

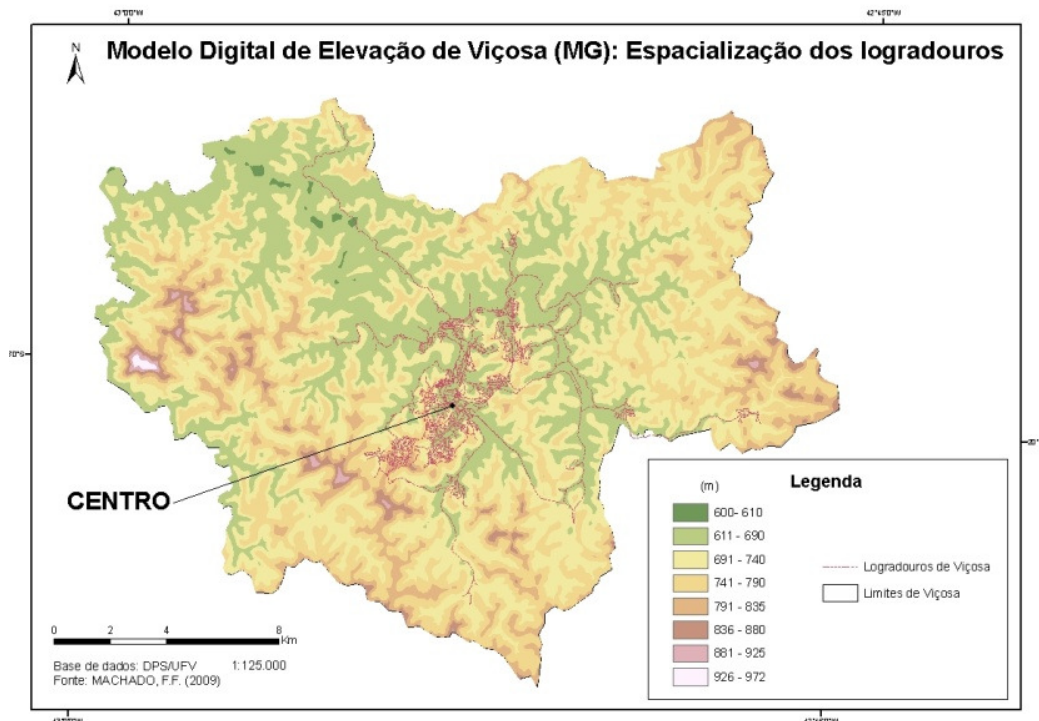
## Introdução

O espaço-tempo urbano aparece como diferencial, já que cada lugar e cada momento não possuem existência se não num conjunto (LEFEBVRE, 2002). Contudo, a homogeneidade do espaço urbano tem sido constantemente quebrada em função de eclosão de verdadeiros enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000), mercantilizando o solo (CARLOS, 20007) e mais do que nunca, fazendo com que a cidade sirva a formação do capital (LEFEBVRE, 2002).

A fragmentação do espaço urbano na figura dos condomínios e loteamentos residenciais fechados não é uma especificidade dos grandes centros urbanos brasileiros, tem ocorrido também em pequenas e médias cidades, como é o caso de Viçosa (MG) – nossa área de estudo nesta pesquisa.

Localizada na Zona da Mata de Minas Gerais, Viçosa tem apresentado um substancial crescimento desde a federalização (que ocorreu no dia 15 de julho de 1969) de sua única universidade pública: a Universidade Federal de Viçosa.

Mapa 1: Modelo Digital de Elevação de Viçosa (MG): Espacialização dos logradouros e evidencição do centro da cidade. Fonte: Fabiano Ferreira Machado (2009)



Concomitantemente a este processo, a academia passa a receber mais recursos e a cidade um significativo crescimento populacional. A região central da cidade (bairros

Centro, Ramos e Cléia Bernardes), dada a sua localização privilegiada em relação à concentração dos setores de serviços e comércio, bem como a sua proximidade com a UFV acaba por apresentar intenso processo de especulação da terra, promovendo uma significativa verticalização.

Aliados a esta questão, a escalada da violência no âmbito do crescimento de furtos e roubos tem contribuído para a constância no aparato de segurança dos condomínios residências verticais na cidade.

Somando-se a estas questões, problemas dos cotidianos urbanos, como poluição e circulação (trânsito) têm influenciado diretamente na dinâmica habitacional de tal sorte que os loteamentos horizontais fechados têm se desenvolvido ao longo da periferia da cidade, em consonância com os grandes centros urbanos (SILVA, P., 2008).

Assim sendo, nosso objeto de estudo neste presente trabalho são os condomínios residenciais verticais fechados e os pseudo-condomínios (loteamentos) residenciais fechados na cidade de Viçosa-MG.

Temos por objetivo principal averiguar se estas formas de empreendimento estão se tornado uma tendência afirmativa nesta cidade. Para tanto, iremos investigar as motivações que levam a estas formas de habitação bem como as atribuições jurídicas que as permeiam. Também caracterizaremos alguns destes (pseudo) condomínios e seus moradores.

Para a fundamentação teórica deste trabalho, nos valeremos de autores tais como Milton Santos, Henri Lefebvre, Ana Fani Alessandri Carlos, Marcelo Lopes de Souza e Rogério Haesbaert além de utilizarmos trabalhos relacionados à Viçosa como os de Geraldo B. Ribeiro Filho, Rachel Zacchi, Eliseu Oleriano, Nadia Rodrigues, Eduardo Silva, Erika Antunes e Cecília Almeida, entre outros.

Esta pesquisa visa contribuir criticamente com conhecimentos que se somarão aos demais realizados em outros meios urbanos e em Viçosa, mais especificamente no que se refere à análise da dinâmica sócio-espacial representada pelo fenômeno dos (pseudo) condomínios residenciais na cidade de Viçosa, avaliando-se suas implicações e indagando sobre o seu sentido na vida urbana.

## **Abordagem Metodológica**

O presente trabalho contou com o método estudo de caso. Apesar de ter sido feito um levantamento histórico dos trabalhos acadêmicos a respeito da temática pelo Brasil, tivemos por escopo trabalhar a questão no âmbito do município de Viçosa – MG.

Para a realização da presente pesquisa e conseqüente alcance dos objetivos foram utilizadas as seguintes etapas de execução.

A priori foi feito o levantamento bibliográfico de obras, teses, dissertações, monografias, artigos e fontes diversas, tais como matérias de jornal, a respeito do objeto de análise. O levantamento foi realizado junto ao acervo próprio do pesquisador, nas bibliotecas da Universidade Federal de Viçosa, no sítio legislativo da Câmara Municipal de Viçosa e na internet. A respeito desta última, foram utilizados portais de anais de eventos acadêmicos, bibliotecas digitais de teses e dissertações, em periódicos contidos na CAPES, em revistas eletrônicas e portais oficiais do Estado.

Na próxima etapa, foram entrevistadas incorporadoras, construtoras e imobiliárias<sup>1</sup>, a partir de um roteiro semi-estruturado, com a finalidade de se compor um perfil dos empreendimentos e dos possíveis moradores dos condomínios verticais e pseudo-condomínios horizontais fechados, além de verificar a possibilidade da expansão deste tipo de empreendimento em Viçosa.

Em seguida foram realizadas entrevistas com notáveis, que poderiam contribuir na verificação das motivações que levam as pessoas a residirem em (pseudo) condomínios residenciais fechados em Viçosa e, também, para investigar a espacialização dos mesmos.

Nesse sentido, entrevistamos o Doutor Carlos Alberto Bastos, delegado da Polícia Civil de Viçosa, com o intuito específico de fazer um balanço sobre os crimes de furtos e roubos e se existiam alguma relação com o nosso objeto de estudo. Cabe destacar que a contribuição de outros policiais da corporação também foi fundamental<sup>2</sup> para o esclarecimento de algumas questões.

No sentido de investigar a espacialização e a legalidade do nosso objeto de estudo foi entrevistado o senhor José Antonio dos Reis, diretor do Instituto Municipal de Planejamento de Viçosa – IPLAM.

---

<sup>1</sup> As entrevistas foram realizadas junto aos proprietários ou aos funcionários pelos mesmos designados.

<sup>2</sup> Destaque para os cabos Marcelo Aleixo e Eliseu Oleriano da Polícia Civil de Viçosa.

Com a finalidade de obter informações detalhadas entre a temática e o Plano Diretor de Viçosa (PDV), bem como do zoneamento municipal, foi entrevistado o senhor Ítalo Itamar Caixeiro Stephan, professor assistente do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa (DAU/UFV) e um dos elaboradores do PDV.

Em paralelo as estas entrevistas, foram realizadas investigações em processos relativos aos loteamentos fechados junto ao IPLAM. Foram coletados dados sobre os processos na envergadura de memoriais descritivos, plantas e outros dados que pudessem auxiliar no desenvolvimento da pesquisa. Para a coleta foram utilizadas imagens fotográficas dos mesmos.

Em posse dos dados obtidos até então, foram realizados a espacialização dos (pseudo) condomínios residenciais, bem como a quantificação das residências para aferições junto aos moradores.

Em relação aos condomínios verticais residenciais, foram utilizados dados recém pesquisados por Zacchi (2009) para estabelecer a localização dos mesmos, sendo que foram investigados imóveis, através de amostras não probabilísticas dos bairros Centro, Cléia Bernardes, Ramos e Santo Antônio<sup>3</sup>.

A amostra não probabilística, segundo Lopes e Ornstein (2008), foi utilizada devido à necessidade de se escolher certos elementos amostrais em função da localização dentro do espaço urbano. Esclareça-se que sua utilização deu-se em função da necessidade de se considerar a grande quantidade de condomínios residências verticais levantados por Zacchi (2009), o que foi fundamental às nossas análises, esclarecendo, contudo, que em relação aos pseudo-condomínios residenciais horizontais fechados de Viçosa foi possível apenas levantar um mínimo de informações sobre eles em função de restrições de acesso que encontramos, ainda que tenhamos insistido com todas as justificativas acadêmicas possíveis.

---

<sup>3</sup> O bairro Santo Antônio não foi trabalhado na pesquisa de Zacchi (2009), contudo, as incorporadoras, construtoras e imobiliárias, bem como o Plano Diretor de Viçosa apontaram o eixo da Avenida Marechal Castelo Branco, ao longo dos bairros Santo Antônio, João Braz e Silvestre, como um eixo de forte expansão de (pseudo) condomínios na cidade. De tal sorte, que a escolha de um condomínio vertical do bairro Santo Antônio foi motivada por esta razão e pela sua proximidade com a entrada alternativa da UFV – fixo que valoriza significativamente os loteamentos em Viçosa (MG).

Em relação às entrevistas aos residentes do nosso objeto de estudo (tanto vertical quanto horizontal), em função das limitações<sup>4</sup> existentes, foram entrevistados de 10 a 40% de cada (pseudo) condomínio analisado.

Em seguida foram desenvolvidos mapas e imagens utilizando o software ArcGis 9.3, que é desenvolvido pela “*Environmental System Research Institute (ESRI)*”, no Laboratório de Geoprocessamento do Departamento de Solos da Universidade Federal de Viçosa (LABGEO – DPS/UFV).

Com os dados tabulados, mapas e imagens geradas foram possíveis desenvolver resultados e discussões, bem como as nossas considerações a respeito da temática.

## **CAPITULO I: Apontamentos sobre condomínios e loteamentos fechados no Brasil**

Os condomínios e loteamentos fechados emergem como uma opção de moradia de classe média a alta, que agora foge da cidade caótica, e tensionada por ocorrências diversas, em busca de atributos como a qualidade de vida, segurança, lazer e status social.

Segundo Barbosa (2008) os condomínios e loteamentos fechados têm sua gênese no território brasileiro em São Paulo-SP, sendo implantados no começo da década de 1970. Eles se caracterizavam por serem direcionadas às classes de renda alta ou média em ascensão, por serem afastados da área urbanizada contínua e pelo fechamento ao uso público.

Esta interpretação também é compartilhada por Galvão (2006) ao afirmar que o primeiro condomínio horizontal fechado do Brasil é o Alphaville, na cidade de Barueri, em São Paulo:

*O primeiro condomínio horizontal fechado a ser instalado no Brasil foi implantado pela empresa Alphaville Urbanismo S.A., na década de 1970, no município de Barueri, na Região Metropolitana de São*

---

<sup>4</sup> Mesmo deixando claros a finalidade da pesquisa, e o anonimato dos entrevistados, muitas das administrações dos condomínios (principalmente horizontais) não autorizaram a nossa entrada nos mesmos, e a maioria dos moradores não aceitou, por alguma razão particular (talvez por reflexo do medo), responder as questões da pesquisa.

*Paulo, criando, a partir daí, um novo modelo de suburbanização. Até então, os subúrbios brasileiros, em geral, acomodavam as camadas mais pobres da população. Conforme foi se consolidando, esse condomínio, aos poucos, foi atraindo investimentos diversificados para dentro de seus muros. (GALVÃO, 2006, p. 64).*

Barbosa (2008), por sua vez, fornece maiores detalhes deste condomínio, que foi produzido pela construtora Albuquerque Takaoka em 1973:

*Em 1973, a construtora Albuquerque Takaoka adquire um terreno de 500 hectares da Fazenda Tamboré, no município de Barueri, região metropolitana de São Paulo. O objetivo inicial era a implantação de um modelo de loteamento voltado para indústrias não-poluentes, o que logo se tornou um empreendimento mais abrangente, abrigando, além de escritórios de empresas, espaços residenciais para os executivos e suas famílias. O nome Alphaville foi [...] inspirado no filme “Alphaville”, de 1965, dirigido pelo cineasta francês Jean-Luc Godard, justificando que o nome seria forte pois em qualquer idioma a pronuncia é a mesma (BARBOSA, 2008, p. 43 e 44)*

Este primeiro condomínio horizontal fechado criado no Brasil deu origem ao grupo Alphaville Urbanismo S.A., seguramente o mais conhecido, cuja criação data de 1995, e que até 2009 apresentou um total de 35 empreendimentos distribuídos pelas cinco regiões brasileiras<sup>5</sup>.

Pois bem, dado o expressivo número de condomínios fechados ao longo do território nacional fica bastante oneroso e complexo quantificar e classificá-los, principalmente a respeito da data de sua fundação. A título de exemplo, o estudo de Mota e Rosa (2009, p.8), realizado na cidade de Santo Antônio de Jesus, BA, com pouco mais de 80 mil habitantes, segundo os próprios autores, foram relacionados e estudados vinte condomínios fechados com o ano de fundação variando entre 1992 e 2006.

Desse modo, iremos fazer neste trabalho um levantamento histórico dos estudos a respeito de condomínios fechados, e para efeito de periodização, utilizaremos a data de publicação de cada trabalho, sendo possível, dessa maneira fazer uma estimativa da evolução quantitativa dos condomínios fechados, tendo em vista a avaliação quanto a possíveis tendências.

---

<sup>5</sup> Os empreendimentos estão distribuídos da seguinte forma: dois na região Sul, treze na região sudeste e nordeste, quatro na região centro-oeste e três na região norte. (Disponível em: <[www.alphaville.com.br/empreendimentos](http://www.alphaville.com.br/empreendimentos)>. Acesso em: 13 out. 2009).

De acordo com Paula Francisca Ferreira da Silva (2008), os estudos envolvendo condomínios e loteamentos fechados no Brasil são trabalhados, majoritariamente, na ótica dos grandes centros urbanos. No entanto, conforme pudemos constatar na bibliografia avaliada, esta forma de residência também fica comprovada em cidades das mais variadas formas e dimensões, não se restringindo, portanto, a grandes cidades ou centros urbanos.

Para facilitar e melhor compreender a espacialização do fenômeno aqui pesquisado, iremos classificar a irradiação territorial dos condomínios ao plano de dois tipos de cidades: capitais de unidades federativas e cidades interioranas, ambos em território brasileiro.

A respeito disto, e em relação às capitais de unidade federativas, Paula Francisca F. Silva (2008) destaca os estudos de Nagy (1989) - “Condomínios fechados em São Paulo”; de Bem (1992) - “Casas, casebres e condomínios: segregação espacial e relações sociais nas formas de ocupação de São Braz, um bairro de Curitiba”; de Romero (1997) - “Alphaville: ilusão do paraíso”; de Salgueiro (1998) - “Cidade Pós-Moderna: espaço fragmentado”; de Caldeira (2000) - “Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo”; de Salgado (2000) - “O Loteamento Residencial Fechado no Quadro das Transformações da Metrópole de São Paulo”; de Andrade (2001) - “Condomínios Fechados da Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências”; de Lemos, Scarlato e Machado (2002) - “O Retorno à Cidade Medieval: os condomínios fechados da metrópole paulistana”; de Santos (2002) “Atrás dos Muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados”, que trata da cidade de São Paulo; de Lemos e Macedo (2004) – “Condomínios Residenciais Horizontais Fechados na Região Metropolitana de São Paulo”; de Silva (2005) - “Condomínios Horizontais: contribuições para uma revisão crítica do Conceito”, que estuda a cidade de Natal, e de Costa (2006) - “Novas Periferias Metropolitanas: a expansão metropolitana em Belo Horizonte”.

Os trabalhos acima relacionados debatem a questão dos condomínios e loteamentos fechados, segundo Paula Silva (2008), nos grandes centros metropolitanos brasileiros.

Ainda em relação às capitais de unidades federativas brasileiras, destacam-se os trabalhos de Koch (2008) - “Condomínios fechados: as novas configurações do urbano

e a dinâmica imobiliária” e de Barcellos e Mammarella (2007) – “O Significado dos Condomínios Fechados no Processo de Segregação Espacial nas Metrôpoles” ambos em Porto Alegre-RS; Arantes (2009) – “Qualidade de Vida ou Fortificações: o significado dos condomínios fechados em Salvador”, em Salvador-BA; Tavares e Araújo (2008) – “Os Condomínios Green Village e Green Woods e as Transformações no Espaço Urbano de Natal”, em Natal-RN; Rosana F. Silva (2003) – “Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia um Caso: Privê Atlântico”.

Além destes estudos, Paula Francisca F. da Silva (2008) inclui também os relacionados às cidades interioranas paulistas, como os de Miño (1999 e 2001) – “A Segregação Sócio-espacial em Presidente Prudente” e “Os Condomínios Horizontais em Presidente Prudente”, ambos na cidade de Presidente Prudente; o de Roberts (2002) - “Cidadania Interditada: um estudo de condomínios horizontais fechados (São Carlos – SP)” e o de Silvia Rodrigues (2006) - “Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais em São José do Rio Preto” e, por fim, Escorza (2003) estuda “A Urbanização do Rural: condomínios horizontais em Vinhedo/ SP”, que estuda um município da região metropolitana de Campinas.

Também é possível destacar os trabalhos de Nóbrega et. al. (2007) – “Imagem Ambiental-Urbana: Dos Condomínios Horizontais Fechados aos Loteamentos Informais. O Caso de Londrina-PR e Águas Lindas de Goiás-GO”, como o próprio título já menciona, são estudados nas cidades de Londrina (PR) e Águas Lindas de Goiás (GO); Mota e Rosa (2009) – “Os Condomínios Fechados na Dinâmica e na Estrutura Urbana de Santo Antônio de Jesus, Bahia – Brasil”, em Santo Antonio de Jesus, no Recôncavo Baiano; Negri (2009) – “Incorporação e Exploração: Condomínios Horizontais e Verticais como Forma de Segregação Sócio-Espacial Urbana em Rondonópolis – MT”.

Além disso, conforme Paula Silva (2008), os seguintes trabalhos estudam a cidade de Campinas e sua região metropolitana: “Se essa rua fosse minha: espaço público violentado no bairro Alto Taquaral em Campinas” de Maciel (2003); “Problemas do Espaço Público: fechamento de loteamentos em Campinas” de Scarassatti e Serra (2002); Mítica trabalha em 2000 e 2007 os respectivos estudos de “Novas Formas de Urbanização: Campinas” e “Tecidos Urbanos Dispersos na Região Metropolitana de Campinas” e, por fim, a própria autora em “A Expansão Urbana de



Campinas Através de Condomínios e Loteamentos Fechados (1974-2005)”. Ao sistematizarmos essas informações temos o quadro abaixo:



Figura 1: Gráfico 1: Evolução dos estudos sobre condomínios e loteamentos fechados no Brasil entre 1989 e 2009

Como mostra Barbosa (2008), em termos de estatística não se pode falar exatamente em um número que defina a quantidade de condomínios existentes e qual a população que já habita esses espaços. Ainda segundo a autora, é certo que a auto-segregação é fenômeno disseminado em todo o mundo. No Brasil, é possível perceber que o mercado vem ampliando o leque de atuação abrangendo vários segmentos sociais.

A auto-segregação ou segregação espontânea se caracteriza por ser uma estratégia de classe que, a partir de uma diferenciação de renda – geralmente oriunda das classes média a alta – em que vão se localizar em condomínios verticais próximo ao local de trabalho ou de importantes fixos (comércio, serviços) ou nas periferias dos centros urbanos, no caso dos condomínios horizontais, em busca de amenidades como tranquilidade, conforto e de um contato com a “natureza”.

Dada a intensa atividade acadêmica na última década, conforme evidenciado, é possível postular que o fenômeno dos condomínios e loteamentos fechados no Brasil tem se tornado uma constante, demandando estudos mais aprofundados.

Paula Francisca Ferreira da Silva (2008) faz um resumo sobre as principais características tratadas nos trabalhos envolvendo os condomínios e loteamentos fechados por ela levantados: Mudanças no tecido urbano; lógica de sua localização; Segregação sócio-espacial; Aspectos jurídicos.

As mudanças no tecido urbano são trabalhadas por Romero (1997); Salgado (2000); Lemos e Macedo (2002); Costa (2006); Reis (2006); Mitica (2000) e (2007); Reis, Portas e Tanaka (2007); Reis e Tanaka (2007). Segundo autores como Reis (2006) *apud* Paula Silva (2008), as mudanças no tecido urbano<sup>6</sup> passam a contemplar uma multiplicidade de formas que não devem ser reduzidas aos condomínios e loteamentos fechados. Nos autores citados, as mudanças estudadas são conseqüências de transformações sociais e correspondem a novos estágios do comércio mundial, a novas formas de organização dos processos produtivos. Essas mudanças correspondem, também, a alterações na escala do tecido urbano (desenhos urbanos diferenciados, aumento ou diminuição do tamanho dos lotes).

Já a lógica de sua localização e dos processos de segregação sócio-espacial ganha destaque nos estudos de Salgueiro (1998); Caldeira (2000); Salgado (2000); Roberts (2002); Lemos, Scarlato e Machado (2002); Silva (2005) e Costa (2006). Em relação a estes estudos, Paula Silva (2008), aponta estratégias em comum: de modo geral, a maioria dos condomínios e loteamentos fechados encontra-se nas periferias das cidades, localizando-se próximo a rodovias ou grandes avenidas de circulação, sendo que tem a tendência de se localizarem próximos uns dos outros. Logo, as cidades estudadas apresentam áreas de concentração destes empreendimentos.

Em relação à segregação sócio-espacial, os autores citados percebem os condomínios e loteamentos fechados enquanto razões da fragmentação das cidades, que impõe barreiras físicas e sociais (status) às pessoas em meio ao tecido urbano.

Para os aspectos Jurídicos, que trabalham a questão da ilegalidade ou legalidade dos empreendimentos, Paula Silva (2008) destaca os estudos de Miño (2001); Silva (2005); Costa (2006) e Bicudo (2007). Tais autores trabalham, majoritariamente, a Lei Federal de Parcelamento do Solo 6.766/79 e a Lei Federal 4.597/64, que aborda condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias. Para Paula Silva (2008), nos condomínios horizontais, todo o espaço de uso coletivo é propriedade privada. Já nos loteamentos, uma parte torna-se de lotes privados e a outra integra ao espaço público da cidade. Desse modo, conforme a autora, os loteamentos fechados não podem ser tratados como condomínios.

---

<sup>6</sup> O autor considera como tecido urbano a maneira como se definem as relações entre espaços privados e públicos, entres espaços de uso privado e de uso coletivo, sejam estes propriedades públicas ou propriedades privadas (REIS, 2006 *apud* SILVA, 2008, p.16).

Partindo desse princípio, utilizaremos a terminologia pseudo-condomínios fechados quando nos relacionarmos aos loteamentos fechados.

## **CAPITULO II – Categorias de análise da pesquisa: um esforço de definição**

### **2.1 - O Lugar**

O lugar é uma importante categoria de análise da geografia. Para a compreensão da espacialização dos condomínios e pseudo-condomínios residenciais fechados em Viçosa-MG, a conceitualização do lugar emerge como de fundamental importância aos nossos propósitos, proporcionando-nos, entre outros aspectos, uma melhor aferição quanto às motivações das pessoas a residirem nessas formas urbanas, uma vez que é no lugar que o drama social se enreda e adquire maior visibilidade e expressão.

Fazendo alusão a Milton Santos, Ana Fani A. Carlos (2007) afirma que o lugar poderia ser definido a partir das densidades técnica, informacional, comunicacional (interação entre as pessoas) e em função da densidade normativa. A autora acredita que a dimensão do tempo em cada lugar (visto através do presente e no passado), é uma característica importante e deve somar-se a esta definição.

Ou seja, “a definição do lugar é, cada vez mais no período atual, a de um lugar funcional à sociedade como um todo” (SANTOS, 1994, p.78).

Além disso, o lugar pode ser visto “como ponto de encontro de interesses longínquos e próximos, mundiais e locais [...]. sendo o lugar o encontro entre possibilidades latentes e oportunidades criadas” (SANTOS, 1994, p. 6-20).

A concepção de lugar como mera localização geográfica, através de coordenadas de latitude e longitude não reflete sua pertinente complexidade.

Para os seguidores da corrente humanística, o lugar é principalmente um produto da experiência humana: “[...] o lugar significa muito mais que o sentido geográfico de localização. Não se refere a objetos e atributos das localizações, mas à tipos de experiência e envolvimento com o mundo, a necessidade de raízes e segurança” (RELPH, 1979, *apud*, LEITE, 1998, p.10).

O sentido de localização é refutado também por Adriana F. Leite (1998) ao enfatizar que o lugar não possui limites, sendo então pouco provável fazer sua delimitação precisa em escala legal:

*Os lugares normalmente não são dotados de limites reconhecíveis no mundo concreto. Isto ocorre porque sendo uma construção subjetiva e ao mesmo tempo tão incorporada as práticas do cotidiano que as próprias pessoas envolvidas com o lugar não o percebem como tal. (LEITE, 1998, p.12).*

Para Tuan, ao ser citado por Leite (1998), o “lugar é um centro de significados construído pela experiência” (TUAN, 1975 *apud* LEITE, 1998, p.10).

Essa experiência advogada por Tuan nos remete ao processo de construção histórico sendo dotados de uma realidade físico-sensível (CARLOS, 2007, p.42).

Comungamos com o pensamento de Ana Fani A. Carlos (2007) ao afirmar que o lugar é à base da reprodução da vida, sendo o espaço passível de ser sentido, pensado, apropriado e vivido.

*O lugar [...] pode ser analisado pela tríade habitante - identidade - lugar. O lugar é a porção do espaço apropriável para a vida — apropriada através do corpo — dos sentidos — dos passos de seus moradores, é o bairro é a praça, é a rua [...]. Trata-se de um espaço palpável — a extensão exterior, o que é exterior a nós, no meio do qual nos deslocamos. Nada também de espaços infinitos. É a rua, a praça, o bairro, — espaços do vivido, apropriados através do corpo [...] (CARLOS, 2007, p.17-18)*

Ou seja, o “lugar é o mundo do vivido, é onde, se formulam os problemas da produção no sentido amplo, isto é, o modo onde em que é produzida a existência social dos seres humanos” (CARLOS, 2007, p.20), ou seja, o lugar é “íntimo e humanizado” (TUAN, 1983 *apud* LEITE, 1998, p.15).

O lugar, portanto, “liga-se de modo inexorável à realização da vida como condição e produto do estabelecimento das relações reais indispensáveis a ela [...]” (CARLOS, 2007, p.41).

No entanto, “se um lugar não é fisicamente tocado pela força do homem, ele, todavia, é objeto de preocupações e de intenções econômicas ou políticas” (SANTOS, 1988, p.23).

Nessa concepção, Carlos (2007) advoga que é no lugar que se assegura a materialização do processo, realizando-se no plano do imediato. Tudo isto significa

dizer que é no plano do lugar e da vida cotidiana que o processo ganha dimensão real e concreta.

É imperante afirmar que o lugar se subordina ao espaço geográfico, pois “cada lugar é [...] em qualquer momento, um sistema espacial, não importa qual seja a idade dos seus elementos” (SANTOS, 1994, p.32).

Werther Holzer (1999) é enfático nesta questão ao propor que:

*[...] que se defina o lugar sempre como um centro de significados, e por extensão, um forte elemento de comunicação, de linguagem, mas que nunca seja reduzido a um símbolo despido de sua essência espacial, sem a qual torna-se outra coisa, para qual a palavra “lugar” é, no mínimo, inadequada (HOLZER, 1999, p. 76).*

Sendo constituinte do espaço geográfico, o lugar é valorado conforme o poder do capital emergindo a todo o momento

*[...] como produto direto da reprodução do capital, revela o mundo da mercadoria que se generaliza invadindo e colonizando a vida cotidiana, mediando às relações sociais e redefinindo-as a partir da criação de modelos e padrões estipulados pelo consumo da mercadoria enquanto símbolo definidor das relações. [...] o conflito prático e social entre o uso e o valor de troca que reproduzem constantemente os laços de dominação-dependência. Nesses sentidos os lugares são submetidos à dominação da troca através da aplicação de um rigoroso critério de rentabilidade” (CARLOS, 2007, p.41-43).*

O valor de troca atribuído ao lugar tem por consequência a fragmentação do espaço, o que altera profundamente a vida diária através da sua institucionalização, que cria uma vida programada e idealizada pelo consumo manipulado (CARLOS, 2007).

A autora supracitada em sua obra “O espaço urbano” (2007) argumenta sobre esta fragmentação que é capaz de produzir “o espírito de isolamento, e a ‘sensação de segurança e exclusividade’ que ‘merecem ou sonham’ os habitantes das classes de renda mais alta da sociedade (...) o lugar enquanto ideologia, como auto-segregação” (CARLOS, 2007, p.99).

Assim sendo, acreditamos que o lugar não pode ser visto meramente como localização geográfica ou como valor de troca inserido como instrumento da acumulação capitalista. Neste trabalho, o lugar será concebido como sendo mais do que isso; o lugar é aqui entendido como espaço vivido, íntimo, humanizado, capaz de criar e formar uma identidade.

## 2.2 – O Território

Além de fazer parte de umas das principais categorias de análise da geografia, acreditamos que o território também tem importantes contribuições para o debate a respeito dos condomínios residenciais fechados.

Para Haesbaert (2005) o território, desde sua origem surge com duplo entendimento, material e simbólico:

*[...] pois etimologicamente aparece tão próximo de terra-territorium quanto de terreo-territor (terror, aterrorizar), ou seja, tem a ver com dominação (jurídico-política) da terra e com a inspiração do terror, do medo – especialmente para aqueles que, com esta dominação, ficam aliados da terra, ou no “territorium” são impedidos de entrar. Ao mesmo tempo, por extensão, podemos dizer que, para aqueles que têm o privilégio de usufruí-lo, o território inspira a identificação (positiva) e a efetiva “apropriação” (HAESBAERT, 2005, p.6774).*

Bastante influenciado pelo filósofo Henri Lefebvre, Haesbaert (2005) vai afirmar que, tanto no sentido de “aterrorizar” quanto no sentido jurídico-político, o território possui estreitas relações com o poder.

Este pensamento também é advogado por Marcelo Lopes de Souza (2008), em seu ensaio contido na obra “Geografia: conceitos e temas”, acreditando que “o território [...] é fundamentalmente um espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder” (SOUZA, 2008, p.78).

Essa relação se refere ao sentido mais concreto da dominação e, também, no sentido mais simbólico, ou seja, o da apropriação<sup>7</sup>.

*Podemos então afirmar que o território, imerso em relações de dominação e/ou de apropriação sociedade-espaço, “desdobra-se ao longo de um continuum que vai da dominação político-econômica mais ‘concreta’ e ‘funcional’ à apropriação mais subjetiva e/ou ‘cultural-simbólica’” (HAESBAERT, 2004, p.95-96)*

Tanto Souza (2005) quanto Haesbaert (2004) deixam clara a importância do poder e das relações de poder tanto na definição quanto na constituição do território, sendo que estas relações devem ser desprovidas de violência.

---

<sup>7</sup> Quando Haesbaert fala de “apropriação” esta se referindo ao sentido proposto por Henri Lefebvre (1974) em “*La Production de l’Espace*”, onde a “dominação e apropriação deveriam caminhar juntas, ou melhor, esta última deveria prevalecer sobre a primeira, mas a dinâmica de acumulação capitalista fez com que a primeira sobrepujasse quase completamente a segunda, sufocando as possibilidades de uma efetiva “reapropriação” dos espaços, dominados pelo aparato estatal-empresarial e/ou completamente transformados em mercadoria” (LEFEBVRE, 1974 apud, HAESBAERT, 2005, p. 6775).

A filósofa Hannah Arendt (1985), em sua obra “Da violência”, advoga esta questão, afirmando que onde existe o poder o outro (violência) não prevalece:

*O poder corresponde à habilidade humana de não apenas agir, mas de agir em uníssono, em comum acordo. O poder jamais é propriedade de um indivíduo; pertence a ele a um grupo e existe apenas enquanto o grupo se mantiver unido. Quando dizemos que alguém está ‘no poder’ estamos na realidade nos referindo ao fato de encontrar-se esta pessoa investida de poder, por um certo número de pessoas, para atuar em seu nome. No momento em que o grupo, de onde originara-se o poder [...] desaparece, ‘o seu poder’ também desaparece. [...] o domínio através da violência pura vem à baila quando o poder está em vias de ser perdido. (ARENDR, 1985, p.24-29).*

Souza (2008) crê nessa diferenciação antagônica entre o poder e a violência evidenciada por Arendt (1985) e tece uma crítica ao geógrafo francês Claude Raffestin (1993), por este acreditar que tanto o poder a violência estarem diretamente relacionados:

*Vale a pena chamar a atenção para o fato de que essa diferença ou mesmo esse antagonismo entre poder e violência nem sempre é percebido pelos estudiosos. Um exemplo dentre muitos é o do geógrafo Claude Raffestin, ao designar a violência como “a forma extrema e brutal do poder” (SOUZA, 2008, p.81)*

Diretamente engendrados no processo de dominação e/ou apropriação, segundo Haesbaert (2005), o território deve ser trabalhado na multiplicidade de suas ações. Em outras palavras, as razões do controle social pelo espaço, e por que não, do território, variam conforme a cultura, sociedade, grupo ou indivíduo. “Controla-se uma ‘área geográfica’, ou seja, o ‘território’, visando ‘atingir/afetar, influenciar ou controlar pessoas, fenômenos e relacionamentos” (SACK, 1986 *apud* HAESBAERT, 2005, p.6776).

O ato de controlar o território com a finalidade evidenciada pelos autores supracitados é bastante evidente através do Estado que faz uso do Plano Diretor Urbano e das Leis de Parcelamento do Solo como instrumentos para estabelecer sua dominação. Obviamente, que para influenciar na disposição do território, o Estado precisa traçar o embate pelo poder com outros grupos sócio-econômicos, que podem ser representados pelas mais diversas organizações, tanto como as elites econômicas residentes dos

condomínios e loteamentos fechados, quanto das empresas (construtoras e incorporadoras).

Fica evidente que a apropriação do território e o seu uso variam conforme os agentes do capital:

*O uso do território não é o mesmo para as diversas firmas. Os mesmos sistemas de engenharia são utilizados diferentemente e seletivamente. Na medida em que a força de mercado não é a mesma, a dimensão espacial de cada firma não é idêntica, variando com a capacidade de cada qual para transformar as massas produzidas em fluxos. Cada firma usa o território segundo sua força. Criam-se, desse modo, circuitos produtivos e círculos de cooperação, como forma de regular o processo produtivo e assegurar a realização do capital (SANTOS, 1994, p.63).*

Neste sentido, Haesbaert (2005) propõe uma diferenciação entre os tipos ideais<sup>8</sup> de território: o território funcional e o território simbólico. O primeiro é caracterizado pelo processo de dominação, marcado pela desigualdade. Nele pode-se falar em território sem territorialidade, mas o autor acredita ser empiricamente impossível. Além disso, possui o princípio da exclusividade (unifuncionalidade, em seu extremo) e, por fim, pode ser entendido como recurso ou valor de troca (controle físico, produção, lucro).

Se fosse necessário exemplificar, poderíamos compreender o território funcional como aquele usado pelo capital pelos agentes produtores, como as incorporadoras, construtoras e, principalmente, pelas imobiliárias.

Já o segundo (território simbólico) é marcado pelo processo de apropriação e “territórios da diferença” podendo argumentar sobre uma territorialidade sem território (a título de exemplo, o autor evidencia o caso da “Terra Prometida”, dos judeus). Aliados a isso, possui o princípio da multiplicidade (múltiplas identidades, em seu extremo), sendo, então, um território como símbolo, com valor simbólico agregado (abrigo, lar, segurança afetiva).

Podemos postular que o território simbólico se aproxima do lugar. As motivações para tanto se deve ao fato dele ser apropriado ou vivido pelos residentes de uma dada localidade que se identificam com a mesma, que vêem a sua identidade diretamente relacionada com aquele lugar.

---

<sup>8</sup> Conforme Haesbaert (2005), por serem “ideais” eles nunca se manifestaram em seu estado puro, ou seja, características de um tipo extremo de território se fazem presente no outro e reciprocamente.



Ao trabalhar a questão do território, fica evidente sua necessidade de delimitação (ainda que esta seja mutável). Segundo Haesbaert (2005) é bastante marcado por Lefébvre quando escreve que território – não somente na acepção de Estado – está ligado a concepção de fronteira.

Segundo Sandra Fonseca (2003) ao mencionar o professor de Geografia da Universidade de Leipzig, Friedrich Ratzel, a fronteira vai configurar como sendo

*(...) concebidas senão como a expressão de um movimento orgânico ou inorgânico; as formações estatais elementares assemelham-se, evidentemente, a um tecido celular: em tudo se reconhece a semelhança entre as formas de vida que surgem da ligação com o solo. (Ratzel, 1987, p.59, apud Fonseca, 2003, p.2).*

Neste sentido, o conceito de fronteira é comumente confundido com limite. Conforme Oliveira (2001), limite é reconhecido como uma “linha” e não pode, portanto, ser habitado. Ao contrário da fronteira, que ocupando uma “faixa”, constitui uma zona, muitas vezes bastante povoada onde os habitantes de Estados vizinhos podem desenvolver intenso intercâmbio.

Nesta concepção, o território quando dotado de um limite, fica bastante evidente. Os condomínios e loteamentos fechados são dotados de forte aparato de segurança, dentre eles cabe destaque os muros ou cercas que constituem o seu perímetro.

Essa delimitação mostra como um determinado grupo social se apropriou de uma porção do espaço constituindo o seu próprio território, e fragmentando o território da cidade. Por esta lógica, podemos afirmar, no caso de Viçosa, que bairros como o Vila Alves, adjacente ao Condomínio Bosque do Acamari, pode ser entendido com uma região de fronteira, que é habitado, e separa o território da classe média do território (sem delimitações como muros e cercas) das classes mais populares próximas dali, como a Rua Nova ou o Romão dos Reis.

Acreditamos que Ana Fani A. Carlos (2007) converge com o exemplo viçosense afirmando que “é impossível ignorar o fato de que o homem para habitar produz um certo espaço, delimita um território [...], sendo que o seu uso na cidade revela desigualdades” (CARLOS, 2007, p.45-47).

Portanto, o território, segundo Souza (2008), emerge como o espaço concreto em si - com seus atributos naturais e socialmente construídos - que é apropriado, ocupado por um grupo social.

Assim sendo, ao debater esta importante categoria de análise da geografia, que é o território, é possível compreender que existe um embate pelo poder, através das relações de poder entre os mais diversos grupos sociais, sendo que tal disputa se faz presente no espaço geográfico.

Os condomínios e loteamentos fechados ao fazerem uma delimitação evidente (com muros e cercas) de seus territórios acabam por constituir verdadeiras zonas de fronteiras que “impelem” a presença de pessoas oriundas de classe populares, se não para trabalharem em suas dependências.

Seja através do lugar, seja através do território, as alterações no espaço geográfico promovidas pelos condomínios e loteamentos fechados influencia diretamente na dinâmica urbana e merece ser analisado neste trabalho.

### **2.3 – Condomínios e pseudo-condomínios residenciais fechados**

Após este esforço de definição destas importantes categorias geográficas, que são o lugar e o território, atingimos o nosso objeto de estudo que são os condomínios e pseudo-condomínios residenciais verticais e horizontais fechados.

Existe uma complexidade significativa para trabalhar estas formas de habitação, pois a academia atribui-lhes diferentes nomenclaturas, cada uma com sua especificidade as quais tentaremos trabalhar aqui as mais comuns e relevantes que foram levantadas na execução deste trabalho.

Tais formas de moradia, por concentrarem pessoas de uma determinada classe social, ou de nível de renda semelhante, na mesma área ou bairro, acabam por caracterizar um processo de segregação sócio-espacial.

Este processo geralmente é analisado tanto na mídia quanto em meio acadêmico, como indicativo de agrupamentos humanos desfavorecidos no âmbito de um conjunto social – seja por questões raciais, seja por questões religiosas ou econômicas, esta última com especial destaque no Brasil.

Segregação sócio-espacial é definida por Klaus Frey e Fábio Duarte (2006)<sup>9</sup>, como sendo:

*[...] um movimento de exclusão de um grupo de pessoas do seu direito à cidade, não importando se a formação de territórios segregados se*

---

<sup>9</sup> Em seu artigo “Auto-segregação e a gestão das cidades”

*dá nas periferias desprovidas de infra-estrutura ou nos centros urbanos em processo de esvaziamento de vitalidade socioeconômica. (FREY e DUARTE, 2006, p.110).*

Em sua ampla maioria os segregados são constituídos de populações de baixa renda que acabam por serem “expulsos” para as regiões periféricas das cidades pequenas e médias<sup>10</sup>. A este respeito, Antunes (2006) argumenta:

*A expansão dos núcleos urbanos das pequenas e médias cidades, decorrente da repulsão ocorrida no campo e dos graves problemas já encontrados nas grandes cidades, impediu que a população de baixa renda, da própria cidade, tivesse acesso aos benefícios urbanos, como moradia adequada em locais próximos ao centro, rede de esgoto, água encanada, escola, serviços de saúde, dentre outros. Com isso, essa população de baixa renda foi expulsa para as áreas periféricas. Ressaltamos que esse processo, a escassez de moradia nos centros urbanos, é também um fator que demonstra a incapacidade destas áreas em absorver o migrante e a população da própria cidade. (ANTUNES, 2006, p.22-23).*

Ana Fani A. Carlos (2007), afirma que a segregação é fruto do meio de produção capitalista:

*A segregação é a negação do urbano e da vida urbana. Seu fundamento é a existência da propriedade privada do solo urbano, que diferencia o acesso do cidadão à moradia, produzindo a fragmentação dos elementos da prática sócio-espacial urbana e separando os lugares da vida enquanto elementos autônomos. [ou seja,] a segregação enquanto conteúdo da produção do espaço urbano capitalista. (CARLOS, 2007, p.112 e 117).*

Para convergir com este pensamento, Rodrigues (2008) acredita que a segregação espacial surge como um meio de afirmação e reprodução do capitalismo. Esta autora, ao citar Rolnik (1995), define como o processo da segregação espacial se materializa nas cidades:

*É como se a cidade fosse um imenso quebra-cabeças, feito de peças diferenciadas, onde cada qual conhece seu lugar e se sente estrangeiro nos demais. É este movimento de separação de classes e funções no espaço urbano que os estudiosos da cidade chamam de segregação. [...]. É como se a cidade fosse demarcada por cercas, fronteiras imaginárias, que definem o lugar de cada coisa e de cada morador. (ROLNIK, 1995 apud RODRIGUES, 2008, p.23).*

---

<sup>10</sup> Conforme Lefebvre (2002), nos grandes centros, sejam eles metrópole ou não, acabam por acontecer um movimento inverso. O antigo centro, agora deteriorado, passa a receber os moradores de baixa renda que comumente habitaram os cortiços.

No entanto, as pessoas que residem em condomínios e pseudo-condomínios residenciais fechados apresentam elevado poder aquisitivo. Além disso, ao ir morar nestes lugares, geralmente o fazem por atos espontâneos, ou seja, através de decisões particulares. Assim sendo, esta segregação sócio-espacial se caracteriza através do processo de auto-segregação.

Destarte, como pode ser entendida a auto-segregação?

Para Marcelo Lopes de Souza (2008), a auto-segregação pode ser compreendida como sendo “[...] uma solução escapista. Representa uma fuga e não um enfrentamento, muito menos um enfrentamento construtivo. [...] não passa de uma pseudo-solução (SOUZA, 2008, p.73).

Este entendimento de Souza (2008) configura certa rigidez para a questão, impossibilitando motivações pessoais (lugar mais agradável, com amenidades, que proporcionaria melhor qualidade de vida) para se residir em (pseudo) condomínios fechados. Além disso, o fato de habitar em um (pseudo) condomínio fechado não impede seu residente de não se preocupar com os problemas da urbe<sup>11</sup>.

A auto-segregação ou segregação espontânea, para utilizar uma terminologia de Henri Lefebvre (2002)<sup>12</sup> se caracteriza por ser uma estratégia de classe que, a partir de uma diferenciação de renda, localiza as pessoas uma vez que, o uso está subordinado à propriedade e, portanto, seu uso se submete à realização do valor através de um ato de troca.

Por que as pessoas promovem a auto-segregação?

Rosana Fernandes da Silva (2003)<sup>13</sup> apresenta algumas hipóteses para responder a esta questão. Conforme a autora, muito mais que a vontade pura e simples de seus proprietários as auto-segregações são influenciadas por outras forças como o

*Estado, o mercado imobiliário, o aumento real da violência, o medo real e imaginário, propiciado pela mídia e até mesmo a disseminação da idéia de um “novo estilo de moradia”, via publicidade. Este conjunto de causas acaba por apontar uma nova configuração dos espaços urbanos (SILVA, 2003, p.56).*

---

<sup>11</sup> Evidentemente que esta crítica ao autor não se configura como uma exaltação a estas formas de habitação, sendo que apenas expomos a nossa preocupação quanto aos radicalismos que envolvem a questão.

<sup>12</sup> LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Belo Horizonte: Editora UFMG. 2002. 178p. (tradução de Sérgio Martins).

<sup>13</sup> Em “Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia. Um caso: Prive Atlântico”

Acreditamos ser importante ressaltar que estas motivações não são isoladas e que de alguma forma, se relacionam entre si, seja em traços fortes ou tênues.

*A relação dos “condomínios” com o medo generalizado não se esgota, destarte, em uma relação direta, cada vez mais evidente; se a cultura e o simbólico sempre atuam como mediadores entre a economia e o comportamento prático dos atores sociais, o que se pode deduzir, nesse caso, é que, em um contexto marcado pelo medo e pela insegurança, também a propósito das decisões propriamente econômicas (compra de um imóvel), ou do componente econômico das decisões locacionais, a maneira como a (in)segurança afeta a economia e os valores de mercado do solo urbano e das moradias constitui um ingrediente a ser levado em consideração (SOUZA, 2008, p.76).*

Neste sentido, faremos breves comentários a respeito de cada uma destas motivações, sendo que iremos agregá-las – para o melhor entendimento – em quatro grupos: O papel Estado; A segurança: Violência e medo; A valorização do solo: O espaço apropriado pelo capital; O morar: um modelo de status.

### **2.3.1 – O papel do Estado**

O Estado, por sua vez, também desempenha importante papel no processo de produção do espaço urbano, sua atuação se manifesta de diversas formas. A importância do Estado remete muito mais a questão da segregação em si do que a auto-segregação. Contudo, algumas considerações sobre o mesmo merecem realce.

Estado pode atuar estabelecendo normas ou leis que devem disciplinar o uso e ocupação do solo urbano como, por exemplo, os Planos Diretores que dependendo do jogo de interesses pode restringir ou ampliar a produção do espaço urbano. Sua atuação também pode ocorrer através de medidas de caráter tributário, isto é, o Estado exerce o papel de cobrador de taxas e impostos de bens ou de serviços públicos. Aliados a isso, sendo também alvo de reivindicações por obras e serviços públicos por parte dos diferentes agentes sociais, exerce o papel mediador dos conflitos sociais que emergem no espaço urbano.

Ao desenvolver o Plano Diretor Urbano – PDU – o Estado utiliza os métodos de Planejamento Municipal e suas ferramentas, como o Zoneamento Urbano, para sistematizar as cidades.

A Constituição de 1988 define como obrigatórios os Planos Diretores para cidades com população acima de 20.000 habitantes<sup>14</sup>. Por conseguinte, o Estatuto da Cidade<sup>15</sup> reafirma essa diretriz, estabelecendo o Plano Diretor como o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (artigos 39 e 40).

Segundo o próprio Estatuto, no Brasil, a institucionalização do planejamento urbano nas administrações municipais se disseminou a partir da década de 70, com a missão de promover o desenvolvimento integrado e o equilíbrio das cidades, em um contexto de explosão do processo de urbanização. A concepção de planejamento urbano então em vigor correspondia à idealização de um projeto de cidade do futuro – o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, que seria executado ano a ano até chegar-se a um produto final (o modelo de cidade desejada). Seu ponto de partida era a definição de padrões adequados ou aceitáveis de organização do espaço físico, que se consubstanciavam em uma série de investimentos públicos e numa legislação de uso e ocupação do solo condizente com o modelo adotado.

Um dos principais modelos de planejamento urbano, conforme Maricato (2000) citada por Zacchi (2009) foi o modernista/funcionalista, considerando um instrumento de dominação ideológica que contribui para ocultar a “cidade real” e para formar um mercado imobiliário restritivo e especulativo.

Assim sendo, este modelo de planejamento se resume “em um gerenciamento assumidamente empresarial, em que as cidades se tornam cada vez mais uma mercadoria, ganhando uma nova identidade: a cidade-empresa” (ARANTES, 2000 *apud* RODRIGUES, 2008, p.21).

Para o Estatuto da Cidade, o instrumento que hegemoniza a prática do planejamento é o zoneamento, que significa a divisão do conjunto do território urbanizado (ou a ser urbanizado) em zonas diferenciadas, para as quais são aplicados parâmetros de uso e ocupação específicos. Essa estratégia baseia-se na idéia da definição de um modelo de cidade ideal, traduzido em índices como taxas de ocupação,

---

<sup>14</sup> Além das cidades com população superior a vinte mil habitantes, o Estatuto da Cidade estabelece que o Plano Diretor é obrigatório, também, para aquelas cidades situadas em regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas; em áreas de interesse turístico; ou em áreas sob influência de empreendimentos de grande impacto ambiental. Os Municípios que não se incluem em qualquer destas categorias precisam dispor obrigatoriamente de um Plano Diretor, se o poder público pretender aplicar os instrumentos previstos no capítulo de Reforma Urbana da Constituição de 1988. (ESTATUTO DA CIDADE, p.38).

<sup>15</sup> O Estatuto da Cidade regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição de 1988. Além disso, o Estatuto da Cidade é regulamentado pela Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.

coeficientes de aproveitamento, tamanhos mínimos de lotes dentre outros – modelo formulado pelos países centrais de onde veio a teoria do zoneamento.

Neste sentido, Souza (2006) cita Cullingworth (1993) para diferenciar planejamento de zoneamento:

*[...] o planejamento [...] implica políticas abrangentes para o uso e ocupação e conservação do solo. Zoneamento – o qual bem pode ser um instrumento a serviço disso – é a divisão do espaço sob jurisdição de um governo local em zonas que serão objeto de diferentes regulamentações no que concerne ao uso da terra e à altura e ao tamanho permitido para as construções (CULLINGWORTH, 1993 apud SOUZA, 2006, p.250).*

Para Souza (2006) o zoneamento urbano, considerado o instrumento de planejamento urbano por excelência, na qualidade de zoneamento do uso do solo “constitui o coração do urbanismo em matéria de instrumentos” (SOUZA, 2006, p.217).

Todavia, este mesmo autor defende que de um simples instrumento de planejamento, o zoneamento tornou-se, indevidamente, o ato de estabelecer uma divisão espacial para fins de separação e controle do uso da terra<sup>16</sup>. Por fazer uma divisão da terra, o zoneamento acaba por assumir um traço ou caráter excludente, sendo que alguns são mais excludentes do que outros.

Através desta perspectiva, Souza (2008) crê que:

*[...] o planejamento urbano promovido pelo Estado tem servido para melhorar a vida das elites (enquanto capitalistas e moradores de bairros nobres) e, secundariamente, da classe média. Quanto aos pobres, o Estado mediante o planejamento, não costuma facilitar-lhes a vida para além da viabilização das condições de sua reprodução e de seu deslocamento na qualidade de vendedores de força de trabalho, ou então sob pressão e consideração estrita de algum cálculo eleitoral. Isto quando os pobres não são, como freqüentemente é o caso, nítida e insofismavelmente prejudicados (SOUZA, 2008, p.102).*

Comungamos com o pensamento de Souza (2006) quando este crê que:

*[...] o importante é que não se incorra no tecnocratismo, que se resguarde o instrumento de malversações elitistas e, também, que evitem um detalhismo e uma rigidez excessivos, capazes [...] de*

---

<sup>16</sup> “A idéia de que os diferentes usos da terra, sobretudo as diversas funções básicas do viver urbano – produzir, circular, morar e recrear-se –, deveriam ser objeto de uma separação rígida, encontra seu ponto culminante com a quarta edição dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna, de 1933, do qual derivou a Carta de Atenas” (SOUZA, 2006, p.253).

*esterilizar o espaço urbano, cuja vitalidade deriva, em grande parte, exatamente da mistura de usos e atividades (SOUZA, 2006, p.105).*

Assim, emerge a necessidade de uma nova forma de planejamento, onde a sociedade tem o direito à participação<sup>17</sup> na confecção do Plano Diretor, conhecida como Planejamento Participativo.

No Estatuto da Cidade:

*[...] com base no parágrafo único do artigo 1º, combinado com o artigo 29, inciso XII, da Constituição Federal, o direito à participação popular se transforma em requisito constitucional para a instituição do Plano Diretor e a fiscalização de sua implementação tanto no âmbito do Executivo Municipal e da Câmara dos Vereadores. O planejamento participativo tem como elemento obrigatório a participação popular em todas as suas fases, o que pressupõe a adoção de mecanismos de controle popular para as ações do Executivo e Legislativo, devendo ser compreendido como um processo resultante de práticas de cidadania voltadas para eliminar as desigualdades sociais e os obstáculos para efetivação do direito à cidade (ESTATUTO DA CIDADE, p.49 – grifo nosso)*

Incorporando esta concepção de planejamento prevista no texto constitucional, o Estatuto da Cidade aponta os mecanismos de participação popular no Plano Diretor.

Conforme o § 4º, do artigo 40, do Estatuto da Cidade, no processo de elaboração do Plano Diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Segundo Marcelo Lopes de Souza (2006) em sua obra “Mudar a Cidade: uma introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbana” aponta alguns marcos político-institucionais em que se pode (efetivamente) ter a esperança de que as soluções de planejamento e gestão possam ser encontradas de modo intensamente democrático,

---

<sup>17</sup> O respeito ao direito à participação significa o estabelecimento de mecanismos de participação para todas as fases do processo do Plano Diretor, desde o direito de iniciativa popular de apresentação de propostas e emendas ao Plano, de audiências públicas como requisito obrigatório, de consultas públicas por meio de referendo ou plebiscito mediante a solicitação da comunidade (ESTATUTO DA CIDADE, p.49).



através do emprego da racionalidade e do agir comunicativo, por meio das categorias: Parcerias, Delegação de Poder e Autogestão.

Em relação à categoria “Parceria” o Souza (2006) advoga que a parceria corresponde ao primeiro grau de participação autêntica, isto é, não meramente consultiva ou cooptativa. Estado e sociedade civil organizada colaboram, em um ambiente de diálogo e razoável transparência, para a implantação de uma política pública ou viabilização de uma intervenção.

Já a segunda categoria, a Delegação de Poder:

*Vai mais além da parceria, pois aqui o Estado abdica de toda uma gama de atribuições, antes vistas como uma prerrogativa exclusiva, em favor da sociedade civil. Os elementos de democracia direta são evidentes, ainda que os marcos gerais continuem a ser os da democracia representativa. A parceria e a delegação de poder consistem em situação de co-gestão entre Estado e sociedade civil (Ibidem – grifo do autor)*

Por fim, a categoria da Autogestão reflete:

*[...] uma sociedade basicamente autônoma. O que não elimina a possibilidade de experiências autogestionárias marginais terem lugar, menos ou mais efemeramente e com menor ou maior impacto político-pedagógico, por assim dizer, nas bordas do sistema heterônomo (ibidem).*

Ao propor a participação durante o processo de fomento de planejamento municipal, o Estado está na verdade assegurando um direito democrático que é a igualdade (perante a lei), meio necessário para alcançar a liberdade civil e política. A democracia<sup>18</sup> pressupõe a participação efetiva da população, igualdade de voto, a aquisição de entendimento esclarecido (informação), inclusão política (que fortalece a sociedade civil) e o direito da coletividade em exercer o controle sobre o planejamento estatal. Neste sentido, estes pressupostos nos remetem a figura do planejamento participativo aqui evidenciado, o que nos leva a dizer que o Estado, ao instituir esta forma de planejamento, não está fazendo uma concessão, e sim, na verdade, apenas garantido os direitos democráticos.

---

<sup>18</sup> Os pressupostos referenciados aqui são relativos à obra de Dahl, Robert. Poliarquia: participação e oposição. São Paulo: Ed. USP, 1997. Dahl, considerado o pai da democracia moderna, é bastante influenciado por Alexis de Tocqueville, que escreveu a obra “Democracia na América”, que foi um dos alicerses da Democracia enquanto sistema político.

Em relação ao zoneamento, Souza (2006) acredita que em decorrência da rigidez e do incremento da segregação freqüentemente indissociáveis da vertente funcionalista essa técnica vem sendo alvo de severas críticas:

*Tais críticas provinham ou provém tanto de autores identificados com uma linha que se poderia chamar de “humanista” – como JACOBS (1994) [...] que enfatizou o caráter cultural e socialmente esterilizante da rígida separação de usos [...] mais vinculadas à intensidade do uso que propriamente do uso em si – quanto de autores de esquerda, os quais salientam o aspecto comumente elitista e segregatório do zoneamento funcionalista (SOUZA, 2006, p.261 – grifo nosso).*

Nesse sentido, Souza (2006) propõe o “zoneamento includente”, que em outros setores ficou marcado como “inversão de prioridades” no tocante a investimentos públicos em infra-estrutura “o Estado, em vez de privilegiar os bairros já privilegiados, deveria por ênfase na satisfação de necessidades básicas dos mais pobres em matéria de equipamentos urbanos” (SOUZA, 2006, p.262).

Assim como Marcelo L. de Souza (2008), acreditamos que o Estatuto da Cidade representou algo potencialmente positivo no contexto do ordenamento jurídico formal brasileiro, além da participação popular que se faz presente em diversos artigos do Estatuto.

Convergimos com Carlos (1999) *apud* Negri (2009) quando diz que o Estado, através das legislações urbanas, transforma o espaço de acordo com os interesses do grande capital. Portanto, pode-se dizer que a desigualdade espacial é produto da desigualdade social.

Assim sendo, ao atender aos interesses do grande capital, podemos postular que o Estado esta sendo privatizado, conforme aponta Ulysses da C. Baggio (2005):

*O Estado privatizado, com suas atuações norteadas pelo critério do mercado, dá a medida do conflito exacerbado entre troca e uso, embate que, com suas vicissitudes e contradições, constitui referência fundamental para um entendimento mais profícuo das formas que o espaço, e mais especificamente, a cidade e o urbano assumem no movimento contraditório da realização do capitalismo (BAGGIO, 2005, p.43).*

### 2.3.2 – A segurança: violência e medo

A auto-segregação não é uma particularidade da Idade Contemporânea. Um exemplo bastante marcante na história são os antigos burgos no momento do renascimento do comércio, durante a Idade Média.

*De acordo com Jacques Le Goff, a cidade da Idade Média é um espaço fechado definido por uma muralha, guarnecido pelas torres das igrejas e das casas dos ricos. A necessidade de segurança é um valor comum na Idade Média, “mesmo os homens identificados com a violência, os nobres guerreiros, procuram a segurança em suas fortalezas” (BARBOSA, 2008, p.34).*

A autora deixa clara a importância da segurança naquele período histórico. Para argumentar por esta hipótese é fundamental debater o trabalho de Marcelo Lopez de Souza (2008).

O autor dedica grande parte de sua obra – “Fobópole” – para trabalhar tanto esta questão quanto a questão do medo.

*“Fobópole” é o resultado da combinação de dois elementos de composição, derivados das palavras gregas phóbos, que significa medo, e pólis, que significa cidade. Penso que a palavra condensa aquilo que tento classificar como cidades nas quais o medo e a percepção do crescente risco, do ângulo da segurança pública, assumem cada vez mais proeminentes nas conversas, nos noticiários [...] “Fobópole” é, dito toscamente, uma cidade dominada pelo medo da criminalidade violenta (SOUZA, 2008, p.9; 37 e 40).*

A questão da violência, que reflete na segurança pública, é bastante difundida pela mídia, impressa ou não. Melgaço (2005) converge com este pensamento afirmando que a mídia tem contribuído no sentido de reforçar esta condição de insegurança. A respeito desta situação, uma reportagem no Jornal Folha da Mata, de circulação em Viçosa, evidencia um crime<sup>19</sup> de furto contra o patrimônio na região central da cidade:

*TELEVISÃO NA RUA DOS ESTUDANTES. O estudante H.B.C., 21, saiu de sua residência na Rua dos Estudantes, centro, por volta das 14 horas de segunda-feira, 10, e quando retornou por volta das 22 horas, deparou-se com um buraco de aproximadamente 50 centímetros de diâmetro, na parede da cozinha, por onde larápios entraram, levando uma televisão CCE de 14 polegadas, sem serem identificados (FOLHA DA MATA, 14 ago 2009, p.16)*

---

<sup>19</sup> Crime é entendido aqui conforme a definição de Thomas Hobbes “um crime é um pecado que comete aquele que, por atos ou palavras, faz o que a lei proíbe ou se abstém de fazer o que ela ordena” (HOBBES, apud, FELIZ, 2002, p.8)

Para Milton Santos (1988, p. 22),

*[...] se antes a natureza podia criar o medo, hoje é o medo que cria a natureza mediática e falsa, uma parte da natureza sendo apresentada como se fosse o Todo. [...] Sempre houve épocas de medo. Mas esta é uma época de medo permanente e generalizado (SANTOS, 1988, p. 22)*

Portanto, Barbosa (2008) diz que o sistema de proteção dos condomínios tem características que se assemelham às antigas cidades da Idade Média, como os muros em seu entorno, com porteiros vinte quatro horas ao dia e, também, são dotados dos mais recentes sistemas tecnológicos de proteção;

*[...] a importância dos condomínios como verdadeiros fatores de proteção/segurança inscritos no espaço vem crescendo mais que a dos demais fatores. A infra-estrutura de proteção e segurança pode incluir desde itens clássicos, como muros, guaritas e guardas particulares, até o monitoramento por avançados sistemas de câmeras de vídeo (BARBOSA, 2008, p.7)*

Este fato é evidente no trabalho de Tavares e Araujo (2008), em relação aos condomínios fechados, realizado na cidade potiguar de Natal – RN:

*[...] a segurança sempre é o ponto determinante para a maioria deles, este aspecto aparece implicitamente na fala de uma moradora do Green Village quando esta diz que “nas ruas do nosso condomínio horizontal, meus filhos podem passear de bicicleta tranquilamente, fato que, se morássemos em outro lugar, isso jamais aconteceria” (TAVARES e ARAUJO, 2008, p.86)*

O filósofo Frances Michel Foucault (1977), em sua obra “Vigiar e punir” trabalha a obsessão com a segurança como uma das particularidades da vida cotidiana, que são marcadas pela presença dos condomínios fechados e da vigilância eletrônica, dado fundamental na pós-metrópole que contribui para a destruição do espaço público.

Barbosa (2008, p.42) compartilha com este pensamento ao afirmar que a degradação humana oriunda desta obsessão pela segurança é produto de vários fatores, desde o aumento crescente da criminalidade até as modificações arquitetônicas e urbanísticas.

Como mostra Barbosa (2008, p.62), a criminalidade e a insegurança parecem confundir-se com a imagem da cidade ‘tradicional’, e o seu agravamento, a partir da década passada, tem feito dessa problemática um fator de estímulo à auto-segregação.

O medo difundido pela mídia, juntamente com a escalada da violência tem contribuído para a difusão de fortalezas neo-feudais que se assemelham a verdadeiros presídios e casas de custódia. As cidades e, em especial, Viçosa pode ser considerada um espaço quase que totalmente ou totalmente subvertido pelos interesses econômicos em torno do solo urbano, que regem a estruturação – constrangedora – da cidade. A cidade está entregue aos interesses do capital fundiário<sup>20</sup>, com a plena, tranqüila e intrigante anuência do poder público.

O enclausuramento e os enclaves têm se tornado uma marca. Porteiros vinte e quatro horas por dia, controlando rigidamente o fluxo de pessoas; muros altos com cercas eletrificadas, guaritas de segurança e todo o aparato tecnológico para impedir a qualquer tipo de invasão externa de salteadores. Estas são características comuns aos (pseudo) condomínios-residências viçosenses.

### **2.3.3 – A valorização do solo: o espaço apropriado pelo capital**

O mercado imobiliário, fundamentado no Modo de Produção Capitalista (MPC), pode ser entendido como a valorização mercantil do espaço que “diz respeito à variação dos preços de mercado de uma dada parcela do espaço e a sua mercantilização” (MORAES e COSTA, 1993, p.146).

No tocante ao MPC, quando este é dominante numa dada sociedade, Manuel Castells (2000), em “A questão urbana” assegura que “o sistema econômico é o sistema dominante da estrutura social” (CASTELLS, 2000, p.203).

Através de uma afirmação expressiva Moraes e Costa (1993) crêem que o espaço sob o capitalismo se transforma em capital, seja como condição seja como meio de produção:

*A apropriação privada dos meios de produção, outra determinação geral do capitalismo, implicou a privatização do espaço, visto ser este igualmente capital. Dessa forma, a história do capitalismo nada mais é, nesse sentido, que um processo histórico de privatização crescente de porções da superfície terrestre e de tudo o que ela contém. Sendo o consumo produtivo (e privado) do espaço o fundamento da sua valorização, a espoliação será uma tônica desse processo (MORAES e COSTA, 1993, p.159-160).*

---

<sup>20</sup> Principalmente os especulativo que é diretamente ligado aos agentes imobiliários.

Neste sentido, o solo urbano na cidade é regulado pelas leis do mercado, sendo apropriado pelo capital, tornando-se mercadoria:

*O uso do solo na economia capitalista é regulado pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço desta mercadoria sui generis que é o acesso à utilização do espaço. Este acesso pode ser ganho mediante a compra de um direito de propriedade ou mediante o pagamento de um aluguel periódico. (SINGER, 1982, p. 23 apud ZACCHI, 2009, p.16)*

A afirmação supracitada também é comungada por Carlos (2007), bastante influenciada por Henri Lefebvre (1970), quando fala a respeito da mercantilização do solo urbano, tornado mercadoria<sup>21</sup>:

*[...] as estratégias imobiliárias se inscrevem no espaço da metrópole revelando uma lógica: o espaço adquire valor de troca supondo uma intercambialidade, nesta dimensão trata-se da realização espacial da racionalidade da propriedade privada (LEFEBVRE, 1970 apud CARLOS, 2007, p.96-97).*

Moraes e Costa (1993) acreditam que a crescente capitalização do território pelo capital transforma o espaço “em um invólucro desmesurado de mercadorias” (MORAES e COSTA, 1993, p.163 – grifo do autor).

Para fazer uso das palavras de Baggio (2005), se estabelece o “espetáculo da mercadoria”, com a fetichização do espaço:

*[...] a vida social, reduz-se, em larga escala, ao espetáculo, mais propriamente ao espetáculo da mercadoria com suas correspondentes relações sociais fetichizadas, incorporando-se aqui a fetichização do próprio espaço [...]. Ganha relevo neste contexto o poder alcançado pelos veículos de publicidade e a ampla e veemente difusão do mundo da mercadoria que eles proporcionam, trazendo implicações importantes na vida cotidiana (BAGGIO, 2005, p.19).*

Segundo Dacanal (2004), os condomínios (principalmente os horizontais) são divulgados pelo mercado imobiliário como espaços ideais pra se viver

*Os artifícios utilizados pelo marketing apóiam-se no mito da cidade ideal, do meio ambiente em profunda sintonia com as necessidades humanas, na superação das problemáticas da cidade como a violência, o crime, a poluição, o abandono e as desigualdades. Em alguns pontos, o “produto” se apresenta à população como um*

---

<sup>21</sup> Lefebvre – conforme Carlos (2007) – faz esta afirmação em relação às metrópoles. No entanto, acreditamos que tal afirmativa pode ser estendida para outras dimensões geográficas das cidades, independentemente de uma hierarquia urbana, podendo, neste sentido, ser utilizada para cidades pequenas e médias.

*microcosmo, aproximando-se de conceitos utópicos urbanos, até o momento em que poderá de tornar tão frágil e problemático como o restante da cidade (DACANAL, 2004, p.64).*

“A cidade, ou o que dela resta, ou o que ela se torna, serve mais do que nunca a formação do capital, isto é, a formação, à realização, à distribuição da mais valia” (LEFEBVRE, 2002, p.43). Este argumento de Lefebvre sintetiza bem a influência do capital tanto sobre a cidade quanto sobre a sociedade, conferindo, sob o nosso ponto de vista, até mesmo um modelo de status social.

#### **2.3.4 – O morar: um modelo de status**

“Estética da segurança”. Palavras de Caldeira (2000) utilizadas por Barbosa (2008) para designarem que “cercas, barras e muros são fundamentais na cidade hoje não apenas por razões de segurança e segregação, mas também por razões estéticas e de status” (CALDEIRA, 2000 *apud* BARBOSA, 2008, p. 61).

A mercantilização do solo, ao ser valorizado, tem a tendência de reunir indivíduos de mesma renda numa determinada localidade. Esta concentração exacerbada, além de desenvolver equipamentos de infra-estrutura, seja mediante o Estado ou do capital privado, converge para o desenvolvimento de uma identificação com o solo, no que tange ao status social, ou seja, residir em certas localidades acaba por conferir status social, baixo, ou elevado, este último é agregado ao nosso objeto de estudo.

Além disso, o enclausuramento, ao valorizar o distanciamento espacial das “interações indesejadas”, para utilizar as palavras de Teresa Caldeira (2000), acaba por transformar em símbolo os condomínios e pseudo-condomínios que passam a conferir status.

Segundo Caldeira (2000), os enclaves são desprovidos de novas formas de projeto e de localização diferenciada, mas acabam por interferir profundamente na qualidade do espaço público e na sua apropriação. Essa ênfase aos espaços privados para usos coletivo desvalorizam as áreas públicas e livres para circulação na urbe.

Essa questão do status é verificada também na pesquisa de Cristiane Dacanal (2004) junto a residentes de condomínios ao afirmarem que “morar em um condomínio significa um diferencial ambiental qualitativo e privilégio social” (DACANAL, 2004, p.81).

O status social também é um dos atributos verificados por Nóbrega et al. (2007) ao trabalhar a questão dos condomínios fechados: “os condomínios fechados surgem como uma opção de moradia para a classe média, que agora foge da cidade caótica em busca de atributos como a qualidade de vida, segurança, lazer e status social” (NÓBREGA et. al., 2007, p.09)

Ana Fani Alessandri Carlos (1994) fala do “prestígio” de se morar em condomínios residenciais que se destinam principalmente às populações de alta renda. Vista neste sentido, a moradia passa a ser entendida como uma questão de status ou de ascensão social, ou seja, para alguns segmentos a moradia “coloca-se como um problema de prestígio e status, e os lançamentos imobiliários e as campanhas publicitárias ajudam a criar imagens para determinados bairros; alguns ‘viram moda’ e passam a ser símbolo de prestígio social” (CARLOS, 1994, p. 161).

O status social oriundo desse prestígio de residir em condomínios ou pseudo-condomínios reforça uma questão social complexa que é a ameaça aos valores de civilidade e solidariedade cidadã, já que são ambientes de negação a cidade e reforçam um descompromisso para com a cidade, como um todo.

*Reforçam porque, implicando um empobrecimento adicional da vivência da cidade e da experiência do contato com o Outro (entendido esse outro como o favelado, o morador de rua o suburbano...), o enclausuramento voluntário só pode terminar por reforçar preconceitos, na esteira da ignorância e do medo. O espaço urbano também educa – ou “deseduca”. No caso dos condomínios, educa não para a liberdade, para o diálogo, para o respeito à diferença, para a solidariedade, mas sim para o ódio de classe (não raro amalgamado com o ódio racial), para o elitismo arrogante, para o temor e o desinteresse (e o desrespeito) em face dos diferentes (SOUZA, 2008, p.74 – grifo nosso).*

Este “outro”, “diferente” a quem remete o autor supracitado, nos lembra às pessoas classificadas por Caldeira (2000) como “interações indesejadas” mostrando o lado obscuro da promoção dos status social dos condomínios e pseudo-condomínios residenciais fechados.



## 2.4 – Condomínios e pseudo-condomínios: suas definições acadêmicas e jurídicas.

Existe uma gama bastante significativa de nomenclaturas relativas ao nosso objeto de estudo: condomínio, condomínio fechado, condomínio exclusivo, enclaves, enclaves fortificados, loteamentos fechados, pseudo-condomínios, loteamentos especiais, loteamento em condomínios dentre tantos outros são algumas das denominações que iremos reunir em dois grandes grupos de residências: Condomínios e pseudo-condomínios residenciais<sup>22</sup>.

Aliados a este vasto campo de nomenclaturas, o ambiente jurídico (leis) também atribui de forma clara ou não clara<sup>23</sup> conceitos e atribuições para estas formas de habitação.

Além disso, as formas como eles se apresentam no espaço geográfico variam conforme a sua orientação: verticais e horizontais.

Trabalharemos então, neste momento, as principais terminologias encontradas em meio acadêmico para designar os condomínios.

A priori, Teresa P. Caldeira (2000), em sua obra “Cidade de Muros”, faz uso do termo “enclaves” ou “enclaves fortificados” para definir espaços privatizados, fechados e monitorados, para fins de moradia, trabalho, lazer ou consumo. Eles podem se apresentar na forma de *shopping centers*, condomínios residenciais ou conjuntos comerciais e empresariais.

*A versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos que chamo de enclaves fortificados. Eles estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. (CALDEIRA, 2000, p. 258).*

Ainda segundo Caldeira (2000), esses enclaves acontecem normalmente nas periferias urbanas, onde a classe média já fazia uso do processo de auto-segregação. Além disso, a autora atribui outras características aos enclaves:

---

<sup>22</sup> Tanto os condomínios quanto os pseudo-condomínios admitem outras formas de uso como o comercial. Contudo, neste trabalho damos destaque apenas para as formas residenciais dos condomínios e pseudo-condomínios.

<sup>23</sup> Na legislação levantada nesta pesquisa, algumas leis não deixam claras as denominações significativas para a problemática, de modo que faremos um esforço para conceituá-las.

*São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança que impõe as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes de seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar. [...] Em consequência, embora tendam a ser espaços para as classes altas, podem ser situados em áreas rurais ou na periferia, ao lado de favelas ou casas autoconstruídas. Finalmente, os enclaves 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 marcados por suspeitas e restrição (CALDEIRA, 2000, p. 258-259).*

Conforme Silva (2008), o primeiro estudo que faz uso da denominação “enclave” é o de Salgueiro (1998) para se referir tanto a condomínios residenciais de médio e alto padrão aquisitivo, como a centros comerciais sempre ressaltando o caráter pontual de suas implantações e a não relação com tecidos contíguos. A denominação de enclave adotada por Salgueiro é semelhante à de Caldeira (2000): “[...] o ‘enclave’ não seria determinado pela sua dimensão, que pode ser pequena, mas sim, pela ruptura de relações com o tecido que o cerca” (SALGUEIRO, 1998 *apud* SILVA, P. 2008, p.14).

No sentido de ruptura, para citar o exemplo dos condomínios verticais em Belo Horizonte (MG), Baggio assinala que:

*No âmbito dessa morfologia de enclaves o condomínio vertical – uma espécie de edifício autista – é o que mais responde pela reconfiguração atual da paisagem urbana da cidade, embora os bolsões de pobreza e mesmo os shoppings centers tenham aumentado significativamente neste período (BAGGIO, 2005, p. 109).*

Já a terminologia “condomínios exclusivos” é bastante utilizada por Santos (1981), Souza (2008) e Barbosa (2008).

Segundo Barbosa (2008), o “modelo” dos condomínios exclusivos apresenta-se sob a forma de conjuntos de edifícios residenciais ou de casas providos de ampla infraestrutura de lazer e, muitas vezes expressiva presença de locais de comércio e serviços.

Conforme a autora supracitada, ao fazer uso das palavras de Souza (2000) diz que

*[...] os condomínios constituem o “auto-enclausuramento escapista dos ricos e da classe média” e sua disseminação e consolidação são impulsionadas por diversos fatores: 1) uma paisagem urbana crescentemente marcada pela pobreza e pela informalidade, inclusive nas áreas centrais e nos bairros residências privilegiados mais tradicionais; 2) a queda da qualidade de vida nos bairros residências tradicionais, devido aos congestionamentos, poluição de ar etc; 3) a busca por uma maior “exclusividade” social; 4) a procura de novos espaços residências que apresentam amenidades naturais; 5) o aumento objetivo da criminalidade violenta (SOUZA, 2000 apud BARBOSA, 2008, p.62).*

Como mostra Santos (1981)<sup>24</sup>, do ponto de vista urbanístico, “os condomínios exclusivos caracterizam-se por sua excentricidade, pois, sendo expansões pioneiras exigem grandes extensões de terra desocupada, o que só existe fora dos núcleos urbanos (SANTOS, 1981 apud BARBOSA, 2008, p.45).

Ainda nas palavras de Santos (1981), Barbosa (2008) afirma a “solução” urbanística representada pelos “condomínios exclusivos” era um “sucesso no que se refere à segregação espacial e desagregação urbana”, significando talvez “a maior ameaça já enfrentada pelas cidades brasileiras” (*Ibidem*, p.21).

Mas, como podemos conceituar a palavra condomínio?

Antes de tudo, gostaríamos de ressaltar, como já foi mencionado que este trabalho é dedicado aos condomínios *residenciais*, de tal sorte que os condomínios podem ser constituídos de prédios de escritórios e ter outras finalidades, como a comercial.

Cristiane Dacanal (2004) apresenta o condomínio como um lugar ideal, que privilegia a homogeneidade e minimiza as distorções (principalmente econômicas) entre os moradores:

---

<sup>24</sup> Carlos Nelson Ferreira dos Santos é arquiteto-urbanista e antropólogo, escreveu a obra: “Condomínios exclusivos: o que diria a respeito um arqueólogo?”. *Revista da Administração Municipal*. Rio de Janeiro, jul./set. p.6-29.

*Comparado às “leis” das cidades idealizadas, o condomínio, em termos de regras de conduta e ordenamento espacial, pode ser uma derivação do próprio pensamento utópico. As regras viabilizam a vida em comunidade, a vigilância promove a ordem e a disciplina, a paisagem é homogênea, diminuindo-se a impressão das desigualdades econômicas entre os moradores, os muros possibilitam o isolamento da paisagem exterior, estabelecendo um plano finito e protegendo o espaço residencial e os seus habitantes. O condomínio visa a união e planificação dos habitantes, que teriam em uma paisagem finita os mesmos direitos e deveres, alcançando-se o status de perfeito cidadão, assim como fora exposto nos tratados renascentistas (DACANAL, 2004, p.61 e 62)*

Algumas definições simplificadas também se fazem presente como a de Mirian Regina Koch (2008) dizendo que são “residências unifamiliares ou prédios de apartamentos com acesso controlado” (KOCH, 2008, p.100).

Definição breve e bastante similar a da autora supracitada é a de Tavares e Araujo (2008) onde “os condomínios fechados do Brasil são via de regra murados e têm a entrada de pessoas controlada” (TAVARES e ARAUJO, 2008, p.83).

Já o Silvio M. Negri (2009) faz alusões a Idade Média para cunhar a sua definição e caracterizar os condomínios

*Os condomínios possuem muros altos, segurança própria, alarmes, controle de entrada e saída, são autênticos fortes neofeudais na época contemporânea. O que resulta um relacionamento estreito com o mundo exterior. Cria-se então, quase que uma cidade autônoma inserida em outra (NEGRI, 2009, p.626).*

Ana Fani A. Carlos (2007) mostra uma definição de condomínios que acreditamos ser bastante completa:

*[...] áreas fechadas, muradas, pretensamente homogêneas, como uma das formas da segregação no espaço - revelando uma estratégia imobiliária que se realiza sob o “discurso” da necessidade de um “outro modo de vida, com outra qualidade 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 lado, 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 deste tipo de construção). Nesta direção, a estratégia imobiliária cria também um discurso “anti-cidade” para continuar reproduzindo a metrópole. (CARLOS, 2007, p.98).*

Rosana F. da Silva (2003) faz uma diferenciação básica nas características dos condomínios verticais e horizontais. Para a autora, os verticais apresentam-se na forma

de apartamentos com porteiros e segurança. No entanto, são mínimas as áreas verdes e de lazer. Já os horizontais, além de possuírem guarita, circuito interno de TV, também apresentam notórias áreas verdes e de lazer.

Neste sentido, as definições de condomínios são relativamente semelhantes, em suma, podemos generalizar como sendo cercados por muros, com porteiros vinte e quatro horas, que controlam a entrada e saída de pessoas, possuem áreas verdes e de lazer que variam conforme sua forma: edifícios (vertical) e casas (horizontal)

As atribuições acadêmicas são bastante importantes. No entanto, para uma definição oficial, ou seja, que é utilizada pelos órgãos competentes para o zoneamento urbano, são utilizadas as pertinências oriundas do arcabouço jurídico.

#### **2.4.1 - As atribuições legais**

Os condomínios são regidos, em instância federal pela Lei Federal do Condomínio<sup>25</sup>; pela Lei Federal sobre o Parcelamento do Solo Urbano<sup>26</sup>, e pela Lei Federal que instituiu o Novo Código Civil Brasileiro<sup>27</sup>.

Além das respectivas leis, na esfera municipal, faz-se presente o Plano Diretor de Viçosa, a Lei de Ocupação Uso do Solo e Zoneamento<sup>28</sup> e, também, a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Viçosa<sup>29</sup>

O art. 1º da Lei do Condomínio delimita o conceito do mesmo, ainda que de forma não muito clara, como sendo as “*edificações* ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de *unidades isoladas* entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais” (grifo nosso). O vínculo com as edificações pressupõe o uso em formas de edifícios (verticais) e casas (horizontais). Ao mencionar “unidades isoladas” podemos postular, também, uma característica básica do condomínio que é ser constituído por unidades autônomas, que é confirmado pelo art. 6º nos seguintes dizeres: “[...] regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma *unidade autônoma*” (grifo nosso).

---

<sup>25</sup> Lei 4.591 - de 16 de dezembro de 1964, Diário Oficial da União de 21/12/1964

<sup>26</sup> Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, Diário Oficial da União de 20/12/1979 – esta lei, na verdade vai tratar dos loteamentos e é fundamental para diferenciarmos dos condomínios.

<sup>27</sup> Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Diário Oficial da União de 11/01/2002

<sup>28</sup> Lei 1.420/2000

<sup>29</sup> Lei 1.469/2001

Além disso, o condomínio é composto por frações ideais conforme se alinha o §2º, art. 9º: “Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores cessionários e promitentes cessionários atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das *frações ideais que compõem o condomínio*” (grifo nosso). E o art. 24, §3º que diz “Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às *frações ideais do terreno* e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção” (grifo nosso).

Neste sentido, o condomínio é caracterizado, basicamente, por possuir Unidades autônomas e frações ideais.

Já o Novo Código Civil – NCC – trabalha os condomínios fazendo uso do termo “Condomínio Edilício”. Segundo o Fiuza (2002) ao ser citado por Costa (2004):

*O termo ‘condomínio edilício’, em substituição a ‘condomínio especial’, que nada significa, e ‘condomínio em edifício’ tal como se propõe, não resulta do desejo de introduzir palavras novas, só por desejo de novidade. Trata-se de expressão que, pensamos nós, atende rigorosamente à natureza das coisas, ou seja, do ‘condomínio que resulta da edificação’ (FIUZA, 2002 apud COSTA, 2004, p.3).*

Portanto, o neologismo por sua derivação daquilo que se refere à "edificação" estabelece, a priori, que este tipo de condomínio nasce obrigatoriamente da construção ou edificação. Utilizando esta lógica, “se aplicada esta regra aos condomínios de casas, é natural chegar à conclusão que serão comercializadas *unidades* a serem construídas e *não lotes* para construção futura” (COSTA, 2004, p.3 – grifo nosso).

*Do mesmo modo, para as unidades autônomas prontas, as correspondentes matrículas no ofício de registro de imóveis somente poderão ser abertas em função da edificação, por decorrência da incorporação imobiliária ou pelas formas de instituição e especificação de condomínio prevista em Lei. A esta edificação estará vinculada, como inseparável, uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum (COSTA, 2004, p.3 – grifo nosso).*

A fração ideal, uma das características fundamentais na definição de condomínio fechado e que a diferenciará do loteamento fechado, é por diversas vezes citada no NCC<sup>30</sup>.

---

30 Art. 1331, § 1º e 3º; Art. 1332 inciso II; Art. 1333; Art. 1336.

Em relação ao Plano Diretor de Viçosa, datado de 2000<sup>31</sup>, acreditamos que a ponderação mais pertinente se reflete na localização dos condomínios horizontais fechados, ou seja, os mesmos ficam estabelecidos nas “Zonas Residenciais 4”, conforme o Art. 224<sup>32</sup>:

“Parágrafo único – Os condomínios horizontais fechados criados até a data de entrada em vigor do Plano Diretor e aqueles que vierem a ser instituídos serão incluídos na Zona Residencial 4 e serão regulados por suas normas e convenções particulares”.

Estas normas e convenções particulares estão inseridas na Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa estabelecendo o número máximo de unidades por lote, estabelece normas para os condomínios horizontais fechados “Parque do Ipê”, “Bosque do Acamari” e aos bairros Inconfidência e Belvedere<sup>33</sup>. Além disso, estabelece que as edificações terão gabarito máximo de três pavimentos<sup>34</sup>.

As “Zonas Residenciais 3<sup>35</sup>”, merecem destaque por trabalhar, em especial, o condomínio horizontal fechado Recanto da Serra, que no §1º, do Art. 40 fica vedado qualquer tipo de uso do solo, exceto o habitacional familiar.

Uma ressalva importante é o Art.78, que atribui ao Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa – IPLAM<sup>36</sup> – propor leis de alteração do perímetro das áreas urbanas e de expansão urbana.

A respeito da Lei de Parcelamento do Solo do Município de Viçosa estabelece atribuições a loteamentos e aos condomínios horizontais fechados. Para o projeto deste último a Lei estabelece que deva satisfazer as Leis federais 4.591/64 e 6.766/79, já citadas. Além disso, o Art. 35 institui: I – prever a execução da infra-estrutura viária, drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica e de iluminação, sistema de abastecimento de água e portaria de acesso, além de sistema de coleta, destinação e

---

<sup>31</sup> Lei municipal 1.383 de 25 de maio de 2000

<sup>32</sup> A Zona Residencial 4 caracteriza-se pela predominância de uso residencial e restrição à verticalização, não se admitindo a instalação de indústrias e a construção de mais de duas unidades por *lote* (grifo nosso). Acreditamos ser importante lembrar aqui que em condomínios não existem lotes, mas sim unidades autônomas e frações ideais.

<sup>33</sup> Ver Art.45, § 1º, 2º e 3º, bem como os incisos I e II deste último.

<sup>34</sup> Ver Art.49.

<sup>35</sup> O Art. 40 estabelece que a ZR3- tem como características a predominância de uso residencial e restrição à verticalização, sendo permitido instalar indústrias de até médio porte ou do tipo toleradas.

<sup>36</sup> O IPLAM foi criado pela Lei 1.383/2000 tem por finalidade aprimorar e supervisionar o processo de planejamento da administração municipal, para assegurar melhor desempenho, articulação e equilíbrio às ações das várias áreas e níveis de gestão. Usa estrutura e competência são regidos pela Lei 1.410/2000.

tratamento de esgoto a serem executados pelos condôminos; II – construir *na entrada do condomínio guarita* com instalação sanitária; III – *fechar o perímetro do condomínio com muro de alvenaria ou similar* (grifo nosso).

O Art. 36 mostra o que deve estar discriminado no projeto: I – área eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada *unidade autônoma*; II – área destinada à circulação; III – área de *recreação e lazer* destinada a uso comum; IV – *fração ideal de cada unidade autônoma*, no cálculo da qual entra todo o terreno (grifo nosso).

O artigo 38, juntamente com o artigo 36, nos permite idealizar uma hierarquia onde a gleba se apresenta no topo, a unidade autônoma seria a intermediária e a fração ideal seria a escala maior.

Art.38 – Quando as *glebas de terrenos, sobre os quais se pretende instituir condomínios por unidades autônomas*, não forem servidas pelas redes [...] (grifo nosso).

Já, os pseudo-condomínios se referem, em geral, aos loteamentos fechados que são atribuídos condomínios alguém que desconhece a legislação vigente ou pelas forças do capital na figura das incorporadoras, construtoras e, principalmente, pelo mercado imobiliário.

Os loteamentos e suas nuances possuem definições mais objetivas na forma da Lei. Conforme a Lei 6.766/79, no seu §1º, do Art. 2º, “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” (grifo nosso)

Os loteamentos, obviamente, se referem aos lotes que de acordo com o §4º, do mesmo artigo, “considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe<sup>37</sup>”, no presente caso, conforme atesta o §3º, do Art. 2º, da Lei de Parcelamento do Solo do Município de Viçosa<sup>38</sup>.

De mesmo modo, surge também, a necessidade de definir infra-estrutura básica que no §5º estabelece: “A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública,

---

<sup>37</sup> Incluído pela Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999.

<sup>38</sup> Lei 1.469/2001, aprovada no dia 26 de novembro de 2001.



esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação<sup>39</sup>”.

Assim, uma das diferenças fundamentais entre condomínios e os loteamentos fechados é o resultado da subdivisão da gleba.

Enquanto que na questão dos condomínios fechados o resultado são as unidades autônomas e a posteriori as frações ideais, nos loteamentos fechados o resultado são as quadras e a posteriori os lotes, que podem sofrer desmembramentos<sup>40</sup> em outros lotes menores.

A alínea “a”, do inciso IV, presente no Art. 18 da Lei municipal 1.469/2001 estabelece que os projetos de loteamento devem conter “*subdivisão das quadras em lotes*, com as respectivas dimensões e numeração” (grifo nosso). Em conformidade com esta Lei, o Art. 29 (da mesma Lei) nos incisos I e II estabelece, sucintamente, as características de um loteamento:

I - o sistema de vias com as respectivas hierarquias, dimensões e numeração;

II - o quadro demonstrativo contendo a área da gleba, a área total parcelada, o número de lotes, as dimensões e as áreas de cada lote e as áreas doadas ao Município.

No entanto, em nenhum momento a legislação (em qualquer esfera) específica a questão dos “loteamentos fechados”, ou seja, o amparo legal serve apenas para “loteamentos abertos”. Diferentemente dos condomínios que possuem respaldo direto na Lei 4.591/64 e, especificadamente os “condomínios fechados” possui todo o capítulo VII da Lei 1.469/2001 para inferir sobre suas características.

Assim, ao comungar as definições acadêmicas com as atribuições jurídicas, tanto os condomínios residenciais (verticais e horizontais) como os loteamentos fechados ou pseudo-condomínios vão apresentar cercas ou muros; guaritas com porteiros (seguranças) vinte e quatro horas ao dia e que exigem a identificação para o acesso interno e a constituição de área verde e de lazer.

A diferenciação se dá pelo fato de que nos condomínios residências verticais e horizontais todo o espaço de uso coletivo se apresenta como propriedade privada, sendo constituídos como unidades autônomas, com suas respectivas frações ideais, formando

---

<sup>39</sup> Redação dada pela Lei 11.445/07

<sup>40</sup> Conforme o §2º, do Art. 2º da Lei 6.766/79, considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

um todo indissolúvel, inseparável e unitário. Já os loteamentos fechados ou pseudo-condomínios são áreas em que a gleba se subdivide em uma parte, que se torna lote privado, e em outra que se integra ao espaço público da cidade. Assim, os loteamentos fechados não podem ser tratados como condomínios fechados, de tal sorte que utilizaremos a denominação pseudo-condomínios.

### **CAPITULO III - Resultados e Discussão**

#### **3.1 - Fixos acadêmicos transformadores do espaço urbano viçosense: UFV, ESUV e UNIVIÇOSA**

Ao longo do desenvolvimento deste trabalho foi possível constatar que inúmeros fixos têm contribuído para o desenvolvimento e a valorização do espaço urbano em Viçosa.

Além de fixos notáveis como hospitais, prefeitura, câmara municipal, bancos, supermercados, escolas, farmácias e o fórum da comarca de Viçosa, três fixos acadêmicos emergem como fortes atrativos populacionais, sendo responsáveis pelo desenvolvimento de condomínios e pseudo-condomínios, bairros ou mesmo da cidade como um todo.

Estes fixos são a Universidade Federal de Viçosa (UFV), a Escola de Estudos Superiores de Viçosa (ESUV) e a UNIVIÇOSA.

Tais fixos contam com uma expressiva comunidade estudantil oriunda de outras localidades, que para o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) não pode ser considerada população residente, sendo enquadrada na categoria de população flutuante.

Segundo a Prefeitura Municipal de Viçosa, dos 70.404 habitantes da cidade (IBGE, 2008) cerca de doze mil pessoas fazem parte desta população flutuante agregando forte impacto em todas as esferas da cidade viçosense.

Além dos discentes destas instituições, um significativo número de docentes, servidores e funcionários que as engendram movimentam a economia da cidade e necessitam de bens e serviços de toda ordem.

Desse modo, tais instituições são significativas para a cidade e suas contextualizações merecem importância dentro desse trabalho.

### **3.1.1 - A Universidade Federal de Viçosa – UFV**

Com o decreto de Nº 6.053 de 30 de março de 1922, o então Presidente do Estado de Minas Gerais, Arthur da Silva Bernardes, cria a Escola Superior de Agricultura e Veterinária – ESAV.

Tendo iniciadas suas atividades didáticas em 1927, seu primeiro dirigente foi o professor estadunidense Peter Henry Rolfs<sup>41</sup>, que deixa a Escola de Agricultura da Universidade da Flórida (EUA) para assumir a instituição recém fundada.

A partir deste período, segundo Ribeiro Filho (1997), Viçosa passou a ser uma forte referência para os migrantes na região da zona da mata mineira.

Conforme a UFV, visando o desenvolvimento da ESAV, o governo do estado mineiro eleva a instituição a Universidade do Estado de Minas Gerais, em 1948, e em 15 de julho de 1969 é elevada pelo governo federal à condição de Universidade Federal de Viçosa. A UFV, que já possuindo dimensões significativas passa a ser, segundo Santos (1991), a principal empregadora em Viçosa, atraindo cada vez mais contingentes populacionais, tornando-se a principal cidade entre seus municípios limítrofes.

No período entre os anos de 1970 e 1980, Alem et al. (1984) ao serem citados por Zacchi (2009) afirmam que Viçosa apresentou um crescimento relativo da ordem de

---

<sup>41</sup> Segundo a UFV (2009), em 1921, é convidado por Arthur Bernardes para organizar e dirigir a ESAV. Deixa então a direção da Escola de Agricultura da Universidade da Flórida, em Gainesville, e vem para o Brasil, trazendo consigo a filosofia dos "*Land Grant Colleges*", que se baseava nos princípios do "Aprender Fazendo e Ciência e Prática". Foi aí que se sedimentou, desde então, a trilogia de sustentação da hoje Universidade Federal de Viçosa: Ensino, Pesquisa e Extensão. Peter Rolfs fez parte da comissão que escolheu o terreno para construção da ESAV, supervisionou seu planejamento e sua construção e estruturação. Em 1927, assumiu a administração da ESAV, sendo seu primeiro Diretor, cargo que ocupou por dois anos, passando, então, à função de Consultor Técnico de Agricultura do Estado de Minas Gerais.

83,2%, ao absorver os migrantes oriundos do campo que vieram a trabalhar no setor de serviços e comércio, para atender a crescente demanda populacional por estes serviços.

Em 2008, a UFV passou a contar com três campi, quais sejam: o da cidade de Viçosa (sede da instituição), o de Florestal e o de Rio Paranaíba.

De acordo com os dados da instituição, o campus da cidade Viçosa possuía em 2008, 10.001 estudantes matriculados com 822 docentes.

Todo este contingente populacional vinculado à UFV tem representado forte pressão por moradia, transformando significativamente o espaço urbano viçosense.

Segundo Almeida (2006, p.24), o crescimento urbano em Viçosa é evidente em dois sentidos: horizontalmente, com a incorporação de novos loteamentos, como o Bosque do Acamari, fundado por professores vinculados a UFV e verticalmente, com a construção de novos edifícios no centro da cidade, para atender, sobretudo, a comunidade estudantil.

Com a adesão ao REUNI, a UFV irá expandir congregando novos cursos, aumento ainda mais a carga sobre a cidade e conseqüentemente a pressão por moradia.

### **3.1.2 - A Escola de Estudos Superiores de Viçosa – EUSV**

Segundo a ESUV (2009), a instituição teve sua origem em 2001, com a imersão da Sociedade Educacional Diogo Braga Filho, através do ideal de seus educadores<sup>42</sup>, com o intuito de levar à comunidade a oportunidade de formação no ensino superior, baseada na experiência pessoal de cada um deles.

A Escola de Estudos Superiores de Viçosa – ESUV tem no curso de Direito o início das suas atividades acadêmicas<sup>43</sup>. Ela está situada no bairro Liberdade, em Viçosa-MG, a apenas quatro quilômetros do centro da cidade e dentro do eixo de expansão da mesma, proposto pelo Plano Diretor de Viçosa.

---

<sup>42</sup> Cleuza Salomé Duarte Castro, Francisco Simonini da Silva, Maria Neli Ribeiro, Norma Mafia Gomes Ribeiro (substituída atualmente por Wanir Nélio Niquini Ribeiro), Sérgio Valério Miranda Pereira e Valéria Aroeira Braga Duarte Ferreira.

<sup>43</sup> A Escola de Estudos Superiores de Viçosa – ESUV teve seu credenciamento e autorização de funcionamento do Curso de Direito concedidos pelo Ministério da Educação através da Portaria Nº 2.152, de 1º de outubro de 2001, publicada no Diário Oficial da União do dia 03/10/2001. O Curso de Ciências Contábeis teve sua autorização através da Portaria de Nº 500, de 10 de fevereiro de 2006, publicado no Diário Oficial da União do dia 14/02/2006 e o Curso de Serviço Social, pela Portaria Nº 980, de 24 de novembro de 2006, publicado no Diário Oficial da União do dia 27/11/2006.

Segundo Eduardo Silva (2008) o bairro Liberdade foi criado em 1999 e apresenta boa infra-estrutura com pavimentação asfáltica, redes de drenagem, esgoto e iluminação, além da disponibilidade de terreno.

Ainda para este autor, a ESUV é um elemento gerador de desenvolvimento para a localidade, nem tanto pelos empregos diretos gerados<sup>44</sup>, e sim pela valorização imobiliária devido ao aumento na demanda por imóveis.

Esta demanda é vinculada aos cursos oferecidos pela ESUV (Direito, Ciências Contábeis e Serviço Social), totalizando 380 vagas anualmente.

Conforme advoga Eduardo Silva (2008), a instituição conta atualmente (2008) com 35 estudantes residentes no distrito de silvestre, um número importante dado o caráter privado da instituição.

### **3.1.3 - A UNIVIÇOSA**

A UNIVIÇOSA está estabelecida no distrito de Silvestre, da cidade de Viçosa-MG, onde era o local da antiga fábrica de ração animal à base de melação, denominada INDUMEL.

Segundo Eduardo Silva (2008, p.38), esta empresa não obteve êxito em suas atividades e, ao falir, gerou uma dispensa de um grande número de trabalhadores, alguns deles moradores do distrito de Silvestre, a área que era ocupada pela fábrica ficou abandonada, sem qualquer tipo de uso sendo atualmente o sítio da UNIVIÇOSA.

A instituição oferece quase mil vagas em cursos de graduação<sup>45</sup> sendo que, Segundo Eduardo Silva (2008, p.40), em 2008 a UNIVIÇOSA contava com 1418 estudantes oriundos principalmente de outras localidades. Em função disto, os mesmos têm preferência por residir próximos à instituição de modo a reduzir custos e conseqüentemente acabam por valorizar o entorno da universidade. Ainda segundo o autor, a instituição disponibiliza serviços a preço simbólicos a comunidade:

---

<sup>44</sup> Segundo o geógrafo Eduardo Mariano da Silva (2008) a ESUV conta com 13 funcionários, sendo cinco residentes no distrito de Silvestre.

<sup>45</sup> Medicina Veterinária, Enfermagem, Fisioterapia, Nutrição, Psicologia, Farmácia, Comércio eletrônico, Gestão Ambiental, Gestão de Pequenas e Médias Empresas, Redes de Computadores e, por fim, Marketing.

*Os serviços disponibilizados pela UNIVIÇOSA [...] são os de clínicas de Fisioterapia, Nutrição e Enfermagem; o Hospital Veterinário para cuidados com pequenos animais, a Farmácia Escola onde os moradores podem ter mais uma opção de compra para adquirir remédios; os grupos de Nutrição e Enfermagem além de equipes multidisciplinares que realizam atendimentos gratuitos ou a preços simbólicos, dependendo do poder aquisitivo do interessado (SILVA, E. 2008, p.40).*

Conforme advoga Eduardo Silva (2008), o impacto no entorno da universidade tem sido bastante significativo. No setor imobiliário, os lotes adjacentes eram vendidos (antes do estabelecimento da universidade) em torno de quatro mil reais, sendo que em 2008 ficou estabelecido entre trinta e quarenta mil reais.

### **3.2 - Pseudo-Condôminos Residenciais Horizontais Fechados de Viçosa (MG): espacialização e caracterização.**

A priori iremos trabalhar os loteamentos fechados localizados ao sul da cidade de Viçosa, próximos a rodovia MG-280 (Viçosa-Paula Candido), na região denominada “Acamari”. Nela estão presentes os bairros Rua Nova, Romão dos Reis e Vila Alves, além do loteamento Quintas dos Guimarães Ferreiras.

Serão trabalhados neste primeiro momento os “condôminos” de Chácaras Jardins do Vale, Residencial Monteverde, e o Conjunto Residencial Bosque do Acamari. Na região também esta presente o Condomínio Octávio Pacheco, que ainda esta em fase de construção e que será dado importância ao mesmo mais adiante<sup>46</sup>.

A foto aérea abaixo foi modificada com a tentativa de melhor entender a espacialização dos loteamentos supracitados:

---

<sup>46</sup> Ver “(Pseudo) condôminos residenciais verticais e horizontais em Viçosa: A afirmação de uma tendência”



Figura 2: Foto 1: Imagem aérea da região do “Acamari”. Cortesia do senhor Aginaldo Pacheco, 2004 – modificação nossa.

### 3.2.1 Chácaras Jardins do Valle



Figura 3 e 4: Foto 2 e 3: Entrada e a rua “B” do Condomínio de Chácaras Jardins do Valle. Viçosa MG. Fotos: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009.

O “Jardins do Vale” teve seu loteamento aprovado no dia 07 de abril de 1994<sup>47</sup>. Caracteriza-se por ser um loteamento composto de chácaras independentes. Foi edificado pela J. F. Coelho Empreendimentos Ltda., no antigo “Sítio Miracema<sup>48</sup>”.

Está localizado ao sul do centro da cidade de Viçosa, na região denominada Acamari, próximo ao “Condomínio Bosque do Acamari”, da Universidade Federal de Viçosa e da rodovia Viçosa-Paula Candido.

Possui uma área total de 48.407m<sup>2</sup>, com 17 lotes e 14 residências. O menor lote possui a área de 1.890m<sup>2</sup> e o maior 3.134m<sup>2</sup>.

O seu território é delimitado por cerca e o loteamento conta com segurança própria com aparato tecnológico de câmeras de vigilância, porteiro 24 horas e quatro seguranças que fazem o patrulhamento interno constante.

<sup>47</sup> Ver em anexo

<sup>48</sup> Conforme o memorial descritivo em anexo.

Foram entrevistados 29% das residências que apresentaram o seguinte perfil:

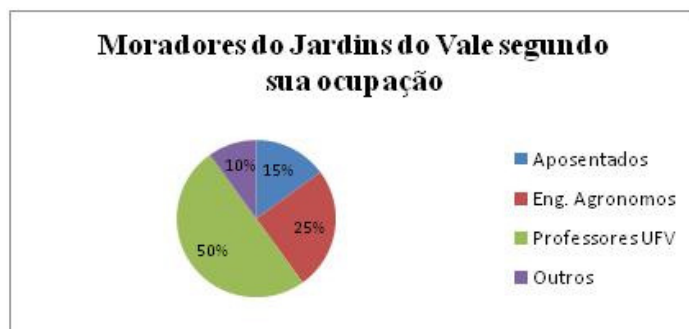


Figura 5: Gráfico 2: Moradores do Condomínio de Chácaras Jardins do Vale segundo sua ocupação.

Para os moradores, as motivações que levaram os mesmos a residirem naquele lugar são basicamente: a questão da segurança, conforto e tranquilidade, que reflete na qualidade de vida. Além disso, a homogeneidade sócio-econômica apontada pelos moradores também é uma característica que além de motivar as pessoas a residirem lá, valorizam substancialmente os imóveis. Uma importante constatação é que o relacionamento com o restante dos moradores é mínimo, sendo restrito, basicamente, a cordialidades eventuais.

### 3.2.2 Condomínio Residencial Monteverde



Figura 6, 7 e 8: Foto 4, 5 e 6: Condomínio Residencial Monteverde: Imagens internas. Viçosa-MG. Foto: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009.



O Monteverde, dos loteamentos horizontais levantados neste trabalho, é o que mais se aproxima de um condomínio em conformidade com a legislação vigente. O seu processo foi aprovado em definitivo em janeiro de 2006<sup>49</sup>.

Está localizado na antiga “Fazenda da Fartura”, próximo ao Condomínio Bosque do Acamari e ao loteamento Quintas Guimarães Ferreira com acesso principal pela rodovia Viçosa-Paula Cândido (MG-280).

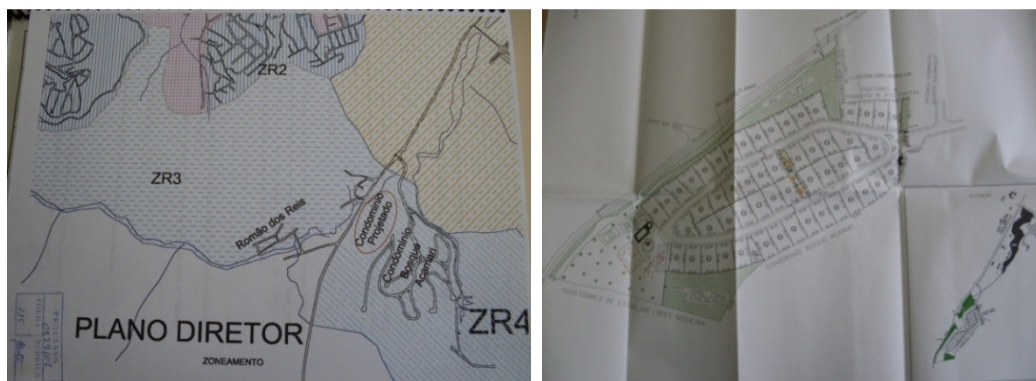


Figura 9 e 10: Foto 7 e 8: Espacialização e planta do Condomínio Residencial Monteverde. Foto: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009. Fonte: IPLAM-VIÇOSA.

É formado por 54 Unidades Autônomas, com Praça de Esportes que possui uma área de 6.069,56 m<sup>2</sup>, três áreas verde totalizando 10.865,39m<sup>2</sup> ou 17,22% do total. A área das Unidades Autônomas é de 32.012,94 m<sup>2</sup>, correspondente a 50,73 % do total da área loteada que é de 63.104,19 m<sup>2</sup>, sendo que seu território é completamente murado.



Figura 11 e 12: Foto 9 e 10: Áreas de lazer do Condomínio Residencial Monteverde: piscinas, *play graud*. Foto: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009.

<sup>49</sup> Os proprietários deram entrada no processo em 2002. Número do processo: 060/02 (IPLAM).



Figura 13: Foto 11: Quadras de esporte da área de lazer do Condomínio Residencial Monteverde. Foto: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009.

O Monteverde conta com segurança interna privada, duas portarias, e sistema interno de TV. No seu interior são vetados quaisquer tipos de empreendimentos que não seja para a finalidade residencial.

O perfil de seus moradores se assemelham aos do “Jardins do Vale”, sendo que a grande maioria são professores da Universidade Federal de Viçosa, e optaram por residir naquele local em função da tranqüilidade (principalmente a fuga do trânsito viçosense), a homogeneidade sócio-econômica de seus moradores bem como a questão da segurança. Além disso, a proximidade com a UFV (local de trabalho) também representou um fator preponderante.

Assim como no “Jardins do Vale”, o relacionamento entre os condôminos está limitado a eventuais cordialidades, ou seja, é mínima, pois não possuem nenhuma atividade coletiva e alguns até desconhecem seus vizinhos.

### 3.2.3 Condomínio do Conjunto Residencial Bosque do Acamari



Figura 14: Foto: 12: Entrada do Condomínio do Conjunto Residencial Bosque do Acamari. Foto: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009.

O “Acamari” (como é conhecido) teve sua gênese a partir da união de vários professores da UFV que queriam residir num lugar tranquilo, seguro e próximo da instituição. Sua localização foi motivada basicamente pela sua dimensão, era necessário construir 135 lotes numa área total de 274.360m<sup>2</sup>, e o lugar escolhido foi o antigo Sítio Motta, cabendo a Construtora CONJAM, de Belo Horizonte, iniciar as obras em 1979, entregando as chaves em 1981<sup>50</sup>.

Fica próximo da rodovia Viçosa-Paula Candido, dos loteamentos Monteverde, Jardins do Vale, Octávio Pacheco, Vila Alves e Quintas dos Guimarães Ferreira.

Conta com 135 residências perfazendo um total de 576 moradores (2008). Possui 20 funcionários, câmeras de TV, porteiro 24 horas, patrulha interna. Na área em comum, além de um bosque, há uma área de lazer com duas quadras poliesportivas (peteca, vôlei, basquete, tênis e futsal), três piscinas, *play graud*, sauna e salão de festas. Conforme atesta a planta abaixo:



Figura 15: Foto13: Planta do Condomínio do Conjunto Residencial Bosque do Acamari. Foto: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009. Fonte: IPLAM-VIÇOSA.

Apesar das limitações impostas pela síndica, foram entrevistados 13% das residências.

A ampla maioria dos residentes entrevistados é composta por professores da Universidade federal de Viçosa (56%), mas também foi contatado a presença de comerciante, pedagogo, arquiteto, protético, pastor, auxiliar administrativo, servidor público, aposentados etc.

---

<sup>50</sup> O processo referente ao Condomínio do Conjunto Residencial Bosque do Acamari – assim como no Condomínio Parque do Ipê – é bastante antigo, sendo que na ocasião em que foi confeccionado, utilizou-se o papel manteiga e a tinta nanquim, de tal sorte que várias informações foram apagadas. As informações aqui utilizadas foram às levantadas junto ao Sr. Valdeir Gonçalves de Almeida, que é Auxiliar de Escritório do Acamari há 26 anos e ao Sr. Pedro Reis da Silva, um dos atuais porteiros que trabalhou junto a CONJAM na edificação do condomínio.

O loteamento por ser totalmente murado, possuir forte aparato de segurança, estar próximo a áreas verdes e da UFV, longe do trânsito do centro da cidade de Viçosa, possuir ampla área de lazer e homogeneidade entre os moradores são alguns dos atributos que 60% de seus residentes apontaram como fundamentais tanto para valorizar o imóvel quanto para proporcionar uma excelente qualidade de vida (conforme a Figura 16)



Figura 16: Gráfico 3: Atributos que valorizam o imóvel e melhora a qualidade de vida segundo os moradores do Condomínio Residencial Bosque do Acamari.

Em relação ao convívio com os demais condôminos, nota-se que as relações sociais são mínimas ou inexistentes

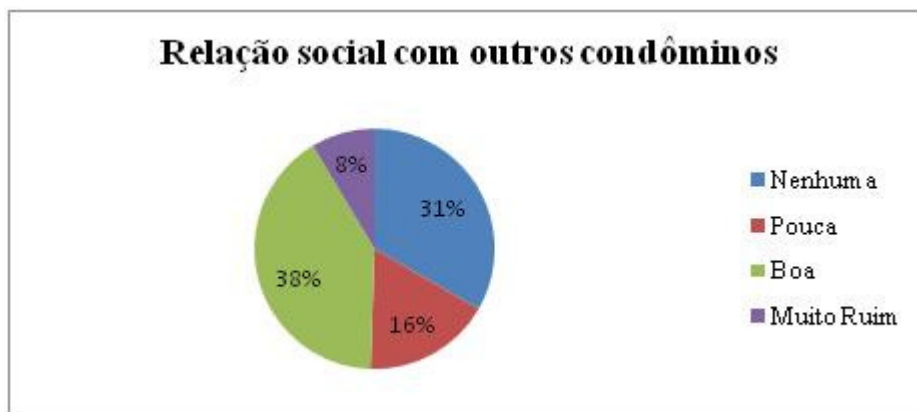


Figura 17: Gráfico 4: Relação social entre os residentes do Condomínio Residencial Bosque do Acamari.

Os que responderam “muito ruim” atribuíram esta resposta à arrogância dos vizinhos, que se “vangloriam” em possuir nível superior e atuação acadêmica.

Assim como nos demais condomínios pesquisados neste trabalho, a ampla maioria desconhece quaisquer tipos de movimentos de bairro e pouco se identificam



com o lugar, se importando mais em estarem próximas de pessoas com perfil sócio-econômico semelhante e pelo forte aparato de segurança.

Neste segundo momento iremos trabalhar os loteamentos localizados ao norte de Viçosa, no eixo da Avenida Marechal Castelo Branco (rodovia Viçosa-Ponte Nova).

### 3.2.4 Condomínio Recanto da Serra



Figura 18 e 19: Foto 14 e 15: Entrada e uma das ruas do Condomínio Recanto da Serra, em Viçosa (MG).  
Foto 14: Fabiano Ferreira Machado, nov. 2009. Foto 15: Rodrigues (2008)

O loteamento Recanto da Serra se encontra no antigo “Sítio Fontefértil”, sendo que a realização do empreendimento ocorreu através da Fontefertil Empreendimentos Ltda., no bairro Violeira, nas proximidades com o bairro João Braz em Viçosa (MG). O seu processo foi aprovado no dia 10 de abril de 1989 e conta atualmente com 70 lotes inseridos numa área de 35.629,25m<sup>2</sup>, possui praça de esportes, pista de corrida, área verde e institucional somando-se num total de 94.772,50m<sup>2</sup>, conforme a planta abaixo:



Figura 20: Foto 16: Planta do loteamento Recanto da Serra, Viçosa-MG. Foto: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009. Fonte: IPLAM-VIÇOSA

Devido às limitações impostas pela administração do Recanto da Serra, não foi possível fazer aferições detalhadas a respeito de seus moradores, sendo que foram

fornecidas (após forte insistência por parte deste pesquisador) informações gerais sobre seus residentes. Tais informações foram ministradas pelo atual síndico Martinho A. Silva Junior.

Segundo o mesmo, 98% dos moradores possuem nível superior sendo que parte significativa destes atua como professores na Universidade Federal de Viçosa, sendo os demais (2%) profissionais liberais.

Silva Junior confere ao rígido controle de segurança e a tranquilidade do ambiente como motivações principais para os condôminos residirem no Recanto da Serra. Além disso, o síndico atribui a estabilidade<sup>51</sup> do condomínio como razão da sua significativa valorização.

### 3.2.5 - Condomínio Parque do Ipê



Figura 21 e 22: Foto: 17 e 18: Entrada do Condomínio Parque do Ipê e imagem Google Earth, 2002 – modificação nossa. Foto: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009.

O Condomínio Parque do Ipê está localizado no distrito de Silvestre, próximo a rodovia BR-120 e próximo a Escola de Estudos Superiores de Viçosa (ESUV).

Segundo Stephan e Ribeiro Filho (2001), esse pseudo-condomínio horizontal fechado é o mais antigo de Viçosa-MG, sendo datado de 1972<sup>52</sup>. Ele possui segurança própria com guarita e porteiros 24 horas ao dia que fazem um rígido controle de entrada e saída do loteamento.

<sup>51</sup> No sentido de não possuir dívidas.

<sup>52</sup> Mesmo deixando claro que a pesquisa tinha finalidade unicamente acadêmica e que seriam respeitados os direitos ao anonimato das pessoas, infelizmente não foi possível colher informações mais detalhadas do Condomínio Parque do Ipê devido, às limitações impostas pela síndica e pelo conselho do condomínio que não autorizaram a entrada no mesmo, tão pouco ceder qualquer tipo de informação. Aliados a isso, assim como no Condomínio Residencial Bosque do Acamari, o processo relativo ao condomínio teve sua legibilidade comprometida, com muitas informações importantes apagadas, em função de ter sido utilizado na época papel manteiga e tinta nanquim para a confecção dos mesmos.

Conforme a imobiliária Casa da Casa, o condomínio conta com 20 casas, com apenas um campo de futebol na área de lazer. Existem piscinas, mas são de uso privativo de cada proprietário.

### 3.2.6 - Condomínio de Chácaras Caminho dos Lagos



Figura 23: Foto 19: Entrada do Condomínio de Chácaras Caminho dos Lagos, na região dos Cristais, em Viçosa (MG). Foto: Fabiano Ferreira Machado, nov. 2009.

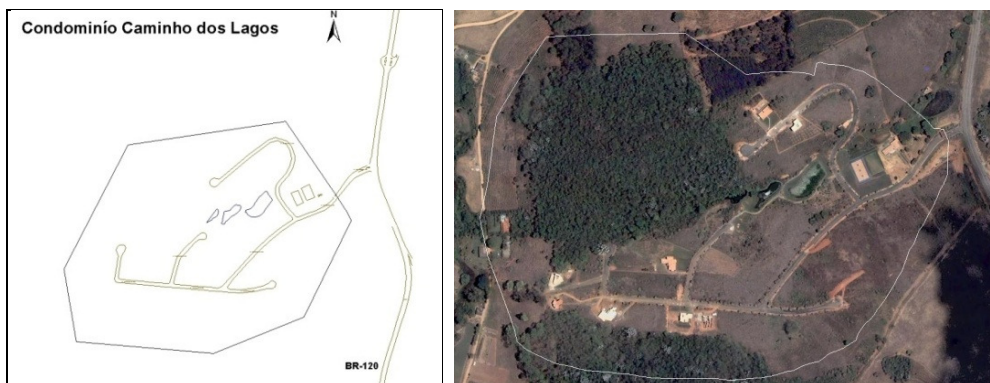


Figura 24 e 25: Croqui (2009) e Imagem Google Earth (2007) do Condomínio de Chácaras Caminho dos Lagos – Modificação nossa.

O Condomínio de Chácaras Caminho dos Lagos está localizado na região dos Cristais, nas adjacências da BR-120, a cerca de 5 km do bairro Santo Antônio, em Viçosa (MG). O loteamento é datado do ano de 2002<sup>53</sup> e conta atualmente com 50 lotes, com áreas variando de dois a quatro mil metros quadrados e com cerca de 30 residências já construídas que, em geral, possuem três quartos com duas suítes.

Ele possui, também, segurança privada, com uma guarita que estabelece rígido controle de entrada e saída.

<sup>53</sup> Por motivações semelhantes as do Condomínio Parque do Ipê, não foram possíveis conhecer informações detalhadas do perfil dos moradores de tal sorte que estas informações foram cedidas pela Imobiliária Chequer.

As áreas de lazer são compostas por uma quadra poliesportiva e um campo de futebol, sendo que as piscinas estão na propriedade individual de cada condômino.

Tanto os pseudo-condomínios horizontais residenciais fechados quanto os condomínios residenciais verticais analisados são dotados de forte aparato de segurança, cabendo esta questão um enfoque neste trabalho

### 3.3 - A arquitetura do medo: a segurança em foco

*As grades do condomínio são pra trazer proteção, mas também trazem a dúvida se é você que tá nessa prisão (YUKA, M. Letra da música “Minha Alma [A paz que eu não quero]” – O Rappa).*

A frase supracitada é referente a um segmento da letra “Minha Alma” do grupo “O Rappa”. A letra evidencia a problemática relativa ao medo e à segurança ao residir em (pseudo) condomínios fechados.

Além de fazer parte das composições musicais brasileiras, a questão da segurança tem-se feito presente também na mídia jornalística.

*A ARQUITETURA DO MEDO ISOLA CIDADÃO E PROVOCA FOBIA SOCIAL – Muralhas, seteiras, fossos, arames farpados, lanças. Não se fala aqui de um castelo medieval, mas de edifícios e casas de bairros de classe média e alta de São Paulo e do Rio de Janeiro que cada vez mais incorporam à sua arquitetura elementos utilizados na Idade Média. Há ainda as residências que se assemelham mais a presídios de segurança máxima, com sistemas sofisticados de alarmes, sensores e câmeras de vídeo (ARRUDA, Folha de São Paulo, 01 mai. 2003).*

As palavras de Arruda (2003) acima evidenciadas mostram como a arquitetura das residências tem mudado em função do medo e da segurança em grandes cidades como São Paulo e Rio de Janeiro. Contudo, isto não tem sido um privilégio de grandes cidades, sendo que cidades médias como Viçosa também fazem parte desta constatação conforme se evidenciou nesta pesquisa.

Entre os entrevistados dos pseudo-condomínios horizontais fechados<sup>54</sup>, 61% apontaram o aparato de segurança como um dos principais atributos na hora de decidirem onde residir e é um dos principais fatores, na opinião dos mesmos, a respeito da valorizam de seus imóveis.

---

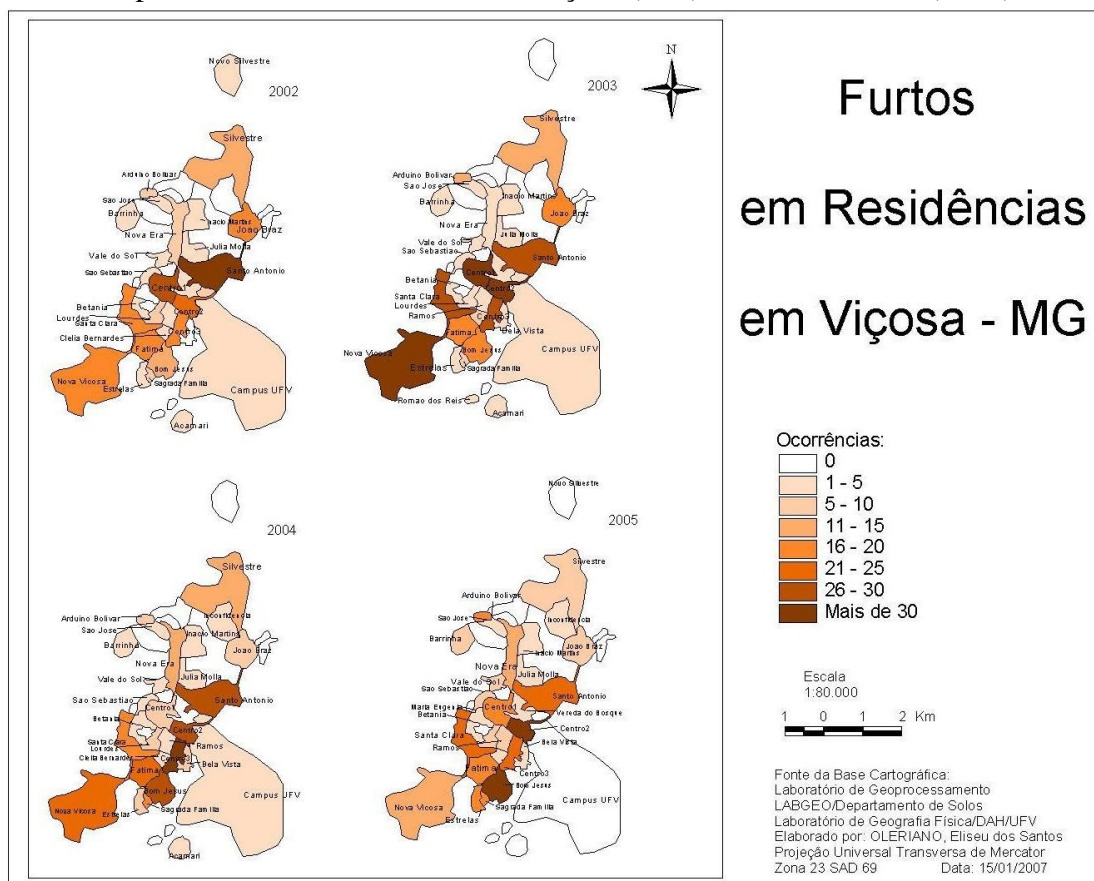
<sup>54</sup> Não foi possível obter dados dessa natureza frente aos condomínios Parque do Ipê e Caminho dos Lagos, em razão das motivações apontadas na “Abordagem Metodológica” e na parte relativa ao “Condomínio Parque do Ipê” (3.2.5)



O furto, conforme afixa Oleriano (2007), é motivado por diversas razões, que envolvem a circunstância, o autor e a vítima. A circunstância diz respeito à facilidade ou dificuldade percebida pelo possível autor do crime. De maneira simplificada, a vítima potencial do furto é aquela que possui algo material interessante para o possível agente do crime (autor), ou seja, algo que ele necessite, ou que seja um meio para que o mesmo o consiga.

Já as ocorrências de roubo em residência, conforme o mesmo autor foram poucas, se comparadas com os furtos. Nas residências geralmente a ação furtiva se mostra mais eficaz, uma vez que se trata de uma prática relativamente mais fácil. O roubo se processa quando se tem conhecimento de que o imóvel conserva atrativos interessantes, na maioria das vezes quantias em espécie.

Mapa 2 Furtos em residências em Viçosa (MG). Fonte: Oleriano (2007)



Oleriano (2007) fez um levantamento dos Boletins de Ocorrência (BO) junto à 97ª Cia. Especial da PMMG de Viçosa, em 2006, para os crimes de furtos e roubos<sup>55</sup>.

O bairro Centro foi o setor de maior número de ocorrências registradas no período estudado, conforme atesta o mapa 2.

O mapa evidencia a acentuada concentração dos furtos em residências região central da cidade de Viçosa de 2002 a 2005.

Dada esta problemática, cabe aqui uma ressalva em relação à implantação do projeto “Olho Vivo”.

No estado de Minas Gerais este projeto foi lançado inicialmente na cidade de Belo Horizonte e consisti em câmeras de vigilância instaladas em pontos estratégicos da cidade. As conseqüências foram quase que imediatas. Segundo o jornal “Metropoli”<sup>56</sup> em dois anos o índice de criminalidade regrediu 38% nas áreas onde o sistema foi implantado.

A luz destas informações, a Prefeitura Municipal de Viçosa seguiu o exemplo da capital mineira e também fez uso desta tecnologia, implantando-a em março de 2009. A partir de novembro de 2009 o monitoramento que era gerido a priori pelo Quartel da Polícia Militar viçosense, passou a ser responsabilidade da secretaria de trânsito do município, onde cinco agentes atuam durante 24 horas monitorando 31 ruas da cidade<sup>57</sup>.

Acreditamos que esta é uma iniciativa importante sendo que ainda é cedo para apresentar substanciais resultados, mas que provavelmente deve reduzir os índices de criminalidade na cidade a exemplo da cidade de Belo Horizonte.

Já em relação ao crime de roubo, na cidade de Viçosa, é verificada sua evolução conforme o gráfico 5.

---

<sup>55</sup> Segundo Oleriano (2007) o furto pode ser entendido como uma subtração de algum bem sem o emprego da força, enquanto que o roubo já faz uso da mesma de forma bastante violenta quase sempre acompanhado de arma de fogo

<sup>56</sup> Projeto Olho Vivo será implantado na região central. Disponível em: <[www.metropolionline.com.br](http://www.metropolionline.com.br)>. Acesso em: 20 nov. 2009.

<sup>57</sup> Transito assume monitoramento do Olho Vivo. Disponível em: <[www.vicosa.mg.gov.br](http://www.vicosa.mg.gov.br)>. Acesso em: 20 nov. 2009



Figura 26: Gráfico 5: Evolução quantitativa das Ocorrências de Roubo. Fonte: Oleriano (2007) – modificação nossa

Com esses dados pode-se verificar que cada vez mais os criminosos usam de brutalidade e tornam-se mais ousados na execução de seus crimes. Além disso, é possível constatar a substancial evolução dos crimes de roubo a partir de 2003, de tal sorte que podemos aferir que esta modalidade criminosa pode ser apontada como fator motivacional para o aumento de (pseudo) condomínios fechados em Viçosa.

Segundo o delegado da Polícia Civil de Viçosa (MG), Dr. Carlos Alberto Bastos em entrevista<sup>58</sup>, atesta que em relação ao perfil da residência que está propícia a sofrer furtos e roubos, o delegado afirma que a residência em si não é tão importante, ou seja, o forte aparato de segurança que se tem feito presente nas habitações da cidade não chega a impor limitações substanciais à ação dos meliantes. Isso ocorre, pois a vítima é abordada na entrada da residência, fazendo com que tais aparatos de segurança sejam irrelevantes. Segundo o Dr. Bastos, os salteadores, independente do perfil da vítima, tende a observá-la, estudá-la, antes de cometer o delito. O fruto do roubo ou furto geralmente são objetos eletrônicos de pequena dimensão (aparelhos de MP3, celulares etc) que são facilmente vendidos, para financiar o consumo de entorpecentes, com destaque para o crack.

Tal fato evidenciado pelo Dr. Bastos é evidente segundo a manchete do Jornal Folha da Mata, de circulação em Viçosa e região, que diz:

<sup>58</sup> Carlos Alberto Bastos é delegado da polícia civil de Viçosa (MG) e atua na corporação há 26 anos. A entrevista foi realizada no dia 05 de outubro de 2009.

*Mulher assaltada na Medina Floresta – Na terça-feira, 10, por volta das 13 horas, a polícia compareceu a rua José Medina Floresta, bairro Santo Antonio, onde J.G.A. foi assaltada por um adolescente enquanto aguardava, num ponto, o ônibus coletivo. Ela disse ter sido surpreendida pelo meliante que lhe empurrou e lhe roubou o aparelho de celular [...]. Ele tentou fugir mas foi alcançado e acabou por confessar o crime, acrescentando já ter vendido o objeto furtado a outro adolescente por R\$ 10 para adquirir droga [...]. (FOLHA DA MATA, 13 nov. 2009, p.19 - grifo nosso)*

Na opinião do Dr. Bastos, em geral, os bairros viçosenses podem contribuir para a redução da criminalidade ao denunciar os delitos, ou seja, não acobertando os criminosos. Além disso, o delegado acredita que a participação dos moradores no Conselho de Segurança Pública é fundamental (CONSEP).

A teoria nos diz que os crimes de propriedade geralmente são maiores nos bairros de alta classe (FELIX, 2002), contudo não foi bem isto que ocorreu na cidade de Viçosa, segundo Oleriano (2007) talvez pelo tamanho da cidade, onde no centro se concentram muitos atrativos para os autores em potencial, tanto residências quanto comércios.

Já o Dr. Bastos atribui a pouca incidência de crimes contra os pseudo-condomínios residenciais horizontais fechados devido a motivações envolvendo a ausência BO's. Neste sentido, o delegado faz uma importante constatação: muitos furtos e roubos não são denunciados e são “abafados”, ou seja, não são registrados BO's por parte da vítima. Isso ocorre, na percepção do delegado, em função de uma possível atenção da mídia, expondo a família da vítima além de uma possível desvalorização do imóvel. Isso é uma crítica severa por parte do Dr. Bastos, pois sem o BO, a ação da polícia fica limitada e os dados comprometidos.

Em relação ao bairro Centro, além da proximidade com a Universidade Federal de Viçosa, o setor de serviços e o de comércio, acreditamos que o aumento substancial de furtos e roubos conforme atestou Oleriano (2007)<sup>59</sup> é uma das substanciais motivações para o incremento de condomínios residenciais verticais fechados, segundo evidenciou e espacializou Zacchi (2009). Além disso, a Polícia Civil de Viçosa (MG), que segundo o Dr. Bastos conta com nove viaturas e trinta policiais em atuação, para atender aos 70.404 habitantes viçosenses (IBGE, 2007) apresenta um índice de quase

---

<sup>59</sup> Ver figura 26

um policial civil para cada 2.347 moradores da cidade, sendo esse efetivo reduzido um dos agentes motivadores, na nossa percepção, para a escalada da violência na cidade.

Portanto, acreditamos que o sentido de cidadania tem sofrido uma mutação, ou seja, ao se resguardarem atrás dos aparatos de segurança as pessoas não percebem e nem vivenciam a cidade. Neste sentido, Emir Sader<sup>60</sup> ao ser citado por Arruda (2003) usa as palavras de “privatização da vida” sendo mais enfático em sua afirmativa de que a relação com a cidadania está sendo castrada. “O espaço público não é mais o espaço das trocas, do aprendizado. A rua não é mais um local de socialização, mas uma via que serve para levar as pessoas de um local privado para outro” (SADER *apud* ARRUDA, 2003).

O Estado ao negligenciar um de seus papéis, que é o de fornecer segurança ao cidadão abre precedente para a escalada da violência. As pessoas que possuem condições para se proteger o fazem utilizando todos os aparatos de segurança que o capital pode adquirir. Contudo, existe uma tendência a fragmentação do espaço e a lógica da individualização, afastando as “interações indesejadas” (CALDEIRA, 2000), fomentando “a idéia de uma guerra de todos contra todos” (SADER *apud* ARRUDA, 2003).

Além da questão da segurança, o capital, através das incorporadoras, construtoras e imobiliárias tem modelado o espaço urbano viçosense de tal sorte que tem contribuído significativamente para a fragmentação e proliferação de enclaves pelo território.

### **3.4 - A força do capital: Incorporadoras, Construtoras e Imobiliárias**

Em consonância com Tavares e Araújo (2008) acreditamos ser importante a atuação das incorporadoras, construtoras e imobiliárias.

A Incorporadora é o agente que incorpora e cria o empreendimento, desmembrando o terreno (gleba) em lotes ou frações ideais. Já a construtora é quem realiza a produção física do imóvel segundo os padrões técnicos, arquitetônicos e comerciais pré-estabelecidos pela figura do incorporador. Segundo Tavares e Araújo (2008), o processo de produção dos imóveis é dividido em diversas etapas, podendo

---

<sup>60</sup> O sociólogo Emir Sader é professor da Universidade de São Paulo e da Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

assim, contar com a participação de diversas empresas, que vão desde firmas de grande porte, aquelas que ficam responsáveis por quase todo o processo, até pequenas construtoras que se especializam em uma etapa do processo, como por exemplo, a terraplanagem, a concretagem etc.

No caso viçosense, não é raro verificar a união entre incorporadoras e construtoras numa mesma empresa, de modo que iremos agregar as mesmas nesta pesquisa.

Ao longo deste trabalho foram entrevistados representantes das seguintes incorporadoras e construtoras: Premium Construção e Incorporadora; Eric e Paiva Incorporadora; Andrade e Rodrigues Engenharia; Carvalho e Chequer; Chequer Negócios Imobiliários; Engemais; SOLLO; Incorporadora GEO ALLCORPE e, por fim, Incorporadora Irmãos Lelis.

Segundo as empresas supracitadas, o atual eixo de expansão da cidade ainda é o bairro Centro, principalmente nas proximidades da UFV (nas ruas P. H. Rolfs e dos Estudantes), em função da própria instituição que vem crescendo com a criação de novos cursos e, também, na Rua Gomes Barbosa e Av. Santa Rita, devido à proximidade com o Fórum. Os condomínios em construção nestes logradouros são para atender a comunidade estudantil, sendo basicamente compostos de um e dois quartos.



Figura 27 e 28: Foto 20 e 21: Condomínio em construção da Andrade e Rodrigues Engenharia, na Rua dos Estudantes, com previsão para entrega em março de 2012. Foto: Fabiano Ferreira Machado, set. 2009.



Figura 29 e 30: Foto 22 e 23: Condomínio em construção da Andrade e Rodrigues Engenharia, na Avenida P. H. Rolfs, com previsão para entrega em outubro de 2010. Foto: Fabiano Ferreira Machado, set. 2009.

Além do bairro Centro, outros eixos têm sido alvos de investimentos imobiliários. Em comunhão com o Plano Diretor de Viçosa (2000), a Avenida Marechal Castelo Branco (BR-120) entre o bairro Santo Antônio e o distrito de Silvestre, é um deles, como atesta as Figuras 31 e 32

A razão para tanto se reflete na proximidade com duas das principais instituições de ensino superior de Viçosa: a UNIVIÇOSA e a ESUV, além da proximidade de clubes sociais. Aliados a esses fatos, a oferta de lotes em custo mais reduzido em relação ao centro também é um dos fatores preponderantes.



Figura 31 e 32: Foto: 24 e 25: Condomínio em construção da Chequer Negócios Imobiliários, na Av. Mal. Castelo Branco, no bairro Santo Antônio, em Viçosa (MG). Foto: Fabiano Ferreira Machado, set. 2009.

Outros dois bairros que estão se consolidando como forte atrativo de investimentos são o Cléia Bernardes e o Ramos, nas adjacências do centro de Viçosa.





Figura 33 e 34: Foto: 26 e 27: Condomínio sendo edificado da Premium Construção, rua Raimundo Alves Torres, no bairro de Ramos, Viçosa (MG). Foto: Fabiano Ferreira Machado, set. 2009.

Ambos os bairros tem apresentado um padrão elevado de construções para atender a uma classe média alta, que compõe as residências basicamente em famílias. Devido a isto, apartamentos de três e quatro quartos estão sendo foco de investimentos nestes bairros.

Outro eixo de expansão verificado está no sentido da região do Acamari, ao longo da rodovia Viçosa-Paula Candido (MG-280). Apesar de não ser o desejado pelo Plano Diretor de Viçosa por se aproximar dos mananciais e das nascentes, tem crescido significativamente o número de loteamentos principalmente os horizontais com destaque para o Condomínio Residencial Bosque do Acamari, Condomínio Monteverde, Condomínio de Chácaras Jardins do Vale e do Condomínio Octávio Pacheco, ainda em fase de construção.



Figura 35: Espacialização dos loteamentos residenciais fechados na região do Acamari, próximo a rodovia Viçosa-Paula Candido (MG-280). Fonte: Google Earth, 2002 – modificação nossa



Em geral o perfil dos compradores é formado basicamente por investidores (especuladores) que adquirem o imóvel com a finalidade de revendê-lo, sendo que estes imóveis quase sempre são usados, no seu destino final, para locação.

Quando indagados sobre o porquê das pessoas preferirem residir em condomínios fechados às empresas citaram em primeiro lugar a questão da segurança, ou seja, o medo de sofrerem furtos ou roubos (BARBOSA, 2008), seguidos pela tranquilidade, conforto, falta de espaço e ainda por preferirem residir em novas construções.

Por fim, as imobiliárias são responsáveis por coordenar o mercado de imóveis. Segundo Tavares e Araújo (2008) as imobiliárias também atuam na comercialização do produto-mercadoria tendo em vista que atuam como um elo de intermediação na negociação entre as incorporadoras e o comprador do imóvel.

Assim sendo, as imobiliárias, principalmente em relação aos loteamentos fechados, são, muitas vezes, responsáveis por promoverem o marketing do empreendimento, criam no seio da sociedade novos ideais, ou como dizem “novos conceitos de moradia”, induzindo as pessoas a adquirirem um determinado imóvel com a promessa de melhor qualidade de vida (DACANAL, 2004).



Figura 36 e 37: Foto: 28 e 29 Propagandas em forma de outdoors de futuros condomínios em Viçosa (MG), localizados na praça do Rosário e cruzamento da Av. P. H. Rolfs com a Mal. Castelo Branco, respectivamente. Fotos: Fabiano Ferreira Machado, set. 2009.



Figura 38: Foto: 30: Propaganda em forma de outdoors de futuros condomínios em Viçosa (MG), localizados na Av. P. H. Rolfs (altura da linha férrea). Fotos: Fabiano Ferreira Machado, set. 2009.

Em relação às imobiliárias entrevistadas neste trabalho, alinham-se: Pinheiro Imóveis; Residência Imóveis; Pimentel; Predial Imobiliária; Habitar; Diferencial; Chequer; MG Imóveis; VHD Imóveis; Leão Júnior; Hipólito Imóveis; Conservar; Líber; Casa da Casa Imobiliária; Lelis; Simionato Imóveis; Banca Verde Amarelo Imóveis; Lovi; Ancora Empreendimentos Imobiliários; Baião, Barreto Imóveis; Nativa e Imóvel Legal, perfazendo um total de 23 imobiliárias.

Nas entrevistas foram feitos questionamentos, com um roteiro semi-estruturado, com o objetivo de identificar as áreas mais valorizadas da cidade, bem como as áreas para investimentos futuros. Nesse sentido as áreas mais valorizadas da cidade neste ano de 2009 podem ser observadas no gráfico abaixo:

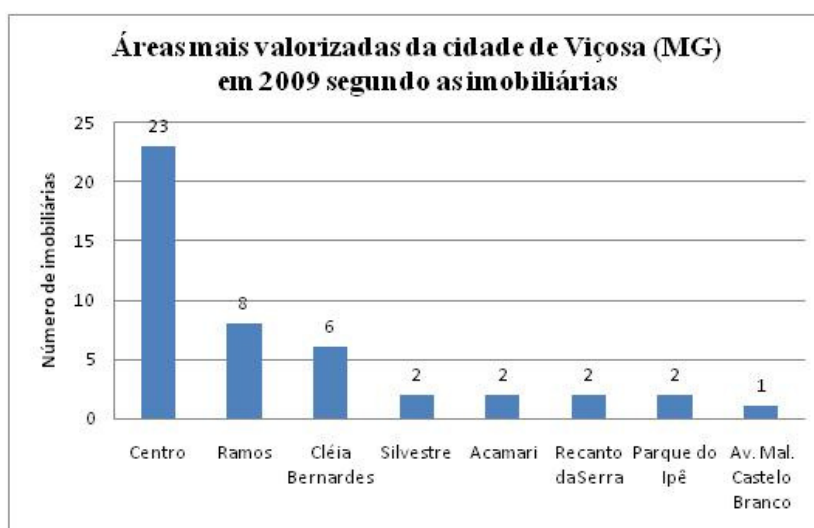


Figura 39: Gráfico 6: Áreas mais valorizadas da cidade de Viçosa (MG) em 2009, segundo as imobiliárias entrevistadas.

As razões para essa preponderância do Centro estão na sua proximidade com a UFV, por concentrar os setores de serviços e comércio, e por apresentar elevado valor do metro quadrado.

Os bairros de Ramos e Cléia Bernardes foram apontados em função da sua proximidade com a UFV e o centro da cidade viçosense.

O distrito de Silvestre bem como o eixo da Av. Mal. Castelo Branco é apontado como área de especulação futura e por estar próxima às faculdades ESUV e UNIVIÇOSA, razões pelas quais se atribui a sua valorização.

Já o Acamari, Recanto da Serra e Parque do Ipê, por serem fechados, e relativamente longes do centro têm sua valorização motivada pela segurança, tranquilidade e fuga do trânsito.

Em relação às áreas de investimentos futuros foram apontadas 17 ao todo, de tal modo que iremos quantificar somente as mais significativas:



Figura 40: Gráfico 7: Áreas para investimentos futuros em Viçosa (MG) segundo as imobiliárias

O bairro João Braz, Santo Antonio, Inconfidência e Liberdade, bem como o Distrito de Silvestre e a Av. Mal. Castelo Branco são apontados como áreas de investimentos futuros, dada a oferta de lotes, a proximidade com as faculdades particulares ESUV e UNIVIÇOSA bem como a presença de clubes, como, por exemplo, o Campestre.

A região do Acamari, bem como os Condomínios de Chácaras Jardins do Vale e Caminho dos Lagos, estão localizados na região periférica da cidade e ao apostarem na

tranquilidade e segurança são apontados pelas imobiliárias para áreas de investimentos futuros.

Quanto aos critérios utilizados para estabelecer os preços dos imóveis, as imobiliárias atribuem os seguintes fatores:

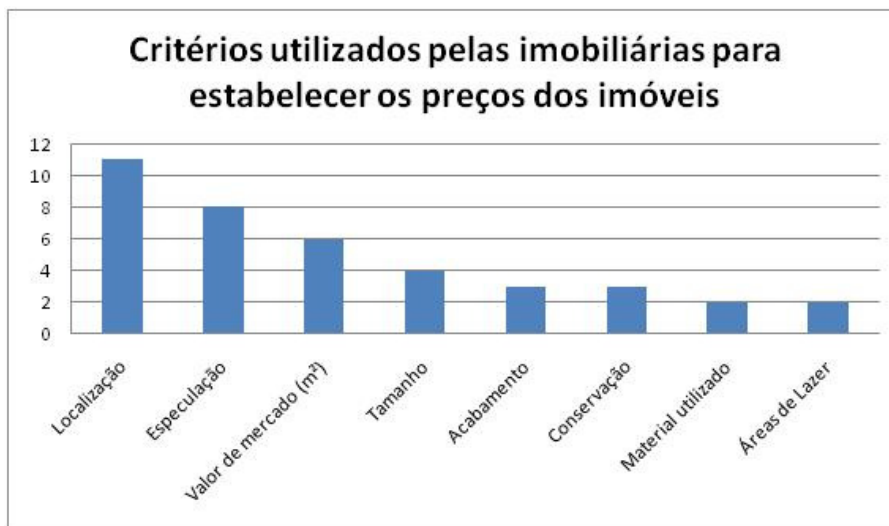


Figura 41: Gráfico 8: Critérios utilizados pelas imobiliárias entrevistadas de Viçosa (MG) para estabelecer os preços dos imóveis.

A localização<sup>61</sup> é apontada como o principal critério para estabelecer o preço dos imóveis, sendo que a questão da segurança foi citada apenas por um dos entrevistados ao considerar se o loteamento possui porteiro ou não.

Diante do exposto, cabe uma análise da ótica do Estado sob o zoneamento urbano do município viçosense. Conseqüentemente, é fundamental a apreciação crítica do aparato legal municipal em relação à proliferação dos condomínios residências verticais fechados bem como dos pseudo-condomínios residenciais horizontais fechados pela cidade.

### **3.5 - Uso e ocupação do solo urbano: legislação urbanística em Viçosa e a (i)legalidade nos pseudo-condomínios horizontais fechados**

Segundo Stephan em 1998 em virtude de uma iniciativa do prefeito de Viçosa e por intermédio de um convênio com a Universidade Federal de Viçosa, começaram os trabalhos para a elaboração do primeiro Plano Diretor de Viçosa e das demais leis urbanísticas e ambientais complementares.

<sup>61</sup> Entende-se aqui localização como proximidade de faculdades, setores de serviço e comércio.

Após a oportunidade oferecida junto à comunidade para participar da elaboração do plano, no dia 25 de maio de 2000 e no dia 21 de dezembro de 2000 foram aprovados o Plano Diretor de Viçosa e a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento pela Câmara Municipal de Viçosa.

Assim, a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento de Viçosa dispõe os zoneamentos residenciais da seguinte forma:

Quadro 1: Zoneamento residencial e central da Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento de Viçosa – adaptado.

ZR1	Áreas de adensamento controlado, com topografia acidentada, permitem indústrias de até médio porte ou toleradas.
ZR2	Área de adensamento, com topografia muito acidentada, com restrição à verticalização e permite indústrias de pequeno porte não incômodas.
ZR3	Áreas de expansão urbana, com restrição à verticalização, permitem indústrias de médio porte ou toleradas.
ZR4	Áreas de expansão urbana, com restrição à verticalização, permitem indústrias de pequeno porte não incômodas de até 180,00 m <sup>2</sup> .
ZR5	Áreas de expansão urbana: permitem indústrias não incomodas e lotes com área mínima de 2000m <sup>2</sup>
ZC	Zona Central de uso misto: permite indústrias de pequeno porte não incomodas

Conforme Stephan, tão ou mais importante que o Plano Diretor era instituir um processo de planejamento no município, sendo que para tanto, criaram o Instituto de Planejamento Municipal – IPLAM<sup>62</sup>, que tem por finalidade aprimorar e supervisionar o processo de planejamento da administração municipal, para assegurar melhor desempenho, articulação e equilíbrio às ações das várias áreas e níveis de gestão.

Em relação ao zoneamento pode ser melhor observado no mapa de macrozoneamento do Plano Diretor de Viçosa (2000) (Mapa 03).

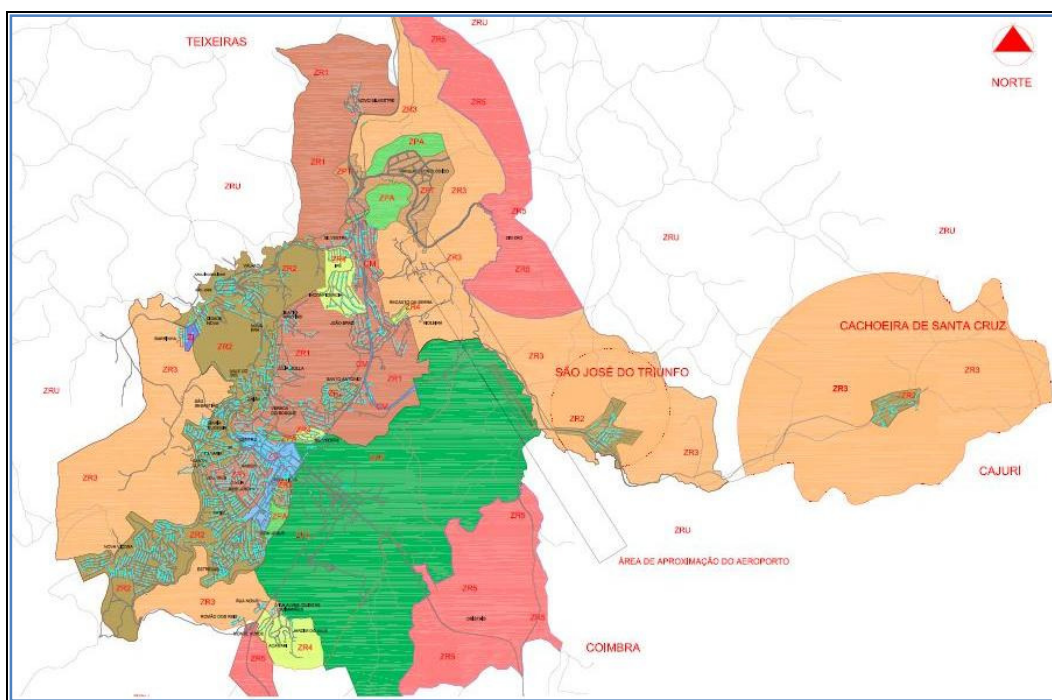
Uma importante observação é que na ZR4, em conformidade com o parágrafo único, do Art. 224 estabelece:

*Parágrafo único – Os condomínios horizontais fechados criados até a data de entrada em vigor do Plano Diretor e aqueles que vierem a ser instituídos serão incluídos na Zona Residencial 4 e serão regulados por suas normas e convenções particulares.* (grifo nosso).

<sup>62</sup> Ver Lei 1.410/2000 que instituiu as suas estruturas e competências em anexo.

Como é possível observar, verificamos que os principais pseudo-condomínios horizontais fechados se localizam no ZR4 (Residencial Bosque do Acamari, Monteverde, Chácara Jardins do Vale, Parque do Ipê e Recanto da Serra), que não permite verticalizações, a exceção é regra é o Condomínio de Chácara Caminho dos Lagos, localizado em área de expansão urbana das ZR5, que advoga lotes com áreas mínimas de dois mil m<sup>2</sup>, sendo que as chácaras possuem áreas variando de dois a quatro mil m<sup>2</sup>, no entanto o mesmo é datado do ano 2002, ou seja, foi estabelecido após a criação e do Plano Diretor de Viçosa (PDV) e contraria o Art. 224 do mesmo, localizando-se fora de uma ZR4.

Mapa 3: Zoneamento da área Urbana (Plano Diretor de Viçosa, 2007) - Modificações nossa.



Podemos aferir, também, que o predomínio dos Condomínios Residenciais Verticais se dá no bairro Centro (ZC), nos bairros Clélia Bernardes e Ramos (ZR1) e no bairro Santo Antônio (ZR2), que impõe restrições a verticalização, mas não a proíbe.

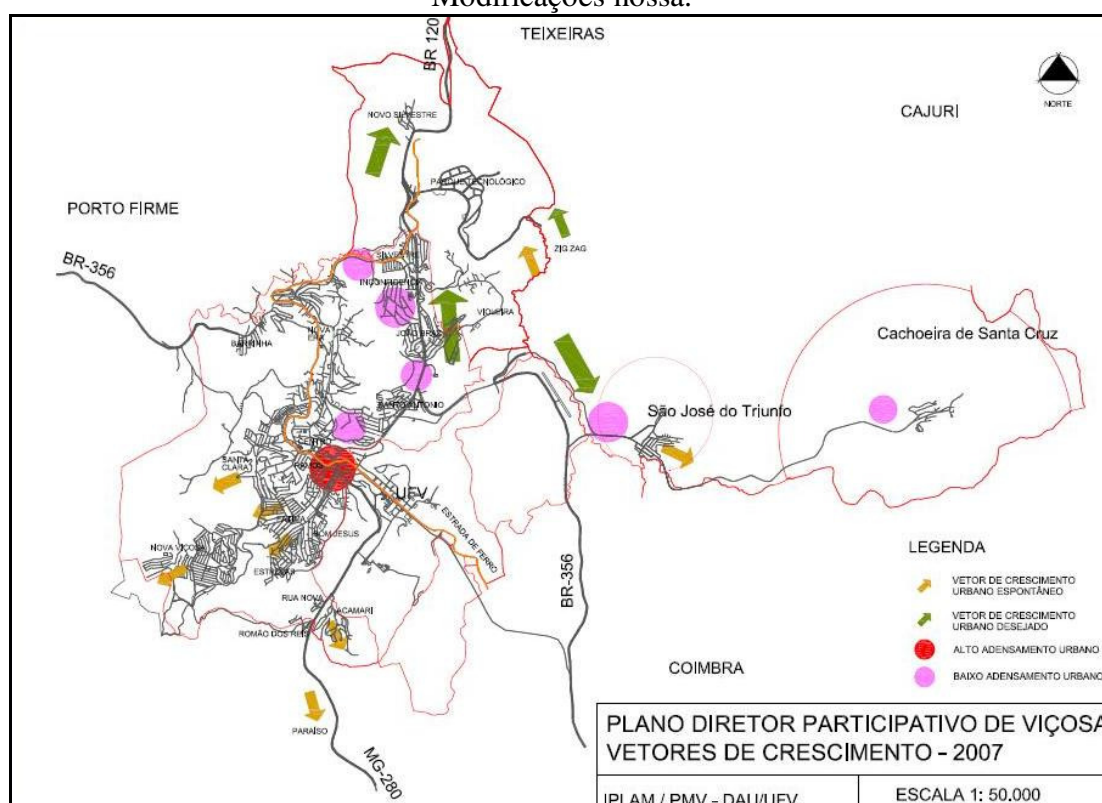
É possível verificar que as áreas centrais e suas adjacências possuem maiores incentivos a verticalização enquanto que os “condomínios” horizontais fechados possuem restrições das mesmas e são regulados conforme suas normas e convenções particulares. Assim sendo, o Plano Diretor de Viçosa demonstra a tendência de aumento do número de edifícios na região central da cidade, conseqüentemente dos condomínios



verticais, elevando o número de enclaves urbanos e fragmentando o território. Aliados a isso, ao proibir as verticalizações nas ZR4 e, acreditamos que, ao oferecer autonomia para os próprios moradores estabelecerem suas normas e convenções estaria promovendo a auto-segregação para as áreas já privilegiadas da cidade.

Neste sentido, Stephan argumenta que o PDV aborda a questão da auto-segregação ao criar e definir zonas específicas. Como o PDV teve um caráter participativo, os próprios moradores dos condomínios “exigem” algum tipo de especificidade na regulação do uso do solo – uma só unidade por lote. Por outro lado, o plano prevê e incentiva a mistura de usos, comercial, serviços e residencial.

Mapa 4: Vetores de Crescimento de Viçosa (Plano Diretor de Viçosa, 2007) – Modificações nossa.



Fonte: Plano Diretor Participativo de Viçosa, 2007. IPLAM/PMV – DAU/UFV.

Em relação aos eixos de crescimento evidenciados pelo Plano Diretor, é possível verificar que o vetor de crescimento desejado encontra-se ao longo da Av. Marechal Castelo Branco (BR-120) sendo que os pseudo-condomínios horizontais fechados do

Parque do Ipê e Recanto da Serra localizam-se neste eixo, bem como o Condomínio Vale do Sossego<sup>63</sup>, nas proximidades do bairro Novo Silvestre.

No entanto, os pseudo-condomínios horizontais fechados Bosque do Acamari, Monteverde, Chácara Jardins do Vale e Octávio Pacheco<sup>64</sup> estão localizados no chamado eixo de crescimento espontâneo, numa área não desejada pelo Plano Diretor de Viçosa por possuir mananciais e nascentes.

Como salientou o Sr. Reis (diretor do IPLAM), a autarquia, ou seja, o IPLAM, não recomenda a ocupação destas áreas, mas também não restringi.

Neste momento, acreditamos ser pertinente fazer alguns apontamentos a respeito da entrevista com o professor Ítalo Itamar Caixeiro Stephan<sup>65</sup>.

Em relação à segregação sócio-espacial em Viçosa-MG, Stephan acredita que a mesma é motivada pelas condições de topografia e da localização do Campus da UFV, de tal sorte que há uma grande valorização da terra na área central da cidade.

Mais especificamente em relação à auto-segregação promovida pelos condomínios Parque do Ipê, Recanto da Serra e Bosque do Acamari, Stephan acredita a implantação e ao sucesso dos mesmos em função das suas localizações e condições de infra-estrutura, inexistentes na cidade na data de suas criações.

Perguntado a respeito das motivações para o crescimento substancial de condomínios verticais no centro de Viçosa, Stephan atribui este fenômeno ao elevado custo da terra e a proximidade ao campus. Para o mesmo, a continua criação de cursos na UFV e nas faculdades privadas mantém a demanda por moradia. Um número não muito grande de investidores impulsiona a construção civil, gerando imóveis com a finalidade de locação para a comunidade estudantil.

Assim sendo, Stephan faz alguns apontamentos sobre a especulação imobiliária na cidade de Viçosa: “É um processo de umas duas décadas. Viçosa é uma cidade que cresce espremida num fundo de vale, contigua ao Campus da UFV. Ha poucos anos existe uma legislação urbanística sendo aplicada, sendo que a maioria das aplicações não condiz com a Lei, pois uma boa parte foi aprovada as vésperas da Lei de Zoneamento entrar em vigor. A pouca oferta de lotes promove a ocupação irregular ao

---

<sup>63</sup> Ver o sub-tópico: “(Pseudo) condomínios residências horizontais e verticais em Viçosa: A afirmação de uma tendência”

<sup>64</sup> *Ibidem*.

<sup>65</sup> Professor Assistente do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa e membro da Comissão Técnica da equipe que elaborou o Plano Diretor de Viçosa (MG).



longo dos cursos d'água e a demanda por residências próximas a UFV são as motivações para a promoção das verticalidades e o aumento da densidade nas áreas centrais”.

Ao fazer uma relação entre a auto-segregação, especulação imobiliária e a formação de condomínios horizontais e verticais em Viçosa, Stephan afirma: “Essa fragmentação ocorre como fenômeno atual das cidades. Há a questão dos “grangeamentos” rurais [grandes lotes que se assemelham a granjas], ou seja, inexistente a atividade agropecuária de tal modo que ocorre o fenômeno de urbanização das áreas rurais” [como é o caso do Condomínio de Chácaras Caminho dos Lagos].

Perguntado se os pseudo-condomínios horizontais e os condomínios verticais estão se tornando uma tendência no meio urbano brasileiro, Stephan diz:

“Não somente no meio urbano, no meio rural também. As qualidades, amenidades e segurança são atributos que os interessados neste tipo de residência encontram junto ao mercado imobiliário. Os condomínios são “ilhas” fortificadas e seguras, vedadas a estranhos, mas são, também, enclaves que cercam, impedem a circulação entre partes da cidade resolvendo – aparentemente – os problemas individuais e deixam os problemas coletivos para o restante da cidade. Assim, a preocupação com a vida social e urbana destes moradores fica, muitas vezes, focada apenas no trecho casa-escola-trabalho”.

Assim, Stephan acredita que a administração municipal não faz um bom planejamento. O mercado imobiliário e a construção civil possuem amplo domínio e influencia junto aos vereadores de tal sorte que qualquer legislação pode ser alterada para atender aos interesses da elite local.

Nesta concepção, são notórios os desrespeitos e transgressões às legislações vigentes.

A título de exemplificação, a Lei que instituiu o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa<sup>66</sup> no seu Art. 54, do Capítulo IX, afirma: “Considera-se clandestinos todos os parcelamentos do solo, *não aprovados*, implantados em desacordo com as leis precedentes ou em desacordo com esta lei” (grifo nosso).

---

<sup>66</sup> Lei 1.469/2001, datada de 20 de dezembro de 2001.

O Condomínio Vale do Sossego, ainda em processo de implantação, já possui parcelamento do solo e, segundo o senhor José Antonio dos Reis, diretor do IPLAM, ainda não teve aberto sequer o seu processo.

As forças do capital são inegáveis e agem burlando as leis vigentes ou mesmo influenciando diretamente na composição das mesmas.

A respeito desta questão Stephan e Ribeiro Filho (2001) afirmam que após a aprovação do PDV, a Lei 1.469/2001 entrou em pauta na Câmara Municipal. Segundo os autores, na falta de assessores com qualificação adequada para analisar um projeto tão complexo e inédito no município designou-se uma “comissão técnica”, composta principalmente por empresários da construção civil e do ramo imobiliário. Não suficiente, a seção foi presidida por um dos principais empresários do ramo, para apreciar o referido projeto de lei.

Mesmo com os argumentos por parte da equipe que confeccionou a Lei 1.469/2001 algumas aberrações foram aprovadas como a alteração na faixa *non aedificandi* de 10,00 m ao longo das margens dos rios, a contar de seu eixo, contrariando as leis federais que dispõem sobre o assunto<sup>67</sup>.



Figura 42 e 43: Foto: 31 e 32: Edificações próximas ao ribeirão São Bartolomeu em Viçosa (MG), em desrespeito as leis federais de do Código Florestal e 6.766/79. Foto: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009.

### **3.6 - (Pseudo) condomínios residenciais verticais e horizontais fechados em Viçosa (MG): a afirmação de uma tendência**

Além de vários condomínios residenciais verticais já evidenciadas neste trabalho e por Zacchi (2009) que estão em fase de construção e devem se concretizar em um

---

<sup>67</sup> Código Florestal e Lei 6766/79, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

futuro próximo, outros pseudo-condomínios residenciais horizontais fechados, a exceção do Condomínio Octávio Pacheco que já possui processo aberto no IPLAM, o Condomínio Vale do Sossego e dos “Cristais” somente existem no campo da especulação, principalmente este último.

Nessa perspectiva, ao longo desta pesquisa tentamos recolher dados, ainda que alguns não sejam oficiais, para verificar uma das hipóteses desta pesquisa relativas ao questionamento de que os condomínios estão se tornando uma tendência.

Iremos, então, espacializar e caracterizar estes novos enclaves fortificados que emergem no território viçosense.

### 3.6.1 - Condomínio Residencial Octávio Pacheco



Figura 44 e 45: Foto: 33 e 34: Entrada e futura área de lazer do Condomínio Octávio Pacheco. Fotos: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009

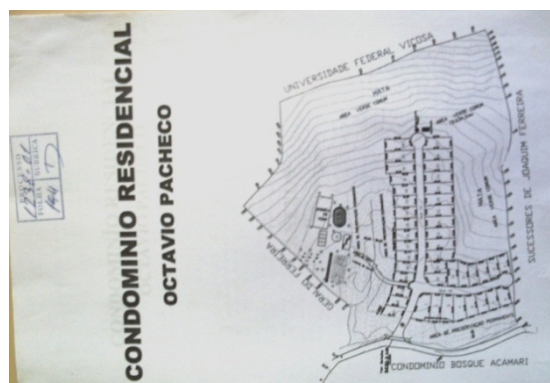


Figura 46: Foto: 35: Capa do processo do Condomínio Residencial Octavio Pacheco. Foto: Fabiano Ferreira Machado, out. 2009. Fonte: IPLAM-VIÇOSA.

O Condomínio Otávio Pacheco está localizado na região do Acamari, próximo ao Condomínio Bosque do Acamari<sup>68</sup>. Conta com abastecimento de água através de poços artesianos<sup>69</sup>.

Seu processo junto ao IPLAM foi aberto em 2001 e as obras estão previstas para se encerrarem em 2010. A construtora que está realizando as obras é a FORNOCE.

Será composto de 43 lotes e com área de lazer dotada de piscina, quadra de esportes e um parque, conforme atesta a figura 46.

### 3.6.2 - Vale do Sossego Residencial



Figura 47 e 48: Foto: 36 e 37: Entrada e outdoor de propagação do Vale do Sossego Residencial. Fotos: Fabiano Ferreira Machado, nov. 2009.

O loteamento Vale do Sossego Residencial vai se localizar a cerca de 1 km da BR-120 e, a partir desta, a 7 km do bairro Novo Silvestre, nas proximidades do CENTEV (Parque tecnológico da UFV), em área de expansão urbana prevista no Plano Diretor.

Atualmente ainda está localizada na zona rural de Viçosa, próximo a uma ZR5, que segundo o Sr. Reis, está em trâmite uma Lei na Câmara Municipal, que deverá regulamentar a situação do empreendimento.

Pertencente ao Jorge Chequer, o loteamento está sendo incorporado, construído e negociado pela Chequer Negócios Imobiliários<sup>70</sup>.

Serão ao todo 73 lotes com área média de 2000m<sup>2</sup> e 25 m de frente, com duas portarias monitoradas 24 horas ao dia, sendo que uma já está quase concluída, como se verifica na Figura 48, com a presença de cercas vivas e muros em seu entorno.

<sup>68</sup> Ver Figura 01 e 36.

<sup>69</sup> Ver Carta do SAAE em anexo.

<sup>70</sup> As informações foram cedidas por um funcionário da imobiliária que pediu para não ser identificado.

A área de lazer vai possuir pomares, duas lagoas com peixes e uma área para a construção de sede de lazer, que ficará a cargo dos futuros condôminos.

A questão da segurança e tranqüilidade é uma marca esta sendo vendida. O próprio nome “Vale do Sossego”, a presença de lagos, pomares e até mesmo no nome das ruas<sup>71</sup> afiançam esta afirmativa.

O loteamento tem previsão para concluir suas obras de infra-estrutura em outubro de 2010.

### **3.6.3 - Loteamento dos “Cristais”**

Este loteamento ainda esta completamente no campo da especulação, contudo algumas fontes, como o arquiteto Aguinaldo Pacheco<sup>72</sup>, atestam que o loteamento irá acontecer, sendo que o seu local ainda não é estipulado com clareza, mas sabe-se que irá se localizar na região dos Cristais, próximo ao Condomínio de Chácaras Caminho dos Lagos.

Alguns indícios apontam para este fato. A Lei 1.898/2008<sup>73</sup>, em seu artigo primeiro estabelece: “Os limites territoriais da zona urbana de Viçosa definidos pela Lei nº 457, de 08.04.1985, fica acrescido de uma área limítrofe à Universidade Federal de Viçosa, medido *41,5197 hectares*, com as seguintes características [...]” (grifo nosso).

Acredita-se o futuro loteamento estará inserido nestes quase 42 hectares. Outro fator que reforça esta questão é a via pública recém denominada de Avenida Oswaldo Lanna que é compreendida, segundo o Art 1º, da Lei 1.941/2009: “se inicia no término da Av. P. H. Rolfs/ “Campus” da UFV e se encerra do limite do perímetro urbano definido pela Lei nº 1.898/2008”.

Aliados a isso, o Art. 2º estabelece: “O Poder Executivo providenciará a sinalização da referida avenida, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, e fará as devidas comunicações às concessionárias de água, energia elétrica, telefonia e serviços postais.”

Assim sedo, ainda que este “Condomínio dos Cristais” seja mera especulação imobiliária, acreditamos que os condomínios residenciais verticais estão em franca

---

<sup>71</sup> As ruas terão nome de pássaros, conforme alinham-se: Rua Saíra, Rua Sabiá, Rua Beija-Flor, Rua Bem-te-vi e Rua Martim-Pesacador.

<sup>72</sup> Aginaldo Pacheco é Formado em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília em 1973. Trabalhou como arquiteto da Universidade Federal de Viçosa onde aposentou-se em 1997. Autor dos projetos da Biblioteca Central, do Restaurante, do Coluni e do Centreinar, entre outros. Já foi vereador da cidade de Viçosa e colunista do Jornal Folha da Mata

<sup>73</sup> Lei municipal de autoria do Vereador José Antonio Gouveia, datada de 21 de julho de 2008

expansão em Viçosa, bem como os pseudo-condomínios residenciais horizontais fechados, fomentando ainda mais o *apartheid* social na cidade.

## **Considerações Finais**

Ao longo deste trabalho procuramos destacar as mudanças no tecido urbano na vertente dos (pseudo) condomínios residenciais verticais e horizontais fechados na cidade de Viçosa-MG.

Verificamos que diversos agentes contribuem para este fenômeno, tais como o Estado, o capital imobiliário (construtoras, incorporadoras e imobiliárias), as faculdades (pública ou privada) e a própria mídia jornalística. Além da influência de grupos sociais elitizados que segmentam e criam territórios, fragmentando o espaço urbano viçosense. A questão da escalada da violência também foi um dos importantes fatores que emergiram no percurso de nossa análise.

Os (pseudo) condomínios residenciais ao delimitarem com clareza o seu espaço, estão, na verdade, cristalizando seu território e afastando as “interações indesejadas” (CALDEIRA, 2000), de tal sorte que a sua preocupação esta mais ligada a questão da valorização do seu imóvel (como mostrou, em entrevista, o Dr. Bastos) do que com lugar *per si*.

Este fato é endossado pela interação mínima entre as pessoas, ou seja, a densidade comunicacional dos moradores para com o lugar (DACANAL, 2004) limitando-se apenas a eventuais cordialidades, como foi possível constatar tanto em relação aos condomínios verticais quanto aos pseudo-condomínios horizontais fechados. Sobretudo para este último, o lugar é concebido como ideologia, com a sensação de segurança e exclusividade (CARLOS, 2007).

O universo relacional destes lugares aparece, assim, como algo residual, enfraquecido e empobrecido sob uma morfologia do isolamento, como sugerem estas formas urbanas, as quais negariam o próprio sentido de cidade, enquanto espaço da política, lugar de promoção das relações sociais, que acaba por contribuir para com o enfraquecimento da própria política sob os imperativos da velocidade do capital. Relacionado a isso, estas formas representam a afirmação territorial da vida privada e, assim, do declínio notório do espaço público, transformando a cidade num espaço da

impessoalidade, o que, pela nossa compreensão, consolida a condição de uma anti-cidade.

Entendemos que a maioria dos residentes do nosso objeto de estudo se identifica mais com o território, sobretudo na vertente funcionalista (HAESBAERT, 2005), sempre atrelada ao capital, revelando e ampliando as desigualdades entre os habitantes da cidade (CARLOS, 2007). Além disso, a influência dos grupos sociais elitizados, como evidenciou em entrevista o professor Stephan e a pesquisa de Rodrigues (2008), no processo de auto-segregação é ratificada no Plano Diretor de Viçosa, delimitando áreas específicas para a implantação de pseudo-condomínios residenciais horizontais. No entanto, como constatamos, mesmo com o zoneamento específico, o poder do capital tem negligenciado a legislação e estabelecido os loteamentos à sua vontade.

A figura da Universidade Federal de Viçosa merece importante destaque, uma vez que é um fixo que valoriza intensamente o seu entorno e contribui para a proliferação dos (pseudo) condomínios residenciais. Tal fato se deve a maior parte dos moradores de condomínios residenciais verticais analisados serem estudantes da instituição. Aliados a isso, a ampla maioria dos residentes em pseudo-condomínios residenciais de Viçosa são professores da UFV.

Em relação ao nosso objeto de estudo, concluímos que os mesmos são mais modestos se comparados aos grandes condomínios do grupo Alphaville, mas fragmentam o espaço da mesma forma. Também constatamos (e o Sr. José Antônio dos Reis afiança) que, na forma da lei, não existem condomínios residenciais horizontais fechados em Viçosa, sendo que todos são, na verdade, loteamentos fechados que fazem uso das atribuições e estrutura interna dos condomínios genuínos.

Neste sentido, a respeito da hipótese de que os condomínios residenciais fechados apontam para uma tendência na cidade de Viçosa, acreditamos ser necessário fazer algumas considerações.

Podemos afiançar que, na verdade, os condomínios residenciais verticais estão se afirmando como uma tendência, principalmente em função da expansão da UFV, UNIVIÇOSA e ESUV, bem como da supervalorização do preço da terra, sobretudo na região central de Viçosa (bairro Centro, Ramos, Cléia Bernardes).

Como não existem condomínios residenciais horizontais fechados, podemos asseverar que os loteamentos residenciais horizontais fechados estão se afirmando como

uma tendência, principalmente se analisarmos pela data do processo e de fundação dos mesmos.

Assim sendo, acreditamos que a expansão destas formas de moradia parece ser uma tendência da urbanização atual, a qual não se restringe aos grandes centros, recobrando também cidades pequenas e médias, como é o caso de Viçosa (MG). Entretanto, na cidade viçosense existem certas especificidades que estimulam essas formas, sendo o principal o efeito indutor da UFV, que ao gerar uma grande especulação de terra no centro conduziu a sua saturação.

Essa urbanização sugere a imagem de uma cidade fraturada, o que põe por terra a própria noção de cidade, pela afirmação e desenvolvimento progressivos da anticidade, dotada de ilhas de bem estar, próximas ao verde, ricas em amenidades – apenas para segmentos de maior poder aquisitivo – e extensões multifacetadas da aglomeração, da precariedade infra-estrutural, da pouca geração de renda, do trânsito conturbado, enfim, espaços do mal estar. Portanto, de constituição de uma cidade profundamente contraditória, contradições que se espacializam de forma cada vez mais contundente, como os (pseudo) condomínios, em contraste com o resto, onde a maioria busca viver e sobreviver sob a lógica de uma economia de exploração.

## **Referências Bibliográficas**

ALMEIDA, C.C. **Vou à Rua: Centro Urbano e Centralidades do Município de Viçosa-MG**. 2006. 46f. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geografia, UFV, Viçosa, MG, 2006. Disponível em: <[www.geo.ufv.br/monografias](http://www.geo.ufv.br/monografias)>. Acesso em 30 ago. 2009.

ANTUNES, E. P. **Segregação socioespacial urbana: o caso dos bairros Arduíno Bolívar – Amoras – e São José – Laranjal, Viçosa – MG**. 2009. 70f. Monografia (Bacharel em Geografia), Departamento de Artes e Humanidades, UFV, 2006. Viçosa, MG. Disponível em: <[www.geo.ufv.br/monografias](http://www.geo.ufv.br/monografias)>. Acesso em 24 ago. 2009.

ARANTES, R. A. Qualidade de Vida ou Fortificações: o significado dos condomínios fechados em Salvador. **Rev. Vera Cidade**, Salvador, 4 ano, n. 4, p. 1-22, mar. 2009.

AREDNT, Hannah. **Da violência**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 1985.



ARRUDA, A. A arquitetura do medo isola cidadão e provoca fobia social. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 01 mai. 2003. Disponível em: <<http://www.uff.br/arquivol/repercussoes.htm>> Acesso em: 20 ago. 2009.

BAGGIO, U. C. **A luminosidade do lugar. Circunscrições intersticiais do uso do espaço em Belo Horizonte**: Apropriação e territorialidade no bairro de Santa Tereza. 2005. 221f. Tese (Doutorado em Geografia), Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP, São Paulo, SP, 2005.

BARBOSA, D. B. L. **Do medo da violência à “condominiarização” das cidades brasileiras**: Sobre as conseqüências sócio-espaciais da modificação da legislação federal de parcelamento do solo urbano. 2008. 268f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Arquitetura, UFMG, 2008. Disponível em: <[www.bibliotecadigital.ufmg.br](http://www.bibliotecadigital.ufmg.br)>. Acesso em: 24 ago. 2009.

BARCELOS, T. M.; MAMMARELLA, R. O Significado dos Condomínios Fechados no Processo de Segregação Espacial nas Metrôpoles. **Fundação de Economia e Estatística**, Porto Alegre, n. 3, p. 1-22, nov. 2007.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil Brasileiro**. DOU. Brasília – DF. 11 jan. 2002.

\_\_\_\_\_. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano**. DOU. Brasília – DF. 20 dez. 1979.

\_\_\_\_\_. Lei n. 4.597, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. DOU. Brasília – DF. 21 dez 1964.

\_\_\_\_\_. Senado Federal. Ministério das Cidades. **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelo municípios e cidadãos. 4 ed. Brasília: Instituto Pólis, 2005.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de Muros**. São Paulo: Edusp, 2000.

\_\_\_\_\_. **Enclaves Fortificados**: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, n 47, p.179-192, mar. 1992.

CARLOS, A. F. A. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: LABUR, 2007. Disponível em: <<http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>>. Acesso em: 20 mai 2008.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano**: Novos escritos sobre a cidade. São Paulo: LABUR, 2007. Disponível em: <<http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>>. Acesso em: 20 mai 2008.

\_\_\_\_\_. **A (Re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CASTELLS. M. **A Questão Urbana**. v. 48. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

COSTA, P. A. O novo Código Civil e o condomínio de casas: Uso exclusivo em propriedade em comum. **Jus Navigandi**. 2004.  
Disponível em: <jus2.uol.com.br/doutrina>. Acesso em: 12 nov. 2009.

DACANAL, C. **Acesso restrito**: Reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais. 2004. 192f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas - UNESP, Rio Claro, 2004.

ESCOLA DE ESTUDOS SUPERIORES DE VIÇOSA. **Apresentação**. Viçosa, 2009.  
Disponível em: <www.esuv.com.br>. Acesso em: 15 set. 2009.

FELIX, S. A. **Geografia do Crime**: Interdisciplinaridade e relevâncias. Marília, SP: UNESP Publicações, 2002.

FONSECA, S. R. B. M. Uma Introdução à Geopolítica Clássica: de Ratzel a Haushofer. In: SIMPOSIO REGIONAL DE GEOGRAFIA, 2, 2003, Uberlândia. **Anais...** Uberlândia: UFU, 2003.

FOUCAULT, M. **Vigiar e Punir**: nascimento da prisão. Petrópolis: Vozes, 2004.

FREY, K.; DUARTE, F. Auto-Segregação e a gestão das cidades. **Ciências Sociais em Perspectiva**. v. 5, n. 9, p. 109-119, 2º sem 2006.

GALVÃO, A. A. **Condomínios horizontais fechados**: Segregadores ou segregados? Um estudo de caso no município de Maringá / Paraná. 2006. 142f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia – UEM, Maringá, 2006.

HAESBAERT, R. Da Desterritorialização à Multiterritorialidade. In: **Anais... ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA**, 10., São Paulo: USP, 2005.

\_\_\_\_\_. **O mito da desterritorialização**. Do “fim dos territórios à multiterritorialidade”. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

HOLZER, W. O lugar na geografia humanista. **Rev. Território**. Rio de Janeiro, ano IV, n.7, p.67-78, jul/dez. 1999.

KOCH, M. R. Condomínios fechados: as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária. **Indicadores Econômicos FEE**, Porto Alegre, RS, v. 35, n. 3, p. 99-116, fev. 2008. Disponível em <<http://revistas.fee.tche.br/index.php>>. Acesso em: 25 set. 2009.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

LEITE, A. F. O Lugar: Duas Acepções Geográficas. **Anuário do Instituto de Geociências** – UFRJ. v. 21, 1998, p.9-20. Disponível em: <[http://www.anuario.igeo.ufrj.br/anuario\\_1998/vol21\\_09\\_20.pdf](http://www.anuario.igeo.ufrj.br/anuario_1998/vol21_09_20.pdf)>, acesso em: 02 mai 2009.

LOPES, P. A.; ORNSTEIN, S. W. Condomínios e Loteamentos Fechados em Londrina PR: Análise da Satisfação dos Moradores em relação às Áreas de Uso Comum. **Nutau**, São Paulo, SP. 2008. Disponível em: < [www.usp.br/nutau/CD/58.pdf](http://www.usp.br/nutau/CD/58.pdf)>. Acesso em: 20 set. 2009.

MELGAÇO, L. M. **A Geografia do Atrito**: dialética espacial e violência em Campinas-SP. 2005. 142f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP, São Paulo, SP, 2005.

MORAES, A. C. R.; COSTA, W. M. **A valorização do Espaço**. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 1993.

MOTA, A. A.; ROSA, W. T. Os condomínios fechados na dinâmica e na estrutura urbana de Santo Antônio de Jesus, Bahia – Brasil. In: ENCUESTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, 12., 2009, Montevidéu, Uruguai. **Anais...** Montevidéu, Uruguai: ISBN - 978-9974-8002-9-8. Disponível em: <[egal2009.easyplanners.info/area05/5385\\_Mota\\_Antonio\\_Andrade.pdf](http://egal2009.easyplanners.info/area05/5385_Mota_Antonio_Andrade.pdf)>. Acesso em: 28 set. 2009.

Mulher assaltada na Medina Floresta. **Folha da Mata**, Viçosa, p.19, 13 nov. 2009.

NEGRI, S. M. Incorporação e exploração: condomínios horizontais e verticais como forma de segregação sócio-espacial urbana em Rondonópolis – MT. In: SIMPÓSIO REGIONAL DE GEOGRAFIA, 11., Jataí, GO, 2009. **Anais....**, Jataí: UFG, 2009.

NOBREGA, M. D. S.; BARTOLO, M. A.; PELUSO, M. L. Imagem ambiental-urbana: dos condomínios fechados aos loteamentos informais: o caso de Londrina-PR e Águas Lindas de Goiás-GO. In: JORNADA INTERNACIONAL, 5., e CONFERÊNCIA BRASILEIRA SOBRE REPRESENTAÇÕES SOCIAIS, 3., 2007, Brasília. **Anais...** Brasília, 2007. v. 1. p. 1-10.

OLERIANO, E. S. **Espacialização da criminalidade em Viçosa - MG**: mapeamento, reflexões e uso do SIG para o planejamento preventivo. 2007. 60f. Monografia (Bacharelado em Geografia), Curso de Geografia – UFV, Viçosa, 2007.

OLIVEIRA, L. P. S. **Globalização e soberania**: o Brasil e a biodiversidade amazônica. Brasília: 2001. 136p.

O RAPPA. Minha Alma (A paz que eu não quero). YUKA, M. [Compositor]. In: **Lado b, Lado a**. Warner, 1999.

PACHECO. A. **Viçosa cidade aberta**. Viçosa, 2009. Disponível em: <<http://vicosacidadeaberta.blogspot.com>>. Acesso em: 20 set. 2009.

RIBEIRO FILHO, G. B. **A Formação do Espaço Construído**: Cidade e Legislação Urbanística em Viçosa, MG. 1997. 244f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo), Departamento de Arquitetura e Urbanismo - UFRJ, Rio de Janeiro, 1997.

RODRIGUES, N. M. **A organização do espaço urbano, segregação socioespacial e Plano diretor na cidade de Viçosa, MG (1996-2005):** o caso do bairro Maria Eugênia e Centro. 2008. 79f. Monografia (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia – UFV, Viçosa, 2008.

SANTOS, M. **Metamorfoses do Espaço Habitado:** fundamentos Teóricos e metodológicos da geografia. São Paulo: HUCITEC, 1988.

\_\_\_\_\_. **Técnica, Espaço e Tempo:** Globalização e Meio Técnico-Científico-Informacional. 1ª ed. São Paulo: HUCITEC, 1994.

SANTOS, A. M. C. **Sociabilidade e ajuda mútua na periferia urbana de Viçosa, Minas Gerais.** 1991. 351f. Dissertação (Mestrado em Extensão Rural), Universidade Federal de Viçosa, Departamento de Economia Rural, UFV, Viçosa-MG, 1991.

PEREIRA, C. M. S. **Condomínios e Incorporações.** 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

SILVA, Eduardo. M. **Novos Fixos Gerando Novos Fluxos:** O caso das instituições de ensino superior ESUV e UNIVIÇOSA e as transformações sócio-espaciais no distrito de Silvestre – Viçosa – MG. 2008. 51f. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geografia – UFV, Viçosa, MG, 2008. Disponível em: <[www.geo.ufv.br/monografias](http://www.geo.ufv.br/monografias)>. Acesso em 24 ago. 2009.

SILVA, Paula. F. F. **A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005).** 2008. 163f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo / Escola de Engenharia de São Carlos – USP/EESC, São Carlos, 2008. Disponível em: <[www.teses.usp.br](http://www.teses.usp.br)>. Acesso em: 24 ago. 2009.

SILVA, Rosana. F. **Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia. Um Caso:** Privê Atlântico. 2003. 163f. Dissertação (Mestrado em Sociologia), Faculdade de Ciências Humanas e Filosofia – UFG, Goiânia, GO, 2003.

SOUZA, M. J. L. O Território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO, I. E.; GOMES, P. C. C.; CORREA, R. L. (Org.). **Geografia: Conceitos e Temas.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008. p. 77-116.

\_\_\_\_\_. **Fobópole:** O medo Generalizado e a Militarização da Questão Urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

\_\_\_\_\_. **Mudar a Cidade:** Uma Introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos. 4 ed., Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

STEPHAN, I. I. C.; RIBEIRO FILHO, G. B. Avanços e limites na implantação de um sistema de planejamento em Viçosa-MG. In: CONGRESSO DE CIENCIAS

HUMANAS, LETRAS E ARTES, 5., 2001, Ouro Preto, MG. **Anais...** Ouro Preto, MG. Disponível em: <www.ichs.ufop.br/conifes>. Acesso em: 28 out. 2009.

TAVARES, M. A. A.; ARAÚJO, M. C. C. Os condomínios Green Village e Green Woods e as Transformações no espaço urbano de natal. **Rev. Holos**. Natal, ano XXIV, v. 1, p. 75-92, 2008.

Televisão na Rua dos Estudantes. **Folha da Mata**, Viçosa, p.16, 14 ago. 2009.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA. **Síntese Histórica da Universidade Federal de Viçosa**. Viçosa, 2009. Disponível em: <www.ufv.br>. Acesso em: 15 set. 2009.

\_\_\_\_\_. **UFV em números 2008**. Viçosa, 2009. Disponível em: <www.ufv.br>. Acesso em: 15 set. 2009.

UNIVIÇOSA. **Histórico**. Viçosa, 2009. Disponível em: <www.univicoso.com.br>. Acesso em: 15 set. 2009.

VIÇOSA. Lei. n. 1.420, de 21 de dezembro de 2000. **Institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa**. Viçosa-MG, 05 dez 2000.

\_\_\_\_\_. Lei. n. 1.469, de 20 de dezembro de 2001. **Institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa e dá outras providências**. Viçosa-MG, 26 nov. 2001.

\_\_\_\_\_. Lei. n. 1.410, de 30 de novembro de 2000. **Define a estrutura e a competência do Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM)**. Viçosa-MG, 28 nov. 2000.

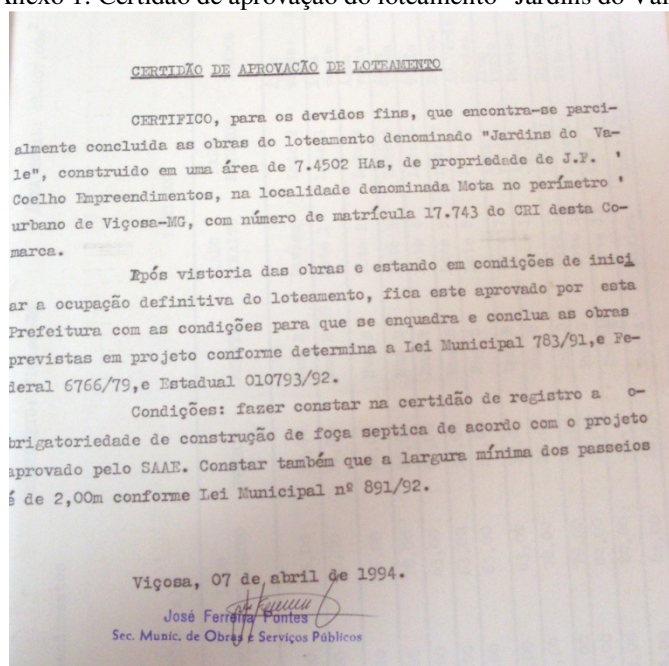
\_\_\_\_\_. Lei. n. 1.898, de 21 de julho de 2008. **Dispõe sobre a criação de área no perímetro urbano de Viçosa**. Viçosa-MG, 01 jul. 2000.

\_\_\_\_\_. Lei. n. 1.941, de 11 de março de 2009. **Dispõe sobre denominação de via pública – Avenida Oswaldo Lanna**. Viçosa-MG, 10 mar. 2009.

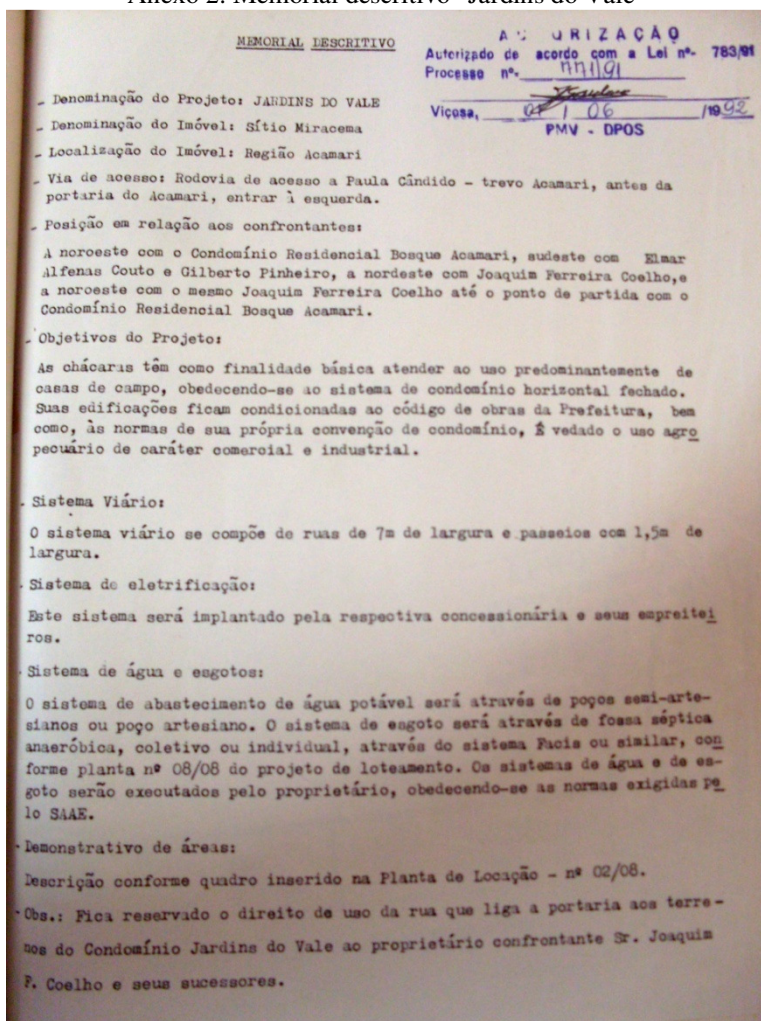
ZACCHI, R. C. **Processo de Verticalização da Área Central da Cidade de Viçosa (MG) (1970-2007)**. 2009. 116f. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geografia. UFV, Viçosa, MG, 2009.

# **ANEXOS**

Anexo 1: Certidão de aprovação do loteamento "Jardins do Vale"



Anexo 2: Memorial descritivo "Jardins do Vale"



Anexo 3: Lei 1.410/2000: Estrutura e competências do IPLAM

**LEI 1.410/2000**

**Define a estrutura e a competência do Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM) e dá outras providências**

O Povo do Município de Viçosa, por seus representantes legais, aprovou e eu, em seu nome, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - O Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM), criado pela Lei n.º 1.383/2000, tem por fim aprimorar e supervisionar o processo de planejamento da administração municipal, para assegurar melhor desempenho, articulação e equilíbrio às ações das várias áreas e níveis de gestão.

Art. 2º - O IPLAM terá a seguinte estrutura organizacional:

I - uma diretoria;  
II - três departamentos, assim denominados: Planejamento, Atividades Físico-Ambientais e Informações;  
III - um órgão de assessoramento e integração com as secretarias municipais, denominado Coordenadoria de Planejamento (CODEPLAN), composto por cinco membros, a saber:

- a) o diretor do IPLAM;
- b) quatro secretários municipais, designados pelo Prefeito, em consonância com a Lei do Plano Diretor, sendo:
  - b.1) um representante da área de Promoção Humana;
  - b.2) um representante da área de Política Urbana e Meio Ambiente;
  - b.3) um representante da área de Desenvolvimento Municipal;
  - b.4) um representante da área de Gestão.

Parágrafo único: O diretor do IPLAM e os chefes de departamentos serão nomeados pelo Prefeito.

Art. 3º - As funções do diretor e dos chefes de departamento serão remuneradas e equiparam-se, respectivamente, às de secretário municipal e às de chefe de departamento.

Parágrafo único: Os quatro secretários componentes da CODEPLAN não serão remunerados pelo exercício da função.

Art. 4º - Compete ao diretor:

- I - administrar e representar o IPLAM;
- II - coordenar a elaboração e as alterações no Regimento Interno do IPLAM;
- III - cumprir e fazer cumprir o disposto nesta Lei e no Regimento Interno do IPLAM;
- IV - convocar e presidir as reuniões da CODEPLAN;
- V - coordenar a aplicação do Plano Diretor e suas revisões;
- VI - coordenar a elaboração do Plano Anual de Trabalho do IPLAM;
- VII - aprovar projetos de parcelamento, ocupação e uso do solo e de obras e edificações.

Parágrafo único: O Regimento Interno do IPLAM bem como suas alterações serão aprovados por decreto.

Art. 5º - Compete ao Departamento de Planejamento:

- I - propor, apreciar e coordenar programas de reestruturação

e modernização da gestão pública;

II - coordenar a elaboração das propostas da lei de diretrizes orçamentárias;

III - coordenar a elaboração e supervisionar a aplicação do Plano Plurianual, do Orçamento Anual e do Plano Anual de Ação do Governo Municipal;

IV - elaborar e apreciar propostas e projetos sócio-econômicos e administrativos de interesse do Município.

Parágrafo único: As atribuições a que se referem os incisos II e III serão transferidas da Secretaria de origem para o IPLAM.

Art. 6º - Compete ao Departamento de Atividades Físico-Ambientais:

I - elaborar, apreciar e encaminhar propostas de alteração das normas urbanísticas e ambientais;

II - zelar pelo aperfeiçoamento, compatibilização, compreensão, divulgação e aplicação das normas urbanísticas e ambientais do Município;

III - propor, apreciar e coordenar a elaboração de estudos e projetos de arquitetura, urbanismo e ambientais, de interesse público;

IV - analisar e dar parecer em projetos de parcelamento, ocupação e uso do solo e de obras e edificações, bem como fiscalizar sua execução;

V - acolher e coordenar as propostas de Operações Urbanas;

VI - assessorar o órgão municipal de meio ambiente em questões de Estudos de Impacto Ambiental (EIAs) e Relatórios de Impacto Ambiental (RIMAs);

Parágrafo único: As atribuições a que se referem os incisos I, III e IV serão transferidas da Secretaria de origem para o IPLAM.

Art. 7º - Compete ao Departamento de Informações:

I - coordenar o Sistema Municipal de Informações;

II - contribuir para a promoção do Município no contexto regional, estadual, nacional e internacional;

III - propor, apoiar e coordenar a realização de eventos sobre assuntos atinentes ao planejamento municipal;

IV - elaborar e divulgar o Anuário Estatístico do Município.

Art. 8º - Cabe ao Poder Executivo garantir as condições para o pleno funcionamento do IPLAM.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10 - Revogam-se as disposições em contrário.

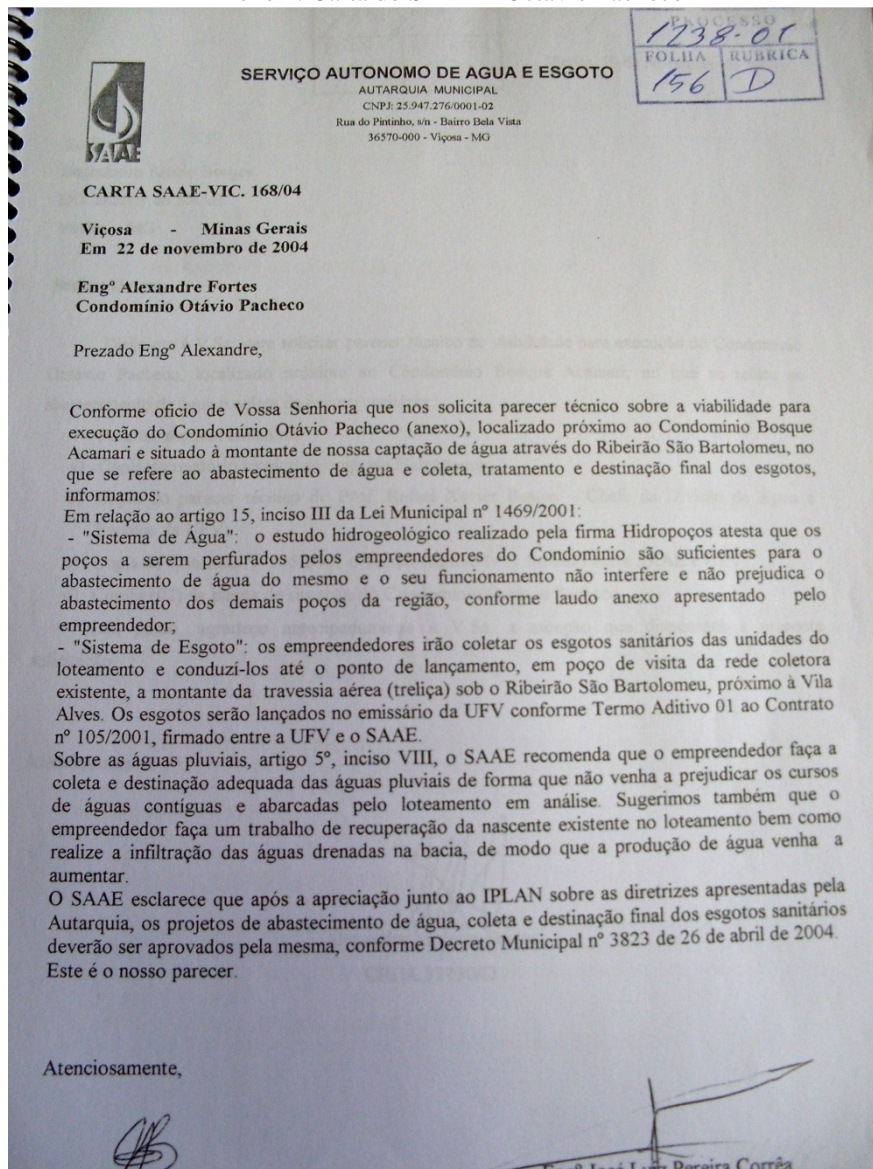
Viçosa, 30 de novembro de 2000

Fernando Sant'Ana e Castro  
Prefeito Municipal

(A presente Lei foi aprovada em reunião da Câmara Municipal, no dia 28.11.2000)



Anexo 4: Carta do SAAE – Octávio Pacheco



Anexo 5: Jornal Folha da Mata (14 ago. 2009, p.16): Televisão na rua dos estudantes

**TELEVISÃO NA RUA DOS ESTUDANTES**

O estudante Harrison Belico Coelho, 21, saiu de sua residência, na Rua dos Estudantes, centro, por volta das 14 horas de segunda-feira, 10, e quando retornou por volta das 22 horas, deparou-se com um buraco de aproximadamente 50 centímetros de diâmetro, na parede da cozinha, por onde larávios entraram, levando uma televisão CCE de 14 polegadas, sem serem identificados.

Anexo 6: Jornal Folha da Mata (13 nov. 2009, p.19): Mulher Assaltada na Medina Floresta

## Mulher assaltada na Medina Floresta

Na terça-feira, 10, por volta das 13 horas, a polícia comprou a rua José Medina Floresta, bairro Santo Antônio, onde Jandira Gonçalves de Abreu foi assaltada por um adolescente enquanto aguardava, num ponto, o ônibus coletivo. Ela disse ter sido surpreendida pelo meliante que lhe empurrou e lhe roubou o aparelho celular Motorola, fugindo. A mãe do adolescente procurou a polícia e os ajudou a encontrar o infrator na rua Caju. Ele tentou fugir, mas foi alcançado e acabou por confessar o crime, acrescentando já ter vendido o objeto furtado a outro adolescente por R\$ 10 para adquirir droga. O segundo envolvido foi encontrado e confirmou os fatos e devolveu o celular. Os dois acabaram na delegacia de Polícia.

Anexo 7: Mapa do “Vale do Sossego Residencial” (próximo ao Novo Silvestre)



Anexo 8: Folder de apresentação do “Vale do Sossego Residencial” (próximo ao Novo Silvestre)



Anexo 9: Folder do Residencial Castelo Branco (bairro Centro)



Anexo 10: Folder do Edifício Clenize Torres (bairro de Ramos)



Anexo 11: Folder do Condomínio Via Campus (bairro Santo Antônio)

