

IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS NA CIDADE DE ALFENAS/MG: UMA ANÁLISE SOCIOESPACIAL

Lilian Mara de Castro Azevedo
Universidade Federal de Alfenas
lilian.arqgeo@gmail.com

RESUMO:

Propomos uma discussão sobre as alterações socioespaciais decorrentes da instalação de empreendimentos do tipo condomínios residenciais fechados. Estudamos a implantação de dois empreendimentos na cidade de Alfenas/MG. O objetivo principal foi analisar as relações estabelecidas a partir da implantação desses empreendimentos. As análises indicam que a separação física proporcionada pelo condomínio gera uma forma de complementaridade entre os moradores de ambos os lados do muro. Os que residem dentro, com o discurso de busca pela segurança, mas exprimindo, também, uma condição de satisfação social com o ambiente de moradia. Os que moram no entorno, mais interessados na valorização de seus imóveis, frente à melhoria na infraestrutura e nas oportunidades de emprego geradas, do que na segregação socioespacial exercida.

Palavras-chave: Geografia urbana; Condomínio fechado; Segregação socioespacial.

GT – 3: Cidades médias e reestruturação urbana: tendências empíricas e desafios teóricos

1. INTRODUÇÃO

De maneira geral, o número de condomínios residenciais fechados cresceu significativamente nos últimos anos, transformando não só a paisagem urbana como também a dinâmica social das cidades. A expansão deste produto imobiliário gerou discussões e estudos que abordam suas causas, consequências e origens. Neste trabalho, o estudo sobre a expansão desses empreendimentos em Alfenas se faz necessário diante do número elevado de loteamentos desta ordem na cidade, nos levando a uma reflexão sobre qual espaço urbano está sendo produzido e quais são relações sociais, comerciais e espaciais que estão sendo criadas ou destruídas a partir desta conformação. Como esses condomínios são fechados, o acesso livre às ruas fica impedido, selecionando quem tem ou não o direito de circular. A experiência de vivenciar a cidade fica comprometida, tanto por parte dos que estão “dentro” quanto dos que estão “fora” dos muros.

Alfenas possui um espaço urbano que remete ao seu passado de urbanização, concentrando no centro o poder econômico e político, o comércio e as residências da classe mais abastada, deixando para a periferia as classes de rendas mais baixas. Esse modelo de urbanização, comum no Brasil, foi se modificando com a saturação do centro da cidade e a criação de bairros elitizados fora do núcleo central, longe dos inconvenientes advindos do desenvolvimento do comércio e dos serviços.

A partir dos anos 2000, de acordo com a Leitura Técnica do Plano Diretor (ALFENAS, 2006), a cidade apresentou uma retração do mercado imobiliário. Mesmo assim, recebeu investimentos com a construção de novos loteamentos.

Ainda conforme Alfenas (2006), um dos principais problemas da cidade é o grande número de lotes vagos. Há uma preocupação com a baixa densidade de ocupação, pois traz altos custos para manutenção da infraestrutura e serviços urbanos. São reflexos da especulação imobiliária que prioriza o ganho individual, enquanto os custos de manutenção da estrutura urbana são, na verdade, coletivos.

Esta não é uma realidade somente da cidade de Alfenas. A condominização acontece em todo o mundo como produto do processo de reprodução de capital da globalização. O solo urbano passa a ser visto cada vez mais como mercadoria, sendo alvo de empreendedores que utilizam de especulação e da promessa por segurança como ferramentas para a valorização de áreas periféricas da cidade, para a acumulação de capital cada vez maior.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

Alfenas é uma cidade média do sul de Minas Gerais, mesorregião do Sudoeste mineiro e microrregião de Furnas, com área de 849,2 km² e 72.535 mil habitantes, conforme dados do Censo 2010 (IBGE, 2010). Possui um espaço urbano que remete ao seu passado de urbanização, concentrando no centro o poder econômico e político, o comércio e as residências da classe mais abastada, deixando para a periferia as classes de rendas mais baixas. Esse modelo de urbanização, comum no Brasil, foi se modificando com a saturação do centro da cidade e a criação de bairros elitizados fora do núcleo central, longe dos inconvenientes advindos do desenvolvimento do comércio e dos serviços.

A partir dos anos 2000, de acordo com a Leitura Técnica do Plano Diretor (ALFENAS, 2006), a cidade apresentou uma retração do mercado imobiliário, mesmo assim recebeu investimentos com a construção de novos loteamentos. O solo urbano passou a ser visto cada vez mais como mercadoria, sendo alvo de empreendedores que utilizam de especulação e da promessa por segurança como ferramentas para a valorização de áreas periféricas da cidade, para acumulação de capital cada vez maior com custo de terra urbana menor.

Atualmente, identificamos a presença de seis condomínios fechados na cidade, sendo o Jardim da Colina o mais antigo, implantado nos anos 70 (ALFENAS, 2006). Os demais empreendimentos deste tipo surgiram nos últimos cinco anos, alguns ainda estão em fase de implantação, sendo eles: Vila Porto Seguro, Floresta, Mont Blanc, Cidade Jardim e Euroville, distribuídos na cidade conforme o mapa a seguir:

MAPA DE VISÃO GERAL DA ÁREA URBANA E DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE ALFENAS - MG

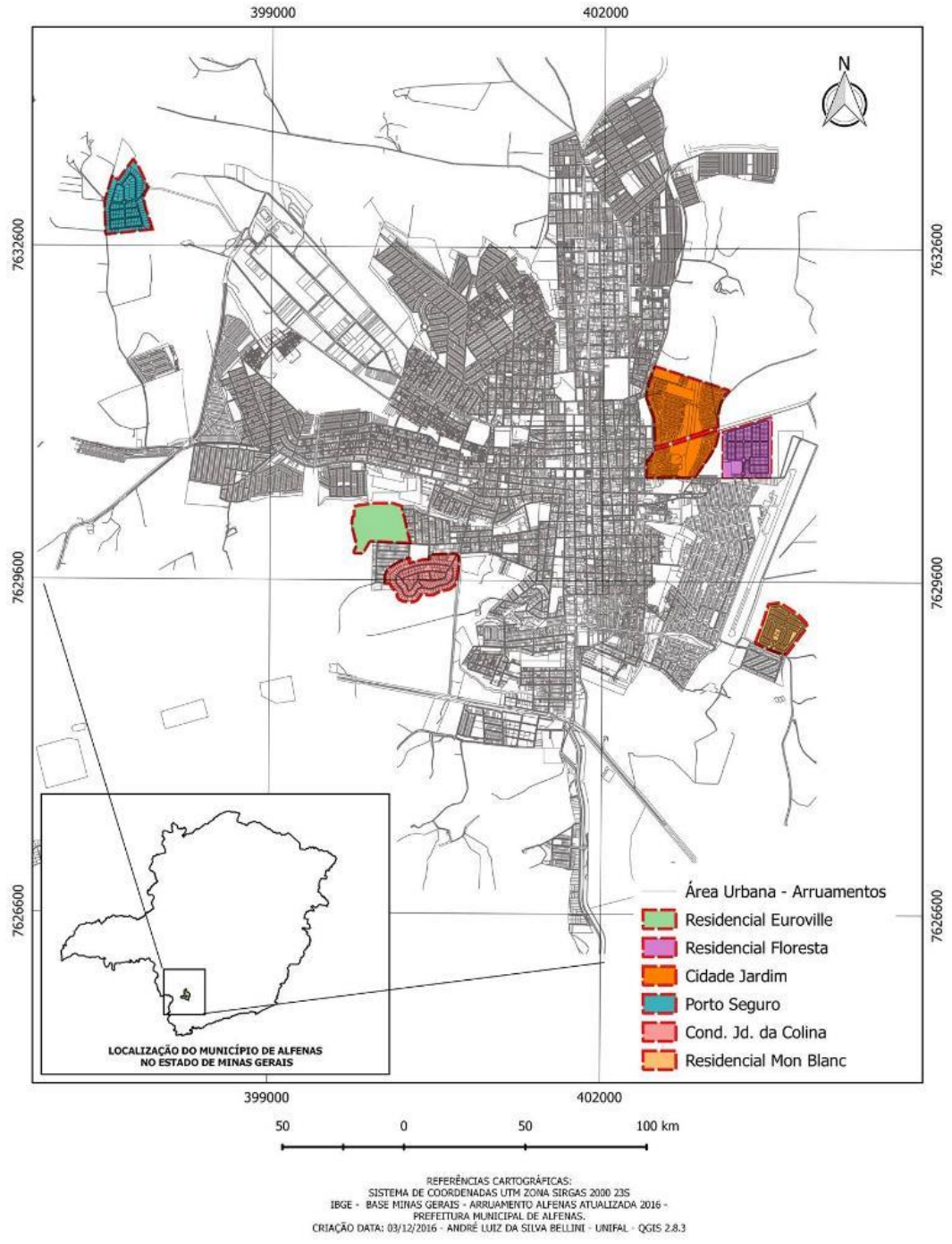


Figura 1 - Mapa de visão geral da área urbana e dos condomínios fechados no município de Alfenas/MG - 2016

3. OBJETIVOS

Esta pesquisa objetiva analisar as relações socioespaciais da cidade de Alfenas decorrentes do crescente processo de difusão dos empreendimentos do tipo condomínios fechados residenciais, observando a fragmentação intensificada e as novas formas de consumo do espaço urbano.

Para isso, partimos da hipótese de que, com essa nova forma de apropriação da cidade, as relações público-privadas mudaram, gerando um aumento da segregação social. Como estudo objetivo de caso, escolhemos o Residencial Floresta e o Cidade Jardim por conter particularidades importantes para o objeto de estudo.

Para desenvolvimento do trabalho, buscamos compreender os fatores que induzem a reprodução de empreendimentos do tipo condomínios fechados pela perspectiva do processo de globalização, examinando os conceitos de segregação e analisando a condominização a partir da percepção dos moradores.

A investigação a respeito de como este tipo de empreendimento surgiu e se reproduz nas cidades foi realizada e buscou-se entender quais são as motivações e consequências deste produto imobiliário, à luz de autores que abordaram este tema em pesquisas anteriores.

Foi desenvolvida uma análise bibliográfica sobre os tipos de segregação e quais seus pretextos, entendendo que este processo é fragmentador do espaço urbano que é, dialeticamente, produto e produtor, da cidade. Encerrando a fundamentação teórica, fez-se necessário um estudo sobre a relação entre as cidades médias e este tipo de condomínio residencial, para contextualizar a cidade de Alfenas dentro de uma lógica que vai além de somente seu desenvolvimento econômico, perpassando uma polarização regional com reflexos da dinâmica global do capital.

Como parte do desenvolvimento empírico, foram realizadas atividades de campo para o entendimento das estruturas abordadas, como de onde foi adquirido o acervo fotográfico que colaborou para a ilustração desta pesquisa, além da realização de entrevistas semiestruturadas com poder público municipal, moradores do Condomínio Residencial Floresta e do bairro Santos Reis.

4. OS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Os espaços residenciais protegidos por muros e providos de segurança particular tiveram como precursores os *Gated Communities* ainda no final do século XIX nos Estados Unidos, porém, foi a partir de 1970 que se percebeu um grande crescimento desses empreendimentos no mundo, segundo Barajas (2003 apud SPOSITO E GÓES, 2013, p.62).

Os condomínios fechados surgiram no Brasil a partir de São Paulo, com o Alphaville, lançado em 1974 nos municípios de Barueri e Santana, a cerca de 30 km da região dos Jardins.

Alphaville, atualmente, é considerado o maior condomínio fechado do Brasil. Segue o modelo das *edge cities* norte-americanas, ou seja, reúne residências, serviços e empregos, como numa minicidade. Segundo Caldeira (2011), os condomínios fechados começaram a ser construídos nos anos de 1970, durante o “boom” do mercado imobiliário e do financiamento estatal.

Janoska e Glasze (2003, p.13-14) abordam a condominização como resultado do processo de globalização e elencam consequências políticas, econômicas e culturais que favorecem esse mercado. A primeira está relacionada à precariedade da infraestrutura urbana oferecida pelo Estado, o que levaria a uma parcela da sociedade com renda mais elevada a investir em sua própria infraestrutura, não necessitando assim do poder público. A segunda, diz respeito ao poder que o mercado imobiliário alcançou devido à falta de regulamentação específica e dirigindo o “mercado do solo” urbano de acordo com seus interesses comerciais. A terceira consequência seria a transformação observada no âmbito político mundial com a mudança do modo de governo que, depois da derrubada dos governos comunistas na Europa nos anos 80, passou a ser difundida a ideia de “estado mínimo”.

Para tanto, o mundo observou uma descentralização do governo nas decisões econômicas e sociais, favorecendo a iniciativa privada. Essa falta de regulação governamental fez com que o desenvolvimento da urbanização das cidades não fosse controlado pelo poder público e sim pelos empreendedores privados. Já a quarta consequência é relativa a um aumento da percepção subjetiva da insegurança, na qual cada vez um número maior de pessoas buscam a tranquilidade que os muros e portões proporcionam.

A reprodução do modelo de vida voltado ao consumo é a quinta consequência da globalização que favoreceu a condominização. Principalmente em países subdesenvolvidos, os quais viver em um condomínio deste tipo é símbolo de *status* e inclusão no mundo moderno.

5. A SEGREGAÇÃO ESPACIAL

Diante dos “motivos” pelos quais os condomínios surgem em grande número, inclusive no Brasil, observamos que esses empreendimentos modificam as relações existentes no espaço urbano. Estamos diante do processo de autosegregação¹, no qual os indivíduos preferem o isolamento para manutenção de desejos e ideais individuais que geram espacialidades coletivas

¹ Termo proposto por Corrêa (1989).

dentro do modelo atual globalizado, diferentemente da segregação imposta a grupos sociais de baixo poder aquisitivo o qual não são dadas muitas opções de moradia.

Citando Correa (1989), a segregação residencial constitui-se em um dos maiores processos de fragmentação da cidade e gera uma espacialidade específica, reunindo grupos sociais de relativa homogeneidade em áreas heterogêneas entre si, as quais ele define como áreas sociais. Essas áreas, definidas pela segregação residencial resultam de processos sociais e de práticas espaciais engendradas por agentes sociais concretos, com interesses, contradições e conflitos.

Nessa lógica, o Estado, particularmente na escala municipal, interfere participando de ações e negociações com outros agentes, como os proprietários dos meios de produção, grandes empresas, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, os grupos sociais excluídos e inúmeros outros agentes sociais. Esse raciocínio nos revela a segregação como processo espaço temporal, não apenas como fato isolado. O autor cita as três forças básicas que estruturam as classes sociais, conforme Harvey (1973 apud Correa, 1989), sendo elas:

- a) Uma força primária, derivada das relações entre capital e trabalho. É o nexos entre quem detém os meios de produção e quem vende sua força de trabalho;
- b) Uma força residual, pretérita ao sistema atual, mas que ainda exerce influência na sociedade e no modo de produção;
- c) Forças derivativas, provenientes da dinâmica do capitalismo, derivadas de suas necessidades intrínsecas, envolvendo o processo de acumulação e sua continuidade e a reprodução de uma sociedade diferenciada. Essas forças tornaram a sociedade capitalista mais complexa, fragmentando-a em diversas classes, criando:

I – a fragmentação da classe capitalista e do proletariado em razão da divisão do trabalho, do progresso técnico e da especialização funcional, surgindo vários estratos sociais;

II – classes distintas de consumo, objetivando uma demanda contínua e variada, o que é fundamental para a acumulação de capital;

III – o aparecimento de uma classe média heterogênea (diferenças de renda, culturais e de origem), burocrática, abrangendo esferas importantes do Estado e de grandes empresas, que organizam e controlam a produção, a circulação, a distribuição e o consumo.

IV – desvio de consciência de classe e projeção ideológica da classe dominante, visando desviar a atenção dos problemas das relações capital-trabalho;

V – a necessidade de organizar as chances de mobilidade social que podem advir do processo de produção, circulação e distribuição e sua dinâmica, podendo gerar instabilidade na

estrutura social. É necessário, então, criar barreiras para controlar essa mobilidade, como se exemplifica com a educação diferenciada.

À medida que essas forças atuam no espaço urbano, geram uma intensa fragmentação da estrutura social, derivando uma hierarquização do tecido urbano. Enquanto alteram padrões e conferem à localização diferenciada um papel importante na materialização destas forças, favorecendo a estratificação social por meio da segregação residencial na cidade capitalista.

O conceito de autosegregação é também utilizado por Sposito e Góes (2013) que a tratam em escalas e dimensões múltiplas. As autoras definem este processo como resultado “da radicalização e do aprofundamento de múltiplas formas de distinção, de segmentação, de desigualdades e, portanto, de diferenciação”.

A autosegregação amplia tanto as diferenças (culturais, étnicas, religiosas, políticas) e as desigualdades (socioeconômicas) que promovem, numa escala maior, a perda do direito das pessoas ao acesso à cidade e, numa menor e não menos importante, o agravamento dos sentimentos de intolerância e indiferença em relação ao outro. Diferentemente da segregação imposta, em que, segundo Vasconcelos (2013), as pessoas são forçadas a residir em ambientes semelhantes a guetos (assentamentos, por exemplo). A autosegregação é de caráter voluntário e desejado por pessoas que acreditam que, por trás de muros e grades, estarão imunes ao “caos” exterior, criando demanda para empreendimentos cada vez maiores e valorizados, além de rentáveis para quem trabalha com o solo urbano como objeto de reprodução do capital.

Esta visão mercadológica foi abordada por Carlos (2013), quando menciona que por trás da alegação da separação espacial como forma de promoção de maior segurança, qualidade de vida e, até mesmo, de exclusividade, esconde-se uma “estratégia imobiliária capaz de realizar a propriedade privada da riqueza e a lógica da realização do lucro, por meio de uso e ocupação do espaço”. Porém, este espaço faz parte de um tecido urbano complexo, composto de relações coletivas as quais os condomínios fechados buscam ignorar.

Ao se isolar, estas parcelas da sociedade, perdem a relação de “espaço vivido” com a cidade, produzindo o que Carlos (2007) chama de “não-lugar”, ou seja, um espaço desprovido de identidade e reconhecimento por parte da sociedade que induz ao estranhamento, não ao pertencimento, numa espacialidade como mercadoria e subordinado ao capital financeiro, não mais articulado pelas relações socioespaciais.

Caldeira (2011) chama os novos empreendimentos urbanos residenciais fechados de “enclaves fortificados” e analisa como essa forma de habitar tem alterado a maneira como as

classes média e alta têm vivido, consumido, trabalhado e gastado seu tempo livre na cidade. Como enclaves fortificados, a autora inclui os conjuntos de escritórios, *shopping centers*, escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos que satisfaçam ao ideal privativo da elite. São propriedades privadas, porém de uso coletivo que enfatizam o exclusivismo em detrimento ao que é público e aberto à livre circulação. Descreve esses enclaves e seus habitantes como:

(...) ambientes socialmente homogêneos. Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas. Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação. Eles estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeita e restrição. (Caldeira, 2011, p. 259)

Suas barreiras físicas afastam o indesejável contato com classes sociais hierarquicamente inferiores (exceto como forma de força de trabalho) e com a heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas. Apuram o sentimento de negação e ruptura com o restante da cidade e, acima de tudo, conferem *status*. Uma relação simbólica que transforma o enclausuramento, o isolamento, a restrição, a autossegregação e a vigilância em prestígio social.

Com esse pensamento, a lógica centro-periferia é subvertida, de maneira que as regiões centrais já não oferecem espaços suficientes e adequados para que a elite tenha espaço e tranquilidade para residir, mesmo sendo evidente que o centro contém maior infraestrutura. Áreas isoladas das cidades estão sendo alvo de empreendedores imobiliários que construiram uma ressignificação do que é a periferia, agora não mais para alojar mal a classe trabalhadora mas sim para constituir um espaço elitizado e balizado em forte diferenciação social.

6. CIDADES MÉDIAS – UM ATRATIVO

As cidades médias têm um importante papel na organização do território, por meio do comando de diferentes segmentos da rede urbana brasileira, pois demonstram sua relevância como pontos de atração e influência decorrentes de atividades econômicas complexas, que articulam atividades agrícolas, industriais e de serviços diversos. Uma tarefa importante na temática da cidade média é conceituá-la, pois, em virtude da heterogeneidade de realidades e pela temporalidade dos fenômenos econômicos e sociais, tornou-se muito difícil conceituá-la.

Para Correa (2007), a cidade média é uma combinação entre tamanho demográfico, funções urbanas e organização do espaço intra-urbano, ou seja, para conceituá-la não se deve tomar nenhum destes fatores de maneira isolada. Em outras palavras, estas cidades são definidas não apenas pelo tamanho demográfico ou dimensões territoriais, mas, acima de tudo, pela relação entre as funções que desempenham na rede urbana. Ou seja, o papel dos fluxos de mediação (bens, informação, inovação, administração etc.) entre os territórios rurais e urbanos da sua área de influência e com outros centros e áreas menores. Elas exercem funções de intermediação entre os espaços locais e os espaços regional e global, por isso a análise de uma cidade média deve estar articulada em diferentes escalas, intermediadas por combinações entre o tamanho demográfico, o plano morfológico e as funções e usos urbanos que as colocam em distintos papéis na rede urbana (SPOSITO, 2006).

As alterações da paisagem urbana geradas pela desconcentração da produção que favoreceram o surgimento e desenvolvimento das cidades médias se modificaram nos últimos anos. Os sistemas técnicos de suporte estabelecidos pelas demandas industriais criaram condições para o desenvolvimento do setor terciário. Desta maneira, as cidades médias que surgiram por meio da dispersão geográfica dos meios de produção, se desenvolveram, em grande parte, potencializadas pela prestação de serviços que mantiveram com suas regiões de influência sem que o setor secundário tenha perdido forças de participação no mercado. Desta forma, as dinâmicas histórica, econômica e política, combinam os acontecimentos endógenos e exógenos com seu papel de comando de uma rede de relações em sua hinterlândia.

Inicialmente presentes em metrópoles, atualmente se observam condomínios fechados também em cidades médias. A desconcentração produtiva que viabiliza o crescimento também promove a atração de capital para investimentos que visam explorar o uso do espaço urbano. Como os condomínios fechados são produtos rentáveis e de grande aceitação no mercado metropolitano, seria previsível que fossem reproduzidos onde o capital industrial se expandisse, por haver agora um público para consumir este produto.

Aliando isso a uma reprodução do discurso da violência, conforme Sposito e Goés (2013), constituiu-se estratégia marcante deste tipo de empreendimento, além de outras razões, típicas do modo de vida globalizado, como o “desejo de distinção social e de separação espacial” ou “o direito à exclusividade”. Assim, o espaço urbano se (re)produz a partir de contradições. De um lado, a riqueza de quem pode se proteger da violência e garantir um bom investimento imobiliário e, de outro, a pobreza de quem sequer pode ter acesso a todos os espaços públicos da cidade,

apontando para a gravidade das questões de ordem social que imperam nesse ambiente. Isso encontra terreno fértil nas forças de mercado e na ação elitista e excludente do Estado, particularmente no que diz respeito às condições de acesso à cultura, ao lazer, à terra urbana, aos serviços básicos e à produção da moradia.

7. ANÁLISE SOCIOESPACIAL – Os condomínios fechados contíguos ao bairro Santos Reis

O interesse despertado pelo estudo dos condomínios Residencial Floresta e Cidade Jardim diz respeito ao fato de sua instalação ter se apresentado como uma alteração significativa numa estrutura urbana pré-existente, que é muito diversa da proposta do empreendimento: a proximidade (contiguidade) com bairros populares.

De acordo com a Lei Municipal nº 4.311/2011, os bairros adjacentes aos condomínios do referido grupo são todos pertencentes a uma grande ZEIS I (Zona de Especial Interesse Social), definida conforme redação da própria legislação como “regiões ocupadas pela população, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, urbanística e jurídica, visando à promoção da melhoria na qualidade de vida de seus habitantes e à sua integração à malha urbana”.

Confrontação entre Condomínios Fechados e Zona de Especial Interesse Social (ZEIS I)



Figura 2 - Confronto entre os empreendimentos do Grupo Sequoia e área definida como Zeis I

Como esta pesquisa é derivada de um trabalho de exploração qualitativa aliada à revisão bibliográfica, a realização de entrevistas e conversas informais com os moradores do Residencial Floresta e de seu entorno, foram primordiais para o entendimento das questões relativas à percepção das alterações espaciais provenientes do empreendimento. As respostas dadas pelos moradores do condomínio e pelos moradores do Bairro Santos Reis atestaram questões que envolvem as escolhas feitas pelos usuários da cidade.

Foi possível, também, observar as impressões e sentimentos dos moradores do entorno do Residencial, principalmente relacionados às transformações espaciais que vieram com a inegável melhoria na infraestrutura e valorização de seus imóveis, não podendo descartar, também, a possibilidade de inserção profissional desses moradores como prestadores de serviços no interior do condomínio. Observou-se também um vislumbre de crescimento dos pequenos comércios locais.

Em informações colhidas por meio de entrevista realizada com moradores do Residencial Floresta, observamos que se verificam as vantagens de morar em um condomínio fechado, pois sentem segurança e tranquilidade, tudo isso a um custo razoável. A sensação de segurança se dá pela estrutura do condomínio estar associada às medidas de segurança instaladas na residência de forma particular:

Temos porteiros, vigias e instalamos sistema de alarmes na casa. Hoje tenho a tranquilidade de trabalhar até mais tarde e saber que minha família está segura e que, na hora que eu voltar para casa, não serei abordado por marginais no portão. (FRANCISCO)

A insatisfação referente à falta de segurança nas cidades é, segundo Sposito e Goés (2013), a causa mais indicada pelas pessoas que decidiram morar em condomínios fechados de, pelo menos, 10 anos para cá. Antes disso, conforme as autoras, a percepção da cidade era outra e a questão da insegurança não era determinante na escolha por um loteamento fechado como é hoje.

O discurso da violência tem sido utilizado pelos empreendedores também em Alfenas para valorizar seu produto imobiliário, distinguindo-se dos outros loteamentos abertos. São estratégias importantes para que exista a constituição do mercado a esse produto. Frases comerciais reforçam a importância de se viver em segurança nesses lugares, ressaltando que os loteamentos correspondem a um novo conceito de moradia na cidade, melhor e mais seguro. O objetivo das propagandas imobiliárias é seduzir o potencial comprador. A seguir temos alguns exemplos:

“Com portaria 24h, a vida aqui será mais segura.” – Residencial Cidade Jardim

“Escolha viver com segurança, no coração de Alfenas.” - Euroville

“Segurança ostensiva e resguardando, de forma preventiva, seu conforto e paz.” ou “A paz invadindo seu dia a dia.” – Mont Blanc Residence

“Perfeito para morar.” – Residencial Floresta

Caldeira (2011) ainda acrescenta que “o anúncio sugere um mundo claramente distinguível da cidade ao redor: uma vida de lazer seguro, um eterno domingo”. Observamos essa “imagem” de lazer seguro quando a entrevistada diz que escolheu morar no Residencial Floresta porque tinha receio de deixar o filho andar de bicicleta no bairro onde residia anteriormente, por medo da insegurança. Porém questionada, posteriormente, se o garoto andava de bicicleta nas ruas do condomínio, a resposta foi negativa, pois lá o filho não tem amigos para brincar nas ruas. Ou seja, a justificativa para a escolha não era efetivamente algo essencial.

Talvez mais importante, na realidade da cidade de Alfenas, seja a procura de um estilo de vida mais prestigiado e mais desejável em termos de residência. A busca por homogeneização

social foi identificada na entrevista quando o senhor Francisco dissertou sobre a relação com os vizinhos

Quando eu comprei aqui nem tinha intenção de construir, era só investimento mesmo. Mas depois que decidimos construir, achamos bom não ter muitos vizinhos. Mas quem constrói aqui é de bom nível, as casas devem seguir padrões, acredito que não teremos problemas com vizinhança. Nas reuniões que tivemos foi tranquilo. Temos um grupo no Whatsapp também.

O distanciamento entre a vizinhança não é entendido com algo ruim, não há sensação de isolamento e o uso da tecnologia, presente no grupo de Whatsapp, demonstra que existe alguma forma de relacionamento entre eles.

Sposito e Góes (2013) referenciaram a residência ao *status* social afirmando que “o lar cristaliza importantes sistemas simbólicos”, além de ratificar que a casa “é uma forma de as pessoas se afirmarem publicamente”. Quem escolhe morar em um condomínio fechado espera que seja reconhecido como um morador de algo exclusivo e marcado por uma divisão social clara – o muro. Em entrevista, o ex-prefeito de Alfenas, Luizinho, demonstrou sua opinião quando afirmou que quem escolhe morar num loteamento fechado

quer conviver com seu grupo, sua tribo, porque é chique, é status, mesmo que ele pague mais por isso, porque tem o condomínio, coleta de lixo, manutenção. Se fosse pela segurança, o que ele gasta com condomínio ele poderia gastar com equipamentos de segurança, proteção 24 horas, câmeras etc, porque quem tem dinheiro pode garantir sua segurança e fica mais barato que a mensalidade de condomínio.

Seria a escolha de viver entre pessoas seletas em um ambiente socialmente homogêneo para evitar os desconfortos do confronto social. Por isso a relação com os moradores do entorno do condomínio não é estreita, restringindo-se ao vínculo de trabalho e, adicionalmente, uma intenção de comércio. Percebe-se que os condomínios fechados são atrativos, transmitem uma sensação de segurança e tranquilidade devido à restrição ao acesso dos cidadãos comuns às áreas internas, tornam-se ambientes protegidos das “surpresas” que áreas públicas podem trazer. Na fala dos moradores não observamos a ideia de isolamento da cidade, pois nela realizam as atividades de trabalho, lazer e educação.

A construção de condomínios fechados em uma área da periferia como a que estão sendo inseridos os empreendimentos do Grupo Sequoia modifica expressivamente a relação dos moradores pré-existentes com o território e com o resto da cidade. De acordo com informações colhidas com os entrevistados do entorno, que são de classe social inferior aos novos moradores, foi possível perceber a visão que eles têm do condomínio fechado. Diferentemente do esperado, esses moradores não se sentem rejeitados, excluídos e/ou segregados pela presença do condomínio fechado, e, sim, favorecidos, pois movimenta a economia do bairro, gera empregos para faxineiros,

cabeleireiros, manicures, entre outros serviços, como também fortalece o comércio local. O condomínio também significa, na visão desses moradores do entorno, a esperança de melhoria da infraestrutura do bairro, como asfalto (a Rua Alferes Domingos Vieira Silva foi asfaltada como contrapartida do empreendedor ao município), rede de esgoto (para liberação do loteamento a administração pública exigiu que fosse regularizada a rede de esgoto que era precária), iluminação e, principalmente, a valorização dos imóveis do local e da região. Fato confirmado pelos corretores das imobiliárias, que consideram a presença de um condomínio fechado em uma determinada área da periferia uma grande valorização de seu entorno, devido às diversas obras de infraestrutura geradas.

Damiani (2016) aponta para o que alguns autores chamam de fronteiras relativas, ou seja, os espaços urbanos que confrontam com alguma “fonte” nova de potencial econômico. Esses “novos espaços de valorização econômica” aquecem a economia local, mas, perversamente e progressivamente, destitui as possibilidades de moradia da população que ali reside, e que não se enquadra no novo perfil social instalado. Acabam sendo expropriados com o tempo, devido à pressão do mercado e à especulação imobiliária.

Todavia a expectativa de benefícios econômicos prevalece sobre a percepção de segregação e a recente instalação dos condomínios fechados ainda não trouxe à população o real confronto de classes. É importante tecer algumas considerações no que tange à incontestável valorização econômica dos imóveis após a construção dos empreendimentos do Grupo Sequoia.

A presença de um condomínio fechado em determinada área da periferia valoriza seu entorno, por trazer consigo a implantação de infraestruturas que se refletem positivamente nos preços dos imóveis e terrenos de entorno, além de conferir à região uma suposta condição de área privilegiada e que pode oferecer melhor qualidade de vida.

Essas novas características passam a ser exploradas pelos agentes imobiliários, mas a perversidade desse processo acarreta em, após receber melhorias e experimentarem o aumento do preço das propriedades, os moradores se sentem tentados, pela demanda do mercado e pela possibilidade de realização de lucro, à venda de seu imóvel. Esses moradores migram para regiões ainda mais periféricas, onde geralmente sofrem da carência de infraestrutura e de serviços públicos básicos novamente. Torna-se um ciclo vicioso que, efetivamente, só beneficia os proprietários fundiários especuladores.

Os condomínios fechados expressam nas periferias as diferenças das classes sociais, por meio de uma “proximidade distante” entre ricos e pobres. Sua própria existência nas periferias

fragmenta social e espacialmente ainda mais a cidade e intensifica a segregação espacial aí presente. Entretanto, como exposto anteriormente, é importante registrar que os moradores do entorno não possuem essa mesma percepção.

Inicialmente, os moradores ficam curiosos com as características luxuosas do novo condomínio, com as possibilidades financeiras que podem advir de lá. O condomínio torna-se parte da paisagem e passa a ser considerado algo positivo e que traz benefícios diversos para a população local. A partir de então, surge uma convivência “harmoniosa” entre a população de entorno e os moradores do condomínio, mesmo que se restrinja à prestação de serviços.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios fechados modificam a dinâmica socioespacial e a forma tradicional de experimentar a cidade. Desta forma, vêm reforçando ainda mais as disparidades existentes entre as classes sociais no espaço urbano. As relações alteradas vão além da circulação no tecido urbano, passam por uma nova forma de morar, de perceber o lugar onde se mora e de se apropriar (ou não) dele. Como a moradia sempre representou a condição socioeconômica do morador, o *status* social e o poder econômico do indivíduo estiveram sempre relacionados com a aparência e grandiosidade de sua residência. Além da tão justificada segurança, que sempre é citada pelos moradores, morar em um condomínio fechado é atingir o ápice do *status* social, é demonstrar para toda a cidade seu sucesso e estabilidade financeira, sua diferenciação social e sua estreita relação com seus pares.

Os moradores entrevistados relataram que o condomínio fechado lhes proporciona a sensação de conforto e segurança decorrente do fato de lá existirem normas internas que buscam garantir o máximo de tranquilidade e qualidade de vida. Assinalando o grande contraste existente entre as residências da periferia e as de alto padrão do condomínio fechado, que representam verdadeiras “ilhas” privilegiadas quando comparadas com a área de entorno. Muito embora seja importante salientar que ficou evidente nesta pesquisa que, contrariando em parte a pesquisa teórica efetuada sobre os condomínios fechados, que considera esses empreendimentos segregatórios, não foi essa a percepção captada da entrevista com moradores do Residencial Floresta e, muito menos, dos moradores do seu entorno (bairro Santos Reis). Existe, pelos moradores do “lado de fora” dos muros, muito mais um sentimento de esperança em melhores condições de vida, de maior valorização do patrimônio, de oportunidades de emprego e geração de renda do que de apartação e de discriminação.

Um fato importante referente à produção do espaço urbano em Alfenas é o papel dos incorporadores que atuam na cidade. Grupos grandes dominam as iniciativas dos condomínios mais recentes. Esses agentes têm proporcionado uma expansão acelerada da malha urbana, além de incorporarem à cidade o “estilo de vida” de condomínios fechados acessíveis a uma parcela da população que não tinham essa possibilidade e que passaram a poder habitar ou investir neste tipo de empreendimento.

Evidentemente, a análise aqui apresentada, representa um esforço de discussão de uma problemática extremamente complexa, portanto, não se admite a pretensão de esgotá-la. Complementarmente, um único exemplo é insuficiente para demonstrar tamanha complexidade, no entanto, fomenta ainda mais tal discussão. Registra-se aqui um questionamento importante sobre a produção do espaço urbano em cidades médias brasileiras e mineiras, que ainda requerem novas investigações e pesquisas.

9. REFERÊNCIAS

CADEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 3. ed. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2011.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. 1.ed. São Paulo: Labur Edições, 2007.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: Labur Edições, 2007.

_____. **A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico**. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). *A cidade contemporânea: segregação espacial*. São Paulo: Editora Contexto, 2013. cap. 4, p. 96-110

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 1.ed. São Paulo: Editora Ática, 1989.

_____. **Construindo o conceito de cidade média**. In: BELTRÃO SPOSITO BELTRÃO, M. E. (org.). *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

DAMIANI, A. L. **A produção do espaço urbano e a propriedade privada da terra**. *Revista Continentes*, Rio de Janeiro, v. 5, n. 9, p. 12-24, 2016. Disponível em: <<http://r1.ufrj.br/revistaconti/index.php/continentes/article/view/136>>.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.

IBGE. **Censo demográfico 2010**. Disponível em: www.ibge.gov.br. Acesso em: 15 de outubro de 2015.



- _____. **Regiões de Influências das Cidades 2007 - REGIC**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.
- JANOSCHKA, M; GLASZE, G. **Urbanizaciones cerradas: um modelo analítico**. Rev. Ciudades, RNIU, Puebla, México, n.59, p. 9-20, 2003.
- MARICATO, E. **Cidades e luta de classes no Brasil**. In: FUND. PERSEU ABRAMO; FUND. FRIEDRICH EBERT (orgs.) *Classes? Que classes?* São Paulo: Ed. FPA, 2013, p. 139-161.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS. **Plano diretor de Alfenas (MG)**. Leitura Técnica. Alfenas, 2006.
- SPOSITO M. E. B. **Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil**. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação; SOBARZO, Oscar (orgs.). *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006, p. 175-197.
- SPOSITO, M. E. B; GOÉS, E. M. **Espaços fechados e cidades. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1.ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.
- VASCONCELOS, P. A. **Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades**. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). *A cidade contemporânea: segregação espacial*. São Paulo: Editora Contexto, 2013. cap. 1, p. 17-37.