Da cidade de Minas ao eixo sul: reflexões sobre a construção e ocupação dos espaços urbanos

Alexandra Nascimento*

Resumo

Este trabalho discute, por meio da análise das transformações ocorridas no espaço da capital mineira e sua expansão pelo chamado eixo sul, os processos de segregação socioespacial que se sucederam ao longo da história. Para se compreender as transformações do eixo sul, foram tomados como modelo de análise comparativa dois condomínios, o Alphaville e o Vila D'El Rey. Os processos observados desde a concepção da nova capital indicam que a segregação socioespacial não pode ser compreendida apenas por meio da vontade dos moradores de condomínios, já que outras forças, além do Estado e do mercado imobiliário, atuam nesse sentido, como a difusão de certos valores sociais e modos de vida.

Palavras-chave: Segregação; Condomínios fechados; Planejamento urbano.

As cidades sofreram, ao longo da história, diversos processos de transformação que objetivaram sua adaptação às novas necessidades da sociedade. O mundo industrial trouxe consigo mudanças não só de ordem econômica, mas também social, política e cultural.

O processo de industrialização (...) é, há um século e meio, o motor das transformações na sociedade. Se distinguirmos o indutor e o induzido, pode-se dizer que o processo de industrialização é o indutor e que se pode contar entre os induzidos os problemas relativos ao crescimento e à planificação, as questões referentes à cidade e ao desenvolvimento da realidade urbana, sem omitir a crescente importância dos lares e das questões relativas à cultura. (LEFEBVRE, 1969, p. 9)

A cidade é o espaço onde se manifestam todas as inovações trazidas pela industrialização, e, por isso, deve ser remodelada de forma a melhor abrigar a sociedade industrial-capitalista, essencialmente urbana. Nesse processo, questões de saneamento passam a ter vital importância – não apenas no sentido de

* Mestre em Ciências Sociais pela PUC Minas. Professora do Curso de Relações Internacionais do Centro Universitário de Belo Horizonte (UNI-Bh) e do Curso de História da Una.

assepsia ambiental, mas também social, uma vez que, na esteira do processo industrial, surge a figura do proletário e dos não absorvidos pelo novo modelo, que se traduzem no inimigo produzido pelo próprio sistema, e a paradoxal necessidade de as elites se distanciarem dele.

O espaço urbano é onde se processam de modo visível as diferenças entre as classes, pois sua ocupação privilegia aquelas que possuem maior poder de barganha: as classes dominantes podem assim apropriar-se das melhores porções desse espaço, controlando a sua produção, uma vez que detêm o controle de seus meios. Dessa forma, os pobres são excluídos não somente do acesso à terra, mas também do acesso ao mercado de trabalho e aos serviços básicos. Confinados em locais carentes de infra-estrutura, habitam territórios onde precisam prover seu modo de ocupação, já que ali, por se tratar de áreas marginais e espaços desestruturados, inexistente sentido de aplicação de leis urbanas, como é o caso das favelas. Em meio a esse processo, há de se destacar as iniciativas dessas comunidades na implementação de projetos que tentam valorizar a cultura local para maior inserção no espaço político e para amenizar as hostilidades provocadas pela segregação de classes.

Este trabalho discute, a partir da análise do processo de transformação da capital mineira e sua expansão pelo chamado eixo sul, região contígua à zona sul da capital, local preferencial para instalação dos condomínios fechados, os processos de segregação socioespacial que se sucederam ao longo da história da capital mineira, desde sua concepção até os dias atuais.

Nas discussões sobre os condomínios, freqüentemente são abordadas questões relativas à segregação. “O conceito de segregação, assim como muitos conceitos sociológicos, não é unívoco e está sujeito a novas significações, dependendo do contexto de pesquisa em que é empregado” (ANDRADE, 2002, p. 4). Em relação aos condomínios, a auto-segregação é o conceito mais utilizado.

Para Villaça (1998, p. 142), segregação socioespacial é “um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros das metrópoles”.

A segregação urbana apresenta duas formas que se relacionam entre si. A primeira é a segregação imposta às classes mais pobres, que, impossibilitadas de habitar em locais dotados de melhores equipamentos urbanos, concentram-se em áreas periféricas e favelas. A outra forma é a auto-segregação,

fenômeno antigo, protagonizado pelas elites, mas que recentemente assume maior proporção com a proliferação crescente dos condomínios fechados, que configuram uma forma exacerbada de segregação.

Para este estudo, serão considerados condomínios fechados os loteamentos que dispõem de portaria e segurança privada, restringindo o acesso do público. Predominantemente residenciais, contam com algum tipo de serviço e comércio, tais como clubes, lojas de conveniência e restaurantes. Condomínios de formação mais recente, como o Alphaville, já prevêm no projeto diversos equipamentos: centros comerciais, empresariais e de serviços, instituição de ensino e clube. Para a análise dos condomínios fechados localizados ao longo do eixo sul, foram tomados como modelo de análise o Alphaville, aprovado em 1998, e o Vila Del Rey, de 1973, ambos localizados na região de Nova Lima, município da região metropolitana de Belo Horizonte, local preferencial para implementação dessa “nova forma de morar” devido à grande incidência de áreas verdes e a proximidade da capital.

Os condomínios são loteamentos restritivos. Segundo a Prefeitura Municipal de Nova Lima, nenhum dos condomínios é aprovado como tal, mas como loteamento, em concordância com a Lei n. 6766, de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Por iniciativa dos empreendedores ou condôminos, e mediante autorização da Prefeitura, são cercados e fazem uso de segurança privada.

A escolha desses dois condomínios deve-se à intenção de se estabelecer uma análise comparativa, já que, possuindo características de origem e formação bem diferentes, representam, no entanto, enquanto condomínios fechados, a mesma forma de segregação residencial, com o mesmo caráter de exclusivismo social.

As diferentes épocas de implantação dos condomínios estudados condicionaram mudanças, principalmente no que tange à ocupação do espaço e ao tipo de arquitetura das residências, em função da intervenção de diversos agentes que constroem e reconstroem espaços segundo distintos interesses.

Belo Horizonte: a segregação na origem

Belo Horizonte, inicialmente Cidade de Minas, é uma cidade de história recente, planejada sob a égide positivista, cujo preceito básico era a ordem, não somente no que tange ao espaço, mas também à sociedade que nele se

desenvolveria. O planejamento inicial, que deveria proporcionar fácil leitura espacial, gerou, na verdade, espaços complexos, com grandes diferenças entre si.

Nas cidades, áreas residenciais de vários tipos estão em constante transformação quanto ao uso e à forma. Essas mudanças são produzidas por agentes públicos e privados que moldam o espaço urbano de acordo com seus interesses políticos e mercadológicos e também pela própria concepção de “lugar de morar”, que é produzida culturalmente. Tais mudanças conferem ao espaço grande heterogeneidade, reflexo das ações dos diversos agentes sociais que,

de acordo com racionalidades próprias, direcionam a produção e reprodução do espaço urbano... Em realidade, o espaço urbano apresenta-se extremamente fragmentado, refletindo o resultado da ação das forças de diferenciação das classes e dos agentes modeladores do solo urbano. (O'NEILL, 1986, p. 64)

Belo Horizonte já nasce

com o compromisso explícito de expressar o regime republicano e de organizar neutra e cientificamente o espaço para o Estado (...). Sua configuração urbana traz à cena uma cidade planejada sobre a pauta da razão divina e sobre a pauta da razão do Estado. Simultaneamente, ela se apresenta como veículo de informação, persuasão, dominação e soberania, bem como veículo de ordenação, disciplina e transformação social. (OLIVEIRA JÚNIOR, 2001, p. 7)

A segregação socioespacial caracteriza a capital desde o traçado original. O projeto da capital previa áreas destinadas a determinadas classes. A proposta delimita três setores: urbano, suburbano e rural. No primeiro, instalam-se centros administrativos, comerciais e bairros residenciais destinados à elite, localizados no interior do perímetro da avenida do Contorno; em seu entorno, as chácaras e sítios; a periferia abrigaria zonas agrícolas. O projeto desconsidera a necessidade de locais para habitação da população de baixa renda.

Pretendia-se implantar a cidade a partir do centro em direção à periferia, do espaço central ordenado, moderno e dominante, para os espaços periféricos, dominados, do urbano para o suburbano. Mas foi a população trabalhadora, excluída do espaço central da cidade, do poder, da cidadania, da ágora estendida, que de fato determinou a produção da cidade. E Belo Horizonte cresceu no sentido oposto, da periferia para o centro, num processo que se repetiu em inúmeras cidades planejadas no Brasil. (MONTE-MÓR, 1994, p. 15)

A dispersão espacial das moradias tornou subutilizada a região central, a única dotada, inicialmente, de infra-estrutura. Ao contrário do previsto, as

zonas suburbana e rural, localizadas fora do perímetro da avenida do Contorno, que não possuíam infra-estrutura adequada e seriam destinadas a lavouras e sítios de recreio, foram adensadas (RODRIGUES, 2001). Esse tipo de ocupação descontínua e não planejada da periferia para o centro trouxe problemas não somente viários, mas também de infra-estrutura, criando grandes vazios urbanos, principalmente em áreas de topografia acidentada. Essas áreas desabitadas, ou ocupadas por favelas, só se valorizaram em meados da década de 1960, ocasionando o surgimento de alguns dos atuais bairros da zona sul. Esta, destinada no traçado original da cidade à lavoura e sítios de recreio, manteve sua paisagem preservada por certo período. Com a expansão da metrópole, a zona sul foi ocupada por uma população de maior poder aquisitivo, como as famílias de funcionários públicos, embora essa região não lhe seja exclusiva (RODRIGUES, 2001). Ao longo do tempo, a zona sul não sofreu transformação significativa no que se refere às classes que predominam em seu espaço.

A setorização proposta é o prenúncio das periferias miseráveis e desorganizadas espacialmente, não somente de Belo Horizonte, mas de várias grandes cidades brasileiras. A “cidade ideal”, organizada e dotada de equipamentos urbanos, destina-se às elites. Aos pobres destinam-se os espaços residuais. Essa forma de planejamento realça as diferenças sociais. A população menos favorecida se estabelece então à margem da atuação do poder público, tendo de construir seu espaço à revelia de qualquer sentido de ordenação.

Nas décadas de 1940 e 1950, Belo Horizonte começa a se expandir intensamente, formando áreas residenciais destinadas às elites e aos trabalhadores. Bairros de classe alta aparecem, refletindo as intenções do Estado em estimular e fortalecer o empresariado local e atender às exigências do capital estrangeiro aqui investido.

A cidade expandiu-se febrilmente, não apenas na direção da Cidade Industrial e de seus bairros operários, mas também em áreas residenciais e de lazer para as elites, entre as quais a Pampulha, que, por sua expressão arquitetônica de impacto internacional, representou um paradigma maior. (MONTE-MÓR, 1994, p. 17)

Enquanto a maioria dos bairros de elite recebe a atenção do poder público em termos de infra-estrutura e tratamento paisagístico, os bairros populares, exceto os implantados sob o patrocínio do governo, crescem à revelia das normas urbanas. Observa-se assim a ruptura do planejamento inicial, sob o impacto da industrialização.

A década de 1960 trouxe transformações que redirecionaram a ocupação do espaço: a área central de Belo Horizonte, por conter diversos tipos de serviços, era o local preferido de moradia das elites. Devido a essa multiplicidade de funções e usos, tal espaço tendeu a concentrar atividades do setor terciário da economia, fazendo com que os usos residenciais fossem substituídos cada vez mais por serviços. O centro da cidade, local do encontro, que abrigava o comércio, manifestações políticas e práticas sociais diversas, começou a apresentar sinais de saturação. Seus moradores passaram a buscar, então, áreas de expansão na zona sul, dividindo espaço com as favelas existentes. “A segregação espacial, a expansão desconexa e a tendência à conurbação da área central materializavam o crescimento da capital” (LEMOS, 1994, p. 39).

O centro da cidade perde gradativamente o caráter de espaço de convívio e transforma-se cada vez mais em local de passagem, embora a presença do uso residencial, ainda que em declínio, tenha garantido, até hoje, a vitalidade de seus espaços.

Na década de 1970, o estado assiste a um novo surto de industrialização, que se esboçava desde os anos 1960. A nova industrialização mineira, segundo Costa (1994), provocou um aumento demográfico na região metropolitana, cujos impactos desnudaram problemas urbanos antes não aparentes, embora existissem.

A expansão urbana sob o impacto da industrialização constituiu a base da região metropolitana de Belo Horizonte. A evolução do uso e ocupação do solo dos municípios se confunde com o crescimento e a expansão da capital mineira.

A metropolização se traduz na conurbação, uma novidade dos anos setenta, concentrando atividades e população, relacionando e aproximando municípios antes isolados para, em seguida, extravasá-los e negá-los enquanto espaços autônomos de mercado e de relações cotidianas. (TEIXEIRA, 1999, p. 9)

A instituição das regiões metropolitanas pela Constituição de 1967 e sua implantação em 1973 acarretaram transformações na gestão metropolitana.

Nesse sentido, os trabalhos desenvolvidos pelos órgãos gestores das regiões metropolitanas tornam-se um marco teórico para o planejamento urbano, uma vez que são elaborados por profissionais das mais diversas áreas, e também porque vão instituir uma nova visão sobre a questão urbana e, principalmente, metropolitana. (RODRIGUES, 2001, p. 40)

Em Belo Horizonte, as camadas de mais alta renda tenderam a ocupar uma mesma região – a região sul. Assim, o deslocamento dessas camadas ocorreria no interior da mesma região e, em caso de saturação desta, em uma mesma direção. Vista dessa forma, a expansão ao longo do eixo sul¹ da região metropolitana seria uma tendência viabilizada pela acessibilidade e por forças de mercado, entre outros fatores.

Surtem e começam a se intensificar com o passar do tempo os parcelamentos destinados a chácaras, sítios de recreio e os chamados condomínios fechados. A região sul da região metropolitana passa a constituir o local preferencial desses empreendimentos, reproduzindo, em escala metropolitana, a elitização e segregação da área central, onde a chamada “zona sul”, como em muitas cidades brasileiras, corresponde às áreas de melhor qualidade e com maior densidade de investimentos e urbanização, na qual residem as camadas de maior renda da população. (COSTA, 2003, p. 164)

De acordo com Villaça (1998), a localização das elites constitui o principal determinante das estruturas espaciais urbanas.

Quanto mais essas camadas se concentram em determinada região da cidade, mais elas procuram trazer para essa região importantes equipamentos urbanos. Quanto mais o conseguem, mais vantajosa essa região se torna para aquelas camadas e mais difícil se torna, para elas, abandonar essa direção de crescimento. (VILLAÇA, 1998, p. 321)

A expansão pelo eixo sul: Nova Lima

O município de Nova Lima situa-se na região metropolitana de Belo Horizonte. Sua área territorial corresponde, segundo dados da Prefeitura Municipal, a 428.449 km².

A história da região de Nova Lima faz parte da corrida do ouro no século XVIII, e seu povoamento iniciou-se com acampamentos para garimpo. O povoado se desenvolveu junto com a atividade mineradora.

A exploração da Mina de Morro Velho teve início em 1725 a céu aberto. Esse tipo de extração declinou em fins do século XVIII e seus reflexos se fizeram sentir no arraial. Em 1834 a Mina de Morro Velho foi comprada pela empresa inglesa de mineração *St. John D’El Rey Mining Company*, sendo então reaberta. Os investimentos proporcionaram o crescimento da região, com abertura de estradas e construção de edifícios destinados a comércio e serviços.

¹ Os municípios de Nova Lima e Brumadinho são atualmente os preferidos para implantação de espaços destinados às elites. Ambos constituem o chamado eixo sul de expansão da região metropolitana.

A presença inglesa trouxe mudanças na cidade, não somente em relação aos hábitos, mas também na arquitetura de edifícios públicos e residenciais. A cidade desenvolveu-se por segregação, uma parte ocupada pelos ingleses e outra pelos operários da mineração e suas famílias.

A Mina de Morro Velho foi administrada pelos ingleses até 1954, quando seu controle foi transferido para outra empresa, que criou a Companhia de Mineração Novalimense, para exploração de minério de ferro. Em 1960 a empresa foi transferida para a Mineração Morro Velho S/A, gerida por brasileiros, e instalou-se em Nova Lima a Minerações Brasileiras Reunidas S/A, a MBR.

Nova Lima teve ocupação atípica, se comparada aos demais municípios da região metropolitana de Belo Horizonte. Na década de 1970, a maioria dos municípios que a compunham transformou-se em cidade-dormitório para a população de baixa renda que trabalhava em Belo Horizonte. Nova Lima, no mesmo período, apresentou baixas taxas de crescimento devido à concentração das terras pelas mineradoras e à ação do Plambel (Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte), autarquia responsável pelo controle da ocupação urbana do município. Esta, por meio da recomendação de uso de parcelamento para sítios de recreio, visava a preservar as condições ambientais da região, cujos recursos hídricos têm abrangência metropolitana (ANDRADE, 2004). A topografia irregular da região, com altas declividades, também dificulta a ocupação.

A partir da década de 1950, ocorreu o desmembramento de glebas rurais em Nova Lima e foram aprovados loteamentos urbanos em áreas limítrofes a Belo Horizonte e lindeiras às principais rodovias (BR 040 e MG 30). Aprovados de acordo com o Decreto-Lei Federal n.58, de dezembro de 1937, esses loteamentos não contavam com qualquer infra-estrutura. Ao proprietário das áreas loteadas cabia apenas a abertura das ruas.

Na década de 1970 aumentou a oferta de áreas loteadas destinadas a lazer para finais de semana em Nova Lima. Algumas dessas áreas eram mais próximas de Belo Horizonte do que da sede do município. A ocupação gradativa desses loteamentos implantados com investimentos dos proprietários e quase nenhuma participação do poder público inaugura a forma de ocupação que prevalece até hoje, a de condomínios fechados. A forma de

parcelamento do solo adotada pelo Plambel, embora não pretendesse, viabiliza futuras segregações:

Os padrões de segregação das populações, expressos por formas de acesso diferenciado ao espaço da cidade, bem como pela produção de espaços qualitativamente diferentes, são reforçados e aprofundados nos anos 70. (...) Estudos referentes ao comportamento do mercado fundiário urbano, elaborados pelo Plambel (1978 e 1980), identificam para a primeira metade dos anos 70 um padrão de expansão baseado em três tipos de produto. O primeiro seria o loteamento de recreio, em geral espaços fechados e mais distantes, do tipo condomínio, onde se vem praticando um tipo de urbanismo que enaltece o modismo da exclusividade e da segurança, atributos esses que vão passar a ser a tônica da produção de um certo tipo de espaço na virada dos anos 90. O segundo tipo corresponde a um padrão médio de loteamento (...), o terceiro tipo refere-se ao que se convencionou chamar de loteamento popular. (COSTA, 1994, p. 60)

Diante do esgotamento da mineração, principal atividade econômica do município, a administração de Nova Lima tem buscado diversificar a economia e implementar ações que viabilizem a instalação de novos empreendimentos, com conseqüente geração de empregos e arrecadação.

A perspectiva de escassez da atividade mineradora impôs também às mineradoras a necessidade de novas alternativas econômicas. Transformar parte de suas terras em novos empreendimentos imobiliários com alto grau de sofisticação aparece como possibilidade cada vez mais real, apontada como “a nova safra do ouro” (COSTA, 2003).

Nova Lima tornou-se área preferencial para a implantação dos condomínios devido às suas muitas áreas verdes. A ocupação urbana só não foi mais intensa devido à mineração, que, ao concentrar a propriedade da terra, impediu uma ocupação generalizada.

Nos últimos anos, a administração municipal tem incentivado a implantação de loteamentos de alto padrão – condomínios fechados, bem como a instalação de empresas, possibilitadas por constantes mudanças na organização espacial, zoneamento e na lei de uso e ocupação do solo.

Os condomínios de Nova Lima

Os condomínios fechados aqui tratados são loteamentos que possuem restrição de acesso. De acordo com a lista de loteamentos aprovados de 1937 a 2000 do Departamento de Cartografia da Prefeitura Municipal de Nova Lima, nenhum dos condomínios é aprovado como tal, mas como loteamento, em

concordância com o Decreto-Lei Federal n. 58, de dezembro de 1937² ou com a Lei Federal n. 6766, de dezembro de 1979.³ O Decreto-Lei Federal n. 58 visava a proteger compradores e vendedores, sem esboçar maior interesse em regulamentar o parcelamento do solo. A Lei Federal n. 6766/79 vem posteriormente disciplinar o solo urbano, reafirmando também garantias aos compradores.

Por iniciativa dos empreendedores ou condôminos, e mediante autorização da Prefeitura, os condomínios são cercados e fazem uso de segurança privada.

Estes expedientes, ainda que desprovidos de amparo legal, se disseminaram na região principalmente a partir das décadas de 80 e 90. Até porque, na maioria dos casos, os primeiros loteamentos não surgiram como condomínios, adquirindo essa forma de organização a partir de uma venda mais substantiva de lotes, da constituição de um condomínio com arrecadação própria e, em muitos casos, a partir também da constituição de uma associação de moradores. A partir da década de 90, observa-se justamente o contrário: a portaria é anterior à ocupação, uma vez que passa a ser um item fundamental da publicidade do empreendimento. (ANDRADE, 2003, p. 12)

Ao longo do tempo, com a transformação de residências de lazer em residências permanentes, ocorre uma mudança nos padrões de ocupação de Nova Lima. A partir da década de 1980, e em especial na década de 1990, esse cenário muda tanto nos condomínios quanto em Belo Horizonte. Nos condomínios, os primeiros moradores já haviam arcado com os custos de implantação de infra-estrutura necessária a uma residência definitiva. Em Belo Horizonte, a qualidade de vida via-se ameaçada pela excessiva verticalização,

² O Decreto-Lei Federal n. 58 visava a disciplinar a venda de terrenos loteados, protegendo os compradores de imóveis ao determinar que, após pagas todas as prestações pelo comprador, não haveria como o vendedor se arrepender do negócio. Para a venda de terrenos urbanos e rurais mediante pagamento em prestações, o proprietário devia registrar no cartório de Registro de Imóveis um memorial contendo denominação, área, limites, situação e demais características do imóvel, plano de loteamento em que constasse o programa de desenvolvimento urbano, industrial ou agrícola.

³ A Lei Federal n. 6676/79 altera profundamente a política de loteamento urbano. Dentre suas determinações destacam-se algumas normas que os loteamentos devem acatar: as áreas públicas – destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano (abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado) e comunitário (educação, cultura, saúde, lazer), além de espaços livres de uso público proporcionais à densidade da ocupação prevista para o loteamento, não podendo, no entanto, ser inferiores a 35%, salvo loteamentos para uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m²; os lotes devem ter área mínima de 125m²; será obrigatória a reserva de área *non edificandi* de 15 metros de cada lado ao longo de águas correntes e rodovias, ferrovias e dutos; deve-se prever a articulação das vias do loteamento com as oficiais, além de sua harmonização com a topografia local. A Lei 6766/79 não permite o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30% e em áreas de preservação ecológica.

mudanças na lei de uso e ocupação do solo e aumento da criminalidade e violência (ANDRADE, 2003).

A partir da década de 1980, parcelas das classes médias e altas dirigem-se às áreas menos ocupadas da porção sul da região metropolitana de Belo Horizonte. Esse processo de auto-segregação protagonizado pelas elites produz um espaço exclusivo de um grupo social homogêneo, com cultura e modos de vida semelhantes, garantindo assim sua reprodução e reforçando sua “diferença” em relação aos outros grupos.

Esses espaços exclusivos proliferam em escala cada vez maior, tornando-se forma característica de ocupação do espaço para residência permanente na década de 1990, configurando um novo modelo de urbanismo, que privilegia e se justifica através da segurança. Intensifica-se a apropriação desses espaços pelos setores médios e altos, que provocam profundas transformações na concepção de condomínio. O Alphaville é a primeira expressão dessa nova concepção.

O Condomínio Vila D’El Rey, bem como os demais de formação mais antiga, possui caráter diferenciado: os moradores adquiriram seus lotes e se estabeleceram em conformidade com a legislação vigente (Decreto-Lei Federal n. 58). Através de convenção instituíram padrões de uso do espaço. O Alphaville, ao contrário, possui diferente concepção urbanística: além da completa infra-estrutura, tudo foi preestabelecido.

Como os condomínios foram inicialmente implantados de forma autônoma, sem um plano urbanístico que contemplasse sua integração espacial, criou-se uma estrutura desarticulada, que dificulta a implantação de sistema viário e de redes de saneamento básico.

Vila D’El Rey: história e concepção

Os condomínios de Nova Lima estão distribuídos em diferentes áreas da região. Na margem esquerda da MG 030, mais próxima de Belo Horizonte, localiza-se o Vale do Mutuca, que agrupa um conjunto de condomínios, dentre os quais o Vila D’El Rey. Esses condomínios possuem em comum as dimensões mínimas dos lotes de 1000m² e são exclusivamente residenciais.⁴

⁴ A exceção é o Condomínio Village Terrasse, cujo zoneamento permitiu uso residencial multifamiliar horizontal, serviço local e institucional local. No entanto, em acordo firmado com a associação de moradores, a Prefeitura Municipal está aprovando somente projetos de uso residencial unifamiliar.

Após a aprovação da Lei Municipal de Perímetro Urbano de Nova Lima, em 1982, a área foi incluída na zona de expansão urbana de Nova Lima, deixando de ser considerada área rural,⁵ e tornou-se então sujeita ao parcelamento do solo e instalação de usos e atividades destinados a fins urbanos. Desse modo, o imposto incidente sobre os imóveis ali localizados passou a ser o imposto territorial urbano, recolhido pela Prefeitura, e não o imposto territorial rural, de competência tributária da União.⁶

A comercialização dos lotes no condomínio Vila D'El Rey teve início em 1970, antes de sua aprovação pela Prefeitura de Nova Lima, ocorrida em agosto de 1972. Na planta do loteamento existiam 229 lotes, que totalizavam 725.898 m².⁷ A área era de propriedade de Roberto Caldeira Brant, que inicialmente vendeu cinco lotes entre amigos. Em meados da década de 1970, o proprietário resolveu investir na comercialização dos lotes, contratando um vendedor.

A própria exigência do Plambel em relação ao tamanho mínimo dos lotes, à época de 2000m², já direcionava a ocupação para sítios de recreio. A área não era tão valorizada como atualmente.⁸

Ao se chegar ao Condomínio Vila D'El Rey, percebe-se uma forma de ocupação bastante distinta das recentes propostas de condomínios fechados. As casas nem sempre são visíveis, devido à presença de muito verde. A natureza não se restringe a mera sugestão, pode ser desfrutada em cada pedaço do condomínio.

O empreendimento foi aprovado em concordância com o Decreto-Lei Federal n. 58, de dezembro de 1937, que não exigia maiores soluções urbanísticas. Em termos de infra-estrutura, o condomínio contava inicialmente com água proveniente de uma nascente no próprio loteamento, captada e bombeada até os lotes, luz somente nas residências e arruamento. Essas benfeitorias foram implementadas pelo incorporador.

Os lotes possuem dimensões entre 2.000 e 3.000 m² e respeitam a topografia. Não houve intervenção no sentido de homogeneizar a conformação natural do terreno. Há que se considerar a existência de lotes com declivida-

⁵ A zona rural é área de competência legal do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

⁶ Parte dos dados deste texto foi extraída do Diagnóstico Municipal de Nova Lima. Proder – Programa de Emprego e Renda, Sebrae, Belo Horizonte, outubro de 2001.

⁷ Informações cedidas pelo diretor do Departamento de Cartografia da Prefeitura Municipal de Nova Lima, Hélio de Souza Muniz, em 1/9/2004.

⁸ Segundo o síndico do Condomínio Vila D'El Rey, o preço de um lote varia entre R\$ 200.000,00 e R\$ 250.000,00, dependendo da topografia do terreno (dados fornecidos em 1/9/2004).

des superiores a 45%. Isso não significou problema para a aprovação do loteamento, uma vez que a lei vigente na época não fazia restrições nesse sentido. Cabia ao comprador optar pela compra do lote e, em conformidade com o regimento interno e as determinações da Prefeitura, executar o projeto de sua residência.

Atualmente, o condomínio conta com uma infra-estrutura mais completa, com água tratada pela Copasa (Companhia de Saneamento de Minas Gerais) e sistema de telefonia fornecido pela concessionária responsável pelo Estado. Quanto ao sistema de esgoto, ainda continua utilizando as fossas sépticas. O calçamento das ruas é remanescente dos primeiros tempos do condomínio, o que não parece desagradar os moradores, principalmente os mais antigos, que desaprovam o asfaltamento recentemente realizado na principal via do condomínio.

As alamedas têm nome de serras: alameda Serra dos Órgãos, da Mantiqueira, do Espinhaço, do Caparaó, dos Cristais, da Canastra, entre outras. Os demais condomínios da região também têm vias com denominações que fazem menção a elementos da natureza.

Em relação às tipologias arquitetônicas, são perceptíveis as transformações ocorridas ao longo das décadas. As primeiras parecem buscar maior interação com o entorno. Mesmo com grandes dimensões, têm no máximo dois andares, resolvidos de modo a estabelecer um diálogo com a paisagem. Não denunciam preocupação com ostentação e luxo – até mesmo pelo uso de determinados acabamentos. Já as novas residências se assemelham às que podem ser observadas em bairros de elite de Belo Horizonte. Seus vários andares se espalham por grande parte do lote e não parecem querer estabelecer interação harmoniosa com a paisagem, mas sim desconsiderá-la.

Como o Condomínio Vila D'El Rey possui lotes de grandes dimensões, isso muitas vezes ameniza o impacto da nova proporção das residências. Por maior que seja a edificação, ainda restam muitas áreas livres no lote, o que não ocorre nos condomínios de ocupação recente. Nestes, as dimensões dos lotes são bem inferiores às do Condomínio Vila D'El Rey e as residências ocupam quase a totalidade do espaço.

Alphaville Lagoa dos Ingleses: história e concepção

A aproximadamente 30 km de Belo Horizonte, entre a BR-040, que liga Belo Horizonte ao Rio de Janeiro, e a BR-356, em direção a Ouro Preto, no

município de Nova Lima, localiza-se o condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses.⁹

Aprovado em fevereiro de 1998, o Alphaville inaugura uma concepção de condomínio fechado já consolidada em outras capitais brasileiras, inspirada, segundo os empreendedores, no conceito de *edge-cities* norte-americanas, que são cidades planejadas, integradas à natureza e localizadas nas imediações das metrópoles. Segundo Caldeira, as *edge-cities* são áreas suburbanas que combinam empreendimentos residenciais com centros comerciais e espaço para escritórios (CALDEIRA, 2000).

O Condomínio Alphaville é inspirado num modelo importado, posteriormente adaptado aos padrões nacionais. A concepção do espaço e as tipologias arquitetônicas, principalmente as dos edifícios de uso comum, guardam estreita semelhança não somente com os demais Alphavilles espalhados pelo país, mas ainda com os modelos originais norte-americanos. Essa semelhança, pelo menos no que se refere ao Alphaville Lagoa dos Ingleses, pode ser explicada pelo fato de o condomínio ter tido o projeto de urbanismo e paisagismo desenvolvido pelo *The SWA Group*, escritório de planejamento urbano com sede em Los Angeles, nos Estados Unidos.

Apesar da mesma concepção do pioneiro paulista, o Alphaville Lagoa dos Ingleses apresenta estrutura e condições de implantação diferentes. Ao reunir residência, trabalho, lazer e serviços, pretende criar um núcleo independente, de relativa autonomia funcional, na periferia da cidade, afastado do caos urbano e da violência (VILLASCHI, 2003). O Alphaville de São Paulo surgiu de maneira “menos induzida”, fruto da busca de soluções para problemas de tráfego, entre outros, enquanto o Alphaville Lagoa dos Ingleses surgiu da intenção de se “criar” uma cidade, planejada desde o início, nos mínimos detalhes.

Desse modo, buscou-se prover o local de todos os serviços possíveis, inicialmente os que fossem atrair maior e mais seletivo público e garantir credibilidade ao investimento, como o Minas Tênis Clube, tradicional clube da cidade, a Fundação Dom Cabral e o Colégio Pitágoras, posteriormente substituído pelo Colégio Marista Dom Silvério,¹⁰ que encerrou suas atividades no

⁹ O nome do empreendimento faz referência à lagoa existente no local, implantada em 1932 para geração de energia para a Mina de Morro Velho.

¹⁰ Após examinar a viabilidade de instalação de uma unidade no Alphaville, a decisão do Grupo Pitágoras foi pelo rompimento do contrato, sob a alegação de que, para muitas turmas, não haveria sequer um aluno. O colégio avaliou que a espera por maior demanda seria longa demais para justificar o investimento.

condomínio no final de 2006. O condomínio conta atualmente com um hotel, o Caesar Business.

Aprovado em conformidade com a Lei Federal n. 6766/79, o empreendedor teve de ceder ao poder público percentual de 35% da área, atendendo à legislação federal e às normas e procedimentos metropolitanos, observar as declividades (não devem ser superiores a 47%) e respeitar dimensões mínimas dos lotes.

O Alphaville Lagoa dos Ingleses foi concebido com vistas a absorver parte da expansão urbana do vetor sul de Belo Horizonte, em franca saturação. A região do município de Nova Lima, constituída por antigas propriedades de mineradoras, ainda é dotada de áreas verdes e uma bela paisagem, o que a torna preferencial para a instalação de condomínios fechados.

À época da implantação do condomínio, segundo Villaschi, houve valorização dos lotes de outros condomínios da região. A vantagem do Alphaville, além da autonomia funcional, seria oferecer os benefícios das grandes cidades, sem os problemas nelas existentes, o que fez com que seus empreendedores o apresentassem como “economicamente viável, ecologicamente correto, urbanisticamente perfeito” (VILLASCHI, 2003). Esperava-se também que as pessoas residentes em outros condomínios da região usufríssem dos serviços e comércio instalados em Alphaville e até então escassos nas proximidades.

Entretanto, os serviços planejados dificilmente conseguiriam abrigar, em termos de trabalho, os proprietários alphavillenses. Assim, grande parte destes tem de se deslocar no dia-a-dia, ao passo que os setores assalariados fazem a viagem ao contrário, compondo grande parte da força de trabalho instalada no local (LEMOS, 1999).

Outra questão observada na licença prévia foram os movimentos da população de baixa e média renda em direção à região em busca de trabalho. Uma provável favelização poderia ser iniciada pelas necessidades não supridas de trabalhadores do condomínio, sem alternativa de moradia ou condições de deslocamento diário (VILLASCHI, 2003).

O Alphaville Lagoa dos Ingleses conta com infra-estrutura preestabelecida, que ficou a cargo do empreendedor: terraplanagem, rede de água, esgoto e drenagem, pavimentação. Energia elétrica e telefonia foram implantadas após entendimento com as concessionárias.

O condomínio foi concebido segundo rígidos padrões de ordenamento do espaço. O escritório responsável pelo projeto obedeceu a um plano diretor

que definiu a ocupação das áreas, sistema viário, infra-estrutura e paisagismo. Foram delimitadas três áreas em torno da lagoa: residencial unifamiliar e multifamiliar, comercial e empresarial e de serviços.

A entrada do empreendimento, às margens da BR-356, se faz através da Avenida Picadilly, eixo monumental delimitado por palmeiras imperiais, cujas visadas encerram a Praça Augusto Veríssimo Brandão Silveira. Ao longo da avenida localiza-se o centro comercial – Alphaville Mall. O edifício, com 13,5 mil m² de área construída, possui dois andares. O primeiro com 100 lojas e o segundo com 128 salas destinadas a empreendimentos comerciais e profissionais liberais. No ato da compra, os proprietários das lojas foram informados do tipo de comércio que estas deveriam abrigar.¹¹ A intenção era o estabelecimento de serviços variados, evitando a competição.

A partir da Praça Augusto Veríssimo Brandão Silveira abrem-se dois eixos perpendiculares da Avenida Princesa Diana: à direita, tem-se o acesso à sede náutica do Minas Tênis Clube e à área multifamiliar, as *town-houses*. À esquerda, ao longo da avenida, situam-se a Fundação Dom Cabral, o hotel Caesar Business e o extinto Colégio Dom Silvério. Partindo dessa área comum, tem início a área residencial unifamiliar. No projeto, o nome da avenida Princesa Diana deveria ser Rainha Elizabeth, numa clara menção/homenagem aos ingleses, cujos traços da cultura e alguns edifícios remanescentes de seu estilo arquitetônico ainda se fazem presentes em Nova Lima.

Mais uma vez, desperta curiosidade o nome escolhido para as ruas residenciais. No Residencial I, mais próximo à lagoa e cujo valor dos lotes é por isso superior aos demais, a alameda principal denomina-se Alameda dos Inconfidentes e suas vias secundárias foram batizadas com o nome dos integrantes da Inconfidência Mineira: Tiradentes, Tomás Gonzaga, Álvares Maciel, Padre Luís Vieira, Bárbara Heliadora, Alvarenga Peixoto, Marília de Dirceu, Cláudio Manoel, Padre Rolim e Felipe dos Santos. Não é a primeira vez que se utiliza essa referência na criação de “novas cidades” em Minas. A capital do Estado, Belo Horizonte, também evoca os ideais libertários do passado. “Nomes de poetas: Tomás Gonzaga, Cláudio Manoel, Alvarenga Peixoto, Santa Rita Durão, Gonçalves Dias. Felipe dos Santos, do movimento de 1720, não

¹¹ Segundo os empreendedores, um estudo detalhado definiu o mix das 100 lojas e 128 salas a serem instaladas no local, para que pudesse oferecer um comércio variado: lojas de vestuário, artigos para casa, livraria, restaurante, drogaria, padaria, hortifrutigranjeiros, armarinho, banco, agência dos correios e banca de jornais e revistas, dentre outros (Publicação Alphaville Lagoa dos Ingleses).

foi esquecido. Uma rua, Inconfidentes, lembrava por atacado o movimento de 1789” (DUTRA, 1996, p. 40).

Os nomes escolhidos revelam a exploração do imaginário dos compradores: o retorno ao passado mineiro, a exaltação das raízes para legitimar o futuro anunciado.

No Residencial 2, as ruas homenageiam as cidades históricas de Minas. A alameda principal foi denominada Alameda Real, em alusão aos tempos do ouro. As vias secundárias, Ouro Preto, Congonhas, São João Del Rey, Sabará, Nova Lima e Diamantina, cidades remanescentes do período da mineração.

No Residencial 3, o nome da principal alameda indica as demais vias: Alameda das Árvores – Jatobás, Bougainvilles, Eucaliptos, Ipês, dentre outras espécies. No Residencial 4, fez-se novamente menção à atividade mineradora: Alameda das Minas e ruas Rubi, Ouro, Prata, Diamante, Esmeralda e Cristal. No Residencial 5, a Alameda das Flores anuncia os demais nomes: Acácias, Bromélias, Hortênsias etc. No Condomínio *Town-House* as avenidas têm nome de aves: Cisne, Gaivota e Garça.

A exaltação da natureza também é uma característica peculiar dos condomínios, dos mais antigos aos mais recentes. Nos mais antigos, onde ainda prevalece grande parte da vegetação, a denominação das ruas soa de forma natural. Nos condomínios de ocupação mais recente, como o Alphaville Lagoa dos Ingleses, a natureza pode muitas vezes ser sugerida, não apenas no nome de suas ruas, mas de outras formas: “A imagem do reduto ecológico foi orquestrada por imponente projeto paisagístico na entrada principal, que incluiu a transposição de palmeiras ao custo unitário de 1000 reais” (VILLASCHI, 2003, p. 163).

A área residencial unifamiliar possui 1.545 lotes de cerca de 790 m², distribuídos em cinco residenciais, cada um devidamente murado, com portaria própria, sistema de segurança, praças e áreas verdes. Cada residencial é concebido mediante traçado regular.

Além dos residenciais unifamiliares, o condomínio possui uma área multifamiliar, as *town-houses*, inspiradas em modelos europeus e americanos. São 51 casas geminadas, totalizando 102 moradias idênticas, cuja planta varia entre três (135m²) e quatro quartos (175m²), comercializadas prontas para morar. Essas habitações pretendiam oferecer os serviços de um apart-hotel, como lavanderia, faxineiras, arrumadeiras, jardineiros, eletricitas e bombeiros.

As *town-houses* possuem ainda jardim e garagem, que ocupam uma área de 170 a 190m². Além de serem iguais e previamente edificadas, suas fachadas não podem ser alteradas pelos moradores, assim como suas cores, estabelecidas pelo empreendedor.

A lógica da “cidade tradicional” se reproduz no interior do condomínio, atenuadas as grandes desigualdades. Frente à homogeneidade inerente aos condomínios fechados, os moradores buscam se diferenciar por meio de detalhes. A vida em Alphaville revela os conflitos presentes em qualquer aglomeração humana, tais como a formação de grupos e visões de mundo distintas. Ainda que distantes dos problemas da “antiga cidade”, cuidadosamente sanados pelo desenho, os moradores de Alphaville partilham vivências próprias do convívio humano.

A expansão da metrópole: o estigma da segregação

Os condomínios fechados do eixo sul da região metropolitana de Belo Horizonte apresentam ao longo das décadas algumas significativas diferenças no que se refere às transformações urbanísticas. Evidenciam um processo de auto-segregação protagonizado pelas elites, que buscam uma nova forma de morar. Esse processo é responsável por transformações na vida urbana, uma vez que gera a fragmentação das cidades em espaços impermeáveis de convívio, contrariando princípios das relações que se processam na cidade. “No contexto urbano, as lutas de facções, de grupos, de classes, reforçam o sentimento de pertencer” (LEFEBVRE, 1969, p. 11). Os condomínios exacerbam o sentimento de pertencer; não um pertencer ao urbano em geral, mas a um grupo contraposto a outros.

A urbanização transforma a metrópole, produz o fenômeno da centralização em determinadas áreas e, por consequência, uma periferização cada vez maior, esgarçando assim o tecido urbano: o espaço, diante das transformações no processo produtivo, é cada vez mais dominado pelo valor de troca. Desse modo, os lugares são submetidos a um sistema de rentabilidade, tornando-se então locais idealizados, criados por determinadas regras de mercado. Surgem assim áreas distintas no espaço urbano, caracterizadas pela forma de apropriação, onde predomina um modo de vida peculiar.

O planejamento urbano é responsável em grande parte pelos processos de segregação, já que é através dele que se criam os mecanismos de controle

do espaço, e a legislação urbanística é feita para e pelas elites de modo a gerar espaços de acordo com interesses políticos e de mercado.

Segundo Andrade (2004), não se deve compreender a auto-segregação como fato produzido estritamente pela vontade dos moradores de condomínios, já que outras forças além do Estado e do mercado imobiliário atuam nesse sentido, como a difusão de certos valores sociais e modos de vida e o aumento real da violência, somados a sentimentos de insegurança e medo, provavelmente apoiados em bases bem menos objetivas, mas importantes para a definição de situações e orientação das ações no mundo real.

Os condomínios fechados, antes loteamentos, firmaram-se no cenário urbano brasileiro na década de 1970, predominando então o loteamento de recreio, para fins de semana, em áreas agradáveis, que possibilitavam maior contato com a natureza.

No município de Nova Lima, os condomínios existem desde a década de 1960.¹² Nas décadas de 1980 e 1990, intensificou-se a ocupação, acompanhada por transformações no padrão de habitação, de convivência e de uso e fruição do espaço (ANDRADE, 2001).

A análise da implantação do Condomínio Vila D'El Rey permite distinguir características encontradas nos demais loteamentos aprovados no período: não havia uma preocupação em se constituir um espaço ordenado segundo parâmetros de desenho urbano, com distinção de largura de vias e passeios. Desse modo, o arruamento não possui um traçado regular, inexistindo intenção de se construir um espaço hierarquizado. Os lotes seguiram a conformação natural do terreno, sem sofrer cortes para adequar-se melhor à construção. Muitos se localizam em áreas de de acentuada declividade, o que obriga o proprietário a realizar grandes movimentações de terra e muros de arrimo. Em Alphaville, toda a área do loteamento sofreu intervenção para que não apenas os lotes ficassem mais planos, facilitando as obras, mas também para que a paisagem se tornasse mais uniforme, constante.

No Vila D'El Rey, bem como nos outros condomínios mais antigos, os moradores adquiriram seus lotes e se estabeleceram regulados pela legislação federal e pelas diretrizes do Plambel. Por meio de convenção instituíram padrões de uso do espaço. No Alphaville, ao contrário, além da completa

¹² Alguns desses loteamentos foram aprovados ainda no final da década de 1950, mas sua ocupação teve início nos anos 1960 e 1970, sendo 1970 a década em que se registra maior número de aprovações (ANDRADE, 2003).

infra-estrutura, tudo foi preestabelecido, setorizado, imposto. Seu nome inspira-se no filme de Jean-Luc Godard, *Alphaville*, uma cidade controlada pelo computador Alpha 60, cujos preceitos básicos eram: silêncio, lógica, segurança e prudência. O condomínio pretende dar forma real a essa cidade imaginária, unindo tecnologia, convívio social e contato com a natureza, segundo seus idealizadores.

Segundo Santos (1981), os loteamentos surgidos nas décadas de 1960 e 1970 não têm compromisso com o racionalismo oficial – referindo-se às concepções modernistas vigentes no período – ou com qualquer outro conjunto explícito de teorias e recomendações urbanísticas. Entretanto, inspiram-se também em modelos importados:

São reflexos tardios dos ideais ingleses das *garden cities* do século XIX, que aqui chegaram em sua versão francesa (lotes e bangalôs suburbanos). Como os conjuntos habitacionais e em decorrência dos mesmos princípios de segregação física e econômica e fronteirização social, os loteamentos periféricos apresentam condições de concepção, desenho e execução tão degradadas que conseguem mascarar fontes originais da idéia. Será difícil que alguém os relacione com as cidades novas da Inglaterra e os *suburbs* americanos. Trata-se, porém, de ramos de um mesmo tronco. (SANTOS, 1981, p. 12)

Assim, são significativas as diferenças no plano urbanístico dos condomínios em questão. Pode-se inferir que as transformações ocorridas são reflexos da mudança não somente da legislação, mas também do próprio conceito de “condomínios fechados”, entendidos agora como “novas cidades”, que se pretendem desvinculadas das “antigas”, caóticas, desordenadas e violentas, embora os moradores dos condomínios mais antigos, desprovidos de comércio e serviços locais, não tenham, por isso, perdido os vínculos com a cidade antiga.

As “novas cidades” propostas pelos empreendedores vão ao encontro das aspirações de uma elite que busca, além da fuga da “antiga cidade”, diferenciar-se de seus habitantes, afirmando essa diferença através de um estilo de vida particular. Morar em Alphaville significa adotar um estilo de vida distinto dos demais. Em se tratando da busca de distinção, Bourdieu assinala:

A cada nível de distribuição, o que é raro e constitui um luxo inacessível ou uma fantasia absurda para os ocupantes do nível anterior ou inferior, torna-se banal ou comum, e se encontra relegado à ordem do necessário, do evidente, pelo aparecimento de novos consumos, mais raros e, portanto, mais distintivos. (BOURDIEU, 1983, p. 85)

Em Alphaville, o planejamento do espaço, o próprio lote, bem como as formas arquitetônicas tornam-se uma grife, uma mercadoria de luxo, um

código que serve para demarcar grupos em todos os Alphavilles espalhados por outras cidades brasileiras e pelo mundo. Seus projetos são executados por grandes escritórios de arquitetura dos Estados Unidos e seguem, assim, uma linguagem única. A semelhança não se restringe, entretanto, aos projetos para edificações a serem executadas pelo empreendedor, tais como o centro comercial.¹³ As casas, cujos projetos ficam a cargo dos moradores, guardam semelhanças no tipo de acabamento, cores e outros detalhes.

Os moradores dos condomínios Alphaville, ao adquirirem o lote, adquirem um determinado estilo de vida previsto pelos idealizadores do projeto.

Os especialistas projetam o seu gosto e prevêm suas atividades. Junto com o espaço, é vendida uma fórmula de vida urbana. Torna-se fácil verificar sua existência através dos prospectos de propaganda que prometem verde, lazer, segurança, ordem, conforto, subsídios práticos para o cotidiano, tudo racionalmente programado. Quem entrar em um destes nirvanas irá sentir-se à vontade e protegido. Será um igual entre os de sua classe. (SANTOS, 1981, p. 22)

No Condomínio Vila D'El Rey, as antigas construções, mais rústicas, buscam estabelecer um diálogo com o entorno e se integrar à paisagem. A dimensão dos lotes permite a conservação de grandes áreas verdes, tratadas como jardins e quintais.

Nas casas de construção mais recente, contudo, o caráter rústico cedeu lugar a um tipo de arquitetura que pretende impressionar, com utilização de diferentes materiais e formas inusitadas, além do aparato de segurança. As novas casas trazem para o condomínio uma arquitetura típica dos bairros da zona sul de Belo Horizonte. A “arquitetura do medo”, antes exclusividade urbana, chega ao condomínio, ainda que menos incisiva, devido à proibição do regulamento de se erguer altos muros.

No Vila D'El Rey surge então uma nova estética, justificada pela segurança, mas que, para além desta, pretende afirmar um estilo de vida. Se nele existe a preocupação de cada vez mais erguer muros internos, em Alphaville ocorre o contrário. A segurança é garantida por muros que circundam todo o condomínio e também cada residencial, além das portarias com um grande aparato de câmeras e funcionários motorizados que fazem a ronda durante todo o tempo pelas ruas do condomínio. O “estilo Alphaville” se caracteriza pela

¹³ A existência de um centro comercial logo na entrada do Alphaville já denuncia mudanças no padrão de consumo dos moradores de condomínios.

ausência de muros ao redor das casas, para maior integração espacial e entre os moradores da “cidade”.

Ainda que possuam características de formação bem distintas enquanto condomínios fechados, o Vila D’El Rey e o Alphaville representam a mesma forma de segregação e caráter de exclusivismo social. Na década de 1970, a busca da natureza e da qualidade de vida figurava sempre entre as razões para se adotar esse modo de viver. Já no Alphaville, aliadas a essas premissas, estão segurança e *status*.

Tomando como referência o espaço urbano de Belo Horizonte, que ao longo de sua história sofreu intensas transformações, provocadas não somente pelo poder público e pelo mercado imobiliário, mas principalmente pelas mudanças na forma de morar e de viver, cabem indagações acerca do futuro de nossas cidades.

Não obstante, qual será ainda o futuro dos condomínios na região de Nova Lima? Continuarão seguindo o padrão antigo, iniciado com loteamentos de fim de semana, sem contar com a implantação de serviços e comércio, ou adotarão o padrão Alphaville e se configurarão como “cidades planejadas?”

Ainda que integrados à cidade, devido à crescente ocupação – principalmente comercial – ao longo de suas vias de acesso, os condomínios fechados se distinguirão no espaço urbano como locais de exacerbada segregação, representada pelos muros que os circundam.

Os processos de segregação socioespacial, responsáveis pela fragmentação das cidades, contrariam o princípio de que o convívio entre diferentes é o que torna o espaço dinâmico. A segregação reforça o sentimento de pertencer a uma determinada classe em oposição a outra.

Contudo, acreditamos que a cidade deva ser um espaço de diversidade, onde cidadãos possam estabelecer relações menos antagônicas, podendo manifestar seus gostos, habilidades, cultura, modos de vida e necessidades sem se restringir a universos fechados.

Abstract

This paper discusses the social-spatial segregation process that took place in Belo Horizonte – Minas Gerais state's capital – throughout history by means of an analysis of the transformation and growth of the South Axis area. To comprehend those changes, a comparative analysis model was adopted considering two condominiums: Alphaville and Vila D'El Rey. The processes observed since the conception of the capital indicate that social-spatial segregation cannot be understood only through the gated community inhabitants, once other elements beyond the State and the real state market play a role in it, such as the diffusion of social values and ways of life.

Key words: Segregation; Gated community; Urban planning.

Referências

- ALPHAVILLE URBANISMO S.A. *ALPHAVILLE Lagoa dos Ingleses*. Belo Horizonte, Alphaville Urbanismo, 2002.
- ANDRADE, L. T. Auto-segregação e vida urbana nos condomínios residenciais fechados. In: Reunião Brasileira de Antropologia, 24, 2004, Recife. *Nação e cidadania: programa e resumos*. Recife: ABA, 2004.
- ANDRADE, L. T. Condomínios fechados da Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9, 2001, Rio de Janeiro. *Anais...* Rio de Janeiro: Anpur, 2001. p. 936-943.
- ANDRADE, L. T. Segregação socioespacial e a vida cotidiana: o caso dos condomínios fechados. In: ENCONTRO ANUAL DA ANPOCS, 26, 2002, Caxambu. *Anais...* São Paulo: Associação Nacional de Pós-graduação em Ciências Sociais, 2002.
- BANDEIRA DE MELLO, Ciro F.. A noiva do trabalho: uma capital para a república. In: DUTRA, Eliana de Freitas. (Org.). *BH: horizontes históricos*. Belo Horizonte: C/Arte, 1996.
- BOURDIEU, P. Gosto de classe e estilo de vida. In: ORTIZ, R. (Org.). *Pierre Bourdieu: sociologia*. São Paulo: Ática, 1983. p. 82-121.
- CALDEIRA, T. P. R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Ed. 34, 2000.
- COSTA, H. S. M. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MÓR, R. L. M. (Org.). *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: Cedeplar, 1994. p. 51-77
- COSTA, H. S. M. Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte. In: MENDONÇA, J. G.; GODINHO, M. H. L. (Org.). *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte: Editora PUC Minas, 2003.

FRUGOLI JR., H. A dissolução e a reinvenção do sentido de comunidade em Beuningen, Holanda. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, v. 18, n. 52, p. 107-216, 2003.

LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Documentos, 1969.

LEMOS, C. B. A construção simbólica dos espaços da cidade. In: MONTE-MOR, R. L. M. (Org.). *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*, Belo Horizonte: Cedeplar, 1994. p. 29-50.

LEMOS, Celina Borges. Alphaville Lagoa dos ingleses: Deus criou este paraíso, os ingleses descobriram e os americanos projetaram. *AQUI-Arquitetura + Cultura*, v. 1, n. 1, p. 50-52, 1999.

MONTE-MÓR, R. L. M. A cidade planejada e a metrópole em construção. In: MONTE-MOR, R. L. M. (Org.). *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: Cedeplar, 1994. p. 11-27

MOURA, C. P. *Ilhas urbanas: novas visões do paraíso*. Uma discussão etnográfica dos condomínios horizontais. 2003. Tese (Doutorado) – Universidade Federal Rio de Janeiro, Museu Nacional, Rio de Janeiro.

NASCIMENTO, Alessandra. *Do Vila D'El Rey ao Alphaville: mudanças e permanências nos condomínios fechados do eixo sul da região metropolitana de Belo Horizonte*. 2004. Dissertação (Mestrado) - Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte.

O'NEILL, Maria Mônica Vieira Caetano. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. *Revista Brasileira de Geografia*, v. 48, n. 1, p. 63-81, 1986.

OLIVEIRA JR., Hélio Rodrigues. *O condomínio e a cidade: um estudo sobre a inserção do Alphaville Lagoa dos Ingleses na RMBH*. 2001. Monografia (Conclusão de curso) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

RODRIGUES, M. G. *Zona de fronteira: os limites da gestão urbana: estudo de caso sobre a expansão recente da zona sul de Belo Horizonte e norte de Nova Lima*. 2001. Dissertação (Mestrado) - Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte.

SANTOS, C. N. F. Condomínios exclusivos: o que diria a respeito um arqueólogo. *Revista de Administração Municipal*, v. 160, p. 6-29, 1981.

TEIXEIRA, João Gabriel; SOUZA, José Moreira de. *Espaço metropolitano de Belo Horizonte: uma análise dos anos oitenta*. Teresópolis: 1999.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VILLASCHI, Juca. Novas modalidades de urbanização e sua inserção regional: o Condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses, Nova Lima-MG. In: CASTRIOTA, L. B. (Org.). *Urbanização brasileira: redescobertas*. Belo Horizonte: C/Arte, 2003.