

A proliferação e a consolidação de condomínios fechados: um estudo de caso em uma cidade média - Divinópolis (MG)

Maria Aparecida Vargas Esteves
Universidade Federal de Minas Gerais

Profa. Dra. Marly Nogueira
Universidade Federal de Minas Gerais

Resumo

Este trabalho analisa a proliferação e a consolidação dos condomínios fechados na cidade média de Divinópolis (MG), pois tais processos desencadeiam expressivas mudanças na forma de ocupação do espaço urbano e geram novos arranjos espaciais, na grande maioria complexos e segregatórios. Uma revisão bibliográfica adicionada à pesquisa de campo com aplicação de entrevistas foi a metodologia adotada para a presente pesquisa. Adicionalmente, entrevistas foram realizadas na área externa dos condomínios, objetivando verificar os impactos da implantação desses empreendimentos na localidade e o tipo de relacionamento existente entre os condôminos e os moradores dessas áreas. A pesquisa de campo não abrangeu o universo de condomínios fechados existentes em Divinópolis, porém, a amostra pesquisada pode indicar alguns padrões que fogem aos já amplamente estudados, sobretudo, nas grandes cidades. A análise dos resultados da pesquisa demonstrou que a dinâmica que (re)estrutura o espaço urbano de Divinópolis é gerada pelo ambiente geral de crescimento econômico do Brasil nas últimas décadas, ao qual se conjugam a ausência de políticas públicas que buscam maior justiça social, bem como a especulação imobiliária. Esses fatores têm contribuído para a criação de mais condomínios fechados, apontando para uma tendência irreversível de consolidação dos mesmos.

Palavras-chave: Segregação Espacial; Uso e Ocupação do Espaço; Periferia.

Abstract:

This paper examines the proliferation and consolidation of condominiums in the average city Divinópolis (MG), because such processes trigger significant changes in the form of occupation of urban space and generate new spatial arrangements in most complex and discriminatory. A literature review added to the field research with application of interviews was the methodology adopted for this research. Additionally, interviews were conducted in the outer area of condos, to verify the impact of the implementation of these projects in the locality and the type of relationship between the tenants and residents of these areas. The field survey did not cover the universe of existing condominiums in Divinópolis, however, the sample studied may indicate some patterns that are beyond those already widely studied, especially in big cities. The results of the research showed that the dynamic (re) structure of urban space Divinópolis is generated by the general mood of Brazil's economic growth in recent decades, which combine the absence of public policies that seek greater social justice and as speculation. These factors have contributed to the creation of more condominiums pointing to an irreversible trend of consolidation thereof.

Keywords: Segregation of Space; Space Use and Occupancy; Periphery.

Recebido 05/2013

Aprovado 06/2013

tida.divi@hotmail.com

marlynogueira.geo@gmail.com

Introdução

Este trabalho analisa as alterações recentes no uso e ocupação do espaço em determinadas áreas da cidade de Divinópolis, conseqüentes da proliferação dos condomínios fechados horizontais, que estão transformando as paisagens das periferias e gerando novas formas de segregação espacial. O tema tem chamado a atenção da sociedade devido à sua expressividade e tem sido abordado por diversos trabalhos acadêmicos, sobretudo aqueles voltados para as novas formas de produção e reprodução do espaço. Tais trabalhos focam as características peculiares dos condomínios fechados, assim como as amenidades que os mesmos oferecem aos moradores e que resultam em grande contraste com seu entorno.

Divinópolis possui uma arquitetura singular, pois apresenta uma estrutura verticalizada e um traçado de ruas e avenidas largas e bem distribuídas, o que confere características de modernidade à cidade. Nos últimos anos, o centro da cidade vem perdendo o interesse de parte da elite, que gradualmente se desloca para bairros mais tranquilos ou para condomínios fechados. O centro da cidade mantém sua importância, principalmente como área comercial e de serviços, mas já não é a única opção de morar bem. É necessário analisar as novas demandas da parcela da sociedade de maior poder aquisitivo, que busca uma nova forma de residir, que valoriza mais o lazer, além de buscar mais segurança, por meio do isolamento do resto da cidade.

Residir em condomínio fechado é alcançar, além de segurança, conforto e privacidade, um alto *status* social, fato que pode explicar a proliferação desse modelo de empreendimento imobiliário. Esse fenômeno parece ser resultante da melhoria do padrão de vida de determinadas classes sociais e ainda pode ser influenciado pelo crescente índice de violência nas cidades brasileiras. Por outro lado, as cidades médias vêm apresentando alterações em suas estruturas socioespaciais, fato que tem chamado a atenção de muitos pesquisadores que, em suas análises, tentam decifrar os componentes sociais, políticos e econômicos responsáveis por essas novas configurações.

O trabalho está estruturado em três seções. A primeira é a revisão bibliográfica do tema, que aborda a origem, a formação e a definição de cidades médias e como se deu a inserção dessas cidades na rede urbana brasileira. A segunda seção aborda a formação e produção do espaço urbano e a proliferação dos condomínios fechados nas cidades médias. A terceira seção trata dos condomínios fechados em Divinópolis, as conseqüentes transformações no tecido urbano, principalmente nas áreas periféricas, e algumas questões que envolvem o planejamento urbano.

Breves considerações sobre as cidades médias e as cidades médias brasileiras

As cidades médias têm aumentado seu prestígio no contexto nacional, diante dos indicadores econômicos e sociais do Brasil, pois demonstram nitidamente sua relevância como pontos de atração e influência decorrentes de atividades econômicas complexas, que articulam atividades agrícolas, industriais e de serviços diversos, sobretudo em suas hinterlândias. Nogueira e Garcia (2007) esclarecem que cresce a visibilidade das cidades médias, tanto em quantidade de centros, como no total de população acumulado por elas. Esse processo, relativamente recente no Brasil, teve início na década de 1970, quando ocorreu um expressivo crescimento das grandes cidades, e, concomitantemente, um aumento da população nas cidades médias em território nacional.

Segundo Costa (2002), o conceito de cidade média teve origem na França, quando foi associado às políticas de desconcentração de populações e atividades contidas no VI Plano de Desenvolvimento Econômico e Social (1971-1975). O referido Plano demonstrava a relevância da criação de uma política de cidades médias, que tinha como principais objetivos uma distribuição mais equilibrada do emprego, a continuação do desenvolvimento do oeste da França e o reforço das regiões de fronteira. Para atingir esses objetivos, era necessária uma rede urbana equilibrada e, por isso, o reforço nas cidades médias. As cidades médias, nos conturbados anos de 1970, ao se aproveitarem de seus recursos e potencialidades, surgiram como alternativas às grandes cidades em crise, e, assim, conseguiram assegurar a sua posição nos sistemas urbanos regionais (COSTA, 2002).

Uma das tarefas mais importantes 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 estabelecer tal conceituação. Para Costa (2002), tais fenômenos são responsáveis por grandes transformações locais e regionais que repercutem nas formas de produção e reprodução do espaço em níveis regional e nacional.

Entretanto, esforços teóricos têm sido verificados, em grande medida. Assim, segundo Silva e Soares (2001), dentre os fatores utilizados para conceituar uma cidade média, é importante considerar o tamanho populacional, embora esse não seja o único fator determinante. O limite demográfico deverá ser estabelecido de acordo com as características da região na qual está localizada a cidade. Isso significa que devem ser considerados outros elementos, tais como: tamanho populacional dos demais centros urbanos, grau de desenvolvimento das atividades urbano-industriais, especialização do setor terciário e localização no sistema urbano. Os referidos autores esclarecem também que, durante a década de 1980, as cidades médias passaram por um elevado crescimento numérico. A partir da década de 1990, marcada pela constituição de um sistema urbano mundial, associada à formação das redes das grandes corporações multinacionais, houve um período de completa (re)estruturação das redes geográficas, e, conseqüentemente, da rede de cidades. A reconfiguração das cidades médias foi intensificada pelas alterações no papel do Estado, assim como nos sistemas de transportes, comunicação, informação, bem como nos sistemas de produção, circulação e consumo das sociedades capitalistas, que acabaram por redefinir a posição e a função dessas cidades nos sistemas urbanos.

No que diz respeito ao Brasil, dado o aumento da visibilidade das cidades médias no contexto econômico e social nacional, Nogueira e Garcia (2007, p. 62) ressaltam a importância de “[...] refletir sobre a inserção e as articulações multiescalares desses centros urbanos nas redes urbanas regional, nacional e mundial”. Segundo os referidos autores, baseados nas considerações de Corrêa (1999), no Brasil da década de 1970, resultante de uma ideologia desenvolvimentista alicerçada no desenvolvimento urbano-industrial, mesmo havendo expressivos privilégios em direção às grandes cidades, verificou-se a primeira tentativa de definição de cidade média. Centralidade urbana, hierarquia urbana, funcionalidade econômica e dimensão populacional foram os critérios utilizados para selecionar e analisar as cidades médias. Assim, o desenvolvimento almejado se daria a partir das cidades médias, que começavam a se complexificar. Um bom exemplo de investimentos e expectativas nas cidades médias esteve no Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), que incluía o Programa de Cidades de Porte Médio. Entretanto, na década de 1980 e início da década de 1990, essa conjuntura perde força, em virtude da inflexão das políticas públicas em direção ao planejamento setorial.

Para Nogueira e Garcia (2007), a partir de 1995, a urbanização crescente do território retrata as transformações originadas pela globalização e pela territorialização das redes globais, pelo reforço do papel desempenhado pelas grandes cidades, como centros gestores e polarizadores do território. Concomitantemente, esse processo alcança toda a rede urbana, dando maior visibilidade às cidades médias. Nessa nova configuração, há nítida separação entre as funções de gestão (metrópoles) e de produção (cidades médias). “As cidades médias revelaram outras funções além daquelas de serem os pontos da rede que realizam a mediação entre as pequenas cidades e a metrópole” (NOGUEIRA; GARCIA, 2007, p. 62). Na verdade, diante dessa nova realidade das cidades médias brasileiras, os referidos autores afirmam que as cidades médias vêm se tornando, em virtude de seu ritmo de crescimento, o lugar de concentração da técnica e do trabalho intelectual. Essas atividades são essenciais para o desenvolvimento da economia de sua região, de sua hinterlândia, principalmente no que se refere às atividades agrícolas, enquanto as metrópoles permanecem atraindo a riqueza porque continuam concentrando as atividades de gestão do território.

Já Sposito (2006) se volta para as transformações que vêm ocorrendo nos centros urbanos nas últimas décadas e que são geradas por diversos fatores socioeconômicos que levam à intensificação de tendências que inovam na forma de ocupar o espaço urbano, principalmente nas áreas periféricas. Dentre os diversos fatores socioeconômicos, pode-se destacar a proliferação dos condomínios fechados, que, inicialmente, se restringiam às metrópoles, e, atualmente, também se disseminaram pelas cidades médias. A referida autora busca compreender em que medida ocorrem, nas cidades médias e de porte médio, as mesmas dinâmicas de produção do espaço urbano que ocorrem nas cidades metropolitanas, para assim compreender o que existe de universal nesse movimento de transformação. Ela considera que essas cidades começam a “espelhar” as metrópoles, reproduzindo seus padrões de ocupação urbana, mesmo existindo diferenças entre as práticas sociais e a magnitude dos papéis desempenhados por elas.

Nesse nível de análise, Zandonadi (2005), em seu estudo sobre Marília-SP, cidade com aproximadamente 200 mil habitantes (dimensões semelhantes às de Divinópolis), expõe que o estudo da produção do espaço urbano em cidades médias permite compreender que a dinâmica que modela e remodela esse tipo de cidade é norteadada pelos mesmos interesses econômicos existentes nas grandes cidades e metrópoles. Entretanto, para esse autor, as causas desencadeadoras de tal processo são diferentes, pois o mercado e o poder aquisitivo das cidades médias são inferiores aos encontrados nas grandes cidades e metrópoles. O referido autor considera que:

A produção do espaço urbano em cidades médias é marcada por fatores e agentes que orientam práticas socioespaciais, a partir de ações especulativas próprias da produção imobiliária, das decisões e interesses políticos e econômicos do poder público, e do potencial de expansão da área urbana fruto de uma maior demanda da população por habitação e/ou novas formas de *habitat* urbano, como, por exemplo, os loteamentos fechados e condomínios horizontais (ZANDONADI, 2005, p. 1).

As considerações de Zandonadi (2005) divergem das considerações dos outros autores citados neste trabalho, que afirmam que o mercado condiciona a demanda no sistema capitalista. Assim, ele acredita que, na cidade média, a conjugação e interação das ações de determinados fatores e agentes é o que vem remodelando o espaço urbano, desencadeando uma complexa transformação nas formas de produzir e reproduzir esse espaço nas periferias dessas cidades. Certamente, no que diz

respeito às cidades médias, tudo indica que a demanda da população por novas formas de habitação resulta na proliferação dos condomínios fechados horizontais, pois o desejo de morar bem e com melhor qualidade de vida parece ser um dos fatores que também colaboram com a intensificação desse processo. Se não houvesse essa demanda que fomenta o mercado imobiliário, provavelmente os outros fatores e agentes citados por Zandonadi (2005) seriam menos eficientes.

Essas formas de ocupação urbana, principalmente nas periferias das cidades médias, serão o foco da próxima seção, que trata da produção do espaço urbano, da segregação espacial, dos condomínios horizontais fechados e de sua (i)legalidade.

Os condomínios fechados e a segregação espacial

No decorrer da história da humanidade, as cidades sempre constituíram espaços de convivência, muito embora estivessem repletas de conflitos. A concentração demográfica sempre favoreceu o encontro, mesmo que, paradoxalmente, entre os cidadãos também ocorresse o isolamento e os desencontros. Por isso, são necessárias a elaboração e exercício de normas urbanas como leis, códigos, princípios e práticas consensuais para controlar e superar conflitos urbanos (SPOSITO, 2006).

É necessário destacar que Zandonadi (2005) e Corrêa (1989) possuem visões diferentes sobre o processo de formações socioespaciais na área urbana, fato que enriquece a discussão sobre o tema analisado. Para Corrêa (1989), tais relações ocorrem de forma empírica, por meio de fluxos de veículos e de pessoas associados às operações de carga e descarga de mercadorias e às diversas formas de deslocamentos quotidianos entre as diferentes áreas da cidade. Esses movimentos urbanos demandam funções urbanas que se materializam nas formas espaciais. Segundo Corrêa (1989, p. 11), o espaço urbano é:

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campos de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem.

Para o referido autor, os agentes espaciais são os responsáveis por ações complexas, em um constante processo de reorganização espacial, o qual incorpora novas áreas aos espaços urbanos existentes, gera a densificação do uso do solo, provoca a deterioração de certas áreas e a renovação urbana, a relutação diferenciada da infraestrutura e mudança (coercitiva ou não) do conteúdo social e econômico de certas áreas do tecido urbano. Corrêa (1989) esclarece que a ação dos agentes sociais ocorre dentro de um marco jurídico regulador de suas ações. Porém, esse marco não é neutro e acaba por favorecer o agente dominante. Ele lembra ainda que a ação desses agentes, nesse caso o Estado, serve ao propósito dominante da sociedade capitalista (reprodução das relações de produção) levando ao processo de acumulação e a tentativa de diminuir os conflitos de classe. A cada transformação do espaço urbano, ele permanece fragmentado, articulado, pois é reflexo e condicionante social, mesmo que suas formas espaciais e suas funções tenham mudado. Assim, a desigualdade socioespacial não desaparece.

Corrêa (1989) considera que a segregação residencial é um processo que sempre caracterizou a cidade, e não somente a cidade capitalista. No entanto, é sob o domínio capitalista que a segregação assumiu novas dimensões espaciais. Esse tipo de segregação pode ser entendida como uma forma de reprodução social, e, dessa forma, o espaço social age como um elemento condicionador sobre a sociedade. Assim, enquanto o lugar de trabalho, como fábricas e escritórios, constitui o local de produção, as residências e bairros (unidades territoriais e sociais) constituem locais de reprodução. Corrêa (1989) ainda considera que a segregação residencial não representa apenas um privilégio para os dominantes, mas também forma de controle de reprodução social para o futuro.

Villaça (2011), entretanto, retrata uma nova face da segregação e fala da forma pouco objetiva com que o tema vem sendo abordado pelos estudos tradicionais. A forma mais tradicional de estudos da segregação é aquela que analisa centro e periferia urbanos. Segundo o referido autor, geralmente essas análises se restringem à descrição. Quando vão além da descrição, limitam-se a realçar as injustiças, não explicam a segregação e não a articulam ao restante da estrutura urbana e de toda a sociedade. Sob a ótica “centro *versus* periferia” nas metrópoles, grandes cidades e cidades médias, a segregação ocorreria segundo círculos concêntricos, nos quais os mais ricos residiam no centro, enquanto os mais pobres se estabeleciam nas periferias. Para Villaça (2011), essa visão anacrônica é proveniente da teoria dos círculos concêntricos da Escola de Chicago, do início do século XX. Como exemplo dessa teoria, nem sempre aplicável, é citada a cidade do Rio de Janeiro, na qual a Zona Sul nunca possuiu periferia pobre. Villaça (2011) considera que existem outras formas de segregação espacial nos dias atuais, destacando-se, entre essas novas formas, a segregação espacial resultante da criação dos condomínios fechados nas periferias das grandes e médias cidades.

Segundo Sposito (2006), os loteamentos fechados não são considerados fatos muito recentes na história da urbanização do ocidente, pois os primeiros empreendimentos se originaram na metade do século XIX. No entanto, a autora esclarece que, quando se compara com a longa história da urbanização, que remonta a 3.500 a.C, pode-se inferir que esses empreendimentos imobiliários são relativamente recentes e se caracterizam por romper com os princípios de unidade e de integração socioespaciais que sempre caracterizaram as cidades.

Uma análise do tema condomínios fechados, sob o aspecto legal, faz-se necessária neste momento. Se existem e quais seriam as ilegalidades e inconstitucionalidades praticadas pelos municípios e associações de moradores quanto à implantação desse tipo de empreendimento. Segundo Silveira (2010, p. 25), o parcelamento do solo urbano, seu loteamento e desmembramento são regulados pela Lei Federal 6.766/1979, com alterações introduzidas por leis posteriores (Leis 9.785/1999, 10.932/2004 e 11.445/2007). Estados e Municípios estão autorizados apenas a estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal, para adequá-lo ao previsto na legislação federal e às características regionais e locais (Lei 6.766/1979, art. 1º, parágrafo único). Assim, de acordo com Silveira (2010, p. 25), os condomínios também são objetos de leis federais, pois, quando o município, por intermédio de lei municipal, altera o regime jurídico original do loteamento, delineado por lei federal, invade a competência legislativa que é privativa da União. Silveira (2010, p. 27) esclarece que municípios não podem autorizar loteamentos condominiais, pois:

[...] são fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores, demonstrando a sua ilegalidade. Com efeito, os tais loteamentos fechados juridicamente não existem; não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento [...] Os municípios não podem autorizar essa forma de loteamento condominial. Lei municipal que preveja ou regule sua implantação contamina o ato de aprovação de flagrante ilegalidade, porque o Município não tem competência legislativa em matéria de condomínio.

Mesmo diante da clara e indiscutível ilegalidade desse tipo de empreendimento exposta acima, é evidente a proliferação dos condomínios fechados nas cidades brasileiras. Os condomínios fechados não estão mais restritos às grandes cidades e às metrópoles, pois já ocupam parcela importante do tecido urbano, também, das cidades médias. Esse tipo de empreendimento atrai as classes com maior poder econômico e não gera constrangimentos aos demais habitantes, talvez porque os condomínios fechados estejam remodelando determinadas áreas da periferia e (re)valorizando áreas antes desvalorizadas.

Devido à sua expressividade e importância na (re)configuração do tecido urbano, os condomínios fechados têm gerado grande interesse acadêmico. Assim, Sposito (2006) demonstra a importância de estudar os loteamentos fechados na América Latina, e principalmente no Brasil, onde nas últimas décadas esses empreendimentos têm sido responsáveis por causar grande impacto no mercado imobiliário de muitas cidades. Pode-se dizer que tais transformações no mercado imobiliário das cidades latino-americanas são decorrentes de novas valorizações e desvalorizações do espaço no tecido urbano das grandes metrópoles e mais recentemente nas cidades médias. Torna-se, portanto, necessária maior análise sobre as novas formas de (re)produção das áreas periféricas destas últimas, principalmente das transformações geradas por meio da proliferação dos condomínios fechados. Devido a essa visibilidade aumentada, pode-se questionar acerca do peso dos condomínios fechados na reestruturação das cidades contemporâneas e nas práticas socioespaciais dos seus moradores, bem como daqueles que moram em seu entorno.

Outra consideração de Sposito (2006) é que os loteamentos fechados são um novo produto imobiliário e, como todas as outras mercadorias, são obrigados a, sempre, se renovar, lançando produtos cada vez mais atrativos no mercado. Esses produtos, cada vez mais elaborados e bem estruturados, provocam profundas transformações na estrutura das cidades, pois ocorre uma nítida passagem da segregação socioespacial para a fragmentação urbana, inclusive nos espaços não metropolitanos. Sposito (2006) se refere às transformações ocorridas no tecido urbano nas últimas décadas, principalmente às formas de (re)apropriação do espaço das áreas periféricas, tradicionalmente ocupadas por pessoas de menor poder aquisitivo e que passam por uma reestruturação para atender às classes de maior poder econômico. Conseqüentemente, essas alterações levam a uma maior fragmentação do espaço urbano.

Ueda (2006) reforça as reflexões acima quando considera que a proliferação dos loteamentos fechados é resultado do temor da violência, ressaltando a falta de credibilidade nas ações de segurança ofertadas pelo Poder Público. Esse fato permite que o setor de construção civil e os agentes imobiliários tracem suas estratégias de venda em cima dos receios dos cidadãos, associando os loteamentos fechados à tranquilidade, à qualidade de vida e ao meio ambiente, em oposição ao caos urbano do restante da cidade.

Complementarmente, as reflexões de Andrade (2006) partem de outra dimensão do problema, ou seja, tem como base a legislação brasileira. Para a autora, a denominação de “condomínios fechados” aos loteamentos fechados é inadequada, pois, do ponto de vista estrito e legal, não existindo a propriedade condominial, tais formas de habitar não seriam condominiais. O que é comercializado são os lotes e não frações ideais, como nos condomínios verticais. Assim, o que diferencia os loteamentos fechados dos loteamentos comuns é que os primeiros possuem o uso privativo de ruas, praças, áreas verdes, áreas de lazer, entre outras amenidades. Diante do exposto, parece não restar dúvida de que os condomínios fechados não podem ser legalmente denominados pelo termo “condomínio”, pois não se ajustam à legislação que regula a criação e existência dos (verdadeiros) condomínios verticais. Em sua análise, Andrade (2006) ressalta que os condomínios fechados são deixados à margem da lei, pois, ao não se enquadrarem na legislação que rege os condomínios verticais, os primeiros estariam mais próximos dos loteamentos comuns, embora estes se caracterizem pelo livre trânsito nas áreas públicas, como as ruas e as praças. Assim, Andrade (2006) reafirma a ilegalidade dos condomínios fechados, por meio de novas análises que, de qualquer maneira, complementam as considerações de Silveira (2010), apresentadas acima.

A próxima seção trata especificamente dos condomínios fechados e sua expansão em Divinópolis.

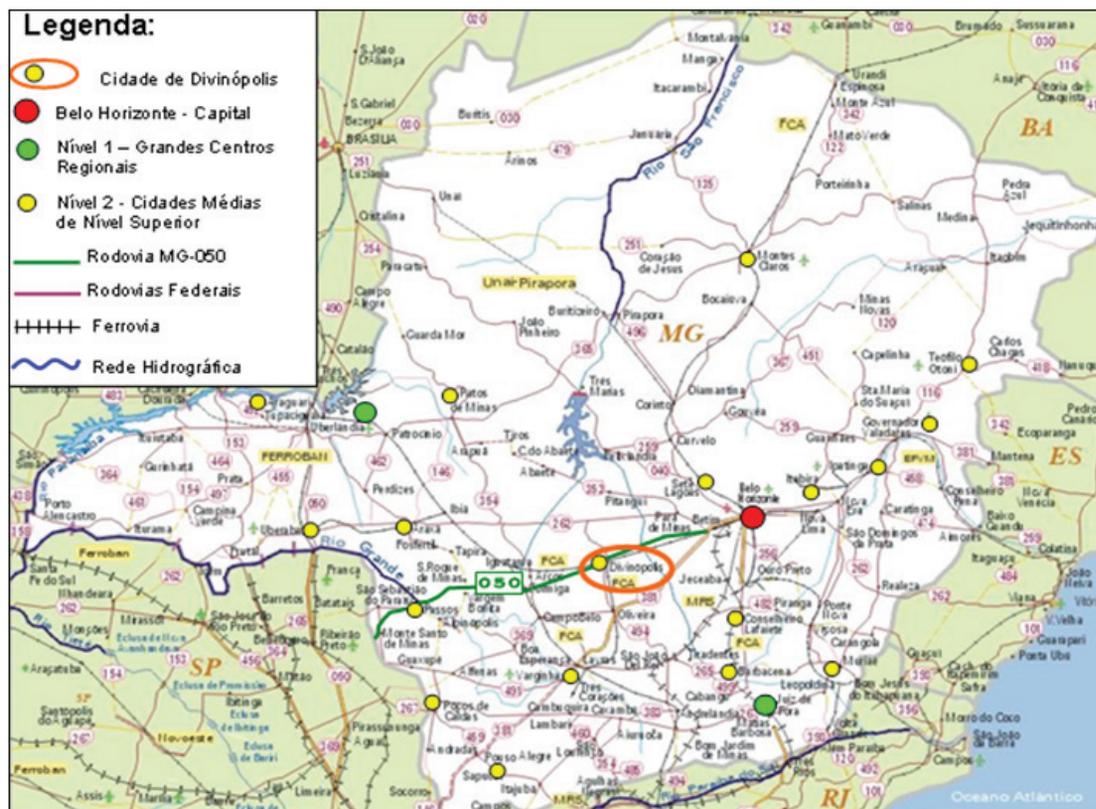
Os condomínios fechados e a nova (re)configuração das periferias de Divinópolis

Divinópolis é uma cidade média, a cidade mais importante da Região Centro-Oeste de Minas Gerais. O dinamismo econômico local atual é resultante de forte processo de urbanização atrelado à industrialização, sobretudo, nos setores da siderurgia e da confecção.

O município de Divinópolis, localizado a uma distância aproximada de 120 quilômetros de Belo Horizonte, possui, segundo dados do Censo 2010 - IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), uma população total de 213.076 habitantes. A área total é de 716 km², sendo 192 km² de área urbana (CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS, 2012).

O mapa a seguir (Fig. 1) destaca a localização geográfica da cidade de Divinópolis e a localização das demais cidades desse mesmo nível e os dois Grandes Centros Regionais, segundo a classificação de Amorim Filho, Rigotti e Campos (2007). Divinópolis faz parte de ampla malha rodoferroviária federal e estadual (BR-262, BR-494, BR-381 e MG-050), fato que corrobora sua posição de importante cidade média mineira.

Figura. 1 Localização da cidade de Divinópolis no Estado de Minas Gerais



Disponível em: <<http://www.mapas-mg.com/mapa-rodoviario.htm>>. Acesso em: 23 jan. 2012 (ADAPTADO).

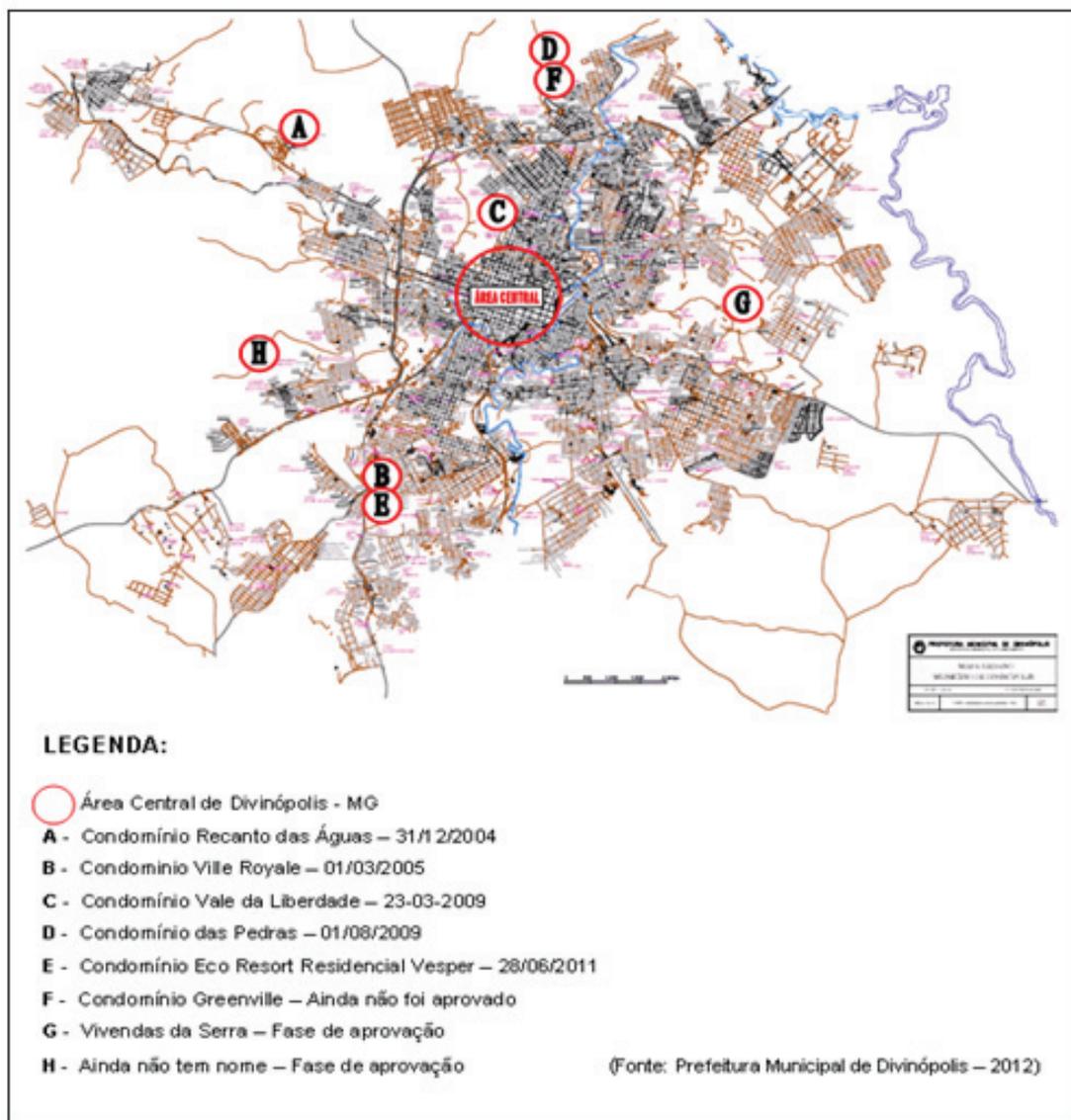
Divinópolis apresenta uma estrutura verticalizada, principalmente no centro da cidade, onde estão localizados, em grande maioria, os prédios comerciais e residenciais. Durante muito tempo, o centro da cidade atraiu as classes de maior poder econômico, que preferiam morar em apartamentos, fato que impulsionou a verticalização dessa área, a partir da década de 1980. Porém, nos últimos anos, o centro da cidade vem, gradativamente, perdendo o interesse de parte das elites, que, por sua vez, estão aderindo à tendência dos condomínios fechados, reestruturando as periferias e aquecendo o mercado imobiliário em áreas que antes eram pouco valorizadas.

Segundo informações colhidas junto ao Cadastro e Fiscalização da Prefeitura Municipal de Divinópolis, o primeiro projeto de condomínio horizontal fechado, aprovado em Divinópolis, foi denominado Recanto das Águas, em 2004. Na atualidade, existem cinco condomínios horizontais fechados, aprovados pela prefeitura, devidamente regularizados no cartório de registro de imóveis. Estão em análise mais dois processos de condomínios fechados na Secretaria de Políticas Urbanas. Esse tipo de empreendimento tem como foco principal um público de maior poder aquisitivo, estabelecendo um alto padrão de acabamento e de infraestrutura. A infraestrutura interna dos condomínios horizontais fechados é de responsabilidade do empreendedor no período de instalação e, quando concluído, a manutenção do empreendimento passa a ser de responsabilidade dos

proprietários (limpeza e coleta de lixo, distribuição de água, energia elétrica e iluminação, coleta e tratamento do esgoto e sistema viário interno). Cabe ao município a manutenção da infraestrutura externa ao condomínio.

Importa ressaltar que, em Divinópolis, na medida em que se instala um condomínio fechado numa região menos densa, desprovida de equipamentos públicos, passa a existir uma pressão pela ocupação local, por meio da especulação imobiliária, fato que força a intervenção da prefeitura em investimentos na melhoria logística e urbanística da área. Assim, o processo de aprovação dos condomínios fechados contempla, em sua análise, vários elementos urbanísticos. Para que os condomínios sejam considerados aptos para sua instalação, o empreendedor tem que atender às diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Políticas Urbanas, e uma delas é possuir parecer favorável da Secretaria de Trânsito e Transporte do município; a viabilidade de instalação do empreendimento deverá contemplar a dimensão positiva de logística urbana, não podendo de forma alguma ser obstáculo à circulação urbana, segundo informações colhidas na prefeitura do município. No mapa a seguir (Fig. 2), pode-se verificar a localização dos condomínios fechados na área urbana de Divinópolis, sendo que os já aprovados pela Prefeitura Municipal estão com suas respectivas datas de aprovação.

Figura 2 Localização dos condomínios fechados na cidade de Divinópolis



Disponível em: <<http://www.divinopolis.mg.gov.br/seplan/documentos/mapa.pdf>>.

Acesso em: 4 jan. 2012.

Escala 1:20.000 (ADAPTADO).

A dinâmica que envolve os novos arranjos urbanos está associada às práticas do poder público, em sua maioria caracterizadas por uma perturbadora ausência em muitos espaços da cidade, e à ação da especulação imobiliária. Desse modo, deve-se questionar se o fato de criar condomínios dotados de total infraestrutura é uma forma de afrontar a sociedade, pela afirmação do poder financeiro de determinados setores da sociedade, ou se esse fenômeno é resultante da produção do espaço gerado pela falta de planejamento urbano, por um sistema habitacional falho e recortes espaciais caóticos.

No mundo capitalista, onde a mão do Estado pesa como regulamentadora dos movimentos sociais, a dinâmica da produção do espaço irá, em tese, estabelecer um ambiente econômico, cabendo ao poder público traçar estratégias que venham mitigar distorções, com políticas públicas que planejem a produção de espaços de forma harmônica e democraticamente justa.

A especulação imobiliária pode ser considerada a grande responsável por essas alterações no tecido urbano das grandes e médias cidades. Os agentes imobiliários “vendem” segurança, natureza, lazer e união familiar, um mundo particular e perfeito. Portanto, o *marketing* desses empreendimentos indica que os principais motivos que levam à compra desse tipo de imóvel não são a condição/afirmação financeira, e/ou o desejo de afrontar os menos favorecidos, mas, sim, o desejo de conviver melhor com a família e conquistar uma melhor qualidade de vida em um ambiente mais “homogêneo”, amplo e com áreas verdes, se possível. Certamente os condomínios não são garantias de segurança, mas despertam tais sentimentos por meio da existência dos muros que os isolam do mundo exterior.

Um exemplo de proposta de condomínio fechado em “alto estilo” é o Eco Resort Residencial Vesper, que tem como proposta ser o primeiro condomínio ecológico da região centro-oeste de Minas Gerais, e pretende, segundo o *folder* de divulgação, “unir conforto, segurança e muito lazer à priorização do verde como um aliado na qualidade de vida”. Lançado em julho de 2011, trata-se, segundo os agentes imobiliários, de condomínio horizontal fechado de alto padrão, o projeto mais audacioso e mais luxuoso de Divinópolis. Terá uma área de 290.000 m², onde será o aproveitamento do espaço priorizado, por exemplo, por “belo” projeto paisagístico. A rede elétrica e de telecomunicações é subterrânea, para não comprometer a paisagem, evitando a poluição visual. O condomínio oferece portaria de acesso, estacionamento para visitantes, capela, heliponto, piscina orgânica com bar molhado, piscinas olímpica e infantil, saunas seca e úmida, *playground* e espaço *kids*, cascata, quiosques, diversas quadras, academia, pista de *cooper*, entre outras amenidades. O Eco Resort Residencial Vesper também possuirá um centro comercial para atender seus moradores, onde podem ser encontrados supermercado, padaria, farmácia, restaurantes, salão de eventos, etc. A proposta de condomínio ecológico se respalda na reserva de uma área verde de 2.238 m², buscando despertar atitudes ecológicas por meio da estação de tratamento de esgoto, captação e reúso das águas pluviais, pavimentação ecológica, conservação das áreas permanentes, separação e reciclagem de resíduos, entre outras propostas de sustentabilidade (*FOLDER - ECO RESORT RESIDENCIAL VESPER*, 2011).

O Eco Resort Residencial Vesper possui 160 lotes, de dimensões que variam de 800 a 1.200 m². No lançamento, os preços chegavam a R\$ 320 mil, atingindo, posteriormente, o valor de R\$ 420 mil cada lote. O empreendimento é apresentado em um atraente *folder*, em *outdoors* e num *site* muito bem elaborado, demonstrando os altos investimentos em *marketing* e a confiança nos resultados positivos do empreendimento. Parece que os objetivos do *marketing* vêm sendo alcançados, pois na cidade comenta-se a ousadia do projeto e as inúmeras amenidades oferecidas, despertando o desejo das pessoas de ali residir.

Conforme assinalado acima, esses projetos são ilegais, mas essa ilegalidade é contornada pela aceitabilidade dos compradores de alta renda e pelos moradores do entorno, que vislumbram vantagens pessoais com a presença desse tipo de empreendimento. Os condomínios fechados contam também com a cumplicidade das prefeituras municipais, que veem neles uma materialização do desenvolvimento socioeconômico da cidade.

Os condomínios fechados sob o ponto de vista de seus moradores, dos moradores do entorno e dos agentes imobiliários

Como esse trabalho é o resultado de uma pesquisa exploratória e qualitativa, aliada à revisão bibliográfica acima elaborada, procedeu-se à realização de entrevistas semiestruturadas junto a diversos atores: um funcionário da prefeitura municipal de Divinópolis (setor de cadastro e fiscalização), um agente e um empreendedor imobiliários e moradores dos condomínios e externos a eles (estes últimos num total de 25 entrevistados). Muito embora se trate de uma amostra pequena, sobretudo no caso dos moradores, acredita-se que ela representou bem o universo em tela. O funcionário da prefeitura forneceu informações valiosas sobre os processos legais da aprovação dos condomínios fechados no município de Divinópolis. As falas do agente e do empreendedor imobiliários foram importantes para a compreensão das estratégias e práticas existentes na concepção e implementação dos condomínios fechados no município. Nas respostas dos moradores dos condomínios e dos moradores dos bairros circundantes, pode-se verificar e atestar parte expressiva das questões que envolvem as escolhas feitas pelos moradores dos condomínios, muitas vezes coincidentes àquelas neste trabalho indicadas. Foi possível, também, verificar as impressões e sentimentos dos moradores do entorno dos condomínios, sobretudo no que se relaciona às transformações socioespaciais, via melhorias na infraestrutura e valorização de seus imóveis, além da possibilidade de inserção profissional desses moradores como prestadores de serviços no interior do condomínio e, finalmente, um certo incremento do pequeno comércio local.

Os condomínios fechados tornaram-se uma válvula de escape para os problemas urbanos, seus congestionamentos, as poluições sonora e visual, a falta de espaço e o alto custo de lotes das áreas centrais. Esse tipo de empreendimento continua permitindo a interação entre espaços socialmente homogêneos, como nos condomínios verticais, e ainda oferece inúmeras amenidades que atraem cada vez mais interessados, aquecendo o mercado imobiliário e a construção civil. Absorvem pessoas, principalmente idosos e famílias com crianças pequenas, que buscam fugir dos problemas urbanos em um refúgio planejado e construído para proporcionar conforto, lazer e contato com a natureza, propondo cada vez mais satisfazer aos anseios de uma seleta clientela que pretende se afastar dos problemas urbanos e viver em espaços exclusivos.

Assim, em informações colhidas por meio de entrevistas realizadas com moradores de dois condomínios diferentes, ambos de alto padrão, nas falas dos mesmos, percebe-se que é vantajoso morar em condomínio fechado, pois há segurança, tranquilidade, maior quantidade de área verde, pouco barulho, muitos pássaros, etc. Não há sensação de isolamento, pois se considera curta a distância entre a residência e o centro da cidade. Os relacionamentos com os vizinhos do condomínio são muito bons, inclusive estabelece-se relação bem próxima com os mesmos, por meio de atividades sociais coletivas, como caminhadas, cafés, jogos, festas, etc. Utilizam-se os diferentes espaços e estes são usufruídos como em um “clube”. A relação com os moradores do entorno do condomínio, entretanto, não é estreita, restringindo-se às festividades da igreja e à prestação de serviços (parcela considerável desses moradores do entorno trabalha no condomínio, como domésticos, jardineiros, manicures, etc.). Adicionalmente, essa relação se estende ao setor do comércio, tendo em vista as lojas “de fora” que abastecem as residências do condomínio.

Percebe-se que os condomínios fechados são atrativos porque são constituídos de ambientes particulares, de acesso controlado; transmitem uma sensação de segurança e tranquilidade.

Devido à restrição ao acesso dos cidadãos comuns às áreas internas dos condomínios fechados, tornam-se ambientes de homogeneidade social, “protegidos” das “surpresas” das áreas públicas, um refúgio supostamente seguro. Na opinião dos moradores, não se busca o isolamento da cidade, muito ao contrário, pois nesta eles realizam as atividades de trabalho e estudo.

A construção de um condomínio fechado em determinada área da periferia modifica expressivamente sua relação com o território e com o resto da cidade. De acordo com informações colhidas com os entrevistados do entorno, geralmente uma população menos favorecida economicamente, foi possível perceber a visão que os mesmos têm do condomínio fechado. Tais moradores não se sentem rejeitados, excluídos e/ou segregados pela presença do condomínio fechado, e, sim, favorecidos, pois o mesmo 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, rede de esgoto, 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. Para os agentes e corretores imobiliários, a busca por segurança é o fator que mais influencia na compra, mas o *status* de morar num condomínio fechado é, também, fator decisivo na venda/compra. Para estes agentes, essa nova tendência não é um fenômeno passageiro, pois se consolidará no mercado ao satisfazer diferentes anseios relacionados à busca de segurança e qualidade de vida e por significar bons investimentos via valorização imobiliária.

É importante tecer algumas considerações no que tange à indubitável valorização econômica dos imóveis após a construção de um condomínio fechado em determinada área periférica da cidade de Divinópolis. Se a presença de um condomínio fechado em determinada área da periferia valoriza seu entorno, por gerar a implantação de inúmeras infraestruturas que se refletem positivamente nos preços dos imóveis e terrenos de entorno, e se, em loteamentos comuns, a ocupação de alguns lotes por residências já provoca valorização nas demais, esse processo é mais intenso quando se constrói um condomínio fechado, pois a presença desse tipo de empreendimento conduz a área de seu entorno a uma suposta condição de área privilegiada e que pode oferecer melhor qualidade de vida. Essas “novas características” passam a ser exploradas pelos agentes imobiliários.

Diante do exposto, torna-se fácil inferir as consequências negativas resultantes dessa valorização imobiliária gerada pelas novas infraestruturas instaladas nas áreas de entorno dos condomínios, grande parte delas implantadas pelo Poder Público. As “melhorias” tão esperadas pelos moradores da periferia aumentam o preço da terra, beneficiam os proprietários fundiários especuladores e, conseqüentemente, dificultam e/ou impossibilitam a compra de novos terrenos por pessoas de menor poder econômico. É importante considerar ainda que essa valorização dos imóveis acaba por expulsar muitos dos seus moradores, pois os mesmos se sentem tentados pela demanda do mercado e pela possibilidade de realização de lucro na venda de seu imóvel. Esses moradores migram para regiões ainda mais periféricas, as quais geralmente são carentes de infraestrutura e de serviços públicos básicos. Torna-se um ciclo vicioso.

Por meio das considerações de Corrêa (1989), pode-se compreender melhor as ações da classe dominante, dos agentes imobiliários e do Estado como efetivos produtores do espaço e intensificadores do processo de segregação espacial:

A atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que em outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada. (CORRÊA, 1989, p. 23).

A classe dominante ou uma de suas frações, por outro lado, segrega os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Indiretamente atua através do Estado (CORRÊA, 1989, p. 64).

Evidentemente, os condomínios fechados horizontais expressam nas periferias as nítidas diferenças das classes sociais, além de uma “proximidade distante” entre ricos e pobres. A existência dos condomínios fechados nas periferias ajuda a fragmentar social e espacialmente ainda mais a cidade e a intensificar 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, mas, com o passar do tempo, 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 e a algumas atividades relacionadas à religiosidade. Vale ressaltar que a pesquisa de campo neste trabalho não correspondeu ao universo de condomínios fechados de Divinópolis, embora possa indicar alguns padrões que fogem aos já descritos para as grandes cidades. A análise da relação da amostra de moradores de condomínios fechados e de moradores de seu entorno será aprofundada nas considerações finais.

Considerações finais

Os condomínios fechados alteram a dinâmica socioespacial e modificam a forma tradicional de morar e, assim, vêm salientando ainda mais as disparidades existentes entre as classes sociais. No decorrer da história da humanidade, a moradia sempre representou a condição socioeconômica do morador. Dessa forma, o *status* social e o poder econômico do indivíduo estiveram sempre relacionados com a aparência e suntuosidade de sua residência. É inegável que, além da tão almejada segurança 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, devido ao alto padrão dos imóveis e ao seu elevado custo de manutenção.

A utilização do espaço de áreas periféricas próximas nas cidades médias para construir condomínios fechados é bem mais atraente que nas grandes cidades, pois é importante considerar que nas grandes cidades e metrópoles os condomínios se localizam, geralmente, em áreas muito afastadas da área central, dificultando a rotina dos moradores. Esse problema parece não ocorrer nas cidades médias, como Divinópolis, pois os condomínios mais distantes estão localizados entre dez e vinte minutos do centro da cidade e essa distância é relativamente curta quando comparada aos percursos percorridos nas grandes cidades. Muitos dos moradores de condomínios fechados de Divinópolis são profissionais liberais, como engenheiros, médicos, dentistas, arquitetos, além de juizes e promotores de direito.

Os moradores entrevistados relataram que os condomínios fechados lhes possibilitam experimentar uma sensação de conforto e segurança decorrente do fato de lá existirem normas internas que procuram garantir o máximo de tranquilidade e qualidade de vida. Registre-se o grande contraste existente entre as moradias da periferia e as residências de alto padrão dos condomínios fechados, que representam verdadeiras “ilhas” privilegiadas quando comparadas com as demais residências da área de entorno, muito embora tenha ficado evidente nesta pesquisa que, contrariando em parte a literatura sobre os condomínios fechados, que os considera empreendimentos segregatórios, despidendo a cidade de seu sentido de unidade, não foi bem essa a percepção abstraída das entrevistas com moradores de condomínios, e muito menos das conversas informais com alguns moradores do entorno.

De qualquer forma, o condomínio (loteamento) fechado é ilegal, por princípio, de acordo com a legislação vigente (Lei 6766/1979, do parcelamento do solo urbano). Entretanto, a configuração existente no Brasil é muito complexa, pois o lote urbanizado é o produto do mercado com a maior taxa de lucro. Assim, mesmo diante da excelência das leis brasileiras, a maior parte do judiciário parece não as conhecer. Como há juízes e promotores morando em condomínios fechados, pode-se questionar acerca da lei que se aplica, ou seja, ela pode estar de acordo com as circunstâncias, funcionando como um expediente nas relações de poder. Está havendo uma privatização das cidades por meio da apropriação de terras definidas como rurais (pela municipalidade) para fins de expansão urbana, cujo planejamento e controle jamais são exercidos pelo poder municipal. Trata-se de uma expansão normatizada de acordo com a demanda do mercado imobiliário e da sua mútua relação, muitas vezes, com o setor agrícola. O caso de Divinópolis, aqui investigado, certamente demonstra que essa realidade urbana justificaria uma alteração nas políticas públicas dos municípios nos quais ela se verifica, visando à realização total da função social da propriedade e do uso do solo urbano, de acordo com a legislação vigente.

Complementarmente, ficou evidenciada, no caso em tela, a provável existência de novos padrões se formando, e que precisam ser investigados. Mesmo que tais processos tenham uma certa universalidade, é possível ocorrer alguma singularidade quando esse fenômeno se manifesta em cidades médias. A pesquisa demonstrou ainda que a cidade de Divinópolis está mergulhada nesse processo de (re)configuração do tecido urbano, o qual é gerado, principalmente, pelo crescimento econômico do Brasil obtido nas últimas décadas, pela ausência de políticas públicas voltadas para uma maior justiça social e pela especulação imobiliária, que contribui efetivamente com o aparecimento de novos arranjos espaciais nas periferias urbanas, cada vez mais complexos.

Evidentemente, a análise aqui empreendida representa um esforço de discussão de uma problemática extremamente complexa, portanto não se esgotando em si mesma. Complementarmente, um único exemplo é insuficiente para demonstrar tamanha complexidade, mas, de qualquer forma, deve fomentar mais ainda a discussão. Portanto, registra-se aqui mais um questionamento importante sobre a produção do espaço urbano em cidades médias brasileiras e mineiras, a requerer novas investigações e pesquisas.

Referências bibliográficas

- AMORIM FILHO, O. B.; RIGOTTI, J. I.; CAMPOS, J. Os níveis hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais. *Ra e Ga*, Curitiba: Editora UFPR, 2007. p. 7-18. Disponível em: <<http://ojs.c3sl.ufpr.br/ojs2/index.php/raega/article/view/7784/9076>>. Acesso em: 05 jun. 2011.
- ANDRADE, L. T. Estilos de vida nos condomínios residenciais fechados - Brasil. In: FRÚGOLI JR, H. Andrade; L. T.; Peixoto; F. A (Org.). *As cidades e seus agentes: pr ticas e representa es*. Belo Horizonte, 2006. p. 305-325.
- câmara Municipal de Divinópolis. GEOGRAFIA. Disponível em: <<http://www.camaradiv.mg.gov.br/index.php/sobre-divinopolis/geografia>>. Acesso em: 28 jan. 2012.
- CORRÊA, R. L. O *espa o urbano*. São Paulo: Ática, 1989. 87p.
- COSTA, E. M. Cidades Médias: contributos para sua definição. *Revista Portuguesa de Geografia* *Finisterra*. Lisboa, Portugal, v. XXXVII, nº 74, 2002, p. 101-128. Disponível em: <http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2002-74/74_05.pdf>. Acesso em: 29 ago. 2011.
- ECO RESORT RESIDENCIAL VESPER. Liderança Empreendimentos Imobiliários Ltda. Divinópolis - MG, 2011. *Folder* de apresentação do empreendimento imobiliário.
- GARCIA, R. A.; NOGUEIRA, M. A. Inserção das Cidades Médias Mineiras na Rede Urbana de Minas Gerais. In: Seminário sobre Economia Mineira, 13, 2008, Diamantina. Seminários de Diamantina, Diamantina: Cedeplar-UFMG, 2008. Disponível em: <http://www.cedeplar.ufmg.br/seminarios/seminario_diamantina/2008/D08A100.pdf>. Acesso em: 01 jun. 2011.
- NOGUEIRA, M.; GARCIA, R. A. A. Inserção das Cidades Médias na Rede Urbana Brasileira. *Revista Terr@ Plural*, v. 1, nº 2, ago.-dez. 2007. Disponível em: <<http://www.revistas2.uepg.br/index.php/tp/article/viewFile/1152/866>>. Acesso em: 01 jun. 2011.
- Prefeitura Municipal de Divinópolis. Quadro geral de dados fisiográficos. Divinópolis. Disponível em: <<http://www.divinopolis.mg.gov.br/seplan/documentos/caracgeo.pdf>>. Acesso em: 05 jun. 2011.
- SILVA, L. V.; SOARES, B. R. Perfil sócio-econômico das cidades médias localizadas nas áreas de cerrado de Minas Gerais. In: Congresso de Ciências Humanas, Letras e Artes. 5, 2001, Ouro Preto. População e Espaço (Anais PES 05), Ouro Preto, UFOP. Disponível em: <<http://www.ichs.ufop.br/conifes/anais/PES/pes0504.htm>>. Acesso em: 04 ago. 2011.
- SILVEIRA, P. F. Condomínio fechado, associação de moradores e lei municipal. 2010. Disponível em: <http://www.academiadeletrastm.com.br/pfs_CondominioFechado.pdf>. Acesso em: 29 ago. 2011.
- SPOSITO, M. E. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas - Brasil. In: SPOSITO, E.; SPOSITO, M. E.; SOBARZO, O. (Org.). *Cidades m dias: produ o do espa o urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 175-197.
- UEDA, V. Loteamentos fechados e a produção do espaço urbano: algumas reflexões para o debate. Brasil. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Org.). *Cidades m dias: produ o do espa o urbano*. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 235-241.
- VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Estud. Av.* 2011, vol. 25, n. 71, p. 37-58. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ea/v25n71/04.pdf>>. Acesso em: 6 nov. 2011.
- ZANDONADI, J. C. A. A legalidade e (i)legalidade na implantação de loteamentos fechados e condomínios horizontais: uma análise da produção do espaço em uma cidade média – Marília - SP – Brasil. In: Anais do X Encontro de Geografia da América Latina. 2005, São Paulo, USP. X Encontro de Geógrafos da América latina – Anais de evento, 2005. Disponível em: <<http://observatoriogeografico.americalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Ordenamiento territorial/66.pdf>>. Acesso em: 19 jan. 2012.