

# Segregação Socioespacial e os Espaços Residenciais Fechados em Cidades Médias<sup>1</sup>

## Socioespacial Segregation and Gated Communities in Medium Size Cities

*Ramony Pereira Batista*

Doutoranda em Geografia, PUC Minas, Brasil  
[ramonybatista2712@gmail.com](mailto:ramonybatista2712@gmail.com)

*Anete Marília Pereira*

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> do Departamento de Geociências, Unimontes, Brasil  
[anete.pereira@unimontes.com](mailto:anete.pereira@unimontes.com)

*Carlos Alexandre Bortolo*

Prof. Dr. do Departamento de Geociências, Unimontes, Brasil  
[Carlos.bortolo@unimontes.com](mailto:Carlos.bortolo@unimontes.com)

### Resumo

No capitalismo contemporâneo, o espaço urbano é entendido enquanto mercadoria, sendo produzido em conformidade com interesses econômicos. Nesse sentido, é parcelado e comercializado como produto imobiliário, e se insere no processo de acumulação do capital e do lucro. Em consequência disso, a cidade produzida coletivamente é apropriada individualmente, favorecendo o estabelecimento de uma cidade fragmentada, contraditória e conflituosa. A segregação socioespacial aprofunda e ratifica as diferenças e a hierarquia dos lugares na cidade, tendo nos Espaços Residenciais Fechados – ERFs – sua materialização. O presente artigo objetiva refletir sobre a segregação socioespacial na sua relação com os condomínios residenciais fechados tendo como estudo de caso a cidade de Montes Claros/MG. Para isso foi utilizada uma metodologia de pesquisa constituída por revisão bibliográfica e trabalho de campo. Como resultado, verificou-se que também em Montes Claros essa forma de morar deixa evidente a diferença no acesso à cidade, sendo esse mediado pelo poder aquisitivo dos moradores. A partir dos anos de 1990 ocorreu a implantação de vários condomínios na porção sudoeste da cidade, área onde vive uma população com maior renda.

**Palavras chaves:** cidade, segregação socioespacial, espaços residenciais fechados, Montes Claros.

### Abstract

In contemporary capitalism, urban space is understood as a commodity, being produced by economic interests. In this sense, it is parcelled out and marketed as a real estate product, and it is part of the process of accumulation of capital and profit. As a consequence, the city produced collectively is individually appropriated, favouring the establishment of a fragmented, contradictory and conflicting city. Socio-spatial segregation deepens and ratifies the differences and hierarchy of places in the city; such a process has in a gated community - its materialisation. The present article aims to reflect on the socio-spatial segregation in its relationship with the gated community having as a case study the city of Montes Claros / MG. A research methodology was used to achieve that, consisting of bibliographical review and fieldwork. As a result, it was also verified that in Montes Claros this way of living makes evident the difference in access to the city, which is mediated by the purchasing power of the residents. Starting in the 1990s, several condominiums were set up in the southwest portion of the city, where a population with higher income lives.

**Keywords:** city, socio-spatial segregation, closed residential spaces, Montes Claros.

<sup>1</sup>As reflexões apresentadas neste trabalho fazem parte da dissertação de mestrado “Segregação Socioespacial e a paisagem urbana: um estudo de Montes Claros (MG)”.

## 1. INTRODUÇÃO

A cidade, desde os primórdios, possui espaços diferenciados no seu interior. Porém, é na cidade capitalista que a diferença social, a desigualdade e os conflitos são ampliados e ratificados, pois é neste cenário que o espaço transforma-se em mercadoria e é visto como possibilidade de lucro e acumulação de capital. Na perspectiva apresentada por Sposito (2017), não existe cidade sem diferenciação social e espacial, porque não há cidade sem divisão social e territorial do trabalho, sendo esta divisão modificada ao longo da história. É preciso lembrar que a divisão social e territorial do trabalho não surge com o capitalismo, mas este amplia as relações e as deixam mais complexas.

É neste sistema econômico que a cidade “vira” negócio gerando, como fruto, a segregação socioespacial. Este fenômeno está relacionado com a propriedade privada da terra urbana, cujo valor é influenciado diretamente pela possibilidade de acumulação do capital. Alvarez (2018) considera que a produção do espaço urbano, por vezes, confunde-se com a criação de produtos imobiliários, deixando evidente a apropriação individual de um espaço que é produzido coletivamente, resultando em áreas residenciais homogêneas, ou seja, em segregação social e espacial, pois o acesso à moradia é mediado pela renda dos indivíduos. Têm-se, nessa conjuntura, o surgimento de novas formas de morar promovidas pelo mercado imobiliário, como ocorre com os Espaços Residenciais fechados – ERFs -, que tem no aparato de segurança privada, seu principal atrativo. Esse jeito de residir marca os espaços urbanos com altos muros, grades, cercas elétricas, guardas e guaritas. Salienta-se que esses espaços residenciais apresentam diferenças entre si, dependendo do público ao qual estão destinados e estão presentes tanto nas metrópoles como nas cidades médias, salvaguardando as singularidades de cada espaço urbano.

Assim sendo, também em Montes Claros se verificam as contradições e segregações da cidade capitalista. Intenta-se com este estudo refletir sobre a segregação urbana e a presença dos Espaços Residenciais Fechados nessa cidade. Os espaços residenciais fechados são uma expressão usada por Sposito e Góes (2013) para designar os empreendimentos residenciais horizontais murados e controlados por sistema de segurança. Nesta pesquisa os espaços residenciais fechados, os condomínios fechados, servem para designar os empreendimentos de habitação destinados a classe com maior poder aquisitivo. Salienta-se que essa forma de habitação, na atualidade, é também oferecida aqueles com menor poder aquisitivo, porém, sua dinâmica não é discutida neste estudo. Para tanto, utilizou-se uma metodologia constituída por revisão bibliográfica, levantamento de dados secundários, nas imobiliárias (valor do solo urbano) e no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (renda média domiciliar). Adotou-se como faixa de renda entre meio e um salário e superior a cinco salários mínimos. Os dados coletados foram separados por Áreas de Ponderação, tabulados e inseridos no ambiente de Sistema de Informação Geográfica – SIG – no *software ArcGis 10.2*, no

qual foram gerados os produtos cartográficos. E trabalhos de campo nos condomínios, momento em que foram feitas entrevistas com os síndicos e administradores destes espaços e o registro fotográfico. Os dados e informações obtidos foram sistematizados e são apresentados a seguir.

## 2. A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E OS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS

A cidade contemporânea é formada como uma espécie de mosaico social, no qual cada grupo apropria-se de uma parcela, tendo como medida o poder aquisitivo, tornando a paisagem urbana um espelho das condições diferenciadas de renda, especialmente por meio da moradia. A criação dos espaços diferenciados de moradia é oriunda, especialmente, da supremacia do capital na produção da cidade e constitui-se em espaços segregados. A segregação socioespacial constitui-se em um dos principais fatores de análise para a compreensão da estrutura espacial da cidade. A origem da palavra segregação já indica o ato de separar, sejam pessoas ou coisas. O conceito de segregação foi utilizado na academia inicialmente pelos estudiosos da escola de Chicago – Ecologia Humana. Em 1916, Park analisando a realidade da cidade de Chicago diz que a segregação separa as populações no espaço urbano. Tal separação tem como motivos iniciais a cultura, a língua e a etnia (VASCONCELOS, 2004).

“Tal como aqui é entendida, a segregação 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 [...]”. (VILLAÇA, 2001, p. 142). O referido autor contextualiza a segregação socioespacial numa economia de mercado, na qual a atividade imobiliária determina, não somente, a segregação, mas toda a estrutura organizacional intraurbana.

Para Alvarez (2016), a segregação é um fenômeno intrínseco a urbanização capitalista, ou seja, é um dos fundamentos da produção do espaço urbano e do urbanismo, influenciando nesse processo a articulação entre o capital, o Estado e o setor imobiliário. Nesse contexto, a produção da cidade passa pela condição de mercadoria do solo urbano e das urbanidades, assim, o valor de troca sobrepõe ao valor de uso, limitando a realização de vida dos indivíduos, pois estão submetidos ao poder de compra. A cidade não é mais o local do encontro e das realizações, o habitar (e tudo que o envolve) constituindo a cidade como produto a ser comercializado.

Na cidade-mercadoria a moradia torna-se um produto, pois não se vive sem ocupar um lugar no espaço. Portanto, a segregação<sup>2</sup> socioespacial é inerente à urbanização capitalista, sendo percebida na paisagem urbana pelas diferentes formas de moradia<sup>3</sup>. Nas palavras de Schmidt (2009, p. 32) os

---

<sup>2</sup>Acerca dos estudos de segregação socioespacial destacam-se também as contribuições da Escola de Chicago. Vide Corrêa (1989 e 2001).

<sup>3</sup> Ressalta-se que a segregação socioespacial pode ser também observada em diversos aspectos da cidade, por exemplo, a construção de *Shopping Center* destinada a um determinado público ou espaços apropriados por grupos culturais e pessoas com baixo poder aquisitivo. Pontua-se que essas segregações nem sempre apresentam barreiras físicas.

espaços segregados, refletem a “[...] divisão da sociedade em grupos distintos e que o espaço é o resultado das diferentes apropriações, tendo como consequência o acesso diferenciado da sociedade à propriedade privada do solo”. Dessa maneira, a segregação é um processo indissociável do capital e do mercado imobiliário, ou seja, é subordinada a lógica do mercado e de seus interesses.

Os espaços residenciais fechados são, nesse contexto, a representação da segregação socioespacial, materializada no espaço, *status* social ideal e o ideal de *status* construído pelo *marketing* e pela mídia, quase sempre ancorada na ideia de segurança e do medo dos grupos sociais diferentes, sobretudo, os mais pobres (RAPOSO, 2008).

De acordo com Sposito (2006) os espaços residenciais fechados<sup>4</sup> são originários dos Estados Unidos e datam da segunda metade do século XIX, consolidando a urbanização capitalista e a condição da cidade como mercadoria. Esse tipo de moradia norte-americana, as *gated communities*, traduz a ideia de residir no subúrbio, distante de incômodos das áreas comerciais, do trânsito caótico e do barulho, e cria a possibilidade do convívio entre os iguais, sendo assim, o modelo ideal de habitação. A autora ainda acrescenta que na América Latina e no Brasil, os espaços residenciais fechados são registrados na década de 1920, sob a forma de edificações verticais. Os “enclaves fortificados”, no entender de Caldeira (2000) se generalizam a partir dos anos 1990, materializando a reestruturação urbana e alguns processos, como a segregação socioespacial.

No entender de Barajas (2006), a presença dessa forma de moradia altera o padrão de urbanização - centro (rico) *versus* periferia (pobre) - e a localização das áreas residenciais para aqueles com maior capacidade de solvência. Sendo assim, os condomínios fechados não representam uma demanda por habitação, mas sim, uma necessidade de ampliação do lucro do mercado imobiliário que, apoiado pela mídia, grandes estratégias de marketing e pela atuação do Estado, cria e recria novas necessidades de consumo, transformando a moradia em produto a ser comercializado. Barajas ainda acrescenta que

Tal estrategia, amparada tácitamente por los poderes públicos permite multiplicar el precio de los bienes raíces y en, consecuencia, ampliar los rendimientos económicos. Ello genera un efecto inflacionario que afecta a la ciudad entera, especialmente a la población pobre que encuentra mayores dificultades de acceso a la vivienda, lo que a su vez estimula esquemas de urbanización informales y arraiga el patrón de ciudad segregada (BARAJAS, 2006, p. 126).

Dessa maneira, a autosegregação de alguns provoca a segregação involuntária de outros, configurando o processo dialético da segregação socioespacial, apontado por Villaça (2001), pois a

---

<sup>4</sup>As nomenclaturas espaços residenciais fechados, condomínios fechados e enclaves fortificados são usados neste trabalho como sinônimos, representando a forma de moradia destinada a população com maior aquisitivo e o poder econômico deste grupo.

presença desses empreendimentos valoriza aquela área, impedindo que os pobres permaneçam e/ou a escolham como local para sua residência.

Para Rodrigues (2016) essa nova forma de morar e a segregação socioespacial são inseparáveis, tendo em vista que a segregação é um fenômeno urbano que pode ocorrer de diversas formas, matizes ideológicas e metodológicas, escalas e intensidades. Para a autora supracitada, a segregação altera-se no tempo e no espaço, devido a reprodução e complexidade do espaço urbano. Nesse sentido, os condomínios fechados são apresentados como “forma” de segregação socioespacial.

Os loteamentos murados – LMS – e os condomínios fechados – Cfs - devem ser entendidos como uma forma de segregação socioespacial única e como um produto imobiliário específico, calcados na propriedade privada da terra com incorporação da mercadoria segurança (RODRIGUES, 2016, p. 147).

Caldeira (2000) afirma que os condomínios fechados são modelos de moradia importados dos norte-americanos. Para estes, o jeito de morar significa viver em comunidade, enquanto, no Brasil, são associados a morar com segurança e não necessariamente traduzidos na convivência entre os condôminos. Para a autora citada, a partir décadas de 1970, a segurança se torna o elemento diferencial na comercialização dos empreendimentos. Acrescenta-se que a insegurança é, inicialmente, uma ideia criada pela mídia, “[...] o enclausuramento foi uma estratégia imobiliária e de marketing que se tornou dominante nas décadas seguintes: hoje, os procedimentos de segurança são requisitos em todos os tipos de prédios que aspirem a ter prestígio.” (CALDEIRA, 2000, p. 261).

Os espaços residenciais fechados são caracterizados por Caldeira (2000) e Sobarzo (2001) a partir de cinco elementos: exclusividade social, sistema de segurança, qualidade ambiental, funcionalidade e autonomia administrativa, reforçando a ideia de ruptura com a cidade, marcada pelos muros, esses outrora, protegiam a cidade das ameaças externas e invasões inimigas, no cenário hodierno protege os moradores desses enclaves da ameaça da cidade plural e daqueles que pertencem a grupos sociais diferentes. Sobarzo (2001) ainda acrescenta que desde o início esses empreendimentos já encontram infraestrutura completa, como meios de consumo coletivo, redes de distribuição de água, energia elétrica e rede coletora de esgoto, iluminação pública, ruas asfaltadas, arborização e áreas de lazer.

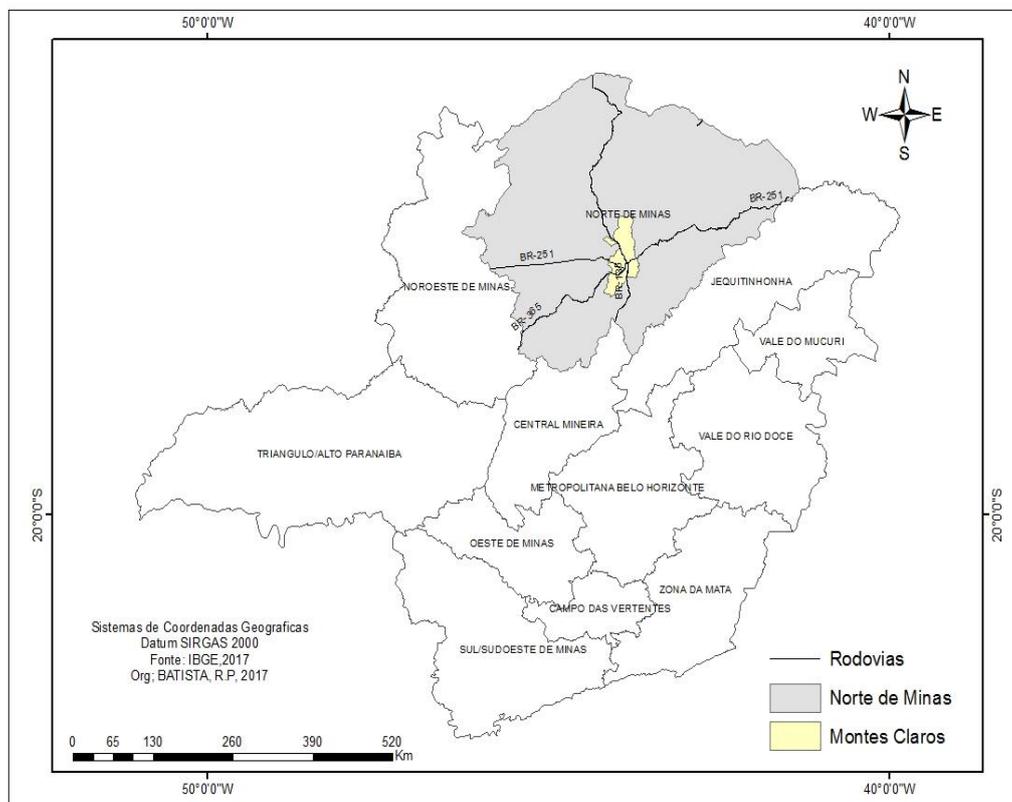
Outra característica apontada por Sobarzo (2001) é a grande superfície de área necessária para a implantação dos empreendimentos imobiliários, necessidade que atrelada a outros fatores presentes na dinâmica urbana leva os condomínios para as periferias. Sposito (2006) afirma que os preços mais baixos das terras nas periferias favorecem a implantação dos Espaços Residenciais Fechados, aumentando a possibilidade de lucro e acumulação do capital. Dessa maneira, a presença deste novo habitat urbano valoriza o solo, impondo diferenciação intraurbana aos preços dos produtos imobiliários e selecionando os habitantes daquela localização. Assim,

[...] a intensa comercialização de terrenos sanciona a incorporação de novas áreas ao ecúmeno urbano. Esse processo promove a qualificação do solo enquanto mercadoria urbana e aumenta a diferenciação interáreas dos preços fundiários. Ao mesmo tempo, percebe-se que a expansão territorial não é desencadeada pela escassez de terrenos desocupados em áreas “antigas”. *É o movimento dos capitais imobiliários que abre novas frentes para o crescimento da cidade e direciona espacialmente* (MELAZZO, 2001, p. 109). [grifos nossos]

Nesse cenário, tanto as metrópoles como os espaços não metropolitanos estão inseridos na ótica do capital, que direciona a sua organização, formando áreas residenciais segregadas, marcando a paisagem dessas cidades por meio da desigualdade do acesso à habitação e demais urbanidades. Sendo os espaços residenciais fechados tão singulares para a análise da segregação, cabe aqui discutir sobre a formação desses espaços em Montes Claros.

## 2.1. Os Espaços Residenciais Fechados em Montes Claros (MG)

O município de Montes Claros está na porção norte do Estado mineiro, tendo como municípios limítrofes: ao Norte São João da Ponte; Nordeste, Capitão Enéas; Leste, Francisco Sá; Sudeste, Juramento e Glaucilândia; Sul, Bocaiuva; Sudoeste, Claro dos Poções; Oeste, São João da Lagoa e Coração de Jesus e a Noroeste Mirabela e Patis. Conforme pode ser observado, na figura 01, sua localização geográfica faz deste município um importante entroncamento rodoviário, ligando o Nordeste ao Sudeste do Brasil.



**Figura 01** - Localização do Município de Montes Claros (MG)

**Fonte:** IBGE, 2017.

**Org.:** BATISTA, 2017.

A cidade de Montes Claros ocupa uma área de 101 km<sup>2</sup>, onde residem 344.427 habitantes (IBGE, 2010). Como dito *a priori*, localizada no Norte de Minas, onde exerce um papel de centralidade regional, polarizando uma vasta região por meio da oferta de serviços diversificados, dentre os quais se destacam aqueles relacionados com a saúde e educação. A partir da análise das relações dessa cidade com o seu entorno e com as demais cidades da região Norte de Minas é possível considerá-la como uma cidade média (PEREIRA, 2007; FRANÇA, 2014).

A referida cidade vem passando por profundas modificações intraurbanas, percebidas em novos conteúdos sociais e econômicos, na formação da periferia dual, apresentando novos padrões de moradia, por exemplo, os espaços residenciais fechados, que evidenciam a importância do mercado imobiliário para a estruturação do espaço citadino. Para Melazzo (2001), a intensa comercialização dos terrenos deixa sua marca não apenas na paisagem urbana e na expansão territorial, mas na configuração do espaço intraurbano.

Conforme a Prefeitura Municipal de Montes Claros - PMMC- o primeiro loteamento fechado foi aprovado na década de 1980. Nos períodos posteriores observa-se um incremento significativo dessas moradias. De acordo com França (2011) até o ano de 2011 foram aprovados 23 condomínios horizontais fechados<sup>5</sup> - sendo apenas oito destinados a população com maior renda - dispersos pela cidade, tendo a sua localização influenciada pelas condições físicas dos terrenos, pelos interesses do mercado local e pela atuação do Estado e suas relações.

O crescimento desses empreendimentos, tanto em números como da sua superfície, está relacionado ao bom êxito das comercializações. Assim, o produto condomínio fechado representa para o mercado “certeza de vendas”, conseqüentemente, de ampliação do lucro. A consolidação do “produto-condomínio” é também a consolidação de um padrão urbanístico refinado e infraestrutura cada vez mais ampla e sofisticada. Dessa maneira, os condomínios se diferenciam no espaço urbano e conduzem ao crescimento das práticas de autosegregação, contrárias a convivência e pluralidade da cidade (SOBARZO, 2004).

A implantação desses empreendimentos exige uma legislação urbana que os inclua e regularmente. De acordo com a Lei Federal 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, cabe ao município, regular o loteamento do solo urbano. Ainda conforme essa lei, “considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (Art. II, § 1).

---

<sup>5</sup>O número apresentado pelo estudo de França (2011) considera todos os condomínios horizontais fechados, inclusive aqueles financiados pelo PMCMV, destinados a população com menor poder aquisitivo, assim, apresentam semelhanças com os condomínios fechados destinados a população com maior renda, diferindo, no tamanho dos lotes e edificações, na quantidade de unidade e no padrão arquitetônico. Sobre o assunto vide Oliveira (2014), Bizzio (2015), Sposito; Goés (2013); Batista (2015).

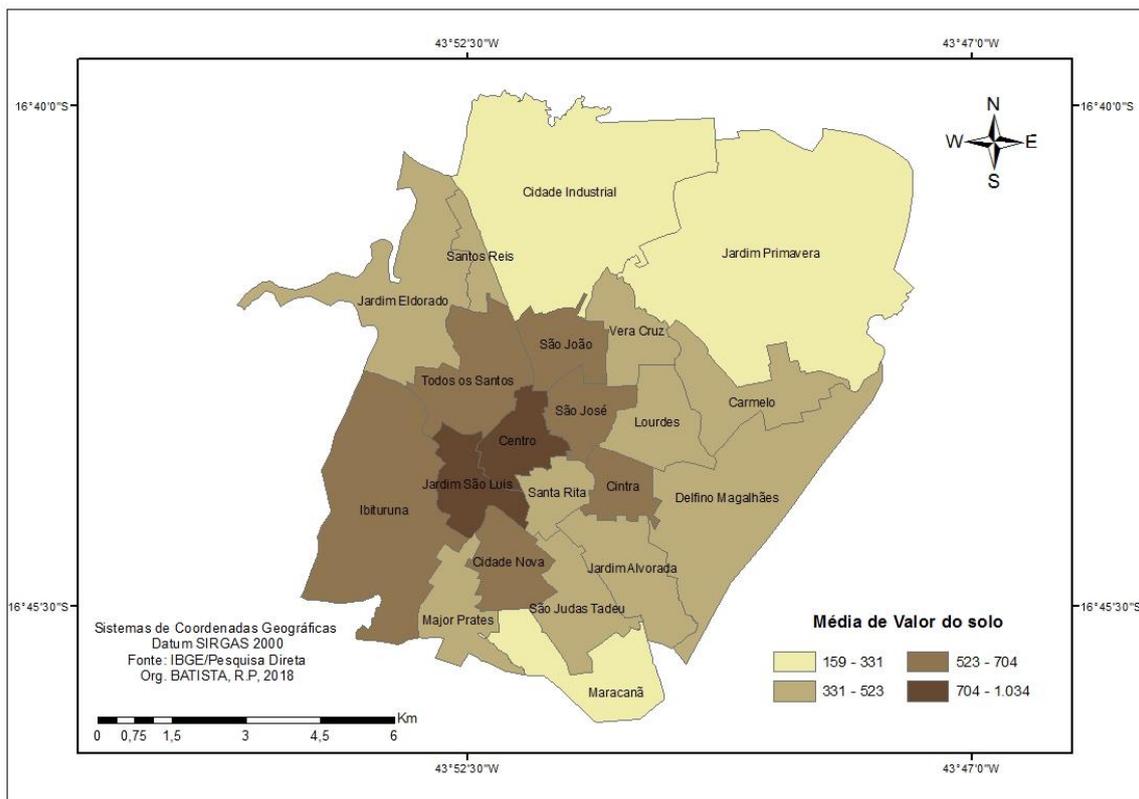
A partir da definição de loteamento apresentada pode-se inferir que os condomínios fechados ou loteamentos fechados são ilegais, porém, na tentativa de atender aos interesses do mercado imobiliário, tendo em vista que o produto “condomínio” é lucrativo, e articular parcerias entre o privado e o Estado, os municípios abrem prerrogativas nas legislações para que a implantação desses empreendimentos seja possível. Em Montes Claros, a Lei 3.031/02 que regulamenta o parcelamento e a ocupação do solo urbano, ao definir o zoneamento, identifica na zona residencial a possibilidade do conjunto residencial horizontal, como conjunto de casas unifamiliares, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico e paisagístico, podendo, inclusive, adotar a forma fechada. O loteamento fechado é definido na Lei municipal 3.720/07 como aquele que é murado em todo ou em parte do seu perímetro.

Como desdobramento da atuação do Estado, enquanto legislador, observa-se o incentivo e/ou a permissividade para a ocorrência da segregação socioespacial e a consolidação do solo urbano como mercadoria. Para Maia (2006), tal postura do Estado não é recente na história brasileira, tem-se como o exemplo a Lei de Terras, em 1850, que apesar de não tratar especificamente da terra urbana é ela quem estabelece a propriedade privada da terra no Brasil. Nas palavras de Maia (2006, p. 157),

A divisão da cidade em lotes foi na verdade algo que se deu a partir da Lei de Terras, e portanto, foi a articulação necessária, para transformar o solo urbano em “mercadoria”. Muito embora a lei de Terras no Brasil tenha surgido voltada principalmente para a terra rural, é ela que também irá regulamentar a propriedade privada da terra urbana e que vai, portanto, consagrar a expansão das cidades a partir dos loteamentos.

Por meio de novos loteamentos ocorre a expansão das cidades. No caso dos ERFs é comum a implantação em áreas periféricas, motivada pela necessidade de grandes superfícies de terreno, nem sempre possível nas áreas centrais e/ou pericentrais. Outro fator apontado é o valor do solo urbano na periferia, pois sendo mais barato provoca a ampliação do lucro.

Considerados como um “ótimo negócio” observa-se a oferta desses produtos também para aquela população com menor renda. Entretanto, nesse estudo optou-se por discutir a implantação dos ERFs para aqueles com maior renda, haja vista que a presença dos mesmos provoca a valorização do entorno. Assim sendo, serão apresentados os condomínios fechados de “luxo”, todos localizados na área de ponderação do Ibituruna, área que apresenta os maiores valores de solo urbano, como pode ser observada na figura 02.



**Figura 02** - Média de Valor de Mercado do Solo Urbano por Área de Ponderação em Montes Claros (MG).

**Fonte:** IBGE/ Pesquisa Direta

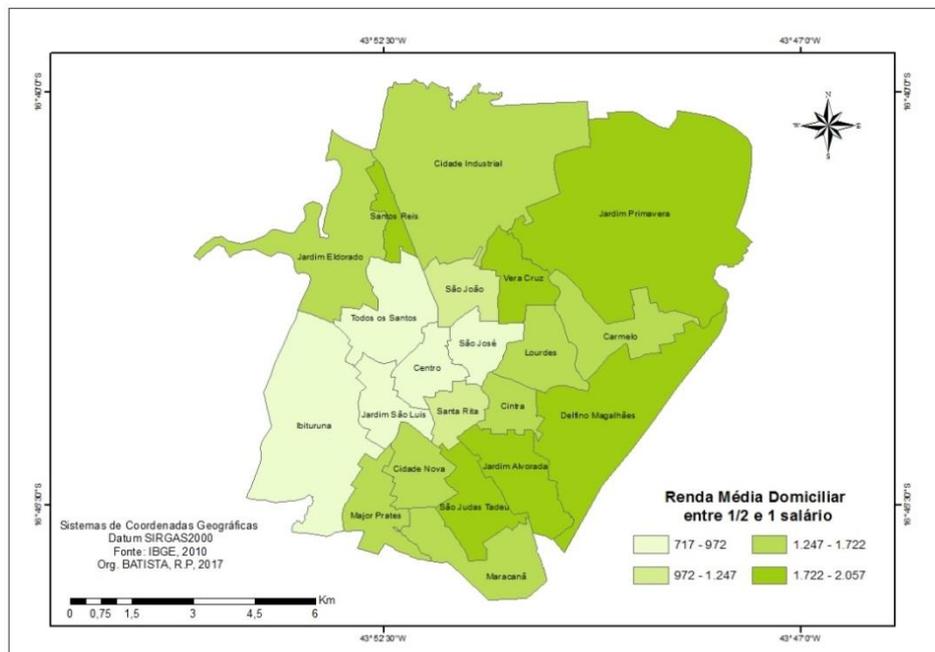
**Org.:** BATISTA, 2018

A partir da Figura 02 podemos afirmar que Áreas de Ponderação com os maiores valores de solo urbano encontram-se no entorno da Área de Ponderação do Ibituruna, apresentando valores médios entre R\$704 – 1.034,00. Os valores apresentados no mapa revelam a condição da cidade como mercadoria, tendo na renda critério crucial para a “escolha” dos possíveis moradores dos loteamentos e/ou dos Espaços Residenciais Fechados. Como dito anteriormente os espaços de residências nas cidades são criados e planejados de acordo com o poder aquisitivo dos futuros moradores. Os mapas 03 e 04 deixam evidente tal afirmação.

O mapeamento da renda média domiciliar apresentada permite ratificar que a concentração de renda obedece a uma espécie de zoneamento, ou seja, nas Áreas de Ponderação localizadas em sua porção Sudoeste. De acordo com a Figura 03 as Áreas de Ponderação do Jardim Primavera e Santos Reis, apresentam 1.722 a 2.057 domicílios com renda entre meio e um salário, o contrário pode ser observado nas Áreas de Ponderação do Jardim São Luiz e Ibituruna, conforme figura 04.

O cenário de distribuição de renda pelo espaço urbano como a concentração da população de maior renda em determinadas porções da cidade, permite ainda afirmar que por meio da separação das áreas residenciais tem-se, também, o desejo de convívio entre aqueles de mesma renda. É preciso ainda salientar que o dinamismo da cidade e a redefinição dos conteúdos periféricos os espaços

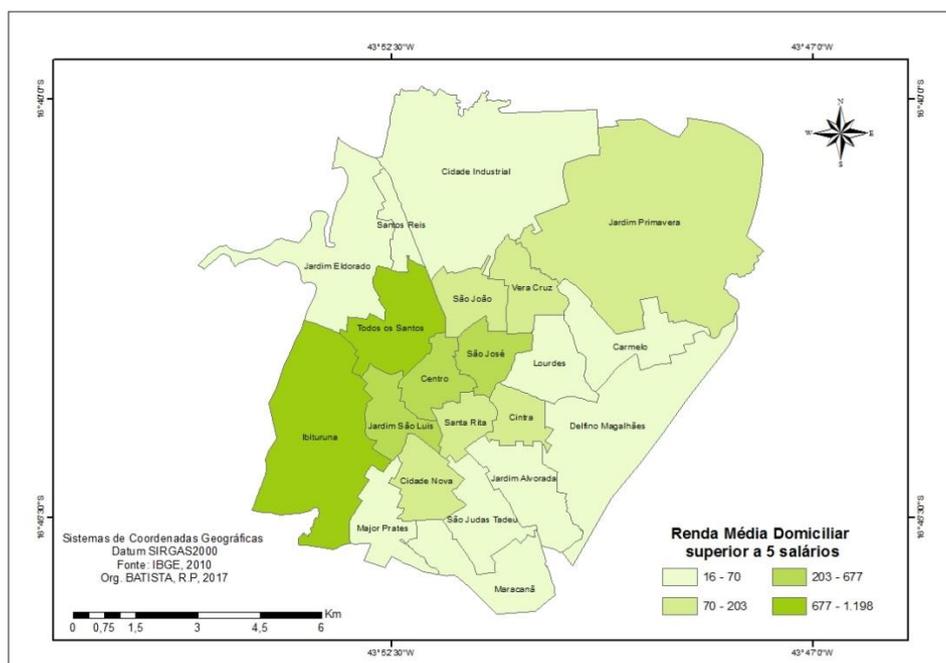
residenciais daqueles com menor renda encontram-se territorialmente próximos dos mais ricos. Este panorama é uma das bases para o *marketing* do mercado imobiliário para seus novos produtos, como os Condomínios Fechados.



**Figura 03** - Renda Média Domiciliar entre meio e um salário<sup>6</sup> por Área de Ponderação - Montes Claros (2010)<sup>7</sup>.

**Fonte:** IBGE, 2010.

**Org.:** BATISTA, 2017.



**Figura 04** – Renda Média Domiciliar superior a cinco salários por Área de Ponderação – Montes Claros (2010).

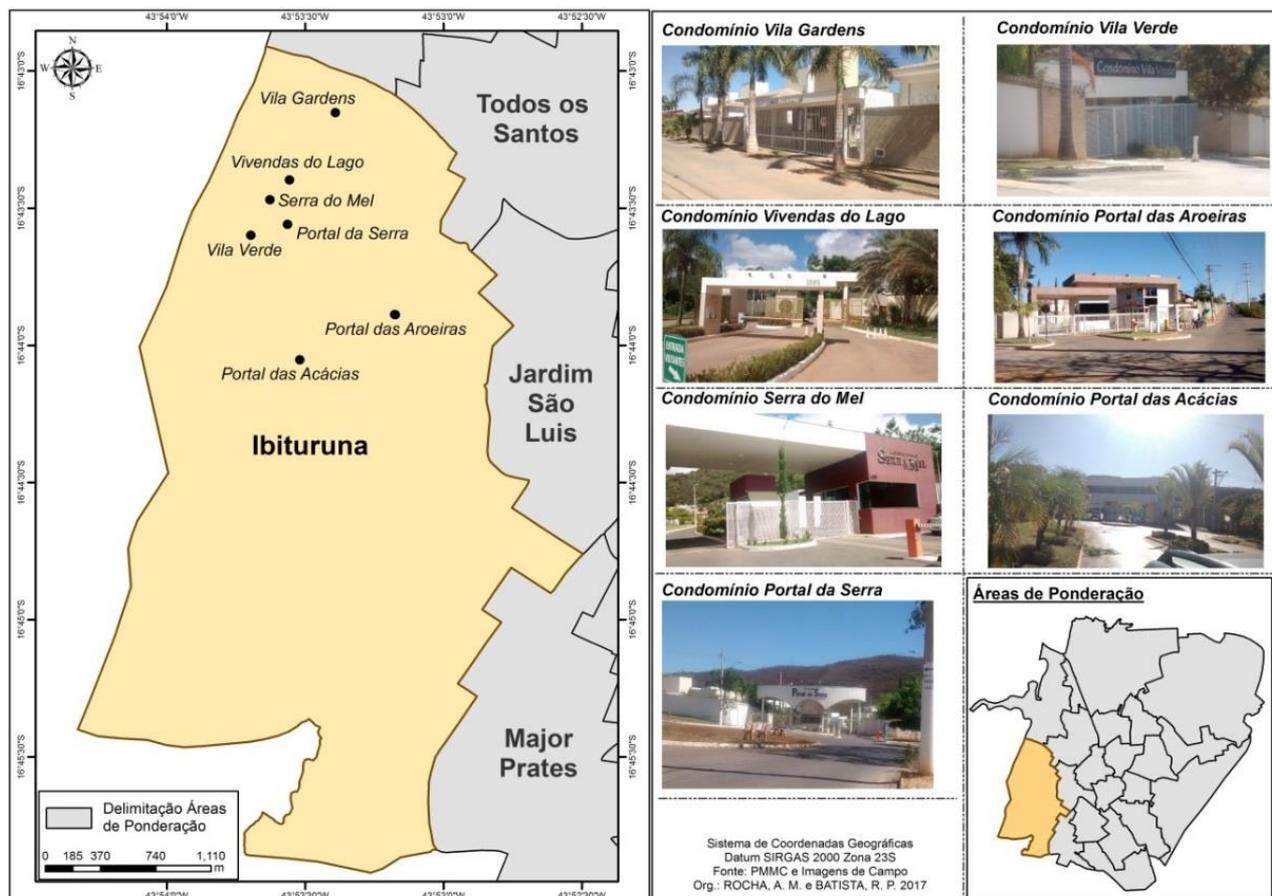
**Fonte:** IBGE, 2010.

**Org.:** BATISTA, 2017.

<sup>6</sup> De acordo com a Lei nº 12.255 o salário mínimo em vigência no ano de 2010 era de R\$ 510,00.

<sup>7</sup> Os dados apresentados estão disponíveis no IBGE e foram coletados para o censo de 2010.

Como demonstrado no mapeamento as Áreas de Ponderação com maior valor de solo abriga os indivíduos com maior renda, por isso os Espaços Residenciais Fechados são implantados na Área de Ponderação do Ibituruna, conforme figura 05.



**Figura 05** - Localização dos Espaços Residenciais Fechados em Montes Claros (MG).

**Fonte:** PMMC/Imagens de campo, 2017.

**Org.:** ROCHA; BATISTA, 2017.

Batista e Leite (2009) afirmam que os condomínios horizontais fechados em Montes Claros são frutos de uma nova dinâmica imobiliária e de valorização do solo na região sudoeste, ratificando a formação de uma periferia dual, na qual pobres e ricos estão lado a lado. A década de 1980 marca o início de processo de reestruturação urbana, tendo como resultado desse processo a presença dos ERF's a partir da década de 1990.

A Tabela 1 apresenta uma síntese dos espaços residenciais fechados e a área ocupada por cada um deles na cidade de Montes Claros.

A partir da Tabela 1 infere-se que à medida que os condomínios se consolidam como forma de morar em Montes Claros ocorreu uma redução no tamanho dos lotes e da superfície de área ocupada pelos empreendimentos. O primeiro condomínio lançado em 1994 apresenta uma área de 120.070.78 m<sup>2</sup>, enquanto o “Condomínio Serra do Mel”, lançado no ano de 2013 possui uma

superfície de área de 110.172,03 m<sup>2</sup>, o oposto se observa em relação às dimensões dos lotes que passaram de 800 m<sup>2</sup> para 500 m<sup>2</sup>, tendo uma redução de 300 m<sup>2</sup>.

**Tabela 1** - Montes Claros - síntese das áreas ocupadas pelos Espaços Residenciais Fechados.

Condomínio Fechado	Ano de Lançamento	Área Total do Condomínio (m <sup>2</sup> )	Área total de lotes (m <sup>2</sup> )	Tamanho médio dos lotes (m <sup>2</sup> )	Índice de Ocupação (%)
Portal das Acácias	2004	194.795,95	157.697,51	412	95
Portal das Aroeiras	1994	120.070,78	100.070,78	800	98
Portal da Serra	1999	41.740,56	31.715,39	500	97
Serra do Mel	2013	110.172,03	79.310,27	500	30
Villa Verde	2000	65.926,00	48.313,21	700	52
Vivenda do Lago	2004	82.423,50	63.326,79	700	—

**Fonte:** PMMC/Pesquisa direta.

**Org.:** BATISTA, 2017.

O Portal das Acácias difere neste cenário, no que se refere à superfície territorial. Lançado em 2004, ocupa uma área de 194,795,95m<sup>2</sup>, porém possui a menor média de tamanho de lote (412m<sup>2</sup>), sendo composto por 320 lotes. Ressalta-se que este ERF foi ampliado duas vezes desde o lançamento (PMMC, 2015) consolidando o êxito do empreendimento. Os demais empreendimentos: “Portal das Aroeiras”, “Portal da Serra”, “Serra do Mel” e “Villa Verde” apresentam 162, 42, 128 e 62 lotes, respectivamente.

Os dados expostos na Tabela 1 ratificam a importância destes espaços para a estruturação da cidade e da sua paisagem. Os condomínios são a resposta à dinâmica dos capitais imobiliários, abrindo novas fontes de lucro e de expansão territorial para a cidade (MELAZZO, 2001). Observa-se que a grande extensão de terras utilizadas para esse tipo de empreendimento está entre as causas de sua localização periférica. Em Montes Claros, a localização desses empreendimentos no Ibituruna é influenciada pela qualidade ambiental da área, próxima a Serra do Ibituruna, a acessibilidade e a mobilidade.

Outra variável indicada na Tabela 1 refere-se ao tamanho médio dos lotes, sendo todos superiores a 400m<sup>2</sup>, demonstrando a criação de padrão de loteamento inexistente em outras áreas da cidade. O tamanho dos lotes atrelado ao alto padrão arquitetônico padrão de acabamento presentes nas moradias são, de acordo com Bonametti (2010), o desejo e o ideal de moradia dos indivíduos. Cria-se nesses espaços um padrão arquitetônico diferenciado, traduzindo a desigualdade nas condições de habitabilidade, conforme é observável na Figura 06.



**Figura 06** - Vista das fachadas de residências internas dos Espaços Residenciais Fechados.  
**Fonte:** BATISTA, 2017.

O alto de índice de ocupação dos primeiros empreendimentos, como o Portal das Aroeiras, indica para o mercado imobiliário o sucesso do produto condomínio, favorecendo e incentivando a criação de novos empreendimentos. O êxito nas vendas desse tipo de moradia é refletido no valor do solo dos espaços residenciais fechados, valorizando não somente o produto condomínio, mas também o seu entorno. A Tabela 2 apresenta a média do valor do metro quadrado, tanto venal como para o mercado de imóveis, referente aos Espaços Residenciais Fechados.

**Tabela 2** - Montes Claros - média de Valor Venal e Valor de mercado do metro quadrado nos ERFs.

ERFs	Valor Venal (R\$)	Valor de mercado (R\$)
GranRoyalle Pirâmide	320,00	500,00
Portal das Acácias	260,00	1000,00
Portal das Aroeiras	320,00	1000,00
Portal da Serra	260,00	750,00
Villa Gardens	160,00	650,00
Villa Verde	160,00	750,00
Vivenda do Lago	220,00	1000,00
Serra do Mel	220,00	750,00

**Fonte:** PMMC/ Pesquisa direta.

**Org.:** BATISTA, 2017.

A comparação entre os valores venais e aqueles adotados pelo mercado, permite-nos inferir que a atuação do Estado como proprietário fundiário e legislador favorecem as práticas do mercado imobiliário, ao hierarquizar as localidades na cidade, ou seja, valorizando e desvalorizando as localizações urbanas. Os valores de solo urbano definido pelo Estado (valores venais), influem diretamente nos valores sob os quais o solo urbano será comercializado pelo mercado. A Tabela 02 demonstra que os valores de mercado são superiores ao valor venal, ratificando a condição de mercadoria do solo e da moradia urbana; além de afirmar que os valores usados para o cálculo de impostos são defasados em comparação com que os valores de comercialização.

Reafirma-se ainda a importância do Estado para hierarquização das localidades, ordenamento e ocupação dos espaços urbanos. É preciso ainda destacar que os altos valores do solo urbanos dos condomínios fechados ratificam o sucesso do produto imobiliário entre os mais ricos.

Conforme entrevista realizada com os síndicos e/ou administradores, os espaços residenciais fechados são, em geral, um misto de iniciativa individual e de construtoras. Pontua-se que os condomínios Portal das Acácias, Portal das Aroeiras e Portal da Serra são de iniciativa da Montes Claros Melhoramentos S/A, enquanto os outros listados são de iniciativa individual, sendo somente destinados a construtoras o arruamento dos empreendimentos.

Para Bizzio (2015) o sucesso desses empreendimentos, traduzidos nos altos índices de ocupação, aumentam o interesse do mercado nessa forma de moradia, fazendo com que novos ERFs sejam implantados, muitas vezes, sem considerar os vazios urbanos existentes, gerando não somente, novas áreas de “exclusividade”, mas também demonstram a subordinação dos atores públicos ao capital e aos grandes grupos imobiliários.

Interessante ressaltar que nos espaços residenciais fechados as construções são de responsabilidade do morador, porém, os projetos devem ser apresentados ao profissional responsável pelo condomínio, além de estar em conformidade com o código de obras interno. Há restrições de uso e normas para construção das residências, como o exemplo que se segue:

O lote, que se constitui na unidade autônoma de direito privativo à construção de cada condômino, destina-se, exclusivamente à construção de residência unifamiliar, de padrão de acabamento em nível compatível com o condomínio. Vedada, em qualquer hipótese, a ocupação da residência antes do seu integral acabamento, mesmo que se obtenha o competente “habite-se”, da Prefeitura do Município de Montes Claros, antes da inteira complementação aqui tratada;

b- área de construção mínima, da residência, de 150,00m<sup>2</sup>;

c- edificação, máxima, de dois pavimentos acima do solo, permitido um subsolo, apenas; (ATA DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO “PORTAL DAS AROEIRAS, 1986).

Nos códigos de obras internos a cada condomínio há determinações quanto ao tamanho mínimo das residências, o perfil de acabamento adotado, bem como a condição de residir somente após o término das obras, fato este que não ocorre em áreas com população de menor poder aquisitivo,

como observado nos trabalhos de campo. As normas acima expostas, embora sejam de um condomínio, podem ser encontradas em outros empreendimentos.



**Figura 7** - Vista das fachadas das residências internas dos Espaços Residenciais Fechados.  
**Autor:** BATISTA, 2017.

A partir das visitas realizadas na área interna dos condomínios, destaca-se a inexistência de muros entre as casas, pois a separação das casas só pode ser feita por meio de cercas vivas ou pequenos muros. Dessa forma, observa-se que não existe afronta a normatização prevista no “código de obras” específicos de cada empreendimento, como por exemplo, a Ata de Instituição do Condomínio “Portal das Aroeiras” (1986),

o recuo frontal será obrigatoriamente gramado, sem qualquer muro ou cerca de fechamento. Neste recuo será permitido, apenas, para o acesso da residência, e no local de estacionamento de veículos, quando for o caso, a colocação de placas de concreto, madeira ou outro material, sempre, porém, não contínuas, com afastamento mínimo de 5 cm (cinco centímetros) entre elas.

Para Bizzio (2015) as regras presentes buscam o convívio entre aqueles com mesmo poder aquisitivo simboliza a ruptura com a cidade fora dos muros, buscando sempre formar uma comunidade de iguais, evitando o contato com a cidade violenta e plural. Nessa tentativa, os condomínios oferecem áreas de lazer coletivo, normalmente voltadas para atividades esportivas em

grupo, como quadras e campo de futebol, além de playground existente em todos os condomínios. Ressalta-se que áreas de lazer coletivas, expostas nas figuras 3, não excluem as áreas privadas.



**Figura 8** - Áreas de lazer coletivo internas dos Espaços Residenciais Fechados.

**Autor:** BATISTA, 2017.

A figura 8 permite observar que as áreas de lazer desses espaços, em sua maioria, propõem atividade esportiva coletiva, como campo de futebol e quadra de vôlei, afirmando, dessa maneira, o desejo de convívio entre os iguais. Outro aspecto a ser pontuado refere-se a presença de áreas verdes nesses espaços, especialmente, nas proximidades das áreas de lazer coletivo, tendo em vista, conforme os administradores desses espaços, o conforto térmico oferecido, além da contribuição estética e valorização do empreendimento, como exemplo, cita-se o lago, exposto na figura, que é “vendido” como atrativo do condomínio.

Como apontado anteriormente, a segurança e o medo do diferente servem como “pano de fundo” para o mercado imobiliário na criação e comercialização dos condomínios fechados, incentivando o uso de equipamentos de segurança e a exclusão dos grupos sociais diferentes, por meio da entrada controlada nesses espaços, como pode ser observado na figura 05, todos os condomínios possuem portaria. Ressalta-se que em um dos condomínios existe entrada separada para empregados e outros serviços, como entrega de material de construção. De acordo com a entrevista com os síndicos e administradores, todos os condomínios oferecem portaria 24 horas, muros altos, sistema de vigilância e guardas. Para Caldeira (2000), essa arquitetura transforma a relação dos indivíduos com a cidade, com o outro, impondo, dessa forma, a separação pelo *status* e pela renda.

Nesse cenário, as portarias e os muros marcam a ruptura com a cidade e delimitam os encontros, conseqüentemente, as relações sociais, pois aqueles que pertencem a outros grupos somente entram nestes espaços a trabalho, demonstrando a complexidade das relações materializadas no espaço e na paisagem urbana. Propõe-se então que esse tipo de moradia seja debatida para além das suas formas, inserindo na discussão as relações sociais, econômicas, culturais, pois essas não ocorrem fora do substrato espacial. Para Sposito e Góes (2013, p. 69), essa forma de morar reforça e exemplifica as diferenças entre os indivíduos, “[...] cada vez mais expressas por oposições entre o murado e o aberto, o controlado e o não controlado, o exclusivo e o de todos, os centrais e os periféricos, esses, no plural e, atualmente, mais do que nunca, vistos de modo relativo e transitório”.

Em conformidade com essas idéias, Caldeira afirma que

"Segurança total" é crucial para "o novo conceito de moradia". Segurança e controle são as condições para manter os outros do lado de fora, para garantir não só isolamento, mas também "felicidade", "harmonia" e até "liberdade". Em suma, relacionar segurança exclusivamente ao crime é não reconhecer todos os significados que o termo vem adquirindo. Os novos sistemas de segurança não apenas fornecem proteção do crime, mas também criam espaços segregados nos quais a prática da exclusão dos indesejáveis e a do controle dos "outros" que lá trabalham são exercidas cuidadosa e rigorosamente (CALDEIRA, 1997, p. 162).

Pondera-se então, a importância da segurança para o êxito na comercialização, pois ancorados na ideia de que o diferente representa perigo o condomínio fechado é a saída para morar com qualidade e proteção. Sposito e Góes (2013) inserem nessa discussão que a desigualdade no acesso e no consumo da sociedade hodierna funcionam como molas propulsoras para o crime e para práticas violentas, reforçando a ideia de insegurança e de desconfiança dos outros, em especial, aquelas de outra classe social, tão útil ao mercado da habitação.

Essa forma de morar tem sido muito bem explorada pela mídia, que propaga os espaços residenciais fechados como ideal de moradia e de segurança. Assim, cada vez mais a paisagem urbana marcada por muros, câmeras e guaritas denota a segregação, em detrimento da cidade plural e dos encontros.

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A segregação socioespacial, conforme discutido nesse artigo, é um processo dialético, no qual a segregação de uns implica e provoca a segregação dos outros, sendo isso evidente nos espaços residenciais fechados e nas áreas autosssegadas, que possuem homogeneidade interna e heterogeneidade externa, sendo o poder aquisitivo o elemento que permeia a formação desses espaços homogêneos.

A formação das áreas residenciais segregadas em Montes Claros, assim como em outras cidades são oriundas da sobreposição do valor de troca ao valor de uso, deixado evidente a cidade

como mercadoria, marcada pela desigualdade de acesso à moradia, ao lazer, educação, entre outros. Os espaços residenciais fechados presentes na paisagem urbana de Montes Claros também expressam a segregação socioespacial, pois esses são espaços de exclusividade social, dessa maneira tornam-se objetos de desejo e padrão de moradia, tendo em vista que são símbolos da renda e *status* social.

## REFERÊNCIAS

ALVAREZ, I. P. A Produção e Reprodução da Cidade como negócio e Segregação. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (Orgs.). **A Cidade como Negócio**. São Paulo: Contexto, 2018. p. 65-80.

ALVAREZ, I. P. Segregação como conteúdo da Produção do Espaço Urban. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. **Cidade Contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2016. p. 111-126.

BATISTA, R. P. **A Reestruturação Urbana e a Segregação Socioespacial: uma análise do Bairro Ibituruna em Montes Claros (MG)**. 2009. Monografia (Trabalho de Conclusão e Geografia) – Universidade Estadual de Montes Claros, Montes Claros, 2009.

BATISTA, R. P.; LEITE, M. E. Redefinições Espaciais da Segregação Espontânea em Montes Claros (MG): novos apontamentos. In: ENCUNTROS DE GEÓGRAFOS DE AMERICA LATINA. 12., 2009, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre, 2009.

BATISTA, R. P.; LEITE, M. E. Geotecnologias Aplicadas a Análise Espaço-temporal do Adensamento Urbano. **Revista Cerrados**, Montes Claros, v. 1, n. 11, p. 129–140, 2013.

BIZZIO, M. R. **Condomínios Residenciais Fechados: a urbanização do Grupo Encalso Damha em São Carlos – SP**. 2015. 161 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Faculdade de Ciências e Letras, Universidade Estadual Paulista, Araraquara, 2015.

BONAMETTI, J. H. A paisagem urbana como produto do poder. **URBE - Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 2, n. 2, p. 259-273, 2010.

BARAJAS, L. F. C. Tendencias Recientes de las Urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara. In SPÓSITO. E. S.; SPÓSTO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.). **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 125-154.

BRASIL. Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e da outras Providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30/12/1979.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2000. 400p.

CALDEIRA, T. P. R. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos/CEBRAP**, n 47, p. 155–176, 1997.

CORRÊA, R. L. **Trajatórias Geográficas**, 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. 304p.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1989. 136p.

FRANÇA, I. S.; ALMEIDA, M. I. S.; OLIVEIRA, R. S. Dinâmica Imobiliária em cidades Médias: a expansão dos empreendimentos horizontais em Montes Claros/MG. **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 25, p. 19-38, 2014.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo 2010**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default.shtm>, acesso: 15 dez. 2016.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística **Banco de dados por Área de Ponderação**. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/territorio#/N18/IN%20N6%203143302>, acesso: 10 mar. 2016.

MAIA, D. S. Lotes e Ruas: componentes para a análise da produção dos Loteamentos Fechados. In SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.). **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MELAZO, E. S. Expansão Territorial e Mercado Imobiliário em Presidente Prudente. In: SPOSITO, M. E. B (Org.). **Textos e Contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: UNESP/FTC/GASPER, 2001.

MONTES CLAROS. Lei 3.031/2002. Lei para Uso e Ocupação de Solo Urbano.

MONTES CLAROS. Lei 3.720/2007. Lei para Parcelamento do Solo Urbano e Loteamentos Fechados.

PEREIRA, A. M. **Cidade Média e Região: o significado de Montes Claros no Norte de Minas Gerais**. 2007. 351 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2007.

RAPOSO, R. Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem. **Análise Social**, v. 43, n. 1. 2008, p. 109-131, 2008.

RODRIGUES, A. M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org.) **A Cidade Contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2016. p. 147-169.

SCHMIDT, L. P. **A (re) produção de um Espaço Desigual: poder e segregação socioespacial em Guarapuava (PR)**. 2009. 282 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

SOBARZO, O. A. Os condomínios horizontais em Presidente Prudente: um caso de segregação urbana. **Anais do ANPUR**, v. 15, n. 1, p. 1-12, 2013.

SOBARZO, O. A. **Os espaços da Sociabilidade Segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. 2004. 224 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

SOBARZO, O. A. Os Condomínios Horizontais em Presidente Prudente. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Textos e Contextos para a Leitura Geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: UNESP/FTC/GASPER, 2001.

SPOSITO, M. E. B. A produção do Espaço Urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B (Orgs.) **A produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. Contexto, São Paulo, 2017. p. 123–147.

SPOSITO, M. E. B. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas – Brasil. In: SPÓSITO. E. S.; SPÓSITO. M. E. B.; SOBARZO, O. **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p 175-197.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1. ed. São Paulo: UNESP, 2013. 376p.

VASCONCELOS, P. A. A Aplicação do Conceito de Segregação Residencial ao Contexto Brasileiro na Longa Duração. **Revista Cidades**. v. 1. n. 2, p. 259-274, 2004.

VILLAÇA, F. **O Espaço Intra - Urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: FAPESP, 2001. 392p.

Trabalho enviado em 29/01/2019

Trabalho aceito em 18/07/2019