

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

DESENVOLVIMENTO LOCAL E O PROCESSO DE TERRITORIALIZAÇÃO DE ELITE: OS
CONDÔMINIOS COMO FATOR DE SEGREGAÇÃO ESPACIAL EM MO

Áurea Viviane Fagundes Silveira (Unimontes-MG)

Simone Narciso Lessa (Unimontes-MG)

Desenvolvimento local e o Processo de Territorialização de Elite: os Condomínios como fator de Segregação Espacial em Montes Claros – MG

Este estudo é parte integrante da dissertação de mestrado defendida no Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento da Unimontes – MG, em 21/12/2006 e trata do processo de transformação urbana da cidade Montes Claros - MG, onde a elite local ao eleger uma privilegiada região da cidade para fixar suas residências, construiu sua territorialidade num tipo de prática excludente, materializada na lógica dos condomínios fechados que intensifica o fenômeno de segregação espacial urbana. Esta região, denominada Loteamento Ibituruna, transforma-se a cada dia em área luxuosa, bem diferente de outras áreas disponíveis no mercado imobiliário montesclareense. Analisamos este processo como parte integrante e resultante de um fenômeno que ocorre em todos os setores mundiais. Destacamos ainda, a preocupação do poder público local com a proliferação dos condomínios e a criação do projeto de lei que pontua alterações na legislação municipal para atender esta nova demanda.

INTRODUÇÃO

Pretendemos neste trabalho analisar o processo de territorialização da eliteⁱ como parte integrante do processo de desenvolvimento local e regional de Montes Claros, município situado ao Norte do Estado de Minas Gerais, cuja sede que vem apresentando investimentos crescentes na construção de condomínios. Especialmente compreender o fenômeno de segregação espacial através dos condomínios e sua influência no desenho urbano e desenvolvimento da cidade. Esta pesquisa parte do pressuposto que as relações políticas e econômicas ditadas pelo pensamento hegemônico das elites interferem na formação espacial urbana e influenciam no tecido social, ou seja, na rede de relações sociais locais.

Neste estudo, os dados extraídos de fontes secundárias e primárias sofreram um tratamento qualitativo mais abrangente na busca por sua contextualização quando da abordagem dos fenômenos desta investigação. Foram utilizados também dados quantitativos coletados junto à Prefeitura, ao IBGE, aos empreendedores e imobiliárias. Foram realizadas ainda entrevistas semi estruturadas com alguns informantes estratégicos dentre os gestores públicos, moradores e empreendedores. Enfocamos aqui a relação entre o processo de territorialização e a tendência de segregação da elite montesclareense, compreendendo o conceito de segregação urbana segundo Castells como a *tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas, entendendo-se essa disparidade não só em termos de diferença como também de hierarquia* [Castells, 1978:203-204].

1. O DESENVOLVIMENTO DA INDUSTRIALIZAÇÃO E A VIDA NAS CIDADES

A partir do século XVIII, com as alterações no uso e na ocupação da terra e a devastação ocorrida em função dos modos de produção, de vida e moradia, a sociedade confluía entre a tradicional vida no campo e a nova vida na cidade. O advento da revolução burguesa e o desenvolvimento do sistema de produção capitalista produziram uma re-locação da mão-de-obra agrária que transferiu-se para as unidades industriais de produção nascentes, acarretando em uma rápida urbanizaçãoⁱⁱ. O novo ordenamento espacial e a ocupação territorial que foram

sendo construídos nas cidades se tornariam a base para o mundo capitalista. Este exprimia um intenso contraste entre riqueza e pobreza.

Poder-se-ia caracterizar toda essa mudança como a substituição da praça de mercado concreta da cidade medieval pelo abstrato mercado transnacional, que florescia em toda parte onde se pudesse fazer um negócio lucrativo [Mumford, 1965:526].

O capital industrial passou a ocupar gradativamente o lugar das trocas de mercado. Os novos ideais de racionalidade, rentabilidade, lucro e os novos padrões de domesticidade que o capitalismo e a revolução industrial introduziram devastaram as antigas estruturas rurais estimularam o desenraizamento, conduziram à migração e a conseqüente expansão das cidades, fazendo surgir novas formas de sociabilidade e divisão territorial. A cidade tornou-se um meio complexo, um local de concentração de gente, acarretando ambientes insalubres e distúrbios econômicos, sociais e políticos. A classe dominante, na tentativa de se preservar, trabalhou pelo controle dos espaços públicos, criando legislação para definir os lugares na cidade, setorizando, excluindo e segregando pessoas e coisas.

Além dos séquitos de criados, milhares de outros migrantes chegavam à cidade, e o principal resultado das restrições foi uma onda prolongada de construção e adaptação de imóveis dentro dos limites legais, gerando habitações superlotadas e perigosas: labirintos e becos para a população pobre. E isso era parte do mesmo processo que dava origem às mansões urbanas, às praças e aos jardins elegantes: aquilo que hoje é abstraído como Londres “georgiana”. Como acontece tantas vezes, a classe dominante queria desfrutar as vantagens de um processo de transformação que ela própria estava promovendo e, ao mesmo tempo, controlar ou suprimir suas conseqüências indesejáveis, porém inevitáveis. Muitas das queixas [bem como os elogios] em relação a Londres têm de ser entendidas nessa dupla perspectiva [Williams, 1989:20-204].

1.2. A VIDA NAS CIDADES MODERNAS

A cidade modernaⁱⁱⁱ que constitui-se como produto da economia de mercado, *sede da mais alta divisão econômica do trabalho* [Simmel, 1973:21], é caracterizada por problemas de toda natureza. Segundo Rossi [1995:247], *essa problematicidade nasce essencialmente do fim da homogeneidade física e política que se segue ao surgimento da indústria*. O gradual interesse pela cidade industrial a partir do século XIX causou uma superlotação e inúmeros males para todas as cidades do mundo que não dispunham de infra-estrutura capaz de atender ao numeroso contingente de novos moradores. A população, especialmente pobre, se alojava em construções desprovidas de adequado planejamento espacial e tratamento ambiental. Famílias inteiras viviam num único quarto, em péssimas condições de higiene e alimentação. Os

espaços eram constituídos de um amontoado de casas, becos e favelas, verdadeiros cortiços, que causavam horror às classes mais nobres e endinheiradas.

A ausência de tratamento das águas e dos esgotos nelas depositados e a má circulação do ar favoreciam o foco e a proliferação de doenças e infecções, prejudicando a vida urbana, o desenvolvimento das faculdades mentais, intelectuais, físicas e morais dos seus habitantes. Doenças como cólera, tifo e peste e problemas de prostituição e de alcoolismo assolavam as cidades européias no século XIX. Estas eram ao mesmo tempo áreas de pobreza, de violência e de degradação humana.

Nasce o que chamarei medo urbano, medo da cidade, angústia diante da cidade que vai se caracterizar por vários elementos: medo das oficinas e fábricas que estão se construindo, do amontoamento da população, das casas altas demais, da população numerosa demais; medo, também, das epidemias urbanas, dos cemitérios que se tornam cada vez mais numerosos e invadem pouco a pouco a cidade; medo dos esgotos, das *caves* sobre as quais são construídas as casas que estão sempre correndo o risco de desmoronar [Foucault, 1982:87].

Portanto, fazia-se necessário controlar o ambiente físico - os espaços onde viviam as pessoas - e para que isto pudesse acontecer, primeiramente deveriam ser controlados os organismos vivos que o constituíam. Em muitas, cidades tanto na Europa como no Brasil, as autoridades de planejamento, na tentativa de se adaptarem à nova forma de concepção de vida em sociedade, adotaram algumas providências para acabar com as áreas de proliferação de doenças transmissíveis e tornar possível a higiene coletiva.

À medida que foi crescendo o nosso conhecimento do organismo, a importância do ambiente como um fator cooperativo no seu desenvolvimento foi-se tornando mais clara; e as suas conseqüências sobre o desenvolvimento das sociedades humanas também se tornaram mais claras [Mumford, 1961:320].

Iniciou-se uma política para higienização das áreas urbanas, através de várias medidas sanitárias, tais como a retirada dos matadouros de dentro da cidade, o sepultamento dos mortos, o saneamento, a limpeza, a higienização dos espaços da cidade, a construção das primeiras redes técnicas sanitárias, o tratamento das águas dos rios, a construção de canais, o alargamento das ruas, avenidas e a construção de acomodações decentes para os trabalhadores. Deste modo, ainda segundo Foucault, a medicina social iniciou-se integrada a uma legislação de controle e assistência médica do pobre, numa ambígua intervenção de ajuda e *controle pelo qual as classes ricas ou seus representantes no governo asseguram a saúde das classes pobres e, por conseguinte, a proteção das classes ricas* [Foucault, 1982:95].

Deste modo, distintas configurações espaciais foram estabelecidas, definindo os espaços ocupados pela elite e pelas pessoas comuns.

2. O PROCESSO DE TRANSFORMAÇÃO ECONÔMICA DO NORTE DE MINAS E A CONSTRUÇÃO DO DESENHO URBANO DA CIDADE DE MONTES CLAROS

As transformações na economia global afetaram de forma significativa as formações espaciais dos países da América Latina. No caso do Brasil, podemos citar dois grandes pólos de atração: a cidade de São Paulo e a cidade do Rio de Janeiro, que tornaram-se áreas metropolitanas de concentração populacional. Porém, ao longo do tempo e devido a situação caótica em que se encontravam estes grandes centros, parte da população preferiu buscar nas cidades intermediárias, que apresentavam novas oportunidades, o melhor local para se fixarem. Como é o caso da cidade de Montes Claros, localizada no interior da mesorregião do Norte de Minas Gerais, situada na área de fronteira entre a região Sudeste e a região Nordeste do Brasil [Figura 1], segundo Costa [2004]. O processo de formação da cidade de Montes Claros ocorreu desde o século XVII e está ligado à movimentação da expansão da pecuária ao longo da região do Médio São Francisco e às bandeiras paulistas, que aproveitando as condições ambientais favoráveis fundaram fazendas baseadas no sistema de criação de gado, produção agrícola e extrativismo vegetal e mineral, a partir de relações inter e intra-regionais.



Figura 1: Mapa de Minas Gerais

Fonte: www.suapesquisa.com/mapas/mp-minasgerais

A partir de uma série de fatores conjunturais, geográficos e estruturais, algumas localidades revelaram-se como importantes centros de atividades de produção, comércio e serviços. Esse é o caso da cidade de Montes Claros que, já disposta de posição geográfica que a colocava como principal *entrepasto comercial, coletador e distribuidor de produtos na Região*

[Cardoso, 1999:46] e, devido às atividades ali desenvolvidas, ao longo do tempo concederam à cidade maior importância frente a outras nortemineiras.

O Município de Montes Claros foi uma das localidades que se beneficiou de uma série de fatores (como o geográfico, por exemplo) que o fizeram assumir desde cedo a condição de importante entreposto comercial. Além do comércio, esta localidade dispunha também de alguma atividade agrícola, que foi expandida em função da abertura de novos mercados e de uma forte atividade pecuária bovina, base de sua economia. Tal situação foi suficiente para atrair um considerável fluxo migratório, fato que contribuiu para engrossar a sua população urbana e rural [Cardoso, 1999:44].

Tanto a implantação da rede ferroviária em 1926, como a posterior expansão da malha rodoviária contribuíram para a consolidação de Montes Claros como principal núcleo urbano regional e segundo entroncamento nacional, o que favoreceu maiores possibilidades de coleta, distribuição e circulação de mercadorias, população e dos produtos regionais e ainda, maior integração econômica e política da região do Norte de Minas com as demais do país, especialmente o Centro-Sul brasileiro.

O trem de ferro surgia como um vetor que apontava para a tendência da transformação da sociedade, a inauguração se mostrava, em virtude desta expectativa que suscitava um momento revelador. Esse momento de abertura da portas da cidade para o mundo cosmopolita, era visto como um divisor de águas para as culturas locais. A 1^o de setembro de 1926, inaugurou-se a estrada de Ferro Central do Brasil em Montes Claros. O neoclassicismo das luzes, a pompa, o cinema ao ar livre, preconizavam o horizonte técnico, a concepção de civilização, expressa pela elite sertaneja, na organização das festividades. As novas relações sociais, pautadas pelo mundo-imagem do cinema e o mundo-cinematográfico da janela do veículo, colocavam o trem como o mensageiro do progresso [Lessa, 1993:144].

No plano de desenvolvimento do Governo Federal, Montes Claros foi escolhida como cidade pólo que passou a receber incentivos para constituir a infra-estrutura necessária para que se transformar em centro articulador do processo de desenvolvimento nacional. O estabelecimento da SUDENE - Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste, no final da década de 1950 foi considerado por Cardoso [1999:54] como a *primeira grande política de promoção e fomento regional experimentada pelo país*. As intervenções do Governo Federal através da SUDENE acarretaram transformações para as cidades e as regiões sob sua circunscrição.

Em decorrência do processo de expansão capitalista, o processo de migração e urbanização^{iv} foi intensificado, o que conduziu a um aumento significativo da população urbana, o que pode ser constatado analisando os dados dos censos demográficos [Tabela 1] e comparando-os com os mapas que desenham a expansão territorial da cidade de Montes Claros [Figuras 2,3 e 4].

Tabela 1

Distribuição da população rural e urbana do município de Montes Claros – MG

Anos	Urbana	Rural	Total
1960	46.531	85.971	132.502
1970	85.154	31.332	116.486
1980	155.313	21.995	177.308
1991	227.295	22.270	249.565
2000	289.006	17.724	306.730
2006	-	-	348.995 (1)

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]

(1) Dados estimados

Montes Claros passou a vivenciar vários e complexos problemas econômicos, sociais e urbanos. Muitos cidadãos buscaram solução de moradia nas áreas periféricas da cidade, especialmente nas proximidades do parque industrial local, edificado na região norte onde ocorreu um aumento no número de construções precárias e inacabadas, em loteamentos desprovidos de infra-estrutura e serviços urbanos adequados [muitos destes irregularizados].

Neste contexto, Montes Claros não dispunha de condições para atender o grande número de população carente de empregos e serviços que nela se instalou. Fato este que gerou graves problemas sociais à partir da desigualdade, da pobreza, do aumento da criminalidade, da violência urbana, da qualidade de vida e da exclusão social gerados. Isso pode ser claramente percebido a partir do aumento no número de favelas e dos condomínios fechados que surgiram na cidade neste período como resultado do processo de segregação sócio-espacial. A situação agravou quando secaram os incentivos da SUDENE, Os restos mortais das indústrias-filhas da SUDENE esperam ainda hoje no parque industrial por novas ocupações. A situação econômica da cidade abalada acarretou problemas de ocupação urbana, e os problemas sociais foram intensificados e as atividades terciárias e de trabalho informal sofreram aumento significativo.

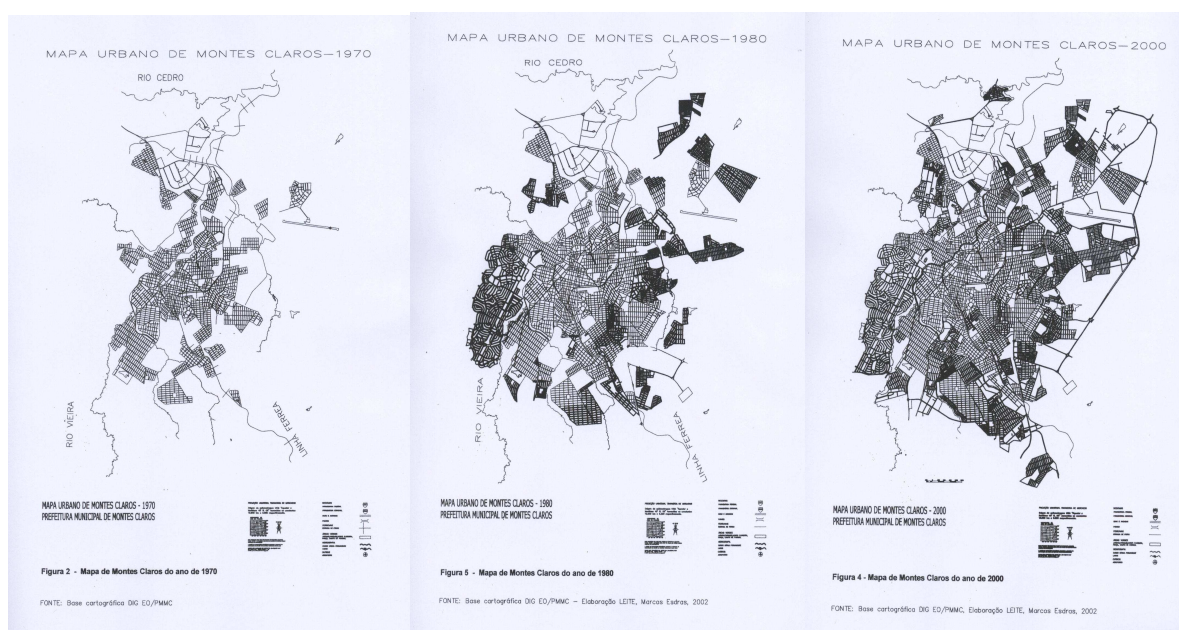
No outro extremo, encontram-se os empreendimentos da área mineira da SUDENE, sediados principalmente em Montes Claros, cidade pólo do norte do estado. Nesta área se estabeleceram, desde a década de 60, diversas indústrias atraídas por incentivos fiscais e por linhas favoráveis de crédito. Foi portanto, um fluxo de investimentos resultante de uma política do governo federal inspirada em razões essencialmente estratégicas. Poucos projetos tinham alguma relação com a história agropastoril da área, ao passo que vários outros se situavam no patamar da alta tecnologia. Essa condição artificial determinou, também, a curva evolutiva da experiência, que, embora não tenha fracassado de todo, legou a Montes Claros o epíteto de "cemitério de indústrias" [Dulci,1999:191].

Isto nos leva a questionar o crescimento advindo da expansão do capitalismo e o “progresso e o desenvolvimento” determinado para esta e outras regiões, se estes contribuiram para

melhoria das condições econômicas e sociais dos seus habitantes ou intensificaram os problemas e criaram outros mais complexos ainda^v.

2.1. A EXPANSÃO TERRITORIAL DE MONTES CLAROS

A partir dos mapas que mostram a evolução da mancha urbana da cidade de Montes Claros em 1970, 1980 e 2000 [Figuras 2,3 e 4], podemos verificar que a partir da década de 1970, novas áreas foram sendo incorporadas à cidade, numa dinâmica de crescimento horizontal que acompanhou o desenvolvimento industrial. Porém os recursos alocados para este desenvolvimento não aconteceram de forma homogênea em todo território urbano.



As melhorias públicas ofertadas pelo Estado, bem como os serviços de infra-estrutura e o sistema viário foram distribuídos desigualmente nas diversas regiões de Montes Claros. Surgiram na cidade espaços contraditórios e conflituosos, onde parcela da população ocupa espaços bem equipados que atendem às necessidades e demandas da camada rica da sociedade e outros, convivendo lado a lado, ocupam espaços favelizados, em condições precárias, desprovidos de infra-estrutura e equipamentos urbanos adequados às necessidades de moradia e, a mais das vezes, irregulares.

Os assentamentos irregulares, em suas manifestações opostas e dicotômicas – os *condomínios fechados*, muitas vezes irregulares, mas com habitações ricas e bem equipadas e os loteamentos periféricos, *vilas e favelas*, também irregulares, mas pobres e desprovidos de infra-estrutura e condições básicas de habitabilidade – representam as duas formas de ocupação do território que mais têm se repetido na expansão das cidades brasileiras nos últimos 20 anos. De um lado, os núcleos

congestionados, onde explodem conflitos sociais, não mais se apresentam como espaços adequados às necessidades e aspirações de parcelas significativas das classes ricas, já que os símbolos, já que os símbolos de *status* e a distância social e cultural que as distinguem das classes pobres – gestualidade, atitudes, modos de vestir, bens de consumo, entre outros – tendem a se diluir na sociedade atual. De outro lado, os custos crescentes da infra-estrutura e dos serviços de urbanização e a própria crise da economia brasileira, aumentando a concentração da riqueza e a exclusão socioespacial e econômica das populações pobres e miseráveis, têm provocado uma ocupação cada vez mais densa de espaços irregulares, centrais e periféricos, nos grandes áreas urbanas [Bhering, Monte-Mór, 2006:291].

Este é o caso da região Oeste da cidade, onde está localizado a Vila Mauricéia que é um bairro de classe economicamente inferior que divisa com o bairro Ibituruna, um ocupado pela elite local, que comporta em seu interior condomínios fechados, de luxo e alto luxo como o Condomínio Portal das Arueiras. Segundo Corrêa [2001], a complexa organização espacial da metrópole é regulada a partir dos processos sócio-espaciais, sob influência direta de interesses dos sujeitos que constroem a cidade, sejam estes ligados ao poder público ou ao capital, como as construtoras, os agentes e as empresas imobiliárias e os proprietários de terras, dentre outros.

Entre processos sociais, de um lado, e organização espacial de outro, aparece um elemento mediador, que viabiliza que os processos sociais originem forma, movimento e conteúdo sobre o espaço. Este elemento viabilizador constitui-se em um conjunto de forças que atuam ao longo do tempo e que permitem localizações, realocações e permanência das atividades e população sobre o espaço urbano. São os processos espaciais[...] [Corrêa, 2001:122].

3. O ESPAÇO CONSTRUÍDO PELA ELITE E A SEGREGAÇÃO ESPACIAL

O termo *Gentry*, como foi dito anteriormente, foi usado para denominar a nascente classe burguesa urbana da Inglaterra do século XIX que, favorecida com o processo de cercamento de terras, através de uma operação de articulação e inversão de papéis, tornou-se proprietária das terras, transformando-as em propriedade privada. A *Gentry*, inspirada no modelo de moradia aristocrático, criou bairros chiques nas periferias das cidades. Grandes propriedades burguesas, verdadeiras mansões, ocupadas somente por moradores de alto nível financeiro. Ribeiro [2000:17] ao pronunciar sobre espaço e território, diz que são termos centrais da equação a respeito dos *modos de representar pertencimento a unidades socioculturais e político-econômicas*. Este novo padrão de ocupação já consolida o que posteriormente denominará segregação sócio - espacial.

Dentre os vários processos espaciais que ocorreram simultaneamente nas cidades, caracterizados pela existência de áreas de concentração de atividades, encontramos o processo de segregação espacial. Sujeitos buscando solucionar a questão da moradia elegem, dentro ou nos arredores da cidade [conforme sua conveniência], um local para fixarem sua residência e de forma coletiva, se concentram num determinado espaço. A escolha do território a ser ocupado depende do valor imobiliário da terra, do conforto e da qualidade satisfatórios a cada grupo que nele se instala. suas características perpassam a existência e a reprodução de diferentes grupos sociais, que fixam-se no espaço urbano, produzindo uma desigual organização, utilização e ocupação do solo, valorização monetária da terra, conduzindo a divisão social do espaço.

No interior de um espaço segregado verifica-se uma forte homogeneidade social entre seus componentes, em termos de renda, valores, padrões culturais e funções sociais exercidas pelos mesmos dentro da sociedade. Esta união pode ser de cunho étnico, religioso, político e econômico, dentre outros, e reflete as variáveis existentes no processo de estruturação das diferentes classes sociais.

Segregação quer dizer, diferenciação residencial segundo grupos, significa diferencial de renda – proximidades às facilidades da vida urbana como água, esgoto, áreas verdes, melhores serviços educacionais, e ausência de proximidade aos custos da cidade do crime, serviços educacionais inferiores, ausência de infraestrutura etc. se já existe diferença de renda monetária, a localização residencial implica em diferença maior ainda no que diz respeito à renda real [Corrêa, 2001:134].

O processo de exclusão social gerado pela delimitação e coabitação compulsória entre os “iguais” [os que detêm o capital e podem pagar para morar em áreas providas de adequada infraestrutura e serviços urbanos] que, por conseguinte apartam os “diferentes” [a população de baixa renda] que, sem possibilidades de escolha, se alojam em espaços degradados, sem assistência adequada e serviços públicos básicos necessários à digna vida humana digna. Este fenômeno é entendido e denominado por Lobato Corrêa [1989] como “auto – segregação” e “segregação imposta”.

3.1. CONDOMÍNIOS

Estimulados por fatores relativos aos problemas de trânsito, violência, poluição sonora e visual, ausência de áreas verdes e de lazer, especulação imobiliária e adequado planejamento

urbano, cidadãos de nível econômico mais elevado, buscando por espaços diferenciados se aliaram a agentes imobiliários e criaram dentro das cidades os condomínios como solução particular de moradia. Os condomínios, por sua constituição física, são espaços que utilizam a arquitetura como mecanismo de segurança física, fronteira social e grife simbólica^{vi}. Os condomínios, fechados por muros e cercas, verdadeiras “fortalezas” [cidadelas isoladas] subtraem para seu interior e uso restrito, espaços que deveriam ser de uso público, como ruas, praças, parques e etc. e constroem com recursos privados espaços de lazer e convívio social envoltos em sistemas de segurança altamente complexos.

Nos EUA, até mesmo os bairros mais ricos nos canyons e nas encostas de colinas se isolam atrás de muros guardados por polícia privada armada e por moderníssimos equipamentos de vigilância eletrônica [DAVIS, 1990: 205]. A prática de condomínios tem como principal característica a criação de territórios cujos objetivos particulares de privacidade e liberdade individual ditados pela elite criam um tipo de sociedade que valoriza o “auto” e nega a importância do outro, a vida social compartilhada.

O individual se tornou mais importante que o coletivo, visto que seus moradores têm acesso aos serviços de maneira personalizada. Isso cria uma ilusão de desobrigação desses moradores com o desenvolvimento urbano enquanto uma totalidade. Além de não solucionar os problemas de segurança e criminalidade da região a qual está inserida. Nos condomínios, percebemos fatores importantes concernentes à localização, tranquilidade, clima, segurança, áreas verdes, etc., além de outros aspectos de importância simbólica, principalmente *status* social.

Novas formas de organização social e espacial foram criadas a partir de estratégias desenvolvidas mediante interesses e interações dos membros de cada grupo social distinto, num processo que criou dois mundos, o dos incluídos, que participam do convívio territorial dos iguais e o dos excluídos, que transforma parte da população em classe à qual é vetado o compartilhamento de determinados ambientes da cidade.

O impacto espacial da tendência à dualização da estrutura social seria, num extremo, a apropriação cada vez mais exclusiva dos espaços mais valorizados pelas funções ligadas ao consumo e à moradia de luxo e, no outro, a conformação de espaços exclusivos da pobreza. No âmbito dessas transformações surgiram, como expressões do novo padrão de segregação espacial, noções como “cidade dual, cidade dividida e

espaço fragmentado [...] a idéia de dualidade estaria baseada no que há de mais visível hoje nas grandes cidades, isto é, na enorme diferenciação social e espacial entre as áreas centrais prósperas, onde se localizam os grupos sociais mais afluentes, e os enclaves, próximos geograficamente, onde há concentração da pobreza [Lago, 2000:22].

Podemos dizer que isto é o que ocorre com os “pseudo - espaços públicos” destinados ao uso privativo dos ricos, cujo ambiente arquitetônico e urbanístico aliado a um sistema de segurança eletrônica ou policial, seja pública ou privada, constituem um aparato simbólico que atua de forma repressiva contra uma indesejável proximidade com membros ou determinadas atividades de classes inferiores. Ainda segundo DAVIS [1990], nos EUA, os “pseudo - espaços públicos” destinados ao uso dos ricos em Los Angeles, possuem um forte simbolismo em sua forma arquitetônica excludente e segregacional que é lida e sentida imediatamente pelos membros da subclasse, sejam pelos negros jovens, pelas pobres famílias latinas ou pelas velhas senhoras brancas. Simultaneamente, estes mesmos símbolos são usados também para representar *status* social, poder e privilégio.

Segundo Simmel [1973:11], o pior problema da vida nas metrópoles é o dano causado ao indivíduo. Se para o homem primitivo foi necessário lutar contra a natureza para garantir sua sobrevivência, saúde física e mental, na contemporaneidade os inimigos são outros, são as forças econômicas e sociotecnológicas que atuam esmagando o indivíduo que sofre em busca de sua individualidade e autonomia.

3.2. O LOTEAMENTO IBITURUNA E OS CONDOMÍNIOS

Situado entre o Rio Vieira e o Córrego Vargem Grande, o Loteamento Ibituruna projetado pelo Arquiteto Urbanista paulista Ney Marcondes durante o processo de crescimento da década de 1980 contemplava não somente o lançamento do loteamento, mas a implantação de um Centro Administrativo Municipal composto pela Prefeitura, Fórum e Câmara Municipal. Este projeto não foi consumado. O paço municipal foi edificado, por decisão do então prefeito Luís Tadeu Leite na área central da cidade. A região oeste onde situa o Loteamento Ibituruna foi ocupada por empreendimentos imobiliários voltados a atender a demanda de habitação da elite econômica da cidade, que fixou ali suas residências. Os lotes nesta região possuem maiores proporções e exigências quanto à taxa de ocupação do solo e afastamentos que, por si já se tornam instrumento de seleção do público a habitar no local. Atualmente existem seis condomínios na cidade seis, a saber: o Condomínio Portal das Arueiras, Condomínio Portal

das Acácias, o Condomínio Portal da Serra, o Condomínio Vale Verde, Condomínio Vivendas do Lago e o Condomínio do Panorama [Figura 5], todos localizados na região oeste da cidade, sendo que cinco destes no Loteamento Ibituruna e um no Loteamento Jardim Panorama.

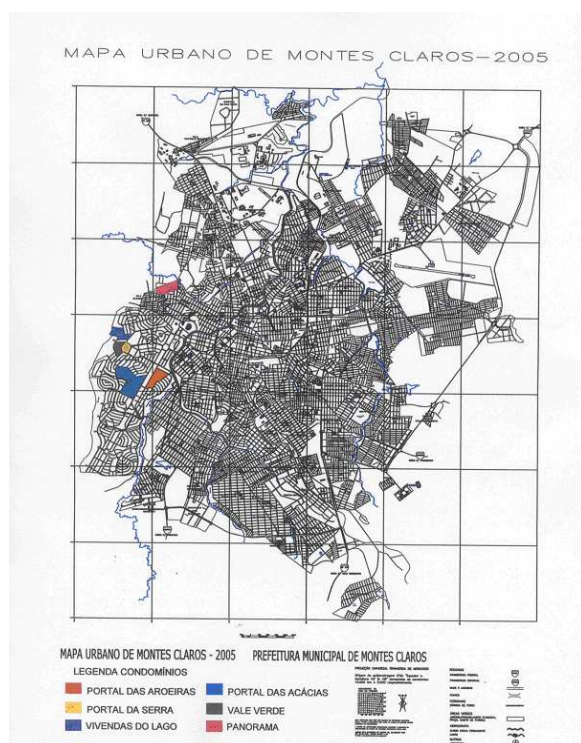


Figura 5 – Mapa de Montes Claros com os condomínios existentes na cidade
Fonte: Mapeamento feito pela autora

Neste local, onde se localiza o condomínio em estudo, o padrão arquitetônico é de médio e alto luxo. As construções são devidamente projetadas por profissionais especializados para produzir edificações de qualidade, valorizando as áreas de convívio, lazer e a interação com a natureza. Vale ressaltar que, a área em questão está localizada numa região privilegiada da cidade no que se refere à beleza e qualidade naturais, visto que os dois parques de preservação ambiental da cidade o da “Sapucaia” e o “Guimarães Rosa”, localizam em suas delimitações.

Estes condomínios existentes em Montes Claros nada mais é que uma reprodução do que acontece no processo de urbanização das grandes e médias cidades modernas. Ao usar uma solução que valoriza o individualismo em detrimento do coletivo, reflete o exercício de poder da elite, no caso da elite local, mas que ocorre na mesma proporção da dominação exercida pelas elites mundiais.

3.3. O CONDOMÍNIO PORTAL DAS ARUEIRAS E OS BENEFÍCIOS, SERVIÇOS E INFRA-ESTRUTURA ELITISTAS

O Condomínio Portal das Arueiras possui 118 lotes, cujas dimensões variam entre 800,00 a 1500,00m² distribuídos numa área de 120.070,78m². Sendo que, até a presente data, 80 casas foram edificadas, algumas delas utilizando mais de um lote. Dos 118 lotes, um foi utilizado para construção da guarita de entrada, 10 lotes estão com obras em andamento e 22 permanecem intactos. O preço dos lotes no interior deste condomínio são os mais caros da cidade. Segundo um morador que possui um terreno de 800,00m², o preço pago por ele em 1997 foi de R\$15.000,00, atualmente um terreno de 1000m² custa aproximadamente R\$180.000,00, ou seja R\$180,00m². Este salto nos evidencia dois fatores importantes: a valorização do preço da terra no interior do condomínio e a mudança no conceito para a população montesclareense a respeito de se viver dentro de um condomínio.

Além do alto preço dos lotes, existem restrições específicas para as edificações. O tamanho mínimo aceito para as construções é de 150,00m². O afastamento frontal é de 6,00 metros, além de um passeio de 3,00 metros, com exigência de ser gramado. Os afastamentos laterais são de 2,50 metros e os do fundo são de 5,00 metros. Este fato evidencia as desigualdades geradas pela lógica capitalista que acaba por excluir os que não dispõem de recursos financeiros que permitam sua inserção nesse processo e na utilização de tal espaço citadino.

Atualmente, está se construindo na entrada do bairro um shopping center, um Flat, e um prédio de apartamento de luxo. Em relação a vias de acesso, ele é muito bem assistido, através de vasta avenida que desemboca em outras, o que facilita o deslocamento de seus moradores. Segundo nos informou o empreendedor em entrevista, antes de existir preocupação com a segurança, foi o *status* social que favoreceu o gradativo desenvolvimento do mesmo e sua confirmação como local destinado ao uso exclusivo da classe alta.

Acho que o mais importante, mais que segurança na primeira etapa disso aqui foi o status que estava dando. Para começar um morador chegou e fez uma casa de 450m² e depois outro também edificou uma grande construção. Então eram duas pessoas que tinham padrão de vida alto. Um deles sempre tinha 5, 6 carros novos na garagem, o outro com carro importado também, acho que isso aí, os compradores foram associando e começaram, quer dizer virou símbolo de status, não é? Isso foi o que detonou a ocupação disso aqui, o que andou rápido foi isso, antes dessa preocupação com segurança [Entrevista concedida em julho de 2006].

3.4. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL PARA CONDOMÍNIOS

A administração pública de Montes Claros, diante da ausência de legislação municipal para atender às necessidades frente à demanda e proliferação dos condomínios na cidade, decidiu intervir criando uma nova Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano com soluções locais para contemplar os condomínios, visando resolver os problemas e as deficiências que estes possam causar especialmente à região externa a ele. Conforme nos informou a estudante de Direito Anne Caroline Veloso de Almeida, que ocupa o cargo de Chefe de Seção de Convênios na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Montes Claros, as premissas básicas desta nova lei determinam que, o loteamento a ser fechado deverá ser aprovado inicialmente como aberto. As ruas e os espaços públicos devem ser inicialmente de domínio do município e posteriormente devem passar por outorga de concessões de uso ao loteador e/ou associação de proprietários de lotes e se transformar em loteamento fechado ou condomínio.

A partir dessa concessão, a manutenção, iluminação e toda a infra-estrutura e serviços passam a ser de responsabilidade do loteador e ou/ da associação de proprietários de lotes. Caso essa associação e/ou loteador deixarem de assumir estes serviços, estes tornam-se de responsabilidade da prefeitura e o loteamento fechado [condomínio] deixará de ter caráter privado e suas vias passarão a integrar o sistema viário municipal.

É interessante ressaltar ainda que o projeto de lei que está sendo elaborado pelo município define que as áreas verdes e institucionais deverão ser contíguas à área do condomínio, porém deverão estar localizadas externamente à área a ser fechada. Pois, se essas áreas situarem internamente se tornará de uso restrito, o que fere a finalidade das mesmas. O Art. 4º da referida Lei conceitua condomínio horizontal *como sendo toda gleba subdividida em frações ideais sem demarcação de lotes, cuja manutenção do sistema viário, áreas livres e equipamentos de uso comum interno ao condomínio é de responsabilidade dos condôminos.*

O arquiteto urbanista Gilner Fernandes Rocha, contratado pela administração do Prefeito Athos Avelino, como Gerente de Regulação Urbana acredita que os aspectos práticos e econômicos, inerente ao compartilhamento, que é propiciado às pessoas que optam por morar em coletividade devem ser estudados de forma que não interfiram e não comprometam a cidade na totalidade, mas que possam ser adaptados também para as moradias das classes inferiores,

que também necessitam obter economia em escala, seja na construção ou na manutenção dos equipamentos residenciais.

Uma das polêmicas a respeito dos condomínios é o que se refere ao “feio” muro contínuo existente em seu longo perímetro. Este gera um mal-estar aos pedestres que se sentem inseguros transitando pelas calçadas vazias sem portões nem movimento de moradores saindo ou entrando das casas; como acontece na Avenida Professor Martins Santana, que se situa entre as divisas dos Condomínios Portal da Serra e Vale Verde. Em ambos os lados da referida avenida, as calçadas são ocupadas por extensos muros que limitam e impedem a circulação e a comunicação entre as pessoas que moram e as que por ali transitam. Apesar de ser uma belíssima região, os muros obstruem parte da visão, o que causa impressão de clausura aos transeuntes, conforme pode ser verificado na figura 6.



Figura 6 – Foto da Avenida Professor Martins Santana, situada entre os condomínios Portal da Serra e Vale Verde
Foto feita pela autora

De acordo com Jacobs [2000], as ruas e calçadas são os órgãos mais vitais de uma cidade e servem a outros fins além de comportarem veículos e pedestres em circulação. Se as ruas e as calçadas parecerem interessantes aos cidadãos e estiverem livres do medo e da violência, também a cidade parecerá segura e interessante, também livre do medo e da violência. Enquanto os muros dos condomínios protegem seus usuários internos, inversamente desprotegem os pedestres e os motoristas que se tornam vítimas e se vêem obrigados a utilizarem ruas e calçadas vazias e mortas. Além da segurança, ninguém gosta de olhar para uma rua despovoada, sem pessoas entrando ou saindo, sem o entretenimento das conversas

nas portas e janelas das casas. O que se espera das ruas e calçadas das cidades, espaços estes de circulação no espaço urbano é que seus usuários possam transitar em companhia de outras pessoas, mesmo que desconhecidas, protegendo-se mutuamente e afastando a oportunidade de violência e o medo, garantido assim, a civilizada segurança de todos.

[...]uma rua movimentada consegue garantir a segurança, uma rua deserta, não. [...] devem existir olhos para a rua, os olhos daqueles que podemos chamar de proprietários naturais da rua. Os edifícios de uma rua preparada para receber estranhos e garantir a segurança tanto deles quanto dos moradores devem estar voltados para a rua. Eles não podem estar com os fundos ou um lado morto para a rua e deixá-la cega [Jacobs, 2000:35-36].

Buscando solucionar este problema e minimizar o impacto da obstrução gerado pelo muro contínuo sem aberturas para as vias de circulação, a nova legislação municipal, através do Artigo 41 proíbe que os condomínios sejam construídos ocupando toda a área de uma quadra e o muro externo a ele fique em contato direto com as vias públicas.

Artigo 41 – nenhum lote do loteamento fechado poderá ter fundos para a via pública, deverão as vias que circulam o loteamento fechado conter lotes que não farão parte da área fechada do loteamento, com frente para estas vias e limitando nos fundos com os lotes do loteamento fechado.

Com esta medida os condomínios poderão ser construídos, porém enclausurados no interior da quadra onde estiverem locados, excluindo para fora de seus limites a faixa de lotes que tenham frente para as vias públicas. O que pode ser melhor visualizado no esquema abaixo [Figura 7].

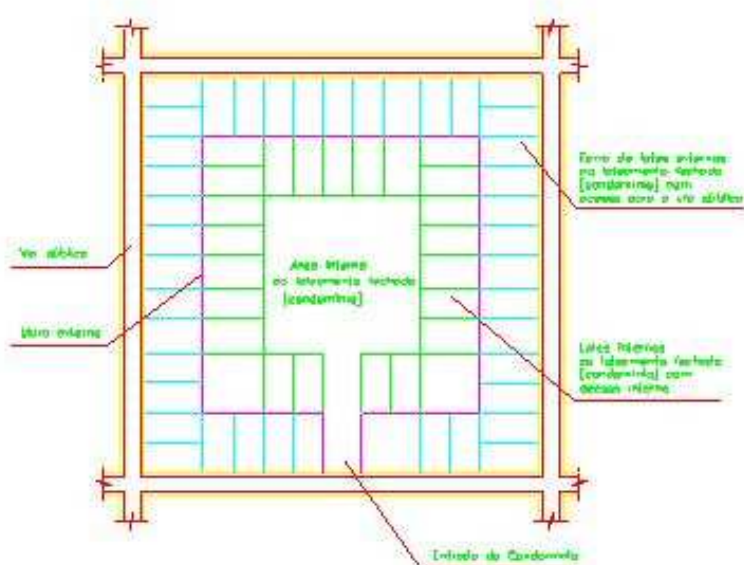


Figura 7 – Esquema de condomínio enclausurado
Fonte: Esquema desenhado pela autora

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Secretaria do Meio Ambiente do Município de Montes Claros, fundada em 2002, juntamente com o Codema - Conselho Municipal de Meio Ambiente, atualmente investigam a situação de todos os loteamentos da cidade, inclusive as áreas que foram transformadas em condomínios fechados. Os loteamentos devem atender as normas regulamentares previstas na legislação no que tange aos percentuais de áreas verdes, áreas institucionais [terrenos destinados ao aparelhamento da estrutura pública cujo uso também deve ser destinado a toda a sociedade, indistintamente como praças, escolas, postos de saúde, etc] e as áreas de preservação permanente – APP [áreas que situam ao longo dos cursos d'água e elevações]. Todos que estiverem de alguma forma em desacordo com as normas deverão buscar soluções de compensação ambiental e/ou desafetação^{vii}.

Vemos o fenômeno dos condomínios como resultado de ideologias individualistas que condicionam a um novo desenho, surgido nas cidades, a partir dos muros dos condomínios fechados que determina uma forma de sociabilidade fechada, significativamente diferente de nossa herança cultural, tradicionalmente marcada por fortes laços de solidariedade, coesão e por uma sociabilidade pontuada pela alegria dos encontros e festividades comunitárias. Crescemos em uma cidade onde estudávamos todos juntos, ricos e pobres na mesma escola pública e brincávamos livremente pelas ruas sem distinção de nível social entre crianças e adultos.

Este estudo nos leva a questionar a respeito da possibilidade de existir democracia urbana hoje, onde pobres e ricos possam viver harmoniosamente juntos. É uma questão difícil, e isso nos assusta, visto que novamente a lógica que há séculos tradicionalmente efetivava está sendo transformada e com ela a sociabilidade.

Entendemos que, diante desta realidade faz-se necessário à união das diversas instituições envolvidas no processo de condução do desenvolvimento das cidades, para elaborar um adequado planejamento, organizar e construir uma estrutura urbana e regional que conduza a um desenvolvimento social, politicamente justo e eficaz para seus cidadãos.

REFERÊNCIAS

- BHERING, Iracema Generoso de Abreu. MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. Dinâmica do crescimento das cidades brasileiras: pobres periferias ricas. In: COSTA, Heloísa Soares de Moura [org]. *Novas periferias Metropolitanas – A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmicas e especificidades no Eixo Sul*. Belo Horizonte: Editora C/ Arte, 2006.
- BOTTOMORE, Thomas B. A Elite: Conceito e Ideologia. In: *Curso de introdução a Ciência Política*. Organizado pelo Departamento de Documentação Política e Relações Internacionais. Brasília, DF: Ed. Universidade de Brasília, 1978.
- CARDOSO, José Maria Alves. *A região do Norte de Minas Gerais: um estudo da dinâmica de suas transformações espaciais*. Dissertação de mestrado defendida no Centro de Ciências Sociais Aplicadas do Departamento de Economia da Universidade Federal de Pernambuco: Recife, 1996.
- CASTELLS, Manuel. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1978.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *Trajetórias geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.
- _____. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Editora Ática, 1989.
- COSTA, João Batista de Almeida. *Tomando alhos por bugalhos: o decantado desenvolvimento do Norte de Minas*. In: I Fórum sobre Desenvolvimento Social. Montes Claros: Universidade Estadual de Montes Claros, 2004, (mimeo).
- DAVIS, Mike. *Cidade de Quartzos*. São Paulo: Editora Página Aberta Ltda, 1990.
- DULCI, Otávio Soares. *Política e Recuperação Econômica em Minas Gerais*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.
- FOUCAULT, Michel. *A Microfísica do Poder*. Organização e tradução de Roberto Machado. Rio de Janeiro: Edições Graal, 1982.
- JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- LAGO, Luciana Corrêa do. *Desigualdades e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise*. Rio de Janeiro: Renavan: Fase, 2000.
- LESSA, Simone Narciso. *Trem de Ferro: do Cosmopolitismo ao Sertão*. Dissertação de mestrado defendida no Departamento de História – IECH – UNIMONTES, 1993.
- MUMFORD, Lewis. *A Cidade na História. Suas origens, suas transformações, suas perspectivas*. Belo Horizonte: Editora Itatiaia Limitada, 1965.
- _____. *A Cultura das Cidades*. Belo Horizonte: Editora Itatiaia Limitada, 1961.
- RIBEIRO, Gustavo Lins. *Cultura e política no mundo contemporâneo: paisagens e passagens*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2000.
- RIGOL, Sergi Martinez in. “A Gentrification: Conceito e Método” in: CARLOS, Ana Fani Alessandri. CARRERAS, Carles (org.) *Urbanização e Mundialização. Estudos sobre a Metrópole*. São Paulo: Editora Contexto, 1995.
- ROSSI, Aldo. *A Arquitetura da Cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 1995.
- SALGUEIRO, Teresa Barata. *Gestão urbana. Passado, presente e futuro*. SA: Parque Expo, 1998.
- SIMMEL, Georg. *A Metrópole e a Vida Metal*. In VELHO, Otávio Guilherme [org.]. *O Fenômeno Urbano*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1973.
- WILLIAMS, Raymond. *O campo e a cidade: na história e na literatura*. Tradução Paulo Henriques Britto. São Paulo, Companhia das letras: 1989.

ⁱ Elite é aqui utilizado, nos termos de Bottomore [1978], para nos referirmos a um grupo minoritário de pessoas, cujas condições econômicas e/ou políticas privilegiadas na estrutura da sociedade à qual pertencem, os possibilita exercer poder sobre outro grupo, numericamente majoritário, porém com condições menos privilegiadas.

ⁱⁱ A palavra “urbanização” designa a passagem de uma sociedade rural para uma sociedade cada vez mais urbanizada. Designa também o crescimento mais rápido das populações urbanas relativamente às populações rurais[...] A urbanização é uma consequência incontornável do desenvolvimento econômico e nenhum país escapou, até hoje, a esta “lei” [Polèse, 1998:27-33].

iii *Do ponto de vista econômico, a época moderna caracteriza-se por um aumento sem precedentes da capacidade de produção dos habitantes do planeta, que se deve à aplicação de novos conhecimentos na produção de bens e serviços* Polèse[1998:29].

iv Segundo Pereira, Almeida [2004:19] o termo urbanização refere-se ao crescimento mais acelerado da população urbana em relação à população rural.

v Atualmente, Montes Claros é uma cidade cuja economia se baseia em atividades [formais e informais] comerciais, de serviços, agro-industriais e educacionais. Após um período de “paradeiro” econômico, cujas atividades giravam em torno de algumas indústrias, serviços e comércio, empresários acreditando no mercado da educação fixaram aqui Instituições de Ensino Superior, que deram um novo ânimo para a economia local. Atualmente a cidade atende também uma camada de jovens universitários e passa por um processo de adaptação para atendê-los. Em termos de moradia, os estudantes geralmente buscam por construções compactas e que situem próximo as unidades de ensino superior. Como trata-se de um acontecimento atual, merece um trabalho de pesquisa específico que elucide estas transformações.

vi Grife, segundo Ferreira [1989:1010] significa marca comercial de produtos ou de linhas de produtos sofisticados, usada como nome de pessoa famosa. Neste caso a palavra condomínio seria o nome dessa marca que simboliza sofisticação.

vii Desafetação significa permutar a qualificação institucional [de ruas, praças e terrenos municipais incorporados pelos condomínios para outros que situem externamente a estes].