

Segregação espacial e vida em condomínio: contextos e realidades na região metropolitana de Belo Horizonte/MG¹

Dhenis Cruz Madeira²
Estefany Aparecida Soares Ferreira³
Taís Silva dos Santos⁴

RESUMO

Os muros altos, as cancelas, a segurança privada e o isolamento territorial dos chamados loteamentos fechados – vulgarmente chamados de “condomínios fechados” geram inúmeras inquietudes a partir dos direitos de moradia e segurança previstos na Constituição Brasileira. O presente estudo teve como objetivo identificar o escopo para a migração da população de classe média alta da zona sul de Belo Horizonte para condomínios fechados no município de Nova Lima. A função social da propriedade privada prenunciada constitucionalmente está acolhida quando seus requisitos são cumpridos, assim como quando o Estatuto da Cidade é promulgado e passa a regular as políticas de desenvolvimento urbano, garantindo assim, o bem-estar de seus habitantes. Com o crescimento das grandes cidades, o processo de urbanização contrasta em localidades em que há condomínios de luxo ao lado de grandes favelas de maneira, evidenciando as desigualdades entre esses ambientes, inseridos no mesmo espaço geográfico. A procura crescente por condomínios fechados está delineada na insatisfação com o modo em que o Poder Público atua na repressão da violência social nos centros urbanos, o que acaba acarretando segregação espacial de forma desmedida e acaba gerando, como consequência, o aumento da criminalidade. Como exemplo, foi analisado o mega empreendimento denominado CSul Nova Lima, o qual é um projeto urbano sustentável com bairros comerciais e industriais que promete desenvolver a região em que está localizado.

Palavras-chave: Nova Lima. Condomínio. Estatuto da Cidade.

Spatial segregation and condominium life: contexts and realities in the metropolitan region of Belo Horizonte/MG

ABSTRACT

The high private walls, the gates, the security and the territorial isolation of the closed subdivisions - commonly called "closed condominiums" allow that the closed subdivisions numerous based on the housing and security rights provided for in the Brazilian Constitution. This study identified the scope of the upper middle class population in the south of Belo Horizonte for closed condominiums in the municipality of Nova Lima. The urban function of the city is private, as are its urban development rights, while property is deprived of its civil rights, while its inhabitants are protected and protected. With the growth of large cities, the urbanization process contrasts condominiums in locations where there are luxury neighborhoods next to large favelas in a way, highlighting the inequalities between these environments, inserted in the same geographical space. The growing demand for closed condominiums is outlined with how the Public Power acts in

¹ Projeto de pesquisa PROBIC número 2020/25464, iniciação científica voluntária.

² Orientador Pós-Doutorado pela *Università Degli Studi di Firenze* (Itália). Doutor em Direito pela PUC Minas. Professor de Pós-Graduação e Graduação em Direito (UFJF e PUC Minas). E-mail: cruzmadeira@hotmail.com

³ Graduanda em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais-PUC Minas. E-mail: estefanysoares1998@gmail.com.

⁴ Graduanda em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais-PUC Minas. E-mail: tais.silva.santos.09.01@gmail.com.

the pressure of social violence in urban centers, which ends up with excessive spatial segregation and ends up generating, as a consequence, an increase in crime. As an example, developing the sustainable development of the mega enterprise is called an urban project with commercial and industrial districts that will promote the region in which it is located.

Keywords: Nova Lima. Condominium. City Statute.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS: A PROPRIEDADE PRIVADA E A CONSTITUIÇÃO BRASILEIRA

As questões teóricas referentes aos direitos de moradia e de segurança, previstos na Constituição Brasileira, evidenciam cenários e panoramas no âmbito do espaço urbano, com “moradores territorializados, do ponto de vista geográfico, em condomínios fechados (bolsões de segurança) e a extensão do tecido periférico”, conforme atesta Del Negri (2012, p. 15). Assim a dinâmica urbana, por vezes, foge ao controle do Poder Público, potencializando disputas territoriais e conflitos, evidenciando que “o problema é tanto de moradia setorial como de cidade acessível a todos” (DEL NEGRI, 2012, p. 15).

A questão que permeia a discussão é como o crescimento urbano e a ampliação da oferta de moradias dignas consolidam-se sem o cumprimento dos demais direitos fundamentais que fomentam a qualidade de vida. Dessa forma, os escritos de Del Negri retratam muito bem essa questão.

Para o autor, nos tempos atuais, nota-se uma “cidade dividida e uma Constituição Federal preocupada em aumentar os teores de dignidade humana” (DEL NEGRI, 2012, p. 15). Além da moradia, o cidadão brasileiro, tem direito à alimentação, à assistência aos desamparados, à educação, à previdência social, à proteção à maternidade e à infância, à saúde, à segurança, ao lazer, ao trabalho, ao transporte, todos conjuntamente mantenedores da ordem pública e da coesão de um projeto coletivo que promova a dignidade e a equidade; porém, a cidade se amplia, sem controle, trazendo questões complexas como a da segurança. A fuga dos centros urbanos para condomínios fechados, verticais ou horizontais, passa a ser uma alternativa diante da insegurança, porém, acessível à pequena parcela da população.

Este tema tem sido amplamente discutido em todo país. Na Grande BH, há condomínios em todas as direções, mas especialmente no eixo sul. Para Renata Guimarães Vieira de Souza e Fausto Reynaldo Alves de Brito:

A grande quantidade de terras nas mãos das empresas mineradoras, os aspectos naturais do município, tais como clima ameno, vegetação exuberante e presença de maciços montanhosos, aliados à expansão urbana do eixo sul de Belo Horizonte, resultaram, a partir dos anos 80 e, mais especificamente, dos anos 90, na ocupação ainda maior dos condomínios

e loteamentos fechados. Com a diminuição da atividade mineradora e exaustão das minas, as empresas encontraram nas terras uma segunda fonte de renda, através da atividade imobiliária. (SOUZA; BRITO, 2006, p. 08).

Heloisa Soares de Moura Costa e Jupira Gomes Mendonça (COSTA; MENDONÇA, 2003), citadas por Souza e Brito (2006, p. 08) chegam a dizer que, na década de 1970, o preço da terra em Nova Lima aumentou o dobro das demais localidades da região metropolitana de Belo Horizonte/MG.

Observa-se um movimento pendular de grande parte dos moradores dos condomínios e loteamentos de Nova Lima – v.g. Serra dos Manacás, Morro do Chapéu, Alphaville Lagoa dos Ingleses, etc. - que continuam frequentando o município de Belo Horizonte com o objetivo de realizar consultas médicas, atividades profissionais, acadêmicas, de consumo, hospitalares e de lazer, porquanto o Município de Nova Lima ainda possui uma urbanização incompleta, embora seja crescente o afloramento de bairros com vocação comercial, como o Jardim Canadá (SOUZA; BRITO, 2006, p. 08; COSTA; REZENDE, 2004).

A Constituição Brasileira, ao discorrer sobre os Direitos e Garantias Fundamentais (art. 5º), salvaguarda os direitos e deveres individuais e coletivos, assegurando-se a igualdade perante a lei, além da inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade.

Ela impõe, no *caput* do artigo 170, que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tenha por objetivo assegurar, a todos, existência digna, seguindo-se os preceitos da justiça social, observando-se os princípios da propriedade privada (inciso II) e função social (inciso III).

Conforme Caio Mário da Silva Pereira (2017, p. 90), a função social da propriedade privada em centros urbanos está acolhida quando cumpre os requisitos dispostos na Constituição Brasileira, em especial o art. 182 do Texto Constitucional:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

De acordo com o mesmo autor, os artigos citados foram regularizados a partir da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade e que se encarregou de regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição em vigor.

2 DIREITO DE CONSTRUIR SEGUNDO O CÓDIGO CIVIL DE 2002

A Seção VII do Código Civil que delibera sobre o “Direito de Construir” em quatorze artigos específicos, precisamente, do art. 1.299 ao art. 1.313. Ao proprietário, é permitido, nos termos da legislação vigente, o direito de levantar em seu terreno as construções, edificações e melhorias que julgar necessárias ou emergenciais, observando-se a salvaguarda do direito dos vizinhos e cumprindo todos os pré-requisitos e regulamentos administrativos pertinentes.

A cidade que acolhe a diversidade reproduz a diversidade dentro do tecido urbano. A ampliação dos centros urbanos, na maioria das vezes seguida de total ineficiência do Poder Público cria mazelas sociais, cujos tentáculos se ampliam. A ausência de qualidade de vida, enquanto direito de cada cidadão, acaba por criar um imaginário social de exclusão, desigualdade e violência, diversos conflitos se territorializam, dentre elas a insegurança urbana.

A discussão teórica do direito de construir, tem ampliado como temática brasileira, com livros, artigos, teses e dissertações. Os principais nomes desta discussão no país são Darcy Bessone de Oliveira Andrade, Caio Mário da Silva Pereira, Helly Lopes Meirelles e André Del Negri.

Para Bessone (1963, p. 19),

Cada cidadão pode possuir, a título de propriedade pessoal, resultante dos produtos de seu trabalho e de sua economia, uma casa de habitação (ou uma parte dela), uma economia doméstica auxiliar, objetos domésticos e de uso corrente, de utilização e de comodidade pessoal. Os bens que fazem parte da propriedade pessoal dos cidadãos não podem ser utilizados para a obtenção de rendas que não provenham do trabalho.

Consoante Caio Mário da Silva Pereira (2017, p.214):

O proprietário tem o direito de levantar em seu terreno as construções que lhe aprazem. É uma verdade tão comezinha que não haveria mister enunciar se. No entanto, a lei o proclama mais com o propósito de lhe imprimir um condicionamento: a observância aos regulamentos administrativos que subordinam as edificações a exigências técnicas, sanitárias e estéticas; e o respeito ao direito dos vizinhos, que não deve ser violado pelas edificações.

Em conformidade, Helly Lopes Meirelles (2005, p. 30) apresenta:

[...] Embora amplo, o direito de construir não é absoluto, porque as relações de vizinhança e o bem-estar coletivo impõem ao proprietário certas limitações a esse direito, como, de resto, a todo direito individual, visando a assegurar a coexistência pacífica dos indivíduos em sociedade.

Ainda, segundo André Del Negri (2012, p.121),

A função social da propriedade, portanto, é esse conjunto de normas compromissadas com os objetivos da Constituição Federal, com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) e com o Plano Diretor do Município, é uma utilização racional da propriedade. Não é apenas utilizar a propriedade, não é simples edificá-la. É necessário mais. É preciso que nela se desenvolvam atividades lícitas e úteis para atingir o equilíbrio socioambiental (art. 225, caput, CF/88), a fim de não frustrar dispositivos constitucionais caracterizadores do Estado de Direito Democrático (art. 1º, CF/88).

Del Negri prossegue (2012, p.122):

Note-se que os procedimentos institucionalizados para organizar o uso do espaço urbano, e permitir as intervenções necessárias às áreas de destino público, estão traçados, *grosso modo*, em parte na Constituição Federal e em parte no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01 [...]).

Observando o pensamento apresentado por diversos juristas, pode-se inferir que o direito de construir deve estar integralmente alinhado com os princípios constitucionais de forma que a propriedade exerça sua função social e o espaço urbano se expanda de forma ordenada.

3 A OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A FORMAÇÃO DE ESPAÇOS SEGREGADOS NA CIDADE

Na pesquisa denominada de “Segregação socioespacial e vida cotidiana: o caso dos condomínios fechados”, Luciana Teixeira de Andrade sugere que a denominação correta para os condomínios horizontais fechados aplicar-se-ia o termo loteamento fechado, visto que:

A denominação mais correta para esse tipo de uso e organização do espaço deveria ser loteamento fechado, uma vez que não se trata de propriedade condonial, mas de loteamentos comuns que adotaram o sistema de fechamento através de cancelas e contratação de segurança privada. No entanto, a denominação condomínio foi a que mais se difundiu nos meios de comunicação e nos textos acadêmicos e, por isso mesmo, é a que mais eficazmente traduz esse fenômeno de que estamos tratando. (ANDRADE, 2002, p.1).

A localização em que são construídos não interfere: pode ser no interior, periferia ou ao lado de favelas. O público-alvo é a elite econômica, um público homogêneo que se relaciona apenas com seus pares. Esse tipo de construção é símbolo de *status* com suas barreiras físicas, como muros altos, cerca elétrica, portaria blindada, monitoramento eletrônico e a presença de segurança patrimonial, vendendo, assim, uma sensação de segurança, o que o poder público não oferece.

A segregação urbana proporciona o contraste do processo de urbanização e repercute de forma direta no aspecto urbano das cidades, originando assim condomínios de luxo ao lado de grandes favelas, evidenciando a grande desigualdade de oportunidades entre os indivíduos que, aparentemente, estão inseridos no mesmo espaço geográfico. A procura e a criação de condomínios fechados é engendrada na insatisfação com o modo em que o Poder Público atua na repressão da violência social. Eles são alienados sob intensas campanhas de *marketing* fundadas nessa obsessão profunda com a privacidade e segurança.

Nas palavras de Teresa Caldeira (2000, p.267), em seu livro intitulado “Cidade de Muros”, essa busca incansável pela segurança caracteriza-se pela insegurança:

Apenas com "segurança total" o novo conceito de moradia está completo. Segurança significa cercas e muros, guardas privados 24 horas por dia e uma série infindável de instalações e tecnologias, guaritas com banheiro e telefone, portas duplas na garagem, monitoramento por circuito fechado de vídeo etc. Segurança e controle são as condições para manter os outros de fora, para assegurar não só exclusão, mas também "felicidade", "harmonia" e até mesmo "liberdade". [...]

A criação artificial desses ambientes ocorre de forma a ficarem evidentes as diferenças entre a cidade e a vida real. Há um apelo pela valorização das áreas verdes, longe da poluição e sem ruídos, definitivamente um local seguro e de calmaria.

3.1 A segurança privada

Como citado, há um investimento intenso em pessoal para exercer segurança privada, para praticar o patrulhamento, abordagem de visitantes, monitoramento de circuito interno e externo de segurança.

Condomínios de alto padrão investem em treinamento de seu pessoal e focam na quantidade de funcionários que seja ideal para que possam ser feitas rondas pelas ruas, de forma a garantir maior segurança nas áreas de maior circulação.

O papel da segurança privada na questão do armamento é alarmante, pois o papel da segurança privada, a possibilidade de qualquer cidadão habilitado que não faz parte da segurança pública ter acesso ao porte de arma institui a proliferação de empresas de segurança privada, a indispensabilidade de autorização da Polícia Federal, dentre outros aspectos que geram mais ocorrências, como a morte de um cliente negro, por seguranças privados, numa loja da Rede Carrefour de Supermercados. O crime ocorrido em 2020, em Porto Alegre, chocou o país e o mundo, mas mesmo assim há crescimento de cursos de formação na área, em diferentes faculdades do país, que variam entre os

níveis técnico, de graduação e de especialização. As mudanças recentes no porte e legalização de armas aprovado pelo governo federal, em 2019, também são significativas para ampliar os riscos e conflitos da questão.

No artigo “As ferramentas legais universais da segurança privada: Um estudo sobre os direitos de questionar, usar força física e prender dos seguranças particulares brasileiros”, de Cleber da Silva Lopes, foram analisados 135 acórdãos dos Tribunais de Justiça de São Paulo e Paraná que julgaram as consequências das ações de seguranças particulares. O objetivo da pesquisa era encontrar em qual fundamentação legal os magistrados se baseiam ao condenar ou absolver um profissional que trabalha nessa área e é acusado por um indivíduo que demandou pleiteando um suposto direito ferido.

Ao final, ele concluiu que “o Código Penal, Código Civil e a jurisprudência permitem que eles questionem, prendam e usem a força física em determinadas circunstâncias”:

O ordenamento jurídico brasileiro confere a todas as pessoas – e não apenas aos seguranças – o direito de prender em flagrante delito e usar força física em legítima defesa e no exercício regular de um direito. [...] Seguranças também têm o direito de recorrer à coerção para expulsar de propriedades pessoas que apresentam comportamentos inconvenientes.” (LOPES, 2018, p.119).

Esse tipo de construção é símbolo de *status* e ascensão social, com barreiras físicas, como muros altos, cerca elétrica, portaria blindada, monitoramento eletrônico e a presença de segurança patrimonial traz sensação de proteção, que o poder público não oferece. No entanto, essa busca incansável por segurança, faz com que os condôminos continuem confinados, saindo da “ prisão pública”, que oferece riscos, passando a ocupar a “ prisão privada” que simboliza status e poder.

A tese de Melgaço (2018, p. 147), após análise de duas fotos, atesta que as guaritas de vigia e proteção dos condomínios fechados são arquitetonicamente iguais às dos presídios, evidenciando a ideia de “ prisão” (Figura 01). Esta questão evidencia-se em conteúdos e discursos ideológicos, conforme descrição de Oliveira Júnior (2008, p. 226-227):

À medida que os condomínios fechados são tomados como uma das expressões materiais daquilo que Pierre Bourdieu (1983) definiu como “gostos de classe e estilos de vida”, é normalmente aceito que a opção de morar em empreendimentos desse tipo coloque em relevo bens de consumo codificados como algo a que se confere status social elevado.

De modo geral, sabe-se bem, o uso de expressões como “modos” ou “estilos de vida”, “alta cultura”, “cultura de massas” e “poder simbólico”, denota certamente a importância atribuída a alguns elementos compartilhados por diversos grupos sociais, de onde se conclui que, em contextos definidos as especificidades de um dado grupo social são delineadas, dentre outras coisas, pela adoção e pelo compartilhamento de determinados símbolos que, mediante sua decodificação, permitiriam, por contraste, atribuir aos grupos um conjunto de características que os distingue uns dos outros.

Figura 01- As guaritas



Fonte: Melgaço (2018, p. 149)

3.2 Segregação socioespacial

A Segregação Socioespacial é um tema discutido desde 1930/1940 pela Escola de Chicago, que trata de analisar os fatores sociais e biológicos, como raça, riqueza, educação, religião, cultura, profissão, dentre outros. Negri (2008, p. 129-130) explicita que:

Pensar o urbano através da organização espacial das classes sociais nos reporta a inúmeros problemas de ordem social, econômica, política e ideológica. Dentre eles, destacam-se: pobreza, miséria, violência, degradação ambiental e social, exclusão, desemprego, falta de moradia, favelização, periferização, segregação, insuficiência de transporte adequado, entre outros.

É neste contexto, nos dias atuais, que o espaço urbano tem sido objeto de estudo dos mais variados campos do saber das ciências humanas e sociais. A complexidade da sociedade atual face à questão da habitação leva-nos a buscar entender a produção e a separação entre as classes sociais nas cidades, a separação está não só espacial, como também, social. Como por exemplo, através da renda, do tipo de ocupação e do nível educacional. Cada vez mais a cidade é lugar de atuação dos agentes de produção do espaço. Uma vez humanizados, esses espaços refletirão na sua arquitetura e na sua organização o padrão de desenvolvimento da complexidade das relações sociais. Este padrão ocorre por meio da segregação socioespacial, também denominada de segregação residencial da sociedade, principalmente por meio da diferenciação econômica.

Essa segregação urbana é a reprodução espacial e geográfica da segregação social, sendo o processo de divisão e luta de classes, em que os mais pobres residem em áreas mais afastadas e menos acessíveis aos grandes centros econômicos, nas chamadas “bordas”; mas a distância das centralidades nem sempre é indicativo para análise dos fatos. No Rio de Janeiro, por exemplo, há inúmeras favelas que se situam na zona sul, próximo das áreas mais ricas e bem localizadas da urbe. Mesmo em Belo Horizonte, existem algumas favelas, como Cafetal e Morro do Papagaio (Figura 02), que ficam próximas ou dentro das áreas ricas. Não é possível associar a distância à pobreza, pois esta existe próxima de áreas nobres. Del Negri (2008, p. 131) explica que:

Segundo Marcuse, historicamente existe um padrão geral de segregação das classes sociais, que podemos dividir da seguinte maneira:

1. Divisão Cultural – realiza-se através da língua, da religião, das características étnicas, estilo arquitetônico, por país ou nacionalidade;
 2. Divisão Funcional – é resultado da lógica econômica, resultando na divisão entre bairros residenciais e comerciais, áreas rurais e indústrias. Ela pressupõe a divisão do espaço pela função exercida para cada atividade.
 3. Divisão por Diferença no Status Hierárquico – reflete e reproduz as relações de poder na cidade. Pode ser representada, por exemplo, por um enclave (condomínio fechado) ou pela distribuição dos serviços públicos pelo Estado.
- A partir da Revolução Industrial, a maioria dos tipos de segregação encontrados no espaço urbano ocidental são por classe ou por etnia. Mas os estudos somente começaram a ser realizados principalmente no século XIX.

Figura 02 - Imagem do Morro do Papagaio



Fonte: TJMG (2020)⁵

O dualismo dos locais de moradia, apesar de extremos social e territorialmente, são duas cidades dentro da mesma cidade. Roberson Bondaruk, em seu estudo intitulado “A influência do desenho urbano nos índices de criminalidade”, aponta que a separação por muros extensos e de grande elevação promove uma falsa sensação de segurança ao indivíduo que ali reside e, em muitos casos, aumenta as taxas de criminalidade ao redor das residências, de modo que, para o morador, privacidade nem sempre representa segurança:

Há ainda a questão (sic) de que nem sempre privacidade e segurança são sinônimos. Um muro representa uma fonte de segurança e privacidade para o morador enquanto o delinquente está do lado de fora. Depois que conseguem pulá-lo, a segurança e privacidade nas ações passaram a ser dele. (BONDARUK, 2006, p. 91-92).

⁵ Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/noticias/condenado-grupo-conhecido-como-comando-do-beco-galope.htm>.

Ainda de acordo com Bondaruk (2006, p. 125)

O grande problema do efeito fortaleza, em suma, é o isolamento que provoca. A vigilância natural na maioria das casas é reduzida a zero. Mesmo que isto não ocorra, se cria um clima de segregação também entre vizinhos, o que sempre é desinteressante. A imagem agressiva que provoca normalmente deixa claro que aquela é uma comunidade bastante assustada.

Dentro do muro há uma propriedade privada e, ao mesmo tempo, há espaços de uso coletivo. Trata-se categoricamente de uma micro cidade dentro de uma cidade pois possui lojas, ambientes de cultura, lazer e esportes.

3.2.1 Linhas da desigualdade nas grandes cidades e seus impactos

As chamadas “linhas da desigualdade” expõem a separação entre riqueza e pobreza, uma separação vista também do alto, diante do trabalho fotográfico de Johnny Miller, que é realizado desde 2012 com a utilização de drones, exposta pelo jornalista Rafael Faustino, da revista Época Negócios. O projeto chama “Cenas da Desigualdade”, que retrata a gentrificação urbana. Na primeira parte da publicação do jornalista na revista virtual, ele diz que “uma verdadeira régua que revela a extrema desigualdade entre residências que estão a poucos metros de distância uma da outra”. Como citado anteriormente pelo jornalista, as linhas da desigualdade realmente parecem uma régua, que mostra a exata divisão de classes, como ilustrado na imagem da Figura 03, segundo reportagem do Jornal Estado de Minas (2014), “Tão perto, tão longe: populações como as do Bairros São Bento e do Aglomerado Santa Lúcia, na Região Centro-Sul da capital, vivem territorialmente próximas, mas convivem com realidades sociais bem distintas”:

Figura 03 - Imagem Bairro São Bento e Aglomerado Santa Lúcia



Fonte: foto: Cristina Horta/EM/D.A Press

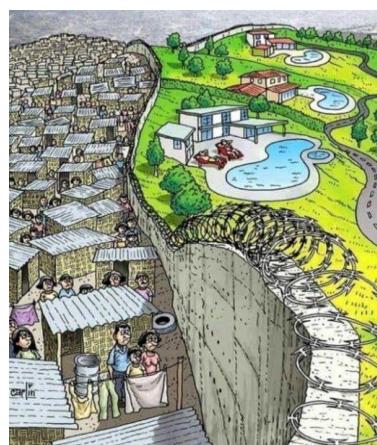
4 SEGREGAÇÃO ESPACIAL E VIDA EM CONDOMÍNIO: CONTEXTOS E REALIDADES NA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE/MG

Como mencionado anteriormente, a segregação socioespacial é a periferização de determinados grupos sociais por diversos fatores como, por exemplo, culturais, históricos, raciais, dentre outros. O processo de globalização transforma a sociedade de modo que esta fique mais urbana e interligada. O espaço se modifica e fronteiras acabam surgindo: uma delas é usada para distinguir e isolar certa parte da população que se favorece economicamente com o desenvolvimento econômico. Conforme Caldeira (2000, p. 275), “o ideal do condomínio fechado é a criação de uma ordem privada na qual os moradores possam evitar muitos dos problemas da cidade e desfrutar um estilo de vida alternativo com pessoas do mesmo grupo social.”

Com essa nova realidade, surgem novos espaços entre eles bairros planejados e condomínios fechados privados frutos da especulação imobiliária financeira e do capital financeiro. Há uma perda gradativa dos espaços públicos de lazer, pois estes estão cercados por muros (Figura 04) que limitam a circulação dos indivíduos e apresentam um nível intenso de controle de segurança. Dessa forma, Caldeira (2000) explicita:

Embora os novos enclaves valorizem o universo privado e rejeitem a cidade e seus espaços públicos, organizar a vida em comum dentro dos muros dessas áreas residenciais coletivas tem se mostrado bastante complicado. Muitas pessoas que entrevistei nos condomínios concordam que eles resolveram a maioria dos problemas associados ao mundo externo, mas estão continuamente enfrentando conflitos internos. Elas sentem que os condomínios de fato são seguros, se com isso se quer dizer que são capazes de evitar o crime e controlar interferências externas. No entanto, a vida entre iguais parece estar distante do ideal de harmonia que alguns anúncios querem construir. (CALDEIRA, 2000, p.275).

Figura 04 - Imagem de Linguagem Geográfica



Fonte: Facebook Linguagem Geográfica (2019).⁶

⁶ Disponível em <https://www.facebook.com/Linguagem.Geográfica/photos/a.462181793864622.1073741828.462133257202809/1412524115497047/?type=3&theater>

Pode-se exemplificar, utilizando a Região Metropolitana de Belo Horizonte, que possui vários condomínios de luxo, como por exemplo o Alphaville, em que há uma política interna chamada “*Private City*”; trata-se de uma filosofia de moradia que proporciona ao morador diversos comércios e serviços, como padarias, restaurantes, supermercados, dentre outros, nos limites da copropriedade, visando à incorporação de uma cidade onde os moradores não precisam sair da bolha em que vivem, proporcionando assim, maior comodidade.

4.1. Migração de Bairros

Luciana Teixeira de Andrade, em seu trabalho apresentado no 10º Encontro de Geógrafo da América Latina, sob a denominação “Os condomínios fechados e as novas dinâmicas metropolitanas”, estabelece que os loteamentos em Nova Lima, que por costume são denominados “condomínios fechados”, tiveram um aumento em seu parcelamento a partir da década de 80, pois se tornaram atrativos pela extensão e locais naturalmente acolhedores, por apresentar matas e montanhas. As casas originalmente eram utilizadas como uma segunda residência pelos proprietários, no entanto, hoje elas são uma extensão da zona sul da capital, passando a compor a primeira residência de seus moradores.

Conforme Andrade (2005, p. 837), seu estudo teve objetivo principal analisar:

[...] As recentes transformações metropolitanas e o surgimento dos condomínios fechados. Seu foco será um município da Região Metropolitana de Belo Horizonte que durante mais de dois séculos viveu em torno da atividade mineradora. Neste período (1701-1950), sua população se concentrou no núcleo urbano original em função do trabalho na mineração. O restante do município permaneceu praticamente despovoado. A partir dos anos 50 tem início os primeiros loteamentos para sítios de recreio. Essa ocupação ocorreu de forma lenta até os anos 90, quando a cidade começou a sofrer uma forte pressão da capital, Belo Horizonte. Surgem novos condomínios, os antigos se adensam e cria-se um centro de atividades terciárias na fronteira das duas cidades. O que se evidencia aqui é a pressão exercida pelo município sede da região metropolitana sobre Nova Lima e a criação de um novo tipo de “cidade dormitório”, agora não mais para os pobres sem lugar na cidade, mas para os estratos ricos em busca de formas de vida mais segregadas. Esse processo envolve vários agentes: as empresas mineradoras, grandes proprietárias de terra na região; o poder público municipal que investe na “venda da cidade” com objetivo de atrair moradores para os condomínios e empresas do setor terciário, e os moradores dos condomínios, que trocam a zona sul da cidade - a que tradicionalmente concentra a população com maior poder aquisitivo - pela a vida nos condomínios fechados.

Em Nova Lima, há vários territórios que se espalharam de forma incongruente e durante esse período não houve um interesse municipal no sentido de planejar a divisão do município, fazendo

com que além do centro, onde a população trabalhadora das minas se instalou e teve um crescimento populacional contínuo, se contrapusesse às outras áreas, onde os condomínios estão localizados. Andrade (2005) afirma que:

Não existe em Nova Lima nenhuma legislação específica para condomínios. São loteamentos normais que, por iniciativa dos seus moradores ou dos seus investidores, instalam cancelas que controlam e restringem a entrada de não moradores. Portanto, essa denominação é usada aqui não no sentido jurídico, mas por ser a forma como são conhecidos esses loteamentos ou bairros. (ANDRADE, 2005, p.842).

A mesma autora aborda em outro estudo (2002):

Todos os condomínios têm uma história de conflitos para contar envolvendo porteiros e alguém cujo ingresso no condomínio foi limitado ou dificultado. Em geral, esses casos ocorreram com pessoas importantes, que exigiram que a sua entrada fosse permitida sem o fornecimento das informações solicitadas. São casos de visitantes que saíram “vencedores”, daí a consciência, seja entre os síndicos, seja entre os moradores, de que eles não podem impedir ou restringir a entrada das pessoas, em especial daquelas que, conscientes de seus direitos, fazem essa exigência. Essa consciência, portanto, não conflita com a ideia de que é também um direito do condomínio o controle da entrada de não residentes diante da inexistência e/ou ineeficácia de uma segurança pública. (ANDRADE, 2002, p.18).

Os condomínios estão dispostos no Código Civil no Capítulo VI do Condomínio Geral, nas seções I do Condomínio Voluntário, seção II do Condomínio Necessário e no Capítulo VII Condomínio Edilício, portanto pode-se inferir que essa modalidade denominada “condomínio fechado” não está presente na legislação vigente. Caio Mário da Silva Pereira conceituava condomínio como:

Dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. O poder jurídico é atribuído a cada condômino, não sobre uma parte determinada da coisa, porém sobre ela em sua integralidade, assegurando-se a exclusividade jurídica ao conjunto de coproprietários, em relação a qualquer pessoa estranha, e disciplinando--se os respectivos comportamentos, bem como a participação de cada um em função da utilização do objeto. (PEREIRA, 2017, p. 174)

Conforme o mencionado civilista (PEREIRA, 2017, p.174-175), cada condômino tem asseverada uma quota da coisa, de modo que todos os coproprietários possuem direitos sobre a totalidade da posse do bem.

4.2 As Cidades-Dormitório

O termo cidades-dormitório é comumente utilizado para se referir àquelas cidades da região metropolitana de um grande centro urbano que o indivíduo trabalhador utiliza como moradia. No artigo “Condomínios fechados e as novas dinâmicas metropolitanas”, de Luciana Teixeira de Andrade, ela aborda o processo que originou os grandes condomínios na cidade de Nova Lima em Minas Gerais.

Tal cidade viveu mais de dois séculos dependente da atividade mineradora, fazendo com que a população se concentrasse nas áreas mais próximas do trabalho, de modo que o restante do município fosse povoado de forma dispersa. Os primeiros loteamentos foram feitos para sítios de recreação. A autora denomina a cidade como “um novo tipo de “cidade dormitório”, agora não mais para os pobres sem lugar na cidade, mas para os estratos ricos em busca de formas de vida mais segregadas. [...]” (ANDRADE, 2005, p. 837). Esse processo ocorreu devido à união entre as empresas mineradoras que eram as proprietárias de grande parte das terras, o município, que fez e ainda faz grandes investimentos na divulgação das propriedades, e os moradores da zona sul da Capital, que trocaram suas casas pela vida nos condomínios fechados.

Ainda para a autora, enquanto outros municípios apresentaram um aumento na taxa de crescimento populacional, Nova Lima teve a ocupação urbana controlada, de modo a preservar a área ambiental, por ali estarem presentes as principais nascentes responsáveis pelo abastecimento de água para Belo Horizonte e região metropolitana.

4.3 Nova Lima/MG: de cidade mineradora a cidade dos condomínios

As mineradoras Minerações Brasileiras Reunidas (MBR), controlada pela Vale SA e Mineração Morro Velho, atual Anglo Gold Ashanti, juntas, detinham grande parte do território de Nova Lima. O fim da extração de ouro pela Anglo Gold na Mina de Morro Velho e o perecimento de algumas lavras da MBR foram, segundo Andrade (2005, p. 839), os motivos para que fosse feita a divisão dessas terras até então sem valor econômico extrativista, mas que adquiriram um alto valor imobiliário devido à migração da população com alto poder aquisitivo de Belo Horizonte para Nova Lima.

Agora, o lucro não se origina das profundezas da terra e sim da superfície da terra, através da exploração imobiliária. Conforme a autora, o município juntamente com as mineradoras e imobiliárias, passaram a planejar os condomínios de forma que estes tenham áreas culturais, lazer, e o mais importante: centros comerciais com polo empresariais, de forma que seus moradores não

precisem se deslocar para a capital para fazer compras, dando resultado efetivo na disputa para captar os indivíduos de renda alta, originários da zona sul. A partir da exploração imobiliária, houve a venda de algumas áreas, como por exemplo, para a construção do Alphaville, condomínio que, na época, chocou por seus muros protegendo as residências, nos moldes do modelo americano mostrando um grau altíssimo de segregação social.

Um dos empreendimentos que está em voga atualmente é o CSul Nova Lima, um mega empreendimento que será analisado adiante.

4.3.1 CSul Nova Lima

CSul Nova Lima é um projeto de desenvolvimento urbano sustentável, com bairros planejados, empreendimentos residenciais, comerciais e industriais, numa área de 27,5 milhões de m², localizado no entorno da Lagoa dos Ingleses, na região metropolitana de Belo Horizonte. O projeto (Figura 05) visa ocupar a área com comércio, construção de uma Universidade (PUC Minas Votor Sul), indústrias, prédios, condomínios e parques, porém espera obter a licença de instalação da Secretaria de Estado de Meio Ambiente.

O presidente da CSul, Maury Fonseca Bastos explicou:

Junto com isso, já fechamos parceria com a PUC para levar um campus universitário com foco na medicina e nas ciências da vida, que complementa esse cluster de biotecnologia”, conta. Além disso, está em negociação a ida de quatro diferentes redes de hospitais. Bastos conta que a PUC está pronta para iniciar o investimento aguardando somente a liberação do MEC para novos cursos de medicina. “É uma área de 98 mil m², dos quais 45 mil m² em parque ecológico e 55 mil m² no campus universitário”. (CSUL LAGOA DOS INGLESES, 2020b)

Figura 05 - Imagem Projeto CSul Nova Lima



Fonte: CSul.⁷

⁷ Disponível em: <https://www.csullagoadosingleses.com.br/novos-negocios/>.

Com a implementação do projeto, a previsão é de criação de 80 mil empregos, segundo o presidente, além de uma boa sustentabilidade. Bastos afirma que todo o investimento em infraestrutura vai preparar a região para receber todo o tipo de tecnologia disponível, juntando o conceito de cidade inteligente e sustentabilidade: “Seremos um objeto de desejo. A população vai querer estar lá”. Ele diz que o projeto é para atender várias classes sociais com toda a tecnologia e conceito de modernidade: “A região tende a se desenvolver para vários segmentos”, conforme descrito no sítio eletrônico da empresa:

O Governo de Minas elaborou o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado para a RMBH. A iniciativa tem como objetivo promover a criação e o fortalecimento das centralidades por meio da descentralização das oportunidades de emprego e atividades comerciais, industriais e de serviços nesses novos centros. Como evolução do PDDI, foi desenvolvido o Macrozoneamento, que definiu limites e parâmetros para cada uma das centralidades.

A Zona Limpa de Desenvolvimento faz parte do Plano Econômico do município, criado para promover a diversificação da economia e a atração de novos negócios e projetos para a cidade, além de funcionar como um importante catalisador dos negócios já existentes.

DISTRITO DE INOVAÇÃO E NEGÓCIOS DIGITAIS: Vila da Serra

POLO DE BIOMEDICINA: Vale do Sol

POLO DE ECONOMIA CRIATIVA: Região Central/Honório Bicalho/Rio do Peixe

POLO DE BIOTECNOLOGIA E SAÚDE: Lagoa dos Ingleses. (CSUL LAGOA DOS INGLESES, 2020a)

Diante de buscas no Siscon PJe, consta que a Masterplan CSul possui várias ações em seu desfavor como um pedido de anulação e sustação de protesto; reintegração de posse; transmissão, adimplemento, enriquecimento sem causa; esbulho e interdito proibitório. O Megaempreendimento Centralidade Sul (CSul) possui uma Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público com um pedido de liminar para a suspensão da licença prévia concedida pela Copam (Conselho Estadual de Política Ambiental), pois a preocupação do MP é em relação às condições hídricas da região onde se pretende fazer a captação de água. Em 2018, foi feito um acordo entre as partes e a CSul se comprometeu a apresentar todos os estudos necessários sobre os impactos ao meio ambiente e a primeira análise foi feita pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo (IPT) e pelo Instituto Prístino, conforme disse a promotora de justiça de Nova Lima Claudia Ignez:

Ao longo desse tempo, apontamos diversos problemas relativos à questão da água baseados nos laudos científicos do IPT e Instituto Prístino. Até aqui, a empresa tem apresentado resultados baseados em estimativas e nós não podemos trabalhar com esses dados. Precisamos saber qual será o uso real da água do Aquífero Cauê – quando e como ela vai ser retirada – e qual a capacidade de reposição desse reservatório. O impacto desse uso atinge não apenas Nova Lima, mas todo o Vetor Sul da Capital. Estão previstos 230 mil moradores nessa área, o que significa dizer que vai triplicar em número de pessoas na cidade. (MACIEL, 2020, s./p.)

É necessário observar que o presidente do empreendimento, Maury Bastos, ficou bastante surpreso com o pedido de nulidade/illegalidade da licença prévia feito pelo MP pois existe um acordo assinado entre eles. Bastos (2020) diz que:

Entendemos que o MP é fundamental para dar transparência a todo esse processo para a sociedade civil. Ao longo desse tempo, atendemos todas as demandas do Ministério. Quando solicitaram o estudo complementar acatamos contratando as empresas indicadas por ele (IPT e Instituto Prístino) de forma independente. Esse estudo ainda não foi concluído, então nos espanta o pedido antes das conclusões serem apresentadas. (BASTOS, 2020, s./p.).

O projeto será realizado em 4 etapas com previsão de conclusão para 2065 e em todas as fases tem que se demonstrar a disponibilidade hídrica suficiente para não impactar no abastecimento público da Capital e região metropolitana (Figura 06).

Figura 06 - Cidade sobre uma caixa d'água



Fonte: Projeto Manuelzão (2020).⁸

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na década de 1990, a cidade de Belo Horizonte estava entre as três mais populosas do país, mas nos últimos 30 anos, a capital encolheu seu crescimento populacional, que por sua vez passou a acontecer nas cidades laterais componentes da região metropolitana. Um desses municípios

⁸ Disponível em: <https://manuelzao.ufmg.br/por-risco-ao-abastecimento-de-bh-mp-entra-na-justica-contra-cidade-particular-em-nova-lima/>

diretamente afetados foi o município de Nova Lima que, juntamente com o município de Brumadinho, compõem o que alguns estudiosos chamam de eixo sul da região metropolitana de Belo Horizonte. Esta região estaria, por sua vez, caracterizada pela alternância entre condomínios fechados e empreendimentos imobiliários, além, evidentemente, de grandes áreas verdes de extrema importância para a manutenção da qualidade de vida local.

Acontece que essa região denominada de eixo sul tem atraído empreendimentos imobiliários de grande porte sob o formato de condomínios fechados, com impactos ambientais e sociais consideráveis. Nesse sentido, este estudo trouxe algumas considerações sobre os principais aspectos que motivam a ampliação urbana da capital mineira rumo ao sul da região metropolitana, expondo evidências e ações e empreendimentos que se encontram em execução e que por sua vez trazem ameaças, principalmente do ponto de vista ambiental, uma vez que ali se concentram ainda as grandes áreas verdes da região metropolitana, bem como áreas de mananciais públicos. Nesse contexto, o trabalho busca também trazer a reflexão que alça para além do direito de construir e da moradia digna alcançando também o preceito legal do direito à manutenção do meio ambiente previsto na Constituição Federal de 1988, através do seu artigo 225.

Estudos em diferentes esferas, variando do governo estadual até o municipal, junto com a sociedade civil organizada e os movimentos sociais precisam ser empreendidos no sentido de se conter o avanço desordenado dos condomínios fechados no sul de maneira a disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo dessas áreas diminuindo a especulação Imobiliária e a valorização dos terrenos e ampliando as áreas de conservação e unidades de proteção ambiental em toda região. Como os empreendimentos encontram-se em consolidação, o estudo destaca-se o empreendimento CSul Alphaville Lagoa dos Ingleses, que promete ser um empreendimento que agrupa empreendedorismo, expansão imobiliária e sustentabilidade, com direcionamento de áreas verdes nativas para implantação de parques urbanos e um grande conceito de urbe tida como cidade privada; mas novos estudos precisam ser viabilizados, dentre os quais, o de mobilidade, uma vez que, como a cidade será bem grande, com bastantes moradores e também bastantes funcionários, como se dará a ligação da mesma para com Belo Horizonte, através do precário sistema de ônibus? Ou será que está sendo projetado um sistema de metrô subterrâneo que a conecte a Belo Horizonte, passando pelo Belvedere Savassi?

Por último, a Serra da Calçada, integrante do Complexo da Serra da Moeda é que se encontra lateral ao empreendimento e é um patrimônio cultural natural que se encontra ameaçado, sendo por isso necessária a criação de um pacto social pela criação de um parque estadual, como medida compensatória pelos futuros impactos projetados do CSul.

Dito isso, o pré-projeto submetido e aprovado constava como um dos meios de realização e avaliação a pesquisa de campo, onde iríamos visitar as localidades que julgamos pertinentes para a realização do Projeto. Áreas que demonstram claramente como a segregação espacial afeta a sociedade em que vivemos como um todo, como por exemplo as realidades divergentes entre quem reside no Morro do Papagaio/BH, local em que as pessoas não têm protegidos os seus direitos fundamentais básicos e, em contrapartida, os condomínios de alto luxo bem perto dali, em Nova Lima/MG, como é o caso do Alphaville e um dos focos de nossa pesquisa, o Mega Empreendimento CSul Nova Lima/MG. Isso posto, é preciso destacar que a pesquisa foi realizada no auge da pandemia da COVID-19, causada pelo vírus *SARS-CoV2*, por isso – e com o intuito de a pesquisa ser efetuada no tempo hábil – optamos por modificar a realização do estudo em campo para concentrá-la apenas em análise bibliográfica a respeito do tema. Por essa razão, não foi possível comparar a bibliografia sobre o tema e a realidade de vida dessas pessoas, por meio da pesquisa de campo e chegar à conclusão sobre se os condomínios fechados promovem ou não a segregação em sociedade.

REFERÊNCIAS

- ADORNO, Sérgio. Exclusão socioeconômica e violência urbana. In: **Sociologias**. Porto Alegre, ano 4, nº 8, jul/dez 2002, p. 84-135. Disponível em <<https://www.scielo.br/pdf/soc/n8/n8a05.pdf>> Acesso em: 17. jan. 2021.
- ANDRADE, Luciana Teixeira de. Os condomínios fechados e as novas dinâmicas metropolitanas. In: **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**. 20 a 26 de março de 2005 – Universidade de São Paulo. Disponível em <<http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Geografiafiaregional/03.pdf>> Acesso em: 17 jan. 2021.
- ANDRADE, Luciana Teixeira de. Segregação socioespacial e vida cotidiana: o caso dos condomínios fechados. In: **Anais do XXVI Encontro Anual da ANPOCS**. Caxambu, 2002.
- ANDRADE, Luciana Teixeira de. Os condomínios fechados e as novas dinâmicas metropolitanas. In: **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**. 20 a 26 de março de 2005 – Universidade de São Paulo. Disponível em: <http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Geografiafiaregional/03.pdf>. Acesso em: 06 jul. 2019.
- ANDRADE, Vagner Luciano de. **RELACIONES ENTRE CONDOMÍNIOS FECHADOS, ÁREAS RURAIS E FRAGMENTOS FLORESTAIS: ameaças e impactos ao patrimônio histórico e à biodiversidade em Piedade do Paraopeba, Brumadinho – MG e entorno.** (Monografia de Conclusão de Curso. Especialização em Ecologia e Monitoramento Ambiental). UNIARA, 2014.
- ANDRADE, Vagner Luciano de. CORBI, Vanessa Colombo. Opinião: Conflitos urbanos e desdobramentos rurais. In: **Boletim da UFMG**, Ano 41, Nº 1907. Publicado em 08.06.2015. Disponível em <https://www.ufmg.br/boletim/bol1907/2.shtml>. Acesso em: 06 jul. 2019.

AZEVEDO, Bruna. Reportagem: Condomínios usam arquitetura medieval para garantir melhoria de vida. In: **Com Ciência - Revista Eletrônica de Jornalismo Científico**. 2010. Disponível em <http://www.comciencia.br/comciencia/handler.php?section=8&edicao=60&id=764>. Acesso em: 06 jul. 2019

BAENINGER, Rosana. **Região, metrópole e interior:** espaços ganhadores e espaços perdedores nas migrações recentes - Brasil, 1980-1996. Campinas: UNICAMP, 2000. (Textos NEPO; 35)

BASSO, Maria Helena. *et al.* A influência de condomínios horizontais fechados no planejamento municipal e dinâmica urbana. In: **Anais do 15º Encontro Científico Cultural Interinstitucional e 1º Encontro Internacional**. 2017. Disponível em <https://www.fag.edu.br/upload/contemporaneidade/anais/5b451c8ecc7ed.pdf>. Acesso em: 06 jul. 2019.

BASTOS, Maury. **CSul Desenvolvimento Urbano investe R \$2,5 bi em Nova Lima Numa área de 27,5 milhões de m², companhia precisa aplicar recursos nos próximos 10 a 15 anos.** Disponível em: <<http://www.csullagoadosingleses.com.br/csul-desenvolvimento-urbano-investe-r-25-bi-em-nova-lima-numa-area-de-275-milhoes-de-m%C2%B2-companhia-precisa-aplicar-recursos-nos-proximos-10-a-15-anos/>> Acesso em: 17 jan. 2021.

BECKER, Débora. **Condomínios horizontais fechados: avaliação de desempenho interno e impacto físico espacial no espaço urbano.** 308 p. Dissertação. Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – PROPUR, UFRGS, Porto Alegre, 2005.

BERNARDES, Genilda D'Arc; SOARES JÚNIOR, Ademar A. C. Condomínios horizontais fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia. In: **SOCIEDADE E CULTURA**, V. 10, N. 2, JUL./DEZ. 2007, P. 209-225

BESSONE, Darcy. **A Propriedade.** Rede Virtual de Bibliotecas Rio de Janeiro, [s.n.], 1963.

BHERING, I.G.A. **Condomínios fechados: os espaços da segregação e as novas configurações do urbano.** 2002. 2v. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2002.

BIBLIOTECA IBGE. **Informações histórico-geográficas de Nova Lima - MG.** Disponível em <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/dtbs/minasgerais/novalima.pdf>> Acesso em 17 jan. 2021.

BONDARUK, Roberson Luiz. **A influência do desenho urbano nos índices de criminalidade.** 2006. Monografia (Curso Superior de Polícia) – Academia Policial Militar do Guatupê. Curitiba, 2006

BOURDIEU, P. Gostos de classe e estilos de vida *In: ORTIZ, R. (Org.). Pierre Bourdieu*. São Paulo, Ática, pp. 82-121.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002** - Institui o Código Civil. Casa Civil-Subchefia para Assuntos Jurídicos. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 06 jul. 2019.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros:** crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo, Edusp, 2000.

COSTA, Heloísa Soares de Moura. Natureza e mercado imobiliário na redistribuição espacial da população metropolitana: notas a partir do eixo-sul de Belo Horizonte. In: **Anais do Encontro Nacional de Estudos Popacionais**, 14, 2004, Caxambu. Belo Horizonte: ABEP, 2004. Disponível em: <http://www.abep.org.br/usuario/GerenciaNavegacao.php?caderno_id=396nivel=1PHPSESSID=4979b1bb0a7f2e2be543965365a2300c>. Acesso em: 06 jul. 2019

COSTA, Heloísa Soares de Moura. Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte. In: MENDONÇA, Jupira Gomes, GODINHO, Maria Helena de Lacerda. **População, espaço e gestão na metrópole:** novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: PUC Minas, 2003b.

COSTA, Heloísa Soares de Moura, MENDONÇA, Jupira Gomes. Fuga ou negação da cidade? considerações sobre o espaço urbano e a expansão metropolitana. In: **Encontro Transdisciplinar Espaço e População**, v. 1, 2003, Campinas. Anais. Campinas: Unicamp/ABEP, 2003.

COSTA, Heloísa Soares de Moura, REZENDE, L. N. Expansão metropolitana, habitação e a construção de sonhos de consumo: notas a partir do Alphaville. In: **Seminário sobre a Economia Mineira**, 2004, Diamantina, MG. Anais. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 2004.

CSUL LAGOA DOS INGLESES. **A região. Projeto CSul Alphaville Lagoa dos Ingleses.** 2020a. Disponível em <<https://www.csullagoadosingleses.com.br/localizacao/>> Acesso em 02 nov. 2022.

CSUL LAGOA DOS INGLESES. **CSul Desenvolvimento Urbano investe R\$ 2,5 bi em Nova Lima Numa área de 27,5 milhões de m², companhia precisa aplicar recursos nos próximos 10 a 15 anos.** 2020b. Disponível em: <https://www.csullagoadosingleses.com.br/csul-desenvolvimento-urbano-investe-r-25-bi-em-nova-lima-numa-area-de-275-milhoes-de-m%C2%B2-companhia-precisa-aplicar-recursos-nos-proximos-10-a-15-anos/>. Acesso em 02 nov. 2022.

DEL NEGRI, André. **A divisão do espaço urbano.** Belo Horizonte: Fórum, 2012.

DIREITO DIÁRIO. **Quais os direitos e deveres de quem mora em condomínio?** Disponível em:<http://direitodiarario.com.br/quais-os-direitos-e-deveres-de-quem-mora-em-condominio-2/>. Acesso em: 06 jul. 2019.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?** 2008. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. doi:10.11606/T.16.2008.tde-25032010-091246. Acesso em: 2021-10-14

ÉPOCA NEGÓCIOS: MUNDO. **Fotos aéreas mostram “linhas da desigualdade” em grandes cidades.** Disponível em:<<https://epocanegocios.globo.com/Mundo/noticia/2018/08/fotos-aereas-mostram-linhas-da-desigualdade-em-grandes-cidades.html>> Acesso em: 21 jun.2020.

ESTEVES, Maria A. V.; NOGUEIRA, Marly. A proliferação e a consolidação de condomínios fechados: um estudo de caso em uma cidade média - Divinópolis (MG). In: **Geografias**. Vol. 9, nº 1, Belo Horizonte, 17 de janeiro - 06 de junho de 2013 Disponível em <<https://periodicos.ufmg.br/index.php/geografias/article/download/13350/10582/35418>> Acesso em 17 jan. 2021.

JAENISCH, Samuel Thomas. **Entre cercas, muros e alarmes: sobre o medo da violência urbana e a criação de espaços segregados na cidade.** Artigo apresentado em: II Simpósio Internacional Diálogos da Contemporaneidade, organizado pelo Centro Universitário Univates, setembro de 2010.). Disponível em <https://www.ufrgs.br/gpit/wp-content/uploads/2011/04/jaenisch-samuel-entre-cercas-muros-e-alarmes.pdf>. Acesso em: 06 jul. 2019.

JORNAL ESTADO DE MINAS. Condomínios fechados se multiplicam na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Disponível em

https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/app/noticia/noticias/2016/05/30/interna_noticias,49436/condominios-fechados-se-multiplicam-na-regiao-metropolitana-de-belo-ho.shtml. Acesso em: 24 ago. 2019.

JORNAL ESTADO DE MINAS. Em 10 anos, municípios mineiros conseguiram extirpar índices considerados muito negativos. Disponível em

<https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2014/11/26/interna_gerais,593587/em-10-anos-municipios-mineiros-conseguiram-extirpar-indices-considera.shtml> Acesso em: 17 jan. 2021.

LEVY, Dan Rodrigues. Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos. **Ponto-e-vírgula**, nº 7: 95-108, 2010. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/pontoevirgula/article/view/13992>. Acesso em: 21 de jun. de 2020.

LOPES, Cleber da S. As ferramentas legais universais da segurança privada: Um estudo sobre os direitos de questionar, usar força física e prender os seguranças particulares brasileiros. **Dilemas - Revista de Estudos de Conflito e Controle Social**. Disponível em

<https://revistas.ufrj.br/index.php/dilemas/article/view/17612>. Acesso em 27 de out de 2020

LOPES, Paulo A.; ORNSTEIN, Sheila W. (s/d). **Condomínios e Loteamentos Fechados em Londrina PR: Análise da Satisfação dos Moradores em relação às Áreas de Uso Comum**. Disponível em <https://www.usp.br/nutau/CD/58.pdf>. Acesso em: 06 jul. 2019.

MACIEL, Daniela. **MPMG quer derrubar licença para a construção do CSul**. Diário do Comércio de 20/03/2020. Disponível em: <https://diariodocomercio.com.br/negocios/mp-entra-na-justica-contra-construcao-do-csul/>. Acesso em: 02/11/2022.

MARCUSE, Peter. **Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o estado**. In: Espaço e Debates. São Paulo: NERU. v. 24, n. 45, jan./jul. 2004, pp. 24-33.

MAZZONI, Rafael Carapinha. **O CONDOMÍNIO CLUBE E O APELO AO LAZER: O CASO DO ALPHAVILLE JUIZ DE FORA/MG** (Artigo apresentado ao Bacharelado Interdisciplinar em Ciências Humanas). Universidade Federal De Juiz De Fora/Instituto De Ciências Humanas. Juiz de Fora, 2016

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. – 9 ed. – São Paulo, Malheiros, 2005.

MELGAÇO, Lucas. **Securização Urbana – Da psicoesfera do medo à tecnoesfera da segurança**. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010. Disponível em <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-04022011105832/publico/2010_LucasMelgaco.pdf> Acesso em 17 jan. 2021.

MELGAÇO, Lucas. A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. In: **Boletim Campineiro de Geografia**. v. 2, n. 1, 2012. Disponível em <http://agbcampinas.com.br/bcg/index.php/boletim-campineiro/article/download/20/2012-1_melgaco_v2> Acesso em 17 jan. 2021.

MIGALHAS. **A propriedade urbana e o direito de construir**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/325584/a-propriedade-urbana-e-o-direito-de-construir>> Acesso em: 20 jun. 2020.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação Sócio-Espacial: Alguns Conceitos e Análises. In: **COLETÂNEAS DO NOSSO TEMPO**, 2008, Ano VII – v. 8p. 129-153nº 8. Disponível em <<https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/coletaneas/article/download/108/99/0>> Acesso em: 17 jan. 2021.

OLIVEIRA JÚNIOR, Hélio Rodrigues de. Reflexões sobre o estudo da proliferação de condomínios fechados: críticas e sugestões. In: **Cadernos Metrópole** nº 20, p. 221-239, 2º sem. 2008. Disponível em <<https://revistas.pucsp.br/metropole/article/viewFile/8704/6456>> Acesso em: 17 jan. 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil** – Vol. IV. Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 25 ed Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PIMENTA, Tatiana R.; LEONELLI, Gisela C. V. Tão perto, tão longe: paralelos entre favelas e condomínios horizontais fechados. **SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS – URBFAVELAS**. Salvador - BA – Brasil. Disponível em: <http://www.sisgeenco.com.br/sistema/urbfavelas/anais2018a/ARQUIVOS/GT5-363-156-20180820202712.pdf> . Acesso em: 6 jul. 2019.

QUINTANA, Efreu Brignol. **Influência de características físico-espaciais na ocorrência de crimes e na percepção de segurança em áreas residenciais com condomínios fechados**. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional, UFRGS, Porto Alegre, 2013. 294 p.

RAMALHÃO, Luciana Chrystina. **Os condomínios fechados e sua configuração no espaço urbano: o caso de Divinópolis, MG.** (Dissertação Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) UFV: Viçosa, MG, 2015.

RIBEIRO, Letícia Barbosa. **Análise da instalação, organização espacial e expansão dos condomínios fechados horizontais de alto padrão no município de Indaiatuba/SP.** (Trabalho de conclusão do curso de graduação em Geografia) Universidade Estadual de Campinas: Campinas, SP: [s.n.], 2015.

ROBERTS, Ana Mércia Silva. **Cidadania interditada: um estudo de condomínios horizontais fechados** (São Carlos - SP). 2002. 138p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, SP. Disponível em: <<http://www.repositorio.unicamp.br/handle/REPOSIP/280667>>. Acesso em: 31 jul. 2018.

RODRIGUES, Silvia. **LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS – INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA (s/d)**. Disponível em <https://www.usp.br/nutau/CD/90.pdf>. Acesso em 06 jul. 2019

RONAN, Gabriel. Por risco ao abastecimento da Grande BH, MP entra na Justiça contra megaempreendimento de Nova Lima. **Jornal Estado de Minas**. Disponível em:<https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2020/03/11/interna_gerais,1128011/mp-entra-na-justica-contra-megaempreendimento-de-nova-lima.shtml> Acesso em: 10 set. 2020.

SANTOS, Maria Adriana M. dos. **Os condomínios fechados horizontais e as dinâmicas recentes da produção do espaço urbano: bairro Passaré em Fortaleza-CE**. Dissertação (mestrado acadêmico) – Universidade Estadual do Ceará, Centro de Ciências e Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2015.

SILVA, Rafael L. da; COSTA, Sandra M. Fonseca da. Os Enclaves Fortificados da Cidade de São José dos Campos, SP. In: **XIII Encontro Latino Americano de Iniciação Científica e IX Encontro Latino Americano de Pós-Graduação** – Um Olhar sobre os Moradores. Universidade do Vale do Paraíba. Disponível em <> Acesso em 17 jan. 2021.

DESIGUALDADE SOCIAL (*on-line*). Disponível em: <<http://desigualdade-social.info/>>. Acesso em 06 jul. 2019.

SOUZA, Renata Guimarães V. de; BRITO, Fausto R. A. de. A Expansão Urbana da Região Metropolitana de Belo Horizonte e suas implicações para a redistribuição espacial da população: a migração dos ricos. In: **XV Encontro de Estudos Popacionais**, ABEP. Caxambu - MG - Brasil, 18 a 22 de setembro de 2006. Disponível em <http://trinityconsultoria.com.br/efacil/arquivos/pdf/arquivo_10.pdf> Acesso em: 17 jan. 2021.