

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA

FRANCIANE DANIELA DE QUEIROGA

**PROLIFERAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS E SEUS IMPACTOS NA
ORGANIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DE VIÇOSA, MG**

VIÇOSA MINAS GERAIS
2015

FRANCIANE DANIELA DE QUEIROGA

**PROLIFERAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS E SEUS IMPACTOS NA
ORGANIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DE VIÇOSA, MG**

Monografia, apresentada ao curso de Geografia da Universidade Federal de Viçosa como requisito do título de Bacharel em Geografia.

Orientador: Ulysses da Cunha Baggio

Co-orientador: Luiz Henrique Vieira

VIÇOSA MINAS GERAIS

2015

Monografia apresentada ao curso de Geografia intitulada “Proliferação dos Condomínios Fechados e seus impactos na organização sócio espacial de Viçosa, MG ” de autoria da graduanda Franciane Daniela de Queiroga, aprovada pela banca examinadora constituída pelos seguintes professores:

Prof.º Dr. Wagner Barbosa Batella
Departamento de Geografia – UFV

Prof.º Luiz Henrique Vieira
(Co-orientador)
Departamento de Geografia – UFV

Prof.º Dr. Ulysses da Cunha Baggio
(Orientador)
Departamento de Geografia – UFV

Viçosa, 25 de Novembro de 2015

***Ofereço:** A todos os amigos e familiares...*

***Dedico:** A Deus e a Nossa Senhora Aparecida*

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus pela dádiva da vida, pela força e coragem durante toda essa caminhada e pela oportunidade de estar vivenciando este momento; pelas boas energias que se recaem sobre mim durante todos os dias, pela animação e inspiração para que eu nunca abaixasse minha cabeça e deixasse de lutar para superar cada dificuldade e retirar cada obstáculo de meu caminho, obrigado meu Deus por tudo!

Obrigado Pai e Mãe por terem me incentivado sempre e alimentado todos os meus sonhos não medindo esforços para torná-los realidade! Obrigado ao meu orientador, Ulysses, por toda paciência e contribuição ao meu trabalho! Obrigado ao meu Co-orientador, Luiz, por todo incentivo e disponibilidade em me ajudar durante todo esse processo!

Obrigada a todos os meus amigos e colegas pelo incentivo e apoio constantes e em especial a minha amiga irmã de coração Josiele por todo incentivo, a Raiza por toda ajuda em elaborar os mapas entre outras contribuições! Grata à UFV pelo acolhimento e por toda assistência a mim fornecida, agradeço aos professores e colegas de curso por todo aprendizado durante essa etapa de minha vida! Enfim, obrigado a todos que me ajudaram diretamente e indiretamente, contribuindo tanto para minha formação pessoal quanto profissional!

Muito obrigado a todos e todas!

“Lute com determinação, abrace a vida com paixão, perca com classe e vença com ousadia, porque o mundo pertence a quem se atreve e a vida é muito para ser insignificante”.

Charles Chaplin

RESUMO

Os espaços urbanos tornam-se cada vez mais organizados e dominados por uma lógica capitalista que tende a produzir uma sociedade hierarquizada, seguindo as regras e normas que o capitalismo impõe. Elas buscam maximizar o capital e exercem dominação sobre o uso e ocupação dos espaços. Nesse sentido essa lógica se torna perceptível ao observar a nítida divisão dos espaços de acordo com a classe social das pessoas. Esse processo se torna mais expressivo nos locais de residência. O processo capitalista de produção do espaço apresenta-se marcadamente corporativo, incidindo a atuação de grupos empresariais, com a anuência do Estado, que vem buscando criar espaços segregados denominados “condomínios fechados”, “enclaves urbanos”, dentre outras nomeações, tanto sob a forma horizontal como vertical. Esse sistema de moradia, que engendra formas urbanas segregadas, é criado para atender uma parcela da sociedade que tem condições de pagar para residir nesses espaços. Normalmente essas pessoas buscam uma homogeneidade de grupos de mesmo status social; em contrapartida, a outra parcela de classe mais baixa da sociedade é excluída e privada desses espaços, visto que não tem como pagar pelo acesso e uso dos mesmos. Instala-se um processo de segregação sócio espacial, que reflete a fragmentação do território e das relações pessoais, provocando um sistema caótico, ou seja, um sistema em que as relações tornam-se desordenadas, onde os indivíduos procuram manter relações mais ativas com aqueles que pertencem à mesma classe, com o mesmo status, contribuindo dessa forma para o afloramento de um sistema confuso, provocando uma crise no processo de urbanização, conduzindo, entre outras coisas, à problemática da retração da vida pública, com o avanço do estranhamento entre as pessoas e com a cidade. O espaço urbano torna-se um lugar cada vez mais estranho aos que nele vivem, em meio a buscas e lutas à preservação e construção de identidades, sob as interferências e limites representados por uma ampla mercantilização do espaço, que se enraíza na sociedade e no espaço. Nesse sentido o objetivo principal dessa pesquisa é abordar as alterações da produção e reprodução do espaço em função da proliferação dos condomínios (espaços vedados), no município de Viçosa MG, buscando, com isso, trazer à tona as características e os impactos referentes a esse novo modelo de urbanização que vem se instalando.

PALAVRAS CHAVES: segregação socioespacial, espaço urbano, condomínios fechados, identidade, fragmentação.

Lista de Figuras

Figura 1: Mapa de Localização do município de trabalho. Faria, 2015	14
Figura 2: Área central de Viçosa em processo de verticalização: Stephan, 2012.....	22
Figura 3: <i>outdoor</i> localizado na Rua dos Estudantes. Avenida PH Rolfs. Queiroga, 2015	23
Figura 4: <i>outdoor</i> localizado na Travessa Presidente Tancredo Neves, centro. Queiroga, 2015	24
Figura 5: Fachada do condomínio Alphavile. Queiroga, 2015.	25
Figura 6: Mapa com a Espacialização dos condomínios já instituídos e novos projetos. Faria, 2015.....	29
Figura 7: Mapa com os condomínios e projetos irregulares.....	32
Figura 8: Mapa com os condomínios e projetos regulares	35

LISTA DE SIGLAS

ESUV	Escola de Estudos Superiores de Viçosa
FDV	Faculdade de Viçosa
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e estatística
IPLAM	Instituto de Planejamento do Município
MG	Minas Gerais
UFV	Universidade Federal de Viçosa
UNIVIÇOSA	Faculdade de Ciências Biológicas e da Saúde
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
HABITE-SE	Autorização dada por órgão municipal permitindo que determinado imóvel seja ocupado.

SUMÁRIO

RESUMO	V
CAPÍTULO I	
1.0 INTRODUÇÃO.....	09
1.1. Interesse pelo tema.....	10
1.2. A construção do problema.....	12
1.3. Objetivos da pesquisa.....	12
1.4. Metodologia.....	13
CAPÍTULO II	
A CIDADE DE VIÇOSA, MINAS GERAIS.....	14
CAPÍTULO III	
3.0 TIPOLOGIA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS.....	15
CAPÍTULO IV	
4.0 O CONTEXTO URBANO: ESPAÇO E A PRESENÇA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS	18
4.1. A lógica da segregação sócio espacial	19
4.2. Influência e poder do setor de marketing na proliferação dos Condomínios Fechados	22
4.3. Mercantilização do espaço sob a expansão dos Condomínios Fechados.....	26
4.4. Cartografia em movimento: Os Condomínios Fechados em Viçosa MG.....	28
CAPÍTULO V	
5.0 CARACTERIZAÇÃO DO NOVO MODELO DE URBANIZAÇÃO.....	38
5.1. A violência e o medo.....	40
5.2. Estado, espaço urbano e marcos legais.....	41
CAPÍTULO VI	
6.0 A RETOMADA DO ESPAÇO PÚBLICO.....	42
7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	44
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	48

1.0 Introdução

O espaço pode ser considerado como um campo das atuações das forças humanas, que é habitado, construído, transformado e utilizado pelo ser humano ao longo do tempo conforme suas necessidades. O espaço pode ser visto como um “conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações”, onde os sistemas de objetos se configuram como sendo as interferências materiais visíveis do humano no espaço e já o sistema de ações se caracteriza por ser a ação, a interferência provocada pelo ser humano no espaço. No entanto, vale ressaltar que ambos os objetos estão intimamente ligados e formam um espaço complexo, misto e híbrido. (SANTOS, 2002).

Milton Santos (2002), mais uma vez, nos chama atenção ao ressaltar o conteúdo técnico do espaço, a intencionalidade presente nos objetos técnicos. Os objetos são ao mesmo tempo técnicos, humanos e sistêmicos. O espaço é conceituado como um sistema de “fixos e fluxos”. Sendo que uma sociedade só se torna concreta através de seu espaço, visto que este é resultado da ação humana e reflete a condição da sociedade. O espaço geográfico é o espaço construído através da transformação do mesmo pelo homem, onde o complexo natural passou por transformações culturais impostas pelo modo de produção técnico, científico e informacional.

Para CORRÊA (1988), o espaço geográfico é a morada do homem e abrange a superfície da Terra. Nesse sentido, compreende-se que o espaço é composto pela presença do ser humano e suas obras, juntamente com os meios naturais. O espaço também se configura como local onde ocorre a interação entre homem e natureza de forma a estrutura-o de acordo com essa relação.

Já MOREIRA (1988) entende o espaço geográfico como estrutura de relações sob determinação do social; é a sociedade vista com sua expressão material visível, através da socialização da natureza pelo trabalho. Nesse sentido o espaço geográfico só adquire sua estrutura a partir do momento em que este usa o espaço como palco de estabelecimento das relações sociais e sofre interferências materiais visíveis, ou seja, quando é transformado pelas relações sociais para atender aos seus próprios anseios.

Fazendo uma análise das opiniões dos autores expressas acima acerca do conceito de espaço, torna-se notável que por unanimidade todos concordam que o espaço é dependente das relações sociais para sua afirmação enquanto conceito produzido pelas

ações humanas, o que por sua vez o caracteriza-o como híbrido e mutável ao longo do tempo, refletindo as intencionalidades das ações humanas sobre si.

A presente pesquisa se valerá, mas não de forma exclusiva, da perspectiva miltoniana, tendo em vista a apreensão das diversas relações sociais com o uso do espaço, bastante impregnadas de intencionalidades juntamente com os objetos técnicos, onde os fixos e fluxos se juntam com algum objetivo para atuar diretamente na organização espacial e social para atender a demandas de grupos humanos na sociedade capitalista.

Partindo da reflexão de que o espaço é composto por um sistema de fixos e fluxos, sugere-se uma análise criteriosa e atenta acerca da proliferação dos condomínios fechados, que abarca tanto as grandes como também as cidades de médio e pequeno porte, como o que vem ocorrendo na cidade de Viçosa.

Partindo do pressuposto de que o espaço é o local onde se estabelecem as relações sociais e os produtos materiais provenientes de tal relação; se torna importante esclarecer que dentro desse sistema existem grupos que trabalham efetivamente para a produção e transformação do espaço visando seus interesses. Dessa forma são estabelecidas algumas intervenções espaciais incentivadas por alguns setores econômicos, sendo esses em sua maioria compostos por grupos imobiliários e construção civil, que utilizam as intervenções espaciais como mecanismos de dominação espacial e acumulação de capital. Os condomínios fechados são um dos instrumentos que aparecem como resultado da parceria desses setores. Eles expressam a forma de atuar sobre o espaço, visando criar vias de circulação para a maximização do capital privado, e a mercantilização do espaço.

Os condomínios fechados surgem como um novo padrão de segregação sócio espacial, fragmentando o espaço urbano e modificando os modos de vida das pessoas, afirmando-se, nesse sentido, como uma tendência incisiva da urbanização brasileira. A proliferação destas formas urbanas, monitoradas, cercada por muros altos, com a presença de cercas elétricas dentre outros mecanismos de “segurança”, abarca tanto as grandes como também as cidades de médio e pequeno porte, como se pode constatar na cidade de Viçosa, foco empírico dessa pesquisa. Nesta pode-se observar que os números de condomínios horizontais e verticais se mostram cada vez maiores e mais perceptíveis à observação direta, tanto em seu espaço interno como nos arredores da cidade (Acamarí, Aeroporto, etc.).

A propagação dos condomínios fechados surge como resultado de um processo de transformação do quadro de urbanização; tendo como cenário a reestruturação do território. Os sentimentos de medo e insegurança são alimentados e disseminados pelos

setores que alimentam a atividade comercial, tais como os de produtos de segurança, imobiliários, dentre outros, que se valem do discurso em torno da insegurança como forma de atingir seus interesses, que são assinalados pelo desejo de acumulação e disseminação de capital. Conseqüentemente, esse processo tem como fruto o enfraquecimento das relações sociais, da solidariedade (sentimento com o propósito de ajuda, amparo ou apoio), juntamente com o sentimento de coletividade que passa a sair de cena e vai sendo substituído pelo individualismo, constituindo dessa forma uma cidade fraturada.

Esse estilo de moradia cada vez mais implica numa retração da vida pública, já que as pessoas optam por se abrigar por trás de muros altos, cercas elétricas, câmeras de segurança entre tantos outros inúmeros métodos na tentativa de assegurar sua individualidade, e, dessa forma passa a ter uma vida sob o intermédio de meios eletrônicos, não havendo praticamente mais o contato pessoal face a face. Isso diminui as relações afetivas das pessoas para com o lugar, o que se traduz na cidade que se torna um local de estranhamento entre seus componentes, reduzindo ou eliminando as relações das pessoas com determinados ambientes. O individualismo surge como um sentimento de desejo manifestado pelas pessoas que buscam desviar-se do contato coletivo, sentindo-se intimidadas pelo medo e insegurança, passando a se relacionar via meios eletrônicos, alocadas em verdadeiras “ilhas fortificadas”, que buscam, enfim, em suas residências, uma condição de resguardo em relação aos “problemas” presentes nas cidades, sobretudo os relacionados à violência e a insegurança urbanas.

1.1 Interesse pelo Tema

Tendo em vista as grandes transformações urbanísticas ocorridas nas cidades ao longo dos tempos em função da proliferação dos condomínios fechados, é de interesse analisar as mudanças que estas formas urbanas estão provocando no espaço urbano da cidade de Viçosa, do mesmo modo que as apropriações, intervenções operadas no espaço e nas relações sociais. Dessa forma, a motivação para estudar tal tema, se orienta pela curiosidade em desvendar como os grupos humanos impulsionados por diversos fatores se tornam capazes de ordenar o espaço para atender a demandas do capital, a mercantilização do espaço e do bem de uso comum. A pesquisa se justifica quanto a sua utilidade devido ao fato de procurar desvendar e trazer à tona as organizações e suas redes

de manipulação que se mostram voltadas para intervenções espaciais que se articulam de forma rápida e intensa no espaço urbano de Viçosa.

1.2 A Construção do Problema

Inicialmente existem algumas hipóteses acerca dessa problemática, sendo que essas podem ser estudadas e verificadas no decorrer da pesquisa. Uma dessas hipóteses se refere ao fato de que há algumas pessoas que preferem morar nesses locais em busca de melhor segurança e qualidade de vida. Por outro lado, existem pessoas que optam por esse estilo tendo em vista encontrar uma situação de maior exclusividade, com maior contato com a natureza e distinção social ostentando, assim, certo status social. Em complementariedade, existe um setor de marketing que trabalha fortemente para a disseminação desses empreendimentos, se utilizando de um discurso manipulador e influente para convencer as pessoas a aderirem a esse estilo de moradia. Entretanto, a escolha por essa forma de moradia é reveladora de que o espaço aí engendrado, produzido, acarreta modificações importantes na percepção do espaço, não raro envolvendo a naturalização desse processo de escolha por um estio de moradia e de vida que se caracteriza como modelo segregacionista, alçando essa condição sócio espacial a projeto de vida, bem como meio de se alcançar padrões superiores de qualidade de vida. Essa pesquisa objetiva, assim, verificar essas e outras hipóteses que possam esclarecer como, onde e por que incidem interferências importantes dos condomínios fechados na organização espacial e social na cidade de Viçosa, contribuindo, desse modo, ao entendimento e elucidação desse fenômeno urbano em outros espaços e lugares.

1.3 Objetivos da pesquisa

A partir desta proposta de estudo, a pesquisa tem como objetivo geral:

Abordar as alterações da produção e reprodução do espaço em função da proliferação dos condomínios verticais e horizontais (espaços vedados), no município de Viçosa.

E como objetivos específicos:

- Entender as influências dessas obras arquitetônicas na vida social.
- Problematizar questões sobre as implicações do setor de marketing no paradigma dos Condomínios fechados.
- Avaliar as relações entre os setores imobiliários e prefeitura (Poder público local) no processo de licenciamento para a construção desses espaços vedados.

1.4 Metodologia

A presente pesquisa se baseia na linha explicativa da tendência teórico-metodológica empírico-analítica, posto que a pesquisa busca identificar fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência do fenômeno da proliferação dos condomínios fechados em Viçosa. Nesse sentido, o percurso analítico lança mão da formulação de hipóteses que se baseiam em análises a partir da observação direta, buscando reconhecer expressões que essas formas urbanas vêm inscrevendo no espaço urbano na cidade de Viçosa. Inicialmente em tal pesquisa ocorrerá um cuidadoso levantamento bibliográfico acerca da temática buscando dessa forma encetar questionamentos e reflexões acerca da investigação em tela. Posteriormente, busca-se fazer um trabalho cartográfico referente à presença dos condomínios na cidade de Viçosa, almejando analisar esses empreendimentos e buscando observar a sua espacialidade, assim como as características marcantes nos locais em que se instalam, a área de concentração, e os locais previstos à expansão dos novos empreendimentos, busca-se realizar um trabalho de campo onde será tentado contato com órgão responsável pela fiscalização local, IPLAM e Prefeitura do município, procurando encontrar informações e registros dessas formas arquitetônicas, esse trabalho também almeja encontrar ao longo da cidade indícios do envolvimento do setor de marketing nesse processo. Ao final dessa pesquisa, sugere-se a confecção de mapas dos locais em Viçosa em que tais condomínios fechados já se estabeleceram e mapas contendo a localização dos novos empreendimentos. Os mapas têm por finalidade retratar a intensidade da interferência espacial provocada pela implantação desses empreendimentos em alguns espaços urbanos, assim como suas principais localizações dando ênfase para as áreas em que essas formas urbanas vêm se desenvolvendo mais.

2.0 A Cidade de Viçosa, Minas Gerais

Segundo dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), Viçosa é um município que está situado na região da Zona da Mata, tendo seu território extensão de 299, 418 Km². Sua população em julho de 2014 perfazia 76.745 habitantes. Trata-se de uma cidade bastante marcada e condicionada, em seu processo de formação e expansão por sua função universitária, abrigo não apenas a UFV (Universidade Federal de Viçosa), como outras instituições privadas de ensino superior, tais como a ESUV (Escola de Estudos Superiores de Viçosa), Univiçosa (Faculdade de Ciências Biológicas e da Saúde), FDV (Faculdade de Viçosa), etc. A cidade ao norte faz divisa com os municípios de Teixeira e Guaraciaba, já a parte sul com Paula Cândido e Coimbra, a leste limita-se com Cajuri e São Miguel do Anta e por fim a oeste com Porto Firme. Sua população é majoritariamente urbana. Atualmente torna-se perceptível ao olhar as transformações e interferências espaciais que a cidade vem sofrendo, sendo boa parte dessas intervenções realizadas pela presença de condomínios verticais e horizontais que se instalam tanto na parte interna como nos arredores da cidade.

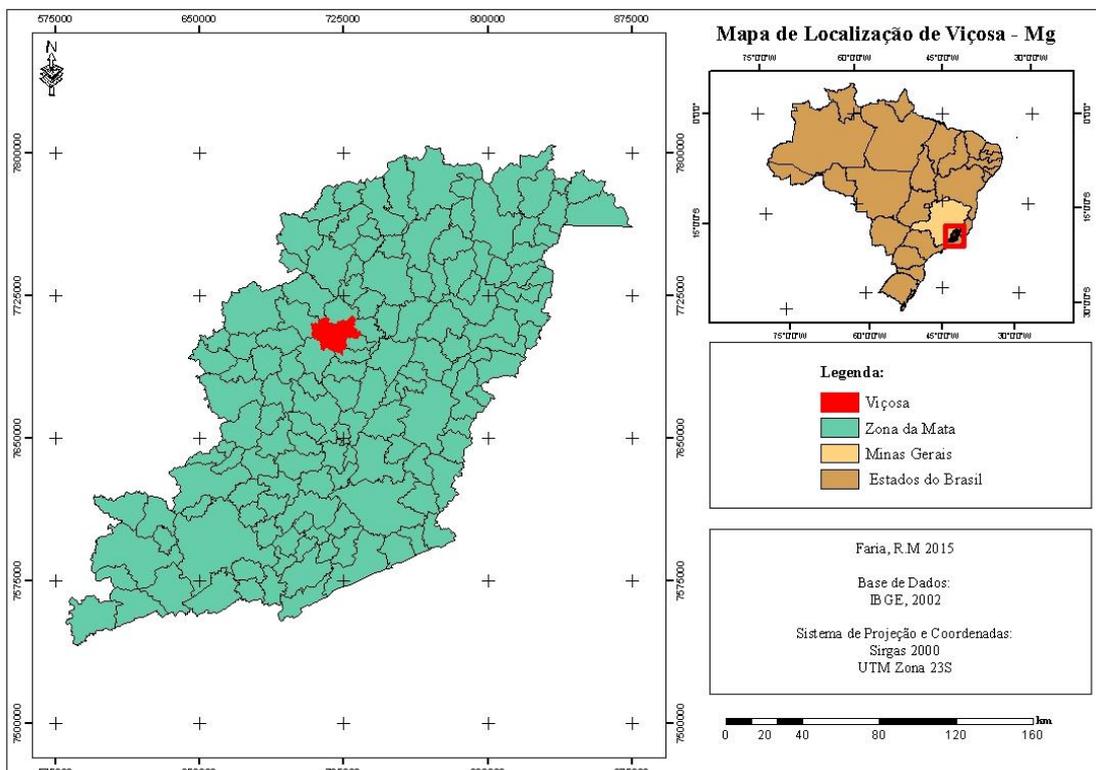


Figura 1: Localização do município de trabalho. Faria, 2015

3.0 Tipologia dos Condomínios Existentes

O processo de formação dos condomínios fechados assim como os loteamentos horizontais fechados podem ser considerados como antigos, a maioria desses empreendimentos teve surgimento no Brasil, se baseando nas mudanças políticas, econômicas e sociais que vinha ocorrendo no Brasil. Em Viçosa, segundo dados colhidos no Instituto de Planejamento do Município (IPLAM), não dá pra saber ao certo qual foi o primeiro Condomínio que surgiu na cidade; no entanto, há indícios que dentre os mais antigos se destacam o Condomínio Residencial Bosque do Acamari, juntamente com o Condomínio Residencial Parque do Ipê e o Condomínio Residencial Recanto da Serra, a dificuldade em saber qual deles é o mais antigo se refere ao fato de que muitos deles não têm processo dentro do IPLAM, devido ao fato de serem muito antigos e na época de sua implantação não existia o órgão IPLAM, pois esse foi criado posteriormente em 2000, e os condomínios acima mencionados possivelmente foram criados em meados da década de 70 e 80.

Ao decorrer dos anos, porém, foram surgindo novos processos de implantação de condomínios fechados na cidade de Viçosa; desde então esta modalidade de moradia vem tendendo a crescer cada vez mais, pode-se considerar que esse aumento está relacionado de forma direta e indireta ao fato de que a cidade de Viçosa se caracteriza por ser universitária, abrigando várias instituições de ensino, atraindo muitas pessoas para residir na cidade, formando uma camada de população flutuante formada por estudantes, professores e funcionários. Nesse sentido, a cidade se organiza para criar vários setores que visam atender ao público local e essa população flutuante. No caso da especulação imobiliária isso também se torna evidente, posto que busque, de diversas maneiras, se beneficiarem da situação, atuando na valorização de imóveis, terrenos e aluguéis, ou seja, a população se torna dependente e ao mesmo tempo refém desse setor.

Recentemente, a forte especulação imobiliária aliada ao setor de construção civil forma uma forte aliança atuante na cidade de Viçosa, buscando alcançar a proliferação do número de Condomínios fechados na cidade e em suas imediações. A cada dia que se passa surgem novos empreendimentos na cidade, isso se refere tanto aos condomínios verticais quanto aos horizontais que são as formas mais comuns desses empreendimentos se apresentarem.

Torna-se importante aqui elucidar as tipologias existentes dos Condomínios Fechados. Ressalta-se que o termo Condomínio pode ser utilizado para designar um determinado

local em que uma ou mais pessoa tem domínio, posse sobre o determinado bem, tratando-se de uma propriedade onde há o direito em comum. Existem algumas classificações que precisam ser feitas para proporcionar uma melhor compreensão do termo, é muito comum encontrarmos as classificações horizontal e vertical, residencial e comercial no que tange as formas e finalidades de tais empreendimentos.

A definição mais comum e usada pela sociedade é a que considera que os condomínios horizontais são formados por uma ou mais construções com vários planos horizontais, encontrando-se paralelos ao horizonte. Já os verticais se estabelecem em prumo ao plano do horizonte, as edificações são construídas uma acima da outra. O IPLAM de Viçosa ressalta que em lei oficialmente essa definição não existe, no entanto, o órgão considera como definição de Condomínio horizontal o fato desse ser um construto espacial no qual as unidades estão em terrenos separados; são casas em um mesmo terreno, porém, com matrículas diferentes. O Vertical, por sua vez, é constituído por unidades que estão em um mesmo terreno, num mesmo lote, com várias moradas elevadas, uma sob o plano da outra.

No que se refere às finalidades desses empreendimentos temos os de fins residenciais e os de fins comerciais. Os condomínios de fins residenciais são aqueles destinados a moradia da família; já os Condomínios comerciais são propostos à construção de prédios para a implantação da exploração da atividade comercial e industrial. O que se destaca é que independente da forma ou finalidade os condomínios constituem uma sociedade formada por duas ou mais pessoas, onde há conflitos de interesse, e de valores.

O Condomínio horizontal muitas vezes é também é caracterizado como “Condomínio fechado”; no entanto, apesar desses constituírem a grande maioria, torna-se importante salientar que nem sempre essa expressão pode ser usada para designar esses condomínios, pois, nem todos têm controle de acesso ou possuem cercamentos em torno da propriedade, portanto, é importante deter um pouco de atenção ao utilizar o termo Condomínio fechado.

Em sua grande maioria, os Condomínios são administrados por uma empresa especializada na administração de condomínios, são regidos por uma espécie de contrato de locação, onde ficam especificados os direitos e deveres de cada condômino. Ao iniciar o processo de instituição de um condomínio é necessário antes que esse projeto passe por várias etapas, considera-se que projeto de Condomínio possui cinco importantes etapas na sua fase de constituição conforme o especificado abaixo segundo (LOURO 2008):

1ª INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO- o projeto do empreendimento deverá ser inscrito obrigatoriamente num cartório de Registro de Imóveis, constando sua identificação e descrição.

2ª PROJETOS E MEMORIAIS- é necessária a criação de projetos e memoriais, sendo que esses devem ser aprovados por órgãos públicos estaduais, federais e municipais.

3ª VENDA E COMPRA- é possível estabelecer o processo de venda e compra ainda em fase de edificação sendo esse processo devidamente reconhecido por meio das formalidades de adesão a lei.

4ª CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- possui as regras básicas da convivência entre os titulares condôminos, portanto os proprietários e compradores de unidades em edificação ou já construídas deverão elaborar por escrito, a Convenção de Condomínio, aprovando através de contrato ou deliberação o regimento interno da edificação.

5ª REGIMENTO INTERNO- esse é realizado por contrato ou deliberação para criar poderes para impor multas e outras penalidades aos condôminos insurgentes.

Diante do exposto percebemos que os Condomínios possuem um conjunto de normas e etapas pelas quais devem passar para então poder se tornar de fato um empreendimento legalizado. O empreendimento deverá ter as licenças aprovadas para então iniciar sua construção, caso contrário, esse inicie o processo de construção antes do processo de aprovação de seu pedido de licença este é embargado pela lei, podendo retomar suas atividades somente após a legalização completa de sua documentação.

Ressalta-se que cabe à Prefeitura atuar no segundo item referente a Projetos e Memoriais; é nesse momento que a Prefeitura do local entra, cabendo a ela verificar se a proposta do empreendimento se adequa as regras e leis dos órgãos públicos estaduais, federais e municipais.

Segundo informações do IPLAM, normalmente quando uma pessoa dá entrada ao processo de pedido de licença referente à implantação de um condomínio, ela já deve ter a área o terreno em nome de uma pessoa física ou jurídica, para assim dar início ao processo, e posteriormente após a avaliação de toda documentação o processo é deferido e o empreendimento ganha o HABITE-SE (Documento atestando à adequação as exigências das leis) uma espécie de documentação final comprovando que o imóvel atende as exigências das legislações permitindo-se que determinado imóvel seja ocupado.

O nome do empreendimento vem depois numa fase posterior, ao finalizar a construção do empreendimento o proprietário tem que submetê-lo à fase de Convenção de Condomínio, na qual o proprietário precisará fazer um documento chamado Convenção

de Condomínio registrá-la em cartório. Depois desse processo ele terá um condomínio instituído, onde ele pode comercializar as unidades residenciais para os condôminos, e por fim o condomínio já está instituído e com nome oficialmente registrado e reconhecido, antes desses passos serem percorridos os empreendimentos são conhecidos como projetos, não possuindo um nome oficial, alguns projetos observados durante essa pesquisa possuem nome, no entanto, trata-se de um nome extra oficial.

4.0 O Contexto Urbano: o Espaço e a Presença dos Condomínios Fechados

Os condomínios fechados no Brasil emergem como um novo padrão de segregação sócio espacial, viabilizando uma possível fragmentação do espaço urbano que é caracterizado por diferentes usos da terra. Há dessa forma uma imaginável modificação nos modos de vida das pessoas que vivem nesses estabelecimentos assim como na vida daqueles que estão a sua volta. Esses enclaves fortificados são definidos como:

“...propriedades privadas para uso coletivo; são fisicamente isolados, seja por muros, espaços vazios ou outros recursos arquitetônicos; estão voltados para a rua; são controlados por guardas armados e sistemas de segurança privada que põem em prática regras de admissão e exclusão”.
(CALDEIRA, 1997. Pg. 159).

Os chamados condomínios fechados podem se apresentar sob diferentes formas de construções, sendo as mais comuns as horizontais e as verticais. As construções horizontais por sua vez referem-se a estruturas de construção implantadas em um mesmo plano, uma ao lado da outra, porém no interior de um mesmo terreno. Em contrapartida as construções verticais dizem respeito aos edifícios e prédios que possuem andares. Na cidade de Viçosa está cada vez mais comum encontrar esses dois modelos de “condomínios fechados” espalhados pela cidade. Sua efetiva expansão já integra a dinâmica urbana da cidade, estabelecendo novas conformações à sua paisagem bem como exercendo interferências de espectros variados em sua vida cotidiana, os quais a pesquisa almeja apreender.

Essas formas urbanas, e o “modelo de vida” que elas parecem comportar - bastante explorados e difundidos por veículos de publicidade -, se atrelam à forte presença e influência dos setores imobiliários e da indústria da construção civil na produção da cidade, agentes estes que, sob a anuência do poder público (do Estado), encontram na

criação dos condomínios uma estratégia econômica importante à valorização do capital e à obtenção de uma boa margem de lucros na realização de tais empreendimentos, que assim disseminam essa opção de moradia exclusivamente para grupos sociais de maior poder aquisitivo. Trata-se de uma condição/situação sócio espacial marcadamente privatizante, que insufla uma ainda maior fragmentação do tecido urbano e dos segmentos sociais que vivem nele, interferindo, portanto, no universo relacional da urbe, nas relações afetivas, contribuindo ativamente ao estranhamento e a uma condição de certa separação entre as pessoas, ou ainda, configurando segregações sócias espaciais. Decorre, pois, não apenas certa retração de relações de maior afetuosidade como também destas para com o lugar, exercendo perturbações ou mesmo interditando relações identitárias em relação a ele. A cidade torna-se, assim, um local de estranhamentos vividos cotidianamente, tornando crítica às relações sociais e destas para com o espaço vivido, muito embora esse movimento encerre certos limites e contradições, comportando ações reativas e mesmo insurgentes.

4.1 A lógica da Segregação Sócio espacial

Atualmente, os chamados condomínios fechados tem causado grande impacto no mercado imobiliário nacional em função de sua grande demanda e procura. Isso ocorre, pois, cada vez mais as pessoas buscam, além de exclusividade, se distinguir socialmente em relação aos que vivem fora dos condomínios, buscando uma homogeneidade social entre grupos de mesma classe e com mesmo status social, ou seja, elas desejam uma heterogeneidade em relação a si e aos grupos externos a esse estilo de moradia, e ao mesmo tempo buscam uma condição de moradia com segmentos sociais entre grupos homogêneos. Há nos condomínios uma busca por melhor padrão social e habitacional, que recobre uma maior proximidade com a natureza, opções de esporte e lazer, e principalmente, a preocupação com a segurança. (MELGAÇO, 2012).

A arquitetura dos condomínios fechados, em sua grande maioria, é caracterizada por altos muros, cercas eletrificadas, arames farpados, em torno de toda a propriedade. Tal arquitetura lembra muito aos complexos prisionais, porém a arquitetura dos condomínios, conforme apresentado por MELGAÇO (2012), “visa impedir a entrada de quem está do lado de fora, enquanto nos complexos prisionais pretendem impedir a saída dos que estão do lado de dentro”.

Nesses condomínios, além dos grandes muros, existe também todo o tipo de segurança como guaritas, guardas, câmeras, dentre outros, que fiscalizam e controlam o acesso das pessoas, a fim de impedir a entrada de intrusos como assaltantes, mendigos, ambulantes e estranhos em geral. Tudo isso evidencia que os visitantes não fazem parte desse coletivo altamente excludente.

Na grande maioria das vezes os condomínios fechados horizontais estão localizados em áreas urbanas distantes de movimentos intensos da centralidade da cidade, para que seus moradores sintam-se livres do “caos” urbano existente nas grandes cidades, bem como para que seus moradores usufruam de áreas verdes, com silêncio e tranquilidade. Contudo, os condomínios não podem se situar muito distantes dos centros urbanos, para que seus habitantes tenham acesso a facilidades oferecidas pelas cidades. Os aparatos da cidade constituem-se como uma necessidade dessas pessoas, elas dependem da cidade para fazerem suas compras, trabalhar, estudar e etc. Como apontado por MELGAÇO (2012), “eles negam a cidade ao mesmo tempo em que dependem dela”.

A especulação imobiliária pode ser considerada como um dos maiores responsáveis por essas alterações no tecido urbano, com o território e as relações sociais passando por um processo de reestruturação a fim de satisfazer as prescrições do novo padrão de urbanização. Os agentes imobiliários comercializam através de propagandas ofertas de segurança caracterizadas de forma qualitativa e quantitativa, os recursos ambientais surgem como algo que pode ser comprado, além do lazer e da união familiar. Grupos imobiliários e construção civil estão cada vez mais utilizando o sistema caótico das cidades e dos seus problemas para criarem e venderem as opções de vida em condomínios. Comercializam a ideia de que esses locais se caracterizam como um ambiente no qual existem todas as facilidades e conforto, como nos aponta a autora Teresa Caldeira:

Condomínios fechados são sempre imaginados como mundos à parte. Os anúncios propõem um "estilo de vida total" que representaria uma alternativa à qualidade de vida oferecida pela cidade e seu espaço público. Sugerem a possibilidade de construir um mundo claramente diverso daquele do resto da cidade: uma vida de total calma e segurança. (CALDEIRA, 1997. Pg.160).

Nesse sentido, os condomínios se constituem como uma opção de moradia que vem se espalhando de forma muito rápida e intensa, que impacta tanto o ambiente urbano como as áreas rurais, pois estes se encontram presentes nos dois ambientes atualmente. Os condomínios horizontais em especial necessitam de mais espaço, pois, dentro deles

existem vários tipos de ocupações, como quadra de esportes, piscinas, áreas de descanso dentre outros aparatos; nesse sentido esses empreendimentos acabam preferindo áreas próximas ao perímetro urbano para se instalarem, pois, nessas áreas além do espaço ser maior, o ambiente é mais calmo e “próximo à natureza”.

Essa opção desses empreendimentos, por se localizarem em áreas de campo próximas ao perímetro urbano, se torna viável diante do avanço da revolução tecnológica, e as inovações nos setores de transportes, que tornam a cidade e o campo intimamente ligados, um prestando serviço ao outro de forma direta e indireta, nesse sentido, qualquer alteração que ocorra em algum deles afetará de forma direta o outro. Com o surgimento dos condomínios fechados que em grande parte se encontram localizados dentro do perímetro urbano ou em áreas próximas ao campo, este por sua vez sofre algumas alterações, sua população passa a entrar em um processo de migração interna para a cidade, as pessoas deixam o campo para trabalhar nesses condomínios como jardineiros, guardas, cozinheiras e auxiliar de serviços gerais. Os filhos dos agricultores ainda residentes no campo crescem almejando como plano de vida, se mudar para a cidade e trabalhar prestando serviços aos donos desses empreendimentos.

A difusão dos meios de comunicação articula os espaços rurais e agrícolas à mesma dinâmica informacional e cultural das cidades, ao mesmo passo em que se fragmentam as relações no espaço urbano, como bem o revela a proliferação de condomínios fechados... (BAGGIO, 2014. p 141).

A cidade de Viçosa, foco empírico das preocupações desta pesquisa, passa por esse momento de transição referente à localização dos condomínios fechados, os quais vêm se espalhando por diversas áreas no entorno da cidade. Viçosa vem passando por um intenso processo de verticalização, concentrado, sobretudo, em seus espaços mais centrais. Pela densificação ocorrida deste espaço construído, novos espaços em setores mais periféricos da cidade vêm sendo apropriados. As áreas periféricas da cidade passaram a ser o foco dos investimentos em torno da verticalização, que se expandiu de forma ágil e constante, não levando em consideração as legislações ambientais, portanto, grandes partes dos imóveis se encontram localizados em locais indevidos, áreas de risco, muitos estão situados em áreas de encosta íngremes, próximos a áreas de topos de morro, onde há pouca presença de vegetação, o que por sua vez intensifica o processo de deslizamentos.



Figura 2: Área central de Viçosa em processo de verticalização: Stephan, 2012.

Em resposta ao processo de saturação espacial que surgiu em decorrência da verticalização, surgiram os condomínios horizontais como forma de espacialização sendo estes influenciados pelo setor imobiliário, construção civil e arquitetura, ressalta-se, no entanto, que essas formas arquitetônicas não são recentes, o que se observa é que estes vêm tendo uma proliferação diante do avanço do processo de saturação espacial. No entanto, o que se verifica nesse processo é que esses imóveis estão muitas das vezes localizados próximos á áreas de recarga hídrica, eles normalmente não seguem as delimitações do Plano Diretor de certa forma há uma quebra de leis, em trocas de favores.

Grande parte desses empreendimentos encontra-se localizados em áreas rurais, no entanto, essas áreas ocupam um raio que não se configura como muito distante da cidade, nesse sentido, é contabilizado o tempo do automóvel para chegar à cidade, visto que todos os moradores possuem um ou mais veículo(s).

4.2 Influência e Poder do Marketing na Proliferação dos Condomínios Fechados

O setor de marketing que trabalha para difusão desse modelo de ocupação espacial se volta para a mercantilização do que é público, coletivo, para que assim os futuros investidores desses empreendimentos sintam-se agraciados com uma visão privilegiada da paisagem, mais próximos da natureza, de matas, águas limpas, etc., as amenidades são comercializadas de forma direta, pois se acredita que assim se apresentariam como os

principais bens comuns, num espaço em que deveria ser utilizado e observado como público, no entanto, esses bens estão se tornando comercializados nas propagandas como um bem privado, o que lhe confere um traço distintivo, no sentido de operar como um apelo (de mercado).

Na cidade de Viçosa ao andar por suas ruas foi observado à existência de dois *outdoors* localizados em locais distintos, mas se situando em local onde recebem grande número de olhares observadores. O público alvo desses *outdoors* são os alunos que desejam se matricular em uma escola particular da cidade, Colégio Anglo, esses alunos ao fazerem suas matrículas recebem o valor de R\$50,00 de desconto em uma imobiliária localizada na cidade para optarem a residir em um condomínio vertical cujo nome é Alphaville. Diante desse sistema torna-se possível analisar o poder de influência que as redes do setor de marketing está traçando para impulsionar a proliferação dos condomínios fechados em Viçosa.



Figura 3: *outdoor* localizado na Rua dos Estudantes. Avenida PH Rolfs. Queiroga, 2015



Figura 4: *outdoor* localizado na Travessa Pres. Tancredo Neves, centro. Queiroga, 2015

O condomínio Alphaville está situado em um local estratégico em relação ao seu público alvo; tal empreendimento encontra-se localizado na Rua Doutor Milton Bandeira em Viçosa, próximo ao supermercado Bahamas, shopping, faculdade, escolas, farmácias, rodoviária, pontos de ônibus e táxi, além de restaurantes e padarias. Ao analisar seu público alvo como está representado nos *outdoors* acima, percebemos que uma parte desse público é composto por estudantes, especialmente alunos que fazem parte de uma escola particular, o Colégio Anglo, que, por sua vez, também se encontra localizado na mesma rua á apenas alguns metros do condomínio Alphaville. Nesse sentido, torna-se possível notar e analisar como as redes de circulação de capital estão buscando traçar suas rotas no tecido urbano, de forma que todos os elementos fundamentais que agem para proporcionar um maior conforto pessoal encontrem-se ligados e próximos, proporcionando aos seus empreendedores a valorização de um determinado imóvel, e ao mesmo tempo do território em que este se encontra localizado.



Figura 5: Fachada do condomínio Alphaville. Queiroga, 2015.

O setor de marketing dessa forma age como um grande elemento de incentivo a proliferação dos Condomínios fechados ao longo da cidade, trabalha para atender as expectativas de grandes setores econômicos que buscam através do uso e ocupação do solo sua maximização de capital, fazem uso da alienação das pessoas a cerca do medo e violência como forma de convencimento a aderirem o que esse setor dissemina.

O marketing trabalha tanto para a indústria da insegurança quanto para a de segurança. Nesse sentido, suas propagandas se voltam para residenciais seguros, com a presença de grande variedade de mecanismos de segurança, patrulhamento e segurança pessoal nas portarias, câmeras, cercas elétricas dentre outras coisas. Dessa forma, as pessoas se tornam frágeis e alienadas frente ao sentimento de medo e insegurança, acabam aderido a essas propostas de segurança alternativas, contribuindo ativamente para que esses grupos que trabalham nesse sistema se tornem cada vez mais fortes e predominantes, gerando como consequência a ordenação do espaço de acordo com seus interesses, tornando o “espaço seguro”, uma mercadoria de alto valor monetário, disponível apenas para aqueles que podem pagar, ou seja, pagar pela “segurança” como é ofertado em muitos anúncios do marketing.

4.3 Mercantilização do Espaço sob a Expansão dos Condomínios Fechados

O espaço torna-se, nesse sentido, cada vez mais mercantilizado, um mercado de consumo para sociedade capitalista, sobretudo aos que podem pagar pelo acesso a essa mercadoria (o espaço), especialmente segmentos e atores economicamente mais poderosos, agem com expressiva voracidade quanto à sua apropriação, valorização e comercialização. Acerca disso refletimos que:

Quando a sociedade capitalista se apropria de uma dada parcela do espaço, ela o consome *efetivamente*, isto é, extrai dali todos os seus elementos materiais e objetivos necessários para impulsionar a produção. (MORAES, COSTA. 1984. Pg. 161).

A sociedade e o espaço vivem um dilema referente ao valor monetário que o espaço representa para o sistema capitalista. Esse processo de valorização capitalista do espaço engendra um processo de contínua transformação do espaço da cidade, assim como suas relações sociais, as pessoas tornam-se seres alienados pela força do capital que traça suas formas de organização no espaço assim como seus comportamentos. Os autores, expressa de forma clara suas opiniões acerca do valor e espaço:

“...com a propriedade privada e a mercantilizações das relações sociais, o próprio espaço torna-se objeto de troca. Nesse caso, mais do que o valor do espaço, define-se uma circulação abstrata (transação imobiliária) que o retém como veículo”. (MORAES, COSTA, 1984. Pg. 131).

É notório que a sociedade em qualquer lugar e época valoriza o espaço, sendo esse o palco de suas ações e relações. Dessa forma o espaço é o local onde se estabelece a implantação da propriedade privada, nesse sentido os condomínios fechados ou também conhecidos como “enclaves urbanos”; emergem como um mecanismo viabilizador de mercantilização das relações sociais, o mercado imobiliário investe na privatização de loteamentos no espaço visando ordenar e reordenar ao mesmo tempo o uso do espaço de acordo com a lógica capitalista, transformando-o em um veículo de locomoção para a circulação capitalista.

Conceber o espaço como um recorte estático através do tempo, como representação, como um sistema fechado, e assim por diante, são todos modos de subjugar-lo. Eles nos permitem ignorar sua verdadeira relevância: as multiplicidades coetâneas de outras trajetórias e a necessária mentalidade aberta de uma subjetividade especializada. (MASSEY, 2008. Pg. 94).

Quando uma cidade torna-se organizada pela lógica capitalista onde os setores imobiliários investem nos condomínio fechados como opção de moradia, há o engendramento de um processo de auto segregação, aonde se constitui de forma ativa um

afastamento da essência do contato humano devido ao enclausuramento provocado pelos condomínios fechados. As pessoas vão submergindo suas relações afetivas com o lugar, fazendo surgir, como já observamos a ideia de estranhamento, com as relações antigas se desfazendo, ruindo com o passar do tempo, restando apenas representações ou mesmo rugosidades em torno de uma memória afetiva. Desse modo, a cidade perde suas características e elementos que a faz ser reconhecida como cidade, restringindo ou mesmo suprimindo a sua função fundamental de operar como uma condição civilizatória e ao exercício da cidadania.

Em contrapartida, observa-se que, ao mesmo tempo em que a cidade perde suas características elementares de feitiço, ela passa a incorporar novas características que surgem em decorrência das transformações ocorridas no atual período. Dessa maneira as novas formas de moradia, as invenções tecnológicas, as mudanças nos setores de transporte, dentre outras transformações, vão sendo incorporadas pela sociedade impactando diretamente nas cidades, que absorvem essas mutações como forma de adaptação às novas reivindicações do atual período, atentamos que:

O espetacular desenvolvimento de novos meios de transporte e comunicações - que se tornaram muito mais rápidos e, de modo geral, mais baratos, impulsiona celeremente o processo produtivo, os fluxos do capital e da informação, bem como a mobilidade territorial da força de trabalho, engendrando reestruturações nos territórios, transformações nos processos de urbanização e, portanto, no processo social (podendo-se destacar aqui as do mundo do trabalho), configurando cenários mais complexos. (BAGGIO, 2014. Pg.125).

Ao passar do tempo às cidades vão se configurando como um verdadeiro anfiteatro de lutas, onde as forças que atuam em sua caracterização sofrem constantemente com o processo de mutação de suas características. Na maioria das vezes essas mutações são impulsionadas por grupos que atuam como intervencionistas do espaço urbano, sendo estes intimamente ligados aos poderes que de certa forma controlam a sociedade, nesse sentido, o campo da cidade vai sendo produzido e reproduzido de acordo com a lógica dos setores dominantes. A sociedade passa por um processo de transformação de suas relações sociais e estruturais, perde alguns elementos, incorporam outros e transforma sua estrutura física e social. Diante desse quadro de mutações o território é o elemento central, o cerne de todas as articulações, ele emerge como objeto de luta, desejo, disputa, por parte de variados grupos da sociedade, carrega em si um símbolo de poder, é cobiçado a ser transformado em mercadoria, um veículo para maximização de capital, tornando-se

um protagonista ativo de um cenário complexo, controlado por um emaranhado de relações de poder.

4.4 Cartografia em Movimentos: Os Condomínios Fechados em Viçosa

Torna-se importante inserir um mapa de localização desses empreendimentos, para que assim se torne um pouco mais perceptível à localização e a espacialização deles, buscando, dessa forma, observar as áreas de maior concentração, as áreas de expansão prioritizadas para a construção dos novos projetos de condomínios. Assim, torna-se importante analisarmos essas e outras variáveis que se apresentam no mapa a seguir.

Ressalta-se que o mapa traz a representação da localização dos Condomínios já consolidados, ou seja, condomínios que já possuem estruturas físicas concluídas, com a presença de moradores (condôminos), legalmente regulamentados e com documentação aceita pelos órgãos fiscalizadores; e os condomínios irregulares, com documentação pendente, juntamente com os projetos regulares e os que não estão em conformidade com as leis.

No mapa é possível ver a localização desses empreendimentos e os projetos que podem ser analisados em sua espacialidade por bairros em Viçosa. Para facilitar a visualização separaram-se por áreas os locais onde estão localizados os projetos de construção dos Condomínios e os empreendimentos já consolidados; dessa forma a área 1 compreende ao espaço do Acamari; a área 2 compreende o espaço dos Cristais; a área 3 compreende ao espaço da BR 120; e, por fim, a área 4, que se refere aos bairros Silvestre e João Braz, como descrito no mapa localizado na página à seguir .

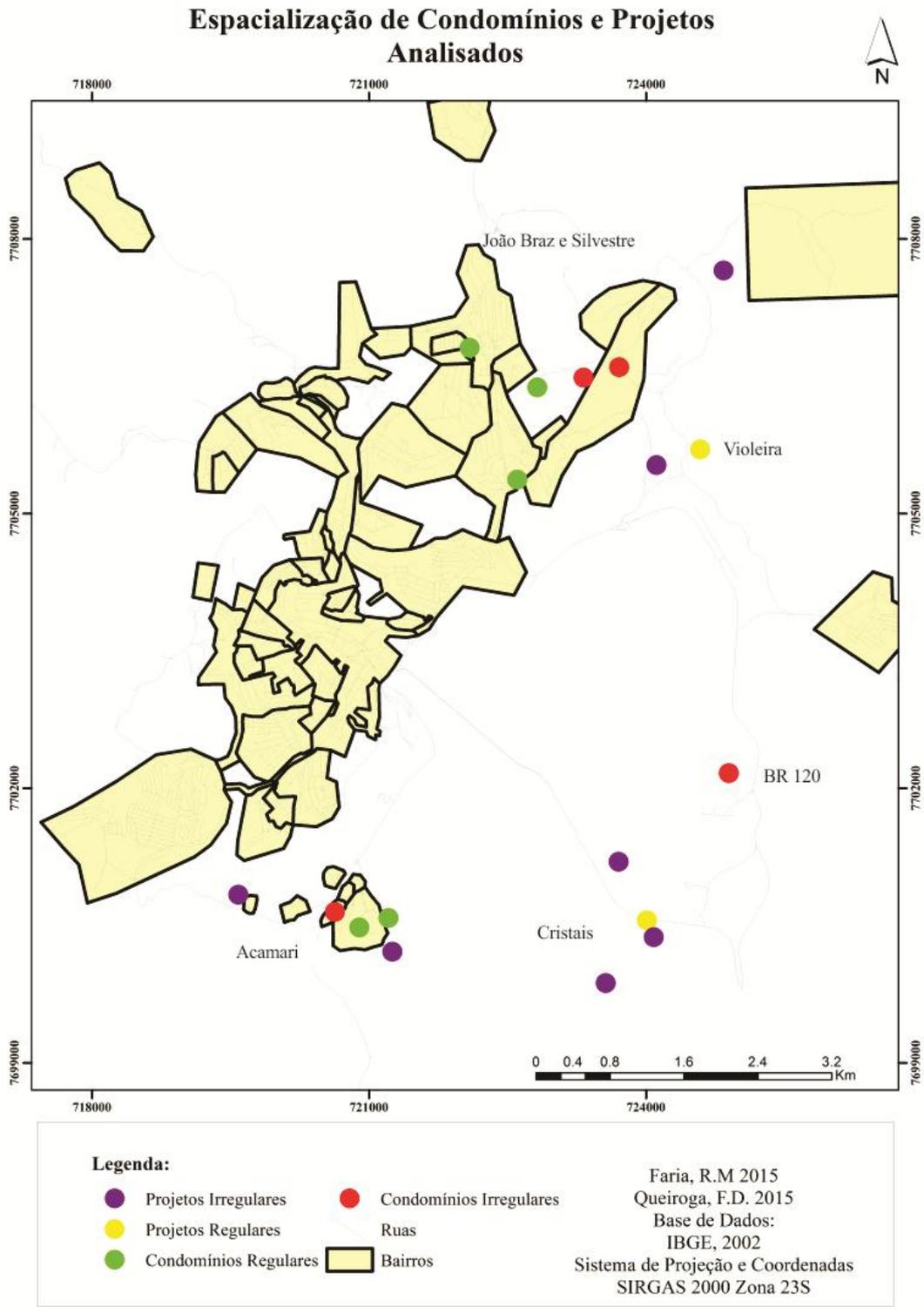


Figura 6: Mapa com a Espacialização dos condomínios já instituídos e novos projetos. Faria, 2015

Ao observar o mapa constatou-se que a cidade de Viçosa atualmente conta com a presença de dez condomínios fechados já consolidados, ou seja, que já estão em funcionamento. Somado a isso existem nove projetos de construção de novos

condomínios, e, desses nove projetos, somente dois deles se encontram regulares perante as exigências da lei (dados do IPLAM de Viçosa, 2015).

Ressalta-se que dos dez condomínios já consolidados na cidade quatro condomínios encontram-se irregulares, ou seja, mesmo sendo condomínios já consolidados em seu uso e ocupação, não estão totalmente legalizados, sendo que grande parte desses infringiu a lei de parcelamento do solo, estando, então, em desconformidade com tal lei, tendo em vista que esta estabelece que áreas localizadas em zona rural não devam ter propriedades com menos de três hectares; isso é uma recomendação de uma lei federal pertencente ao Estatuto da Terra, sendo importante destacar que não se trata de uma lei municipal.

A lei do Estatuto da Terra é muito antiga, criada em 1964, e é ela que destaca que o Estado tem como obrigação garantir o direito ao acesso a Terra para os que nela vivem e trabalham. O INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) é o órgão que rege a parte da área rural nessa lei, cabe diretamente ao INCRA definir os critérios de gerenciamento do uso da Terra. O INCRA define o módulo rural mínimo, ou seja, a menor parcela de terreno rural que pode haver, no entanto, é importante destacar que isso é variável de região para região no Brasil. Para a região de Viçosa nós temos o valor de três hectares, cerca de trinta (30) mil metros quadrados, ou seja, as propriedades localizadas na zona rural de Viçosa não devem ser estabelecidas num terreno com menos de três hectares. Durante a pesquisa observou-se que, infelizmente, existem na cidade condomínios já consolidados que se encontram em áreas rurais com propriedades de menos de três hectares, infringindo diretamente tal lei, como o condomínio Caminhos do Lago, localizado na BR 120 na altura do Km 463; o Condomínio Monte Verde, próximo ao espaço do Acamari; o Condomínio Sem Domínio, na região da Violeira; e o Condomínio Mata Atlântica, também na região da Violeira. Todos estes empreendimentos já estão consolidados em uso e ocupação, porém, como salientado, estão localizados em áreas rurais com menos de três hectares.

Outra informação importante refere-se ao fato de que dois dos condomínios já consolidados foram criados por um grupo de professores da Universidade Federal de Viçosa, sendo que um em especial o Condomínio Monte Verde localizado próximo à região do Acamari encontra-se também na ilegalidade perante a lei. Outro dado de fundamental relevância é que dos nove novos projetos de construção de condomínios existem cerca de sete projetos que se encontram embargados, posto estarem sem licença, sem o alvará de liberação das obras. A grande maioria deles está com obras embargada

devido a problemas ambientais decorrentes de sua instalação. Nos locais onde estão previstas as construções desses empreendimentos é comum à derrubada de mata nativa, a retirada da cobertura vegetal do solo, a interferência em vertentes, o aterramento de nascentes, entre outros problemas. No mapa inserido na página a seguir torna-se possível verificar a localização dos novos projetos de Condomínios que se encontram em situação ilegal perante a lei.

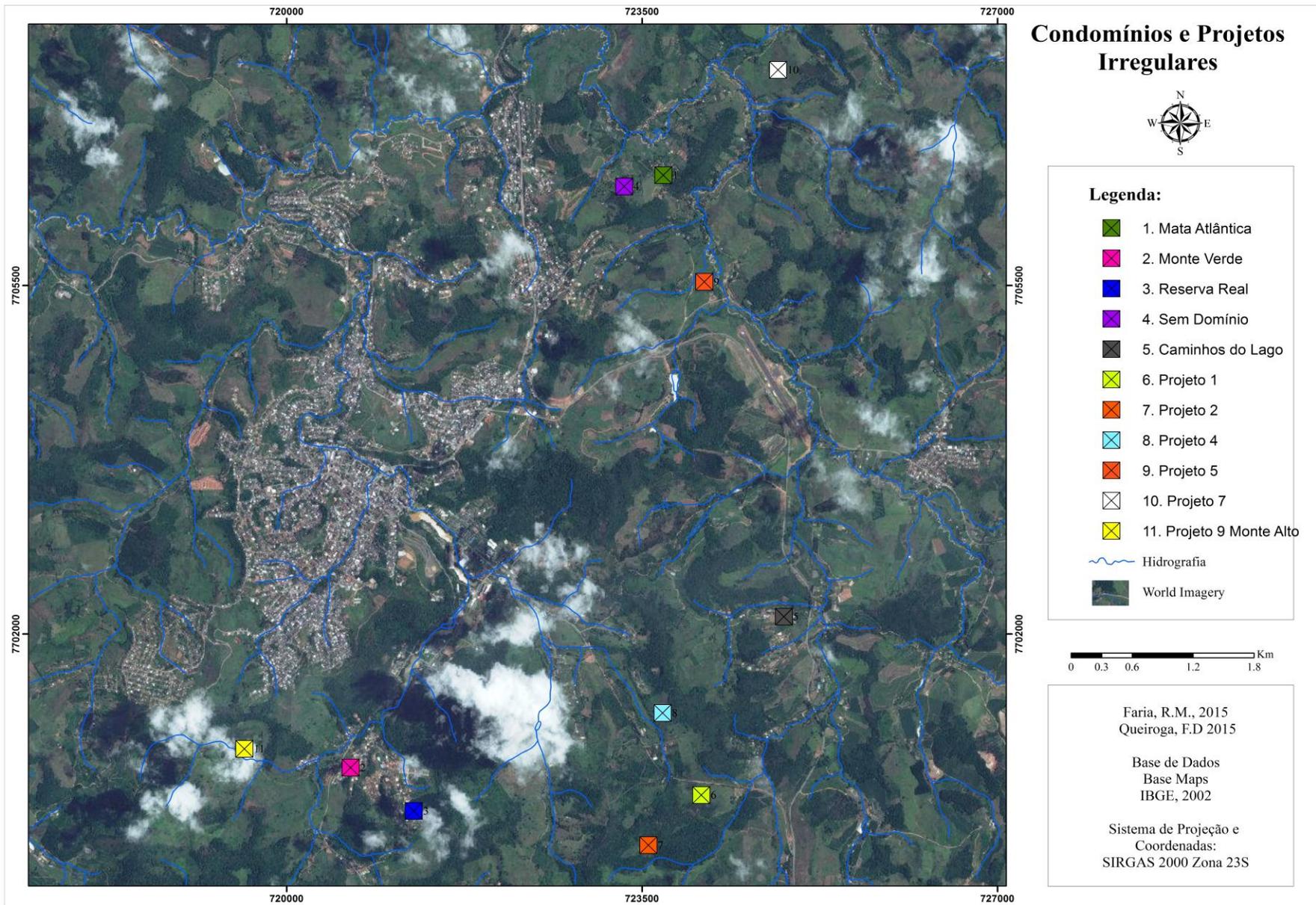


Figura 7: Mapa com os condomínios e projetos irregulares

O mapa (figura 7) traz a representação da localização dos Condomínios e projetos irregulares. Estes são compostos pelos seguintes empreendimentos:

- 1- Condomínio Residencial Caminhos do Lago, já consolidado, porém, ilegal, localizado na BR 120 na altura do Km 463.
- 2- Condomínio Sem Domínio, já consolidado, porém em irregularidade com a prefeitura de Viçosa, localizado na Violeira.
- 3- Condomínio Residencial Mata Atlântica, já consolidado, porém, ilegal, localizado na Violeira.
- 4- Condomínio Residencial Monte Verde, já consolidado, porém ilegal, encontra-se localizado próximo ao Acamari.
- 5- Projeto 1 - refere-se ao processo de construção de um Condomínio ilegal localizado nos Cristais próximo a UFV, na avenida conhecida como a futura nova P.H. Rolfs, suas obras encontram-se embargadas por falta de documentação para o processo de licenciamento.
- 6- Projeto 2 - refere-se ao processo de construção de um Condomínio localizado na região dos Cristais, próximo a UFV, porém esse está na via que dá acesso à nova P. H. Rolfs, no lado direito passando primeiro pela UFV até chegar a sua localização, suas obras estão embargadas, pois, encontra-se com processo junto ao Ministério Público por derrubada de mata.
- 7- Projeto 4 - refere-se ao processo de construção de um Condomínio também localizado nos Cristais, próximo a UFV, precisamente encontra-se localizado atrás do espaço onde será construída a nova fábrica de Doce de Leite Viçosa, ele está ilegal e suas obras interdidas por falta de documentos para o processo de licenciamento.
- 8- Projeto 5 - refere-se ao processo de construção de um Condomínio, localizado próximo à ponte que se encontra logo após a Usina de Reciclagem de Viçosa, no sentido Viçosa X Fundão, este empreendimento está próximo ao Parque de Exposição de Viçosa, está em situação irregular por falta de licenciamento ao processo de construção.
- 9- Projeto 8 - refere-se ao processo de construção de um Condomínio, localizado na região da Violeira cujo nome é Reserva Real, porém, também é ilegal e suas obras estão embargadas.
- 10- Projeto 7 - refere-se à ideia de construção de um Condomínio, localizado próximo a região da Violeira, percorrendo a estrada que dá acesso ao Parque

de exposição de Viçosa, seu nome extra-oficial é Vilar dos Montes, suas obras estão embargadas por não estar em situação regular o seu processo de licenciamento.

11-Projeto 9 - refere-se ao processo de construção de um condomínio localizado próximo ao Acamari, seu nome extra-oficial é Monte Alto, porém este está em situação irregular por não entregar documentação aos órgãos fiscalizadores.

Torna-se importante também observarmos o mapa localizado na página seguinte, tendo em vista que este busca retratar a localização dos condomínios já consolidados legais, juntamente com os novos projetos de construção de Condomínios que estão em processo de legalização, buscando se adequar as leis.

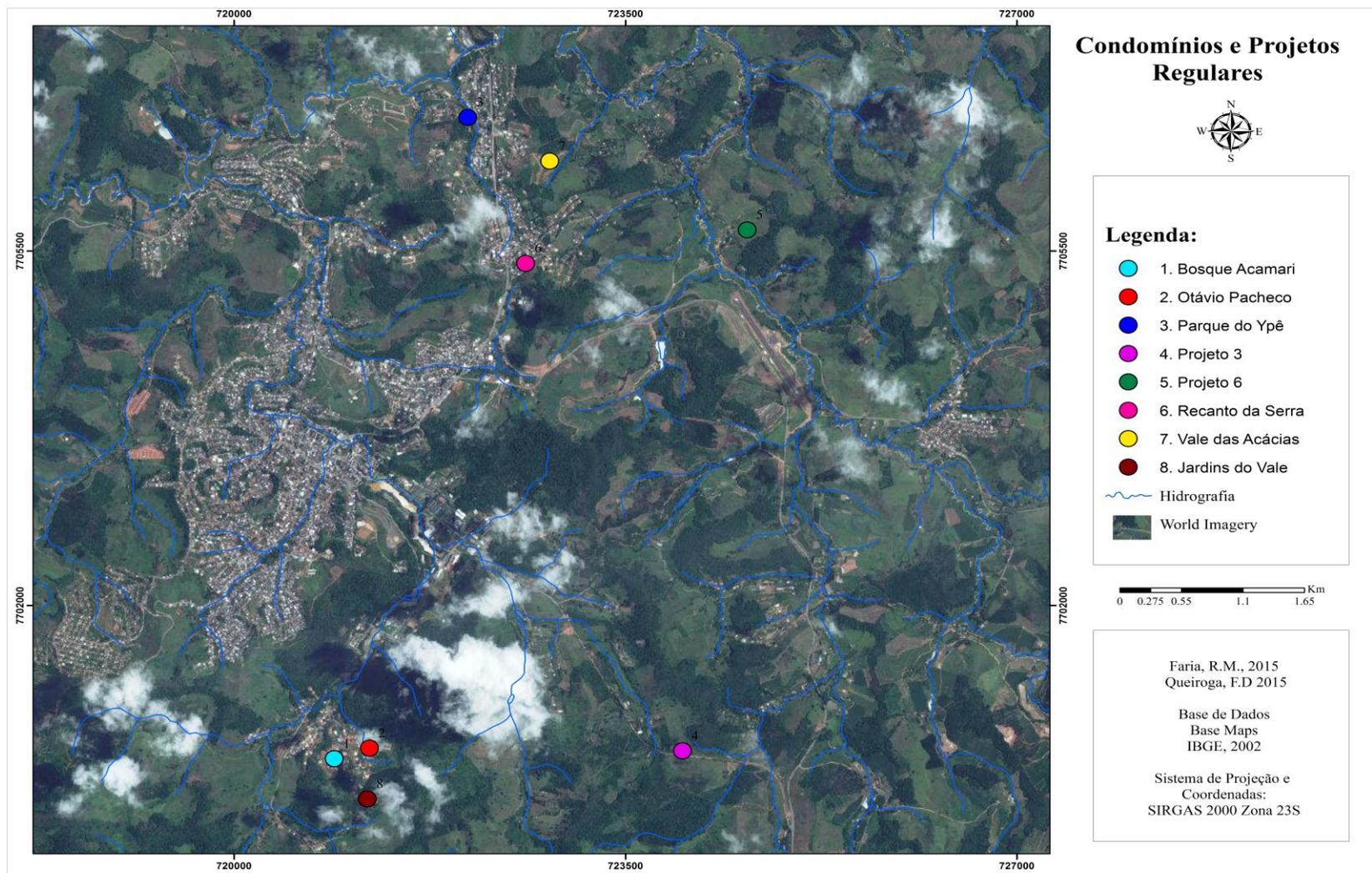


Figura 8: Mapa com os condomínios e projetos regulares

Os condomínios e projetos representados no mapa (figura 8) são:

- 1- Condomínio Residencial Bosque do Acamari, já consolidado e legalizado está localizado próximo ao Campus da UFV, no bairro Bela Vista.
- 2- Condomínio Residencial Otávio Pacheco, já consolidado, legalizado e localizado próximo ao Acamari, no bairro Jardins do Vale.
- 3- Condomínio Residencial Jardins do Vale, já consolidado, legalizado e localizado próximo ao Acamari.
- 4- Condomínio Residencial Parque do Ipê, já consolidado e legalizado, localizado no Bairro Silvestre sem número.
- 5- Condomínio Residencial Recanto da Serra, já consolidado e legalizado, localizado na Rua Tiradentes, 415 no bairro João Braz Costa Val.
- 6- Condomínio Residencial Vale das Acácias, projeto de condomínio já legalizado, localizado no Bairro Silvestre próximo a ESUV.
- 7- Projeto 3 - refere-se ao processo de implantação de um Condomínio localizado nos Cristais Próximo a UFV encontra-se regular e suas obras já estão em andamento já possui guarita.
- 8- Projeto 6 - refere-se ao processo de construção de Condomínio em situação regular, localizado atrás do Parque de Exposição de Viçosa – logo após a ponte pode-se facilmente divisar as obras em andamento, bem como pichações de protesto a elas em parte de seus muros.

Destaca-se também que uma parte desses empreendimentos já consolidados juntamente com os novos projetos se encontra em uma situação de relevante preocupação no que se refere ao abastecimento hídrico devido a sua localização, pois, observa-se que esses empreendimentos localizam-se muito próximos aos cursos d'água e das redes de abastecimento de Viçosa como é possível verificarmos no mapa acima; a maioria deles encontra-se em áreas das principais bacias hidrográficas que abastecem a região, visto que os dois principais rios de abastecimento é o Turvo Sujo e o São Bartolomeu. Ressalte-se, a propósito, que a cidade tem uma carência de abastecimento hídrico muito grave, portanto, seria importante se atentar a proteção dos espaços de recarga hídrica; na prática, o que se verifica é que é justamente nessas áreas que esses empreendimentos buscam se instalar, gerando fortes impactos de irreparáveis danos ao meio ambiente. A questão do saneamento básico é outro detalhe de fundamental importância para a análise desses espaços “vedados”, pois, logo que esses se encontram em proximidades com áreas de abastecimento hídrico, acredita-se que se tornaria comprometido o processo de

saneamento básico, pois mesmo que se criem fossas ainda assim o lençol freático torna-se contaminado, segundo dados do IPLAM de Viçosa em alguns condomínios o processo de abastecimento de água se dá por poço artesiano, e no que se refere há coleta de esgoto em alguns empreendimentos em que a rede pública de coleta de esgoto não chega à coleta então é feita por estação de tratamento.

Ao analisar as localizações desses empreendimentos torna-se perceptível o fato de que esses se encontram espalhados por duas das principais frentes de saída e entrada da cidade de Viçosa. Pode-se considerar que esses espaços configuram o surgimento de dois principais eixos de ocupação na cidade, sendo esses o eixo do Bairro da Violeira localizado na saída de Viçosa em sentido a Ponte Nova, juntamente com eixo referente à região dos Cristais, que dá acesso a BR 120, uma das principais vias de acesso à cidade. Em relação aos sete novos projetos desses empreendimentos, quatro deles encontram-se justamente localizados na região dos Cristais, logo após a UFV, seguindo pela avenida P. H. Rolfs. Cogita-se até que a via que dará acesso a esses locais receberá o nome de Nova P. H. Rolfs, sendo essa uma espécie de continuação da Avenida Peter Henry Rolfs. No entanto, diante desse rápido e intenso movimento de ocupação dessa área, torna-se preocupante o fato de que com a abertura dessa nova via muito provavelmente passe a absorver uma parte considerável do fluxo da BR 120 se deslocará para a P.H. Rolfs, tendo em vista que o espaço a ser percorrido em relação ao centro de Viçosa torna-se menor quando se passa pelo trajeto dos Cristais, Com isso, a cidade e a Universidade provavelmente passarão por um grande caos de trânsito; e, em meio a tudo isso, nota-se que nem a cidade e nem a Universidade possuem estrutura suficiente para comportar adequadamente todo esse movimento, sinalizando, portanto, para um problema de grandes proporções na Universidade e na cidade, sobretudo em sua área central e adjacências.

Este cenário nos leva a alguns questionamentos. O que o poder público local e seus órgãos de trânsito e planejamento urbano estão fazendo nesse sentido? Como pretendem lidar com esse cenário? Como a Universidade está se posicionando diante disso? Compreendemos, a propósito, que sejam necessárias maiores transparência, politização e publicitação em torno do assunto.

Complementando esse quadro, outra instituição que optou por estabelecer sua sede em Viçosa também surge como um eixo polarizador desse movimento, representado aqui pela UNIVIÇOSA-ESUV; nele se encontra mais um dos principais eixos de expansão dos condomínios.

No transcorrer da pesquisa se pode verificar que o eixo de expansão dos condomínios fechados localiza-se preferencialmente nas saídas de Viçosa e, coincidentemente, estão próximos às duas saídas em que estão localizadas as maiores instituições de ensino de Viçosa. O primeiro eixo se refere à região dos cristais, e próximo a essa região encontra-se a Universidade Federal de Viçosa; já o segundo eixo pertence à região da Violeira, onde estão vários condomínios em construção, próximo da UNIVIÇOSA-ESUV.

5.0 Caracterização do Novo Modelo de Urbanização

O atual modelo de urbanização que estamos vivenciando tem como elemento central de caracterização o movimento segregacionista, que possui sua essência marcada pela lógica capitalista, que se expressa diretamente sobre os espaços, direcionando territórios que são ocupados por aqueles que têm maior poder aquisitivo, e outros espaços que são utilizados pelas camadas mais baixas da sociedade. Nesse sentido o urbano se torna segregado, visto que as famílias que possuem maior poder aquisitivo tendem a se juntarem se aproximando fisicamente, optando nesse sentido por morarem próximas umas das outras, constituindo espaços de moradia como, por exemplo, os condomínios fechados. Em contrapartida, o grupo da sociedade de menor poder aquisitivo acabam por tornarem-se reféns desse sistema, restando-lhes apenas os espaços segregados e outros locais onde vivem na ilegalidade ocupando espaços ilegais e com áreas de risco.

Esse novo modelo de urbanização adquire como característica fundamental a presença de muros, que cercam as residências e propriedades, com a instalação de câmeras de segurança, cercas elétricas, guaritas, etc. Temos que este aspecto segregacionista faz acentuar ainda mais a violência urbana, impulsionando ainda mais a fragmentação socioespacial, incrementando hostilizações e comportamentos individualistas, acolitados de uma grande recaída de preocupações com o bem estar do próximo. Todas essas características contribuem ativamente para o aumento nos níveis de tensão social e fragmentação do conceito de cidade.

Diante de todas as mudanças que o novo modelo de urbanização vem impondo, algumas indagações são suscitadas: que cidade é essa que estamos vivenciando? Para onde a urbanização caminha? Que implicações esse processo traz a vida cotidiana das cidades? Qual é esse novo modelo de urbanização que está se formando, e a quem este

contempla ou interessa? Existem essas e inúmeras outras questões que estão sendo indagadas ao observar o espaço, No entanto, é de grande importância e necessidade o exercício de refletir, criticar e buscar respostas a essas indagações, talvez esse movimento possa ser considerado como o início da conscientização e retomada do exercício da cidadania.

O Estado é o elemento central que trabalha em função do controle do espaço. Nesse sentido, torna-se importante analisar como este vem se posicionando diante desse sistema de urbanização, e principalmente como este se comporta frente às tensões sociais que eclodem durante todos os dias. O tratamento do Estado diante das tensões sociais baseia-se em um conjunto de ações descontroladas, pois é comum haver manifestações e reivindicações que são respondidas pelo poder do estado com trocas de tiros, abordagens de cunho repressor, acionamento de força de segurança (particular). No caso os policiais, e inúmeros outros métodos de coação são colocados em prática na tentativa de inibir qualquer comportamento considerado pelo Estado como “perigoso” aos seus interesses.

Torna-se importante fazer uma reflexão acerca do comportamento do estado frente a essa urbanização buscando observar os diversos elementos que constituem a cidade e que ao mesmo tempo trabalham buscando contribuir para o fechamento da cidade. Nesse sentido é possível analisar que a cidade não se fecha apenas nos condomínios fechados, mas também pelos espaços empobrecidos. Há vários outros grupos que se constituem na rua em espaços públicos e possuem como essência algumas características próximas as dos condomínios fechados, que por sua vez têm estrutura similar a das favelas que são espaços não murados, mas, também dominados, monitorados, pelo poder, poder do narcotráfico (comércio ilegal de drogas tóxicas), medo, intimidações, criando, dessa forma, certa retração por parte do Estado para penetrar nessas áreas para fazer planejamento urbano.

A reprodução da cidade enquanto exterioridade, como consequência do desenvolvimento do capitalismo, que ao mesmo tempo em que precisa produzir a cidade como espaço produtivo produz a desvalorização dos espaços improdutivos da vida social, revela o conteúdo da crise urbana atual. (CARLOS, 2006, p48).

Como apontado, o capitalismo busca a produção e padronização das cidades, constituindo-se assim espaços produtivos, em contrapartida há o movimento de desvalorização dos espaços urbanos frente à vida social, o que revela a crise urbana que a cidade se encontra.

5.1A violência e o Medo

A violência pode ser considerada como uma ação que causa transtornos onde ocorre, se caracterizando por ser uma ação violenta com uso de força física e/ ou mecanismos de intimidação moral. Esta pode causar nas pessoas danos físicos e/ou psíquicos; além da possibilidade de se apresentar como violência emocional através de ofensas ou ameaças, o que resulta no afloramento do sentimento de medo pelas pessoas que se sentem intimidadas dentro desse processo.

Verifica-se que atualmente existem alguns setores da sociedade que sabem e se aproveitam do poder de alienação que a violência exerce sobre as pessoas. Nesse sentido surgem grupos que trabalham em prol da divulgação da insegurança, buscam deixar claro para a população que a violência está dominando o espaço, pois, através desse discurso esses grupos buscam alcançar seus objetivos. Alguns recomendam que é importante morar em um local que ofereça segurança, equipamentos de segurança dentre outras coisas. A indústria da segurança e da insegurança investe fortemente em torno do discurso do medo e violência, pois, é através desse discurso que eles conseguem atingir seus objetivos e gerar maior lucro financeiro, visto que, trabalham ofertando meios que buscam contornar a tal situação de “insegurança e violência” que reina pelo espaço, nesse sentido é comum ver os anúncios de condomínios fechados, como se fossem uma fortaleza de segurança, onde é possível controlar a aproximação e entrada de quem desejar.

Este discurso que percorre a cidade juntamente com a forma de urbanização atual colabora para a criação de um grande “barril” de tensões que cada dia mais se agudizam ao longo das cidades, trazendo consigo em consequência o surgimento de vários problemas relacionados aos níveis de saúde pública. As tensões sociais vivenciadas pela população acarretam em alguns, o constante medo, medo de estar só em suas residências, de caminhar, e até mesmo de sair de suas moradias para fazerem suas atividades básicas, é comum o surgimento de paranóias e síndromes, o que por sua vez reforça e reflete uma condição de alienação sob a qual as pessoas sentem do lugar que vivem e dos discursos frequentes sobre violência e medo.

5.2 Estado, Espaço-urbano e Marcos Legais

Quando se fala em planejamento urbano inicialmente há de se pensar no Estado como o centralizador, ou seja, tendo um importante papel nesse processo, e como esse pensa o espaço como um todo. O Estado pode ser considerado como elemento centralizador na produção e reprodução dos espaços, visto que, sua atuação está ligada a diversas formas de intervenção espacial, como estabelecimento de leis que regem acerca do uso e ocupação do solo, incita o desenvolvimento de Plano Diretor, que tem como objetivo principal refletir sobre o uso e ocupação do espaço e suas organizações; cabendo também ao estado cobrar tarifas tributárias, impostos de bens e serviços públicos.

Torna-se importante distinguir o discurso do Estado sobre o urbano e a prática, ou seja, a ação ligada ao planejamento urbano. Há uma crescente necessidade de analisar e criticar a verdades que são ditas e escritas em torno das ações de planejamento. A cidade é um espaço de convivência que abriga diversos grupos distintos entre si. Ela é produto dos processos sócio espaciais em diferentes escalas e que refletem a interação entre a sociedade e a natureza. Nesse sentido ela não deve ser vista como algo a ser modelado e até mesmo controlado pelo poder do Estado e de grupos específicos que manifestam seu apoio ao planejamento apenas como moeda de troca que favorece seus interesses, assim nos aponta SOUZA 2001).

O Estado através de legislações urbanas tem o poder de transformar o espaço público de acordo com os interesses do capital privado, com o poder público passando, cada vez mais, a se associar a interesses privados. Dessa forma, o solo urbano torna-se mercadoria que pode ser adquirida e monopolizada por aqueles que tem poder econômico, e os que não têm acabam por ter seu uso e ocupação restritos em função dos que detém maior capital. Resta a esses o pagamento de aluguel periódico já que não tem acesso à compra, se tornando refém de um sistema dominado por alianças de poder.

O capital imobiliário é um importante ator que atua no cenário de transformação espacial, e se mostra favorável a estabelecer alianças e parcerias com o Estado. Configura-se como um forte “investidor” espacial, pois, seu objetivo é a compra de espaços e posteriormente sua comercialização, pois é assim que ele adquire sua renda. Nesse sentido os interesses sociais não são levados em consideração em suas negociações, os espaços adquiridos pelo capital imobiliário passam a ter um novo valor de venda de acordo como sua localização e tamanho, o que por sua vez contribui ativamente para a formação de um espaço fragmentado e segregado.

Partindo desse sistema as camadas da sociedade que possuem melhores condições econômicas tendem a se segregar visto que podem pagar o valor exigido nos “melhores” espaços, enquanto os outros tendem a ficar a mercê desse sistema, restando a eles apenas os locais mais distantes e menos valorizados ou até mesmo alguns passam a pagar o aluguel mensalmente, aqueles grupos da população que se enquadram em situação de baixa renda partem para um lado mais drástico passam a invadir espaços ilegais que muitas das vezes oferecem risco a vida, e constroem suas próprias moradias, passando assim a viver na ilegalidade, enquanto o estado permanece omissivo diante desse quadro.

Essa situação pode ser considerada como fruto de articulações econômicas e políticas, que resultam num espaço fragmentado, segregado, onde a preocupação com a vida, a qualidade de vida, é medida apenas pelo quanto cada indivíduo pode pagar por uma porção de solo, em resposta a esse sistema as tensões passam cada vez mais a se agudizar, os indivíduos acabam se tornando seres individualistas e segrega dores, perdendo sua identidade de cidadão crítico e humano acima de tudo.

6.0 Retomada do Espaço Público

Ao mesmo tempo em que observa no cenário brasileiro um movimento de privatização e segregação espacial, há contrastes que evidenciam, até certo ponto, o movimento contrário, com a emergência de forças que representariam, pela nossa compreensão, certa retomada de espaços públicos, buscando espaços de lazer, convivência, como vem ocorrendo, por exemplo, no caso dos blocos de rua em desfiles de carnaval, assim como movimentos cicloativistas, que se configuram como atividades que fazem uso coletivo e compartilhado da rua, como espaços de lazer, de encontro e sociabilidade, sob a necessidade de alternativas mais saudáveis à vida cotidiana e à mobilidade urbana. Na cidade de Viçosa, foco empírico desta pesquisa, pode-se observar certas manifestações nesse sentido, a exemplo de eventos organizados da “Bicicletada”, envolvendo participação significativa de estudantes da UFV e, em menor grau, de docentes.

Atualmente existe uma tendência a um fechamento da cidade através de suas novas formas de urbanização. Em contrapartida, sob diversas compreensões que incidem na vida cotidiana, emergem uma diversidade de ações e práticas sob o sentido do uso social do espaço, envolvendo certa retomada de espaços públicos, havendo uma busca

constante por situações que viabilizam níveis melhorados de vida na cidade. A prática cicloativista não busca apenas melhorar a questão da mobilidade urbana, mas também encetar e difundir formas mais saudáveis de vida, sendo a uso da bicicleta um vetor de socialização alternativo, desejado por muitos, frente ao acúmulo de insuficiências e distorções existentes na cidade e na vida cotidiana urbana. Portanto, a busca e a mobilização pelo uso compartilhado de espaços públicos colocam a questão do público e de sua importância para a vida urbana.

Análises que sinalizam para uma retomada da apropriação do espaço público ressaltam a valorização quanto ao sentimento de se pertencer à cidade, componente importante ao sentimento de cidadania, favorecendo a construção de sua realização. Este conjunto de práticas urbanas emergentes coloca em relevo esta dimensão da vida cotidiana, em sua estreita relação com o espaço, valorizando-se, nesse sentido, formas e modalidades de apropriação de lugares de uso coletivo e compartilhado na cidade, em contraste e, de certo modo, em reação às compressões privatizantes que marcam a urbanização contemporânea. Pontos de inflexão/transformação começam a permeá-la, sugerindo outras e mais desejáveis situações e possibilidades. Definitivamente, a história não é uma via de mão única.

Em Viçosa, já se pode observar preocupações crescentes em torno da necessidade quanto à revitalização de espaços públicos de uso coletivo, como praças, ruas, etc., e até mesmo de sua ampliação em outros espaços fora dos limites da UFV. Até o momento o espaço desta universidade é o que melhor atende demandas nesse sentido, representando uma espécie de *continuum* ao centro. No entanto, há lugares que se encontram em situação de certa degradação e descuido, que deveriam merecer maiores atenções do poder público local, talvez buscando formas de parcerias público-privadas à melhoria dos mesmos a exemplo do que acontece em muitas cidades brasileiras. Esta condição implicaria, entre outras providências, uma reorientação quanto ao uso abusivo do automóvel na cidade, bastante comprimida por um fluxo em movimento ascensional.

A proliferação de condomínios fechados na cidade certamente implica em recrudescimento de compressões na cidade, sobretudo em sua área central, provocando efeitos diretos e indiretos em sua vida cotidiana urbana e, desse modo, na esfera pública. Não se trataria propriamente de uma espécie de esconjuramento dos condomínios, mesmo porque existem também outros problemas a serem atacados e equacionados, mas sim de se pensar mais seriamente que cidade é esta que está se produzindo sob a lógica privatista dos negócios, e o que ela representa ou pode representar à vida da maioria de seus

moradores. Há evidências de que quanto mais muros são produzidos na cidade, maiores os níveis de segregação e violência urbanas. Não se sequer com isso responsabilizar tais empreendimentos pela escada da violência urbana, mas chamar a atenção para o fato de que a sua multiplicação representa o acréscimo de componentes que tencionam a vida cotidiana nas cidades em diversos aspectos.

7.0 Considerações Finais

Com esta pesquisa foi possível detectar as especificidades dos condomínios fechados localizados em Viçosa, principalmente no que se tange a ordenação espacial desses empreendimentos, visto que em sua grande parte todos matem uma ligação muito forte com o processo de reorganização espacial financiado pelo capital privado, que vem criando um novo cenário de urbanização na cidade de Viçosa. Considera-se que Viçosa é “famosa” por abrigar várias instituições de ensino superior, sendo que a UFV recebe uma atenção especial devido ao seu tamanho e estrutura de funcionamento assim como o alto número de pessoas que ela atende. Nesse sentido, torna-se importante esclarecer que assim como as demais instituições de ensino, esses seguimentos veem exercendo um papel de fundamental importância na organização espacial de Viçosa. Quando a UFV passa, então, a expandir suas vagas e cursos, fazendo aumentar o número de alunos e pessoas para trabalhar nela, isso resulta em crescimento da malha urbana da cidade, provocando ampliação no número de residências ao longo do tempo, estimulando, ainda, o surgimento de outras instituições de ensino, que também contribuiriam para esse processo. Muitos desses estudantes passam a optar por uma moradia coletiva, chamada de república, para assim dividirem os gastos. Nesse sentido, dois importantes setores econômicos passam a se destacar: o de construção civil e o ramo imobiliário.

Atualmente verifica-se que a cidade passa por vários problemas relacionados à urbanização acelerada, tais como trânsito lento, ocupações irregulares, verticalização do centro e de áreas ao entorno sem planejamento, expansão imobiliária, dentre outros. No entanto, o problema da segregação espacial vem se destacando cada vez mais com o aumento dos condomínios pela cidade.

A UFV vem se destacando de forma direta e indireta como centro de polarização das relações econômicas que se estabelecem na cidade, podendo-se observar que grande parte dos setores econômicos, tais como o imobiliário, comércio, transporte, entretenimento, alimentício, dentre outros, vêm se desenvolvendo juntamente com a

universidade; ou seja, quanto mais a universidade aumenta o número de cursos, cresce o número de alunos, professores e funcionários, realimentando novas demandas, sob um movimento de expansão da terceirização da economia urbana, sobretudo. Isso leva a necessidades de um suporte de infraestruturas e serviços para atender a esse rápido crescimento.

Dentre os setores que mais vem se sobressaindo pode-se destacar o setor imobiliário. A especulação imobiliária torna-se elemento fundamental nesse novo cenário que vem se instalando, operando de forma cada vez mais atuante, criando verdadeiras teias de ramificação para contemplar seu desenvolvimento.

Atualmente nota-se que os condomínios fechados, foco desta pesquisa, surgem como um forte componente do novo cenário da urbanização em curso na cidade de Viçosa e, de modo geral, em parte expressiva das cidades do Brasil, quer sejam grandes, médias ou mesmo pequenas. Nota-se, nesse sentido, que é cada vez maior o número desses empreendimentos, sendo que eles fazem parte de uma tendência baseada num “estilo” de moradia exclusivo para os que podem de fato pagar por ela. Assim, grande parte de seus usuários-residentes apresenta-se composto por uma elite da sociedade, e a Universidade Federal de Viçosa, juntamente com outras instituições de ensino, de certa forma atuam como agentes indutores proeminentes da produção destas formas urbanas e da própria cidade como um todo, alimentando indiretamente esse ciclo. Tem se revelado comum, nos últimos tempos, sobretudo, o fato de muitos professores (mas não apenas professores, saliente-se) procurarem esta forma de moradia para fins residenciais, principalmente, mas também como forma de investimento, contribuindo, desse modo, ao incremento desse processo, alimentando a dinâmica de valorização econômica do espaço pelo capital privado, que assim multiplica formas de apropriação do solo urbano. Deste modo o espaço urbano consubstancia-se num lucrativo negócio aos agentes integrantes desse processo, tais como bancos, grupos imobiliários, setores da construção civil, grandes empresários com forte poder aquisitivo e influência social (e não raro também política), entre outros.

A pesquisa se deparou com dados e situações espaciais surpreendentes em torno dos condomínios fechados, tanto os já instalados na cidade, como também de novos projetos em andamento, cujos empreendimentos estão espalhados por pontos considerados “estratégicos” na cidade.

A cidade de Viçosa - como, de resto, o território brasileiro, de modo geral - está, assim, diante de um quadro acentuado de privatização do espaço, onde os agentes do

mercado financeiro buscam tecer suas teias de ramificação de investimentos, animando os negócios do mercado imobiliário e os empreendimentos da indústria da construção civil, estabelecendo um cenário na cidade de um espaço construído bastante dinâmico, sob o sentido de uma obra inacabada. Multiplicam-se canteiros de obras por variados quadrantes da cidade, em parte significativos destinados a construção de novos condomínios fechados. Não é demais salientar o fato de que parcela expressiva deles vem se realizando a revelia de certos parâmetros técnicos e ambientais, subvertendo, desse modo, normatizações legais vigentes. Salta aos olhos a despreocupação quanto a estes aspectos, além das relacionadas aos impactos dessas ações na vida social, uma vez que tais empreendimentos reverberam sensivelmente no cotidiano da cidade e em seu funcionamento.

A situação socioespacial que vem se constituindo sinaliza, assim, à prevalência da lógica do capital e de expectativas de lucros rápidos e vultosos, a despeito do que isso possa representar em termos de perturbações e compressões na cidade. Desse modo, o espaço vai sendo reordenado em consonância com essa lógica, que é a lógica dos negócios em torno do solo urbano. A especulação imobiliária, a par da expansão e dos interesses do setor terciário da economia urbana, parece reger a produção do seu espaço construído.

Nesse contexto há que se levar em conta o papel desempenhado pelo automóvel, posto que a relação entre estes novos empreendimentos em porções mais periféricas da cidade estão, em larga medida, condicionadas à sua utilização. Considerando que o mercado de trabalho esteja concentrado nos espaços mais centrais da cidade, o resultado torna-se evidente: congestionamentos, morosidade da circulação, contravenções, maior incidência de acidentes, poluição sonora e atmosférica, crescimento de roubos, compressões aos espaços abertos de uso coletivo, multiplicação de estacionamentos, etc.

Na conjugação dessas variáveis o espaço construído se expande e se densifica, correspondendo-lhe tanto efeitos de valorização como de degradação, dimensões, não raro, associadas, como faces de uma lógica contraditória de produção do espaço. Com uma população girando em torno de 85.000 habitantes segundo dados do IBGE 2015, Viçosa tem se destacado, assim, por apresentar preços de imóveis e alugueis similares aos de cidades bem maiores que ela, tais como Belo Horizonte e Juiz de Fora. Parece não restar dúvidas que esta expansão/valorização de seu espaço esteja estreitamente associada à sua função universitária.

Resta saber até que ponto a cidade continuará submetida a esta lógica, cujo sentido parece apontar ao estabelecimento progressivo de uma condição compressiva e mesmo mortificante em seu espaço, trazendo perturbações à qualidade de vida de muitos. Mesmo o espaço público da UFV, que reputamos ser o mais importante da cidade, já dá evidências preocupantes quanto aos efeitos compressivos da forma assumida por sua urbanização, cujo sentido parece revogar maiores atenções para com a maioria de seus moradores, que clamam por maior oferta de trabalho e distribuição de renda, serviços e infraestruturas urbanas de qualidade, cuidados para com o ambiente construído, entre outras demandas.

Transformações socialmente desejáveis dessa condição dependerão, pela nossa compreensão, de um efetivo conserto político-cooperativo entre o poder público local, a Universidade Federal de Viçosa (e talvez também a Univiçosa-ESUV) e a sociedade local. Esta articulação, longe de significar uma espécie de lugar comum na abordagem do problema, se nos apresenta como fundamental ao equacionamento dos problemas urbanos de Viçosa, sendo-nos difícil vislumbrar caminhos mais profícuos à cidade à revelia de formas de governança participativa. E a UFV assim como os próprios estudantes, mais especificamente, tem muito a contribuir nessa empreitada.

Referências Bibliográficas

BAGGIO, Ulysses da Cunha. Cenários e Perspectivas aos Estudos da População em sua interface com o mundo do Trabalho Globalizado e o Território. **Revista Eletrônica Geoaraguaia**. Barra do Garças-MT. V 4, n.2, p 124 - 142. Julho/Dezembro. 2014. Disponível

em: <http://revistas.cua.ufmt.br/geoaraguaia/index.php/geo/article/viewFile/98/pdf_11>.

Acesso em 23 de Março. 2015.

CALDEIRA, Teresa do Rio Pires. **Enclaves fortificados: A nova segregação urbana**. Rev. Novos Estudos CEBRAP, n° 47, p.155-176, Março 1997. Disponível

em: <http://novosestudos.org.br/v1/files/uploads/contents/81/20080626_enclaves_fortificados.pdf>. Acesso em 27 de jan.2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A segregação como fundamento da crise urbana**. In: SILVA, José Borzacchiello; LIMA, Luiz Cruz; DANTAS, Eustógio W. Correia (Orgs.). *Panorama da Geografia Brasileira II*. São Paulo: Annablume, 2006.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço geográfico: algumas considerações**. In: SANTOS, Milton (Org.). *Novos rumos da Geografia brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1988.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA: Banco de dados. Disponível em: <www.IBGE.gov.br>. Acesso em: 29 de jan. 2015.

LOURO, Antonio. **Condomínios: Horizontal e Vertical e sua lei 4. 591/64**. Disponível em: < http://escrita.com.br/escrita/leitura.asp?Texto_ID=6154 > Acesso em: 15 de set. 2015.

LUCAS, Melgaço. **A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização**. Disponível em: < <file:///C:/Users/Cliente/Downloads/20-257-2-PB.pdf> > Acesso em: 24 de jan. 2015.

MASSEY, Doreen. **Pelo espaço: Uma nova política da espacialidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

MORAES, Antonio Carlos Robert. COSTA, Wanderley Messias. **Geografia crítica: A valorização do Espaço**. São Paulo. Editora de Humanismo, Ciência e Tecnologia "Hucitec" Ltda, 1984.

MOREIRA, Ruy. **Repensando a Geografia**. In: SANTOS, Milton (Org.). *Novos rumos da Geografia brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1988.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA: Banco de dados. Disponível em: <www.vicosamg.gov.br> Acesso em: 29 de jan. 2015.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 2002.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Mudar a cidade: Uma introdução crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos**. 4º Edição, Bertrand Brasil. 2001, Rio de Janeiro.

STEPHAN, Ítalo Itamar Caixeiro. MARIA, Ana Cristina Sousa. “**Expansão Urbana sem planejamento em Viçosa, MG**”. Anais do Simpósio Cidades Médias e Pequenas da Bahia, 2014. Disponível em:

<<http://periodicos.uesb.br/index.php/ascmpa/article/view/4431>> Acesso em: 27 de Março 2015.

ZANOTELLI, Cláudio Luiz. ANTÔNIO, Larissa Marques. FERREIRA Francismar Cunha. SILVA, Bruno. **A explosão dos condomínios fechados na região metropolitana da grande Vitória- Espírito Santo-Brasil**. Rev. Geo UERJ - Ano 14, nº. 23, v. 2, 2º semestre de 2012 p. 619-655. Disponível em: <<file:///C:/Users/Cliente/Downloads/4822-26389-1-PB.pdf>>. Acesso em: 27 de jan.2015.