

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
FACULDADE DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIA POLÍTICA
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM POLÍTICAS PÚBLICAS**

Valéria Andrade Martins

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

**O SIGNIFICADO DA EXPANSÃO DO NÚMERO DE CONDOMÍNIOS NO MUNICÍPIO
DE NOVA LIMA.**

BELO HORIZONTE

2005

Valéria Andrade Martins

**O SIGNIFICADO DA EXPANSÃO DO NÚMERO DE CONDOMÍNIOS NO MUNICÍPIO
DE NOVA LIMA**

Trabalho de conclusão do curso de
Especialização em Políticas Públicas, do
Departamento de Ciências Políticas/DCP da
Universidade Federal de Minas Gerais/ UFMG

Orientador: Professor João Gabriel Teixeira.

BELO HORIZONTE

2005

320	Martins, Valéria Andrade.
M386s	O significado da expansão do número de condomínios
2005	no município de Nova Lima [recurso eletrônico] / Valéria Andrade Martins. - 2005.
	1 recurso online (28 f.) : pdf
	Orientador: João Gabriel Teixeira.
	Monografia apresentada ao curso de Especialização em Políticas Públicas - Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas.
	Inclui bibliografia.
	1. Condominio . I. Teixeira, João Gabriel. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas. III. Título.

DEP154 - ESFERA PÚBLICA, CIDADANIA E ESTADO DE BEA
DEP157 - LEGISLATIVO, LOBBY E GRUPOS
DEP172 - MONITORIA
DEP181 - TÓPICOS E



Universidade Federal de Minas Gerais
Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas
Curso de Especialização em Políticas Públicas da UFMG
Departamento de Ciência Política
Av. Antônio Carlos, 6627 - Cidade Universitária - Pampulha
31270-901 - Belo Horizonte - MG
Fone: 3499-5028 - FAX: (031) - 3499-5191 - e-mail: dcp@fafich.ufmg.br

Ata de Aprovação de Trabalho Final de Curso

Declaro, como professor orientador e para fins de registro e documentação do Curso de Especialização em Políticas Públicas e junto aos órgãos superiores da UFMG, que a aluna Valéria Andrade Martins apresentou o trabalho final de curso, intitulado "O Significado da Expansão do Número de Condomínios no Município de Nova Lima".

Este trabalho foi por mim considerado academicamente satisfatório e a aluna, está, portanto, apta a receber o título de Especialista em Política Públicas pela Universidade Federal de Minas Gerais.

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2005

João Gabriel Teixeira

Prof. João Gabriel Teixeira

Dedico este trabalho aos meus pais e irmãos, que sempre me incentivaram; aos amigos queridos; aos professores, mestres de cada dia, que me motivam a caminhar com justiça, sem me conformar com as desigualdades presentes em nossa sociedade.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, aos Deuses e Deusas por me amparar e carregar no colo nos momentos em que mais precisei;

Agradeço aos familiares e amigos que me apoiaram e emprestaram os ombros nos momentos mais difíceis;

Agradeço a Vanessa e Leo pelo apoio e incentivo;

Agradeço ao professor João Gabriel, assim como aos demais professores e membros do DCP, pela paciência e compreensão.

RESUMO

O presente trabalho de conclusão do curso de Especialização em Políticas Públicas pretende analisar e refletir o processo de ampliação do número de condomínios residenciais no município de Nova Lima. O tema escolhido expressa o interesse em compreender e dimensionar o impacto social, político e econômico desta expansão. Para a construção deste trabalho a metodologia utilizada é de análise documental, tendo como fontes documentos, normativas, livros, artigos e outros textos de caráter científico já publicados. Tendo como foco o município de Nova Lima, serão apresentados alguns fatores sociais, políticos e administrativos que podem auxiliar na compreensão desta ampliação. A construção deste trabalho tem como objetivos refletir o impacto da ampliação dos condomínios na e para a cidade de Nova Lima e também entender a relação desta expansão com a exploração das terras novalimenses por empresas mineradoras. Por fim, o trabalho apresentará elementos que indicam que o impacto da expansão dos condomínios pode ser percebida na economia, na organização política, nas ofertas das políticas públicas do município, bem como no comportamento de sua população.

Palavras chaves: condomínios; expansão; impacto.

ABSTRACT

This work to conclude the Specialization in Public Policies course aims to analyze and reflect the process of increasing the number of residential condominiums in the municipality of Nova Lima. The chosen theme expresses the interest in understanding and measuring the social, political and economic impact of this expansion. For the construction of this work, the methodology used is documentary analysis, using as sources documents, regulations, books, articles and other texts of a scientific nature that have already been published. Focusing on the municipality of Nova Lima, some social, political and administrative factors will be presented that can help in understanding this expansion. The objectives of the construction of this work are to reflect the impact of the expansion of condominiums in and to the city of Nova Lima and also to understand the relationship of this expansion with the exploitation of Nova Lima lands by mining companies. Finally, the work will present elements that indicate that the impact of the expansion of condominiums can be perceived in the economy, in the political organization, in the municipality's public policy offerings, as well as in the behavior of its population.

Keywords: condominiums; expansion; impact.

SUMÁRIO

1 APRESENTAÇÃO	9
2 INTRODUÇÃO	10
3 DESENVOLVIMENTO	15
3.1 Condomínios: Privatização e segregação da vida social - A cidade de muros.....	15
3.2 Nova Lima: Abertura pra a entrada dos condomínios	19
3.2.1 “Ontem terra do ouro, hoje terra do verde.”	19
3.2.2 Nova Lima na Região Metropolitana de Belo Horizonte	21
3.2.3 Nova Lima - “Cidade para se viver (...)”	24
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	28

1 APRESENTAÇÃO

O presente trabalho busca atender à um dos requisitos exigidos pelo Curso de Especialização em Políticas Públicas do Departamento de Ciências Políticas da Universidade Federal de Minas Gerais para a formação de Especialistas em Políticas Públicas.

Buscarei, através da realização deste trabalho, além de cumprir determinações curriculares, contribuir nas discussões e análises sobre o impacto social, econômico, político e urbano ocasionado pela proliferação do número de condomínios em várias cidades brasileiras.

Focalizando o município de Nova Lima, buscarei apresentar e discutir alguns fatores sociais, políticos e administrativos que considero como determinantes para a ampliação deste "fenômeno" nesta cidade, ocasionando significativas mudanças na vida social, econômica e política do município.

2 INTRODUÇÃO

Para realizar este trabalho situei meu interesse na Política Pública Urbana, em específico na expansão do número de Condomínios, em uma análise que busca conhecer o significado social, político e econômico deste processo.

O tema escolhido reflete a preocupação em relação ao impacto desta expansão, fenômeno que ocorre em várias cidades do Brasil, na realidade do município de Nova Lima - MG.

O Interesse em trabalhar este tema surgiu quando foi noticiado que, através da realização da pesquisa Origem e Destino, desenvolvida pela Fundação João Pinheiro entre os anos de 2002/2003, o município de Nova Lima ocupava o 1º lugar da região metropolitana em renda por domicílio. Este dado gerou, principalmente por parte da administração pública, a afirmativa de que Nova Lima passaria a ser uma das cidades mineiras com melhor qualidade de vida. Esta informação me trouxe algumas indagações e questionamentos, pois, moradora do município desde nascida, filha e neta de moradores naturais da cidade, estagiária em serviço social na prefeitura de Nova Lima, bem como funcionária pública durante 04 anos, atuando como professora, não consegui balizar os dados que eram divulgados, com a realidade observada.

Podemos dizer que a realidade vivenciada pela população residente no que hoje é chamado de sede administrativa, área que concentra grande parte da população novalimense, não condiz com alguns dados apresentados pela supracitada pesquisa. Importante esclarecer que se compreende por sede administrativa o território no qual se encontra o prédio da administração municipal, bem como suas secretarias, além dos principais serviços de comércio e bancos da cidade e que se constituiu no entorno da Mineração Morro Velho atual *Anglo Gold*. Não podemos afirmar que esta população seja, em sua maioria, carente ou desprovida dos mínimos necessários para sua sobrevivência. Porém, grande parte de seus moradores tem ou tiveram suas vidas, bem como a de suas famílias, ligadas à Mineração Morro Velho. São funcionários (os poucos que foram mantidos), ex-funcionários, filhos e netos de ex-funcionários, cuja renda familiar era mantida (ou ainda é) com o salário da empresa. Com a redução das atividades mineradoras e posterior venda da empresa, muitos empregados foram

demitidos ou aposentados, o que afetou tragicamente a situação financeira e social de muitas famílias. Alguns recorreram ao mercado informal dentro da própria cidade, outros conseguiram uma nova oportunidade em outras empresas mineradoras ou mudaram de atividade. Há também aqueles que não conseguiram retornar ao mercado de trabalho e, conseqüentemente, a renda familiar passou a ser mantida pela esposa ou filhos através de baixos salários e biscates. Como consequência da mineração, também encontramos na cidade diversas famílias cuja renda familiar é proveniente de aposentadoria por invalidez ou pensão por morte, devido principalmente a silicose, que causou danos à saúde de diversos funcionários, bem como a morte de muitos (popularmente Nova Lima é chamada como a cidade das viúvas).

Outra parcela significativa da população é funcionária pública municipal, ocupando principalmente cargos na área da educação, saúde e outros serviços urbanos. Quanto às gerações mais jovens, alguns trabalham e estudam fora do município, (principalmente em Belo Horizonte), porém continuam residindo na cidade. Em relação aos jovens em idade escolar, grande parte possui dificuldade em ter acesso a cursos técnicos, bem como a faculdade. Um dos fatores, é que os cursos não são ofertados no município e, além disto, existe a dificuldade de acesso a cursos em Belo Horizonte, tendo em vista o preço dos mesmos, bem como o preço da passagem (R\$2,45 coletivo, R\$ 3,15 viagem). Segundo uma funcionária que trabalha em uma das principais escolas públicas de Nova Lima:

O jovem novalimense está sem perspectivas, pois o mesmo fica impedido de fazer um curso técnico, bem como chegar até a universidade, tendo em vista que são carentes e não possuem condições de arcar, principalmente, com os gastos diários do transporte”(sic).

Segundo informações da própria Prefeitura de Nova Lima, sobre a população da cidade “(...) tal população, em geral, encontra-se despreparada em termos de treinamento e nível de escolaridade para competir no mercado de trabalho (...)” (apud Costa, 2003:172). Estes aspectos, entre outros, geraram diversas dúvidas, pois a cidade apresentada na pesquisa parecia irreal se comparada com o que é visto e vivido por grande parte da população.

Durante uma aula no curso de Especialização de Políticas Públicas-DCP/ UFMG, questionamos o que teria gerado este resultado. O professor esclareceu que um dos

fatores que poderia ter gerado impacto na coleta destes dados, possivelmente, seria o aumento do número de moradores de condomínios, que nos últimos anos se proliferaram para a região de Nova Lima. Este “fenômeno”, que se ampliou rapidamente nos últimos 10 anos, tem elevado o status do município de Nova Lima e modificado o perfil dos moradores em diversos aspectos. Nova Lima é considerada um a das cidades que mais cresce economicamente, tanto na Grande BH quanto em Minas Gerais, em contraposição a realidade vivenciada por diversos municípios mineiros e brasileiros.

A partir destes questionamentos, alguns aspectos me instigaram a realizar este trabalho. Em primeiro lugar, os dados apresentados pela pesquisa citada colocavam a cidade em posição de destaque, principalmente na mídia, porém ocultava uma realidade vivenciada por outra parte da população (não tenho dados precisos, mas considero como sendo a maioria). Além disto, os dados divulgados em muito favoreciam a política do então prefeito que, principalmente em seus dois últimos mandatos, abriu as portas da cidade, se assim podemos dizer, incentivando a entrada daqueles “novos moradores”. Isto pode ser observado a partir das campanhas publicitárias que foram divulgadas na mídia (tanto tv, quanto em jornais e revistas), pela distribuição de folders que retratavam as características (benefícios) da cidade, bem como por uma política de incentivos formais e informais, como por exemplo, a cobrança de IPTU mais baixo.

Em segundo lugar, a “entrada desses novos moradores”, segundo minha análise, gerou outro aspecto que considerei interessante ser tratado. Paralelo ao aumento do número de condomínios, pôde-se observar crescentes e significativas melhorias realizadas pela prefeitura de Nova Lima, principalmente nos serviços urbanos como transporte, saneamento básico, entre outros. Talvez este seja um dos ou podemos dizer o único, ponto positivo deste processo, já que estas melhorias atingem quase toda a população. Porém, é necessário indagar para quem elas foram feitas, em qual espaço territorial do município se concentram, se realmente são as prioridades demandadas pela população da cidade e, principalmente, o por quê de serem executadas paralelo ao processo de abertura de loteamentos para condomínios, já que as mesmas eram aguardadas pela população há muito tempo, e não eram encaminhadas.

Desta forma, a partir das indagações e questionamentos descritos acima, o

presente trabalho tem como objeto de estudo os condomínios instalados no município de Nova Lima. Pretendo analisar o significado deste processo para o município, utilizando referenciais teóricos e fontes de leitura que discorrem sobre a proliferação dos condomínios, conceito de segregação social, o processo de crescimento e desenvolvimento da região Metropolitana de Belo Horizonte, bem como utilizar dados e observações referentes à aspectos econômicos, políticos e sociais da referida cidade.

Iniciarei o presente trabalho falando sobre o significado social e ideológico presente no processo de expansão dos condomínios fechados, aqui tratados como enclaves fortificados, conforme descreve a autora Teresa Caldeira “nas últimas décadas, a proliferação de enclaves fortificados vem criando um novo modelo de segregação espacial e transformando a qualidade de vida pública em muitas cidades (...)”(CALDEIRA, 1997, p.155).

Para entender como se processou este “fenômeno” na cidade de Nova Lima, considero necessário caracterizar um pouco o município, apresentando alguns fatores históricos, sociais, ambientais e políticos, que podem nos auxiliar a compreender como ocorreu a ampliação do número de condomínios nesta cidade, ocasionando mudanças radicais nas características da mesma:

Falar de Nova Lima, é falar de qualidade de vida, de história tricentenária, de saúde e educação, de cultura, tradição, matas, cachoeiras, lagoas, rios, aventura. Terra do outro, do verde, da queca dos ingleses, do artesanato, de festa, do carnaval, do doce de leite. Falar de Nova Lima é falar de um cantinho de Minas que espera por você.¹

Por fim, buscarei apresentar alguns dados e fatos que refletem o impacto desta ampliação da “abertura de loteamentos” para condomínios no município de Nova Lima. Pretendo apontar que se por um lado este processo garantiu melhorias para a população novalimense, por outro tem privado o acesso desta mesma população à espaços antes públicos. Este “fenômeno” tem criado uma cidade dúbia, contraditória, desigual e excludente, desenraizada de seus costumes, valores e história, “*enclaves fortificados geram cidades fragmentadas (...)*” (CALDEIRA, 1997, p. 155). Além disto, tem agravado, de forma significativa, a destruição de áreas ambientais, como mata do Jambreiro, mata Samuel de Paula, matas remanescentes da floresta atlântica, além de

¹ Texto que integra o folder “Venha para Nova Lima”, elaborado pela prefeitura de Nova Lima, ano/2001.

outras áreas.

3 DESENVOLVIMENTO

3.1 Condomínios: Privatização e segregação da vida social - A cidade de muros

Podemos verificar que diferentes espaços públicos foram e estão sendo criados ao longo dos anos, de forma a favorecer a relação e o convívio entre as pessoas. Buscando construir a cidade ideal, com espaços viáveis, que além de moradia, garantam que as pessoas também possam ser felizes, uns dos objetivos do planejamento urbano, a partir de uma ideologia democrática, é *“a preocupação com a criação, manutenção e uso dos espaços públicos, como parques, praças, áreas de lazer e cultura (...)”* (ANDRADE, 2001). Porém, paralelo à construção de espaços que favoreçam a convivência de diversos segmentos da sociedade, observamos o crescimento, cada vez mais significativo, de espaços segregadores. *“(...) diversas cidades do mundo vêm, ao longo dos anos, contrariando estes valores, seja por obra de seus administradores, arquitetos ou urbanistas e, inclusive, de seus próprios moradores”*. (ANDRADE, 2001)

Mas o que chamo de espaço de segregação? Refiro-me ao que Teresa Pires Caldeira descreve como *“(...) enclaves fortificados, espaços privados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho (...)”* (CALDEIRA, 1997, p.155). A partir desta definição podemos apontar dois espaços que exemplificam fielmente este conceito: os *shoppings centers* e os as áreas residências identificadas como condomínios fechados.

A discussão acerca dos enclaves fortificados nos remete à relação espaço público e espaço privado:

(...) é difícil manter os princípios básicos de livre circulação e abertura dos espaços que serviram de fundamento para a estruturação das cidades modernas. Conseqüentemente nessas cidades o caráter do espaço público e da participação dos cidadãos na vida pública vem sendo drasticamente modificado. (CALDEIRA, 1997, p.156).

Podemos considerar que o processo descrito pela autora Teresa Pires Caldeira, em seu trabalho sobre a proliferação de enclaves fortificados na cidade de São Paulo, ilustra um processo que vem ocorrendo em diversas cidades. Estamos assistindo ao

surgimento de cidades de muros.

Ergueram-se barreiras por toda parte - em volta das casas, prédios de apartamentos, parques, praças, complexos de escritórios e escolas, edifícios e casas que comumente se ligavam às ruas por jardins hoje estão separados por altos muros e grades e têm equipamentos eletrônicos de vigilância e guardas privados armados. (...) Essa barreiras já estão totalmente integradas aos novos projetos de casa, apartamentos, áreas de comércio e trabalho. Uma nova estética de segurança modela todos os tipos de construção, impõe sua lógica de vigilância e distância como forma de status e muda o caráter da vida e das interações públicas. (CALDEIRA, 1997, p.159).

Falar de enclaves fortificados, de famílias enclausuradas, presas, também é falar das novas construções de prédios, seja para fins comerciais ou para moradia. Neste último seus moradores buscam (nem sempre conseguem) se isolar e proteger das mazelas externas, de forma que não haja necessidade de convívio, a não ser com os “semelhantes”, moradores do mesmo espaço. Não é difícil, observarmos as propagandas que anunciam espaços que mais parecem um clube. Áreas com piscinas, churrasqueiras, *spas*, quadras de tênis. A maioria é construída em bairros considerados nobres, distantes da área central das cidades. Porém, vale ressaltar que no caso dos condomínios de apartamentos, apesar do enclausuramento, grades, porteiros, entre outras “ferramentas” de segurança, os prédios, na maioria das vezes, estão localizados na área urbana da cidade, seus moradores mantêm relação com a mesma, seja pelo trabalho, pelo consumo ou por outros tipos de lazer que não são oferecidos no espaço de residência.

Podemos apontar algumas características básicas, comuns a todos os tipos de enclaves fortificados:

(...) são propriedades privadas para uso coletivo; são fisicamente isolados, seja por muros, espaços vazios ou outros recursos arquitetônicos; estão voltados para dentro e não para a rua; são controlados por guardas armados e sistemas de segurança privada, que põem em prática, regras de admissão e exclusão. (CALDEIRA, 1997:159).

Vários são os fatores que podem nos ajudar a entender o processo de expansão dos enclaves fortificados. O inchaço dos grandes centros urbanos, ocasionado por um processo histórico de êxodo rural e agravado por uma intensa e estrutural desigualdade social, gerando o crescente aumento da violência, além de outras mazelas; a destruição maciça do meio ambiente, além de outros fatores que tem agravado cada vez mais o

índice de poluição das grandes cidades, são alguns dos pontos relevantes que podemos citar como incentivadores do comportamento, principalmente, da classe “média alta” e a classe “alta”, que buscam refugiar-se em áreas cada vez mais restritas a circulação coletiva. Objetivam, principalmente, locais onde possam encontrar segurança, descanso, paz, local ideal para criação dos filhos, natureza, ar puro, entre outros benefícios:

No Brasil, o que os anos 80 e principalmente 90 trazem de novo para essa discussão é um cenário mais complexo da vida nas cidades, sobretudo no que diz respeito à convivência pública no ambiente urbano. Essa complexidade deve-se a fatores como: o crescimento da violência e da exclusão, o desenvolvimento de um tipo de individualismo desprovido de utopias, a falência do poder público pra criar e/ou renovar os espaços público existentes (...) essas circunstâncias levaram, por um lado, ao abandono e á desvalorização dos espaços público e de interação social (...) (ANDRADE, 2001).

A complexidade da vida social, conforme descrita acima, bem como a decadência da vida coletiva, democrática, igualitária, que vai sendo engolida por um processo de individualismo crescente, torna-se um espaço ideal para a intervenção da especulação imobiliária, que começa a vender sonhos paradisíacos, espaços de realização pessoal e profissional, onde tudo está a seu alcance. Segundo Luciana Andrade, a realidade atual nos mostra “ (...) *vários processos nos quais os valores públicos são confrontados pelos interesses imobiliários e mais, recentemente, pelas tendências privatizadoras da vida social*”.(ANDRADE, 2001).

Como também explicita Caldeira:

A publicidade de imóveis ao expressar/ criar os estilos de vida das classes média e alta revela os elementos que constituem os padrões de diferenciação social em vigência na sociedade. Os anúncios não só revelam um novo código de distinção social, mas também tratam explicitamente a separação, o isolamento e a segurança como questão de status. (CALDEIRA, 1997, p.159).

Residir em um condomínio fechado, além de status, passa a ser sinônimo de segurança, tranquilidade, realização pessoal, que cada vez mais atrai pessoas que buscam encontrar a tão sonhada “sociedade ideal”, sem violência, caos, poluição, entre outras mazelas

Enclaves fortificados representam uma nova alternativa para a vida urbana dessas classes médias e altas, de modo que são codificados como algo que confere alto status. A construção de símbolo de status é um processo que elabora distâncias sociais e cria meios para a afirmação de diferenças e

desigualdades sociais. (CALDEIRA, 1997, p.159).

Assim, como ocorreu com outros espaços segregadores como os shoppings Centers, os condomínios vão ocupando mais espaços e ganhando mais adeptos. Apesar da renda média de seus moradores ainda ser alta, a classe média começa ser mobilizada por este processo “principalmente dos anos 90, passa a ser acessível a outras classes com menor poder aquisitivo” (ANDRADE, 2001).

No caso dos condomínios fechados não é possível determinar quando este processo se iniciou no Brasil, conforme descreve Luciana Andrade;

(...) até mesmo porque eles não tinham a forma que têm hoje, é sabido que formas semelhantes existem desde os anos 50- moradias nas regiões mais periféricas dos centros urbanos, em casas unifamiliares, em geral em lotes de grandes extensões e protegidos por algum tipo de segurança que controla a entrada e circulação de não residentes- mas, mais frequentemente, essas casas eram usadas como lugares de lazer e não como residência principal. (ANDRADE, 2001).

A busca por áreas mais reservadas, que favorecessem um maior convívio com a natureza, bem como um lazer em família, podem ser alguns dos elementos motivadores que levaram inúmeras pessoas a buscarem refúgio em locais distantes dos grandes centros. Mas, conforme descreve Luciana Andrade em seu trabalho sobre “Condomínios fechados da região metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências”, estes espaços não eram utilizados como residência fixa, nem tão pouco enclausuravam seus habitantes por de trás de muros e guaritas.

A autora ressalta que “(...) *para que os condomínios não sejam vistos como excêntricas, é necessário que eles sejam confrontados com outras realidades (...)* composição de sua população, tipo de construção e serviços ofertados, entre outros aspectos (...)” (ANDRADE, 2001). Sendo assim, alguns elementos devem ser considerados para definirmos o tipo de condomínio: o início de sua formação, o tipo de morador, a forma de uso do ambiente, o vínculo com a cidade que sedia o mesmo, além de outros fatores, indicam qual é a organização deste espaço. Porém, em linhas gerais, podemos dizer que a necessidade e o desejo de estabelecer um refúgio do caos urbano, do mundo coletivo, cruel e violento, está implícito em qualquer um dos movimentos, porém não da forma como observamos atualmente.

A forma como se instituem os novos condomínios, a sua organização, o território

que buscam ocupar, nos remete a pergunta de qual será a real lógica deste processo, para quem e para que o mesmo é constituído. Diversos são os fatores que propiciam esta forma de organização e, juntamente com as mais variadas motivações sociais e pessoais, podem influenciar na forma como o condomínio irá se estruturar. Atualmente, podemos dizer que a forma de organização dos novos condôminos, que tem no empreendimento Alphaville seu maior expoente, faz com que o mesmo se constitua um território a parte. Reforça o questionamento sobre onde começa o direito a individualidade de escolha de local para residir e se inicia reflexos de um movimento contrário ao processo coletivo de interação, cidadania e igualdade de direitos.

O crescimento das áreas destinadas aos condomínios, antes restritas as áreas periféricas das grandes cidades, começam a romper limites e contando com uma forte pressão imobiliária, bem como políticas de abertura do território para esse tipo de construção, chegam até as cidades do interior:

Uma vez que se trata de cidades (estamos nos referindo aqui a algumas cidades do interior de Minas) cujos índices de violência e criminalidade são muito baixo. O processo é semelhante à construção de edifícios que não tinham nenhum problema de espaço. Ou seja, o modo de vida urbano, principalmente o das capitais, chega até as pequenas cidades mais como uma imposição de estilo de vida do que por necessidade.(TEIXEIRA, 2018)

3.2-Nova Lima: Abertura pra a entrada dos condomínios

3.2.1 “Ontem terra do ouro, hoje terra do verde.”²

A cidade de Nova Lima é considerada uma das principais "cidades mineradoras" do país. Desde 1700, a cidade nasceu, cresceu e se consolidou tendo a mineração como sua atividade principal. Na região de Nova Lima estão as duas principais mineradoras do país, a Mineração Morro velho, atualmente conhecida como Anglo Gold e a Mineração Brasileiras Reunidas- MBR. A atividade mineradora sempre foi umas das grandes fontes de recurso do município, tanto em termos de receita tributária, quanto pelo que era gerado para a cidade mensalmente a partir do consumo dos milhares de funcionários das empresas mineradoras.

(...) as marcas da onipresença da empresa se fazem sentir nas diversas esferas da vida urbana: nos hábitos do cotidiano, no acesso a bens e serviços, na arquitetura que revela pela paisagem dos bairros a segregação existente nas relações de trabalho, na infra-estrutura de água e energia que serve à mineração e molda espaços de moradia, na dependência econômica dos habitantes e do poder público em torno de uma única atividade, entre outros aspectos. (COSTA, 2003, p.171).

Podemos inferir que durante o auge da atividade mineradora, a cidade possuía uma vida mais autônoma. A economia local funcionava de forma a atender a demanda dos moradores, podendo ser considerada como de subsistência, girando dentro do próprio município. Este modelo funcionou até aproximadamente o final dos anos 80, quando a atividade mineradora na empresa Morro Velho/ Anglo Gold Asshant entra em crise em decorrência da redução ou quase encerramento da atividade de extração de ouro na principal mina da empresa, a chamada “Mina Grande”. Segundo informações do setor de desenvolvimento econômico da Prefeitura de Nova Lima, “(...)a Mineração Morro Velho já teve 7 mil empregados e, atualmente, tem cerca de 1.200” (COSTA, 2003, p.172).

A redução das atividades, o corte no número de funcionários, sendo a grande maioria moradora do município, pais e mães de famílias, acarretaram grandes mudanças na estrutura social e econômica da cidade. Surge, então, um novo quadro. Alguns desafios são colocados para a população, que passa a não mais contar com esta atividade como entrada no mercado de trabalho, buscando alternativas para se inserirem em outros ramos de trabalho. Para a administração municipal o desafio posto é a necessidade, urgente, de atrair novas fontes de recursos, já que a redução das atividades de mineração, apesar de ser um processo longo e contínuo é inevitável. Neste sentido, as mineradoras também buscaram (e buscam) mecanismos que possibilitem, ainda, lucrar com o vasto número de terras que possuem.

“De forma geral, a questão do término a médio prazo ou a diminuição da atividade de mineração afeta, ainda que diferenciadamente, vários atores. O poder público municipal, na tentativa de não perder recursos vindos de sua base econômica principal, busca através de políticas públicas, inclusive no plano diretor em fase de conclusão e discussão, construir alternativas que diversifiquem as atividades econômicas do município, sem abrir mão do que vem chamando de “qualidade de vida(...)”(COSTA, 2003, p. 173).

Em relação às mineradoras,

² Texto que integra o folder “Venha para Nova Lima”, elaborado pela prefeitura de Nova Lima, ano/2001.

(...) transformar parte de suas vastas terras em novos empreendimentos imobiliários de alto grau de sofisticação configura-se como uma possibilidade cada vez mais real e vem sendo apontada sugestivamente como "a nova safra do ouro "ou" o ouro à flor da terra. (...) Já as áreas verdes serão transformadas "em um grande produto verde", de valor de uso, inexoravelmente, em valor de troca, de natureza em mercadoria, mediadas pelo discurso ambiental (COSTA, 2003, p. 17).

Devemos perceber que o território de Nova Lima acaba por ser palco de inúmeros interesses. O processo histórico do município, ligado diretamente à mineração, aponta "as assombrosas dimensões da concentração de terra nas mãos das mineradoras, naturalmente refletem-se na história da ocupação do município, diretamente relacionada aos interesses das empresas (COSTA, 2003, p. 172)". O impacto da concentração de terras do município de Nova Lima nas mãos das empresas mineradoras Anglo Gold e MBR é tão grande, que pode ser verificado pelos números: "(...) representa hoje, aproximadamente 46% do total de terras do município, sendo 130 km² de propriedade da Anglo Gold e 80 km² da MBR" (COSTA, 2003, p. 172).

Além da atividade mineradora, a cidade também é conhecida pelas montanhas, parques ecológicos, lagoas, cachoeiras, matas remanescentes da floresta atlântica, entre outros recursos naturais, que oferecem paisagens deslumbrantes, bem como baixos índices de poluição e um clima muito agradável.

Podemos concluir que os interesses e as buscas de alternativas por parte da administração municipal, bem como das mineradoras, frente à redução das atividades de mineração, conjugados com a exuberância das áreas verdes da cidade, coincidem com as necessidades, anseios e desejos de um pequeno grupo da sociedade. Este pequeno grupo, por motivações diversas, busca "fugir" do inchaço dos grandes centros urbanos. "Assiste-se à disseminação de uma cultura da moradia essencialmente antiurbana, alimentada simultaneamente pelo sonho do retorno à natureza e pela ilusão da segurança nos condomínios fechados" (COSTA, 2003, p. 159).

3.2.2 Nova Lima na Região Metropolitana de Belo Horizonte

Entender a organização do espaço urbano, nos possibilita verificar que desde o início da construção das grandes cidades, os espaços foram desenhados de forma a

garantir que os centros urbanos fossem acessados por uma determinada classe, a qual teria nestes locais os serviços que necessitasse. As pessoas de baixa renda eram direcionadas para áreas mais periféricas, onde a oferta de serviços, bem como as condições de moradia, saneamento, entre outros, eram precárias.

De modo geral, pode-se dizer que, até o início dos anos 80, o processo de formação de grande parte dos espaços metropolitanos brasileiros se caracterizou por um contínuo e acentuado crescimento, tanto em termos demográficos, quanto espaciais. Internamente, tais espaços, longe de serem homogêneos, apresentavam profundas diferenciações qualitativas, expressando caráter desigual e excludente da sociedade brasileira. (COSTA, 2003, p. 159).

Para melhor compreendermos a vinda destes condomínios para o município de Nova Lima, além de alguns pontos já apresentados no capítulo anterior, faz-se necessário localizar o município na expansão da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

O desenho e o crescimento do espaço territorial da cidade de Belo Horizonte teve, desde o início de sua constituição, um rígido controle por parte do Estado. Segundo Costa, nas décadas anteriores aos anos 80,

Identifica-se claramente a decisiva intervenção pública para a realização das chamadas condições necessárias de produção, principalmente industrial, embora não apenas essas, promovendo a valorização de determinados espaços em detrimento de outros e assim moldando a expansão urbana subsequente. (COSTA, 2003, p. 161).

Belo Horizonte, neste período, cresce para duas direções principais: o eixo norte, favorecendo a criação do complexo turístico da Pampulha, como também o eixo industrial dos municípios de Santa Luzia e Vespasiano; e o eixo oeste, acompanhando o fluxo industrial ao longo da BR- 381, abrangendo Contagem e Betim, então em processo de expansão.

Esses dois vetores evidenciam o crescimento da capital em direção aos municípios vizinhos, com uma peculiaridade a partir dos anos 60: Belo Horizonte começa a crescer menos que a região metropolitana, processo que se acentuaria na décadas seguintes. (ANDRADE, 2003, p. 182).

O crescimento da cidade, orientado pelo Estado inscreveu “no seu mapa um processo de segregação socio-espacial no qual as classes econômicas mais privilegiadas puderam ocupar os espaços com melhor infra- estrutura urbana”. (COSTA,

2003, p. 181). A intervenção pública na constituição do espaço urbano busca direcionar os fluxos de serviços, moradias, entre outros, conforme a demanda, a necessidade, o perfil de moradores e usuários, bem como as características da região.

No início dos anos 70 foi elaborado o Plano de Desenvolvimento para a região Metropolitana de Belo Horizonte, com vista a produzir estudos e propostas para compreensão da dinâmica metropolitana naquele e em momentos posteriores. Através deste estudo observou-se “(...) que alguns municípios apresentavam predominância de algumas tipologias e o mercado de terras expressava claramente o padrão de segregação socioespacial associado à história de produção do espaço metropolitano”(COSTA, 2003, p. 163).

Na metade dos anos 70 é possível perceber um significativo aumento na expansão da região metropolitana através da,

Sistemática produção da periferia por meio dos chamados loteamentos populares. Em termos espaciais uma série de elementos(...) fizeram com que alguns municípios concentrassem esse tipo de ocupação urbana, como Ribeirão da Neves, no final da década de 70, ou Ibirité nos anos oitenta. (COSTA, 2003, p. 163).

É interessante ressaltar que Nova Lima, apesar de sua proximidade com a capital mineira, manteve um baixo índice de ocupação. Algumas razões podem ser explicitadas

A concentração de terras por parte das empresas mineradoras, a serra do curral dividindo os dois municípios- o que dificulta o acesso- e, por fim, o controle exercido pelo extinto órgão de Planejamento Metropolitano (Plambel), que estabeleceu para a região o parcelamento de sítios de recreio tendo em vista questões ambientais, principalmente o abastecimento de água para Belo Horizonte (...). (ANDRADE, 2003, p.184).

A década de 70 marca um importante período de crescimento da região metropolitana, período caracterizado pela industrialização e crescimento das áreas urbanas em todo o país. A década de 80 e 90 são marcadas por uma queda de crescimento populacional em toda a região metropolitana. Porém, é possível observar que a taxa de crescimento populacional de Belo Horizonte é menor do que na região metropolitana. “A *desaceleração do crescimento de Belo Horizonte se fez sentir de maneira mais radical no seu Núcleo Central (...)*” (ANDRADE, 2003, p. 182). Neste período a classe média começa a se deslocar para áreas vizinhas ao eixo-central da

cidade, contrariando as primeiras aspirações da construção da cidade, que objetivava manter as classes mais “favorecidas” dentro do chamado centro urbano.

Os estratos mais altos continuam a ocupar a região da Pampulha (...) Esses estratos serão contemplados com a criação de bairros inteiramente novos (...) Na década de 70, surgem o Belvedere e o Mangabeiras, ambos situados nas proximidades da Serra do curral, uma área de preservação ambiental na fronteira com o município de Nova Lima. (ANDRADE, 2003, p. 183-184).

Na década de 90 está ocupação fica mais acentuada com a criação do Belvedere 3, situado próximo a Belvedere 1 e 2, na região onde está localizado o primeiro *Shopping Center* da cidade.

Consolida-se portanto, um espaço ocupado por setores médios e altos, que caminha do Núcleo Central da cidade em direção ao município de Nova Lima . Trata-se do eixo –sul de crescimento da cidade, com a peculiaridade de ser um eixo na qual a quase totalidade de seus habitantes pertence a estratos altos e médios”. (ANDRADE, 2003, p.184).

Conjugado aos fatores citados no capítulo anterior, bem como o direcionamento das classes altas para o eixo-sul, extravasando a cidade de Belo Horizonte, vemos também neste período o crescimento do número de condomínios no município de Nova Lima. O município cresce 4,66% neste período, porém fica claro que este crescimento se difere dos demais municípios, tendo em vista seu “caráter elitizador”.

3.2.3 Nova Lima - “Cidade para se viver (...)”.

Neste capítulo iremos concluir o presente trabalho, caracterizando o atual estágio do município de Nova Lima, bem como apontando algumas consequências deste processo para a cidade.

Não podemos afirmar que a entrada de condomínios no município de Nova Lima seja um processo recente, conforme descreve Costa,

Desde os anos 50, regiões do município de Nova Lima já vinham sendo produzidas pelo mercado imobiliário por meio de loteamentos de entrada restrita, usualmente em vales de vegetação exuberante e de grande beleza cênica, destinados a segunda residência (...). (COSTA, 2003, p.170).

Os primeiros loteamentos eram destinados a sítios ou casas de finais de semana,

Os primeiros loteamentos não surgiram como condomínios, eles adquiriram essa forma de organização a partir de uma venda mais substantiva de lotes, da constituição de um condomínio com arrecadação própria e, em muitos casos, em decorrência da constituição de uma associação de moradores. (ANDRADE, 2001).

O início destes loteamentos e a posterior classificação enquanto condomínio torna-se errônea quando verificamos que estes espaços,

Antes, são loteamentos ou bairros que, através de uma associação de moradores, instalam sua cancelas nas suas principais entradas e contratam segurança privada para manter a segurança do local e controlar o acesso de não residentes". (ANDRADE, 2003, p. 192).

Este é uma dos pontos que chama atenção quando verificamos na cidade, locais que antes eram de livre acesso da população, cercados, com placas espalhadas informando sobre a proibição da entrada. *"Isto significa que as áreas públicas internas ao condomínio, como ruas e praças, tem seu uso restrito aos moradores e visitantes"* (ANDRADE, 2003, p.192).

Dentro da região metropolitana de Belo Horizonte, Nova Lima foi o município que mais atraiu este tipo de loteamento em forma de condomínio, "foram 1.190 nos anos oitenta e 1.601 nos anos noventa, sendo que um deles, o Alphaville, corresponde a 451.545 lotes (...)"(COSTA, 2003, p.175).

Atualmente, Nova Lima concentra o maior número de condomínios da região metropolitana. Os dados apontam que da década de 50 até o ano de 2003 foram registrados 28 condomínios. O conjunto destes condomínios possui o maior percentual de nível sócio econômico, dentre os municípios da região que também possuem este tipo de loteamento.

Alguns condomínios, principalmente os mais antigos, se localizavam em áreas mais próximas do centro-urbano, porém vinculadas à áreas verdes, principalmente a mata do Jambreiro. Os moradores destes locais possuem um vínculo maior com a cidade, utilizando seus serviços. Porém, percebe-se que nos últimos anos um novo perfil de condomínio tem chegado a cidade, estimulado pelas belas áreas verdes, promessas de segurança, serviços, entre outros.

Podemos apontar o empreendimento Alphaville como um dos condomínios desta nova leva de espaços de moradia, constituindo se na lógica de um isolamento em relação as demais áreas urbanas da cidade."O condomínio Alphaville Lagoa dos

Inglese, aprovado em 1999, representa uma ruptura com o modelo dos condomínios mais antigos”. (ANDRADE 2003, p. 191). O mesmo retrata o que Tereza Pires Caldeira apontou como enclave fortificado, e juntamente com outros novos condomínios, transformam a realidade da cidade de Nova Lima. O condomínio fica distante do centro urbano da cidade, sendo que possui em seu espaço um setor representativo da prefeitura, favorecendo que seus moradores não necessitem de se deslocar até a sede da cidade para resolver questões referentes aos serviços públicos. Há também dentro do condomínio a oferta de outros serviços privados de lazer, cultura, educação contribuindo para que as famílias ali residentes não precisem sair e acessar com frequência outros espaços da cidade.

Há aproximadamente 10 anos Nova Lima contava com uma população de aproximadamente 52.326 habitantes, número que não apresentou grandes alterações até os dias de hoje. De acordo com o censo de 2000, Nova Lima conta com aproximadamente 64.387 habitantes. Porém, é interessante ressaltar que apesar de pequeno, este crescimento reflete esta política adotada pelo município.

Não podemos afirmar que as mudanças ocorridas no município estejam diretamente ligadas a ampliação dos condomínios, mas ocorrem concomitantes a este processo. O impacto na vida dos moradores pode ser sentida pela elevação do custo de vida no município. Lotes, até mesmo dentro do município, são vendidos a preços mais altos do que em outras regiões da grande BH. O comércio também tem encarecido seus produtos, o que faz com que muitos moradores da sede, se desloquem até o centro comercial de Belo Horizonte em busca de preços mais acessíveis.

Inúmeros serviços públicos foram e estão sendo ampliados. Na rede escolar, todas as escolas do município, principalmente nos últimos dois anos, passaram por ampliações, aumento de salas, pintura, além da implantação da escola em tempo integral. Também na educação, a prefeitura anunciou a compra da metodologia Pitágoras de trabalho, a ser implantada nas escolas municipais. Não podemos deixar de citar a duplicação da estrada MG-30 que liga Nova Lima a Belo Horizonte, bem como o acesso a diversas entradas de condomínios. Em relação aos serviços de transporte público, apesar da necessidade de inúmeras melhorias, verificamos a ampliação das linhas de ônibus para Belo Horizonte, bem como para áreas distantes do centro da

cidade de Nova Lima.

Importante citar o crescimento do bairro Jardim Canadá, região distante da sede da cidade e que surge cercado por condomínios de Nova Lima e Brumadinho. Observa-se o investimento em serviços de saneamento público, pavimentação, saúde, educação e transporte.

Portanto, percebemos que o impacto da expansão dos condomínios pode ser percebida na organização das políticas públicas do município, bem como no comportamento de sua população. Os novos moradores não se consideram residentes na cidade, muitas vezes identificando o condomínio como sendo de Belo Horizonte. Os moradores “naturais da cidade”, ou que residem nas proximidades do centro não conhecem seus novos vizinhos e não se sentem à vontade frente a exclusão a que estão sendo expostos. Caso a política do município não se altere, a realidade desta cidade continuará sendo gradativamente modificada, e talvez daqui a alguns anos possamos perceber ainda mais o que alguns moradores já afirmam “teremos duas cidades, a parte velha, que não irá crescer mais, e a parte nova, que irá dirigir a cidade”(sic)

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Luciana Teixeira de. **Condomínios fechados da região metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências.** In Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 28 de maio a 1 de junho de 2001, pp936-943.

ANDRADE, Luciana Teixeira de. **Segregação socioespacial e construção de identidades urbanas na RMBH.** In: MENDONÇA, Jupira Gomes de, e GODINHO, Maria Helena de Lacerda (orgs). População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: PUC Minas, 2003, p. 180-204.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Enclaves Fortificados: A nova segregação urbana.** In: Novos Estudos-CEBRAP, N°47, março de 1997, p. 155-176.

COSTA, Heloisa Soares de Moura Costa. **Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte.** In: MENDONÇA, Jupira Gomes de, e GODINHO, Maria Helena de Lacerda (orgs). População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: PUC Minas, 2003, PP158-1.79.