganda de ‘lugar seguro’ completa uma série de motivações embasadas na oportunidade para quem tem maior potencial consumista. São múltiplas e estratégicas ações atuando sobre a (re)produção e valorização da terra, com diversos agentes, juntamente com interesses lucrativos e benefícios, tanto pelo poder público quanto pelo privado.

As palavras e imagens utilizadas nas propagandas são reflexos de uma verdadeira ideologia consumista, imposta pelos grupos dominantes e que contribuem para ditar as normas de ocupação da cidade. Hoje, morar significa habitar em bairros luxuosos, em uma casa luxuosa e, de preferência, em um condomínio horizontal/loteamento fechado. Aquele que

não conseguir habitar esses espaços será excluído, segregado para espaços onde possa pagar pelos serviços e equipamentos instalados.

Na verdade, as imagens estão impregnadas de ideologias (dominantes), que se impõem por meio de discursos vários (da mídia, do Poder Público, etc.). Discursos estes que constroem também imagens da própria cidade. Imagens carregadas de pretensões, ações e generalizações, que ocultam o controle que, por seu intermédio, as classes dominantes exercem no espaço intra-urbano (CAVALCANTI, 2007, p.85).

A propaganda do Residencial Carmel (Figura 41) e do Jardins Roma (Figura 42), ilustra muito bem as palavras de Cavalcanti (2007). A frase principal já ressalta a combinação perfeita presente no empreendimento: conforto, qualidade de vida, bem-estar e segurança; colocando-o como único lugar ideal para se viver, com regras próprias e distantes dos problemas mundanos.

A cidade é vista como o lugar dos excluídos, um lugar onde não é possível viver; e o condomínio, como um reduto, um espaço fora da cidade, protegido por muros altos, cercas e câmeras, contra todas as adversidades presentes na própria cidade.



Figura 41 – Uberlândia: propaganda do loteamento fechado Residencial Carmel exaltando a qualidade de vida, 2007

Fonte: Habitual Imóveis, 2007.

Figura 42 – Uberlândia: propaganda do loteamento fechado Jardins Roma, destacando-o como o lugar ideal para se viver, 2007.

Fonte: FGR Empreendimentos, 2007.



Por ser considerado como territórios exclusivos/privatizados, os condomínios horizontais/loteamentos fechados assumem os seus próprios critérios de exclusão e inclusão, que variam na sua forma, mas estão presentes em todos esses empreendimentos. Um dos elementos que contribuem para essa inclusão/exclusão são os muros e as portarias.

A portaria, elemento de competição entre os condomínios de luxo, reflete a sensação de passagem para dentro dos muros, cujo interior representa a liberdade, a segurança e a tranquilidade que não se encontram antes de cruzar a portaria, fora dos muros. É por essa representatividade que as portarias dos condomínios horizontais fechados são arquitetonicamente bem projetadas, imponentes, são verdadeiros monumentos – como a do Condomínio Gávea Paradiso (Figura 43), *Royal Park Residence* (Figura 44), justamente para intimidar, para bloquear a passagem daqueles que não fazem parte do convívio social do condomínio.

[...] la exclusividad social, conseguida a través de las parcelas de gran superficie, emplazamientos exclusivos, y la calidad ambiental [...] armonía arquitectónica y la tranquilidad del entorno. Estos aspectos aparecen ahora reforzados por la barrera física del muro perimetral y el control de la puerta de acceso al recinto de la urbanización. Existe separación explícita y garantía de preservación tanto del valor de la propiedad como de la seguridad y paz interiores. El aislamiento físico es la novedad más importante, visible y, desde luego, la que más colabora en el fortalecimiento de los restantes aspectos. (BARAJAS, ZAMORA, 2002, p.107).



Figura 43 – Uberlândia: projeto da portaria do loteamento fechado Gávea Paradiso, 2007

Fonte: www.gavea.com.br, 2007.

Figura 44 – Uberlândia: portaria do loteamento fechado Royal Park Residence, 2007

Fonte: www.santapaula.com.br, 2007.



Entretanto, nos condomínios horizontais/loteamentos fechados direcionados para os grupos de renda média, a portaria não é o elemento mais chamativo, pois nem sempre possui uma arquitetura arrojada, como é o caso do Residencial Carmel (Figura 45), que apresenta uma portaria simples, mas a entrada e saída de pessoas controladas por um segurança.



Figura 45 – Uberlândia: portaria do loteamento fechado Residencial Carmel, 2008

Autor: MOURA, 2008.

Em alguns condomínios, nem sempre há uma portaria com porteiro para receber os moradores e seus visitantes, como é o caso do Residencial Umuarama II (Figura 46), onde os proprietários acessam o interior do condomínio com o controle remoto do portão eletrônico.

Figura 46 – Uberlândia: portaria do condomínio horizontal Residencial Umuarama II, 2007

Autor: MOURA, 2007.



As áreas verdes são outros elementos que estimulam a comercialização de um condomínio horizontal/loteamento fechado, pois está muito presente nas propagandas desses empreendimentos, que usam a vegetação como um diferencial e a associam a uma melhor qualidade ambiental e, conseqüentemente, a uma melhor qualidade de vida, como afirma Ickx (2002, p.137).

Otro concepto al que se recurre con frecuencia es el contacto con la naturaleza. [...] En la mayoría de los fraccionamientos privados para la clase alta y media lata, se presta mucha atención a las áreas verdes. Especialmente en los primeros fraccionamientos cerrados que se desarrollaron en los años setenta, este contacto con la naturaleza, o un estilo de vida campestre, fue un concepto muy importante en la promoción. Su ubicación fuera de la ciudad fue concebida como uno de sus más importantes ventajas [...].

O folder de propaganda do Condomínio Jardins Roma demonstra bem essa preocupação, ao destacar uma mulher com a cesta na mão, lembrando o campo; juntamente com essa imagem, a exposição ainda reforça essa idéia:

A FGR acredita que não há como ter qualidade de vida sem contato com a natureza. Por isso, dos 423 mil m² de área ocupada pelo Jardins Roma, 66 mil m² são de área verde, além de 60 mil m² de área de preservação permanente do Rio Uberabinha, que passa ao longo do condomínio. Mas além de preservar, a FGR vai reforçar o paisagismo com milhares de mudas de 70 espécies.

Normalmente, nas propagandas de venda dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, usam-se as cores, principalmente o verde e o azul; imagens de animais e vegetação

nativa, além de frases que lembram a natureza ou que destacam a presença da natureza na área, associando com a qualidade de vida. Um exemplo disso é a propaganda do Condomínio Paradiso (Figura 47) que, além das cores azul e verde, usa imagens de animais e da vegetação nativa da área em que foi construído o condomínio.

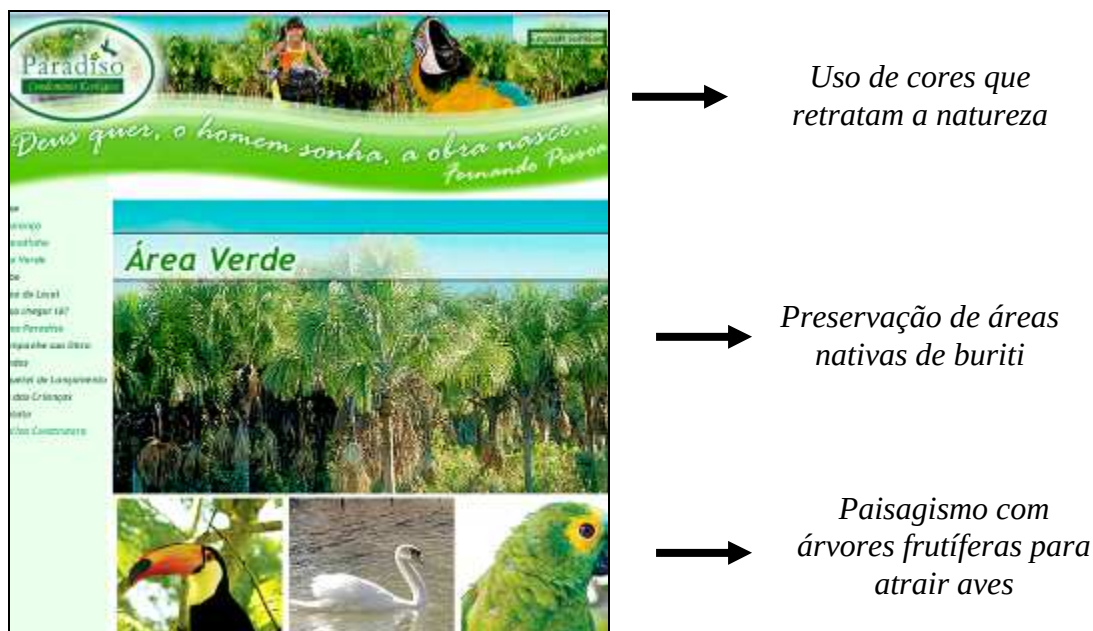


Figura 47 – Uberlândia: *folder* do condomínio Paradiso Ecológico, destacando a área verde, 2006

Fonte: Realiza Construtora, 2006.

Para Cavalcanti (2007), um dos principais elementos destacados, na venda dos condomínios horizontais fechados para os grupos de classe alta e média é, justamente, esse discurso ecológico associado à qualidade de vida. De acordo com ela,

A concepção de natureza é externalizada, com predomínio dos elementos naturais, especialmente os representados pela vegetação e a água. A moradia condominial utiliza a força do discurso ecológico – de maior disposição de área verde por habitante – como estigma de qualidade de vida. Há uma preocupação especial com a integração de residências e o lazer com espécies nativas do cerrado. Até mesmo a fauna é aproveitada e novas espécies são introduzidas. Mas a preservação e o convívio com áreas verdes dependem de um sentimento de tranquilidade e segurança, além de um planejamento do uso e ocupação dos lotes (CAVALCANTI, 2007, p.126).

Para Dacanal (2004), essas áreas verdes ou áreas livres dos condomínios podem ser consideradas como “jardins”, pois envolvem elementos naturais como a água, a vegetação, os animais. Mas todo esse “jardim natural” é, na verdade um jardim artificial, pois há um “projeto paisagístico que humaniza todos estes elementos, fazendo com a natureza pertença ao espaço sagrado [...]. Os condomínios horizontais, bem como a cidade ideal, podem ser vistos

como um Paraíso terreno que se opõe ao mundo selvagem” (DACANAL, 2004, p.87). Veja algumas frases das propagandas dos condomínios que exaltam a preocupação com a natureza e a preservação ambiental e, ao fazer isso, tentam estabelecer também a relação com o campo, com a vida tranqüila da cidade pequena.

No Jardins Roma o contato com a natureza ganhou novas proporções. Ampla área verde e arborização privilegiada proporcionam aos moradores uma intensa integração com a natureza em todos os níveis. [...] Sua área verde inclui 60 mil m² de preservação permanente do Rio Uberabinha com fauna e flora legítimas, além de uma vista panorâmica de Uberlândia e um quiosque com pergolado coberto por vegetação. O Jardins Roma é onde o homem encontra a natureza e o estilo jardins de viver. (Condomínio Jardins Roma, 2007)

Com o planejamento e tecnologia típicos dos empreendimentos FGR, o Jardins Barcelona é um local belíssimo para se morar e um verdadeiro oásis de proteção da natureza. [...] Além de preservar uma área interna superior a 97 mil m², o Jardins Barcelona é responsável pela preservação de uma área externa de 79 mil m² às margens do rio Uberabinha. Aqui, o conceito de morar bem encontrou tecnologia e a preservação da natureza para se desenvolver.

Ainda sobre o significado das propagandas, Caldeira (2000, p.264) também contribui com a sua análise, ao enfatizar que:

o objetivo das propagandas é seduzir. Os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos [...] Para conseguir esse efeito, os anúncios e as pessoas a quem eles apelam tem que compartilhar um repertório comum. Se os anúncios falham em articular imagens que as pessoas possam entender e reconhecer como suas, eles falham em seduzir. Portanto, anúncios imobiliários constituem um a boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar.

O nome dos condomínios horizontais/loteamentos fechados também tenta aliar a figura do empreendimento à natureza, aos benefícios de se morar em áreas verdes e naturais, como em bosques e jardins. Em Uberlândia, os condomínios possuem nomes relacionados com algum elemento natural, como o Morada do **Sol**, o **Bosque** Karaíba, o Villa do **Sol**, a Villa dos **Ipês**, o Residencial **Girassol**, os **Jardins** Roma, os **Jardins** Barcelona, **Paradiso Ecológico**. Alguns nomes de condomínios podem estar relacionados com o significado de bem-estar e qualidade de vida, como Condomínio **Alegria**, Condomínio **Bondade**, Condomínio **Sinceridade**, Condomínio **Felicidade**, **Terra Nova**, entre outros. Mas a maioria deles tem nomes estrangeiros, que simbolizam a nobreza, são indicadores de elegância e lembram os padrões arquitetônicos europeus e americanos, como **Village Le Premier**, **Royal Park**, Residencial **Green Park**, **The Palms**, **Gávea Hill**, entre outros.

Em função desse contato com as áreas verdes é que se justifica a localização desses empreendimentos nas áreas periféricas da cidade, normalmente no limiar do perímetro urbano

ou até mesmo fora dele, onde ainda resta alguns resquícios de vegetação original, como córregos, matas ciliares, mesmo que poluídos e mal conservados pelo poder público. Nesse caso, o condomínio se apropria dessas áreas, com a justificativa de recuperá-las.

Entretanto, o que acaba acontecendo é a incorporação dessas áreas verdes à área do condomínio, ou seja, a sua apropriação indevida, uma vez que os moradores do entorno são privados de acessá-las, como aconteceu no Condomínio Jardins Roma e está acontecendo no Gávea Paradiso e Solares da Gávea, ao criar o Parque da Gávea (Figura 48), que servirá como área verde para os dois empreendimentos.

Figura 48 – Uberlândia: Parque da Gávea que será construído pela Gávea Paradiso, 2007

Fonte: Gávea Empreendimentos, 2007.



Ao analisar a localização dos condomínios horizontais/loteamento fechados, é possível identificar alguns elementos que tornam as distâncias quase insignificantes e que são utilizadas veementemente na venda desses empreendimentos: a facilidade de acesso a equipamentos e serviços que fazem parte do cotidiano dos moradores desses empreendimentos, como *shopping*, instituições de ensino, hipermercados, hospitais, entre outros, além é claro, do acesso ao próprio condomínio. Na venda desses empreendimentos, portanto, também é comercializada a localização, com todas as infra-estruturas criadas com a instalação desses produtos imobiliários.

Nesse contexto, em Uberlândia/MG verificou-se que a localização desses condomínios horizontais/loteamentos fechados, nas áreas periféricas da cidade, é compensada pela construção de vias de acesso rápido aos principais locais freqüentados pelos moradores desses empreendimentos imobiliários. Um exemplo disso são os Condomínio Gávea Hill, Reserva do Vale, Gávea Paradiso, Solares da Gávea, entre outros situados no Setor Sul da cidade, que também comportam três instituições de ensino (UNITRI, UNIMINAS, FPU) e algumas

escolas particulares de ensino infantil, fundamental e médio; os clubes tradicionais (Praia Clube e Cajubá); bares, padarias, salões de beleza, locais de organização de eventos (*Castelli Hall*), Spa Equilíbrio, entre outros.

Além disso, os condomínios são circundados por várias avenidas de escoamento rápido, como a Av. Nicomedes Alves dos Santos, Av. dos Vinhedos e Av. Rondon Pacheco, como ilustra o mapa de localização do condomínio Gávea Paradiso (Figura 49). O acesso rápido ao condomínio é um fator de grande preocupação para os empreendedores, pois a distância do centro da cidade tem que ser recompensada pela rapidez no seu acesso, que significa vias largas, bem arborizadas e sinalizadas, que permitam um fluxo rápido de veículos.



Figura 49 - Uberlândia: *folder* do condomínio Gávea Hill, destacando a sua localização privilegiada, 2007

Fonte: Gávea Empreendimentos, 2007.

Algumas frases presentes nos *folders* de venda de outros condomínios horizontais/loteamentos fechados também destacam a sua localização e todos os equipamentos e serviços instalados no entorno, como é o caso do *Village Unique*.

Situado na região sul de Uberlândia, o Village Unique tem à sua disposição escolas como o COC, faculdades UNITRI, UNI Minas, vias rápidas a Av. Getúlio Vargas e Rondon Pacheco, hospital, farmácias e muita tranquilidade. Só quem vive numa cidade como Uberlândia entende o quanto é importante morar num bairro que seja tranquilo e, ao mesmo tempo, perto do trabalho (Village Unique, Uberlândia/MG).

Observando o mapa de localização utilizado no material de propaganda do Condomínio Paradiso Ecológico, pode-se perceber que as avenidas que dão acesso ao

condomínio, ao centro e a alguns equipamentos, como o *Center Shopping* e o *Carrefour*, são largas e, nas proximidades do condomínio, são duplicadas, como ilustra a figura 50.



Figura 50 – Uberlândia: vias de acesso ao Condomínio Paradiso Ecológico, 2007

Fonte: www.realiza.com.br; MOURA, 2007.

É interessante notar que, dependendo do grupo social a que o condomínio é destinado, os locais mais utilizados pelos moradores também mudam, mas são usados pelo *marketing*, como é o caso do *Village Le Premier*, direcionado para uma classe média. Os locais destacados, próximos ao condomínio, foram o Clube Sesi e o UAI Pampulha, como ilustra a figura 51. Esses elementos são utilizados, também, para valorizar o empreendimento, que mesmo sendo direcionado para uma classe social de menor poder aquisitivo, também procura atrativos para a escolha do local de moradia.

Outros condomínios fazem ainda a relação de distância/tempo da área central, como é o caso do Bosque Karaíba, cuja propaganda traz a seguinte informação: “a três minutos do centro”. E o que é interessante nessa informação é a intrínseca relação entre espaço e tempo e a importância do automóvel, pois as distâncias não são indicadas em metros, mas em tempo. E, de acordo com Sposito (2003, p.6), essa ênfase na proximidade de equipamentos e

serviços, exposta nas propagandas, procura, com isso, “vender a idéia de separação funcional, tão cara ao urbanismo moderno”, já que todos esses equipamentos e serviços estão fora dos muros dos condomínios, mas ao mesmo tempo estão próximos a eles.

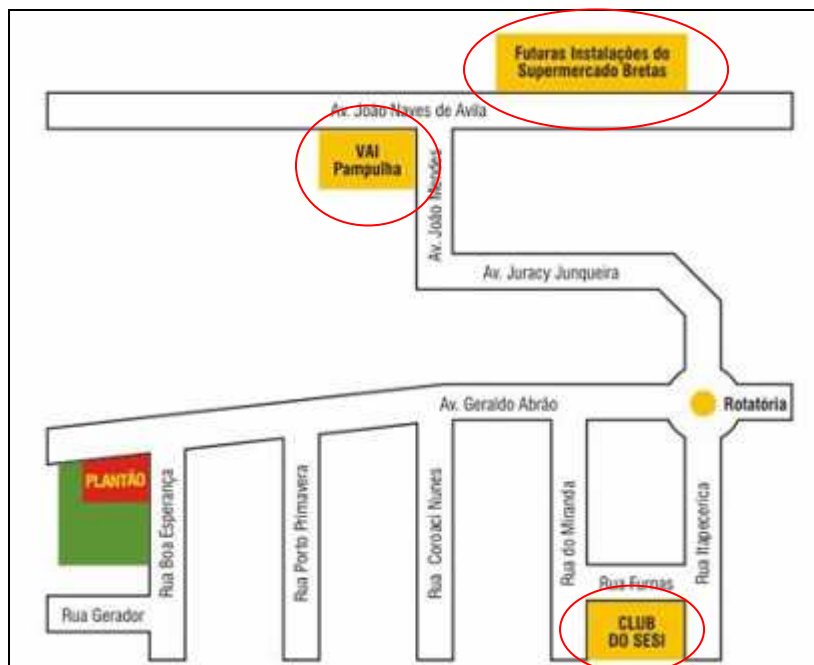


Figura 51 – Uberlândia: mapa de localização do condomínio *Village Le Premier* e os locais de maior relevância próximos, 2007

Fonte: RFreitas, 2007.

Aliada às áreas verdes, outro destaque que não deve ser esquecido na análise da comercialização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados são as áreas de lazer, como foi destacado no item anterior e nos quadros 4 e 5. Conforme verificou-se, essas áreas variam de acordo com o *status* do condomínio, ou seja, quanto mais direcionado para grupos de alto poder aquisitivo, mais equipamentos são instalados (Figuras 52 a 58).



Figura 52 – Uberlândia: vista parcial do campo de mini-golfe do condomínio Gávea Paradiso, 2008

Fonte: Realiza Construtora, 2008.



Figura 53 – Uberlândia (MG): área da fazendinha do condomínio Paradiso Ecológico, 2007

Fonte: Realiza Construtora, 2007.

Figura 54 – Uberlândia: quadras de tênis do condomínio Jardins Barcelona, 2007

Fonte: www.fgr.com.br, 2007.



Figura 55 – Uberlândia: vista parcial do *playground* do condomínio Jardins Barcelona, 2007

Fonte: www.fgr.com.br, 2007.

Figura 56 – Uberlândia: vista parcial do projeto da área de piscina do condomínio *The Palms*, 2008

Fonte: MRV Empreendimentos, 2008.



Figura 57 – Uberlândia: pequena área de lazer do condomínio *Village Le Premier*, 2007

Fonte: MRV Empreendimentos, 2008.

Figura 58 – Uberlândia: projeto do espaço gourmet do condomínio *The Palms*, 2008

Fonte: MRV Construtora, 2008.



Em alguns condomínios horizontais/loteamentos fechados existem, além das áreas de lazer coletiva, os quintais privados, como é o caso do *Royal Park* (Figura 59), do *Paradiso* (Figura 60), do *The Palms*, do *Gávea Paradiso*, do *Village Unique*, entre outros (é importante ressaltar que a construção dessas áreas é de responsabilidade dos proprietários, mesmo nos condomínios de casas prontas); mas, em alguns condomínios, a área de lazer consiste apenas nos quintais privados, como é o caso do *Residencial Green Park*, do *Bosque Karaíba*, entre

outros. Isso demonstra que a maioria dos moradores busca uma área de lazer ampla, o que não se encontra nos condomínios verticais, mas ao mesmo tempo querem a privacidade de uma casa em loteamento aberto, onde possa desfrutar os momentos de lazer apenas em família ou com alguns amigos e não com todos os vizinhos do condomínio.

Figura 59 – Uberlândia: vista parcial do quintal privativo de uma casa no condomínio *Royal Park*, 2007

Fonte: www.santapaula.com.br, 2007.



Figura 60 – Uberlândia: prospecto de área de lazer privativa no condomínio *Paradiso Ecológico*, 2007

Fonte: Realiza Construtora, 2007.

Essa privacidade também é exigida nos condomínios horizontais/loteamentos fechados destinados à classe média, como é o caso do *Village Unique*, que também possui uma área de lazer privativa (Figura 61). Entretanto, essa área privativa, no caso desses condomínios, acaba sendo uma ilusão, já que ela não é entregue junto com a obra, sendo uma construção à parte, ou seja, caso o morador queira uma piscina, uma churrasqueira ou outra benfeitoria, na sua área privativa, ele terá que custear toda a obra.

Figura 61 – Uberlândia: área privativa do condomínio *Village Unique*, 2007

Fonte: MRV Construtora, 2007.



A arquitetura dos condomínios horizontais/loteamentos fechados inspira-se, preferencialmente, na arquitetura estrangeira, principalmente americana, como é o caso do Residencial Inglês Itapema, o que faz com que a paisagem do condomínio não seja um reflexo da identidade regional ou nacional. O *marketing* transforma essa característica em um bom motivo para as pessoas desejarem habitar esses territórios, pois vão possuir uma tipologia urbana única, como destaca a propaganda do Residencial Inglês Itapema (Figura 62).



*Condomínio
horizontal em
estilo único.
Exclusivamente
pra você!*

Figura 62 – Uberlândia: propaganda do Residencial Inglês Itapema destacando a exclusividade do empreendimento, 2006

Fonte: C & A Imobiliária, 2006.

Para afirmar essa colocação, Caldeira (2000, p.265), enfatiza que “os condomínios fechados correspondem à versão ideal desse novo conceito de moradia, um ideal em relação ao qual, as outras formas menos complexas são sempre medidas”. Supõe-se que os condomínios horizontais/loteamentos fechados sejam mundos separados, pois seus anúncios

propõem um “*estilo de vida total*”, superior ao da cidade, mesmo quando são constituídos dentro dela.

Ainda no que diz respeito à arquitetura das casas, as empreendedoras utilizam vários artifícios, principalmente aqueles relacionados à natureza, para chamar a atenção dos compradores. No caso do Condomínio Paradiso, são propostos vários modelos de casas, sendo que cada um tem o nome de uma árvore do cerrado, como: Casa Jatobá, Ipê, Jacarandá, Copaíba (vide Figuras 63 e 64). Isso acaba se tornando um grande chamativo, pois em outros loteamentos não há esse diferencial.



Figura 63 – Uberlândia: planta da Casa Angico do condomínio Paradiso Ecológico, 2007

Fonte: Realiza Construtora, 2007.

Figura 64 – Uberlândia: planta da Casa Cedro do condomínio Paradiso Ecológico, 2007

Fonte: Realiza Construtora, 2007.



A segurança é outro elemento utilizado na venda do condomínio. Ela se torna parte da imagem do condomínio - os muros altos, cercas elétricas, câmeras de vigilância e vigilantes -, como ilustra a Figura 65. A mídia contribui muito para que este se torne um elemento que induza um número cada vez maior de pessoas a optar pelas moradias nos “seguros” enclaves

fortificados, pois a todo o momento noticia e mostra imagens de violência e criminalidade acontecendo fora dos enclaves (CALDEIRA, 2000).



Figura 65 – Uberlândia: equipamentos de segurança presentes no condomínio Paradiso Ecológico, 2007
Fonte: Realiza Construtora, 2007.

Os muros altos ou cercas no entorno da área do condomínio horizontal/loteamentos fechados (Figura 66), são símbolos de defesa territorial e uma forma de isolamento social, ou seja, isolamento dos problemas externos. Segundo Dacanal (2004, p.79), esse é um elemento que rompe com o conceito da livre circulação, tão destacada pelos modernistas, e que tenta criar uma paisagem interna independente da paisagem exterior, ou seja, um “microcosmo”.



Figura 66 – Uberlândia: muros altos circundando os loteamentos fechados Jardins Barcelona, Vila dos Ipês e Bosque Karaíba, 2007

Autor: MOURA, 2007.

A rua, antes acessível por todos, hoje tem se transformado num espaço restrito, onde a livre circulação é impedida por altos muros, vigiados por seguranças desconfiados diante de qualquer movimento suspeito, com regras próprias e com câmeras de segurança instaladas a uma distância considerável dos condomínios, como acontece próximo ao Condomínio Paradiso Ecológico (Figura 67), como uma forma de vigiar todos que se aproximam dele. Sair fora dos muros significa ficar exposto à marginalidade da cidade, a outras regras que tentam

driblar a violência e marginalidade, tão discutidas e temidas pelos moradores dos condomínios.

[...] O medo das ruas fora do empreendimento fechado é representada no aumento da suspeição de que ‘algo pode acontecer’ fora das regras internas vigentes. O controle normativo e a segurança vigiada tornam-se os grandes condutores do cotidiano da moradia condominal. Isso requer dizer que não basta separar, através dos muros, o corpo do morador do resto da cidade. A violência tem como fundamento a desigualdade social e como veículo, a subjetividade (CAVALCANTI, 2007, p.129).



Figura 67 – Uberlândia: câmera de segurança instalada na avenida de acesso ao condomínio Paradiso Ecológico, 2008

Autor: MOURA, 2008.

Outros artifícios, juntamente com os altos muros, compõem o quadro de características dos condomínios horizontais/loteamentos fechados: são as cercas elétricas e as portarias monitoradas; além, é claro, dos seguranças, sempre presentes, tanto no interior (fazendo as rondas motorizadas ou não), como no exterior do condomínio, inibindo a presença de pessoas estranhas, ou seja, não moradoras dos condomínios, como ilustra a Figura 68.

Figura 68 – Uberlândia: carro para ronda externa e interna do condomínio Jardins Roma, 2007

Fonte: www.fgrconstrutora.com.br, 2007.



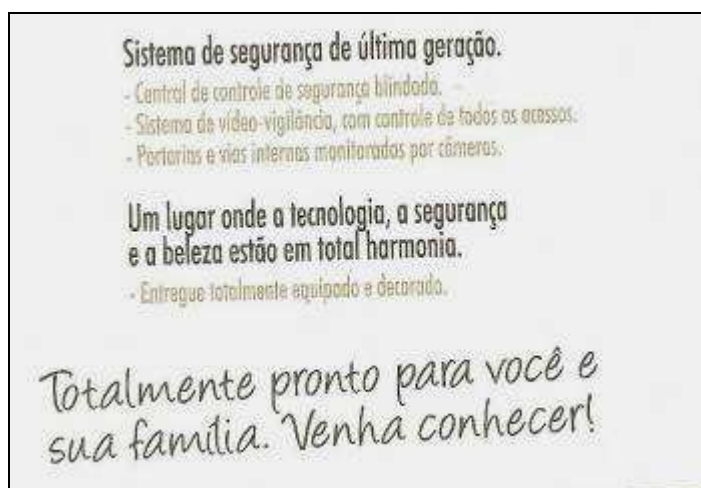
Apenas com segurança total o novo conceito de moradia está completo. Segurança significa cercas e muros, guardas privados 24 horas por dia e uma série infindável de instalações e tecnologias – guarita com banheiro e telefone, portas duplas na garagem, monitoramento por circuito fechado de vídeo, etc. Segurança e controle são as condições para manter os indesejáveis fora do muro e assegurar não só a exclusão, mas também “felicidade, harmonia e até mesmo liberdade”, como expõe Caldeira (2000, p.267).

Discriminação social e reestruturação territorial são dois aspectos importantes presente nesse modo de fragmentação da cidade pelo empreendimento fechado. Intenta-se afastar as classes populares ‘perigosas’ de suas adjacências, intensificado a instalação de aparelhos tecnológicos de segurança nos condomínios onde penetram somente os ‘iguais’, isto é, a classe média-alta (CAVALCANTI, 2007, p.129).

No folder do Condomínio Bosque Karaíba, por exemplo, a principal frase destaca a segurança do empreendimento, além de outros recursos de segurança que também são apresentados, como portaria 24 horas, segurança motorizada, cerca elétrica, câmeras de segurança e chip de identificação, umas das mais novas tecnologias de segurança implantadas nesses empreendimentos. No Residencial Carmel, o folder destaca um sistema de segurança de última geração, com central de controle de segurança blindada, sistema de vídeo-vigilância com controle de todos os acessos, além de portarias e vias internas monitoradas por câmeras (vide Figura 69).

Figura 69 – Uberlândia: propaganda sobre a segurança no condomínio Residencial Carmel, 2008

Fonte: C & A Imobiliária, 2008.



No entanto, esses equipamentos de segurança não servem apenas para assegurar os bens materiais e pessoais dos moradores, ou seja, para resguardar a sua privacidade. Segundo Sposito (2003, p.4):

[...] a liberdade e a privacidade referidas no material de propaganda devem ser entendidas como qualidades que se relacionam entre si, realizam-se conjuntamente, ou seja, sob uma ótica bastante restrita [...]. A liberdade segmentada que se quer nos loteamentos fechados pressupõe que a privacidade não é apenas a privacidade individual, aquela que se deseja ter dentro da moradia, mas a privacidade dos segmentos sociais de maior poder aquisitivo em relação aos outros. Tal leitura parece ser conformada, a nosso ver, pela inclusão do atributo “segurança” no conjunto de questões positivas associadas a esses imóveis.

Ao migrarem para os condomínios horizontais/loteamentos fechados, os moradores almejam espaços amplos, buscam o verde, querem tranquilidade e segurança, além de um padrão residencial urbano diferenciado. A busca por semelhança sociocultural e econômica são fatores também considerados nesses empreendimentos, pois os condomínios se tornaram uma ambição, justificada por um lado pela violência e outros inconvenientes presentes, atualmente, nas áreas centrais.

Por outro lado, justifica-se pela própria busca de *status*, uma vez que morar em um condomínio horizontal/loteamento fechado significa poder pagar por um diferencial ambiental qualitativo e ter um privilégio social. Além disso, morar em um condomínio na área periférica da cidade implica agregar um outro elemento, que simboliza *status*: o carro, já que os serviços e comércios estão localizados em áreas distantes desses condomínios. De acordo com Dacanal (2004, p.84),

Os condomínios horizontais irão evidenciar seu isolamento social e urbano, nos quais o fechamento por muros contrasta o interior homogêneo e harmônico com o exterior diversificado e problemático. Portanto, podemos dizer que os condomínios horizontais, como uma forma reacionária às problemáticas ambientais urbanas, acabaram se tornando um objeto de consumo, fundamentado-se no *lobby* do lugar ideal para se viver.

Os condomínios horizontais/loteamentos fechados, a partir de seus muros, dividem a cidade em duas partes: antes e depois dos muros. Antes dos muros, temos uma paisagem urbana tradicional, com os velhos problemas, como violência, criminalidade, poluição, abandono de áreas públicas e decadência das áreas centrais compartilhando um mesmo espaço. Depois dos muros, temos um outro cenário, a cidade ideal, a cidade dos “sonhos”, aparentemente sem problemas de nenhuma ordem, ambiental ou social; são verdadeiras “ilhas paradisíacas”, como denomina Dacanal (2004, p.85), onde os “muros, a guarita e os espaços comuns simbolizam o status proporcionado pelo condomínio aos seus habitantes, pois são elementos que distinguem a paisagem interior da exterior”.

No entanto, o que se tem percebido, na realidade, é que os elementos que estão expostos nos *folders* de venda e exaltados pelo *marketing* nem sempre são concretos, na

prática. Segundo Dacanal (2004, p.85), “os espaços são comercializados por sua simbologia e são percebido não pelo que realmente são, mas pela imagem simbólica que lhe fora atribuída no *marketing*. [...]”. O que ocorre é a percepção de uma falsa realidade, onde não há mais a distinção entre o que é real e imaginário.

Ao analisar as propagandas dos condomínios horizontais pode-se verificar que, a imagem vendida do empreendimento, está acoplada à melhoria da qualidade ambiental e de vida, e esse argumento é reproduzido infinitamente pelas incorporadoras que, apesar de mudar o local e o nome do condomínio, buscam atingir seus compradores sempre da mesma forma: propondo um produto que irá “resolver” todos os problemas, inclusive de ordem social e ambiental, bastando passar por uma portaria, por um muro e por muitas seguranças, pois são eles que cercam e permitem a entrada, de alguns grupos, no “Paraíso”.

Assim, percebe-se que a criação de uma moradia para a classe alta e média-baixa é mediada por anúncios publicitários e pela ação dos diversos agentes imobiliários, que elaboram um novo conceito de moradia, que articula cinco princípios: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços.

[...] Lo que se compra en la adquisición de un lote de los fraccionamientos [...] no es sólo una superficie do suelo, sino es un concepto de seguridad, de exclusividad, de bienestar, de estatus, etcétera. Una vista a los fraccionamientos cerrados delata que hay ciertos conceptos que se repiten y que podemos agrupar en diferentes categorías. Los siete conceptos mas importantes son la seguridad, la exclusividad, las facilidades o comodidades, la privacidad, el contacto con la naturaleza, la ubicación y la plusvalía (ICKX, 2002, p.132).

Esses princípios transformam os condomínios horizontais/loteamentos fechados no tipo de habitação mais desejável, inclusive pelos grupos de menor poder aquisitivo, devido ao *status* e à segurança que eles representam. Eles apresentam-se opostos à cidade, ou seja, contrários ao mundo deteriorado, caracterizado principalmente pela heterogeneidade social. Assim, no próximo capítulo, será analisado como ocorre esse processo de segregação sócio-espacial, analisando o entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, destacando, como área de estudo, os Setores Sul e Leste da cidade de Uberlândia/MG.



CAPÍTULO III

CAPÍTULO 3

A VIZINHANÇA DESEJADA DO SUL E A VIZINHANÇA INDESEJADA DO SETOR LESTE: o entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados de Uberlândia/MG

As cidades, desde a sua origem, possuem características que lhes são muito peculiares. Dentre elas está a sua capacidade de se renovar, expandir, diversificar a sua função, propiciando a formação de múltiplas paisagens. Essas paisagens revelam novas práticas sociais e espaciais, novas formas de segregação urbana, de fragmentação social e espacial, refletida nas diferentes formas de *habitat* urbano, entre elas os condomínios horizontais.

Os condomínios horizontais impõem uma espacialização que ignora o entorno e rompe com a continuidade da paisagem, envolvendo tanto elementos construídos como naturais e sócio-culturais. Entretanto, isso não significa dizer que esses empreendimentos não façam parte da paisagem, como explica Dacanal (2004, p.100):

[...] ele rompe com um dos lados da participação humana na constituição da paisagem: o condomínio é visto, observado, mas não permite que a usança o invada. Nele está contida uma outra paisagem, com outra velocidade de construção e leitura espacial, que pode ser totalmente diferente da paisagem exterior.

Quando se observa a paisagem exterior ao condomínio horizontal, percorre-se a linha do muro até a portaria, um ícone do próprio empreendimento que se transforma em um “portal para um outro mundo”, que permite às pessoas sonharem com o que está ou com o que poderia estar do outro lado dele.

A construção dos condomínios horizontais traz impactos relevantes para a própria constituição da sociedade. Tem-se a consciência ‘ilusória’ de que o que está “dentro” do condomínio é isolado e independente do que está fora dele, isto é, tenta-se desvincular as relações sociais interiores ao empreendimento com as exteriores, o que colabora para que de fato o espaço fora dos muros seja descontínuo, que fragmente a paisagem do seu entorno. Por isso, para Dacanal (2004), existem duas problemáticas relevantes com a construção dos condomínios horizontais: em primeiro lugar, a ruptura da paisagem e, em segundo, a proteção territorial pelos muros, que pontuam na paisagem um espaço diferenciado.

A construção de condomínio horizontal sistematiza uma fronteira entre o dentro e o fora, de maneira que esses limites, ou seja, o muro, não permita a interação entre esses dois

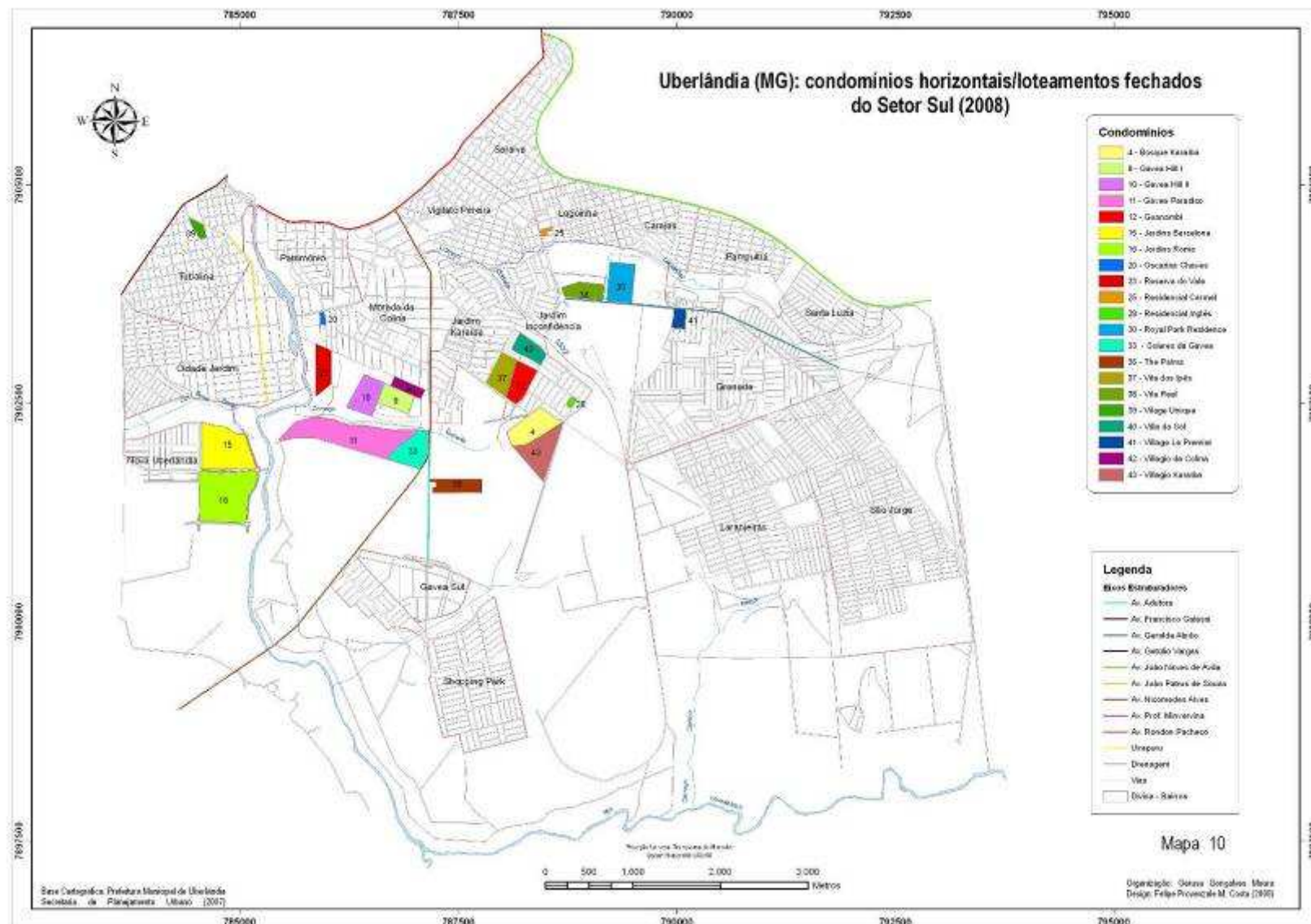
cenários. A ruptura da paisagem, segundo Dacanal (2004, p.106), “envolve além da qualidade visual relativa ao seu aspecto físico ou morfológico, as próprias relações humanas [...]”.

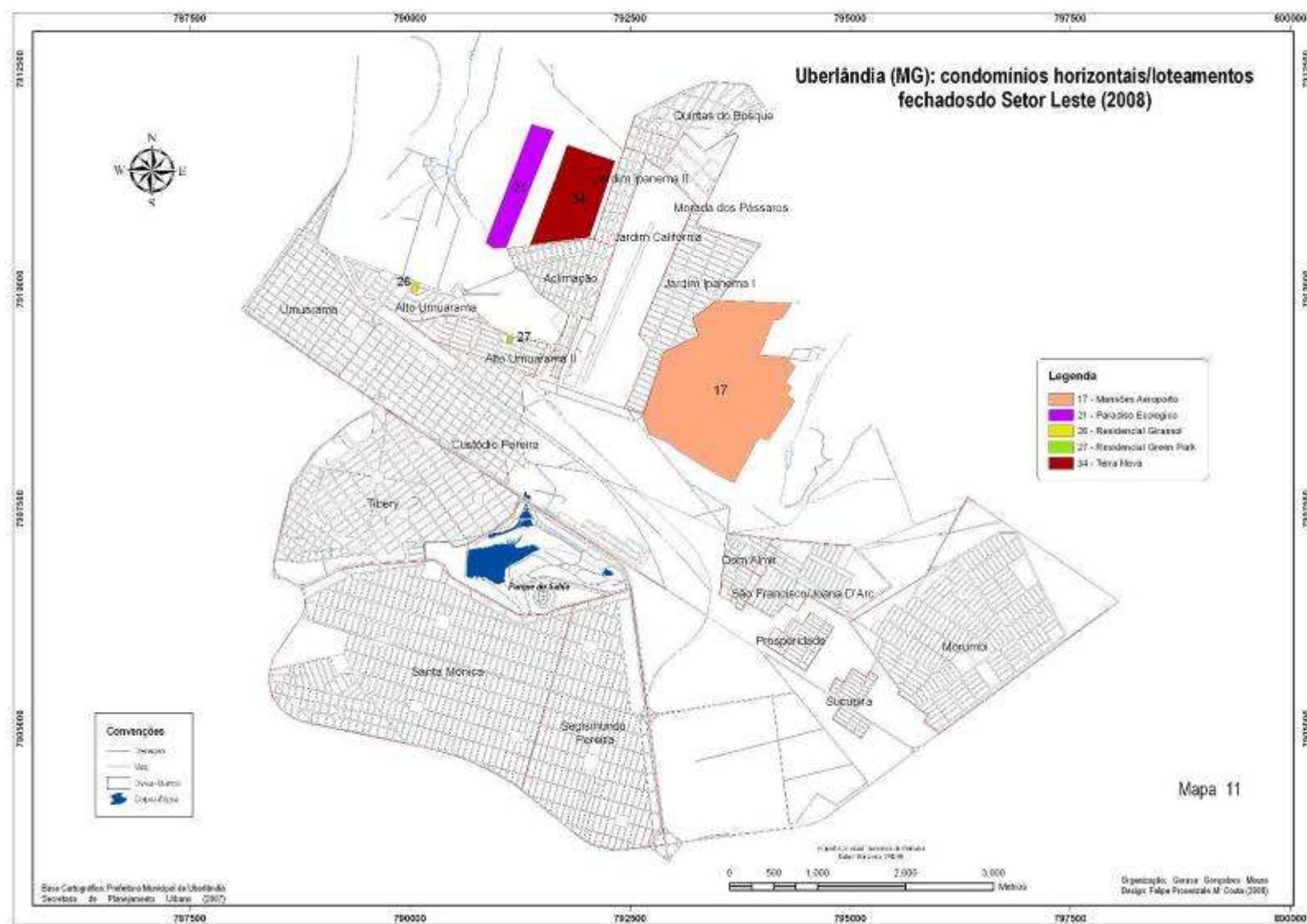
Em Uberlândia, como foi discutido no capítulo anterior, a instalação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados não foi feito de forma aleatória; ela seguiu e segue todo um planejamento estratégico, que indica as áreas mais propícias à implantação desses empreendimentos e para que público ele será destinado. Os condomínios horizontais/loteamentos fechados estão concentrados em locais favoráveis ao seu desenvolvimento, onde há amplos espaços vazios, mas também fazem parte da área de expansão da própria cidade que, no futuro, conseqüentemente, será bem valorizada. Da mesma forma, esses empreendimentos não são instalados em áreas com problemas de infraestrutura ou próximas a equipamentos urbanos que desvalorizem a área (indústrias, penitenciárias, entre outros). As palavras de Cavalcanti (2007, p.133-134) explicam, de forma muito objetiva, esse processo:

[...] a localização desses loteamentos é no geral periférica, [...] (mas) não se concentra em todo o anel periférico urbano, mas em setores dessa periferia que são os melhor equipados. Essa escolha locacional está associada ao segundo: a implantação dessas novas formas de habitat urbano redefine a constituição da centralidade intra-urbana e interurbana das cidades médias, já que se associa à tendência de instalação de novos equipamentos comerciais e de serviços (shopping centers, centros de eventos e exposições, hotéis), cuja localização também é periférica e se voltam para os mercados locais e regionais [...].

E é nesse sentido que se deve entender a escolha para a instalação da maioria desses empreendimentos imobiliários em apenas dois setores da cidade: Leste e Sul (Mapas 10 e 11), cada um deles com características específicas e direcionados para públicos diferenciados.

O Setor Sul é uma das áreas mais valorizadas da cidade e, atualmente, o preferido dos grupos de alto poder aquisitivo, pois além de abrigar a maioria dos condomínios horizontais/loteamentos fechados (principalmente para os grupos de alta renda) é também o setor que comporta os bairros mais elitizados, como o Morada da Colina, Jardim Karaíba, Cidade Jardim, Vigilato Pereira, entre outros. Em função dessas características, tem recebido uma quantidade significativa de equipamentos e serviços, direcionados, principalmente, para atender esses grupos, como será visto ao longo deste capítulo.





Mesmo assim, é possível identificar, nesse Setor, bairros como o São Jorge, Laranjeiras, Granada, Santa Luzia, Pampulha, Nova Uberlândia, Tubalina, a maioria caracterizados como conjuntos habitacionais e/ou formados por loteamentos abertos destinados aos grupos de baixa renda, construídos na periferia com uma infra-estrutura insuficiente para atender a população local, apresentando expressivos índices de violência e grandes vazios urbanos que separam esses bairros da área central da cidade. Entretanto, essa mesma área, a partir dos anos 1990, passou a receber esses novos empreendimentos que estão modificando esse cenário periférico em todos os sentidos, pois essa será a área que receberá grande parte dos condomínios horizontais/loteamentos fechados destinados aos grupos de renda média (vide Mapa 10).

É interessante destacar que, nesse setor, há, também, um loteamento popular (o *Shopping Park*), que só começou a receber uma infra-estrutura mais adequada com a instalação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados e os equipamentos associados a ele, ou seja, após dez anos da sua constituição. No início da sua ocupação, o *Shopping Park* possuía uma série de problemas relacionados a infra-estrutura urbana, como ruas não pavimentadas e com problemas de drenagem, que no período de chuva eram alagadas; além de um precário serviço de transporte, iluminação pública e escassez ou inexistência de equipamentos, como escolas e creches, postos de saúde, entre outros. Entretanto, a presença dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, associado a instalação de vários equipamentos e serviços na área e no seu entorno contribuem para que o bairro seja revalorizado.

Já o Setor Leste da cidade é um setor de contenção de expansão urbana, formado essencialmente por bairros destinados aos grupos de renda média a baixa, loteamentos irregulares e clandestinos com grandes problemas de infra-estrutura urbana, principalmente relacionados com a drenagem de água pluvial, vias sem pavimentação, rede de água e esgoto precária, falta de serviços e equipamentos básicos (escolas, creches, postos de saúde, etc.), como no caso dos bairros Morumbi, Prosperidade, Joana D'arc, Sucupira, entre outros. Mas é um setor muito heterogêneo pois, em meio a esses bairros, encontram-se outros direcionados também para grupos de renda mais elevada, o que tem contribuído para que parte do setor seja (re)valorizado.

Também se localiza nesse setor alguns equipamentos importantes da cidade, como o Aeroporto, as empresas do grupo ABC, como a Algar e ACS *Call Center* (uma das maiores

empresas de *Contact Center* da América Latina), que atuam nos setores agroalimentar, de telecomunicações, serviços e entretenimento (Figura 70).



Figura 70 – Uberlândia: vista parcial da Algar - ACS instalada, no Setor Leste, 2008

Fonte: www.algar.com.br, 2008.

A ACS iniciou as suas atividades em 1999 e, atualmente, possui 3300 posições de atendimento, que gera aproximadamente 5 mil empregos na cidade (ACS, 2008). A empresa ACS é

instalada em um prédio com mais de 25.000 m², que foi desenvolvido segundo os mais altos padrões de qualidade no que se refere à ergonomia, acústica e iluminação, a ACS opera 24 horas por dia, 7 dias por semana, com uma estrutura e infra-estrutura sem parâmetros no Brasil, atendendo aos mais altos padrões mundiais e instalada em um prédio inteligente, horizontal e especialmente projetado para a atividade. Está equipado com o que há de mais moderno em tecnologias de contact center, totalmente preparada para operar em modo "non stop" com total contingência nos recursos de telefonia, energia elétrica, água, ar condicionado, e sistemas e estruturas de telecomunicações e informática. Além disso, a empresa desfruta dos benefícios de sua localização, pois Uberlândia está situada em local estratégico, entre as principais capitais do país e conta com uma mão-de-obra altamente qualificada, devido às universidades existentes na cidade (ACS, 2008).

A sua instalação nesse setor contribui sobremaneira para a estruturação e valorização da área no entorno da empresa, pois foram construídos loteamentos abertos e condomínios (verticais inicialmente e, depois, horizontais) no setor.

Os bairros Alto Umuarama I e Alto Umuarama II são os bairros que comportam os condomínios horizontais/loteamentos fechados desse setor, como o *Paradiso Ecológico* (um dos mais luxuosos condomínios horizontais totalmente construídos e direcionados para os grupos de renda alta), o *Residencial Girassol*, o *Residencial Green Park* e o *Terra Nova* (ainda em fase de construção), direcionados para os grupos de renda média-alta. Esses artefatos urbanos representam os verdadeiros “redutos”, “fortalezas” entremeadas aos loteamentos

abertos destinados aos grupos de baixo poder aquisitivo. Nesse setor, os condomínios horizontais fazem jus a todas as características estudadas nos capítulos anteriores, e o processo de segregação sócio-espacial é bastante nítido, como será visto ao longo desse capítulo.

Para compreender esse processo, será analisado como a construção desses condomínios horizontais/loteamentos fechados nesses dois setores (Sul e Leste) transforma o seu entorno, quais os impactos que provocam e qual a representação que esses empreendimentos têm para os moradores que vivem “fora dos muros”, no seu entorno.

3.1. O Setor Sul: a vizinhança desejada

O Setor Sul é considerado, pelo Plano Diretor (UBERLÂNDIA, 2007), como uma das principais áreas de expansão urbana, devido principalmente a sua grande extensão (65.143.324m²) e sua baixa densidade populacional.

Este setor é, também, o que apresenta a maior diversidade de ocupações habitacionais, por isso, para facilitar a sua análise, o mesmo será dividido em duas áreas: **Área 1** do Setor Sul, que corresponderá aquela ocupada pelos loteamentos populares (Lagoinha, Carajás, Pampulha, Granada, entre outros), entremeados a condomínios horizontais/loteamentos fechados destinados a um grupo de renda média. E, a **Área 2** do Setor Sul será aquela ocupada pelos loteamentos populares (*Shopping Park*, Campo Alegre, Nova Uberlândia, Patrimônio, entre outros), mas entremeados aos grandes condomínios horizontais de luxo e os loteamentos abertos também destinados a população de alto poder aquisitivo (Morada da Colina, Jardim Karaíba, Vigilato Pereira, entre outros).

No Setor Sul, o espaço das camadas elitizadas é diferente do espaço dos grupos de menor poder econômico e refletem um processo de segregação sócio-espacial evidente, onde os equipamentos e serviços instalados, os contornos da habitação, o automóvel são símbolos da distinção social, frutos de um sistema que privilegia aqueles que possuem dinheiro e poder e marginaliza os que não têm.

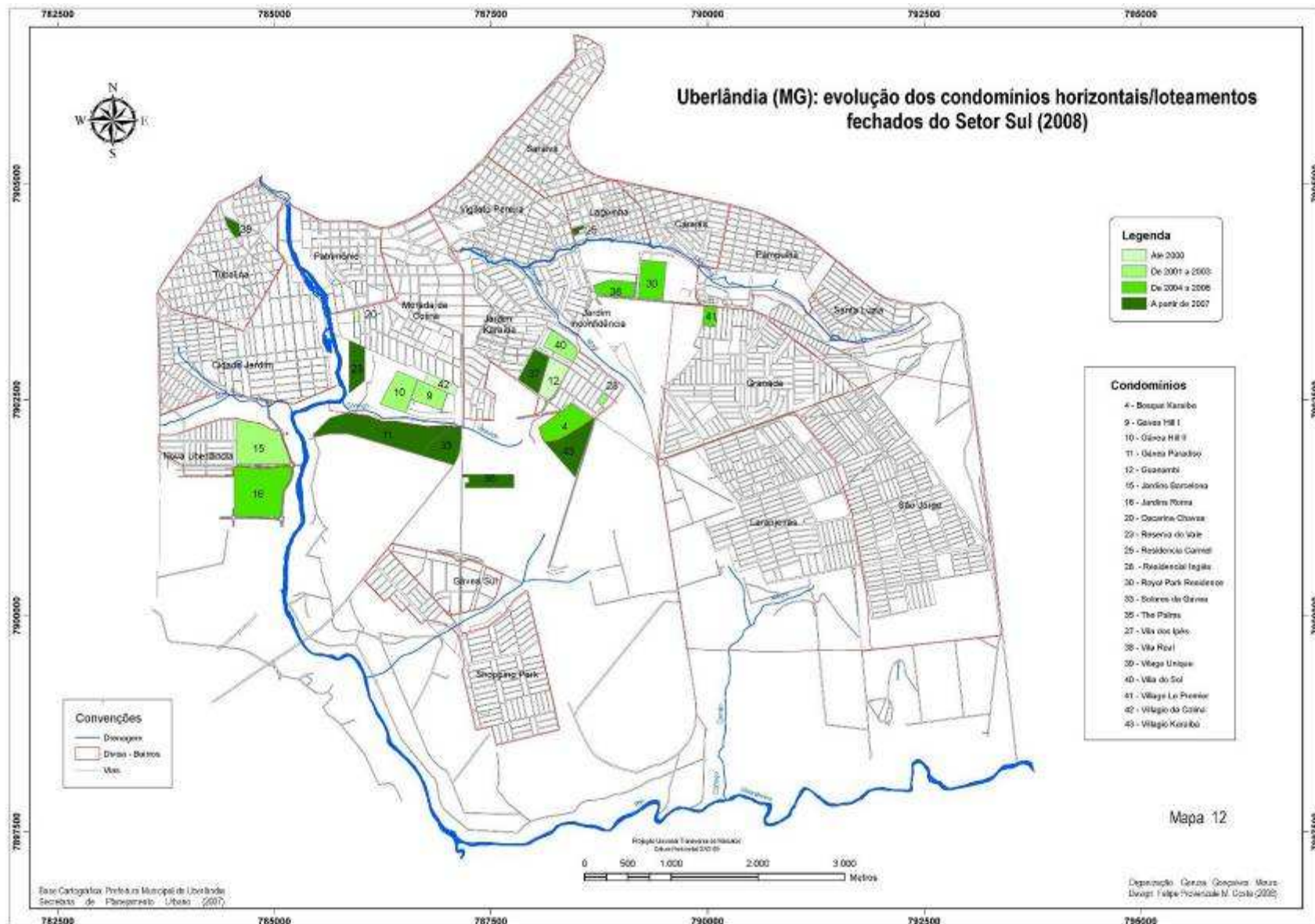
Essa distinção social, quando materializada, resulta na expulsão dos grupos de menor poder aquisitivo dos espaços, agora, (re)produzidos para as camadas sociais que antes temiam as áreas distantes do núcleo central: a periferia, sinônimo de violência, de marginais, de escassas infra-estruturas urbanas, produto das formas capitalistas de produção e consumo, como bem exemplifica Botelho (2007, p.79):

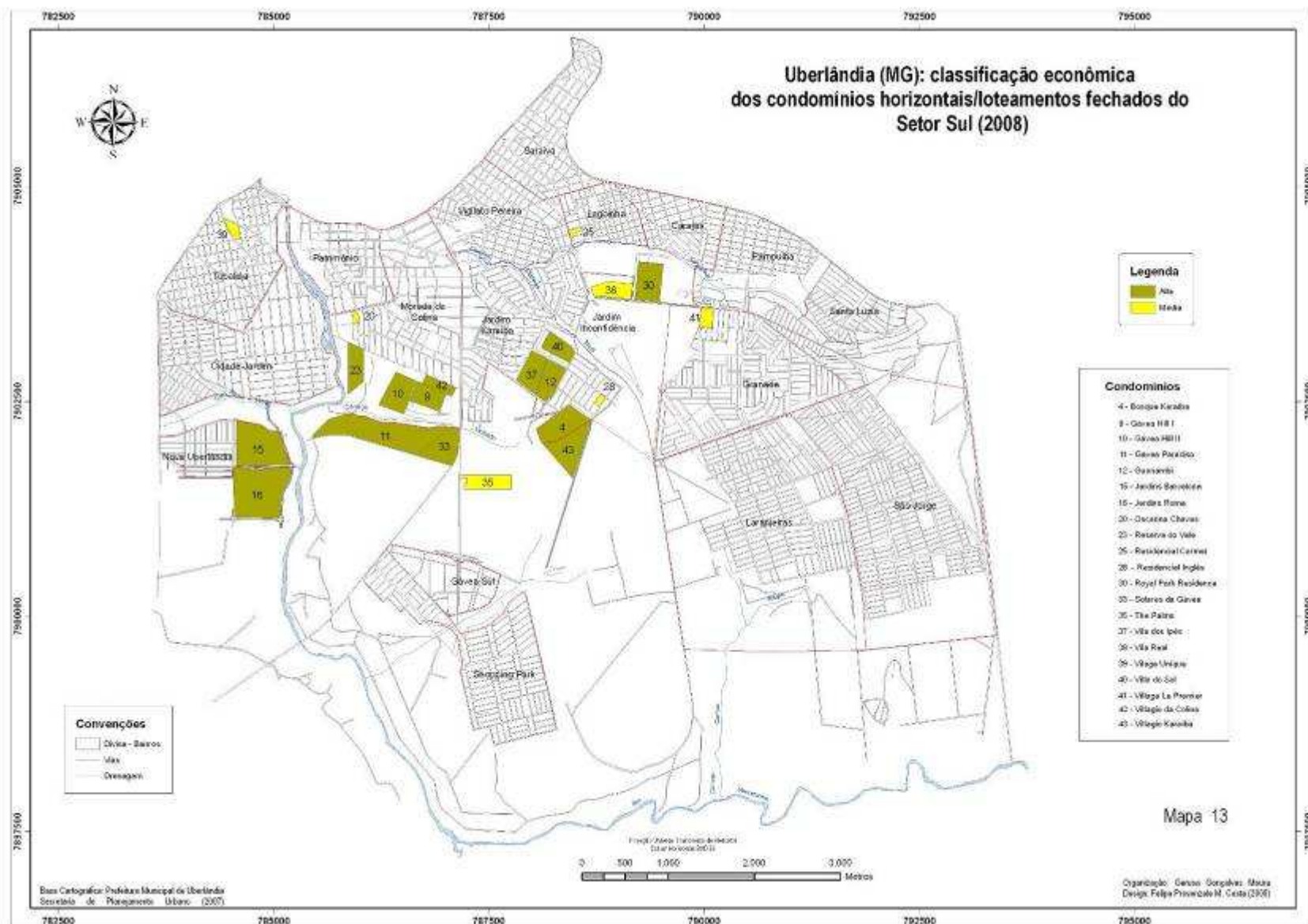
[...] os ‘belos bairros’ das camadas superiores não o são somente nas representações coletivas, mas também na materialidade dos meios de consumo que estão disponíveis; os privilégios espaciais estão relacionados com a oferta de equipamentos urbanos. O espaço das camadas superiores é objetivamente diferente. Essas diferenças resultam dos processos de produção material: predomínio massivo das formas mais capitalistas de construção das habitações, privilégios por longos períodos em matéria de infra-estruturas e de equipamentos públicos de consumo coletivo, concentração espontânea dos serviços requeridos por uma clientela altamente solvente em termos monetários. Esses processos tendem, pelo jogo dos preços, a operar a segregação espacial que requer a legibilidade simbólica dos espaços. A concentração espacial das camadas superiores opera uma transformação qualitativa de conteúdo dos equipamentos públicos e dos equipamentos comerciais provados, tornando-os mais seletivos. A especificidade do espaço das camadas superiores é signo de distinção social, participa do sistema de expressão e de reiteração simbólica da hierarquia das situações de classes. As camadas superiores e as camadas populares se excluem no espaço pelo processo de expulsão.

De acordo com os dados do Plano Diretor (2007), estão registrados nesse setor apenas seis condomínios horizontais/loteamentos fechados, a saber: Jardins Barcelona, Jardins Roma, Santa Paula *Royal Park Residence*, Vila Real, Bosque Karaíba e Vila do Sol, que começaram a surgir a partir de 2000 (vide Mapa 12). Entretanto, segundo dados do levantamento de campo, foram identificados, nesse setor, 21 empreendimentos, sendo sete deles em fase de construção. Essa diferença justifica-se porque alguns desses condomínios horizontais não estão totalmente regularizados pelo poder público municipal, devido a sua própria morosidade em liberar a construção, os altos custos para a aprovação dos mesmos e algumas irregularidades apresentadas no projeto e/ou na documentação deles.

Por isso, a prática mais comum, por parte dos grandes empresários imobiliários, é iniciar a construção dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, divulgá-lo e comercializá-lo antes mesmo da aprovação final. Entretanto, alguns empreendedores, ao fazerem isso, têm as obras embargadas pelo poder público, que os obriga a paralisá-las, assim como a comercialização do empreendimento, como aconteceu com o Condomínio Vila Real.

Do total de condomínios horizontais/loteamentos fechados instalados no Setor Sul, podemos apontar que 11 deles são direcionados para os grupos de alta renda, oito para os grupos de renda média (vide Mapa 13), um encontra-se com as obras e as vendas paralisadas (Vila Real) e o outro está abandonado (Oscarina Chaves).





Faz-se necessário esclarecer que essa classificação foi feita com base nos equipamentos e serviços que os condomínios horizontais oferecem aos seus moradores (conforme Quadro 6), ou seja, para os grupos de alta renda, esses equipamentos e serviços são diversificados e em maior número (como já foi discutido no capítulo anterior); enquanto que para os grupos de renda média, nem sempre eles são encontrados ou, quando existem, apresentam-se em número reduzido, uma vez que a sua instalação onera os custos do empreendimento.

Foi considerado, também, o número de unidades construídas em relação à área total do empreendimento, a própria área de cada unidade residencial (terreno ou casa), bem como o seu valor (vide Quadro 6). Como pôde ser verificado, os grupos de alta renda não procuram por condomínios horizontais/loteamentos fechados muito adensados e nem áreas muito pequena, como destaca Cavalcanti (2007, p.127):

[...] o número de moradores é previamente estipulado para garantir uma ocupação urbana organizada e uma boa quantidade de área verde por habitante. Os condomínios são implantados em grandes extensões de terra, que são divididas em grandes lotes, superior a 300m² e podendo ultrapassar 5000m². É claro que se poderia ter um número maior de lotes com dimensões menores, mas o planejamento é feito para evitar um futuro adensamento populacional 'indesejado' [...].

Diferentemente, os grupos de renda média precisam dividir as despesas do condomínio e o valor das unidades com o maior número possível de moradores, por isso a área do terreno ou da residência é menor e a quantidade de unidades dentro do condomínio horizontal/loteamento fechado é maior; no entanto, isso não pode comprometer a qualidade de vida no interior dos condomínios. Para tentar camuflar essas diferenças são instalados alguns equipamentos e serviços que acabam sendo pouco utilizados, uma vez que os mesmos não são suficientes para atender a demanda do empreendimento.

Como pode ser verificado no Mapa 14, o Setor Sul é um dos setores com maior vazio urbano, que segundo o Plano Diretor de Uberlândia (2007), corresponde a 28,05Km². E são esses vazios urbanos um dos fatores responsáveis pela localização dos condomínios horizontais/loteamentos fechados nesse setor, pois para a construção desses produtos imobiliários, principalmente para os grupos de alto poder aquisitivo, faz-se necessária uma ampla área, com baixa densidade populacional. Segundo os dados do Plano Diretor (2007), com exceção do condomínio Jardins Barcelona todos os demais condomínios apresentam uma área média de 96.000m² a 170.000m², o que comprova a necessidade de uma extensa área para a construção desse produto urbano.

Quadro 6 – Uberlândia: dados gerais dos condomínios/loteamentos horizontais fechados do Setor Sul para classificação econômica, 2008.

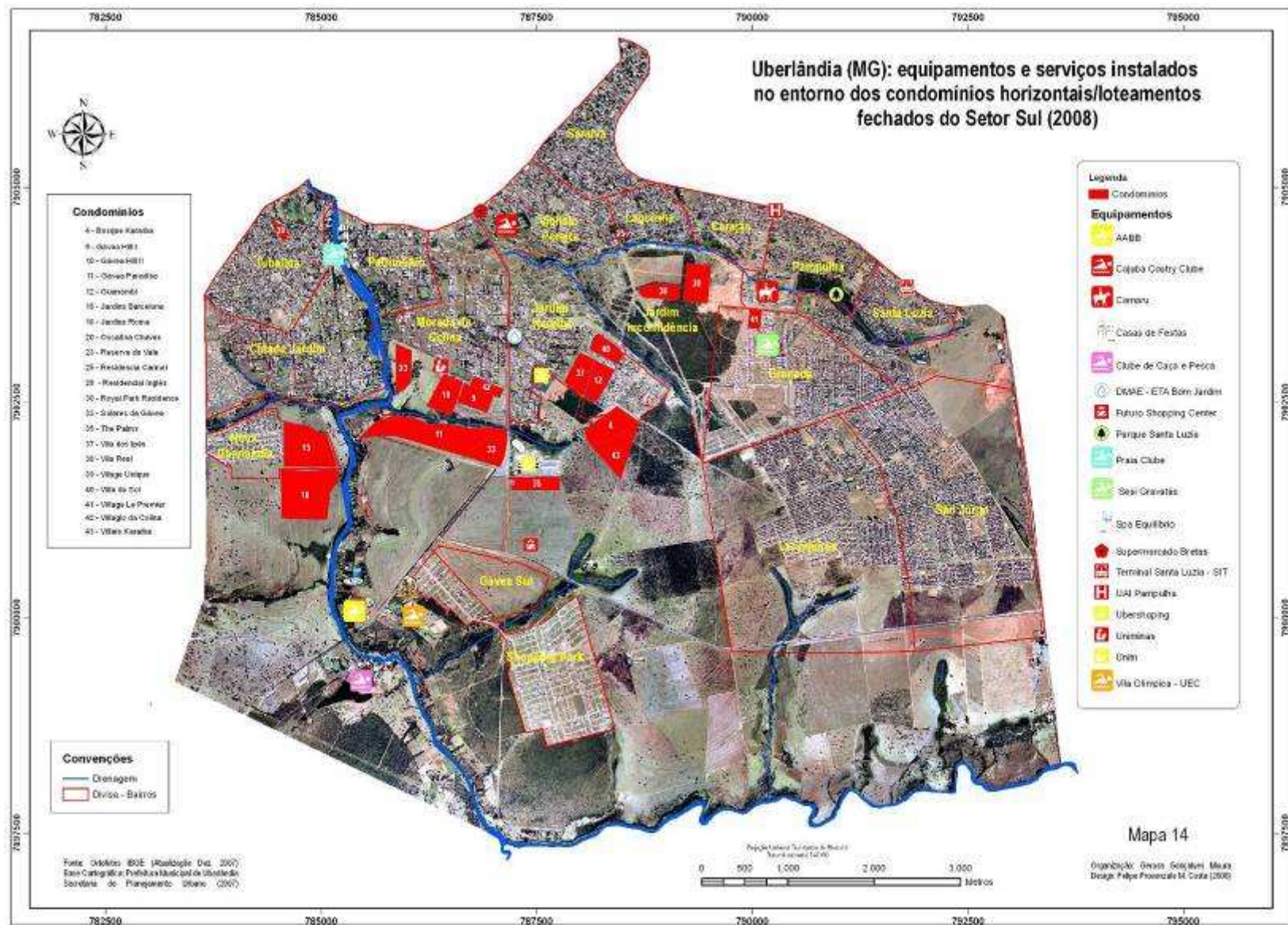
Nome	Tipo	Nº unidades	Área média unidades (m²)	Valor médio unidade (R\$)	Nº aparatos segurança	Nº aparatos lazer	Nº aparatos esportivos	Área verde natural
1. Condomínio Guanambi	lotês	30	900	80.000,00	3	1	3	Sim
2. Villagio da Colina	lotês	58	450	90.000,00	3	1	3	Não
3. Oscarina Chaves *	lotês	20	380	*	1	0	0	Não
4. Villa do Sol	lotês	127	450 a 1000	90.000,00	3	2	5	Sim
5. Gávea Hill I e II	lotês	258	585	110.000,00	3	0	6	Não
6. Residencial Inglês Itapema	casas	48	83	110.000,00	3	2	3	Não
7. Jardins Barcelona	lotês	347	600	120.000,00	5	2	8	Sim
8. Bosque Karaíba	lotês	157	400	60.000,00	3	0	1	Não
9. Jardins Roma	lotês	397	500	96.000,00	6	3	8	Sim
10. <i>Royal Park Residence</i>	lotês	271	330	80.000,00	5	3	4	Não
11. Villa Real	lotês	110	440	60.000,00	2	-	-	Não
12. <i>Village Le Premier</i>	casas	54	67	93.537,00	2	2	4	Não
13. Residencial Carmel	lotês	25	400	60.0000,00	4	0	0	Não
14. Vila dos Ipês	lotês	117	400	160.000,00	3	3	2	Não
15. Gávea Paradiso	lotês	347	700	60.000,00	5	5	10	Sim
16. Solares da Gávea	lotês	159	500	**	5	2	10	Sim
17. The Palms	casas	262	86	75.000,00	3	2	5	Não
18. <i>Village Unique</i>	casas	36	100	125.000,00	2	2	1	Não
19. Reserva do Vale	lotês	185	600	187.000,00	3	2	6	Sim
20. Villagio Karaíba	casas	72	112	260.000,00	3	1	2	Não

Fonte: PMU, 2007; Pesquisa Direta, 2008.

Org. MOURA, 2008.

* Condomínio abandonado. Não há informação sobre vendas do empreendimento.

** Condomínio em fase inicial de construção. Não há previsão de valores dos terrenos, segundo a empresa responsável.



Em relação ao valor venal dos imóveis, nesse setor, verifica-se que, por apresentar uma diversidade de tipologia de lotes e imóveis, é um setor que possui um valor venal de imóveis classificado como médio, segundo o Plano Diretor (2007), mas tem aumentado significativamente com a chegada dos condomínios horizontais/loteamentos fechados e todas as suas infra-estruturas. Um exemplo disso são os valores dos terrenos no *Shopping Park*, que eram comercializados a cinco anos no valor máximo de R\$ 3.500,00 (US\$ 2 mil) e, recentemente, já se encontra terrenos próximo ao local onde será construído o novo shopping sendo comercializados a R\$ 20.000,00 (US\$ 13 mil), de acordo com corretores locais.

A concentração espacial do poder político e econômico está atrelada ao processo de segregação, ou seja, as áreas que recebem um público com alto poder aquisitivo são, também, famílias de poder político, capazes de influenciar e agilizar as decisões públicas que possam lhes favorecer. É bom destacar que o Estado tem um papel importante nessa dinâmica, na formação de um espaço urbano segregado e fragmentado, uma vez que é ele quem leva a infra-estrutura para essas localidades e não o mercado privado, contribuindo, assim, para a formação de um espaço urbano segregado. Botelho (2007, p.78) reforça essa análise ao enfatizar que,

um importante agente de influência no mercado imobiliário urbano é o Estado, pois através de suas ações e regulamentações interfere diretamente no que se refere ao preço da terra e à sua valorização. A localização de infra-estrutura e equipamentos de uso coletivo sob sua responsabilidade, as leis de zoneamento, os planos de revitalização urbana de certas áreas da cidade, o fornecimento de financiamentos para a compra da moradia e a produção da moradia pelo Poder Público são alguns exemplos de como o Estado tem um papel ativo para a formação da renda fundiária urbana (BOTELHO, 2007, p.78).

Essa dinâmica pode ser vista de forma bem clara em Uberlândia/MG, pois o Setor Sul apresenta-se, hoje, como um dos setores melhor providos de infra-estrutura comercial e de serviços (vide Mapa 14), distribuídos ao longo das avenidas Rondon Pacheco, Nicomedes Alves dos Santos e Seme Simão e as ruas Jaime Barros e Raul Petronilho de Pádua, consideradas os pontos onde se concentram as áreas mais adensadas do setor, além de serem os eixos de ligação com os demais setores urbanos. De acordo com Botelho (2007, p.89),

[...] A valorização de uma área urbana está associada à produção/reestruturação do tecido urbano para criação de centralidades. É assim que segmentos de mais alto poder aquisitivo procuram distinguir-se socialmente e o domínio pelo espaço integrando áreas escolhidas, segundo critérios objetivos e subjetivos, o resulta na valorização dessas áreas. Ao fazerem isso, abandonam o centro original da cidade, que é ocupado pelos pobres, produzindo novas centralidades. Por sua vez, a produção dessas centralidades e de suas áreas valorizadas, leva à segregação de grandes parcelas das populações em áreas periféricas [...].

A implantação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados ocorreu concomitantemente com a instalação de várias instituições particulares de ensino superior, salões de beleza elitizados, escolas particulares, padarias e bares sofisticados, além de escolas de línguas, salão de festas, clubes, entre outros, prioritariamente na Área 2 do Setor Sul, como ilustram as figuras 71 a 76. Esse setor pode, portanto, ser caracterizado, segundo Cavalcanti (2007, p.90):

[...] por abrigar pessoas de alto poder aquisitivo, consequentemente a nova concentração (e diversificação) de comércios e serviços que se instalou no espaço intra-urbano, surgiu exatamente para atender à demanda de comércio e serviço dessa classe. Tal centralidade, por sua vez, implicou em uma descentralização de atividades, ficando o centro tradicional destinado a atender aos anseios dos que detém menor poder aquisitivo, popularizando-se assim. Não é por outro motivo que os serviços e comércios são mais sofisticados e especializados, pois, visam cativar uma clientela abastada financeiramente. [...].



Figura 71 – Uberlândia: hotel-escola instalado na Área 2 do Setor Sul, 2007

Autor: MOURA, 2007.

Figura 72 – Uberlândia: salão de festas instalados na Área 2 do Setor Sul, 2007

Autor: MOURA, 2007.





Figura 73 – Uberlândia: Colégio Pitágoras (categoria particular) instalado na Área 2 do Setor Sul, 2007

Autor: MOURA, 2007.

Figura 74 – Uberlândia: UNITRI instalada na Área 2 do Setor Sul, 2007

Autor: MOURA, 2007



Figura 75 – Uberlândia: UNIMINAS instalada na Área 2 do Setor Sul, 2007

Autor: MOURA, 2007.



Figura 76 – Uberlândia: Praia Clube instalado na Área 2 do Setor Sul, 2008

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2007.

Entretanto, é preciso destacar que nesse Setor há expressivas diferenças. Por exemplo, na Área 1, os comércios e serviços não são tão luxuosos como na Área 2, uma vez que, nessa área são alocados os condomínios horizontais/loteamentos fechados para os grupos de renda média. E, por isso, os serviços e equipamentos não são tão especializados, já que podem ser utilizados pelos moradores dos bairros populares vizinhos (Figuras 77 e 78).

Figura 77 – Uberlândia: área vazia próximo aos condomínios *Royal Park*, *Village Le Premier*, *Vila Real* instalado na Área 1 do Setor Sul, 2008

Autor: MOURA, 2008.



Figura 78 – Uberlândia: área próxima aos condomínios horizontais instalados na Área 1 do Setor Sul, sem comércio instalado, 2008

Autor: MOURA, 2008.

O Setor Sul também possui um outro elemento considerado essencial na escolha das áreas para a construção de condomínios horizontais/loteamentos fechados, especialmente para os grupos de maior poder aquisitivo: os ambientes naturais. Segundo o Plano Diretor (2006), esse setor possui oito córregos inseridos na sua área, a saber: Lagoinha, Mogi, Vinhedo, Bons Olhos, Campo Alegre, Cabeceira do Lageado, Guaribas e Lagoinha (vide Mapa 14). Apesar de ser o setor com maior número de corpos d'água, grande parte das APP (Área de Preservação Permanente) está degradada, devido aos depósitos de lixo nas suas margens, ligações clandestinas de esgoto nos cursos d'água, entre outros.

Quando essas áreas de APP estão próximas aos condomínios horizontais/loteamentos fechado, o que se tem percebido é a sua apropriação pelas incorporadoras desses empreendimentos, que propõem a sua recuperação, mas ao mesmo tempo torna-a propriedade particular do condomínio, constituindo-se em um ato ilegal, de acordo com a Lei 4.771/1965, que prevê a preservação total dessas áreas pelo poder público municipal. Os condomínios Jardins Roma, Jardins Barcelona, Gávea Paradiso, Solares da Gávea e Paradiso Ecológico são exemplos dessa apropriação indevida, como já foi discutido no capítulo anterior. Entretanto, é preciso analisar essa situação sob duas vertentes: de um lado significa uma apropriação incorreta de áreas públicas; mas, por outro lado, é uma forma de conservação de áreas que já deveriam estar preservadas pelo poder público municipal, mas que na verdade estão sendo cada vez mais degradadas. Analisando a situação por essa segunda vertente, é possível avaliar que essa apropriação não traz apenas prejuízos, mas também benefícios, como a preservação das áreas de APP.

Ao analisar a Área 1 do Setor Sul, não se verificou essa mesma situação, pois não há amplas áreas verdes e os condomínios horizontais/loteamentos fechados buscam outros artefatos para oferecer aos moradores. Nessa área, o fator de maior peso na comercialização desses empreendimentos é justamente a segurança, pois os condomínios horizontais/loteamentos fechados estão instalados em áreas limítrofes a bairros populares, onde os índices de violência e criminalidade são elevados.

Por isso, percebe-se toda uma mudança de infra-estrutura viária na região, onde estão sendo abertas novas vias, mais amplas, que facilitam o acesso dos moradores dos condomínios à área central da cidade. Segundo Cavalcanti (2007, p.88): “A localização e acessibilidade são dois fatores intrinsecamente ligados à possibilidade de contato com todos os demais pontos da cidade. [...] Assim, uma dada localização vale não só pela qualidade e

quantidade de equipamentos e infra-estrutura que possui, mas também pela acessibilidade propiciada aos demais”.

Apesar de toda a crescente valorização do Setor, este apresenta muitos problemas. Entre eles, é nítida a divisão de classes sociais: temos uma área (Área 2) de menor poder aquisitivo, que enfrenta problemas com a falta de infra-estrutura de comércio que possa atendê-la (os que existem são para os grupos de poder aquisitivo maior), falta de segurança, serviços ineficientes de transporte, coleta de lixo e limpeza, ruas sem pavimentação, degradação dos córregos e áreas de preservação permanente, como é o caso do bairro *Shopping Park*, contrastando com o luxo e toda a infra-estrutura dos condomínios Gávea Paradiso, Gávea I e II, Recanto do Vale, etc. e também do bairro Nova Uberlândia, que faz limite com os condomínios Jardins Barcelona e Jardins Roma.

E temos um outro lado do setor, a Área 1, habitada pelos grupos de renda média a baixa, que também enfrenta vários problemas; o primeiro deles relacionado à existência de extensas áreas vazias, utilizadas de diversas formas (depósito de lixo, esconderijos, entre outros), mas que também servem para atrair outros empreendimentos comerciais, que podem contribuir para o crescimento econômico da cidade. E, aliado a isso, os grandes condomínios horizontais/loteamentos fechados, que por um lado modificam o entorno onde são implantados, por levar insegurança aos moradores das proximidades, além de prejudicar a mobilidade e a estética urbana da cidade, com os seus altos muros; mas, por outro, contribuem com a valorização da área.

Portanto, pode-se concluir que a implantação desses empreendimentos suscita aspectos positivo e negativos que só podem ser avaliados considerando os atores envolvidos nesse processo. O Setor Sul é uma área da cidade com grande expectativa de crescimento, pois, de acordo com o Plano Diretor (2007), este deve ser o setor de implantação do Pólo Tecnológico da cidade, além do novo *shopping* e do Hospital Municipal (em construção), além dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, o que, conseqüentemente, valorizará ainda mais o Setor.

Mas essa situação exige uma análise mais aprofundada especialmente dos moradores do entorno desses empreendimentos. Qual será a avaliação deles em relação a todas essas mudanças? Quais os impactos diretos provocados na vida de cada morador pela construção dos condomínios horizontais e todas as benfeitorias e problemas que chegam com eles? E são as respostas a essas perguntas que se buscará responder a seguir, a partir dos questionários

respondidos pelos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul.

3.1.1. Os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul

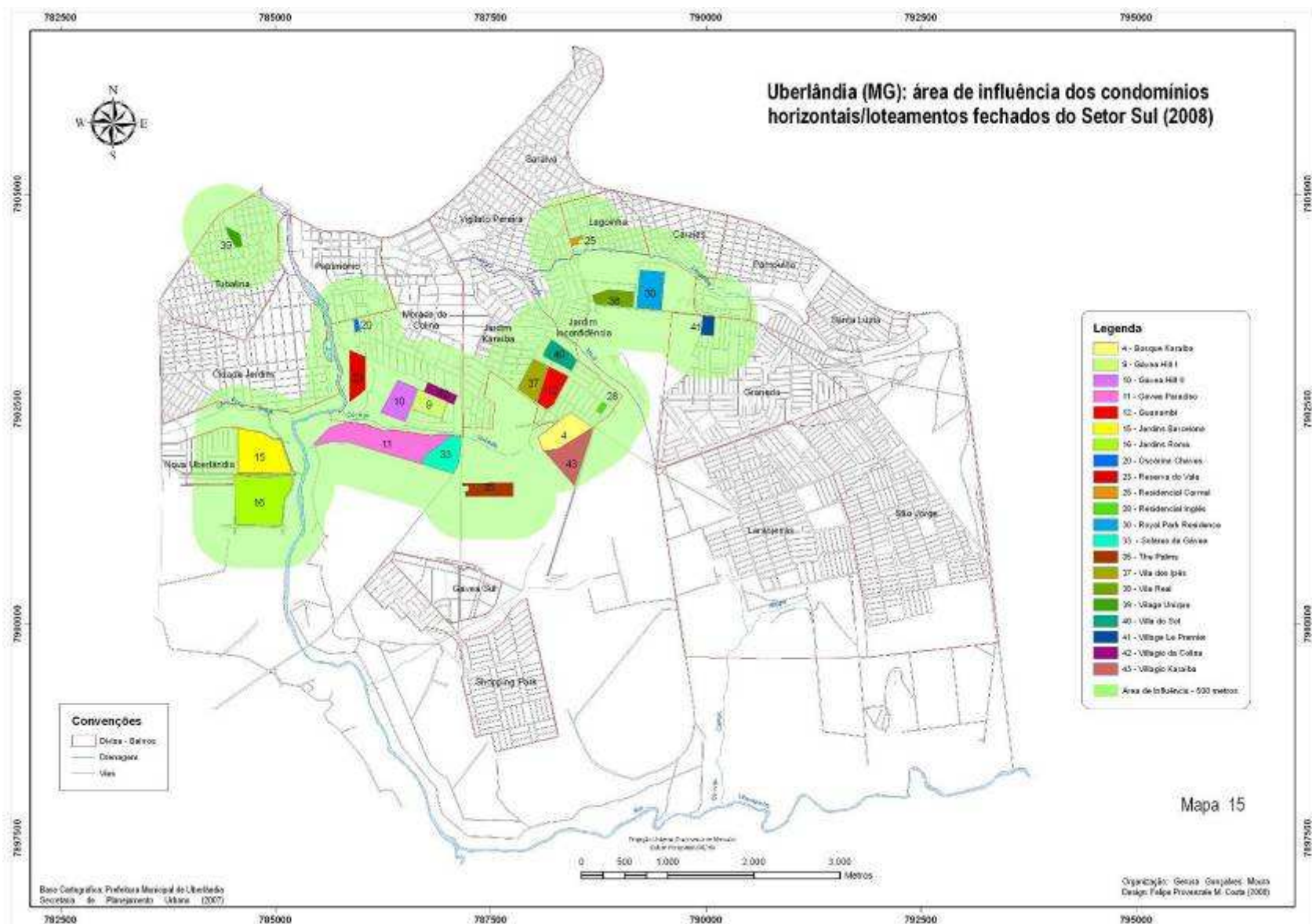
A paisagem urbana do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados é uma paisagem elitizada, restrita e que simboliza a modernidade, mas ao mesmo tempo o caos provocado por essa modernidade. Ao andar pelas ruas do entorno desses empreendimentos, podem ser percebidos grandes contrastes na paisagem urbana, como bem exemplifica a foto a seguir (Figura 79), que mostra o confronto do velho, do arcaico, com o novo, o moderno.



Figura 79 – Uberlândia: contraste na paisagem - a carroça e os muros de um luxuoso condomínio horizontal, símbolo da modernidade, 2007

Autor: MOURA, 2007.

E foram esses contrastes da paisagem urbana que incitou uma análise mais apurada do entorno desses condomínios horizontais/loteamentos fechados, a partir das percepções daqueles que vivem fora dos muros. Para isso, foi realizada uma pesquisa de campo que consistiu na aplicação de entrevistas com os moradores do entorno desses condomínios horizontais/loteamentos fechados, conforme descrito na introdução deste trabalho, a partir da área de influencia estabelecida no Mapa 15. Assim, para compreender a visão dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, fez-se necessário, inicialmente, traçar seus perfis, como será visto a seguir.



A partir do Gráfico 1 pode-se verificar que 48% dos entrevistados, nesta pesquisa, possuem mais de 40 anos.

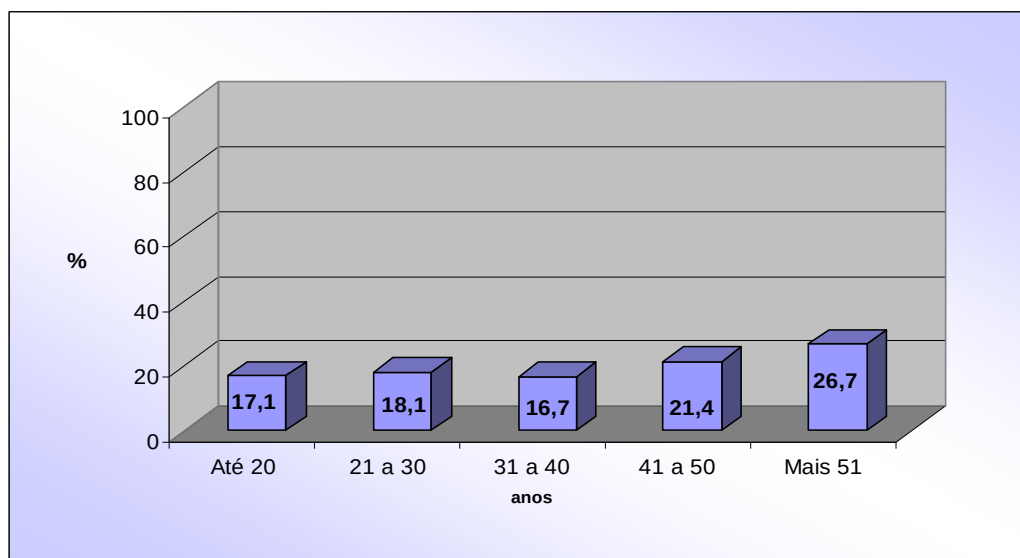


Gráfico 1 – Uberlândia: faixa etária dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados do Setor Sul, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Como pôde ser averiguado, grande parte dos entrevistados vivem há muito tempo no local (especialmente da Área 1 do Setor Sul), tendo participado do processo de implantação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, e, vivenciam, hoje, a consolidação desses empreendimentos na cidade, como pode ser confirmado pela fala de alguns moradores.

“Eu moro aqui há muito tempo e estou vendo esses negócios (os condomínios) pipocando por esse lado de cá”. (Morador do bairro Patrimônio, 2008).

“Eu tenho 60 anos e vivo aqui há 50 anos e nunca tinha visto tantos muros altos e extensos sendo construídos na cidade. É a modernidade chegando junto com a violência!” (Morador do bairro Lagoinha, 2008).

“Eu já tenho uma idade avançada e moro aqui há algum tempo e estou assustado com a quantidade de condomínios que estão sendo construídos nesse Setor. Será que tem tanta gente assim para morar neles?” (Morador do bairro Cidade Jardim, 2008).

Quanto à origem desses moradores entrevistados, 66,6% deles são oriundos do estado de Minas Gerais. Todavia, encontramos também moradores de São Paulo (15,6%), que já conheciam um pouco a dinâmica dos condomínios horizontais, e também de Goiás (12,0%). Conforme pode ser verificado na Tabela 6, há também moradores oriundos de outros estados (2,9%) e alguns (2,9%) não quiseram informar a sua origem.

Tabela 6 – Uberlândia: estado de origem dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados do Setor Sul, 2008.

Origem	Nº	%
Minas Gerais	140	66,6
São Paulo	33	15,6
Goiás	25	12,0
Outros estados	6	2,9
Não informou	6	2,9

Fonte: MOURA, 2008.

Ao avaliar a escolaridade dos moradores do Setor Sul, fez-se necessário estabelecer uma análise diferenciada, de acordo com a divisão estabelecida no início deste capítulo, ou seja, Área 1 e Área 2 do Setor Sul. Na Área 1 pode-se verificar que 30% dos moradores entrevistados possuem o 2º grau completo, contrastando com a Área 2, onde há o predomínio de moradores com ensino superior completo, como demonstra o Gráfico 2. Essa diferença, mais uma vez, justifica que, no interior do próprio Setor Sul, há diferenças sociais visíveis, pois na Área 2, por ser formada por bairros mais elitizados, encontram-se moradores com maior nível de escolaridade, enquanto que, na Área 1, tem-se um nível de escolaridade menor, reflexo das condições sociais a que os moradores são submetidos.

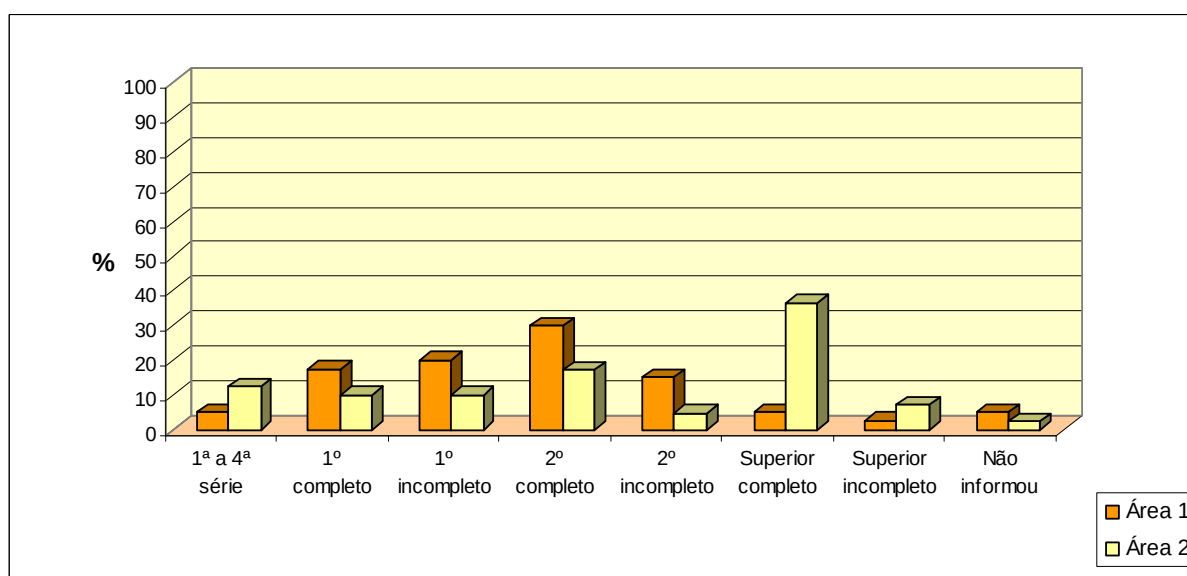


Gráfico 2 – Uberlândia: escolaridade dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Questionados quanto ao local de trabalho, 44% dos entrevistados do entorno dos condomínios do Setor Sul responderam que trabalham no próprio bairro onde residem e 9% deles trabalham em bairros do próprio Setor Sul (vide Gráfico 3). É interessante destacar que 27% dos entrevistados são comerciantes e que, na Área 2, 10% dos moradores entrevistados são professores universitários. Além disso, não foi identificado nenhum morador que trabalhasse continuamente nos condomínios, apenas prestadores de serviços (pintores, marceneiros, pedreiros, entre outros).

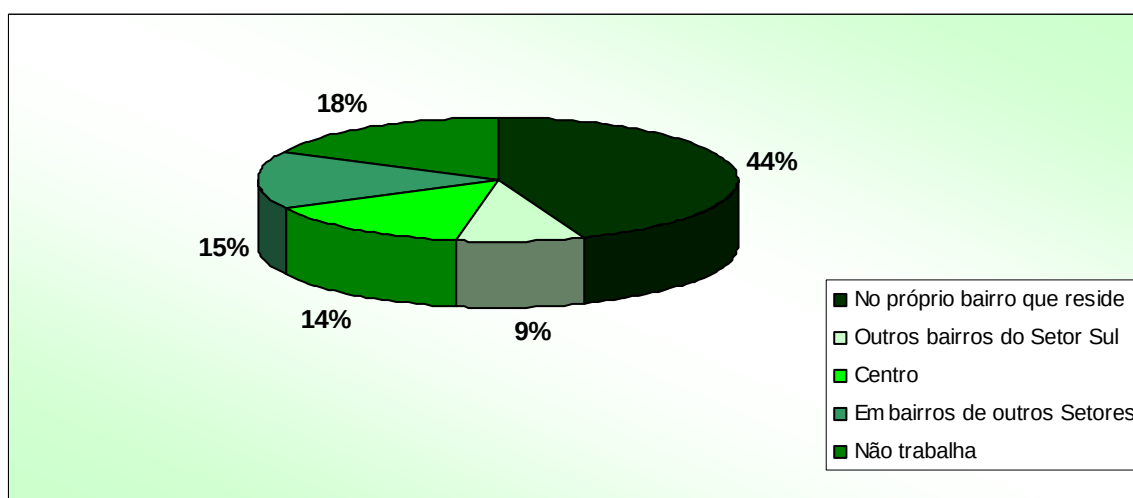


Gráfico 3 – Uberlândia: local de trabalho dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados do Setor Sul, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Essa situação contradiz com o que vem sendo utilizado como uma das justificativas para a implantação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, que é oferecer emprego para os moradores do entorno. Segundo algumas moradoras do entorno, que procuraram trabalho nesses empreendimentos, “*os patrões só contratam quem ta (sic) fichada em alguma empresa terceirizada. Eles não pegam a gente assim não, porque têm medo da gente roubar eles (sic)!!!*” (Moradora do bairro Granada, 2008).

Continuando a traçar o perfil dos moradores do entorno dos condomínios, uma das perguntas com menor índice de respostas foi a faixa salarial: 51% dos entrevistados não responderam à pergunta. Os acontecimentos que a mídia divulga deixam a população em estado de alerta constante, e isso contribui para o isolamento da população, de modo geral.

Todavia, foi possível avaliar, considerando apenas as respostas válidas dos entrevistados, que a faixa salarial predominante dos moradores do entorno dos condomínios horizontais do Setor Sul é de 1 a 3 salários mínimos (U\$ 264,00), como demonstra o Gráfico

4, seguido da faixa salarial de 5 salários mínimos. Esse resultado tem correspondência imediata com o nível de escolaridade dos moradores, ou seja, quanto menor o nível de escolaridade, menor a possibilidade de ter uma boa remuneração; além disso, há também uma correspondência com a divisão do Setor nas duas áreas (área 1 e 2), onde na Área 1 a faixa salarial é menor e na Área 2, maior.

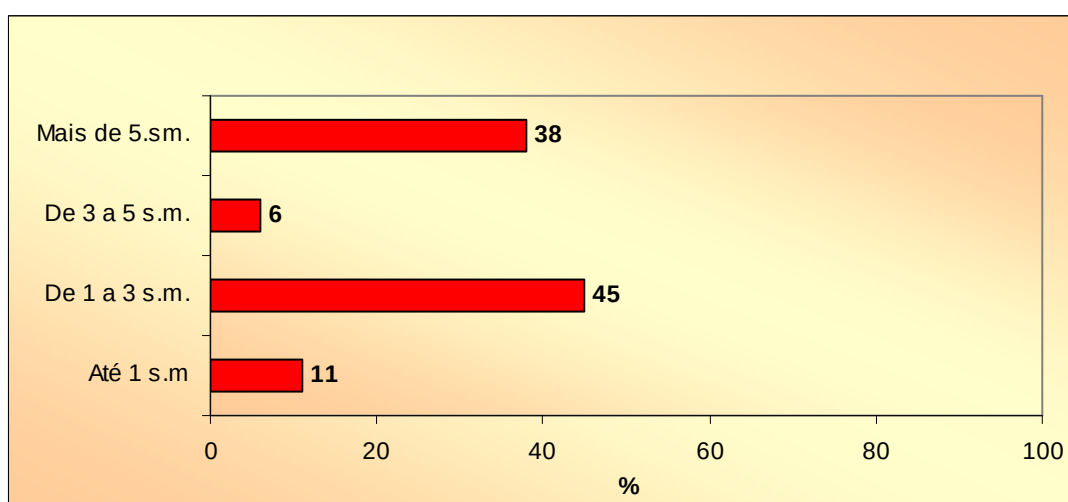


Gráfico 4 – Uberlândia: faixa salarial dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados do Setor Sul, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

E quanto à condição da moradia, verificou-se que 86% dos moradores entrevistados moram em casa própria e apenas 13% paga aluguel, como ilustra o Gráfico 5. Com esse resultado, pode-se concluir que a maioria dos bairros, especialmente da Área 1 do Setor Sul, foram constituídos antes da chegada dos condomínios e reforça-se o conceito antigo de periferia, considerado o *locus* para aqueles que não tinham poder aquisitivo suficiente para habitar em áreas melhor localizadas.

A periferia foi, para muitos, a única opção para conseguir realizar o “*sonho da casa própria*”, em função dos preços mais acessíveis e também das facilidades de financiamento. E, é claro, não pode esquecer que os agentes produtores do espaço têm um papel significativo e importante nessa situação, pois são eles que promovem a expansão da periferia e, conseqüentemente, do perímetro urbano da cidade, de acordo com os seus interesses.

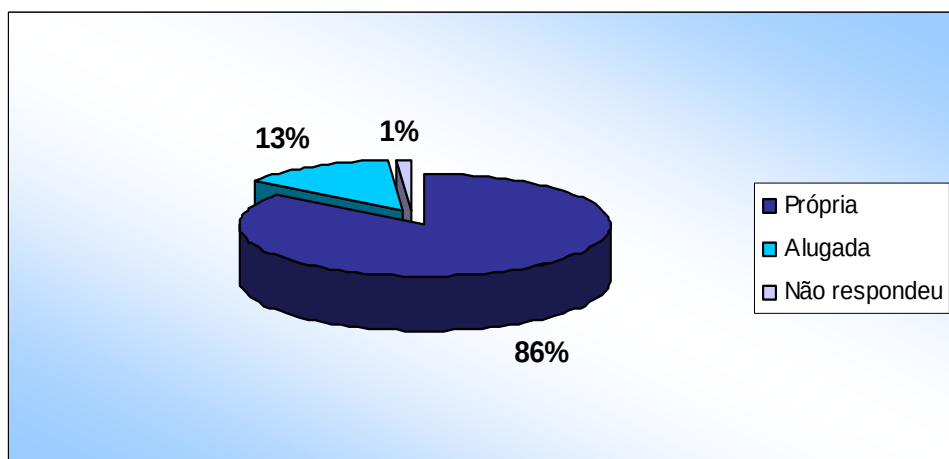


Gráfico 5 – Uberlândia: condição da moradia dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Esse resultado pode ser confirmado com as respostas sobre os motivos que levaram os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul a escolherem o bairro para morar, especialmente os moradores da Área 1 do Setor Sul. Segundo 30% dos entrevistados, o preço da casa ou do terreno, e até mesmo do aluguel, eram mais acessíveis, e a possibilidade de financiamento, para muitos, era nesse bairro. Já para 23,1%, o local, os equipamentos e os serviços que o bairro possuía foram os grandes atrativos para a sua escolha; e, ainda, para 17,9% deles, a proximidade dos familiares ou amigos também pesou muito na hora de fazer a escolha do local da moradia, como demonstra a Tabela 7.

Tabela 7 – Uberlândia: motivos que levaram os entrevistados do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, **Área 1**, a escolher o bairro para habitar, 2008

Motivos	Nº	%
Preço terreno/casa/aluguel mais acessível	12	30,0
Gostou do local	9	23,1
Proximidade com familiares/amigos	7	17,9
Veio morar com familiares	3	7,7
Já possuía imóvel antes de casar	3	7,7
Proximidade com local de trabalho	3	7,7
Por falta de opção	2	5,1
É conhecido do proprietário	1	2,6

Fonte: MOURA, 2008.

Já para os moradores do entorno dos condomínios horizontais da Área 2, do Setor Sul, os motivos para a escolha do bairro foram outros. Segundo os dados da pesquisa, 49,4% dos entrevistados escolheram o local pela tranquilidade que o bairro oferecia, por ter casas melhores construídas no bairro e, conseqüentemente, ter uma “*população mais selecionada*”, segundo a fala de alguns entrevistados. A proximidade da família e de amigos foi o segundo fator (24,1%) que contribui para a escolha do bairro, seguido do preço mais acessível do terreno, da casa ou do aluguel (vide Tabela 8), o que difere dos moradores da Área 1, onde isso foi primordial na hora de fazer a escolha do bairro.

Tabela 8 – Uberlândia: motivos que levaram os entrevistados do entorno dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados do Setor Sul, Área 2, a escolher o bairro para habitar, 2008

Motivos	Nº	%
Gostou do local (tranquilidade)	84	49,4
Proximidade com familiares/amigos	41	24,1
Preço terreno/casa/aluguel mais acessível	21	12,4
Nasceu no bairro	8	4,7
Proximidade com local de trabalho	8	4,7
Proximidade do centro da cidade	8	4,7

Fonte: MOURA, 2008.

Essa situação justifica essa subdivisão no Setor, uma vez que, para os moradores da Área 2, do Setor Sul, o que foi considerado na hora da escolha do bairro foram os fatores que poderiam proporcionar uma melhor qualidade de vida, e não o preço (vide Tabela 8). Como um morador disse, “*eu sei que para ter qualidade de vida é preciso pagar por ela, assim quando escolhi esse bairro, sabia que iria pagar mais caro, mas estava disposto a isso, pois queria morar em um lugar tranquilo, com uma vista bonita da cidade*” (Morador do bairro Jardim Karaíba, 2008).

Após conhecer um pouco o perfil dos moradores, buscar-se-á avaliar o que eles entendem por condomínios horizontais/loteamentos fechados, a relação entre eles e os habitantes que moram nos redutos, os benefícios e os prejuízos que esses empreendimentos imobiliários trazem para o seu entorno.

Iniciou-se a pesquisa questionando os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul sobre o que eles entendiam por “condomínio horizontal ou loteamento fechado”. A partir das respostas (vide Tabela 9), foi possível

perceber que muitos entrevistados, apesar de residirem próximo aos condomínios, não têm um conceito bem formulado sobre esse produto imobiliário.

Para 45% dos entrevistados da Área 1 do Setor Sul, o condomínio horizontal representa uma solução ou uma forma de proteção contra os altos índices de violência da cidade. Isso demonstra a incorporação do discurso sobre a violência e criminalidade divulgado pela mídia e aproveitado com muita propriedade pelos incorporadores imobiliários na comercialização desses empreendimentos.

Tabela 9 – Uberlândia: conceito de condomínio horizontal para os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, **Área 1**, 2008

Conceito	Nº	%
Forma de proteção/solução contra a crescente violência	18	45,0
Uma coisa boa, uma morada mais confortável e bonita e para ricos	15	37,5
Não entende nada de condomínio	4	10,0
É uma tendência nos dias de hoje/Modismo	1	2,5
Um sonho de vários	1	2,5
Traz melhorias para os bairros próximos	1	2,5

Fonte: MOURA, 2008.

Também ficou muito claro, a partir da análise da tabela 9, que grande parte desses entrevistados (37,5%) tem consciência que essa solução ou forma de proteção não são para todos da cidade, uma vez que entendem que os condomínios são espaços de moradia apenas para as pessoas de maior poder aquisitivo e não para qualquer um. Por isso, são espaços formados por casas bonitas e confortáveis, o que não deixa de ser verdade, como bem ilustram as figuras a seguir (Figuras 80 e 81), cujos modelos arquitetônicos são bem elaborados e diversificados, com casas assobradas, janelas amplas, jardins bem planejados, sem contar com a qualidade do material empregado na obra.



Figura 80 – Uberlândia: casa no condomínio *Royal Park*, na Área 1 do Setor Sul, 2007

Fonte: www.samtapaula.com.br, 2007.

Figura 81 – Uberlândia: casa do condomínio *Gávea Hill*, da Área 1 do Setor Sul, 2007

Fonte: www.rotina.com.br, 2007.



Nos condomínios horizontais/loteamentos fechado direcionados para os grupos de renda média, os projetos arquitetônicos tentam imitar os modelos americanos (vide Figura 82), tornando o produto algo desejável, mesmo que os materiais empregados não sejam de primeira linha, a área construída não atenda todas as suas necessidades. A fala de um dos entrevistados destaca muito bem essa análise:

[...] a minha amiga mora nesse condomínio aí do lado. Ela morava em uma casa espaçosa, mas velha; então ela mudou para esse lugar apertado. A cozinha não cabe duas pessoas, mas ela disse que é chique, é uma cozinha americana e por isso ela tem que ser pequena [...] (moradora do Granada, 2008).



Figura 82 – Uberlândia: casa do condomínio *Village Le Premier*, na Área 1 do Setor Sul, 2007

Fonte: www.mrv.com.br, 2007.

Também foi significativo o número de entrevistados (10%) que não sabe o que é um condomínio horizontal, ou melhor, não conseguem definir o que seja esse tipo de empreendimento. Na verdade, para eles, este é um lugar inacessível; um sonho para muitos, mas que poucos podem realizar. A própria propaganda dos condomínios acaba tornando o empreendimento um objeto de desejo, ou a sua aquisição como a realização de um grande sonho, como propõe o folder do Condomínio *The Palms* (Figura 83).

Figura 83 – Uberlândia: propaganda do condomínio *The Palms*, 2008.

Fonte: MRV, 2008.



A partir da fala de alguns moradores do entorno dos condomínios também se percebeu que a figura do condomínio horizontal, mesmo associada à questão da segurança, da beleza e do poder não faz tanta diferença ainda para eles. É algo normal e objeto de desejo de alguns.

“[...] tem pessoas que fazem questão de morar aí dentro porque tem segurança, é bonito. Aqui também tem segurança, eu pago o guarda que fica vigiando a rua a noite toda, minha casa tem cerca elétrica. Não vejo muita diferença. Para mim é só uma forma de morar diferente. Muita gente mora aí só para falar que tem dinheiro, mas não tem nada. É até perigoso, pois pode querer seqüestrar a gente só porque moramos aí. Eu prefiro continuar morando aqui de fora [...]” (morador do Jardim Inconfidência, 2008).

Portanto, percebeu-se que a maioria dos entrevistados apenas associa os condomínios horizontais à ‘segurança’, como exemplifica a fala de alguns deles. E isso pode ter relação com o que esses moradores lêem nos *folders* de propaganda dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, em que a preocupação com a segurança é exaltada e justifica a mudança para dentro dos muros.

“[...] o condomínio é uma solução sábia e confortável para escapar da violência de hoje” (morador do bairro Granada, 2008).

“[...] o condomínio é com certeza um lugar mais seguro do que aqui fora” (morador do bairro Lagoinha, 2008).

O folder de propaganda do Jardins Roma traz um rol de aparatos de segurança que o condomínio oferece aos seus moradores, que por sinal é muito atrativo, como pode ser visto na Figura 84.

Esqueça tudo o que já viu em condomínios horizontais. O Jardins Roma é um conceito único em morar. E o que é melhor, um conceito testado há 10 anos e por mais de 1.000 famílias que vivem no Jardins. Já são 9 condomínios Jardins: 7 na grande Goiânia e 2 em Uberlândia, onde o primeiro - o Jardins Barcelona -, foi entregue em tempo recorde, com 6 meses de antecendência.

Conheça o Jardins Roma. Você vai descobrir que o Jardins é diferente e perfeito pra sua vida!

SEGURANÇA JARDINS. MUITO ALÉM DE UM MURO.

No padrão Jardins, todos os condomínios são cercados por muros de 3,1m de altura, equipados com cerca elétrica e alarme de rompimento. Mas, no conceito Jardins, segurança é muito mais do que isso. No Jardins Roma, você tem:

- Complexo de portaria com entradas em separado para moradores e fornecedores
- Senha pessoal de identificação para os moradores no acesso ao condomínio
- Controle de entrada para fornecedores com inspeção pessoal e do veículo, no acesso de serviço
- Equipe de segurança armada e altamente treinada
- Rondas internas e externas de carro e moto 24 horas
- Sala destinada ao monitoramento de câmeras
- Sala especial para troca de armas
- Câmeras de segurança

Jardins ROMA
condomínio horizontal

Diferente de tudo que você conhece.

Figura 84 – Uberlândia: propaganda do condomínio Jardins Roma destacando os aparatos de segurança que o condomínio oferece, 2007

Fonte: FGR, 2007.

Para os moradores entrevistados da Área 2 do Setor Sul, o entendimento sobre o que é um condomínio horizontal não foi diferente dos moradores da Área 1. Como pode ser visto na tabela 9, 30,1% dos entrevistados conceituam o condomínio como uma forma de proteção contra a violência nas cidades e que esses empreendimentos são locais de moradias para pessoas com elevado poder aquisitivo (27,1%).

Para alguns entrevistados (21,78%) esses redutos são bons locais para se morar, pois se podem deixar os filhos com mais liberdade, além das casas serem mais confortáveis e bonitas (vide Tabela 10), como destaca o morador do bairro Cidade Jardim (2008): “O condomínio é um lugar bonito, de gente bonita, com muita área verde e espaço para as

crianças”. Mas é interessante ressaltar que, pela fala dos moradores dessa área, o condomínio está mais associado à beleza, à qualidade de vida, à liberdade: “O condomínio é um bom lugar para se viver, pois além de seguro, as casas são bonitas, o lugar é bonito, as pessoas são mais bonitas e ricas, é claro! Por isso podem morar aí, não é mesmo?” (morador do Jardim Karaíba, 2008).

Tabela 10 – Uberlândia: conceito de condomínio horizontal fechado para os moradores do entorno dos condomínios horizontais/lotamentos fechados do Setor Sul, Área 2, 2008

Conceito	Nº	%
Forma de proteção/solução contra a crescente violência	51	30,1
Local de moradia de pessoas com renda mais elevada	46	27,1
Local bom para morar. Local Interessante, bonito	37	21,7
Não entende nada de condomínio	12	7,1
É uma tendência nos dias de hoje/Modismo	8	4,7
Uma favela de luxo/feudo moderno.	8	4,7
Especulação imobiliária	4	2,3
Local de maior segurança e segregação	4	2,3

Fonte: MOURA, 2008.

Foi interessante perceber, também, que esses entrevistados têm um senso crítico maior e percebem que esses empreendimentos, apesar de seguros e bonitos, promovem a segregação sócio-espacial, seguem uma tendência (modismos), diferentemente dos moradores da Área 1 do Setor Sul que não destacaram, em momento algum, a questão da segregação, do isolamento, apesar de essa situação ser ainda mais nítida nessa área.

“o condomínio é um local de maior segurança e também um local de segregação”
(morador do bairro Patrimônio, 2008)

“o condomínio é um feudo moderno” (morador do bairro Cidade Jardim, 2008).

“o condomínio é uma favela de luxo” (morador do bairro Cidade Jardim, 2008).

Para esses moradores, os muros, as guaritas, os seguranças, as cercas elétricas isolam o condomínio do seu entorno e privam quem está fora de conviver com quem está dentro dos muros, materializando, assim, as diferenças sociais. Dentro dos muros, mora quem tem dinheiro, e quem não tem, mora fora dos muros.

Não podemos deixar de destacar que essa situação, hoje, deve ser analisada com mais critério, pois se percebe que, em outros setores da cidade, há uma tendência em produzir

condomínios horizontais/loteamentos fechados para as classes média e baixa (especialmente o primeiro tipo – casas), com condições de financiamento bem atrativas para esses grupos. O Condomínio Aguapé (situado no Setor Oeste) é um exemplo, pois o valor da unidade residencial é R\$ 55.000,00 (US\$ 35.000,00), sendo uma entrada no valor de R\$ 11.000,00 (US\$ 7.000,00) e o restante parcelado em até 240 meses (vide Figura 85).



Figura 85 – Uberlândia: propaganda do condomínio Residencial Aguapé, no Setor Oeste, destinado aos grupos de renda média-baixa, 2008

Fonte: Paulo Campos, 2008.

E, além disso, tem-se outra situação que também chama a atenção, que é o isolamento por muros de loteamentos que seriam abertos, principalmente direcionados para os grupos de renda inferior (como é o caso do Jardim Holanda, conforme já discutido anteriormente – vide Figura 86), assim como acontece em outros condomínios horizontais/loteamentos fechados. Percebe-se, então, uma necessidade em se copiar a moda dos “ricos”, como ressalta a fala de um morador:

[...] os pobres agora copiam até as casas dos ricos. Fica construindo muro ao redor de várias casas e chama isso de condomínio horizontal fechado. Isso é uma bobagem, pois se eles soubessem o que é de fato um condomínio fechado ficariam com vergonha de chamar as suas construções de condomínio fechado. Mas tudo tem que ser copiado, não é mesmo!! [...]. (morador das Chácaras Tubalina, 2008).

Figura 86 – Uberlândia: condomínio Residencial Honestidade, no bairro Jardim Holanda (Setor Oeste) – loteamento aberto transformado em condomínio fechado para os grupos de baixo poder aquisitivo, 2007.

Fonte: MOURA, 2007.



Analisando os resultados da próxima questão, foi possível compreender os motivos que levaram os moradores a responder que não sabem nada sobre os condomínios horizontais. Ao serem questionados se conheciam o interior de um condomínio horizontal, mais da metade dos entrevistados (59%) responderam que não conhecem, nunca entraram no interior de um condomínio (vide Gráfico 6). Por isso é possível entender que os condomínios são objetos de desejo para muitos que estão fora dos seus muros. Idolatra-se algo que não é conhecido, mas desejado.

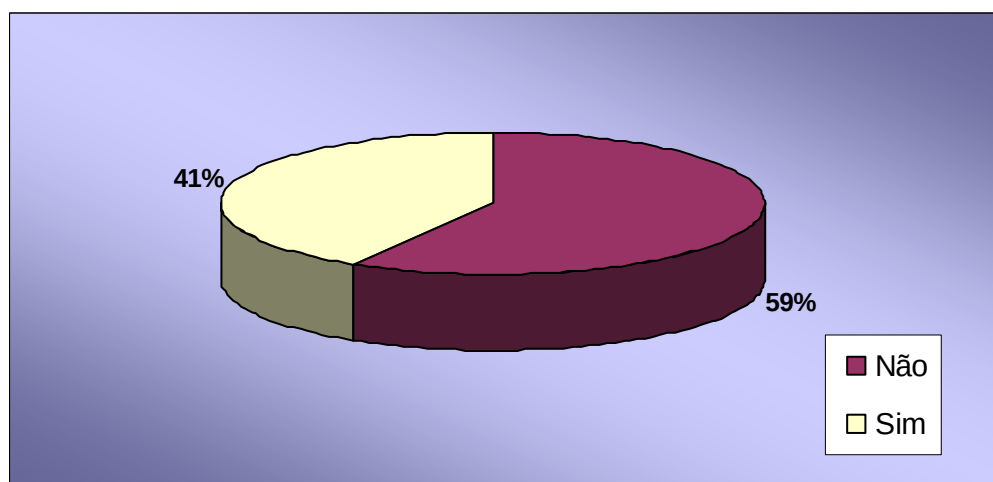


Gráfico 6 – Uberlândia: conhecimento do interior dos condomínios por parte dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

De acordo com a pesquisa, apenas 41% conhecem o interior de um condomínio horizontal, porque acompanharam a sua construção, mas nunca entraram nele após finalizar as obras; outros, porque visitam amigos que moram nesses locais, ou ainda porque já prestaram ou prestam serviço neles. A maioria dos entrevistados tem consciência que é um lugar restrito a poucas pessoas, como expõe um morador do bairro Jardim Karaíba (2008): “*muitas pessoas*

imaginam o que está por traz dos muros, idealizam sem mesmo nunca ter entrado em um. Eu me sinto mal dentro desses redutos, pois tenho a sensação que estou sendo vigiado o tempo todo”.

A figura 87 ilustra bem essa situação, pois destaca os carros dos prestadores de serviços estacionados do lado de fora do condomínio, pois mesmo sendo prestadores de serviços, eles não podem acessar diretamente as residências, em carros próprios: uma forma de manter a segurança e a tranquilidade no interior dos condomínios, segundo os incorporadores. O trânsito de automóveis e a própria movimentação de pessoas desconhecidas dificulta a segurança, como ilustra a fala de um dos seguranças do condomínio *Gávea Hill* (2008):

“nós não podemos deixar ninguém entrar de carro porque hoje em dia nós não sabemos a intenção das pessoas. De carro elas podem roubar e até seqüestrar os moradores sem ninguém perceber. Além disso, tem as crianças que ficam correndo pelo condomínio. Eu sei que é difícil para quem trabalha aqui ter que se deslocar até a última casa, mas são as regras e todos têm que cumprir!!!”.



Figura 87 – Uberlândia: automóveis dos prestadores de serviços estacionados na parte externa do condomínio *Gávea Hill*, 2008

Autor: MOURA, 2008.

Como já foi salientado anteriormente, os condomínios horizontais/loteamentos fechados, os seus muros, as guaritas de segurança, entre outros equipamentos, já restringem o relacionamento entre aqueles que são moradores dos redutos e aqueles que vivem fora dos muros. Para entender melhor, foi perguntado aos moradores do entorno dos condomínios horizontais do Setor Sul como era a relação deles com os moradores dos condomínios. Verificou-se, como demonstra o Gráfico 7, que na Área 1 praticamente não existe tipo algum de relacionamento entre eles ou, quando existe, trata-se apenas de um relacionamento profissional, em que alguns moradores do entorno simplesmente prestam algum tipo de serviço aos moradores desses empreendimentos.

Já na área 2, verificou-se um relacionamento maior entre os moradores dos condomínios e os que estão fora deles. Essa diferença ocorre porque, nessa área, os moradores que estão fora dos muros também são de uma classe social mais elevada, já que também habitam em bairros mais elitizados do entorno desses condomínios. Sendo assim, mantêm uma relação de amizade com um número maior de habitantes que vivem dentro dos condomínios, como pode ser destacado na fala de um dos moradores do Morada da Colina (2008):

eu tenho grandes amigos que vivem dentro dos condomínios e eu sempre vou visitá-los e com isso acabo conhecendo outros moradores do condomínio, fazendo amizade com eles também. Apesar de conhecer o condomínio, prefiro morar do lado de fora deles e esse é o pensamento da maioria dos meus vizinhos.

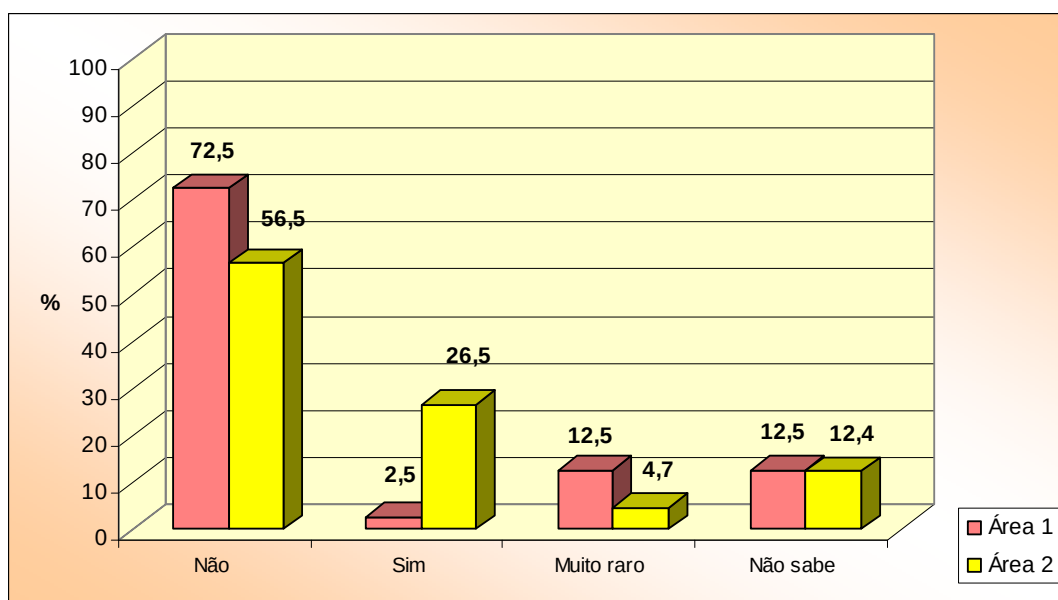


Gráfico 7 – Uberlândia: relacionamento entre moradores e não moradores dos condomínios, segundo a visão dos entrevistados do Setor Sul, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Entretanto, alguns moradores entrevistados justificaram que a falta de contato entre os moradores ocorre pela dificuldade e, até mesmo, pelo constrangimento de entrar nesses empreendimentos, como pode ser exemplificado pela fala de um morador do Jardim Karaíba (2008):

eu não tenho nenhuma amizade com os moradores desses condomínios, pois para visitá-los é preciso passar por um enorme constrangimento, como ser identificado, inclusive por carteira de identidade, anunciado e o morador além de autorizar a entrada é totalmente responsável por qualquer ato meu. Isso é um absurdo!!! Não dá para ter amizades aí.

Ao avaliar os impactos que os condomínios horizontais trazem para o entorno, a segurança ostensiva foi o mais destacado pelos moradores entrevistados do Setor Sul, como pode ser visualizado na Tabela 11.

Tabela 10 – Uberlândia: benefícios proporcionados pelos condomínios, segundo os moradores entrevistados do entorno dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados do Setor Sul, 2008

Benefícios	Área 1 (%)	Área 2 (%)
Mais segurança, diminuindo a criminalidade	41,0	35,9
Valorização dos imóveis e o próprio bairro	30,8	20,5
Não trouxe nenhum benefício	23,1	33,3
Mais comércios e outros equipamentos	15,4	4,9
Vias asfaltadas, facilitando o acesso ao bairros	12,8	12,8
Construção da ponte	0,0	15,4
Mais ônibus	7,7	0,0
Não sabe dizer se foi o condomínio que trouxe melhorias	2,6	2,6
Emprego	0,0	2,6

Fonte: MOURA, 2008.

Para eles, a instalação desses empreendimentos trouxe mais policiamento e, conseqüentemente, isso acaba aumentando a segurança do bairro e diminuindo a criminalidade. Além disso, alguns condomínios têm os seguranças particulares, como é o caso do Jardins Roma, que faz a ronda motorizada no entorno do empreendimento.

“[...] agora nós temos mais policiamento e não pagamos nada por isso. É os ricos que pagam para nós”. (Morador do bairro Nova Uberlândia, 2008)

“Os condomínios trazem maior segurança para nós que não vivemos atrás dos muros. Sei que é uma segurança ilusória, pois os seguranças são dos condomínios, defendem os moradores dos condomínios, mas acabam intimidando aqueles que querem praticar atos ilícitos” (Morador do bairro Jardim Karaíba, 2008).

Outro benefício destacado, especialmente pelos entrevistados da Área 1 do Setor Sul, foi a valorização dos imóveis. Para eles, os condomínios horizontais trouxeram infraestrutura, como vias pavimentadas, duplicadas e arborizadas (Figura 88), água e esgoto, mais linhas de ônibus, equipamentos importantes (Figura 89), fim dos terrenos baldios, calçadas, entre outras benfeitorias e, com isso, o valor dos imóveis aumentou, valorizando sobremaneira os bairros do entorno desses empreendimentos. Além disso, outro benefício foi o aumento do movimento nos estabelecimentos comerciais, que passaram a ser utilizados também pelos moradores dos condomínios dessa área.

Figura 88 – Uberlândia: avenida arborizada e duplicada que dá acesso aos principais condomínios horizontais da Área 1 do Setor Sul, 2008

Autor: MOURA, 2008.



Figura 89 – Uberlândia: hospital municipal em construção na Área 1 do Setor Sul, 2008

Autor: MOURA, 2008.

Já para os entrevistados da Área 2 do Setor Sul, além da segurança, que também foi destacada como um benefício proporcionado pelos condomínios horizontais, a valorização dos imóveis e do próprio bairro também foi destacada. No entanto, um dado chamou atenção: para 33,3% dos entrevistados, os condomínios horizontais não trouxeram tipo algum de benefício para o entorno deles. Isso se justifica por essa área do Setor ter sido toda estruturada junto com os condomínios, ou seja, primeiro foi transferida para ela algumas instituições de ensino superior, como a Unitri e, posteriormente, a Uniminas, o que obrigou o Poder Público a dotar a área de infra-estrutura, como, por exemplo, vias de acesso rápido a esses equipamentos (Figura 90).



Figura 90 – Uberlândia: vista parcial da Av. Nicomedes Alves dos Santos, principal via de acesso a UNITRI e a UNIMINAS, como também aos condomínios horizontais/loteamentos fechados da Área 2 do Setor Sul, 2008

Autor: MOURA, 2008.

Portanto, quando os condomínios horizontais/loteamentos fechados começaram a ser instalados, essa infra-estrutura já estava pronta; algumas, como por exemplo a construção da ponte sobre o Rio Uberabinha, para ligar os bairros Cidade Jardim e Morada da Colina, tiveram suas obras aceleradas. Alguns condomínios utilizaram essa obra na propaganda do empreendimento, como foi o caso do Condomínio Jardins Roma (vide Figuras 91 e 92), que destacou a sua construção no seu mapa de localização.



Figura 91 – Uberlândia: mapa de localização no *folder* de comercialização do condomínio Jardins Roma, destacando a construção da ponte sobre o Rio Uberabinha, 2007

Fonte: FGR Construtora, 2007.



Figura 92 – Uberlândia: ponte sobre o Rio Uberabinha interligando os bairros Cidade Jardim e Morada da Colina, 2008.

Autor: MOURA, 2008.

Apenas alguns comércios e serviços foram instalados nos bairros do entorno, especialmente para atender os grupos elitizados, diferente da Área 1 desse Setor. O que há de comum são as vias de acesso a esses empreendimentos, que em todo o Setor Sul foram melhoradas, com muitas vias duplicadas, pavimentadas e arborizadas, como ilustram as figuras 93 e 94.



Figura 93 – Uberlândia: vista parcial de uma das avenidas que dá acesso aos condomínios Jardins Roma e Barcelona, que cortam o bairro Nova Uberlândia, 2007

Autor: MOURA, 2007.

Figura 94 – Uberlândia: avenida construída com a abertura da ponte que liga o bairro Cidade Jardim ao Morada da Colina e, ao lado, o muro de um dos condomínios horizontais do Setor Sul, 2007

Autor: MOURA, 2007.



Assim como foram analisados os benefícios trazidos pelos condomínios horizontais/loteamentos fechados para o seu entorno, também verificou-se os prejuízos que esses empreendimentos imobiliários trazem, de acordo com a visão dos moradores. Para 85% dos entrevistados da Área 1 do Setor Sul, a instalação dos condomínios horizontais não trouxe prejuízo para o entorno (vide Tabela 12). Na sua visão, os bairros próximos a esses empreendimentos não mudaram em nada; pelo contrário, até trouxeram alguns benefícios, como já foi discutido anteriormente. Apenas 5,1% dos moradores entrevistados destacaram o aumento do barulho, da poluição e do fluxo de veículos, em algumas partes do bairro.

Tabela 12 – Uberlândia: prejuízos proporcionados pelos condomínios, segundo os entrevistados do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Sul, 2008

Prejuízos	Área 1 (%)	Área 2 (%)
Nenhum prejuízo	84,6	61,5
Aumento do barulho, poluição, fluxo veículos	5,1	7,3
Isolamento das pessoas que vivem dentro do condomínio	2,6	2,6
Segregação social	2,6	5,1
Pode atrair pessoas mal intencionadas (ladrões)	2,6	0,0
Criou vias de acesso alternativas, desviando fluxo veículos	2,6	0,0
Paisagem desagradável	0,0	2,6
Isolamento de algumas ruas/bairros	0,0	12,2
Desvalorização do bairro	0,0	5,1
Privatizou áreas verdes	0,0	5,1
Deslocamento de pessoas do bairro para condomínio	0,0	2,6
Construção ponte acabou com tranquilidade do bairro	0,0	2,6

Fonte: MOURA, 2008.

Avaliando esses resultados, percebe-se que os entrevistados do entorno julgam a construção desses empreendimentos como algo positivo ou mesmo sem muito significado para eles ou para o bairro. A figura desses empreendimentos parece não incomodá-los, ainda.

Já para os moradores entrevistados da Área 2 do Setor Sul, apesar de 61,5% deles não detectarem prejuízo algum, alguns problemas foram levantados, como o isolamento de ruas e até mesmo de partes do bairro, a desvalorização do bairro, a privatização de áreas verdes, o aumento do barulho, da poluição e do fluxo de veículos, principalmente com a construção da ponte sobre o Rio Uberabinha, ligando o bairro Cidade Jardim ao Morada da Colina.

As respostas dos entrevistados do entorno foram totalmente inesperadas, uma vez que toda a literatura lida, até então, destaca vários prejuízos/transtornos causados por esses empreendimentos, que na verdade não são ainda percebidos pela maioria desses moradores, segundo a pesquisa realizada. Poucos são os moradores que fazem uma leitura mais crítica da instalação e do verdadeiro significado desses condomínios nas áreas periféricas da cidade. E

isso é ainda reforçado pelas respostas dadas por eles quanto à preferência por morar próximo ou não a esses empreendimentos (vide Gráfico 8).

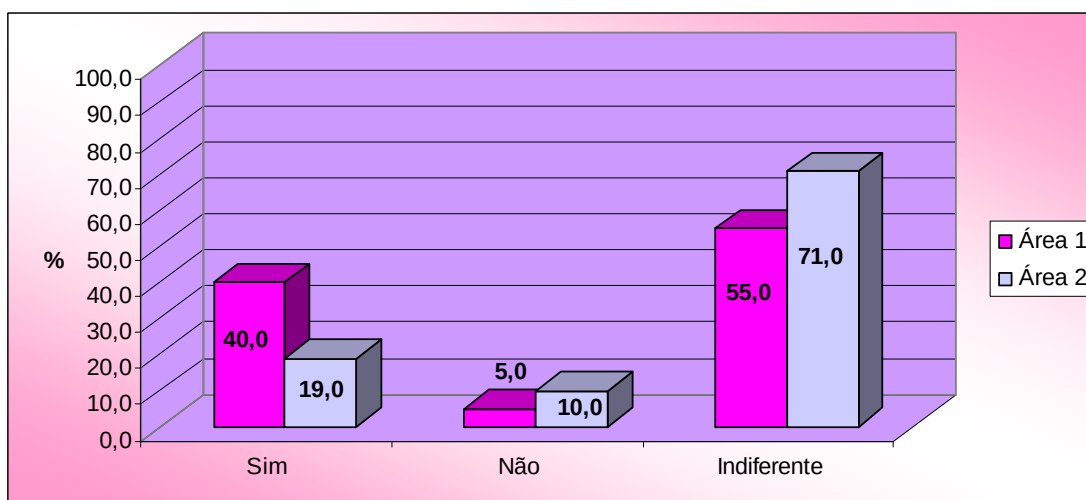


Gráfico 8 – Uberlândia: preferência dos moradores do entorno dos condomínios horizontais do Setor Sul em morar próximo a esses empreendimentos, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Para a maioria, especialmente da Área 2 do Setor Sul, é indiferente morar próximo ou não a esses condomínios, uma vez que estes não interferem diretamente em suas vidas. Já para os moradores da Área 1 desse Setor, 40% responderam que gostam de morar próximo a esses empreendimentos e o motivo é justamente a segurança (mesmo que idealizada), proporcionada por eles, como já discutimos anteriormente.

Diante disso, pode-se concluir que os condomínios horizontais/loteamentos fechados estão presentes na paisagem urbana, mas são vistos apenas como grandes “fortalezas”, “redutos fechados” isolados no restante do bairro onde estão construídos. E os moradores do entorno desses empreendimentos, na verdade ignoram esses espaços e quem vive dentro deles, assim como fazem os moradores que estão dentro dos muros, ignorando tudo o que acontece no seu entorno, tentando fugir dos problemas que parecem só existir fora dos muros, como propõe a propaganda (Figura 95) do condomínio *Village Unique*.



Figura 95 – Uberlândia: propaganda do condomínio *Village Unique*, 2007.

Fonte: MRV, 2007.

A imagem segregacionista proporcionada pelos condomínios horizontais/loteamentos fechados não é percebida pelos moradores do entorno desses empreendimentos, assim como os próprios muros parecem não proporcionar uma paisagem desagradável aos olhos de quem mora próximo a eles, ou seja, não importa o vizinho ser um muro extenso, alto, vigiado 24 horas por dia.

O que importa para a maioria dos entrevistados do entorno desses empreendimentos é apenas a casa onde moram, a sua vida familiar; o bairro não tem significado (apenas a sua localização), as relações interpessoais também parecem não ter muito significado ou importância e os muros acabam cumprindo o papel que lhe foi designado: isolar, ampliar o individualismo, segregar. E para os próprios moradores dos condomínios horizontais a situação não é muito diferente, pois o vizinho não existe, assim como o próprio entorno dos condomínios, que na maioria dos empreendimentos é constituído por um outro muro, como acontece nos condomínios horizontais Guanambi e Vila dos Ipês. Mas tudo isso é superado se o empreendimento proporciona segurança, tranquilidade e status. “*Quem precisa de vizinhos, não é mesmo!*” (morador da Cidade Jardim, 2008).

3.2. O Setor Leste: a vizinhança indesejada

O crescimento da cidade em direção do Setor Leste iniciou-se nos final dos 1950, com a construção do aeroporto. Os agentes produtores do espaço urbano aproveitaram esse equipamento para valorizar a área do seu entorno e, com isso, expandir a periferia da cidade. Segundo Freitas e Ramires (2005), essa ocupação não ocorreu de forma homogênea e, inicialmente, formaram-se os loteamentos populares nas áreas menos valorizadas do Setor,

enquanto que as áreas mais bem localizadas ficaram como áreas de pousio. E são essas áreas que possibilitam a implantação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, nesse setor, ou seja,

o poder público é o agente que determina a instalação do conjunto de infra-estrutura e equipamentos coletivos, interferindo, portanto, sobre a territorialidade que esses benefícios irão tomar, de forma o novo (e também o velho) espaço urbano será (re)estruturado e, conseqüentemente, todo o processo de urbanização não pode ser entendido sem a compreensão do papel do Poder Público (BERNADELLI, 2001, p.121)

O Setor Leste de Uberlândia possui uma área total de 54.684.635,00m² (UBERLÂNDIA, 2007) e abriga uma quantidade significativa de equipamentos de uso público (Figuras 96, 97 e 98), como: a Estação Ferroviária, a ACS, o Aeroporto Tenente Coronel Aviador César Bombonato; o Parque do Sabiá e o Estádio João Avelange; o Complexo *Shopping Center*; a Universidade Federal de Uberlândia e o Hospital de Clínicas da UFU; a Prefeitura Municipal, o Centro Administrativo e a Câmara de Vereadores; o Presídio Professor Jacy de Assis; o CEASA, entre outros. Diante da diversidade de equipamentos públicos, o setor tem parte da sua área valorizada e parte desvalorizada, principalmente aquela localizada próxima ao presídio e às áreas de ocupação/invasão, que causam impactos negativos na paisagem desse Setor.



Figura 96 – Uberlândia: vista parcial interna do Aeroporto localizado no Setor Leste, 2007

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2007.

Figura 97 – Uberlândia: vista parcial da Prefeitura Municipal de Uberlândia, localizada no Setor Leste, 2007

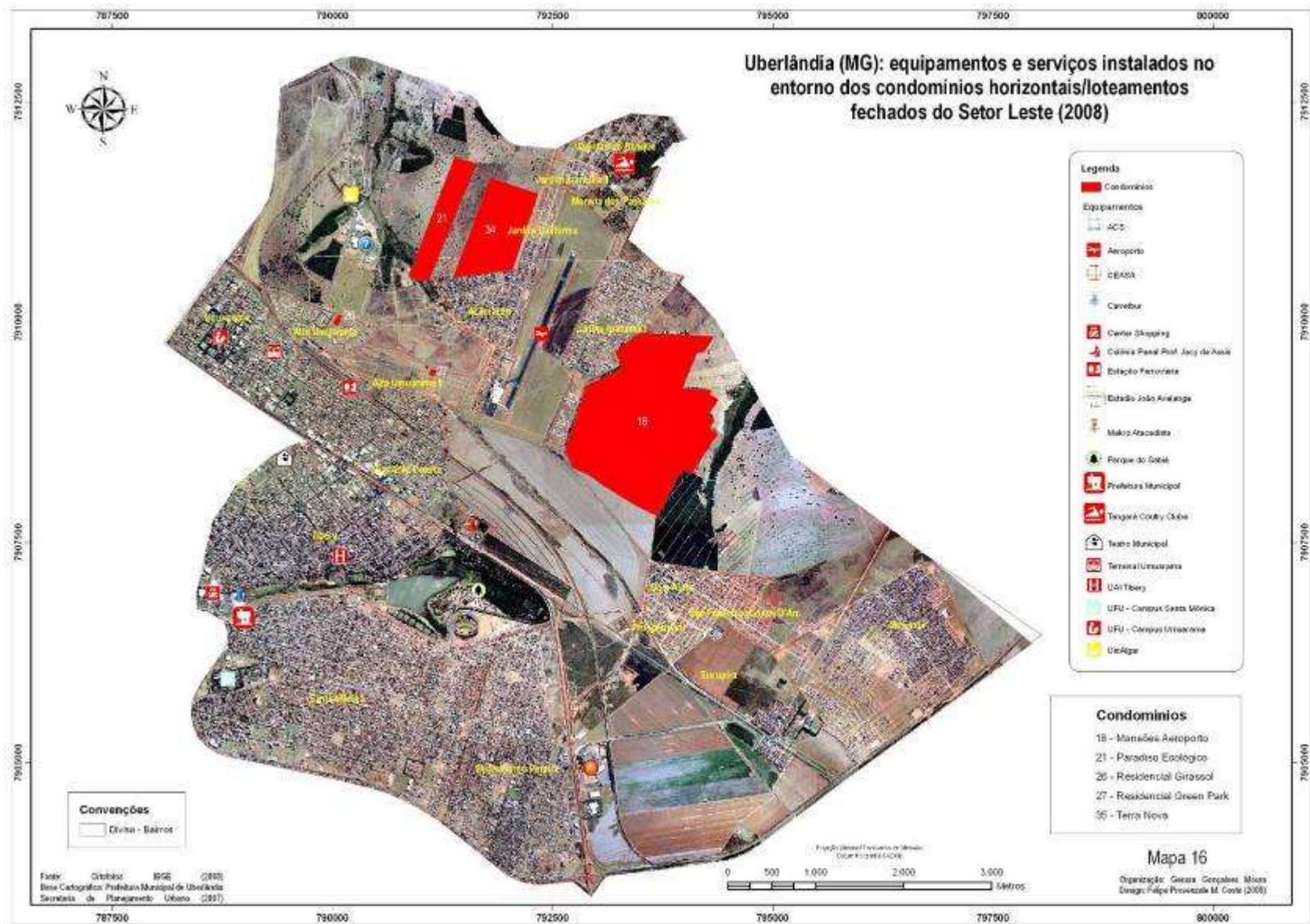
Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2007.



Figura 98 – Uberlândia: vista parcial do Parque do Sabiá, localizado no Setor Leste, 2007

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2007.

O setor Leste é bem adensado (vide Mapa 16), formado por 10 bairros, segundo o Plano Diretor (2007), com características bastante diversificadas. É composto por bairros direcionados aos grupos de renda alta e média (parte do bairro Santa Mônica e Umuarama), baixa (bairros Tibery, Custódio Pereira, Jardim Ipanema, Morumbi, Aclimação, Segismundo Pereira), além de chácaras/sítios de recreio (Mansões Aeroporto e Morada dos Pássaros), loteamentos irregulares (Jardim Prosperidade, Joana D'arc, Residencial Dom Almir, São Francisco, Vila Jardim) e áreas de ocupações irregulares (Acampamento da Paz, Zaire Rezende e Uberlândia Viva no bairro Morumbi; Celebridade, na área institucional do loteamento São Francisco/Joana D'arc; Joana D'arc III, na área verde do loteamento São Francisco/Joana D'arc; Casa Fácil, invasão das casas construídas pelo Programa Casa Fácil, no bairro Morumbi).



Apesar de adensado, a ocupação do Setor Leste é dispersa e apresenta vários vazios urbanos (cerca de 23Km²). Segundo o Plano Diretor (2007), esse Setor é classificado como o segundo em áreas vazias, que se localizam principalmente entre o bairro Segismundo Pereira e o loteamento Alvorada, e próxima ao bairro Morumbi, devido declividade suave, que dificulta e onera o provimento do sistema de drenagem na área.

As rodovias BR050/453/365 e a ferrovia são grandes divisores sócio-econômicos no Setor Leste, pois elas separam os bairros bem adensados dos menos adensados (loteamentos destinados aos grupos de menor poder aquisitivo, as ocupações e os loteamentos irregulares), com infra-estruturas precárias e instalação de equipamentos públicos que desfavorecem a valorização dos bairros do entorno, como é o caso do presídio Prof. Jacy de Assis. No entanto, é preciso excluir os bairros Umuarama e Alto Umuarama, que apesar de se situarem após as rodovias, são bairros mais elitizados, onde foram e continuam sendo fixados os condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste (vide Mapa 16).

No Setor Leste predomina o uso residencial familiar, com a presença de verticalização em alguns pontos, principalmente no bairro Santa Mônica, na área próxima à Universidade Federal de Uberlândia. Também nesse Setor é encontrada uma área de chácaras, inicialmente consideradas como sítios, utilizadas nos finais de semana, mas que foram incorporadas ao perímetro urbano e se constituem num loteamento denominado Mansões Aeroporto, antes conhecido como Chácaras Mansões Aeroporto.

As Chácaras Mansões Aeroporto podem ser consideradas como uma primeira iniciativa de implantação de loteamentos fechados nesse Setor, pois foram criadas a partir da Lei 4.591/1965, que permitia o seu isolamento por muro e a denominação de condomínio fechado, constituído por 405 chácaras de aproximadamente 5000m² cada uma, que seriam consideradas como segunda moradia ou moradia de final de semana. Segundo Carvalho e Ferreira (2003), o condomínio era destinado, inicialmente, para a classe média-alta e, por isso, os terrenos tinham valores elevados e as casas apresentavam um alto padrão de construção, definida pela empreendedora. Por ser consideradas como segunda moradia, eram adquiridas, principalmente, por famílias com filhos pequenos, que buscavam proporcionar a eles espaço, tranquilidade e contato com a natureza nos finais de semana.

A partir do final dos anos 1980 e início dos anos 1990, seus proprietários começaram a explorar economicamente essas moradias (já que elas continuavam sendo utilizadas, prioritariamente, nos finais de semana), alugando-as para festas/alojamentos de final de semana ou utilizando-as para outros fins (criação de animais de grande porte, horticultura,

etc.), o que levou à desvalorização do condomínio. Vários proprietários venderam ou abandonaram as suas propriedades e o preço dos terrenos diminuiu, possibilitando a sua aquisição por pessoas de menor poder aquisitivo que, segundo Carvalho e Ferreira (2003, p.5), passaram a reivindicar, junto ao poder público municipal, o provimento de equipamentos e serviços que “[...] não refletiam a necessidade da maioria dos moradores, como transporte público, escolas, postos de saúde”, que inclusive descaracterizariam o condomínio.

O condomínio Mansões Aeroporto tornou-se, então, um “mosaico de usos e interesses”, que foi incorporado à malha urbana da cidade, porém não recebeu infra-estrutura adequada do poder público municipal. Muitos terrenos vazios no interior do condomínio (utilizados como depósito de lixo), iluminação pública deficiente, falta de serviços básicos e áreas de lazer comum, a portaria de controle do acesso de não-moradores desativada, entre outros, eram os problemas mais comuns até 2003, segundo Carvalho e Ferreira (2003).

A Associação de Moradores do Condomínio Mansões Aeroporto tentou resolver esses problemas junto ao poder público municipal, com o intuito de reestruturar o loteamento, uma vez que a modalidade “condomínio horizontal fechado” tem sido o carro-chefe da reestruturação da área periférica. Além disso, o condomínio Mansões Aeroporto possui algumas características próprias de um empreendimento desse porte: não se configura mais como uma moradia de final de semana apenas, é cercado por muros/cercas vivas, possui guarita, vigilância 24 horas e a maioria das casas tem alto padrão de construção. Com a sua reestruturação, o loteamento pode se tornar mais um condomínio horizontal do Setor.

Para contribuir ainda mais com a desvalorização do condomínio, próximo a ele, encontram-se as áreas poucos valorizadas do Setor, formadas principalmente por assentamentos urbanos e favelas. Segundo Ramires e Santos (2001), as favelas começaram a surgir, nesse local, nos anos 1990, com a invasão de 80 famílias na área hoje denominada de Loteamento Dom Almir, criado pelo poder público municipal por meio do Programa de Desfavelamento e Urbanização de Favelas.

A urbanização dessa favela foi fruto de muitas pressões por parte da população local, formada por representantes políticos, pela Igreja e por instituições não governamentais. Assim, o bairro conta, atualmente, com vários equipamentos e serviços públicos, mas insuficientes para atender as necessidades dos seus moradores, que precisam dividi-los com os moradores do Joana D’arc, São Francisco e de outras ocupações ilegais.

Entretanto, em 2004, o impasse foi resolvido e a Prefeitura de Uberlândia, a partir da Lei 8.268 de 23 de abril, transformou as *Mansões Aeroporto* em um bairro - o bairro *Mansões Aeroporto*. Inclusive várias características típicas dos condomínios horizontais já estão se desconfigurando, como a portaria que desde então não controla mais o acesso de pessoas ao interior do bairro, o transporte coletivo já circula dentro do bairro, assim como a coleta de lixo, entre outros. Assim, a configuração das *Mansões Aeroporto* em mais um condomínio horizontal do Setor Leste deixa de existir, apesar de toda a área do bairro ainda continuar circundada por muros.

Em relação aos condomínios horizontais/loteamentos fechados, nesse Setor, verifica-se que eles se concentram nos bairros Alto Umuarama (*Residencial Girassol*, *Residencial Green Park*) e Jardim Ipanema/Quintas do Bosque (*Condomínio Paradiso Ecológico* e *Terra Nova*). De acordo com o mapa de evolução dos condomínios horizontais fechados desse setor (Mapa 17), eles começaram a surgir, com exceção das *Mansões Aeroporto* (1977), a partir de 2001, com o *Residencial Girassol* (Figuras 99, 100, 101 e 102).



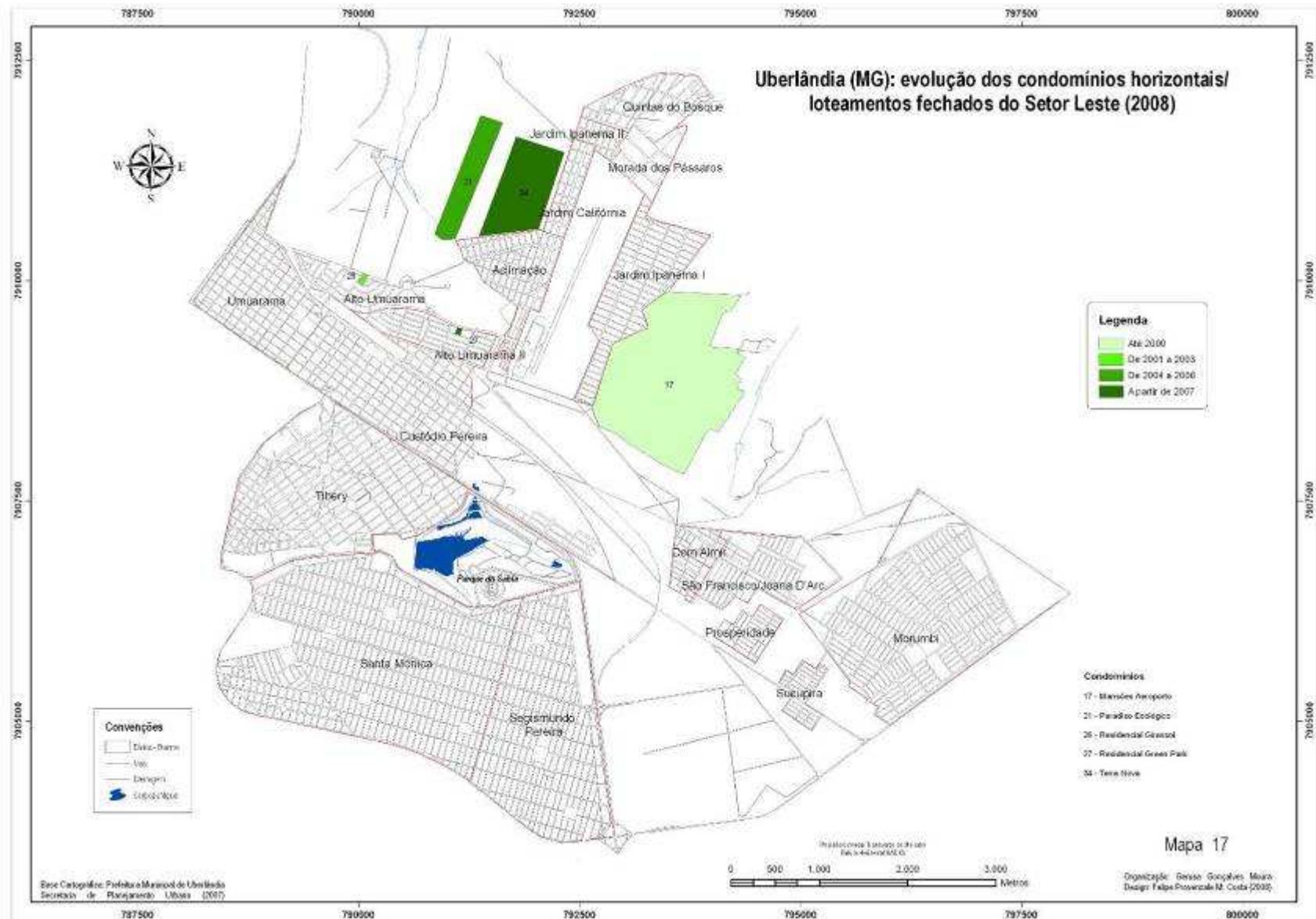
Figura 99 – Uberlândia: loteamento fechado *Residencial Girassol* instalado no Setor Leste, 2007

Autor: MOURA, 2007.

Figura 100 – Uberlândia: condomínio horizontal *Residencial Green Park* instalado no Setor Leste, 2007

Autor: MOURA, 2007.





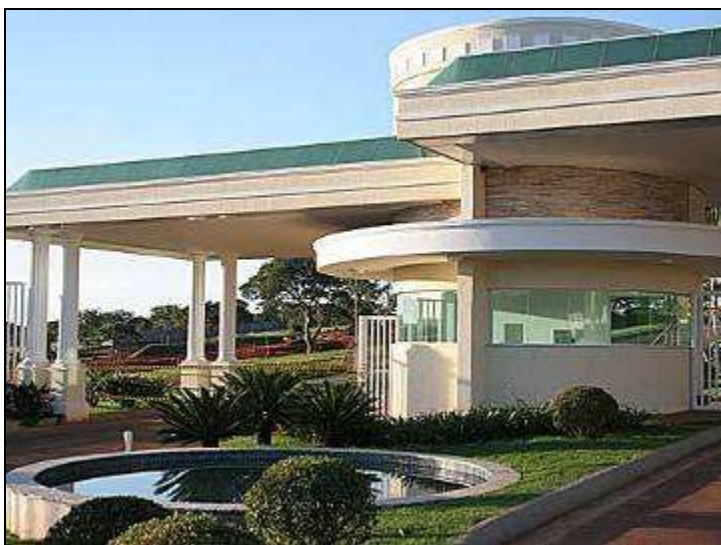


Figura 101 – Uberlândia: condomínio Paradiso Ecológico instalado no Setor Leste, 2007.

Fonte: www.gavea.com.br, 2007.

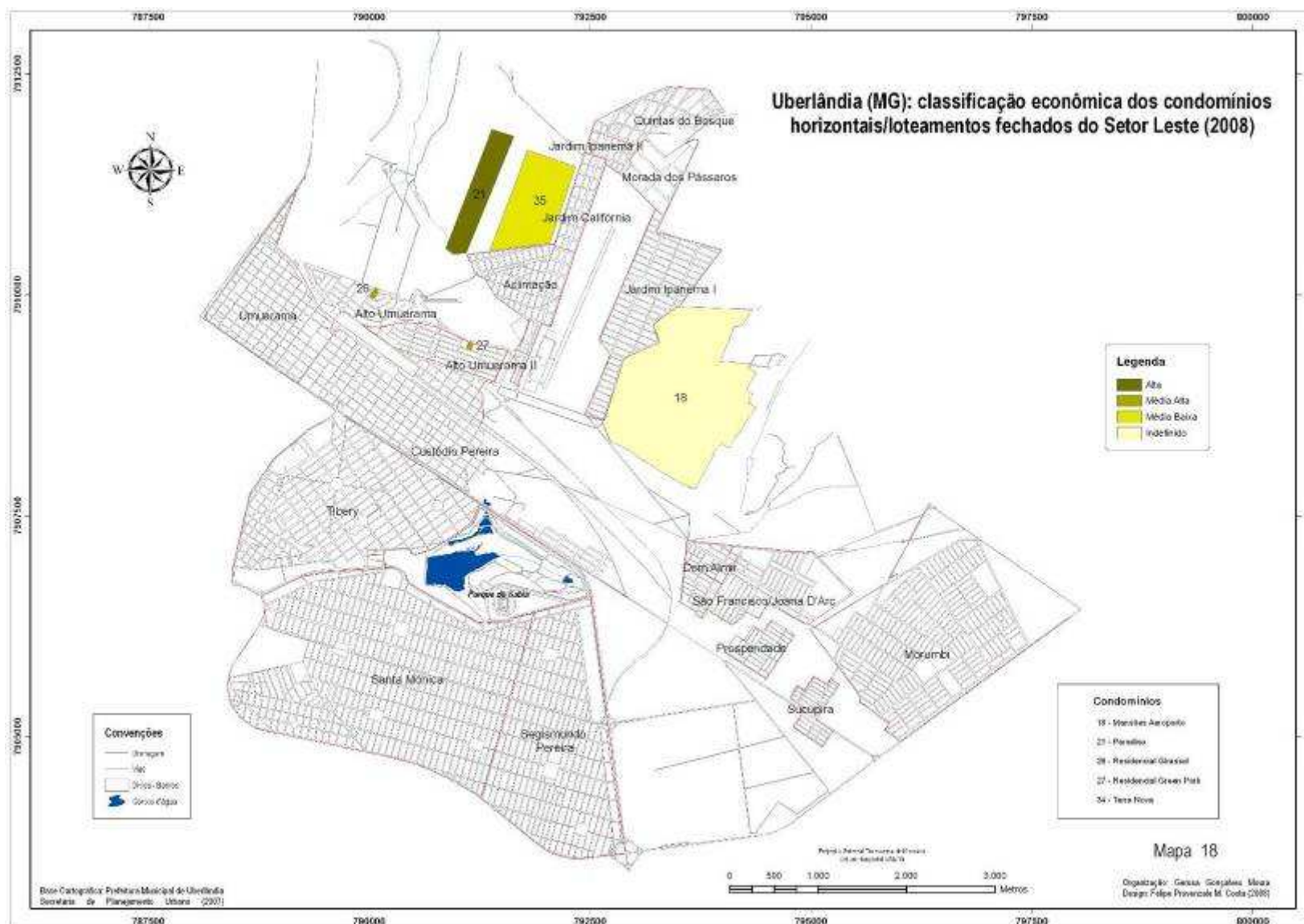
Figura 102 – Uberlândia: área onde será construído o condomínio Terra Nova, no Setor Leste, 2008

Autor: MOURA, 2008.



Esses condomínios, construídos nesse setor, são direcionados para vários grupos sociais, assim como aconteceu no Setor Sul. Nesse setor têm-se os condomínios para grupos de alto poder aquisitivo (Paradiso Ecológico) e, também, para os grupos de renda média (Residencial *Green Park* e Residencial Girassol) e de renda baixa (Condomínio Terra Nova), como ilustra o Mapa 18. Essa diferença é visível na constituição dos empreendimentos, na instalação dos equipamentos de lazer e serviços, como demonstra o Quadro 7.

O Paradiso Condomínio Ecológico é o condomínio de luxo da cidade e desse Setor, especialmente. Ele está situado próximo ao *Call Center* – ACS Algar Call Center Service, uma empresa de atendimento a clientes e *telemarketing* (um dos equipamentos que valorizaram sobremaneira o Setor Leste e que contribuíram para a formação do bairro Alto Umuarama II) e a uma área do Grupo ABC Algar, como foi apresentado no capítulo 2.



Quadro 7 – Uberlândia: dados gerais dos condomínios/loteamentos horizontais fechados do Setor Leste para classificação econômica, 2008

Nome	Tipo	Nº unidades	Área média unidades (m²)	Valor médio unidade (R\$)	Nº aparatos segurança	Nº aparatos lazer	Nº aparatos esportivos	Área verde natural
1. Paradiso Ecológico	casas	294	400	75.000,00	6	8	10	Sim
2. Residencial Green Park	casas	14	145	145.000,00	1	0	0	Não
3. Terra Nova	casas	1888	50	60.000,00	2	1	3	Não
4. Residencial Girassol	lotes	59	300	40.000,00	2	0	1	Não

Fonte: PMU, 2007; MOURA, 2008.

Org. MOURA, 2008.

Ele possui uma significativa infra-estrutura e equipamentos diversificados instalados no seu interior, como fazendinha, baia para guardar animais de pequeno porte, piscinas, quadras, área verde (como visto no capítulo anterior). Além disso, o condomínio também tem um clube, com amplas quadras, academia de ginástica, casinha na árvore para crianças, cinema, entre outros equipamentos e serviços (Figuras 103, 104, 105 e 106).

E, em função dessas amenidades, da distância da área central, que exige o uso de automóveis, e do valor das casas (que podem chegar até a custar R\$ 700.000,00 ou U\$ 446.0000,00), esse condomínio é direcionado para as classes sociais de elevado poder aquisitivo. Para contribuir ainda mais para a valorização do empreendimento foram construídas vias de acesso rápido (Figuras 107 e 108) ao condomínio, duplicadas e arborizadas, que facilitam o deslocamento dos moradores para a área central da cidade.



Figura 103 – Uberlândia: vista parcial do clube do condomínio Paradiso Ecológico, 2008

Fonte: Realiza, 2008.

Figura 104 – Uberlândia: vista parcial do casa na árvore para crianças do condomínio Paradiso Ecológico, 2008

Fonte: Realiza, 2008.





Figura 105 – Uberlândia: vista parcial das quadras do condomínio Paradiso Ecológico, 2008

Fonte: Realiza, 2008.

Figura 106 – Uberlândia: sala de *fitness* do condomínio Paradiso Ecológico, 2008

Fonte: Realiza, 2008.



Figura 107 – Uberlândia: vias de acesso ao condomínio Paradiso Ecológico, 2008

Autor: MOURA, 2008.

Figura 108 – Uberlândia: via próxima a entrada do condomínio Paradiso Ecológico, 2008

Autor: MOURA, 2008.



É importante esclarecer que o Condomínio Paradiso é considerado um condomínio de casas; entretanto, a construtora oferece também lotes, mas os proprietários têm que escolher entre as várias opções de projetos do empreendimento, que podem ser financiados pela própria construtora ou por instituições bancárias.

A instalação do Condomínio Paradiso, no Setor Leste, trouxe com ela mais um loteamento aberto, o Loteamento Bosque dos Buritis, que será construído ao lado do condomínio, em uma área de 317.600,00m², divididos em 683 lotes. Um loteamento diferenciado, como mostra o protótipo (Figura 109), que na verdade servirá como uma faixa de segurança para o condomínio, já que fará limite com o condomínio Terra Nova e com bairro Aclimação (loteamento popular com altos índices de criminalidade e violência).



Figura 109 – Uberlândia: protótipo do loteamento aberto Bosque dos Buritis ao lado do Condomínio Paradiso Ecológico, 2008

Fonte: www.rotina.com.br, 2008.

Essa dinâmica condiz muito bem com a discussão teórica que se faz sobre os condomínios horizontais e a ocupação do entorno e sua respectiva valorização. Nesse caso, antes da chegada do condomínio, a área compunha o vazio urbano do bairro, sem uma valorização muito significativa, justamente em função dos bairros periféricos do entorno, que caracterizavam a área como perigosa e com infra-estrutura insuficiente. Agora, é uma área valorizada e com toda a infra-estrutura básica instalada, bem diferente dos loteamentos populares vizinhos (Aclimação, Jardim Ipanema, Quintas do Bosque), onde os vizinhos ainda reclamam por serviços e equipamentos básicos para atender as suas necessidades.

Também, para um grupo mais elitizado, temos o Residencial *Green Park*, situado no bairro Alto Umarama II, em uma área pequena entremeada no bairro, sem muita aparência de condomínio horizontal fechado. De acordo com o mapa de localização impresso no folder de propaganda (Figura 110), o empreendimento situa-se próximo à estação ferroviária e numa das avenidas que dá acesso ao aeroporto, numa área já considerada nobre no Setor Leste.

Esse empreendimento constitui um condomínio diferenciado, com apenas 14 casas, numa área de apenas 9.200m², sem a instalação de equipamentos de uso coletivo e comum. A área de lazer é privativa, composta por piscina e área de churrasqueira com banheiro social. O condomínio não possui área verde natural e a área de jardim é pouco significativa, o que contradiz uma das características básicas dos condomínios horizontais, que é proporcionar aos moradores o contato com a natureza, com o verde.



Figura 110 – Uberlândia: localização do Condomínio Residencial *Green Park*, no Setor Leste, 2008

Fonte: Bupony Construtora, 2008.

O valor da unidade residencial é alto (varia de R\$145.000,00 a R\$200.000,00) e, segundo a construtora, se justifica por outros aparatos que o empreendimento oferece, como: suíte master independente da casa, estacionamento para três carros, jardim, dois quartos com suíte e demais dependências. As fachadas das casas são diferenciadas, como mostra o folder (Figuras 111 e 112); não há guarita com segurança 24 horas, assim, o controle do acesso de pessoas é feito pelos próprios moradores. E como em todas as propagandas de venda dos condomínios, este não é diferente e utiliza uma frase bastante interessante para convencer os compradores: “*Sonho... vende-se em padaria, aqui vendemos realidade!!!*”



Figura 111 – Uberlândia: fachada de uma casa construída no condomínio *Green Park*, no Setor Leste, 2007

Autor: MOURA, 2007.

Figura 112 – Uberlândia: vista parcial da casa construída no condomínio *Green Park*, no Setor Leste, 2007.

Autor: MOURA, 2007.



Outro condomínio horizontal instalado no Setor Leste é o Residencial Girassol, um condomínio de 50 lotes com aproximadamente 300m², lançado em 2003, no bairro Alto Umuarama e direcionado para os grupos de renda média-alta. As casas seguem um padrão mínimo exigido pela construtora (Figura 113). Esse condomínio não possui área verde e quase

nenhum equipamento de lazer instalado no seu interior (apenas um *playground* e uma pequena praça).



Figura 113 – Uberlândia: vista parcial interna do condomínio Residencial Girassol, no Setor Leste, 2007

Autor: MOURA, 2007.

O interesse maior dos seus proprietários não são as áreas de lazer, mas principalmente a segurança proporcionada por esses empreendimentos, como relatou um dos moradores (2008): “*Aqui todos os moradores não querem áreas de lazer, nós queremos é segurança e é isso que nos interessa. Não queremos pagar por áreas que não utilizamos*”. Isso demonstra que o individualismo sobressaem ao coletivo, ou seja, não importa a convivência social, a relação com o outro.

Outro condomínio horizontal do Setor Leste é o Terra Nova, que se encontra em fase inicial de construção, próximo do bairro Jardim Ipanema, um loteamento popular com vários problemas sociais e de infra-estrutura e também do Aeroporto, numa área não muito valorizada do Setor, até então.

É interessante destacar o *marketing* utilizado pelas incorporadoras na venda desses empreendimentos. Eles utilizam, nos seus *folders* de venda, apenas os elementos que interessam aos futuros moradores (vias de acesso, equipamentos e serviços importantes oferecidos no entorno) e desconsideram aqueles que podem desvalorizar o empreendimento, como foi feito no *folder* de propaganda desse condomínio, que não representou os bairros populares no mapa de localização nele impresso (Figura 114).



Figura 115 – Uberlândia: modelos de planta das casas que serão construídas no condomínio Terra Nova no Setor Leste, 2008

Fonte: Paulo Campos, 2008.



Figura 116 – Uberlândia: protótipo do *playground* do condomínio Terra Nova, em construção no Setor Leste, 2008

Fonte: Rotina, 2008.

Figura 117 – Uberlândia: protótipo do salão de festas do condomínio Terra Nova, em construção no Setor Leste, 2008.

Fonte: Rotina, 2008.



Figura 118 – Uberlândia: protótipo da piscina do condomínio Terra Nova, em construção no Setor Leste, 2008

Fonte: Rotina, 2008.

Na verdade, esse condomínio representa uma nova tendência na construção desse tipo de empreendimento, que agora vem sendo preparado para atender os grupos de menor aquisitivo, que também desejam morar e viver de forma semelhante à da elite. Entretanto, deve-se deixar claro que os promotores imobiliários têm aproveitado o anseio dessa população pelo modismo dos condomínios horizontais para valorizar as áreas vazias da periferia, perpetuando o mesmo processo segregacionista que ocorria na periferia urbana antes da instalação desses empreendimentos imobiliários; no entanto, esse processo se amplia, já ele passa a ocorrer entre os grupos que pertencem praticamente a uma mesma classe social. Dessa forma, o ciclo segregacionista se renova na periferia e novamente, aqueles que não podem pagar para viver dentro dos condomínios (mesmo aqueles direcionados para os grupos de menor aquisitivo) ou no seu entorno imediato vão ser deslocados para as áreas mais distantes, sem infra-estrutura e recomeçará a vida novamente.

3.2.1. Os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste

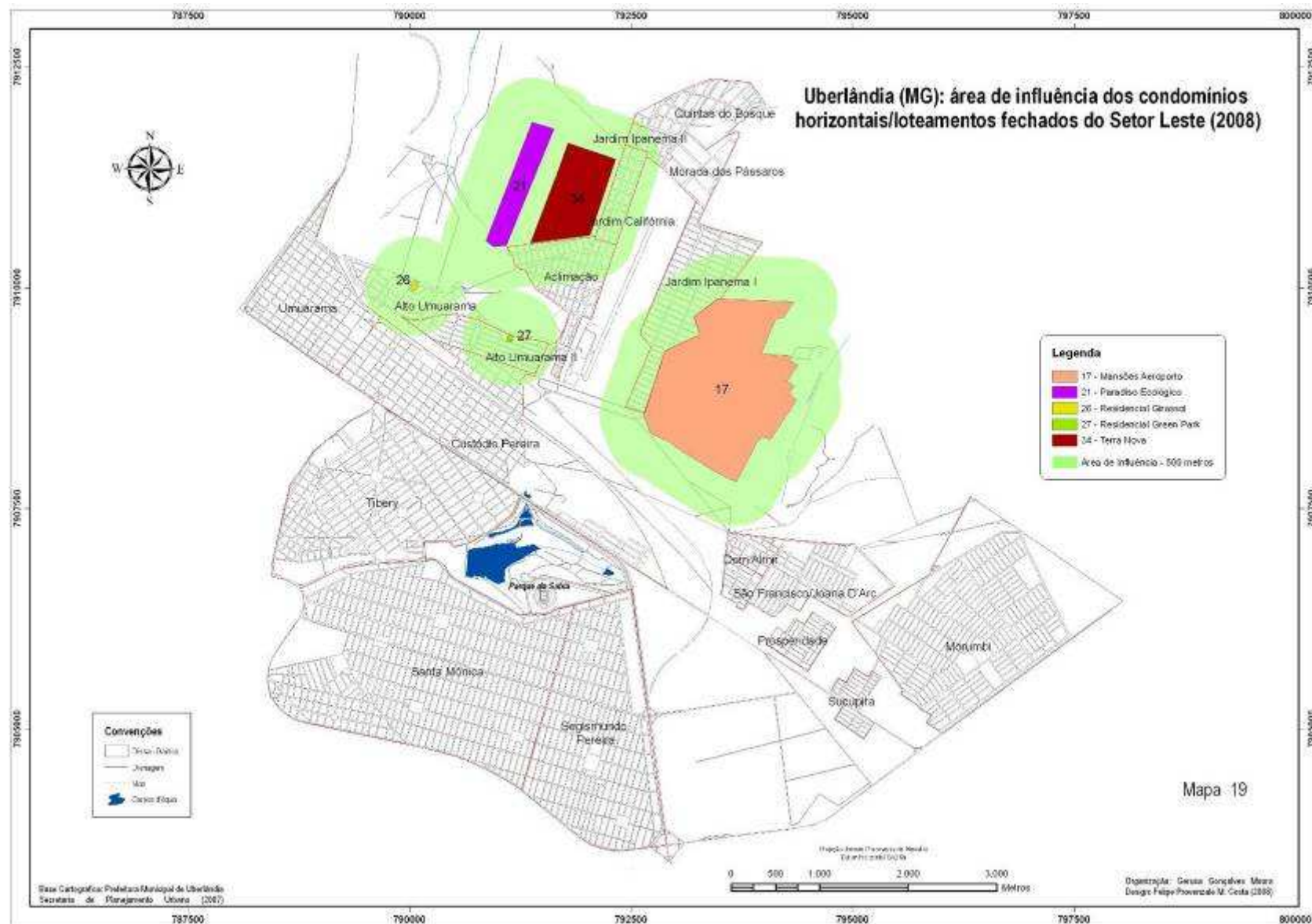
Ao vivenciarmos as cidades, há certos locais, ou melhor, lugares, aos quais conferimos imagens. Por isso, preferimos alguns, principalmente aqueles que nos proporcionam tranquilidade, intimidade e conforto. Mas os lugares da cidade não são comuns a todos os seus habitantes, variam de acordo com a percepção de cada indivíduo, sua cultura, idade e grupo social a que pertence. Segundo Dacanal (2004, p.34),

[...] a imagem comunitária de certos lugares reflete de certo modo aspectos comuns da percepção e consequentemente a preferência por certos lugares por um grupo de indivíduos faz com que eles se aproximem espacialmente, agrupando-se por terem necessidades e percepções ambientais semelhantes, constituindo desta forma, o que chamamos de territórios.

Partindo dessa análise e considerando que o Setor Leste é uma área com diferenças em relação ao Setor Sul, fez-se necessário conhecer, também, a percepção dos moradores desse setor em relação ao surgimento dos condomínios horizontais-loteamentos fechados. Para isso, foi usado a mesma metodologia do Setor Sul (descrita a introdução do trabalho) e também produziu-se o Mapa 19, com a área de influência de 500m do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados desse Setor, onde foram aplicados os questionários com os moradores do entorno desses empreendimentos.

Primeiramente, foi traçado um perfil dos moradores do entorno dos condomínios horizontais desse Setor, cujos resultados serão apresentados a seguir.

A faixa etária dos moradores entrevistados do entorno dos condomínios horizontais desse setor não é muito diferente da do Setor Sul, ou seja, mais da metade dos entrevistados (58%) possuem mais de 40 anos (vide Gráfico 9). Isso se deve ao fato, principalmente, de alguns deles serem moradores mais antigos dos bairros populares (Jardim Ipanema, Aclimação).



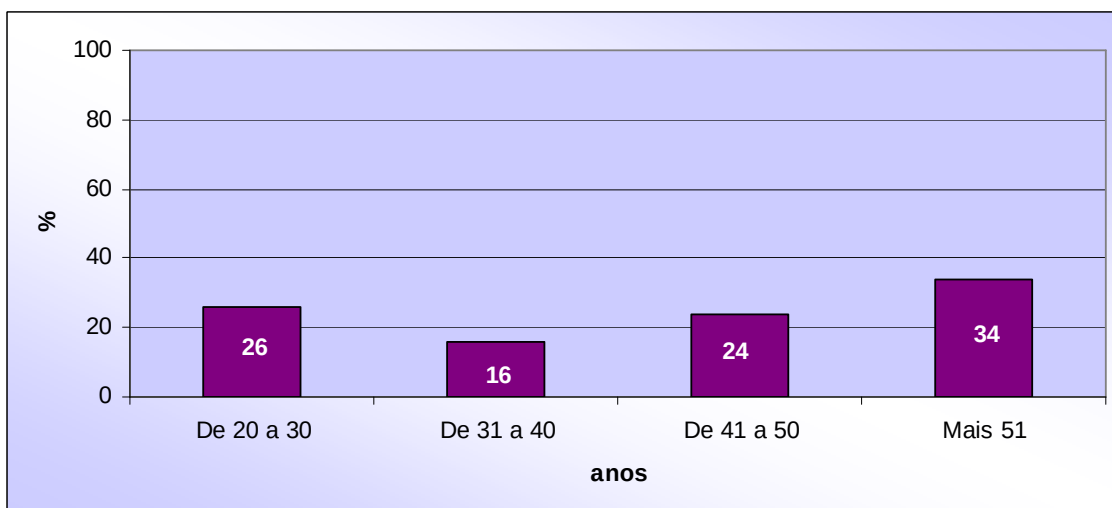


Gráfico 9 – Uberlândia: faixa etária dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Quanto à precedência desses moradores, 76% dos entrevistados são oriundos da própria cidade e de cidades vizinhas; 10% são da Goiás, 6% de São Paulo e 8% de outros estados (vide Gráfico 10), especialmente da Bahia e do Mato Grosso.

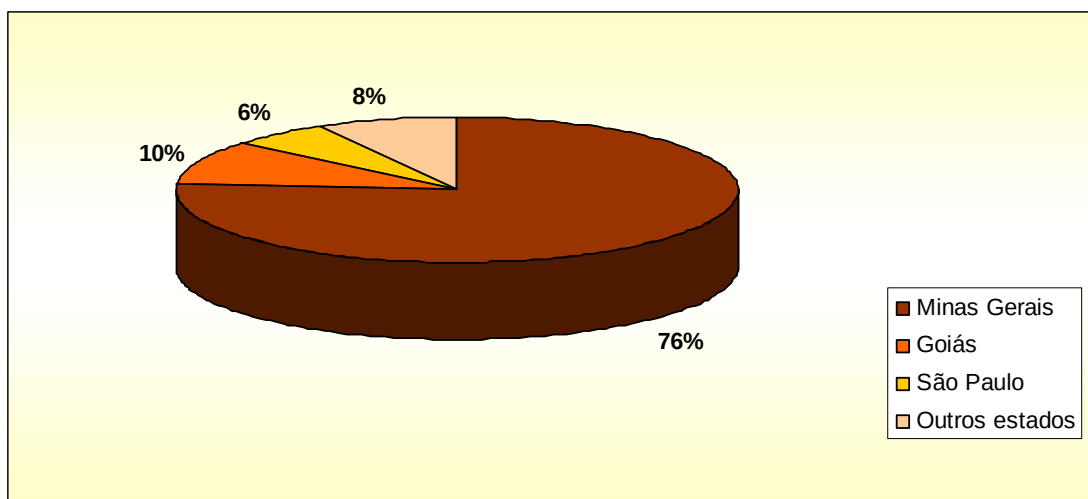


Gráfico 10 – Uberlândia: estado de origem dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Analisando o nível de escolaridade desses moradores do entorno dos condomínios horizontais fechados, verificou-se que 34% dos entrevistados possuem o 2º grau completo, que, de acordo com o Gráfico 11, foi o maior nível de escolaridade registrado entre os

moradores; assim como se verificou um índice significativo de moradores que terminaram apenas a 4ª série (20%). Foi registrado apenas 16% dos entrevistados com nível superior.

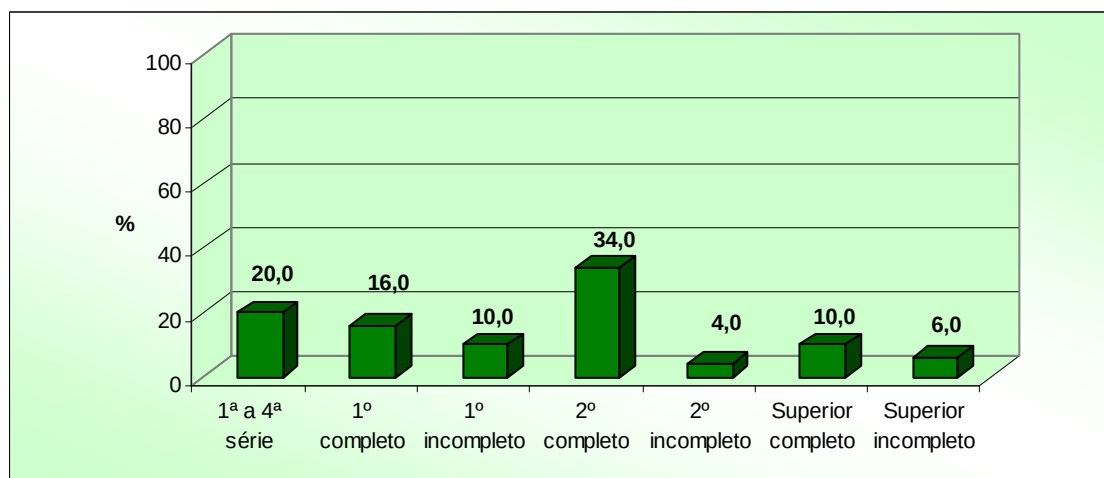


Gráfico 11 – Uberlândia: escolaridade dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Da mesma forma que ocorreu na Área 1 do Setor Sul, esse resultado tem correspondência com o próprio nível econômico da população desse Setor, pois muitos deles não tiveram a oportunidade de estudar, como destaca a fala de um morador, que chamou a atenção nas entrevistas: *“Eu tenho apenas o 2º grau completo, completo vii, mas a minha vontade não era essa. Eu gostaria de ser médico, mas a vida não permitiu isso, pois casei cedo e também tive filhos cedo. Então tive que trabalhar para sustentar a família. Às vezes nós não temos como escolher, não é mesmo!!!”* (Morador do bairro Aclimação, 2008).

Averiguando o local de trabalho, verificou-se um alto índice de moradores que não trabalham (34%), o que pode ser compreendido pelo número de entrevistados aposentados (16%). No entanto, verificou-se que há um número significativo de desempregados, o que se justifica pelo baixo nível de escolaridade, visto anteriormente. O mercado de trabalho atual exige uma mão-de-obra qualificada e, conseqüentemente, um grau de escolaridade maior.

De acordo com o Gráfico 12, grande parte dos entrevistados não trabalha no próprio Setor Leste (32%), apenas 14% executam suas atividades profissionais nos bairros onde moram ou próximo a eles e 16% trabalham em bairros de outro Setor e na Área Central da cidade. Esses resultados também surpreendem, pois mais uma vez os moradores do entorno não estão empregados nos condomínios horizontais, contrariando a literatura que trata dessa temática. No entanto, deve-se considerar nessa análise, que nesse Setor, os bairros já estavam

consolidados há vários anos, ou seja, antes mesmo da instalação dos condomínios, consequentemente, os moradores desses bairros também já estavam inseridos no mercado de trabalho; por isso são poucos os moradores empregados nesses empreendimentos.

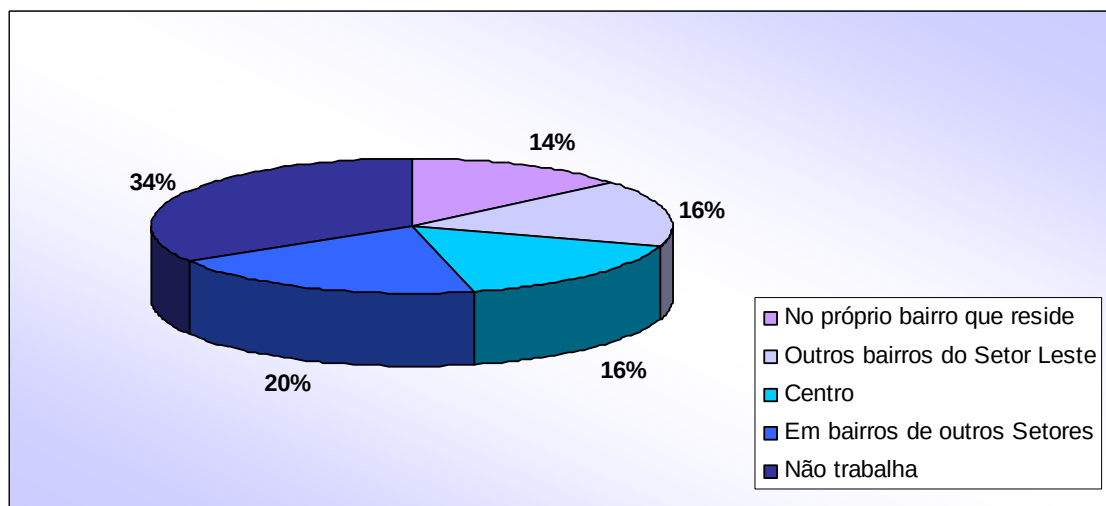


Gráfico 12 – Uberlândia: local de trabalho dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Apesar de metade dos entrevistados não colocarem, na pesquisa, a renda que têm, pode-se complementar os resultados observados, ao analisar que 48% dos moradores entrevistados do entorno desses condomínios horizontais ganham até três salários mínimos (US\$ 792,00) e apenas 20% têm uma renda maior que três salários mínimos (vide Gráfico 13). Resultados aceitáveis, considerando o grau de escolaridade predominante.

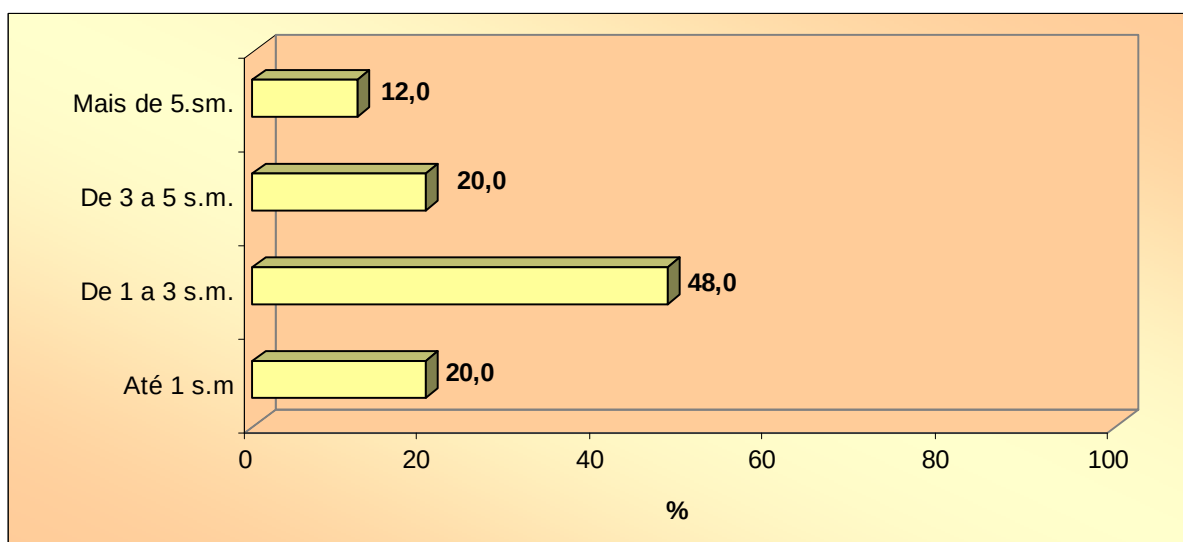


Gráfico 13 – Uberlândia: faixa salarial dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Assim como no Setor Sul, 90% dos moradores entrevistados nesse Setor possuem casa própria e apenas 10% alugam as residências em que moram (vide Gráfico 14). Esse resultado, num primeiro momento, parece incoerente, se comparado, com os resultados anteriores, mas para analisá-lo não se pode deixar de considerar que a maioria dos bairros desse Setor foi formada a partir de conjuntos habitacionais e pelo processo de autoconstrução (como já foi demonstrado anteriormente), com apoio do Poder Público Municipal e, por isso, a maioria dos moradores desse Setor são proprietários das suas moradias. A partir desse resultado, pode-se perceber que a habitação deixou de ser um dos grandes problemas sociais nas cidades, com a implantação de programas habitacionais, especialmente para Uberlândia/MG.

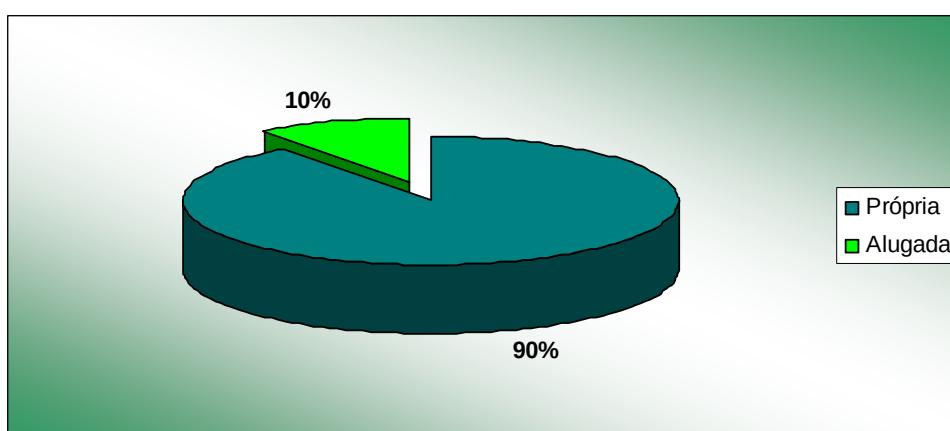


Gráfico 14 – Uberlândia: condição das moradias dos entrevistados do entorno dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados do Setor Leste, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Ao avaliar os motivos que levaram os moradores a escolher os bairros do Setor Leste para residir, é possível confirmar os resultados citados, pois 30% dos entrevistados disseram que foram o preço dos terrenos ou dos imóveis e também a facilidade de adquiri-los. Além disso, outros motivos que levaram à escolha do Setor foram a proximidade dos familiares (14%), a tranquilidade do local (10%), como pode ser visualizado na Tabela 13 e na fala de um morador do bairro Alto Umuarama (2008): *“eu escolhi esse bairro porque ele é bonito, vai ser valorizado com a construção desses condomínios que estão trazendo infra-estrutura para cá. É claro que mais lá para fundo não é muito bom não. Aqui é tranquilo e próximo do meu local de trabalho”*.

É interessante destacar que a segurança foi um dos poucos motivos que levaram os moradores a escolher os bairros desse Setor para morar, o que reflete a análise feita anteriormente, onde se destacou os altos índices de violência e criminalidade, em algumas áreas desse Setor, como destaca a fala de um morador: *“eu não queria morar aqui não, pois*

antes mesmo de vir para cá eu já sabia que aqui era perigoso. Mas não teve outro jeito, porque eu não consegui comprar minha casinha em outro bairro. A prefeitura tava ajudando a gente a comprar casas, mas só se fosse nesse por aqui” (Morador do bairro Aclimação, 2008)

Tabela 13 – Uberlândia: motivos que levaram os moradores do entorno dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados do Setor Leste, a escolher o bairro para habitar, 2008

Motivos	Nº	%
Preço terreno/casa/aluguel mais acessível	15	30,0
Opção da família	7	14,0
Proximidade com familiares/amigos	7	14,0
Veio morar com familiares	5	10,0
Pela tranquilidade e construções novas	5	10,0
Proximidade com local de trabalho	3	6,0
Local de maior padrão/poder aquisitivo	3	6,0
Segurança do bairro	2	4,0
Falta de opção	2	4,0
Já possuía imóvel	1	2,0

Fonte: MOURA, 2008.

Após conhecer um pouco o perfil dos moradores que vivem no entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, será avaliado o que eles entendem por condomínio horizontal e qual a relação deles com esses empreendimentos.

Inicialmente foi questionado a definição de condomínio horizontal/loteamento fechado e os resultados mostraram que, apesar de morar próximo a esses empreendimentos 34% dos entrevistados disseram não saber o que é um condomínio horizontal, 26% responderam que é um local seguro para morar e 20% que é um local de gente rica morar, como demonstra a Tabela 14.

De uma forma ou de outra, as características de um condomínio horizontal fechado acabaram aparecendo nas respostas dos moradores (segurança, elite, conforto). E uma resposta também chamou a atenção: 4% dos entrevistados responderam que esses empreendimentos estão associados à segregação social, o que também pode ser identificado na fala do morador do Ipanema (2008): *“esses condomínios na verdade representam é a segregação social, por separar gente rica de gente pobre. E agora eles também estão fazendo esses condomínios para os pobres e vão separar os pobres dos mais pobres, viu que nojeira!!!!”*.

Tabela 14 – Uberlândia: conceito de condomínio horizontal fechado para os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008

Conceito	Nº	%
Não entende nada de condomínio	17	34,0
Local seguro para morar	13	26,0
Local de moradia de pessoas com renda mais elevada	10	20,0
Uma coisa boa, uma morada mais confortável e bonita	2	4,0
Segregação social	2	4,0
Um local sem privacidade para se viver	2	4,0
Um sonho de muitas pessoas, mas realizado para poucos	2	4,0
Uma tendência que vai cair, pois Udi não suportará	1	2,0
Uma nojeira, uma palhaçada de rico	1	2,0

Fonte: MOURA, 2008.

Quando questionados sobre se conheciam o interior de um dos condomínios horizontais do Setor Leste, verificou-se que 54% dos entrevistados conhecem o interior do condomínio (vide Gráfico 15).

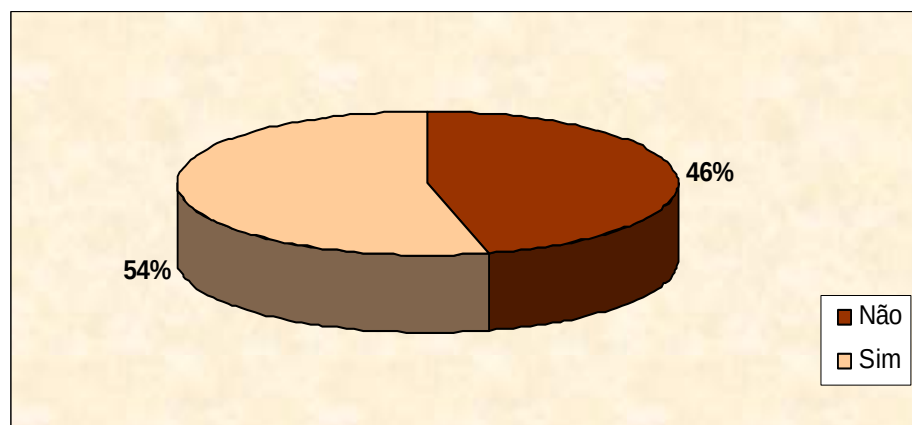


Gráfico 15 – Uberlândia: conhecimento do interior dos condomínios por parte dos moradores do condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

A maioria acompanhou as obras, principalmente do Paradiso e do Terra Nova, que iniciou a construção há pouco tempo. Alguns dos moradores entrevistados disseram que conhecem o interior desses empreendimentos porque já trabalharam lá dentro ou ainda prestam serviço aos moradores. A fala de alguns entrevistados chamou a atenção:

“Olha eu fui fazer um serviço lá dentro do Paradiso e nunca vi nada tão chique e cheio de frescura. Acho que não deve ser nada bom morar lá, não dá para ficar a vontade. As coitadas das crianças ficam emperiquitadas o tempo todo, não adianta nada ter tanta coisa lá para elas brincar, porque não pode, as babás não deixam elas se sujarem. Ah, isso não é vida!! Eu prefiro ser pobre mesmo e ter a minha liberdade!!!” (Morador do Quintas do Bosque, 2008).

“Eu não conheço lá dentro do condomínio, mas já vi as propagandas. É muito bonito, mas eu não sei se gostaria de morar lá não. Pelo que o meu vizinho disse, tem um monte de regras para seguir, os amigos não pode entrar, não pode por musica alta, fazer um churrasquinho. Pra que viver num lugar desses se não pode fazer nada. Eu prefiro ficar aqui de fora mesmo, na minha casinha mais ou menos [...]” (Morador do Aclimação, 2008).

Entretanto, de acordo com o Gráfico 15, grande parte dos moradores (46%) do entorno desses empreendimentos não conhecem o seu interior e acreditam que, atrás daqueles muros, não há problemas, que tudo é um paraíso, onde todos sonham em morar. A fala de alguns moradores ilustra essa análise:

“Para mim o condomínio Green Park não é condomínio, ele não é igual ao Paradiso. Não tem nem piscina, não tem muro para esconder os moradores. Para mim ele não serve e não é um condomínio. E apenas um amontoado de casas mais arrumadinhas.” (Moradora do bairro Alto Umuarama, 2008).

“Meus filhos sonham todos os dias em morar nesses lugares aí. Eu penso que deve ser muito bom, não tem problema, né, porque é todo mundo rico e tem dinheiro de sobra. Pena que eu não posso morar nesse paraíso” (Morador do Aclimação, 2008)

“Eu não posso morar no Paradiso, mas vou morar no Terra Nova que também é um condomínio fechado, mais seguro e as crianças podem ficar na rua. Aqui de fora não dá para elas ficarem. Estou juntando todas as minhas economias e vou financiar uma casa lá dentro. Meus filhos estão sonhando com a nossa nova casa” (morador do Umuarama, 2008).

Ao avaliar o tipo de relacionamento existente entre os moradores dos condomínios e os de fora do muro, verificou-se que não existe, pois 58% responderam que não há contato entre os moradores e apenas 36% responderam que sim (vide Gráfico 16), sendo que esse contato refere-se, na maioria das vezes, apenas a prestação de serviços no interior do condomínio. Esses resultados, mais uma vez, confirmam a segregação social reafirmada por esses empreendimentos. O muro é muito mais do que um obstáculo, é uma barreira intransponível para grupos sociais distintas.

Questionados sobre os benefícios proporcionados pela vinda dos condomínios horizontais fechados para o Setor Leste, 36% dos entrevistados responderam que eles não trouxeram mudança alguma para o bairro, portanto, nenhum benefício.

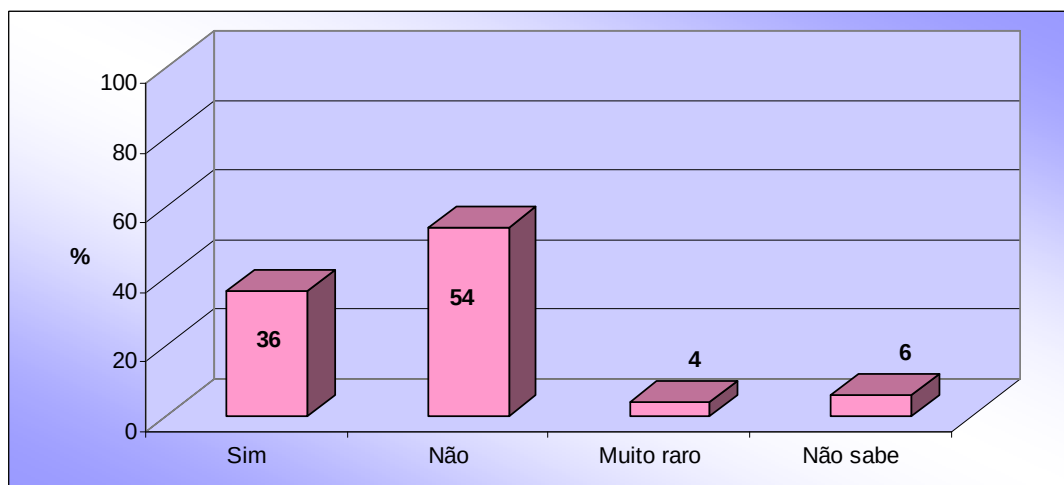


Gráfico 16 – Uberlândia: relacionamento entre moradores dos condomínios e não moradores, na visão dos habitantes dos condomínios horizontais do Setor Leste, 2008.

Fonte: MOURA, 2008.

Para 26% dos moradores entrevistados, a valorização dos imóveis e do próprio bairro foi ocasionada pela instalação dos condomínios, já que junto com eles foram melhoradas muitas vias de acesso (apesar de que o Aeroporto instalado naquela área, também requer essa infra-estrutura) e 24% não souberam informar se houve alguma melhoria no bairro (vide Tabela 15).

Tabela 15 – Uberlândia: benefícios proporcionados pelos condomínios, segundo os moradores do entorno dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados do Setor Leste, 2008

Benefícios	Nº	%
Não trouxe nenhum benefício, o bairro não mudou nada	18	36,0
Valorizou os imóveis e o próprio bairro	13	26,0
Não sabe	12	24,0
Mais comércios	5	10,0
Emprego para os moradores do entorno	5	10,0
Não sabe dizer se foi o condomínio que trouxe melhorias	2	4,0

Fonte: MOURA, 2008.

As respostas contrariam o que a literatura expõe sobre os benefícios dos condomínios horizontais, como destaca Cavalcanti (2007, p.123):

[...] a instalação de tais moradias [os condomínios horizontais fechados] gera empregos de prestadores de serviços, oferecem uma sensação de segurança pelas rondas de vigilância externa, incentivam o comércio local, facilitam a instalação de serviços básicos na área circundante, por outro lado, produzem um aumento do valor do solo, das residências e das relações sociais. Como surgem nas periferias,

podem, também, ser apontados como uma alternativa para o adensamento de certas regiões.

Entretanto, elas são condizentes com a situação do Setor, que já vem há algum tempo recebendo algumas melhorias em função da ampliação do aeroporto, principalmente no que se refere a vias de acesso que foram pavimentadas, duplicadas e arborizadas. Entretanto, é preciso destacar também que no interior dos loteamentos populares, como Aclimação, Ipanema e outros, não houve melhorias significativas, já que eles não dão acesso a esses empreendimentos, com exceção do Terra Nova. Não houve nem a ampliação da área comercial, já que os moradores dos condomínios não utilizam o comércio local para atender as suas necessidades, como destaca a fala de um morador: *“Esses condomínios não mudaram nada por aqui. Até o comércio continua o mesmo, não precisa de mais, pois a população daqui não usa esse comércio aqui não. Eles vão fazer suas compras no Carrefour, no Bretas, no Extra”* (Morador do bairro Umuarama II, 2008).

Se os condomínios horizontais/loteamentos fechados não trouxeram benefícios para o Setor Leste, também não trouxe prejuízos, pois 66% dos entrevistados responderam que não houve prejuízos com a instalação desses enclaves nesse Setor (vide Tabela 16). As respostas a essa pergunta foram muito simplórias e acredita-se que, por não ser em grande quantidade, como no Setor Sul, a população do entorno ainda não se sentiu incomodada com os condomínios horizontais fechados fazendo parte da paisagem local. Diferente do Setor Sul, os muros estão menos visíveis nessa área e também mais distantes do adensamento urbano.

Tabela 16 – Uberlândia: prejuízos proporcionados pelos condomínios, segundo os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, 2008

Prejuízos	Nº	%
Nenhum prejuízo	33	66,0
Não sabe	12	24,0
Durante a construção trouxe muita sujeira e gente estranha	2	4,0
Segregação social	2	4,0
Aumento do movimento do bairro	2	4,0
Aumento concorrência entre os comércios	2	4,0

Fonte: MOURA, 2008.

E essa análise é reforçada pelos resultados do Gráfico 17 onde, para 70% dos entrevistados, é indiferente morar no entorno desses empreendimentos e 26% responderam gostar de morar próximo aos condomínios horizontais. Apenas 4% responderam não gostar.

Isso leva a refletir sobre como esses empreendimentos estão marcados na paisagem urbana do Setor Leste, pois a população do seu entorno parece não enxergá-los e nem se importar com eles ainda. Resta saber se no futuro isto continuará da mesma forma.

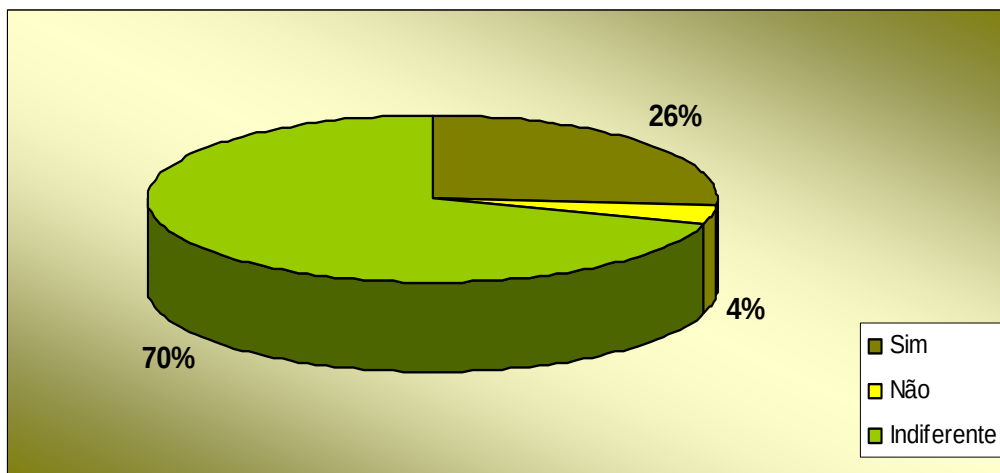


Gráfico 17 – Uberlândia: sentimento dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados do Setor Leste, em relação a esses empreendimentos, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Assim, ao tratar dos impactos dos condomínios horizontais/loteamentos fechados na paisagem urbana a partir da visão dos moradores do entorno desses empreendimentos, buscar-se-á propor uma metodologia que permita fazer uma análise desses redutos fortificados e responda algumas perguntas, como: Qual será a trajetória desses empreendimentos urbanos nos próximos anos? Continuarão a se expandir? A quem serão destinados? E a periferia, como ficará?. Para isso partiremos por falar em futuro.



CAPÍTULO IV

CAPÍTULO 4

A DIMENSÃO SUBJETIVA E OBJETIVA: uma metodologia de análise dos condomínios horizontais/loteamentos fechados

A paisagem urbana contemporânea tem impregnado no seu contexto, principalmente periférico, um elemento distinto, recortado fisicamente no espaço e demarcado por uma moldura genuína, que impõe no seu interior um novo estilo de vida, uma nova relação entre grupos sociais. Compartilhamos das idéias de Raposo (2008, p.110), quando a mesma aponta que os condomínios horizontais/loteamentos fechados são

[...] formas sócio-espaciais, apesar de, em geral, não se tratar exatamente de um caso de novidade absoluta, encontram-se, graças à escala e à extensão que alcançaram e ao modo como se inserem e participam na transformação do espaço da metrópole, associadas a uma nova ordem espacial frequentemente descrita como pós-moderna.

Esses empreendimentos imobiliários, assim como os *shoppings centers* são fenômenos de uma nova cultura de massa, segmentada e globalizada, que se constituem nos principais atrativos da sociedade contemporânea, seja nas metrópoles ou nas cidades médias. Formas urbanas essas que levam a uma redefinição de conceitos, como o de periferia (como foi discutido nos capítulos anteriores) e do espaço público e particularmente, dos limites existentes entre o público e o privado.

As cidades, na sua origem, eram tidas como um espaço público (ou deveriam ser). Elas representam, segundo Cavalcanti (2007, p.23), “[...] a complexidade da coexistência humana, por constituir-se no ambiente da vida coletiva, ela tem a responsabilidade de viabilizar, de permitir e de incentivar essa vida coletiva, de promover a participação social, de propiciar a preparação para essa participação”.

No entanto, esse entendimento de cidade como um espaço público começa a mudar com a construção dos condomínios horizontais. O “espaço público” torna-se *perigoso e intolerante* para muitos e, por isso, deve ser privatizado e a construção desses empreendimentos são reflexos dessa nova concepção, como destaca Caldeira (2000, p.313),

numa cidade de muros e enclaves [...] o espaço público passou por uma transformação profunda. Vivenciado como mais perigoso, enquadrado por grades e muros, fragmentado pelos novos vazios e enclaves, privatizado com correntes fechando ruas, guardas armados e guaritas, o espaço público é cada vez mais abandonado pelas camadas mais altas. Na medida em que os espaços para os mais ricos são fechados e voltados para dentro, o espaço que sobra é abandonado àqueles que não podem pagar para entrar. Como os mundos privatizados das camadas mais

altas são organizados com base nos princípios de homogeneidade e exclusão de outros, eles são por princípio o oposto do espaço público moderno [...].

Nesse sentido, a construção dos condomínios horizontais e os seus muros vêm alterando a vida pública, pois os processos produzidos por eles, têm provocado a fragmentação e, conseqüentemente, a apropriação desigual das cidades, cujos reflexos são a produção de um espaço segregado, onde os condomínios horizontais “devem ser interpretados, simultaneamente, como uma forma de segregação única e como um produto imobiliário específico”, pois “distinguem-se graças à associação única de dois traços: (1) recurso a barreiras arquitetônicas; (2) caráter voluntário” (RAPOSO, 2008, p.110).

A análise do espaço urbano, portanto, deve se iniciar a partir do entendimento de que o processo de produção, apropriação e consumo da cidade ocorre de forma dinâmica e articulada com as relações sócio-econômicas, que são permeadas de interesses, necessidades, aspirações e desejos. Mas, ao mesmo tempo, é preciso entender que essa produção, apropriação e consumo também ocorrem de forma contraditória, pois “[...] envolve interesses de agentes, que possuem objetivos e aspirações diferenciadas, de acordo com a classe social a que pertencem e com as atividades que desempenham” (CALIXTO, 2001, p.152).

A organização e estruturação do espaço urbano materializa esses interesses, ao (re)definir a valorização ou não das localidades no espaço intra-urbano, provocando ou reforçando as desigualdades sociais, que são materializadas nas formas diferenciadas de apropriação e consumo da cidade. Como expõe Calixto (2001, p.154):

A configuração da cidade é expressão/materialização desses interesses, (re)definindo por sua vez, o papel desempenhado pelas localizações e reforçando a desigualdade nas formas de apropriação e consumo do espaço. Essa dinâmica passou/passa pela desagregação de antigos padrões de ocupação e uso e pela produção seletiva de um novo padrão ocupacional, sendo o poder público o agente que mediatizou/mediatiza esse processo, na medida em que oferece condições para a atuação da iniciativa privada, acabando por definir não apenas um modo de morar como o padrão socioeconômico do morador, produzindo uma realidade imposta pela lógica das dinâmicas de reprodução espacial imobiliária.

E é em função desses interesses e da diferenciada apropriação do espaço urbano que novas formas de uso e ocupação do solo são criadas, promovendo a segregação sócio-espacial, onde o Estado tem um papel considerável, pois é ele quem direciona o crescimento da cidade, ao prover as áreas de seu interesse com infra-estrutura, que na verdade são elementos importantes para a estruturação do espaço intra-urbano. E é nesse contexto que os condomínios horizontais vão ser aparecer no cenário urbano, especialmente nas áreas

periféricas, ou melhor, em algumas partes da periferia, aquelas melhor localizadas e com maior possibilidade de valorização, como já foi discutido no primeiro capítulo.

La explicación de la proliferación de cotos cerrados en las ciudades ha tomado dos caminos. Por un lado se vinculan con proyectos inmobiliarios promovidos por la iniciativa privada y avalados por un gobierno que fomenta la renovación de la ciudad como territorios de la globalidad, es decir, que buscan renovar, construir o consolidar espacios urbanos adecuados para el comercio, las finanzas y la vivienda de la clase alta relacionada con la economía mundial; también se habla de estos espacios como una respuesta privada de las clases medias y altas frente a la inseguridad y caos urbano [...] (SAFA, 2002, p.145).

Por conseguinte, pensar a dinâmica dos condomínios horizontais é também refletir sobre a privatização e elitização cada vez maior do espaço urbano, sobre o fortalecimento da especulação imobiliária e da expansão do perímetro urbano e, consequentemente, sobre os novos significados da periferia. A construção desses artefatos urbanos expressa a manutenção e a ampliação do processo segregacionista tanto social como espacial, fruto da apropriação diferenciada dos espaços por grupos sociais heterogêneos, e de acordo com Cavalcanti (2007, p.118),

[...] Para estes lugares privados, a sociedade não é vista como um todo, mas como indivíduos que podem pagar, adquirir e utilizar o seu espaço. A segregação é, então, traduzida no acesso/modo de apropriação e usos do solo, consagrando uma concepção liberal da cidade, transformando o espaço num meio de separar os homens pela disposição econômica.

No entanto, há que se ressaltar que a periferia continua a mesma, o que muda é sua complexidade. Os bairros carentes de infra-estrutura continuam com os seus problemas ou até se ampliam, pois a segregação sócio-espacial se torna mais concreta, visível, mas, agora, separados por um alto e extenso muro.

Esses muros simbolizam as contradições, anseios e necessidades diferentes e também contribui para a efetivação de novas fragmentações e segregações sócio-espaciais, pois enquanto a “[...] elite e parte das camadas médias compram espaços semi-públicos purificados e vigiados, grande parte das populações urbanas se vê privada de usufruir os bens e serviços que a cidade tem a oferecer” (MOURA, 2006, p.6). E fala de um dos moradores do entorno do condomínio Residencial Carmel (2008), reafirma essa situação:

Na verdade, esses condomínios são para quem tem dinheiro e não para todo mundo. Esses muros, na verdade, servem para separar: quem tem dinheiro mora aí dentro e quem não tem fica de fora, correndo os riscos que quem mora lá dentro não tem. Aqui de fora não tem guarda para nos vigiar. Enquanto eles têm muita coisa para se divertir lá dentro, nós não temos nada aqui de fora. Mas a vida é assim mesmo!.

A periferia e a sua interação com os condomínios horizontais resultam em diferentes e contraditórios “mundos urbanos”, onde os grupos de menor poder aquisitivo convivem com os grandes equipamentos, sem mesmo poder usufruir dos mesmos, como é o caso das instituições de ensino superior, não acessíveis a todos, assim como os centros de estética e locais de consumo elitizados; sem mesmo entender por que as ruas e avenidas principais do entorno do seu bairro são pavimentadas e arborizadas e, a sua rua, não menos importante, continua sem asfalto.

Percebe-se, então, a partir dessas análises que uma nova periferia vem sendo criada dentro da periferia antiga, tradicional. Uma nova periferia cercada por muros - fronteiras fixas -, que delimitam precisamente o espaço dos ricos e dos pobres, já que, agora, habitam o mesmo lugar – a periferia tradicional.

Assim, uma nova paisagem se estabelece na periferia, mais complexa, contraditória e dinâmica. E, para contribuir no entendimento da interação dos condomínios horizontais nessas áreas, procurar-se-á analisá-la a partir de duas dimensões: a dimensão subjetiva e objetiva. A primeira, partindo da visão dos moradores e comerciantes do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados de Uberlândia/MG, bem como dos incorporadores e agentes imobiliários. A segunda, pautada nos seguintes elementos: localização, escala, mercado e agentes imobiliários, áreas verdes e impactos ambientais, ampliação da infra-estrutura e equipamentos urbanos e a qualidade construtiva (padrões de moradia).

4.1. A análise dos condomínios horizontais a partir da dimensão subjetiva

A análise dos condomínios horizontais a partir de uma ótica subjetiva remete à percepção que os moradores do entorno desses empreendimentos tem em relação a eles, ou seja, como eles vêem e percebem os elementos que compõem a paisagem urbana. Entretanto, essa subjetividade não é somente apreendida a partir dos elementos destacados pelos próprios moradores do entorno, mas como outras pessoas também percebem esses condomínios no espaço urbano de Uberlândia/MG.

Para tanto, nessa pesquisa, foram ouvidos, além dos moradores do entorno desses empreendimentos, arquitetos, advogados, geógrafos, empreendedores imobiliários, entre outros -, para ter outros olhares/visões sobre esses produtos urbanos que estão sendo colocados no mercado imobiliário, uma vez que eles carregam elementos implícitos (*status*,

poder, exclusividade), que são expressos de forma marcante no espaço urbano de Uberlândia/MG.

Como se discutiu ao longo do trabalho, os condomínios horizontais, além de associado ao processo de reestruturação econômica, social e espacial, refletem, também, mudanças nos padrões culturais e nos estilos de vida. Eles representam novas concepções de moradia, onde o que importa não é o ato de morar em si, mas de residir em um lugar, onde a qualidade de vida, representada pela natureza, pelos equipamentos de lazer e segurança traduz uma nova ideologia “do morar, do habitar”, como justifica Carlos (2003, p.1):

[...] o espaço da habitação, na realidade, não pode ser restrita ao plano da casa; o sentido do habitar é muito mais amplo, envolvendo vários níveis e planos espaciais de apropriação, iluminando uma articulação indissociável, entre espaço-tempo na medida em que o uso do espaço se realiza enquanto emprego de tempo. [...]. O espaço, hoje, está submetido ao valor de troca, pela generalização do mundo da mercadoria, o que significa que os modos possíveis de apropriação se realizam nos limites e interstícios da propriedade privada do solo urbano, delimitando o acesso à moradia, ao mesmo tempo, em que determina e orienta outras formas de uso (áreas de lazer, por exemplo).

Na sociedade pós-moderna, o ato de habitar é redefinido constantemente, pois os homens, segundo Carlos (2003, p.1-2),

[...] se tornam instrumentos no processo de reprodução espacial e suas casas se transformam em mera mercadoria passível de serem trocadas ou derrubadas [...]. É assim que a atividade humana do habitar, do estar com o outro, do reconhecer-se neste lugar e não naquele, se reduz a uma finalidade utilitária. Trata-se do momento e que a apropriação passa a ser definida no âmbito da mercadoria. [...] Nesse processo, o cidadão se reduz à condição de usuário, enquanto o ato de habitar se reduz àquele de morar.

Os condomínios horizontais/loteamentos fechados induzem novas concepções de áreas públicas, onde todos os problemas presentes nas cidades justificam a criação dos espaços privados, do “mundo ideal”, isolado dos problemas mundanos, ou seja, os condomínios horizontais promovem a separação entre o público e o privado, valorizando, sobremaneira, o que é privado e renegando o que é público. E agregado a esse contexto, um outro elemento, a segurança, que é exigida veementemente pelos moradores e atendida pelos incorporadores imobiliários, que auxiliados pela mídia, tornam esses empreendimentos cada vez mais desejados pela população urbana. Como afirma Caldeira (2000, p.27):

O medo e a fala do crime não apenas produzem certos tipos de interpretações e explicações, habitualmente simplistas e estereotipadas, como também organizam a paisagem urbana e o espaço público, moldando o cenário para as interações sociais que adquirem um novo sentido na cidade que progressivamente vai se cercando de muros. A fala e o medo organizam as estratégias cotidianas de proteção e reação que tolhem os movimentos das pessoas e restringem seu universo de interações.

Além disso, a fala do crime também ajuda a violência a proliferar ao legitimar reações privadas ou ilegais [...] num contexto em que as instituições de ordem parecem falhar.

A questão da segurança é sempre colocada como uma das principais justificativas para a escolha dos condomínios horizontais, mas como já se discutiu anteriormente, habitar um condômino vai além dessa questão. Há um outro elemento de igual importância por traz dessa escolha: o status social desejado por seus moradores., como afirma Dacanal (2004, p.126)

[...] alguns habitantes de condomínios horizontais percebem estes locais como distintos das demais áreas residências e buscam status social na medida em que transformam as marcas de distinção destes territórios, especialmente os elementos de proteção e defesa, mas também valor imobiliário da residência além do pagamento da taxa administrativa, em símbolos de status. Também o fato de se ter áreas livres e de lazer privadas é uma marca de distinção. Em suma, habitar um condomínio implica em ter dinheiro, distinguir-se socialmente, significando, para alguns, qualidade de vida, valores refletidos na construção dos referenciais paisagísticos dos condomínios.

A imagem vendida no interior desses empreendimentos é de homogeneidade, pois os muros servem para abrigar “os iguais”, ou seja, aqueles que são de uma mesma classe social e compartilham dos mesmos anseios e estilos de vida, como afirma Caldeira (2000, p.259),

[...] os enclaves fortificados tendem a ser ambientes socialmente homogêneos. Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas. 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.

Morar em um condomínio horizontal confere *status*, remete a uma classe social de prestígio e poder diferenciados dos demais. A frase presente no folder do condomínio jardins Roma e do condomínio *Village Le Premier* (Figuras 119 e 120) traduz com muita propriedade essa idéia

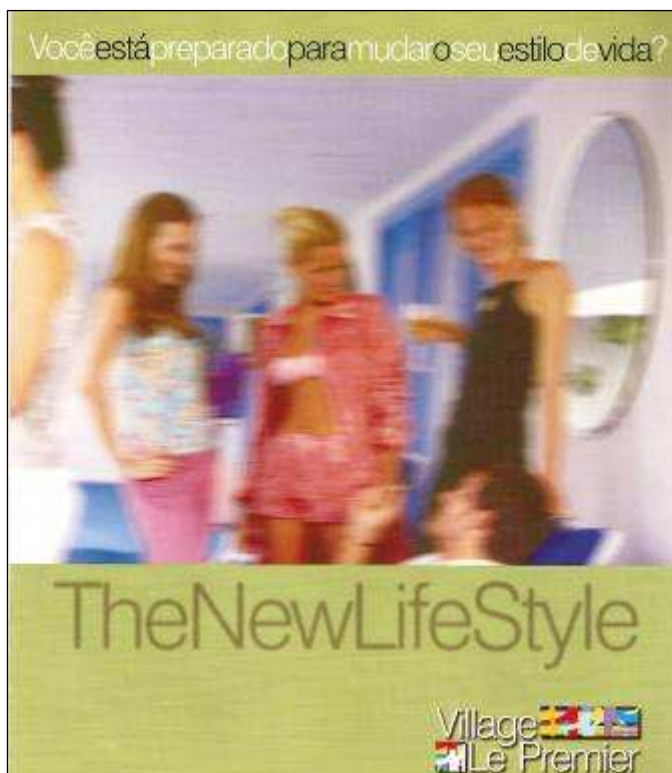


Figura 118 – Uberlândia: frase no folder do condomínio Jardins Roma, enfatizando o novo estilo de vida, 2007

Fonte: FGR, 2007.

Figura 120 – Uberlândia: folder do condomínio *Village Le Premier*, destacando um novo estilo de vida, 2007

Fonte: MRV, 2007.



Por isso, pode-se dizer que os condomínios horizontais representam a materialização das diferenças sociais, seja entre os grupos de alto poder aquisitivo, seja entre os de menor renda, que também passam a habitar esses espaços (com características diferenciadas, como discutido no capítulo dois) e promover ainda mais a segregação sócio-espacial. A fala de uma moradora do Residencial Aguapé (2008) afirma essa análise, pois para ela,

morar nesse condomínio aqui não é a mesma coisa que morar naqueles condomínios chiques construídos perto da UNITRI, mas se comparado ao lugar em que eu morava antes, isso aqui é uma mansão. Os meus amigos, agora, dizem que eu sou chique e poderosa, pois moro em um condomínio fechado. Eu não vim morar aqui por isso, mas porque eu quero é ter segurança.

Entretanto, quando se analisa a ocupação do espaço urbano pelas elites, pode-se perceber que, para elas, morar em condomínios horizontais significa não só uma mudança simples de residência, mas também implicam na revisão de alguns conceitos, valores, concepções como: moradias coletivas, periferia, regras de convivência em grupo, uso e pagamento de equipamentos e serviços de uso coletivo, entre outros. É o preço que esses moradores vão ter que pagar para morar em uma área mais ampla, confortável, segura, que proporciona o contato com o verde. A gerente de uma das incorporadoras (2008), destaca que

Para a elite, morar nos edifícios era símbolo de status, mas hoje, isso já mudou, pois essa forma de morar não proporciona qualidade de vida, principalmente para aqueles que têm filhos. Por isso eles têm buscado os condomínios horizontais, que apesar de conviver de forma coletiva isso não se torna um problema, já que são

todos da mesma classe social, além disso, os espaços coletivos são mais utilizados pelos filhos do que por eles mesmos. A população de alta renda tem optado por um novo tipo de estruturação de condomínios, aquele que as áreas de lazer são privativas, ou seja, apenas quadras e playground são de uso coletivo, mas a piscina será construída no quintal de cada um. Eles também não querem muito a convivência com os vizinhos. Resumindo, eles querem a segurança dos edifícios e a liberdade e individualidade de uma casa comum e, é claro, mantendo o status.

É interessante destacar que esses empreendimentos têm significados diferenciados para quem mora no entorno deles, principalmente quando se trata especificamente de Uberlândia/MG. Como foi visto no capítulo anterior, parte dos moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados ainda não percebem esses empreendimentos como algo negativo no espaço urbano, independente do Setor da cidade onde os mesmos estão instalados. Para Dacanal (2004, p.100),

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

Os muros altos e extensos não se sobressaem na visão de alguns moradores do entorno, assim como todos os aparatos de segurança, como câmeras de segurança, ronda 24 horas. Uma situação diferente de outras cidades, especialmente as metrópoles, onde esses empreendimentos são vistos de forma negativa, uma vez que além de contribuir para acirrar a segregação sócio-espacial, também promovem uma paisagem monótona, onde o destaque são apenas os muros. Mas, nada disso parece incomodar, ainda, os moradores do entorno desses empreendimentos, como ilustra a fala abaixo:

Eu não to nem aí para esses condomínios. Cada um mora do jeito que quer. Apesar de aí dentro ser muito bonito, eu prefiro morar fora desses muros e desfrutar da segurança deles, pois como eles fazem ronda 24 horas, eu não preciso pagar um guarda particular. Eu sei que se acontecer alguma coisa na minha casa, ele não virá aqui, mas é mais difícil alguém chegar até aqui para roubar com toda essa segurança, você não acha? [...] Os muros agora vão ser escondidos pelas casas e ninguém vai percebê-los. Mas para as pessoas que andam á pé por aqui deve achar ruim, pois tem que andar uma distância enorme, pois os muros cercam uma área muito grande (morador do entorno do condomínio Royal Park, 2008).

A situação não é diferente quando se questiona os comerciantes do entorno desses condomínios. Para eles, a presença desses empreendimentos não contribuiu de forma significativa para o aumento das suas vendas, uma vez que dificilmente os moradores se tornam clientes desses estabelecimentos, principalmente, àqueles de alta renda, como pode ser

verificado a partir da fala de um comerciante do Setor Sul (2008), próximo aos condomínios Gávea Hill

Não vi nenhuma diferença para o meu comércio com esses novos moradores. Eles não usam a minha padaria; só eventualmente. Os meus clientes continuam os mesmos. Os moradores que moram aí [nos condomínios] fazem suas compras mensalmente em grandes supermercados ou quase sempre vão ao shopping levar os seus filhos para comer, não querem saber do meu estabelecimento.

Portanto, é interessante destacar que por mais que os moradores do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados não percebam os impactos que esses empreendimentos trazem, eles já se fazem presentes, não tão expressivos ainda, pois o número de empreendimentos é pequeno e disperso, mesmo no interior de um mesmo Setor; além disso ficam isolados, como verdadeiros redutos fortificados, destacados na paisagem urbana de Uberlândia/MG.

4.2. A análise dos condomínios horizontais a partir da dimensão objetiva

A partir dos estudos realizados sobre os condomínios horizontais norte-americanos, os exemplos da América Latina, verificaram-se que algumas variáveis poderiam ser elencadas no sentido de constituir um parâmetro de análise desses empreendimentos no cenário urbano das cidades médias. Dessa forma, foram selecionadas seis variáveis, consideradas essenciais na análise dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, sendo elas: a) localização, b) escala, c) mercado e agentes imobiliários, d) áreas verdes e impactos ambientais, e) ampliação da infra-estrutura e equipamentos urbanos e f) qualidade construtiva (padrões de moradia).

a) Localização

Um dos primeiros elementos de análise dos condomínios horizontais trata-se da sua localização. De acordo com os estudos e as entrevistas realizadas, pode-se afirmar que os condomínios horizontais/loteamentos fechados continuarão a ser instalados na periferia das cidades médias, pois é nela que a terra tem um valor menor e está disponível em maior quantidade, o que possibilita as empreendedoras e/ou incorporadoras a lucrar mais com a venda dos lotes ou das casas construídas atrás dos muros e também, a manter as características físicas desses empreendimentos (espaços amplos, áreas verdes, entre outros).

Entretanto, como visto anteriormente, não será toda a periferia destinada a instalação desses empreendimentos, pois os agentes produtores do espaço escolhem as áreas que são propícias a sua instalação, considerando, inclusive, o público ao qual o condomínio será destinado. Os condomínios de luxo, por exemplo, sempre irão se instalar em área melhor localizada na periferia, normalmente, próximas a alguma área verde, que pode ser preservada e incorporada pelo empreendimento, como é o caso dos condomínios Gávea Paradiso, Solares da Gávea, Paradiso Ecológico, Jardins Roma e Barcelona em Uberlândia/MG.

É interessante destacar que essas localizações podem ser criadas pelos próprios incorporadores para propiciar uma melhor comercialização desses empreendimentos e isso fica claro no *folders* de venda do empreendimento, principalmente no mapa de localização, onde são destacados os principais equipamentos urbanos, que necessariamente não estão próximo dos condomínios horizontais/loteamentos fechados como é exposto nas propagandas (Figura 121). Ou seja, os incorporadores para valorizar seus empreendimentos, que nem sempre estão ainda em áreas valorizadas e atrativas associam a localização dos mesmos com a facilidade de acesso aos equipamentos de maior interesse para os grupos que irão habitar os seus empreendimentos.

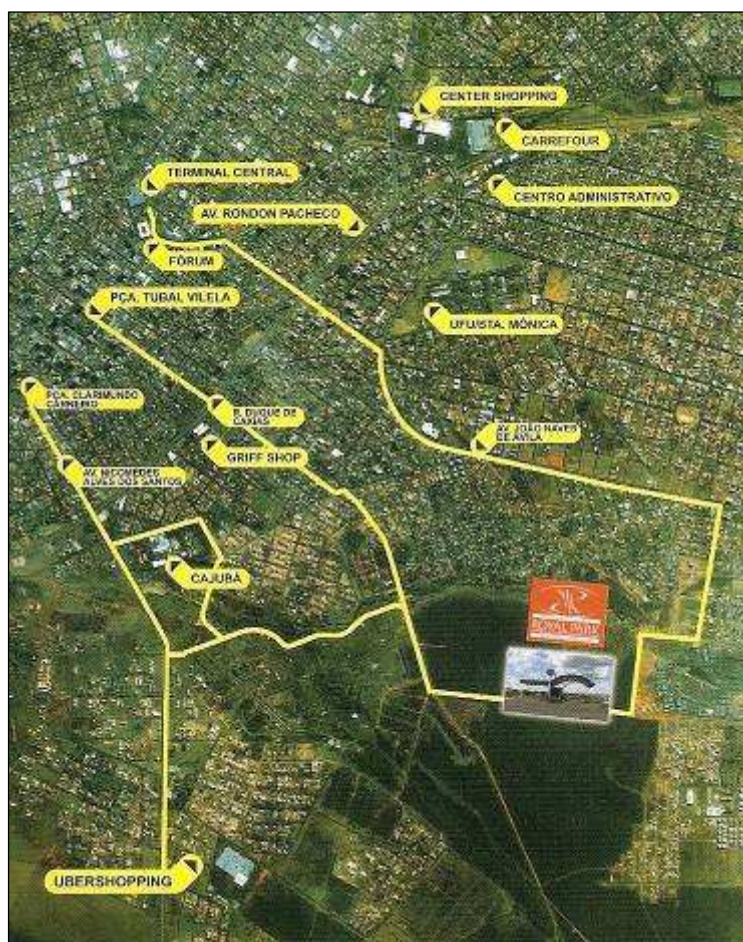


Figura 121 – Uberlândia: mapa de localização do condomínio *Royal Park*, 2007

Fonte: Santa Paulo, 2007.

Diferentemente, os condomínios horizontais/loteamentos fechados para os grupos de menor poder aquisitivo serão instalados em áreas com amenidades mais restritas, que só receberão uma maior valorização com a construção do empreendimento, como será o caso do Condomínio Terra Nova em Uberlândia, que valorizará partes do bairro Aclimação, no entorno do empreendimento.

No entanto, cabe ressaltar que há duas análises importantes a serem feitas quando se trata das áreas do entorno dos condomínios horizontais/loteamentos fechados. De modo geral, para os moradores do entorno dos empreendimentos, ele significa uma valorização dos terrenos e casas (no caso daquelas áreas formadas por bairros que comportam uma população de baixa renda), mas para os moradores dos condomínios, nesse caso, constitui-se na vizinhança indesejada, marginalizada e excluída, que precisam ser escondidas pelos muros e ter o seu acesso restringido por portarias e seguranças. Entretanto, quando a vizinhança desses condomínios não se trata de moradores, mas de equipamentos (*shooping*, clubes, etc.), ela se torna, na maioria das vezes, uma vizinhança desejada.

No caso da construção dos condomínios horizontais, cujo entorno é ocupado por bairros mais elitizados, como acontece em parte do Setor Sul de Uberlândia (Condomínios Villa do Sol, Guanambi, Residencial Inglês, Vila dos Ipês, Gávea Hill I e II, Solares da Gávea e Gávea Paradiso, cujos vizinhos são os próprios empreendimentos ou loteamentos abertos elitizados, como o Jardim Karaíba, Morada da Colina.), os impactos para os moradores dos condomínios são menores, uma vez que a população do entorno e as próprias construções fora dos muros têm praticamente o mesmo padrão do condomínio.

Para os moradores do entorno desses empreendimentos, os impactos também são menores, eles, inclusive, acabam se beneficiando de alguns aparatos de segurança utilizados nos condomínios. Nem mesmo os muros são vistos, ainda, de forma negativa pelos moradores, segundo as entrevistas realizadas na área.

Para quem vive dentro dos enclaves, estes representam a solução (mesmo que ilusória) para muitos problemas, dentre eles a falta de segurança e melhoria da qualidade de vida. Os muros dos condomínios e todos os aparatos de segurança e lazer são os elementos que mais chamam a atenção dos consumidores na escolha por essa forma de moradia.

E é isso que também tem atraído os grupos de renda média, que sozinhos não conseguem arcar com os custos de manter a segurança e, ao mesmo tempo, proporcionar o lazer aos familiares; mas nos enclaves isso se torna viável, pois os custos são divididos entre

todos os moradores. Entretanto, também pode se tornar um problema, pois quanto mais equipamentos e serviços os condomínios oferecerem, maior será sua taxa de manutenção; e quando são direcionados para os grupos de menor poder aquisitivo, apenas o quesito segurança é mantido, mas áreas de lazer e áreas verdes, praticamente deixam de existir, ou quando existem, são menores e em menor número.

Todavia, não podemos esquecer que fora dos muros há também loteamentos abertos elitizados, que tem condições de usufruir de todo o conforto disponível no interior dos condomínios horizontais, mas fazem a opção de não dentro deles, como é o caso de alguns moradores, que construíram suas casas no recuo do muro do condomínio Villa do Sol (Figura 122) e do *Royal Park* (Figura 123).



Figura 122 – Uberlândia: casas construídas no recuo do muro do condomínio Villa do Sol, no Setor Sul, 2008

Fonte: MOURA, 2008.



Figura 123 – Uberlândia: no fundo o muro do condomínio *Royal Park* e à frente os terrenos que estão à venda, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Esses moradores pagam um valor menor pelo terreno fora dos muros, são beneficiados (mesmo que indiretamente) pela segurança disponibilizada para o condomínio e não tem que se sujeitar às regras e normas dos mesmos. Para o condomínio, essas construções são vistas de forma positiva, pois elas acabam protegendo ainda mais o condomínio e reduzem os impactos que o muro causa à paisagem local.

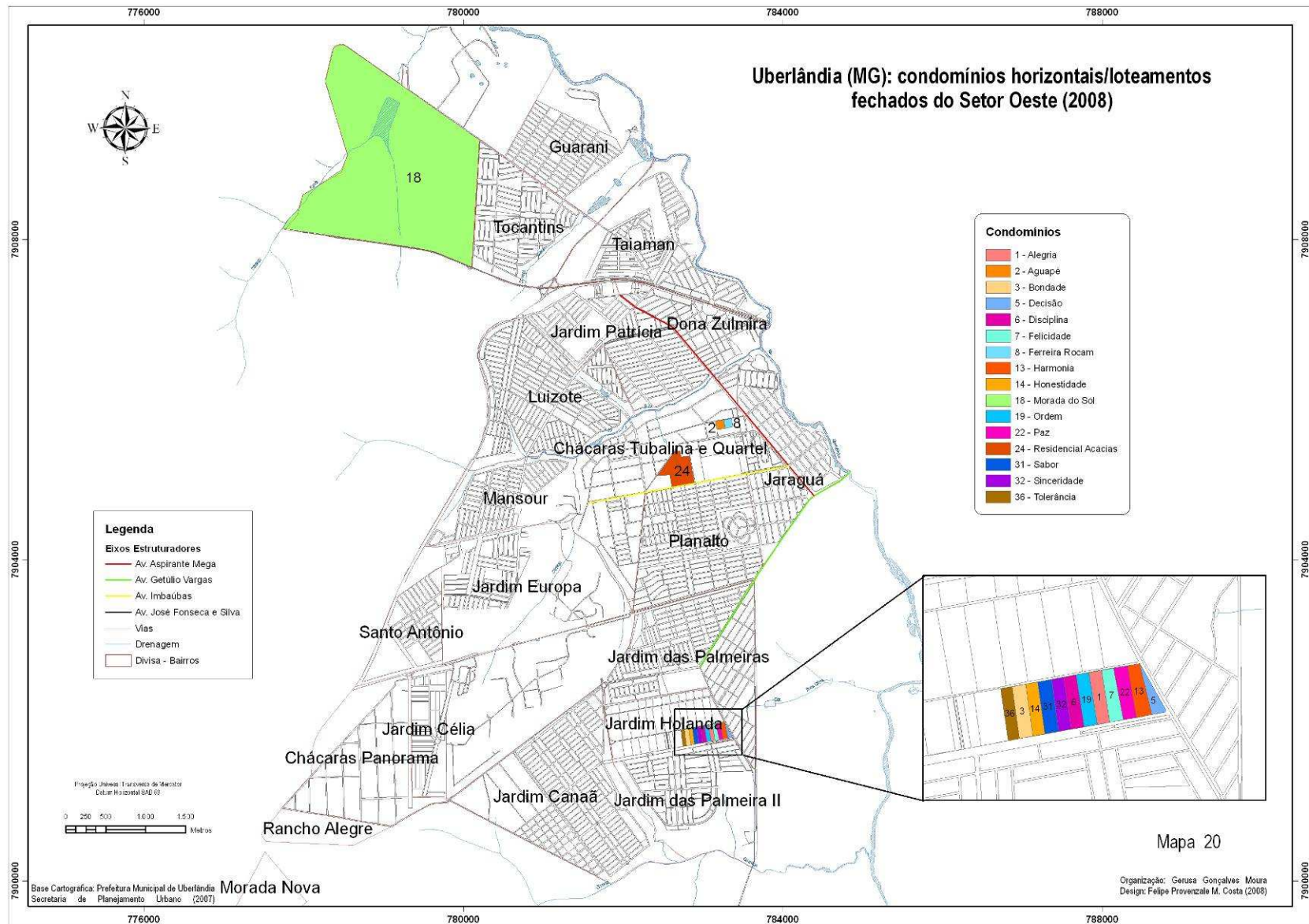
Todavia, grande parte da população, principalmente aquela que vive no entorno dos condomínios, sofre com a segregação involuntária, ou seja, os moradores estão fora dos muros por não terem outra opção. Não possuem renda suficiente para pagar por todas as regalias que os condomínios horizontais/loteamentos fechados oferecem e a segregação se torna mais nítida, originando, segundo Santos (1996, p.189-190),

[...] a cidade pobre e a cidade rica, separadas pelas classes médias. A cidade ou os bairros pobres surgem por crescimento espontâneo ou por um esforço planejado de construção, caracterizando-se, especialmente no primeiro caso, por ter um plano irregular e sofrer de subequipamento. No caso dos bairros ricos, estes se beneficiam da maioria dos equipamentos urbanos.

Em Uberlândia, verifica-se que somente dois setores da cidade são considerados como *espaços ideais* para a implantação desses empreendimentos, segundo os incorporadores imobiliários: Setor Sul e o Setor Leste, como foi visto no capítulo anterior e pode ser exemplificado pela fala de um dos gerentes da incorporadora (2008):

Os condomínios horizontais não podem ser construídos em qualquer lugar. São traçadas algumas estratégias, verificados os elementos positivos e negativos do entorno, entre outras coisas. Assim, em Uberlândia temos apenas dois setores propícios a construção dos condomínios horizontais, o setor Sul, principalmente, e o setor leste. Nesses dois setores há dois elementos importantes: espaço e área verde. Nos outros setores há alguns empecilhos, mas pode ser que no futuro, esses setores recebam os condomínios. Mas os elitizados eu acho difícil.

Os demais setores da cidade, Norte e Oeste, apresentam alguns elementos que dificultam a implantação desses condomínios. No Setor Oeste, por exemplo, tem-se apenas a área próxima às Chácaras Tubalina e ao bairro Planalto com áreas menos adensadas, que poderiam ser utilizadas para a implantação desses enclaves fortificados, como já vem acontecendo. Já foram instalados nesse Setor cinco condomínios horizontais, considerando o Jardim Holanda com os seus 11 pequenos condomínios como um único empreendimento (Mapa 20).



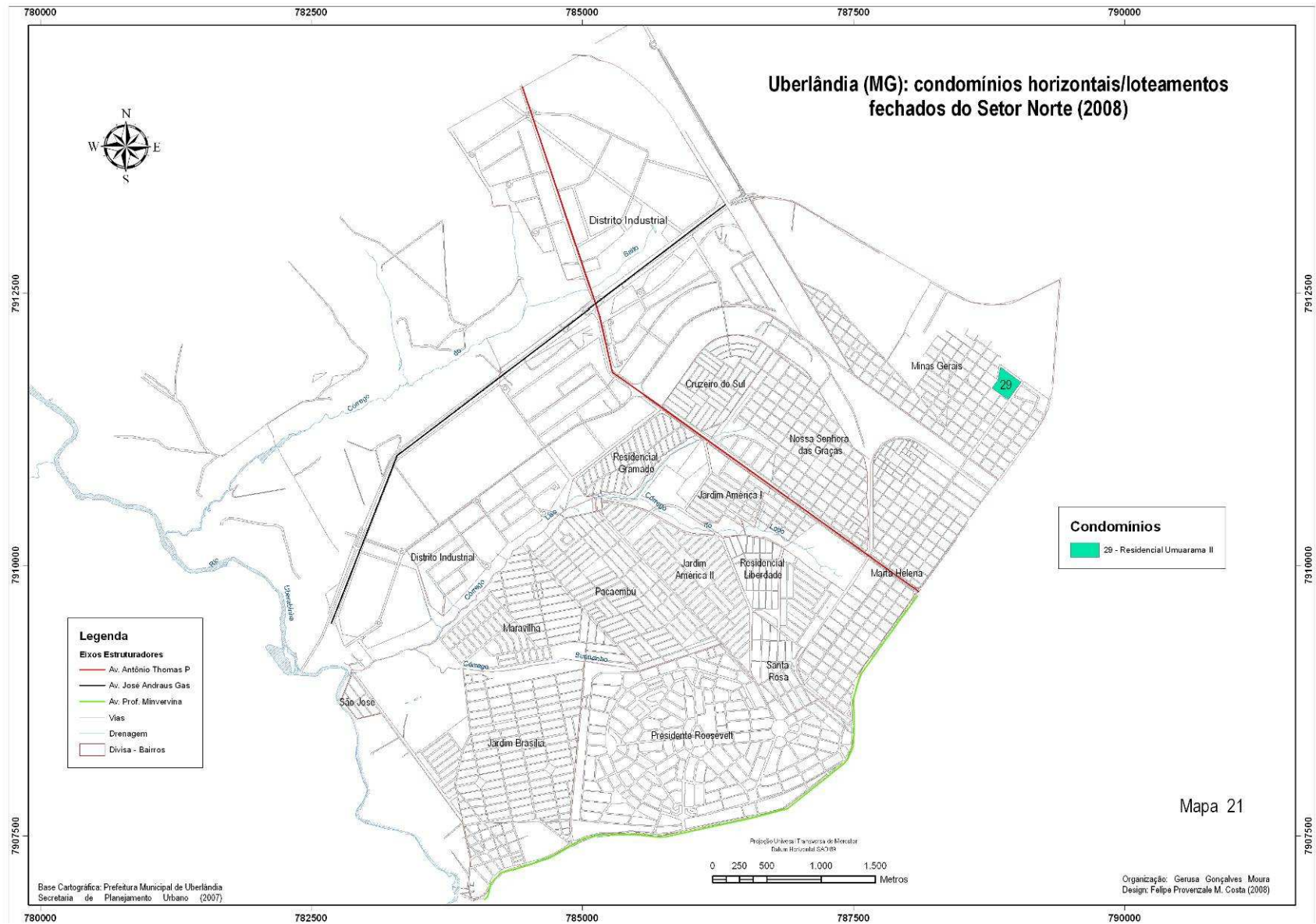
Com exceção do Morada do Sol, todos os demais são condomínios de casas (Residencial Agupapé, Ferreira Roçam e Residencial Acácias), direcionados para os grupos de renda média-baixa, devido a própria vizinhança do entorno (a maioria dos bairros do entorno são constituídos de conjuntos habitacionais antigos e bem adensados), as condições de acesso, distância da área central, a ausência de áreas verde e de lazer, a qualidade das casas e própria organização interna do condomínio. Segundo um dos empreendedores da cidade (2008):

Em bairros periféricos onde a vizinhança tem pouca renda, não dá para instalar condomínios de lotes, tem que ser condomínios de casas prontas, caso contrário você corre o risco do empreendimento não dar certo, pois esses grupos constroem as casas devagar, a medida que conseguem dinheiro, assim, a obra demora muito para ficar pronta. E quem mora no condomínio quer tranquilidade, sossego e, por isso, não dá para ficar em constante construção, entende?.

No Setor Norte, a situação não é diferente e por isso encontra-se instalado apenas um condomínio horizontal, o Loteamento Umuarama II (Mapa 21), também direcionado para grupos de menor poder aquisitivo. O Setor Norte é um bairro ocupado, principalmente por trabalhadores das empresas e indústrias instaladas no Distrito Industrial.

Além disso, o Setor possui várias barreiras tais como rodovias, poucas áreas vazias viáveis para a construção de condomínios horizontais e o Distrito Industrial, que dificultam a instalação desses empreendimentos, como destaca a fala de uma dos incorporadores da cidade (2008): “no Setor Norte, mais no futuro, talvez serão implantados alguns condomínios de casas para a população que trabalha nas empresas instaladas no local, mas é condomínio grande, como o Terra Nova, porque a população lá não tem muito dinheiro. Agora, condomínio de luxo, creio que não há a menor chance”.

Diante desse cenário, pode-se concluir que em Uberlândia/MG, a tendência que se verifica em termos de localização desses empreendimentos é a seguinte: nos Setores Sul e Leste, a construção de condomínios horizontais/loteamentos fechados para os grupos de renda média-alta a alta; enquanto que nos setores Norte e Oeste, os empreendimentos, quando instalados, serão destinados a população de menor poder aquisitivo.



b) Escala ou dimensão

A escala ou dimensão é uma variável que se refere a extensão espacial dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, que podem ser classificados em pequena, média e grande dimensão (RAPOSO, 2008). No caso de Uberlândia/MG é possível verificar as três escalas, como demonstra o quadro 8. Para estabelecer essa classificação foi considerada a área total do empreendimento e os equipamentos presentes em cada (vide quadros 6), sendo que os condomínios pequenos seriam aqueles com uma até 50.000,00m²; os condomínios médios, aqueles com uma área de 60.000,00m² até 200.000,00m² e condomínios grandes acima de 200.000,00m².

Quadro 8 – Uberlândia: classificação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, segundo a escala, 2008

Condomínio/loteamento horizontal	Ano	Área total (m ²)	Classificação
1. Mansões Aeroporto	1964	2.025.000,00	Grande
2. Morada do Sol	1985	3.808.360,00	Grande
3. Condomínio Guanambi	1994	50.000,00	Médio
4. Tolerância	1998	1.800,00	Pequeno
5. Ordem	1998	1.800,00	Pequeno
6. Paz	1998	1.800,00	Pequeno
7. Sabor	1998	1.800,00	Pequeno
8. Sinceridade	1998	1.800,00	Pequeno
9. Alegria	1998	1.800,00	Pequeno
10. Bondade	1998	1.800,00	Pequeno
11. Disciplina	1998	1.800,00	Pequeno
12. Felicidade	1998	1.800,00	Pequeno
13. Harmonia	1998	1.800,00	Pequeno
14. Honestidade	1998	1.800,00	Pequeno
15. Villagio da Colina	1998	48.400,00	Médio
16. Oscarina Chaves	2000	7.597,00	Pequeno
17. Villa do Sol	2001	157.436,52	Médio
18. Gávea Hill I	2001	319.044,22	Grande
19. Gávea Hill II	2001	319.044,22	Grande
20. Residencial Inglês	2001	3.758,00	Pequeno
21. Jardins Barcelona	2002	467.148,00	Grande
22. Residencial Girassol	2003	28.261,27	Pequeno
23. Bosque Karaíba	2004	174.387,00	Médio
24. Jardins Roma	2004	426.066,00	Grande

Continua

Condomínio/ loteamento horizontal	Ano	Área total (m²)	Classificação
25. <i>Royal Park Residence</i>	2004	174.816,26	Médio
26. Vila Real	2004	90.473,95	Médio
27. Loteamento Umuarama II	-	246.582,15	Grande
28. Paradiso Ecológico	2004	317.800,00	Grande
29. <i>Village Le Premier</i>	2004	30.847,00	Pequeno
30. Decisão	2004	28.880,00	Pequeno
31. Residencial Carmel	2007	7.864,00	Pequeno
32. <i>Village Unique</i>	2007	6.931,10	Pequeno
33. Villa dos Ipês*	2007	145.884,34	Médio
34. Gávea Paradiso*	2007	356.419,00	Grande
35. Solares da Gávea*	2007	122.350,00	Médio
36. Residencial <i>Green Park</i>	2007	4.758,00	Pequeno
37. Ferreira Rocan	2007	10.216,00	Pequeno
38. Residencial Aguapé	2008	11.191,00	Pequeno
39. Reserva do Vale*	2008	89.128,00	Médio
40. The Palms*	2008	84.419,00	Médio
41. Terra Nova*	2008	117.929,00	Médio
42. Residencial Acácias*	2008	120.712,00	Médio
43. Villagio Karaíba*	2008	17.422,00	Pequeno

Fonte: MOURA, 2008.

A partir da análise do quadro abaixo, percebe-se uma tendência na construção de condomínios horizontais de pequena e média escala. Isso se justifica pelos custos de implantação ser alto, ou seja, quanto maior o condomínio, maior são os gastos com paisagismo, instalação de equipamentos de lazer; sem contar os altos custos com a manutenção, que são repassados para a taxa de condomínio, que se torna oneroso e pouco atrativo para os proprietários.

Além disso, os condomínios de luxo estão trocando as áreas de lazer coletivas por lotes maiores, onde é possível construir uma área de lazer privativa, o que dispensaria áreas muito amplas, uma vez que a instalação de equipamentos de lazer nos condomínios de luxo exige uma área muito ampla.

Os condomínios horizontais/loteamentos fechados de Uberlândia/MG foram projetados, inicialmente, para um público de alto poder aquisitivo, de *status* social, que buscava nos condomínios uma forma de moradia, inovadora e exclusiva, que já havia sido

proporcionada pelos *arranha-céus* luxuosos que surgiram na paisagem urbana a partir dos anos 1970.

A moradia em condomínios horizontais significa algo que a verticalização não poderia proporcionar: espaço, áreas verdes e espaços de lazer amplos, belas residências. Assim, a sua construção conseguiu atender um público que buscava pela segurança e o *status* proporcionado pelos condomínios verticais, ou seja a guarita de segurança, o controle no acesso de pessoas, as cercas elétricas, etc. mas também por amplos espaços, conforto e privacidade, como enfatiza Dacanal (2004, p.147):

Mas qual o motivo de se preferir condomínios horizontais aos verticais? [...] Primeiramente a sensação de espaciosidade em condomínios horizontais tanto pela existência de áreas de lazer quanto pelo fato do espaço residencial de uma casa ser geralmente maior que a do apartamento, além da casa possuir um quintal e o apartamento não, faz com que se prefira habitar condomínios horizontais aos verticais. Constata-se que muitos habitantes de condomínios horizontais são ex-habitantes de condomínios verticais que buscam liberdade, privacidade e tranquilidade não encontrados nos prédios, geralmente localizados em regiões centrais da cidade.

Por isso, os primeiros condomínios horizontais surgiram a partir das chácaras ou sítios de recreio, pelos amplos espaços, pelo contato com a natureza que eles proporcionavam. E, foi considerando esses elementos, que os condomínios horizontais, principalmente os direcionados para os grupos de elevado poder aquisitivo foram idealizados com amplas áreas de lazer e diversos equipamentos (por isso a maioria das propagandas destacam as palavras ‘condomínio’ e ‘clube’, como por exemplo o condomínio *The Palms: house & club*) e também com área verde para possibilitar o contato dos moradores com a natureza; além, é claro, de todo o aparato de segurança.

Nos “enclaves fortificados”, os moradores devem ter a seu dispor quase tudo o que precisam para que possam evitar a vida pública da cidade. Por isso, o espaço para a implantação desses equipamentos de uso coletivo, que transformam muitos condomínios em sofisticados clubes, devem ser amplos. Como afirma Ickx (2002, p.136):

Otra ventaja de vivir en un condominio horizontal es la cantidad de facilidades y comodidades que tienen los habitantes a su alcance. La mayoría de los fraccionamientos privados tienen varios equipamientos sociales o deportivos para el uso común de sus habitantes. En los fraccionamientos para las clases más acomodadas se puede tratar de una casa club con alberca, canchas deportivas, el club de golf, de tenis o de equitación. En los fraccionamientos para la clase media se trata de una casa club, un área en común, una cancha de basquetbol, etcétera, equipamientos que requieren una inversión menor. Estas facilidades tienen una función importante en la promoción del desarrollo porque juegan un papel muy importante como símbolo de status.

No *folders* de vendas do Condomínio Paradiso a necessidade de amplos espaços fica clara, pois somente o clube no interior do condomínio ocupará uma área de 9000m², com piscinas com raias semi-olímpicas com 400m². Além disso, há também as demais áreas de lazer e as áreas verdes que nos condomínios horizontais ocupam uma área significativa, sem contar o próprio tamanho do terreno (metragem mínima é de 400m²) ou da casa (a área construída é, no mínimo, 200 m²).

Entretanto, a escala desses empreendimentos varia de acordo com o público ao qual será destinado. No caso dos condomínios horizontais para os grupos de renda média, a escala desses empreendimentos é menor, pois os amplos espaços tanto de lazer como de área verde são mais restritos, assim como o próprio tamanho das casas (a área construída não ultrapassa os 100m²). É fácil entender isso, quando se compara o Condomínio Paradiso Ecológico com o condomínio *Terra Nova*: o primeiro, com amplos terrenos, casas confortáveis, vários equipamentos de lazer e extensas áreas verdes; o segundo, sem área verde (apenas o jardim), equipamentos de lazer em menor número, casas com área construída sensivelmente menor (aproximadamente 67,0 m²).

Dessa forma, ao trata da escala do condomínio, verifica-se que esta está relacionada, principalmente, ao público que o empreendimento será direcionado. Para os grupos de maior poder aquisitivo, a área do empreendimento deve ser ampla, pois estes prezam por espaço, tanto residencial como de áreas de lazer, mas ao mesmo tempo não muitos vizinhos.

Nas entrevistas realizadas com as incorporadoras, verificou-se, inclusive, uma nova tendência nos empreendimentos para esse público: áreas de lazer coletivas menores e maior área residencial, com quintal privativo. Por isso, tem-se verificado nos *stand* de venda dos últimos condomínios, os lotes sendo vendidos por metro quadrado, pois assim, o futuro proprietário poderá comprar a metragem desejada, desde que respeitado o limite mínimo. A fala de uma das gerentes das incorporadoras da cidade reflete essa análise:

“Hoje os terrenos nos condomínios horizontais estão sendo comercializados por metro quadrado, pois cada um pode comprar a metragem que quiser. Mas há um limite mínimo e também a localização desses terrenos deve ser respeitada. O cliente que comprar primeiro terá mais facilidade para escolher a localização e, os últimos terão que se adaptarem as metragens que sobram. É, na verdade, uma experiência, e isso têm acontecido nos outros empreendimentos. O cliente compra quantos lotes quiser e faz sua área de lazer própria, principalmente a sua piscina. Outros equipamentos são de uso coletivo, como o salão de festas, a academia, as quadras, o playground”.

Já, os condomínios horizontais/loteamentos fechados direcionados para os grupos de renda média e baixa, a escala do empreendimento é variada. Existem empreendimentos com uma área relativamente pequena e com poucas unidades residenciais (exemplo o Residencial *Green Park*) e, outros, com várias unidades, inclusive conjugadas, para aproveitar melhor o espaço (como *Village Unique*, *Village Le Premier*). Entretanto, há também os empreendimentos com amplas áreas, onde também são distribuídas uma grande quantidade de unidades residenciais, como é o caso do Condomínio Terra Nova.

Portanto, verifica-se que em Uberlândia, a escala dos condomínios horizontais/loteamentos fechados é diversificada, variada pois existem desde empreendimentos pequenos, até médios e de grandes dimensões, como visto no quadro 8, cujas variáveis que interferem nessa classificação são: o público a que são destinados e a própria área disponível para a implantação do empreendimento.

c) Mercado e agentes imobiliários

O processo de produção do espaço urbano ocorre de forma diferenciada em função das ações também diversas e contraditórias dos agentes produtores desse espaço, como afirma Calixto (2001, p.46), a “[...] atuação [dos agentes] pode ser marcada pela convergência ou divergência de interesses, refletindo, mediante as suas intervenções, relações políticas de alianças ou de conflitos entre os diferentes segmentos sociais”.

Esses agentes atuam de forma significativa nas transformações do espaço urbano, cada um de acordo com os seus próprios interesses, desempenhando um papel relevante no processo de (re)produção e de modelação do espaço urbano. Assim, tem-se a produção de espaços diferenciados, que são construídos não de forma acidental, mas planejados (mesmo que isso não seja transparente inicialmente) pelos agentes produtores do espaço urbano.

Relacionando essa discussão com o aparecimento de novas formas habitacionais – como os condomínios horizontais – elas não surgiram na periferia acidentalmente, há toda uma lógica mercadológica, utilizada pelos empreendedores/incorporadores urbanos. E, por isso, esses empreendimentos não ocupam qualquer lugar na periferia, mas, como já foi dito anteriormente, lugares específicos dessa área, pois a instalação desses empreendimentos contribui para a valorização do solo urbano do entorno, o que significa a geração de lucros futuros, pois os novos loteamentos que serão abertos no entorno desses condomínios certamente terão um valor diferenciado.

Em Uberlândia percebe-se essa lógica com a construção do novo loteamento - Bosque Buritis - ao lado do Condomínio Paradiso Ecológico e Terra Nova, como destaca a entrevista de um incorporador imobiliário (2008):

Esse loteamento aqui tem grandes chances de ser um excelente investimento, pois quem não pode morar dentro dos muros, pode morar ao lado e isso acaba valorizando o loteamento, pois sempre o ponto de referência do loteamento será o condomínio e não o bairro. Ou seja, quando perguntar onde se localiza o loteamento Bosque Buritis, ele não fica no bairro Aclimação, mas é aquele do lado do Paradiso. Além disso, há um outro fator, mas agora a meu ver negativo, que é o preço dos terrenos aqui. Na verdade, ao comercializá-lo também será embutido no seu valor a proximidade ao condomínio chique. Há, então, as vantagens e desvantagens de se morar próximo a um condomínio.

Assim, ao fazer uma análise geral dos “enclaves fortificados”, pode-se perceber que esses agentes urbanos utilizam as deficiências dos equipamentos e serviços públicos das cidades para impor uma nova mercadoria, repleta de atrativos que a própria cidade não consegue mais oferecer à população de forma eficiente, como segurança, acesso a áreas verdes preservadas e áreas de recreação/lazer e, ainda, qualidade de vida, privacidade, acessibilidade, entre outros, que estão associadas às duas últimas áreas.

Essa ineficiência no atendimento das necessidades da população contribui para que aqueles que podem pagar a mais por isso, busquem os condomínios horizontais/loteamentos fechados, lugares que tentam agrupar todos esses elementos e oferecer aos seus moradores,

[...] além da segurança [...] padrões mínimos de qualidade, como espaços de lazer e áreas verdes. São estruturas e características adicionadas aos condomínios para encarecer os imóveis e, assim, selecionar, economicamente os moradores, mesmo os condomínios estando localizados em áreas que não são consideradas nobres ou bem servidos de equipamentos e serviços públicos à sua volta, constituindo estratégias de especulação imobiliária amplamente exploradas pelos agentes privados (NORMANN; UEDA, 2005, 10282).

E é assim que o condomínio horizontal é um objeto de desejo de grande parte da população, para qual não fazer parte do grupo que habita esses espaços significa ser excluída do grupo social a que pertence, como discutido anteriormente. Talvez seja esse um dos motivos que contribua para que esses empreendimentos continuem a se expandir nas cidades, tentando atender todas as classes sociais. Moura (2006, p.9), ilustra essa situação, ao afirmar que

[...] a segurança, apontada em reportagens e mesmo por moradores, funcionários municipais e empreendedores como a principal causa da existência de condomínios horizontais parece, sim, ser uma preocupação constante dos moradores. O desejo de morar em uma casa, no entanto, se sobrepõe à necessidade de segurança por si só, haja visto que a maioria provém de apartamentos e não teve experiências com

assaltos domésticos. Viver entre muros pode ser mais um reflexo da vontade de aparecer do que da vontade de se esconder [...].

E como o atendimento a essas necessidades é feito de forma privativa, ou seja, para quem pode pagar por elas, acaba tornando os condomínios horizontais/loteamentos fechados locais exclusivos. Exclusividade essa que acaba sendo utilizada pelos incorporadores imobiliários na comercialização desses empreendimentos, como ilustra a figura 124. Ickx (2002, p.135) também exemplifica essa situação, ao afirmar que,

Otro concepto que juega in papel muy destacado en la promoción de los fraccionamientos cerrados es la exclusividad. Se traduce en un sinnúmero de palabras connotativas – clase, estilo, de altura, residencial, elegancia -, todas indicando que el fraccionamientos solamente está al alcance de ciertos grupos social. La imagen de la casa y el entorno residencial son algunos de los símbolos de estatus más importantes.



Figura 124 – Uberlândia: *folder* de comercialização do Condomínio Residencial Inglês Itapema, 2001

Fonte: Empresa Mineira de Imóveis, 2001.

E é essa idéia que vem se perpetuando entre os grupos de menor poder aquisitivo, lógico que os empreendedores imobiliários aproveitam o anseio desses grupos pela exclusividade e constroem os redutos fortificados, especialmente para esses grupos, obedecendo, as suas condições sociais. Na construção desses condomínios são considerados a localização (não tão privilegiada, como é o caso do Terra Nova em Uberlândia, como visto nos capítulos anteriores), padrão de casas inferiores e menores, equipamentos e serviços proporcionais ao que ele pode pagar (muitas vezes insuficientes para atender todos os

moradores, mas extremamente valorizados na comercialização do empreendimento). Como afirma Miño (1999, p.50).

Os condomínios de luxo são a resposta imobiliária para a classe de alta renda que migra da cidade para bairros arborizados da periferia da cidade, em busca de uma "opção de vida" que a metrópole não pode mais oferecer. A nova solução corresponde na maioria das vezes a condomínios fechados, com guardas e guaritas de segurança, arruamento, água, luz, telefone, piscinas e quadras de tênis. No outro extremo, os loteamentos populares são a resposta para a população que migra em busca de terrenos mais baratos para moradia. Na sua construção, eles têm outro padrão arquitetônico, são lotes menores e casas com pouco ou nenhum conforto, e se localizam em áreas sem infra-estrutura (MIÑO, 1999, p.50).

E, nas entrevistas realizadas nas principais incorporadoras/empreendedoras imobiliárias da cidade (RFreitas, MRV, Realiza, FGR, GSP e Rodobens), verificou-se que cada uma delas tem procurado atingir um público alvo. A Realiza, GSP e a FGR, por exemplo, atendem o público de renda alta e média; enquanto a MRV e a RFreitas tem direcionado seus empreendimentos para o público de poder aquisitivo médio B e a Rodobens para o público média-baixa. É interessante destacar que apenas duas dessas incorporadoras tem sua matriz em Uberlândia (Realiza e RFreitas), as demais, as matrizes são em outras cidades (GSP de Ourinhos/SP; FGR de Goiânia/GO, a MRV de Belo Horizonte/MG e a Rodobens de São José do Rio Preto/SP), o que demonstra que o mercado imobiliário em Uberlândia é promissor e tem atraído as incorporadoras de outros estados brasileiros.

Segundo as informações obtidas nas incorporadoras, os fatores que levam as pessoas a procurarem por esse tipo de construção são os mesmos: comodidade, conforto, liberdade, espaço e, é claro, segurança; então é fácil construir esses empreendimentos, basta adaptá-lo ao grupo que irá consumi-lo.

O principal motivo que leva as pessoas a optarem pelos condomínios horizontais é o espaço que eles oferecem junto com a segurança. Não há espaço nos condomínios verticais, mas há segurança. E nos condomínios horizontais têm os dois, por isso as pessoas têm optado por essa forma de moradia, principalmente quem tem dinheiro” (Incorporador, 2008).

Independente da classe social, todos hoje buscam segurança e até mesmo aqueles que não tem muito dinheiro tem procurado algum tipo de moradia que pode lhe oferecer isso. Por isso, a tendência hoje é começar a produzir os condomínios também para os grupos com renda menor. E construir esses empreendimentos para eles é mais fácil ainda, pois não tem que se preocupar muito com paisagismo, área de lazer, etc. apenas com os muros, as cercas elétricas, ou seja, a segurança. Outro fator também é a possibilidade de comprar uma casa nova (Incorporador, 2008).

Portanto, para continuar mantendo esse tipo de empreendimento na cidade, os projetos devem prezar cada vez mais pela boa localização, qualidade das construções, segurança, privacidade oferecida aos moradores e, dependendo do público, uma extensa área de verde e

equipamentos de lazer, o que como foi visto nos capítulos anteriores é amplamente explorado nos *folders* de divulgação. E a periferia das cidades médias apresenta aos empreendedores como as áreas propícias à construção desses artefatos urbanos, como destaca Normann e Ueda (2005, p.10282):

As periferias exibem, para os empreendedores, um rol magnífico de vantagens atuais e futuras para investimento e ocupação dessas áreas por condomínios expande as áreas ocupadas para pontos periféricos da cidade, fazendo surgir novas dinâmicas periféricas, a partir do momento em que condomínios, voltados para as classes média-alta e para aquela que é a verdadeira elite da sociedade coexistem no mesmo espaço em que as classes pobres e trabalhadores habituaram-se a viver.

Dessa forma, pode-se concluir que o medo, a insegurança, a busca pelo novo, os modismos construiu os condomínios horizontais fechados. Estes, que deveriam ser apenas mais uma forma de moradia, tornou-se o grande símbolo da divisão, da separação entre ricos e pobres, da modernidade, da segurança e, principalmente da liberdade (mesmo que condicionada a existência de muros, câmeras, vigias, entre outros aparatos de segurança). Que modernidade é essa? O que deveria ser uma solução pode se tornar um problema, pois a instalação desses condomínios horizontais promove o acirramento da segregação não só espacial, como também social e o mercado imobiliário que tem contribuído cada vez mais para a consolidação da segregação.

d) Áreas verdes e os impactos ambientais

A imagem dos condomínios horizontais/loteamentos fechados está vinculada, especialmente a dois elementos: segurança e áreas verdes, sendo esse último mais específico para os condomínios horizontais elitizados. As áreas verdes existentes nesses empreendimentos estão associadas a outros valores, como qualidade ambiental e, consequentemente, qualidade de vida e, especificadamente ao lazer. O folder de condomínio Paradiso Ecológico exemplifica esses três elementos juntos (Figura 125).



Figura 125 – Uberlândia: *folder* de comercialização do Paradiso Ecológico, destacando os seus principais atrativos, 2007

Fonte: Realiza, 2007.

Particularmente, os grupos de maior aquisitivo exigem a presença de áreas verdes ou algo semelhante nos seus espaços de moradia, como destaca a fala de um dos gerentes das incorporadoras de Uberlândia (2008):

Quando se fala em natureza, área verde está se associado a isso qualidade de vida. A classe A dirige-se para os condomínios justamente por esse motivo, além da segurança, ou seja, querem ter qualidade de vida e isso está associado ao contato com a natureza. Por isso você pode perceber que normalmente os condomínios horizontais para as classes A são próximas a fundo de vales, nascentes, áreas de preservação e, quando o condomínio não tem essas áreas naturalmente, tem que fabricá-las, caso contrário o condomínio tem chances de não ser comercializado. Muitas vezes são construídos muitos equipamentos justamente para conter a falta dessas áreas verdes, mas nem sempre dá certo.

As áreas verdes são utilizadas com muita propriedade pelos incorporadores imobiliários. Ao analisar os *folders* de venda dos condomínios horizontais, percebe-se, inclusive, o uso da cor verde em segundo plano (Figuras 126 e 127), mesmo nos condomínios de renda média-baixa, como o Terra Nova (Figura 128), o que de forma indireta remete ao imaginário dos futuros moradores, a idéia de natureza, de boa qualidade de vida.

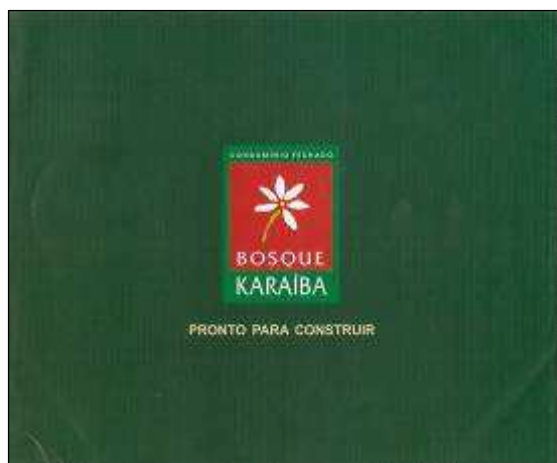


Figura 126 – Uberlândia: *folder* de comercialização do condomínio Bosque Karaíba, 2006

Fonte: RFreitas, 2006.

Figura 127 – Uberlândia: *folder* de comercialização do condomínio Jardins Roma, 2007

Fonte: FGR Construtora, 2007.

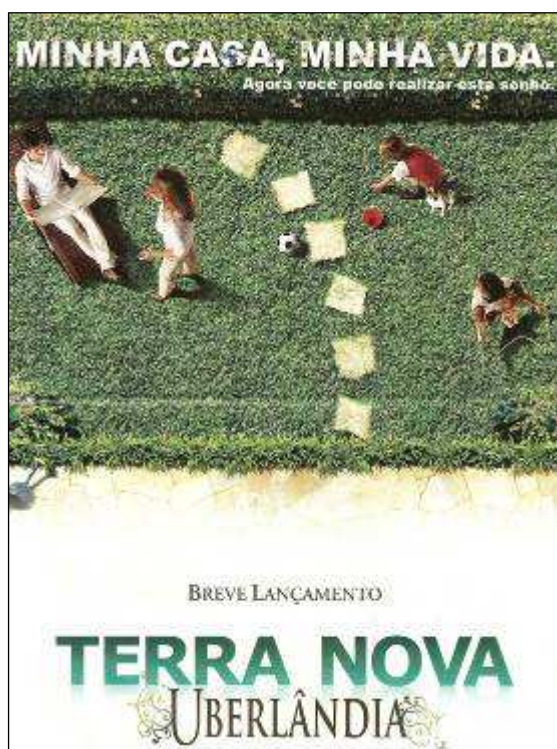


Figura 128 – Uberlândia: *folder* de comercialização do condomínio Terra Nova, 2008

Fonte: Rodobens, 2008.

Entretanto, a concepção de áreas verdes é confundida, na prática, como paisagismo, especialmente nos condomínios direcionados para os grupos de renda média e que pode ser visualizado nos *folders* de venda dos condomínios. No caso do condomínio *Village Le Premier*, por exemplo, por não conter área verde, é destacado como um dos diferenciais do condomínio, “os jardins com projeto paisagístico”. No condomínio *Royal Park* também percebe-se essa estratégia, como ilustra a figura 129. Dacanal (2004, p.127), afirma que

Apesar do *marketing* de condomínios horizontais enfatizar e relacionar a qualidade de vida às áreas verdes, estes espaços são jardins carpintejados, que nem sempre correspondem a aspirações ambientais ecológicas. Em geral estes jardins combinam-se aos equipamentos comunitários – piscina, salão de festas, parque infantil, campo e quadras esportivas, pista de ciclismo e caminhada, ou em casos de condomínios mais luxuosos, *campo de golf* ou clube de hipismo, restringindo-se à utilização de poucas espécies vegetais, a grandes gramados e a pequenos espaços, que muitas vezes não contribuem para a biodiversidade ou para a manutenção de espécies nativas.

Figura 129 – Uberlândia: *folder* de comercialização do condomínio *Royal Park* enfatizando o paisagismo, 2008

Fonte: Empresa Mineira de Imóveis, 2001.



Outro elemento utilizado pelos incorporadores imobiliários para destacar ainda mais a presença das áreas verdes nos empreendimentos são as áreas de preservação, quase sempre presente nos mapas de localização dos condomínios, mesmo que essa não faça parte do condomínio, como é o caso da Figura 130. Outros condomínios, como já foi discutido anteriormente, incorporam as áreas de preservação permanente, privatizando-as, como é o caso do condomínio Jardins Barcelona (Figura 131).



Figura 130 – Uberlândia: mapa de localização do condomínio *Royal Park* destacando área de preservação, 2008

Fonte: Santa Paula, 2008.

Figura 131 – Uberlândia: mapa de localização do condomínio *Jardins Barcelona* destacando área de preservação, 2007

Fonte: FGR, 2007.



Além do *marketing* utilizando com relação às áreas verdes, a implantação dos condomínios horizontais promove ainda vários impactos ambientais. Um deles, que é bem visível é a própria apropriação dessas áreas verdes, como já foi discutido, apesar de haver os dois lados dessa apropriação: negativo e também positivo. A apropriação das áreas verdes impede que outros habitantes da cidade usufruam de um bem que é público, entretanto, pouco utilizado, uma vez que as grandes extensões de áreas verdes encontram-se degradadas.

Associada a essa apropriação indevida, outro impacto causado pela instalação dos condomínios horizontais/loteamentos fechados está relacionado com a descontinuidade da

paisagem nessas próprias áreas, que normalmente são fragmentadas e descaracterizadas pelos muros desses empreendimentos, como afirma Dacanal (2004, p.127):

A ruptura da paisagem pela inserção do condomínio ocorre também em relação a descontinuidade do sistema de áreas verdes: condomínio que fazem fronteiras com áreas de preservação nem sempre utilizam em seus jardins espécies vegetais presentes nestas áreas preferindo muitas vezes espécies vegetais exóticas, por seu valor estético ou por modismo.

Em se tratando de qualidade de vida, esta também merece algumas considerações já que está associada a essas áreas verdes. Conforme as discussões anteriores, a questão do bem-estar, da qualidade de vida, da necessidade do contato com a natureza é, conforme destacado nas propagandas dos condomínios, somente para aqueles que ali residem, pois em nenhum momento percebe-se a preocupação com a qualidade de vida, com bem-estar de quem mora fora dos muros. Andar vários quarteirões a pé, por não ter um transporte interno que faça o traslado da portaria até a última casa do condomínio é algo irrelevante, assim como andar vários quarteirões, porque não há passagem entre os muros dos condomínios que são construídos lado a lado também não prejudica a qualidade de vida de quem mora fora do condomínio. Sem contar a dificuldades de estabelecer as relações de vizinhança, aspecto tão importante para um bom convívio social.

No entanto, em Uberlândia/MG, apesar de poucos ou quase nenhum impacto ser diagnosticado pelos moradores do entorno, já se percebe que em se tratando de qualidade de vida, não há nenhuma preocupação com aqueles que moram fora dos muros, independente das classes sociais. Um grande exemplo disso, é construção de passarelas ao longo dos muros do Condomínio Jardins Barcelona, que isola completamente dois bairros (Cidade Jardim e Nova Uberlândia), sem nenhuma iluminação, estreita, cujo limite é a área de preservação (Figura 132), tornando o seu uso impróprio para a maioria dos moradores ou, ainda, isolando ruas (Figura 133), como afirma uma residente do bairro Nova Uberlândia (2008):

Esse condomínio aqui é uma vergonha, pois ele isola a gente aqui. Eu tenho que trabalhar lá no início do Cidade Jardim, do outro lado do condomínio e eu tenho duas opções para chegar até lá: ou eu dou uma volta em todo o bairro, gastando em média uma hora ou eu me arrisco passando na passarela que eles construíra, podendo ser assaltada a qualquer hora, sem contar que à noite não dá para passar por ela, porque é no meio do mato e sem iluminação. É uma coisa bem esquisita, né, os ricos ficam lá dentro todo protegido e a gente fica aqui fora se arriscando por conta deles.



Figura 132 – Uberlândia: passarela construída ao lado do muro do condomínio Jardins Barcelona, que dá acesso aos bairros Nova Uberlândia e Cidade Jardim, 2008

Fonte: MOURA, 2008.

Figura 133 – Uberlândia: vista parcial de uma rua do bairro Nova Uberlândia interditada pelo muro do condomínio Jardins Barcelona, 2008

Fonte: MOURA, 2008.



O simples andar a pé ou de carro nas ruas do entorno dos condomínios horizontais fechados não é mais tão simples e tranqüilo, pois além dos altos muros prejudicar a estética das ruas, as mesmas são controladas por câmeras de segurança e seguranças armados que vigiam todos e suspeitam de todos que passam pela rua. O direito de ir e vir acaba deixando de existir nesses espaços, mesmo que de forma indireta, pois não há liberdade para transitar pelas ruas onde os enclaves são construídos, como enfatiza Caldeira (2004, p.301):

[...] como poderia a experiência de andar nas ruas não ser transformada se o cenário é formado por altas grades, guardas armados, ruas fechadas e câmeras de vídeo no lugar de jardins, vizinhos conversando, e a possibilidade de espiar cenas familiares através das janelas? A idéia de sair para um passeio a pé, de passar naturalmente por estranhos, o ato de passear em meio a uma multidão de pessoas anônimas, que simboliza a experiência moderna da cidade, estão todos comprometidos na cidade de muros. As pessoas se sentem restringidas em seus movimentos, assustadas e controladas [...] (CALDEIRA, 2000, p.301).

Nesse contexto, pode-se concluir que há uma associação da qualidade ambiental com a existência de áreas verdes e de lazer. As áreas verdes são protegidas e privatizadas, principalmente quando próximas aos condomínios horizontais/loteamentos, especialmente aqueles elitizados; ao contrário, quando não são utilizadas no *marketing* de nenhum empreendimento são consideradas áreas públicas, abandonadas pelo poder público e, por isso, degradadas.

Assim, essas áreas verdes têm duas conotações: aquelas localizadas próximas aos condomínios e apropriadas por eles, são utilizadas para proporcionar uma boa qualidade de vida para parte dos moradores da cidade; já as demais, que também teriam a mesma finalidade, inclusive de lazer, estão degradadas, impróprias para o uso da população, especificamente para aquela que mora fora dos muros.

e) Ampliação de infra-estrutura e equipamentos urbanos

Ao tratar da variável infra-estrutura e equipamentos urbanos, percebe-se que para a periferia, a construção dos condomínios horizontais/loteamentos fechados traz uma melhoria restrita para o seu entorno, pois normalmente, nas áreas onde serão construídos esses empreendimentos há toda uma infra-estrutura instalada.

No entanto, a construção dos condomínios pode contribuir com a construção ou reforma de vias de acesso, que antes sem pavimentação, são duplicadas, pavimentadas e arborizadas, como foi demonstrado no capítulo anterior; além disso, eles promovem também a abertura de novos loteamentos que são valorizados em função da instalação desses empreendimentos (como por exemplo o Loteamento Bosque Buritis ao lado do condomínio Paradiso Ecológico), como destaca a fala de um agente imobiliário:

Os condomínios horizontais trazem muita infra-estrutura para a cidade ou até mesmo agiliza algumas obras, como foi a ponte que liga os bairros Cidade Jardim e Morada da Colina. Se não fosse aquele tanto de condomínio de luxo sendo construído lá, essa ponte demoraria vários anos ainda para ser finalizada. Além disso, a periferia da cidade está ficando mais bonita, ela agora tem partes bonitas, com ruas bem largas, asfaltadas e arborizadas. É claro que isso não acontece na periferia inteira, mas principalmente naquelas áreas mais valorizadas (agente imobiliário de uma das incorporadoras da cidade, 2008).

Entretanto, para os bairros consolidados antes da construção dos condomínios horizontais/loteamentos fechados, as melhorias são ilusórias, pois parte da infra-estrutura construída é destinada a atender o condomínio e não os bairros do entorno, ou seja, a

pavimentação das vias de acesso rápida, pontes, entre outros foram feitos para atender ao condomínio e não ao loteamento do entorno (é claro que ele será beneficiado com isso, mas não foi o responsável por essa melhoria); da mesma forma, as áreas comerciais e de serviços que são instaladas somente para atender o público do condomínio, principalmente se for ele for de luxo.

Os serviços básicos, como transporte coletivo ou instalação de equipamentos públicos (escolas, creches...) não são implantados no entorno dos condomínios, pois os seus moradores não irão utilizá-los, como bem exemplifica Cavalcanti (2007). Um exemplo disso, é o bairro *Shopping Park* localizado no Setor Sul de Uberlândia (setor, como já foi visto, com o maior número de condomínios de luxo, construídos) com vários problemas de infra-estrutura, inclusive ruas sem pavimentação.

Os postes de luz iluminam ruas, praças particulares, as redes de água tratada abastecem clientes, transportes particulares fazem o papel de veículo coletivo aos moradores e convidados autorizados dentro do empreendimento. São serviços ou lugares que antes eram ou poderiam ser de caráter público, todavia são oferecidos como vantagens e privilégios aos condomínios [...]. As ruas e avenidas próximas aos condomínios horizontais fechados também são reformuladas ou novas pistas são construídas para atender ao padrão de qualidade desses empreendimentos (CAVALCANTI, 2007, p.133).

Dessa forma, entende-se que a construção de condomínios horizontais/loteamentos fechados contribuem para a ampliação instalação de infra-estrutura e equipamentos urbanos, entretanto, esses são utilizados por um grupo restrito e, ao mesmo tempo, contribue para a especulação imobiliária, pois ao pavimentar uma via ou duplicá-la, o lote ou a casa situado na mesma tem uma outra valorização, assim como a própria instalação de equipamentos urbanos diferenciados. Sem contar que a própria instalação dos condomínios horizontais ainda está contribuindo para a valorização de parte da cidade, no caso de Uberlândia, especialmente dos setores Sul e Leste. Entretanto, essa valorização pode ser passageira, caso ocorra a saturação dessas áreas ou apareça uma nova forma de habitar na cidade.

f) Qualidade e padrão das moradias

A habitação tornou-se um estilo de vida, especialmente para a elite, cuja aspiração por exclusividade social, materializou-se nos condomínios horizontais/loteamentos fechados e dentro deles, nos padrões das moradias, que, em alguns casos, também são usados para diferenciar “os iguais dos iguais”, já que a finalidade do muro que circunda os condomínios é

proteger aqueles de um mesmo grupo social, que tem as mesmas aspirações, desejos e necessidades. Como afirma Caldeira (2000, p. 264):

Através das mais diferentes culturas e classes sociais, o lar cristaliza importantes sistemas simbólicos e molda sensibilidades individuais. A moradia e o status social são obviamente associados e em várias sociedades a residência é uma forma de as pessoas se afirmarem publicamente. Em consequência, a construção ou aquisição de uma casa é um dos projetos mais importantes que as pessoas irão realizar. A casa faz declarações tanto públicas quanto pessoais, já que relaciona o público e o doméstico. Ao criar uma casa as pessoas tanto descobrem e criam sua posição social quanto moldam seu mundo interior.

Os condomínios horizontais são, então, a versão mais próxima desse novo conceito de moradia associado ao *status*, pois elas são diferentes daquelas fora dos muros, mais completas e caracterizadas por um conjunto de elementos que ajudam a conferir a sua classificação no espaço urbano, como afirma um agente imobiliário (2008):

As pessoas optam por morar em condomínios fechados por que dá status. As construções das casas dentro dos loteamentos fechados é uma verdadeira disputa, pois cada proprietário quer construir a casa mais chique, mais moderna, mas na moda. É uma loucura. Os projetos arquitetônicos são totalmente inovadores, mas alguns não atendem as necessidades das famílias aí o problema começa, pois eles querem vender a casa, pedem um preço muito alto por estar localizada dentro do condomínio e isso dificulta a venda.

Nos condomínios horizontais percebe-se uma homogeneidade nos padrões de construção, pois, são oferecidos aos compradores, especialmente para aqueles de alta renda, projetos de casas, onde as diferenças entre elas são: a metragem, o número de quartos e suítes, o padrão assobradado ou unifamiliar e as fachadas (como já foi visto o exemplo do condomínio Paradiso Ecológico). Entretanto, verifica-se entre esse mesmo grupo há um interesse maior pelos loteamentos fechados, onde ocorre somente a compra do terreno permitindo a construção de casas com projetos arquitetônicos diferenciados (Figura 134), que atendam as necessidades de cada família.

Caldeira (2000, p.262), justifica isso ao afirmar que: “O alto valor ligado à personalidade da casa compartilhado por todas as classes sociais, provavelmente explica por que casas padronizadas não são comuns entre a elite. [...] essa rejeição da homogeneidade [...] pode estar relacionada ao fato de que na justificação ideológica dos condomínios fechados [...] não há nenhuma referência positiva à idéia de comunidade [...]”.



Figura 134 – Uberlândia: exemplos de casas nos condomínios destinados aos grupos de alta renda, 2008

Fonte: www.rotina.com.br. Acesso em: 20 set. 2008.

Já para os grupos de renda média e média-baixa, a tendência é a construção de condomínios horizontais, onde comercializa-se a casa pronta, que pode ter um padrão arquitetônico igual (vide Figura 135), inclusive as mesmas cores (alguns diferenciam-se somente a quantidade de quartos, como o *Village Le Premier*, Residencial Inglês, o Residencial Unique, entre outros), ou casas com padrões arquitetônicos que se diferem pela quantidade de quartos e fachadas (na maioria são apenas detalhes e cores diferentes), que segundo os incorporadores imobiliários descaracteriza a figura de um conjunto habitacional.



Figura 135 – Uberlândia: vista parcial de duas residências no condomínio Residencial Inglês Itapema, 2008.

Fonte: MOURA, 2008.

Quanto a qualidade das construções e a própria organização dos condomínios, alguns desses não poderiam ser classificados propriamente como condomínios horizontais fechados, pois não apresentam alguns requisitos básicos exigidos para esse tipo de empreendimento (vide Figura 136).

Nos condomínios Ferreira Rocan e Residencial Aguapé, por exemplo, além de a localização ser um fator que desvaloriza o condomínio, as casas também o fazem, pois são antigas casas populares que existiam no local e foram reformadas (com acabamento de péssima qualidade, como portas de metal, pintura com tinta de segunda linha, azulejos e pisos com defeito, entre outros) e cercadas por um muro; não há guarita de segurança (apenas um porteiro eletrônico) e nem câmera de vigilância. O valor de venda dos imóveis é coerente com a sua estrutura e corresponde a R\$ 45.000,00 (US\$ 27.000,00).



Figura 136 – Uberlândia: exemplos de casas nos condomínios destinados aos grupos de renda média e média-baixa, 2008

Fonte: www.rotina.com.br. Acesso em: 20 set. 2008.

Dessa forma, percebe-se que tanto o tamanho, quanto o projeto arquitetônico, a qualidade dos materiais utilizados na construção das moradias nos condomínios horizontais fechados estão associados ao tipo de empreendimento e ao público a que se destina.

Nos condomínios horizontais, onde há comercialização de casas, os projetos são pouco heterogêneos, assim como a qualidade dos materiais e o acabamento das casas, ainda assim nos condomínios para os grupos de renda média, eles são melhores, se comparado com os condomínios horizontais de renda média-baixa. Já nos loteamentos fechados, há uma liberdade maior no que se refere à projetos arquitetônicos diferenciados, materiais de melhor qualidade, preços mais acessíveis, uma vez que a mão-de-obra é contratada pelo próprio proprietário.

Assim como todas as demais variáveis estudadas até aqui, a moradia é também um elemento segregador e agregador de valores. Segregador, porque no interior dos condomínios exige-se um padrão de construção, que deve ser verificado na comercialização do empreendimento, pois de nada adianta comprar um terreno no condomínio e não ter condições financeiras para executar um projeto no padrão do mesmo. E, além disso, ele é agregador de valores, pois quanto mais elitizado for o condomínio, melhor será o padrão de construção das moradias e, conseqüentemente maior será o seu valor; assim, essa mesma construção fora dos muros do condomínio será em torno de 20 a 30% mais barata. Em Uberlândia essa dinâmica acontece de forma muito nítida, segundo informações de agentes imobiliários.

A partir das variáveis analisadas foi possível traçar um perfil geral dos condomínios horizontais/loteamentos fechados. Essas variáveis contribuíram para que se entendesse melhor a implantação desses redutos fortificados, recortados na paisagem urbana de Uberlândia. Outros elementos podem compor a análise da dinâmica dos condomínios/loteamentos fechados, tais como a legislação municipal e normas e regras dos condomínios; o preço do solo urbano e a especulação imobiliária; a cartografia dos condomínios. Fizemos um exercício de elencar e discutir alguns elementos que podem nortear estudos e pesquisas futuras sobre os novos empreendimentos urbanos presentes nas cidades médias brasileiras. Este foi o nosso desafio.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Finalizar um trabalho como este não é fácil, pois foram quatro anos pesquisando, escrevendo, reescrevendo, inventando, reinventando. Mas, enfim, é hora de colocar um ponto final. Não que o assunto tenha se esgotado e que todas as conclusões sobre esse tema possam ser finalizadas aqui; pelo contrário, esse estudo é apenas o começo, uma introdução para novas pesquisas, já que este trabalho trouxe uma visão geral de como os condomínios horizontais/loteamentos fechados surgiram na América Latina, no Brasil, na cidade de Uberlândia/MG; como eles se caracterizam e se organizam e, principalmente, quais os impactos são provocados no seu entorno imediato, seja no aspecto físico e/ou social.

Desenvolver essa pesquisa teve um significado muito especial, uma vez que desde a graduação estamos trabalhando com o espaço intra-urbano de Uberlândia/MG. E, a partir desde estudo, constatamos que ele é, ainda, mais complexo e dinâmico, uma vez que uma nova forma de moradia vem se instalando na periferia e provocando transformações significativas no espaço urbano de Uberlândia/MG.

Sem querer atribuir um tom conclusivo a este trabalho, faz-se necessário lembrar as problemáticas colocadas na introdução deste trabalho para estas possam servir de base para que novas pesquisas sejam delineadas.

Os condomínios horizontais ou loteamentos fechados, não importa a denominação dada, pois ambas referem-se ao mesmo produto imobiliário - um conjunto de casas ou terrenos cercados por muros, vigiados por um diversificado aparato de segurança - surgiram efetivamente no Brasil por volta da década de 1970, primeiramente nas metrópoles e, posteriormente, nas cidades médias, como em Uberlândia/MG, onde são a “sensação urbana” do momento.

Esses empreendimentos representam, na verdade, a incorporação de um novo estilo de vida, que está relacionado com as próprias mudanças no consumo impostas pelo capitalismo, que exige sempre inovações, de todos os tipos, inclusive nas formas de morar, mesmo que isso resulte na busca por outros espaços, antes indesejados por determinados grupos sociais, como é o caso da periferia urbana.

Os anseios por novos produtos imobiliários, especialmente pelos grupos de alto poder aquisitivo, resultou na construção dos “enclaves fortificados” em algumas partes da periferia

das cidades, provocando uma mudança significativa nessa área da cidade. A periferia, até então, era vista apenas como um lugar com carência de infra-estrutura, altos índices de violência, casas autoconstruídas, conjuntos habitacionais e com a chegada dos condomínios horizontais, muitos pesquisadores já afirmam que essa periferia mudou e não é mais a mesma.

Ela mudou, mas em parte, pois ainda conserva os mesmos problemas de segregação sócio-espacial, de infra-estrutura e violência, principalmente nas áreas periféricas que não receberam os condomínios horizontais. Naquelas áreas onde eles estão implantados, a infra-estrutura foi melhorada ou instalada, mas não para atender a população já instalada ali, mas para suprir as necessidades dos moradores dos condomínios e dos futuros que ainda irão se instalar continuamente ou descontinuamente a esses empreendimentos.

Os condomínios horizontais surgiram a partir da ação dos agentes incorporadores no processo de produção do espaço urbano auxiliados pela mídia, que difunde a imagem de uma cidade onde os espaços públicos estão “condenados” e as relações sociais desgastadas, o que exige a privatização desses espaços e a segregação das pessoas em espaços mais homogêneos, ou seja, os “iguais devem ficar com os iguais”.

E é nessa lógica que os condomínios horizontais surgiram e continuam e continuarão a ser implantados nas cidades. Uma lógica mercadológica que não se preocupa com os aspectos sociais, com a produção da vida e tende a limitar ainda mais a diversidade de perfis dentro de um mesmo espaço. Assim, a esfera privada se sobressai, assim como a dimensão homogênea, e a figura do condomínio horizontal se transforma no refúgio daqueles que vivem em uma “sociedade do medo”, pagando pela privatização desse espaço. E é justamente o “medo” dessa sociedade que irá contribuir para a proliferação desses empreendimentos.

Reforçar a idéia de que a vida dentro dos muros é mais segura, mais calma e mais saudável é uma forma de manter esses empreendimentos. A mídia e os próprios agentes produtores do espaço urbano contribuem para isso, ao transmitir, todos os dias, índices alarmantes de violência e criminalidade, que tende a expulsar cada vez mais as elites das áreas centrais para as periferias, nos redutos fechados, isolados de todos os problemas citadinos.

Além da violência, outro fator também contribui para a manutenção e proliferação desses empreendimentos: o *status* social. Morar em um condomínio é um sinal de ascensão social, uma vez que aliado ao aparato de segurança, estão as áreas de lazer, as áreas verdes, que significam, além da valorização dos condomínios uma distinção entre aqueles que podem pagar por esses elementos e os que não podem.

No entanto, é preciso ficar claro que a construção dos condomínios horizontais nas áreas periféricas não resolve o problema da criminalidade; pelo contrário, estimulam-na, uma vez que estão evidenciadas as disparidades sócio-econômicas, ou seja, a segregação sócio-espacial, que transforma os moradores do entorno desses empreendimentos, na vizinhança (in)desejada e os grandes equipamentos, áreas verdes e de lazer, na vizinhança desejada. Dessa forma, devemos compreender que os condomínios horizontais são consequências dessas desigualdades sociais, que no enclausuramento criou uma forma de amenizar os problemas da violência, pelo *marketing* produzido pelos empreendedores imobiliários.

Nesse sentido, os condomínios horizontais promovem ainda mais a segregação sócio-espacial e acirram a diferença entre ricos e pobres. Os grupos mais elitizados, exigem a construção de condomínios horizontais com todos os equipamentos de lazer e segurança em locais com áreas de lazer amplas, e sendo assim, mais elitizado é o condomínio.

Contrariamente, para os grupos sociais de menor poder aquisitivo que também tem exigido essas novas formas urbanas, os condomínios não tem as características presentes nos anteriores, como as amplas área de lazer e áreas verdes, uma vez que não podem pagar por essas amenidades. Dessa forma, esses condomínios se caracterizam, na maioria das vezes, apenas pela presença dos muros, das cercas elétricas e da guarita, que nem sempre tem alguém para controlar o acesso de pessoas estranhas, apenas um interfone.

Ao analisar os condomínios horizontais em Uberlândia/MG verificamos, portanto, que há algumas problemáticas envolvendo a sua instalação nas periferias. Em primeiro lugar, eles provocam uma ruptura na paisagem urbana, uma vez que se tornam verdadeiros recortes delimitados pontualmente pelos altos e extensos muros, provocando impactos não só na paisagem, como também na própria dinâmica do entorno desses empreendimentos.

Em segundo lugar, os condomínios promovem a privatização de áreas verdes, que pode ser analisado por duas vertentes, ou seja, de um lado significa a recuperação e conservação dessas áreas (papel este que deveria ser do poder público), mas por outro lado, significa a restrição do acesso a qualquer habitante, uma vez que se constitui em ma área pública.

Em terceiro, o próprio cercamento territorial dos condomínios horizontais que, na verdade, ignora quem está fora dos muros e promove a proteção apenas de quem está dentro, em todos os sentidos, ou seja, promove a segurança, a qualidade de vida, a reclusão dos grupos de igual poder aquisitivo e a limitação das relações interpessoais, dentre outros

aspectos. Os muros reforçam as diferenças sociais e estabelecem a fronteira do que é público e privado, sendo que para quem mora dentro dos muros, o espaço público tem outro significado, ou melhor, é renegado por eles.

Nesse sentido, os condomínios se auto-segregam, constituindo uma paisagem autônoma e contraditória à da cidade em si. Idealizar um lugar imune às contradições do espaço urbano parece complicado. Pensar que os muros, as câmeras, os seguranças e todas as tecnologias sejam capazes de constranger a violência, parece-nos ingênuo. Na verdade, a construção desses condomínios é um dos símbolos que expressa com maior clareza as formas atuais de morar na cidade, desejadas não só pelos grupos de alta renda, mas também por aqueles de renda média e até mesmo de baixo poder aquisitivo, que buscam nesses empreendimentos, segurança e *status*, principalmente.

Diante do exposto, espera-se que com este estudo haja um entendimento maior desse processo, para que em um futuro breve algumas providências sejam tomadas, no sentido de melhorar a qualidade de vida urbana, a partir da estruturação de uma sociedade urbana com mais equidade, que sobreponha o direito de todos de morar sobre o direito de ser “dono” de uma casa, nesse caso, dentro dos condomínios horizontais, os novos “feudos modernos”.



REFERÊNCIAS

REFERÊNCIAS

ACS. Call center. Disponível em: <<http://www.algar.com.br>>. Acesso em 20 set. 2008.

AGUILERA, Alfonso V. Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio público y ciudadanía. In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.31-64.

ALPHAVILLE. **AlphaVille urbanismo**. Disponível em: <<http://www.alphaville.com.br>>. Acesso em: set. 2008.

AMORIM FILHO, Oswaldo B. Origens, evolução e perspectivas dos estudos sobre as cidades médias. In: SPOSITO, Maria Encarnação B. (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p.69-87.

ANDRADE, Liza M. S. de. O conceito de cidades-jardins: uma adaptação para as cidades sustentáveis. **Arquitextos**, São Paulo, n.42, p.1-8, nov. 2003. Disponível em: <<http://www.vitrovius.com.br/arquitextos/arq042>>. Acesso em: 20 nov. 2008.

ANDRADE, Luciana T. de. Os condomínios fechados e as novas dinâmicas metropolitanas. In: SILVEIRA, Rogério L. L. da.; PEREIRA, Paulo C. X.; UEDA, Vanda (Orgs.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006. p.137-158.

ASCHER, François. **Les nouveaux compromis urbains**. Paris: L'aube, 2008.

BARAJAS, Luis Felipe C.; ZAMORA, Elia C. Nuevas formas y viejos calores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.93-116.

BERNARDELLI, Mara Lúcia F. H. Programa Cura III em Presidente Prudente: uma porta para a cidade? In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: UNESP, 2001. p.121-138.

BRASIL. **Lei nº 6766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L6766orig.htm>>. Acesso em: 19 jul. 2007.

BRASIL. **Lei nº 9785**, de 29 de janeiro de 1999. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Disponível em: <www.lei.adv.br/9785-99.htm>. Acesso em: 19 jul. 2007.

_____. **Lei nº 4771**, de 15 de setembro de 1965. Dispõe sobre o Código florestal. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4771compilado.htm>. Acesso em: 19 jul. 2007.

_____. **Lei nº 4591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <<http://www.lei.adv.br/4591-64.htm>>. Acesso em: 19 jul. 2007.

_____. **Código civil**. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em: 19 jul. 2007.

_____. **Decreto-lei nº 271**, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/Decreto-Lei/Del0271.htm>>. Acesso em: 20 jul. 2007.

BARAJAS, Luis Felipe Cabrales (Coord.). **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. México: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura, 2002.

BAUDRILLARD, Jean. **A sociedade de consumo**. São Paulo: Edições 70, 1981.

BORSODORF, A. Barrios cerrados em Santiago de Chile, Quito Y lima: tendências de la segregacion sócio-espacial em capitales andinas. In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.581-610.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, 2007.

CALDEIRA, Teresa Pires do R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo: São Paulo: Edusp, 2000.

CALIXTO, Maria José M. S. O papel exercido pelo poder público local no processo de produção seletiva de um novo padrão ocupacional. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: UNESP, 2001. p.139-155.

CALVINO, I. **As cidades invisíveis**. São Paulo: Companhia das Letras, 1990.

CAPEL, H. **La morfología de las ciudades**. Barcelona: Ediciones del Serba, 2002.

CARBALLO, Cristina T. Buenos Aires y urbanización cerrada: nuevas formas de apropiación y fragmentación del espacio urbano. In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.237.-260.

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

_____. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2004.

CARVALHO, Maria Helena R.; FERREIRA, Denise L. A especulação imobiliária em Uberlândia – MG: o caso do loteamento Mansões Aeroporto. In: SIMPÓSIO REGIONAL DE GEOGRAFIA, 2., 2003, Uberlândia. **Anais...** Uberlândia: IGUFU, 2003. p.1-15. (CDROOM).

CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Urbanização brasileira: redescobertas**. Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

CAVALCANTI, Lana de S.; PAULA, Flávia M. A. (Org.). **A cidade e seus lugares**. Goiânia: Vieira, 2007.

CHOAY, F. **O urbanismo: utopias e realidades, uma antologia**. São Paulo: Perspectiva, 2000.

CHUMILLAS, I.; RUIZ-GOMÉZ, M. Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca. In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.511-548.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. 3.ed. São Paulo: Ática, 1995.

_____. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, Maria Encarnação B. (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p.27-33.

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

FARRET, Ricardo L. **Impactos das intervenções no sistema de transporte sobre a estrutura urbana**. Brasília: EBTU, 1984.

FERRARA, L. A. **Olhar periférico**. São Paulo: Edusp, 1993.

_____. **Ver a cidade**: cidade, imagem, leitura. São Paulo: Nobel, 1988.

FERRAZ JÚNIOR. Gosto por casa térrea. **A Cidade**, Ribeirão Preto, v.99, n.187, 23 jan. 2005. Disponível em: <<http://www.jornalacidade.com.br>>. Acesso em: 23 jan. 2005.

FREITAS, Oracilda A.; RAMIRES, Julio C. L. Caracterização sócio-espacial e qualidade de vida no bairro Jardim Ipanema – Uberlândia (MG). **Caminhos da Geografia**, Uberlândia, v.7, n.16, p.58-71, out. 2005. Disponível em: <<http://www.wig.ufu.br/revista/caminhos.html>>. Acesso em: 20 ago. 2007.

GOMES, M. F. C. Sonhos urbanos e pesadelos metropolitanos: violência e segregação na cidade do Rio de Janeiro. **Scripta Nova**, Barcelona, v.7, n. 146, ago. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(131\).html](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(131).html)>.

GOTTIDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

HALL, Peter. **Cidades do amanhã**: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX. São Paulo: Perspectiva, 1995.

HIDALGO, Rodrigo; BORSODORF, Axel; SÁNCHEZ, Rafael. Os megaprojetos de bairros fechados e as novas periferias nas metrópoles latino-americanas – O caso de Santiago de Chile. In: SILVEIRA, Rogério L. L. da.; PEREIRA, Paulo C. X.; UEDA, Vanda.(Orgs.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006. p.65-91.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Estimativa populacional 2007**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 20 jan. 2007.

ICKX, Wonne. Los fraccionamientos cerrados en la Zona Metropolitana de Guadalajara. In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.117-141.

KOPPMANN, Sonia Vidal. Reestruturação Econômica y nuevos territórios urbanos em lãs periferias metropolitanas de América Latina – El caso de Buenos Aires (Argentina). In: SILVEIRA, Rogério L. L. da.; PEREIRA, Paulo C. X.; UEDA, Vanda.(Orgs.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006. p.15-44.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LABORDE, Pierre. **Les espaces urbains dans le monde**. 2.ed. rev. Paris: Nathan, 1994.

LACARRIEU, Mônica. La comunidad: el muro imaginado en las urbanizaciones privadas en Buenos Aires. In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.177-214.

LEMO, Amália I. G.; SCARLATO, Francisco C.; MACHADO, Reinaldo P. P. O retorno à cidade medieval: os condomínios fechados da metrópole paulista. In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.217-235.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LIMA, José J. Conjuntos habitacionais e condomínios de luxo em Belém: duas tipologias em confronto. **Vitruvius**, São Paulo, n.143, p.1-6, ago. 2002. Disponível em: <<http://vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp143.asp>>. Acesso em: 07 set. 2007.

LOJKINE, J. O estado capitalista e a questão urbana. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MAIA, Doralice S. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria Encarnação B.; MIÑO, Oscar S. (Orgs.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Popular, 2006. p. 155-174.

MARICATO, Ermínia; OLIVEIRA, Francisco de (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1997.

MERLIN, Pierre; CHOAY, Françoise. **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement**. França: Quadrige, 2005.

MIÑO, Oscar A. S. **A segregação sócio-espacial em Presidente Prudente**: o caso dos condomínios horizontais. 1998. 112f. Relatório de Qualificação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 1998.

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

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

_____. A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria Encarnação B.; MIÑO, Oscar S. (Orgs.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Popular, 2006. p.199-214.

MONGIN, Olivier. **La condition urbaine**. Paris: Seuil, 2005.

MONTESSORO, Claudia C. L. Presidente Prudente: a instalação dos *shopping centers* e a (re)estruturação da cidade. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: UNESP, 2001. p.215-234

MOURA, Gersa Gonçalves. **Imagens e representações da periferia de Uberlândia (MG)**: um estudo de caso do Setor Oeste. 2003. 317f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2003.

MOURA, Cristina P. de. A fortificação preventiva e a urbanidade como perigo. **Série Antropologia**, Brasília, v.407, p.6-18, 2006.

MOURA, Rosa; ULTRAMARI, Clovis. **O que é periferia urbana**. São Paulo: Brasiliense, 1996.

MUNFORD, Lewis. **A cidade na história**: suas origens, transformações e perspectivas. São Paulo: Martins Fontes, 1982.

NASCIMENTO, Isabella S. **Shopping Center e paisagem urbana em Uberlândia**: uma metodologia de impacto de vizinhança. 2004. 230f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia. Uberlândia, 2004.

NORMANN, Tássia C.; UEDA, Vanda. Caracterizando os novos empreendimentos imobiliários e as transformações recentes no espaço urbano de Porto Alegre/Brasil. **Scripta Nova, Barcelona**, v.9, n.194, ago. 2005. Disponível em: <[http:// www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-12.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-12.htm)>. Acesso em: 20 ago. 2006.

PÁDUA, Elisabete M. M. de. **Metodologia da pesquisa**: abordagem teórico-prática. 10.ed. rev. atual. Campinas: Papirus, 2004.

PALEN, J. J. **O mundo urbano**. Tradução de R. S. Bias e R. Jungmann. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1975.

PAULET, Jean-Pierre. *Géographie urbaine*. 2.ed. Paris: Armand Colin, 2008.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, Rogério L. L. da.; PEREIRA, Paulo C. X.; UEDA, Vanda.(Orgs.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006. p.45-63.

PINTO, Victor Carvalho. **Condomínios horizontais e loteamentos fechados**: proposta de regulamentação. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/conleg/artigos/direitos/Condomínios.pdf>>. Acesso em: 19 jul. 2007.

RAMIRES, Julio C. L.; SILVA, Dalvani F. A estruturação dos espaços periféricos em Uberlândia: o exemplo do Setor Leste. **Revista Sociedade e Natureza**, Uberlândia, v.12, n.23, jan./jun. 2001.

RAMIRES, Julio C. L.; SANTOS, Márcia A. F. Exclusão social em Uberlândia: algumas reflexões sobre o bairro Dom Almir e seu entorno. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v.2, n.4, p.73-87, jun. 2001.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados em Lisboa: paradigmas e paisagem. **Análise Social**, Lisboa, v.18, n.1, p.109-131, 2008.

RELPH, Edward. **A paisagem urbana moderna**. Rio de Janeiro: Edições 70, 1987.

RIBEIRO, Luiz Cezar de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: UFRJ/Fase, 1997.

RIBEIRO, L. C. **Segregação, desigualdade e habitação**: a metrópole do Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.ippur.ufrj.br>>. Acesso em: 24 nov. 2002.

RIO GRANDE DO SUL. Ministério Público do Rio Grande do Sul. **Loteamentos fechados são proibidos em duas cidades do litoral gaúcho**. Disponível em: <www.mp.rs.gov.br>. Acesso em: 20 jan. 2005.

SAFA, Patrícia. Construir mundos, levantar muros y preservar patrimônios: condomínios y fraccionamientos cerrados en la Ciudad de México In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.145-176.

SALGUEIRO, Teresa B. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. **Território**, Rio de Janeiro, v.3, n.4, p.39-53, jan./jun. 1998.

SANTOS, M. **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. São Paulo: HUCITEC, 1996.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura da. **O Brasil**: território e sociedade no início do século XXI. 3.ed. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SCARLATO, Francisco C. **O real e o imaginário no Bexiga**: autofagia e renovação urbana no bairro. 1988. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, Universidade de São Paulo, São Paulo. 1988.

SILVA, Ângela M.; PINHEIRO, Maria Salete de F.; FANÇA, Maira N. **Guia para normalização de trabalhos técnico-científicos**: projetos de pesquisa, trabalhos acadêmicos, dissertações e teses. 5.ed. rev. atual. Uberlândia: EDUFU, 2005.

SOARES, Beatriz R.; RAMIRES, Julio C. L. Os condomínios horizontais fechados em cidades médias brasileiras. In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.373-396.

SOARES, Beatriz Ribeiro. **Habitação e produção do espaço em Uberlândia**. 1988. 225f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

_____. **Uberlândia**: da cidade jardim ao portal do cerrado - Imagens e representações no Triângulo Mineiro. 1995. 366f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

_____. A estruturação interna e a construção dos signos de modernidade da Cidade Jardim. In: BRITO, Diogo de S.; WARPECHOWSKI, Eduardo M. (Orgs.). **Uberlândia revisitada**: memória, cultura e sociedade. Uberlândia: EDUFU, 2007. p.142-177.

SOUZA, Luiz Alberto. Condomínios residenciais e loteamentos “fechados”. **Revista Vivercidades**, Rio de Janeiro, p.1-13, maio 2003. Disponível em: <<http://www.vivercidades.org.br>>. Acesso em: 7 set. 2007.

SPOSITO, Maria Encarnação B. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria Encarnação B.; MIÑO, Oscar S. (Orgs.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Popular, 2006. p.175-197.

_____. **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2001.

_____. Novos territórios urbanos e novas formas de habitat no Estado de São Paulo, Brasil. In: CABRALES BARAJAS, L. (Org.). **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002. p.397-421.

_____. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, México, n.54, p.114-139, ago. 2004.

_____. **Urbanização e cidades**: perspectivas geográficas. Presidente Prudente: UNESP, 2001.

_____. As cidades dentro da cidade – uma Edge City em São José do Rio Preto. **Scripta Nova** (Revista Eletrônica de Geografia e Ciências Sociais), Barcelona, n.146(045), ago. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.es/geo-crit/sn/sn-146\(045\).htm](http://www.ub.es/geo-crit/sn/sn-146(045).htm)>. Acesso em: jun. 2005.

TRAMONTANO, M.; SANTOS, D. M. **Condomínio fechados**: um olhar arquitetônico. São Carlos: Crupo Nomads, 2001. Disponível em: <http://www.wWSC.usp.br/nomads/livraria_artigos_online_condominios_olhar.html>. Acesso em: 27 mar. 2004.

TROLL, Carl. A paisagem geográfica e a sua investigação. **Espaço e Cultura**, Rio de Janeiro, n.2, p.1-7, jun. 2007.

UBERLÂNDIA. Prefeitura Municipal de Uberlândia. **Plano Diretor**. Uberlândia: PMU, 2007.

UEDA, Vanda. O mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre (RS): os novos empreendimentos e as suas transformações no espaço urbano. In: SILVEIRA, Rogério L. L. da.; PEREIRA, Paulo C. X.; UEDA, Vanda (Orgs.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006. p.93-115.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. **Trocando olhares**: uma introdução à construção sociológica da cidade. São Paulo: Nobel, 2000.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, 2001.

ZALUAR, A. **O condomínio do diabo**. Rio de Janeiro: Revan/UFRJ, 1994.



ANEXOS

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO – DOUTORADO EM GEOGRAFIA

ROTEIRO DE ENTREVISTA COM DIVERSOS PROFISSIONAIS

- 1) Qual o público preferido para a implantação de um condomínio horizontal fechado?
- 2) O que deve ser valorizado no projeto e na venda de um condomínio horizontal fechados?
- 3) Os condomínios horizontais fechados proporcionam a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a melhoria da qualidade ambiental local?
- 4) Os condomínios horizontais fechados são benéficos para a cidade? Por quê?
- 5) Quais os impactos causados pela construção de um condomínio horizontal fechado?
- 6) Na sua opinião, o que leva as pessoas a optarem por um condomínio horizontal e não vertical?
- 7) Qual o futuro dos condomínios horizontais fechados no Brasil? E em Uberlândia?

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO – DOUTORADO EM GEOGRAFIA

QUESTIONÁRIO PARA OS COMERCIANTES DO ENTORNO DOS CONDOMÍNIOS

Nome _____

Condomínio: _____

Estabelecimento: _____

Tempo de funcionamento nessa localidade: _____

1 – Por que você escolheu este bairro para instalar o seu comércio?

2 – Você já conhece o interior do condomínio horizontal fechado construído próximo ao seu estabelecimento comercial?

3 – Os moradores do condomínio fechado utilizam o seu estabelecimento comercial?

4 – A construção do condomínio fechado trouxe benefícios para o bairro e para o seu estabelecimento comercial? Ele trouxe algum prejuízo também?

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO – DOUTORADO EM GEOGRAFIA

**QUESTIONÁRIO PARA OS MORADORES DO ENTORNO DOS CONDOMÍNIOS
FECHADOS HORIZONTAIS**

Nome _____ Bairro onde mora: _____

Idade: _____ Origem: _____ Escolaridade: _____

Profissão: _____ Bairro onde trabalha: _____ Faixa salarial: _____

Condição da moradia: () própria () financiada () alugada () Outros _____

1 – Por que você escolheu este bairro para morar?

2 – O que você entende por condomínio horizontal fechado?

3 – Você já conhece o interior do condomínio horizontal fechado construído no seu bairro?

4 – Existe algum tipo de relacionamento entre os moradores do condomínio fechado e os moradores do seu bairro?

5 – Quais os benefícios que a construção do condomínio fechado trouxe para o bairro (infra-estrutura, serviços, etc.)?

6 – Quais os prejuízos que a construção do condomínio fechado trouxe para o bairro?

7 – Você gosta de morar próximo a um condomínio fechado? Por quê?

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO – DOUTORADO EM GEOGRAFIA

ROTEIRO DE ENTREVISTA COM INCORPORADORES/EMPREENDEDORES

- 1) Qual o público preferido para a implantação de um condomínio horizontal fechado?

- 2) O que deve ser valorizado no projeto e na venda de um condomínio horizontal fechados?

- 3) Os condomínios horizontais fechados proporcionam a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a melhoria da qualidade ambiental local?

- 4) Os condomínios horizontais fechados são benéficos para a cidade? Por quê?

- 5) Quais os impactos causados pela construção de um condomínio horizontal fechado?

- 6) Na sua opinião, o que leva as pessoas a optarem por um condomínio horizontal e não vertical?

- 7) Qual o futuro dos condomínios horizontais fechados no Brasil? E em Uberlândia?