

# SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E VIDA COTIDIANA: O CASO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS<sup>1</sup>

Luciana Teixeira de Andrade<sup>2</sup>

Este trabalho apresenta dados parciais de uma pesquisa sobre condomínios horizontais fechados no município de Nova Lima, situados na região metropolitana de Belo Horizonte.

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

No município de Nova Lima os condomínios existem desde a década de 60.<sup>3</sup> Desta até a década de 80, a ocupação ocorreu de forma lenta, processo que foi acelerado nos anos 90 provocando mudanças no padrão de habitação, de convivência e de uso e fruição do espaço (ANDRADE, 2001). A mudança dos anos 90 parece ocorrer em vários lugares do Brasil e também da América Latina (CALDEIRA, 2000, MATTOS, 2002, SVAMPA E BOMBAL, 2001).

Apesar de não se tratar de um fato novo, o que se observa em relação aos condomínios nos anos 90 é o aumento do seu número e a sua disseminação por várias cidades brasileiras, em especial, mas não exclusivamente, pelas periferias das grandes cidades. Por isso mesmo, os condomínios passaram a fazer parte da quase totalidade dos

---

<sup>1</sup> - Esta pesquisa integra as pesquisas do Observatório de Políticas Urbanas da PUC Minas e a Pesquisa Metrópole, Desigualdades Socioespaciais e Governança Urbana, desenvolvida com o apoio da FINEP e do CNPq, no âmbito do Programa de Apoio aos Núcleos de Excelência (PRONEX). A partir de agosto de 2002 passou também a contar com o apoio do FIP – Fundo de Incentivo à Pesquisa da PUC Minas. Agradeço a fundamental ajuda da equipe do Observatório e, em especial, aos pesquisadores Elisete Ribeiro, Victor Matienzo e Naiane Loureiro e também ao bolsista de iniciação científica Pedro Martins.

<sup>2</sup> -- Socióloga, professora do Departamento de Ciências Sociais e do Mestrado em Ciências Sociais: Gestão das Cidades da PUC Minas e pesquisadora do Observatório de Políticas Urbanas da PUC Minas. E-mail - landrade@pucminas.br.

textos que tratam das grandes cidades, da segregação social, da segurança e criminalidade, dos usos e transformações dos espaços, das novas formas de sociabilidade e de expressão da individualidade.

Na década de 90 a proliferação de condomínios chegou até as periferias mais pobres das grandes cidades. Alguns desses condomínios são colocados à venda já com um sistema de fechamento e segurança, entre estes é comum o sistema de casas geminadas;<sup>3</sup> outros surgem da iniciativa dos próprios moradores que se organizam para se protegerem. Na cidade de São Paulo o jornal Folha de São Paulo (2001) noticiou o aparecimento de “condomínios de pobres”, ~~na~~ definição dos seus próprios moradores ~~em~~ em bairros com altos índices de violência, como ~~no~~ Jardim Ângela e Jardim Pernambuco. Por iniciativa dos moradores um conjunto de casas foi fechado com a ajuda de muros, ~~e~~ portões e de seguranças. O segurança pode ser um morador do bairro que, estando desempregado, recebe em troca uma cesta básica ou então é contratado e pago com a contribuição mensal dos moradores. Como estes, há diversos outros exemplos de condomínios, mas o que vamos abordar aqui é o condomínio horizontal, com residências unifamiliares, localizado em uma região afastada da área mais central da cidade e destinado aos estratos de maior poder aquisitivo.

Este trabalho divide-se em 3 partes. A primeira situa os condomínios dentro de processos mais gerais de mudança social que atingem a maioria das grandes cidades e, em especial, os seus espaços públicos e de moradia, para em seguida discutir os conceitos de segregação e de distância social. A segunda parte relata o surgimento dos condomínios no município de Nova Lima e suas principais características. A terceira parte apresenta alguns resultados da pesquisa em andamento, com ênfase na vida cotidiana dos moradores dos condomínios.

### **As grandes cidades e seus espaços públicos e privados**

O fenômeno dos condomínios, assim como a sua tematização pelas ciências sociais, situa-se em um cenário mais amplo de mudanças já apontado por diversos autores. Em alguns lugares essas mudanças já aparecem na década de 80 e em outros na década de 90.

---

<sup>3</sup> - Alguns desses loteamentos foram aprovados ainda no final da década de 50, mas sua ocupação teve início

São mudanças na organização das cidades e nos seus espaços.<sup>4</sup> Os espaços públicos da cidade sofrem uma transformação profunda em decorrência de diversos fatores tais como:

- aumento real da violência e da criminalidade em alguns lugares, e da intolerância social em outros (WACQUANT, 2001, DAVIS, 1993, CALDEIRA, 1997);
- deslocamento das áreas centrais ou a criação de novas centralidades (SOJA, 1993, FRÚGOLI, 2000);
- demanda por mais privacidade e individualidade e conseqüente valorização dos espaços privados em detrimento dos espaços públicos o que acarreta a diminuição da freqüência às ruas e aos centros tradicionais das cidades e o aumento da freqüência aos espaços semipúblicos como os *shopping centers* (SENNETT, 1988);
- transformação de áreas residenciais em comerciais e de serviços, o que, juntamente com outros fatores, compromete a qualidade de vida de áreas antes consideradas tranquilas e boas para se morar;
- ocupação dos espaços públicos das áreas centrais das cidades por atividades informais como comércio ambulante e oferta de serviços, ou mesmo como moradia (DUHAU, 2001);
- projetos de renovação urbana em áreas centrais e/ou históricas da cidade procurando atrair para esses espaços as classes médias e gerando o processo de “gentrification” (HARVEY, 1992, ZUKIN, 2000);
- aumento da mobilidade de parcelas das classes médias e altas devido à abertura de novas vias, popularização do automóvel e das tecnologias de comunicação que facilitaram a vida em condomínios fechados e distantes das áreas centrais (CASTELLS, 1999, MATTOS, 2002, SVAMPA E BOMBAL, 2001).<sup>5</sup>

---

nos anos 60 e 70, sendo que 70 é a década de maior aprovação ~~de loteamentos~~.

<sup>4</sup> - Por se tratar de um estudo de caso sobre condomínios, vou me concentrar aqui nas mudanças observadas nos espaços da cidade, e, em particular, nos espaços destinados aos setores de maior poder aquisitivo. Deixo de lado, portanto, as mudanças observadas nas áreas destinadas aos estratos de menor poder aquisitivo, como as favelas e as periferias. Não serão abordados também o cenário mais geral em que têm lugar as mudanças na cidade, ou seja, as mudanças econômicas e nas relações de trabalho. A respeito ver a coletânea de textos em Ribeiro, 2000.

<sup>5</sup> - Os temas aqui mencionados já foram objeto de pesquisa de diversos autores e, sendo impossível contemplar todos, as citações são apenas indicações de algumas obras que já abordaram o tema de forma mais abrangente e que, por isso mesmo, podem servir como referências.

A cidade *locus* desses processos já recebeu diversas denominações que buscam demarcar suas diferenças em relação à cidade moderna: cidade pós-moderna, cidade partida, cidade “gentrificada”, cidade de muros, cidade global, cidade difusa, cidade fechada. O mesmo ocorre em relação à sociedade contemporânea, os cientistas sociais estão em uma constante busca de novas denominações que possam expressar as atuais mudanças. Como se pode ver, algumas dessas denominações referem-se a processos espaciais e, em especial, à idéia de que os espaços mais elitizados das cidades tornaram-se ainda mais segregados. Trata-se de processos gerais e abrangentes que têm afetado a maioria das grandes cidades, sem no entanto produzir uma situação necessariamente homogênea, uma vez que incidem sobre distintas realidades históricas e sociológicas.

Na discussão sobre os condomínios vamos nos deter principalmente em duas questões; a da segregação socioespacial e a da segurança, uma vez que são estes os temas mais presentes nas discussões sobre os condomínios.

O conceito de segregação, assim como muitos conceitos sociológicos, não é unívoco e está sujeito a novas significações dependendo dos contextos de pesquisa em que é empregado. Alguns membros da Escola de Chicago, entre eles Park e Burgess, mostraram, através do conceito de segregação, o processo ecológico de localização de grupos sociais semelhantes em um mesmo espaço: “*Gostos e conveniências pessoais, interesses vocacionais e econômicos tendem infalivelmente a segregar e, por conseguinte, a classificar as populações das grandes cidades*”. (PARK, 1987:29). Já os estudos dedicados aos grupos étnicos e à formação de guetos, associaram a segregação à discriminação, tratando-as quase como sinônimos: “*It is not race, then, but cultural definition which is basic to discrimination, segregation, and conflicts between groups (...). Discrimination and segregation are costly phenomena*”. (HUMPHREY, 1951: 42-3)<sup>6</sup>

Ao agregar esse sentido de discriminação, o conceito passou a carregar uma indelével marca moral. Ainda que não se queira negar a importância desse significado, ele acabou por colocar algumas dificuldades para as pesquisas; uma vez que traz embutido um

---

<sup>6</sup> - Aqui vamos nos concentrar nos sentidos espacial e social da segregação, ou seja, reunião de grupos semelhantes em um mesmo espaço. Outros sentidos existem, um deles relacionado ao que acabamos de descrever e que trata da segregação das atividades: “*Segregation is the sifting of like social and population types, as well as industrial and commercial facilities into specific districts*”. (HOLLINGSHEAD ~~Hollingshead~~,

juízo: a segregação é necessariamente um fato negativo e a exposição aos diferentes, um fato positivo. Em princípio nem tudo se apresenta de forma tão simples e direta.

Outro conceito, próximo ao de segregação e que nos ajuda a compreender os processos de separação e de classificação dos grupos na cidade, é o de distância social. Ambos – segregação e distância social – têm pelo menos duas dimensões: a espacial e a social.

Quem primeiro trabalhou o conceito de distância social foi Georg Simmel. Sua obra é farta de exemplos de distância social. Um deles é a reserva que decorre da incapacidade do homem urbano de reagir a todos os estímulos da vida metropolitana. Como forma de se autopreservar, ele adota um comportamento de distância mental para com os outros: “*Como resultado dessa reserva, freqüentemente nem sequer conhecemos de vista aqueles que foram nossos vizinhos durante anos*”. (SIMMEL, 1987:17) O homem metropolitano desenvolve a capacidade de sentir-se distante dos que estão próximos como também de sentir-se próximo dos que estão distantes fisicamente. O Estrangeiro, outro texto clássico de Simmel, aborda o estrangeiro como uma forma específica de interação e de relação entre distância e proximidade:

“(…) o estrangeiro está próximo na medida em que sentimos traços comuns de natureza social, nacional, ocupacional, ou genericamente humana, entre ele e nós. Está distante na medida em que estes traços comuns se estendem para além dele ou para além de nós, e nos ligam apenas porque ligam muitíssimas pessoas”. (SIMMEL, 1983:186).

Outro exemplo clássico de distância social é a que se estabelece entre o pobre e o que lhe dá esmola (ou gorjeta), uma vez que não se dá esmolas, nem gorjetas, aos iguais. No Brasil as relações entre patrões e as empregadas domésticas exemplificam uma relação específica e complexa de proximidade e distância<sup>7</sup>. Há diversos outros exemplos, mas o que é importante no pensamento de Simmel é que toda relação social comporta um determinado grau de distância e de proximidade que não guarda relação direta e necessária com as condições espaciais. Como no caso da vida metropolitana, pode-se estar próximo fisicamente, mas distante espiritualmente.

---

1953:–88 e [LOFLAND](#)~~Lofland~~, 1985:–67)- Em contextos diversos pode ainda significar outro tipo de separação, como a de criminosos condenados da sociedade.

<sup>7</sup> - Ainda que não trabalhe com os conceitos de distância e proximidade, [SOARES](#)~~Soares~~ (1999) faz uma interessante análise das relações entre patrões e empregadas domésticas no Brasil.

*“No son las formas de la proximidad o distancia espaciales las que producen los fenómenos de la vecindad o extranjería, por evidente que esto parezca. Estos hechos son producidos exclusivamente por factores espirituales, y si se verifican dentro de una forma espacial (...)”.* (SIMMEL, 1939: 208)

Há situações nas quais verifica-se a proximidade física entre os diferentes – lugares com baixa segregação – mas um alto grau de distância social, o que dificulta a convivência. Nestes casos, a proximidade pode até vir a ser uma produtora de conflitos. Daí se depreende que a eliminação das distâncias espaciais não significa necessariamente a eliminação da distância social e nem é garantia de coesão e solidariedade. Somem-se ainda as distâncias típicas da vida moderna como mostrou Simmel com a reserva e também com a atitude *blasé* que, ao reforçarem a individualidade, tornam as ações conjuntas ainda menos prováveis. Essa posição foi também compartilhada por Weber:

“A ‘comunidade de vizinhos’ pode mostrar-se externamente, é claro, em formas muito diversas, dependendo do tipo de colônia de que se trate – quintas isoladas ou aldeias ou ruas urbanas ou ‘cortiços’- e também as ações comunitárias que estas apresentam podem ter intensidade muito diversa e, em certas circunstâncias, especialmente nas condições das cidades modernas, diminuir até quase o ponto zero.” (WEBER, 1991:247)<sup>8</sup>

A vida em condomínios expressa essas duas situações sociais. Por um lado, momentos de transição como o que estamos vivendo incentivam a demarcação das diferenças e, portanto, das distâncias espaciais e sociais como uma forma de preservar uma ordem de alguma maneira ameaçada. Nesse caso, morar em um condomínio é uma forma de marcar claramente as distâncias espaciais, sociais e também simbólicas em relação aos outros, ou seja, aos que estão do lado de fora. No entanto, o mundo de iguais não é necessariamente um mundo coeso e solidário, ou um mundo de fortes laços de sociabilidade. A vida em condomínios é vista também como a possibilidade de uma vida mais individualizada e com maior privacidade até mesmo em relação ao próprio grupo de moradores; condições nem sempre proporcionadas pelos edifícios ou condomínios verticais. Nos condomínios a distância dos mais próximos é possibilitada pelas moradias unifamiliares em lotes de grandes extensões.

---

<sup>8</sup> - Outras demonstrações de que a proximidade física não produz necessariamente coesão e solidariedade são as diversas imagens da cidade como o lugar da solidão e da dissociação ([SIMMEL](#)~~Simmel~~, 1987 e [BOGARDUS](#)~~Bogardus~~, 1949).

O nome que se dá à forma de segregação socioespacial mais relacionada aos condomínios e também mais comum entre as classes médias e altas é a chamada auto-segregação - a adoção de uma estratégia territorial como forma de auto-isolar-se (IZHAK E YOAV, 1999). E, como mencionado, o isolamento é uma forma de distinguir-se dos demais colocando barreiras físicas e simbólicas. Trata-se de uma estratégia utilizada por grupos que têm poder de optar por uma vida entre iguais. Processo distinto ocorre entre grupos sociais que, por contingências econômicas ou conflitos de natureza política e/ou étnica, são obrigados a viverem em uma determinada região segregada do restante da sociedade. Neste caso, a expressão mais adequada seria a segregação imposta, a que pode dar origem ao gueto e ao isolamento social.

Os condomínios, os guetos e certas áreas periféricas destinadas aos estratos sociais mais pobres são espaços altamente segregados na medida em que concentram pessoas semelhantes. Os espaços menos segregados são justamente aqueles em que os indivíduos estão expostos a contatos com os diferentes. No entanto, algumas dimensões dessas situações carecem de maior explicitação. Uma vez que se entenda que a segregação ocorre em diferentes espaços sociais, ou seja, não está circunscrita apenas ao espaço residencial e, somado a isso, o entendimento de que os indivíduos circulam por diferentes espaços sociais; a primeira observação diz respeito à necessidade de se relativizar a ênfase que normalmente se atribui à segregação residencial em detrimento das suas outras dimensões. Um grupo pode residir em um espaço segregado, mas, devido à sua mobilidade, manter intensas e diversificadas relações fora do espaço residencial. E, para alguns grupos, a vida que se passa fora do espaço residencial pode ser mais significativa em termos de contatos sociais ou mesmo em termos de horas compartilhadas, que a que se passa no interior do espaço residencial. Esse tipo de experiência fragmentada e descontínua é uma das características da vida contemporânea, na qual as pessoas são expostas a diversos grupos e espaços sociais, ao contrário das sociedades tradicionais nas quais a experiência social estava circunscrita e limitada ao espaço físico onde as pessoas residiam, trabalhavam e se divertiam.

Distinta é a situação dos grupos que desempenham a maioria de suas atividades no espaço segregado de sua residência. Esta é a situação típica do habitante de um gueto étnico: suas principais relações sociais e suas atividades cotidianas estão confinadas no

espaço da moradia. Trata-se de um grupo social com baixa exposição a outros grupos. Em algumas periferias brasileiras ocorrem situações semelhantes como a baixa capacidade das pessoas de se locomoverem devido aos altos preços dos transportes coletivos mas também da capacidade de manter relações fora do seu grupo de vizinhança.

Para compreender as diferentes formas de segregação, IZHAK E YOAV criaram sete tipos de estilos de vida relacionados a diferentes padrões de segregação socioespacial: o membro do gueto étnico, o localista, o idoso isolado, o de múltiplas sociabilidades (*exposed person*), o *yuppie*, o cosmopolita e o trabalhador imigrante. Dois, em especial, nos interessam mais. Um deles é o que eles denominaram cosmopolita; membro da classe média americana que mora no subúrbio. Seu tempo divide-se entre o trabalho na cidade e a sua moradia no subúrbio. Por isso mesmo, ele valoriza a sua casa que é uma importante fonte de identificação e refúgio do *stress* do competitivo mundo dos negócios. Ele envolve-se com a sua comunidade somente nos momentos de crise, em que o valor de sua propriedade ou o seu estilo de vida são postos em risco. Ele vive em dois espaços distintos mas valoriza ambos:

*“(...) he may assign high weight to the house on the one hand and to the rest of the city on the other. Similarly he assigns high weights to his career and his household. The result is a pattern of mixture in which the investigated persons is exposed both members of his group and to others in large reaches of the metropolitan area an beyond.” (IZHAK E YOAV, 1999).*

O morador do subúrbio opõe-se mais claramente ao habitante do gueto e ao localista que concentram suas atividades e relações no estreito círculo de sua moradia (o morador do gueto em grau maior que o localista). Em outros aspectos o morador do subúrbio opõe-se ao tipo *yuppie* (*young urban professional*) que reside em espaços marcados pela heterogeneidade mas atribui um valor marginal à sua residência.

O exemplo do morador do subúrbio americano, que podemos relacionar ao morador do condomínio no Brasil, demonstra a descontinuidade do espaço de suas vidas cotidianas e suscita alguns questionamentos sobre uma visão mais simplista dos condomínios que os associam a instituições totais e a guetos. O que os estudos como o de IZHAK E YOAV revelam é um padrão mais complexo de segregação.

Como última observação, deve-se ter o cuidado de não compreender a autosegregação como sendo um fato produzido estritamente pela vontade de seus atores, os



moradores; outras forças sociais atuam na produção desse modo de vida como o Estado e o mercado imobiliário (GOTTDIENER, 1993), a difusão de certos valores sociais e modos de vida (GIDDENS, 1997) e o aumento real da criminalidade e da violência, somados ainda a um sentimento de insegurança e medo, esse provavelmente apoiado em bases bem menos objetivas, mas nem por isso menos importantes para a definição das situações e orientação das ações no mundo real.

A segunda questão relativa à vida em condomínios é a busca pela segurança, em decorrência do medo da criminalidade e da violência que vem sendo apontada como uma das principais causas do crescimento dos condomínios na década de 90. No entanto, o mais correto parece ser um conjunto de causas em que a segurança desempenha um papel relevante desde que relacionada a outras causas. Vê-la como causa exclusiva, ou até mesmo mais importante, é desconsiderar outras formas também seguras de morar, como os edifícios condomínios localizados em áreas nobres da cidade e equipados com segurança privada, câmeras de vídeo e alarmes.

Com o aumento da criminalidade em muitas cidades brasileiras o tipo de moradia que ficou mais ameaçado foi a residência unifamiliar. Em Belo Horizonte uma das respostas a essa fragilidade foi primeiramente uma queda nos preços das casas e em seguida a sua substituição por edifícios. Já os bairros da zona sul que ainda contam com grande número de residências unifamiliares como o Belvedere e Santa Lúcia tiveram a sua paisagem radicalmente transformada pelos muros altos, cercas elétricas e segurança privada circulando pelas ruas. Diante desse cenário os condomínios oferecem a opção de morar em casa e em um ambiente mais seguro.

Autores como MATTOS (2002), DUHAU (2001) e SVAMPA E BOMBAL (2001) falam de uma preferência e aspiração cada vez mais gerais pela residência unifamiliar isolada que, no caso das famílias com maior poder aquisitivo, é facilitado pelo uso de transporte particular. Segundo GODARD, esse movimento veio a conformar uma cidade difusa:

*“la ciudad que se expande en la gran carona de las aglomeraciones resulta en buena parte de elecciones de las familias, y en particular de las más jóvenes, de vivir lejos del centro de la ciudad para beneficiarse de precios más ventajosos de los terrenos y por tanto de viviendas individuales más amplias. La ciudad difusa es la ciudad de las “altas movilidades”, basada en el desplazamiento en automóvil”* (GODARD, apud MATTOS, 2002).

Nas cidades brasileiras os condomínios provocam também essa dispersão antes só observada em relação às periferias pobres. As causas dessa dispersão e da aspiração desses setores seriam, portanto, várias: vontade de evadir-se dos lugares mais populares e dos problemas metropolitanos, possibilidade de viver em contato com a natureza, mas não isolado, maior privacidade, espaço seguro e espaço maior de lazer para as crianças; enfim o que hoje se convencionou chamar de qualidade de vida. A tranquilidade, o silêncio e o contato com a natureza são fortes motivos da atração pela vida nos condomínios e difíceis de serem encontrados em outros lugares das grandes cidades. Os condomínios são uma das opções de morar colocada à disposição dos estratos de maior poder aquisitivo e funcionam também como uma forma de distinção interna ao grupo. Essa distinção não quer dizer necessariamente que se trata de um único modo superior de morar até porque, como mostram alguns estudos, o perfil do morador de condomínios, tais como este de que estamos tratando, são casais jovens com crianças pequenas (SVAMPA E BOMBAL, 2001 e PINHEIRO e PINHEIRO, 2001). Os solteiros, assim como os mais velhos, preferem as áreas mais centrais devido às comodidades provenientes da concentração de serviços de várias naturezas.

### **Condomínios de Nova Lima: ocupação, infra-estrutura e vida cotidiana**

Contando com uma população de 64.295 habitantes em 2000 e situada na Região Metropolitana de Belo Horizonte, Nova Lima, ao contrário de outros municípios de fronteira, não se transformou em cidade dormitório. Devido às questões ambientais, principalmente o abastecimento de água para Belo Horizonte, o município teve sua ocupação controlada pelo órgão encarregado do planejamento da região metropolitana, o Plambel. O instrumento mais eficaz utilizado por este órgão foi o tipo de parcelamento permitido: o de sítios de recreio. Mantendo-se como áreas exclusivamente residenciais e com baixa densidade, pode-se preservar, pelo menos por um tempo, o equilíbrio ambiental da região.

Os primeiros loteamentos em forma de condomínio, ou que se transformaram posteriormente em condomínios, foram aprovados no final da década de 50; o Ipê em 1958,

com 235 lotes, e o Residencial Sul em 1959, como 87 lotes. A década de 70 é a que mais registra a aprovação de loteamentos, 19 ao todo<sup>9</sup>, correspondendo a 6.209 lotes; todos aprovados, portanto, antes da vigência da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que instituiu várias exigências, como a delimitação de áreas para sistema viário, área verde e de uso institucional, além de punições para os infratores. A década de 80 registrou 5 loteamentos com 1.190 lotes. E a década de 90 apenas 2, ainda que compreendendo o maior deles, o Alphaville Lagoa dos Ingleses, com 1.545 lotes e 102 *town houses* que, quando somado aos lotes do Le Cottage (56), totaliza 1.601 na década.

As taxas de ocupação variam muito. Condomínios mais antigos, como o Estância Serrana (mais conhecido como Chucrute devido aos seus primeiros moradores, alemães que trabalhavam na Mannesmann), Monte Verde e Miguelão, apresentam taxas acima de 80%. Já os mais novos, como Vila Alpina e Serra dos Manacás, abaixo de 10% (SEBRAE/PRODER:2001).

Entre os condomínios encontram-se alguns loteamentos populares, como o Jardim Canadá - o maior deles - com 3.773 lotes, situado na BR 040, e as Vilas Nova Betânia (161 lotes), Odete (60) e Aparecida (198) na MG 30, que liga Nova Lima à Belo Horizonte. O Vale do Sol, com 2.789 lotes e localizado, como o Jardim Canadá, na BR 040, é um loteamento que se encontra em uma situação intermediária entre os condomínios e os bairros populares, mas cuja tendência parece ser uma maior elitização com oferta de serviços, principalmente restaurantes, para os moradores dos condomínios vizinhos.

Na maioria dos loteamentos, inclusive nos atuais condomínios, o loteador abria as ruas e vendia os lotes. Não havia água, rede de esgoto nem telefones. Todas essas benfeitorias tiveram que ser conseguidas pelos moradores. Ao tornar o lugar mais habitável, esses pioneiros urbanos<sup>10</sup> abriram caminho para os que vieram depois. Nas entrevistas com

---

<sup>9</sup> - Vila Campestre (21 lotes), Estância Serrana (140), Vila del Rey (235), Vila Verde (15), Estância del Rey (70), Conde (125), Ouro Velho Mansões (347), Glebas Reais (14), Jardim Monte Verde (51), Vila del Rey anexo (191), Ville de Montagne (356), Parque do Engenho (473), Pasárgada (404), Vila Castela (298), Jardins de Petrópolis (851), Bosque da Ribeira (262), Residencial Europa (17) e Residencial Bosque do Jambreiro (316). Estes dados foram retirados da Relação de Loteamentos Aprovados no Período de 1937 à 2000 produzido pelo Departamento de Cartografia da Prefeitura de Nova Lima e confrontados com informações coletadas em uma pesquisa de campo realizada pela A&M Consultores Associados Ltda e reproduzidos no Diagnóstico Municipal de Nova Lima. SEBRAE/PRODER – Programa de Emprego e Renda, Belo Horizonte, outubro de 2001.

<sup>10</sup> - Em trabalho anterior caracterizo o grupo dos primeiros moradores como pioneiros urbanos com o objetivo de diferenciá-los do grupo que se muda-se para os condomínios na década de 90 (Andrade ANDRADE, 2001).

os moradores mais antigos, essa fase é lembrada saudosamente pois, apesar de ter sido um período de muitas dificuldades, foi também de muita união e solidariedade.

Atualmente alguns condomínios contam com água da COPASA (a companhia de saneamento básico do Estado), mas muitos outros ainda dependem da água retirada de poços artesianos. O esgoto é um dos problemas mais graves, uma vez que nem a prefeitura, nem os moradores dispuseram-se a arcar com os altos custos da construção de estações de tratamento. Alguns condomínios estão avaliando projetos de construção de estações de tratamento e discutindo sua viabilidade com os moradores. Mas, até então, o sistema continuará sendo o de fossa séptica. Nessa complexa relação com o poder público, fala-se de um acordo tácito entre prefeitura e condomínios: a Prefeitura fecha os olhos para as portarias mas também não investe nos condomínios, deixando por conta dos condôminos a provisão de infra-estrutura, cuidados com as áreas públicas entre outras benfeitorias. O principal e quase único serviço prestado pela Prefeitura é a coleta de lixo 3 vezes por semana.

Com poucas exceções, o tamanho mínimo dos lotes é 1.000m<sup>2</sup>, sendo que em alguns condomínios os lotes são ainda maiores e, até a década de 70, as residências construídas destinavam-se, prioritariamente, ao lazer de final de semana. A ação do órgão metropolitano Plambel conteve apenas parcialmente a ocupação da região, uma vez que foram aprovados pela prefeitura lotes com áreas inferiores às sugeridas pelo órgão (PLAMBEL, 1987:157). Hoje se avalia que a região não foi mais ocupada, uma vez que a maior parte das áreas verdes e desocupadas do município (fala-se de algo em torno de 75% a 95%) pertence a duas mineradoras (Morro Velho, hoje Anglo Gold, e MBR), que somente agora começam a desenvolver projetos para a ocupação dessas terras. Um dos condomínios contemplados por essa pesquisa, o Village Terrasse, foi construído em terras da Morro Velho.

Quanto ao perfil dos primeiros moradores, o que as entrevistas revelam é que eram pessoas de classe média que procuravam um lugar para morar mais próximo da natureza e em residências unifamiliares. Nas décadas de 70 e 80 a segurança não era um problema, pelo menos com as dimensões que adquiriu nos dias atuais. Para alguns significou a possibilidade de ter uma casa própria com custos menores que em Belo Horizonte. Para outros era a casa destinada ao lazer nos finais de semana.

O que se observa é que no início a ocupação foi uma estratégia muito mais familiar (MATTOS, 2000) do que empresarial. Os empreendedores fizeram o mínimo necessário (ou às vezes nem isso) para que os lotes pudessem ser vendidos e os pioneiros urbanos completaram o serviço e abriram as portas para os novos empreendimentos e também para os novos habitantes, que agora podem usufruir não só da natureza, mas também da infraestrutura.

Se durante as décadas de 70 e 80 a ocupação de Nova Lima se fez de forma lenta, do outro lado da Serra do Curral, em Belo Horizonte, os setores médios e altos da população extrapolavam os limites da zona urbana em direção à zona sul, cada vez mais se aproximando da divisa dos municípios de Belo Horizonte e Nova Lima. O bairro Sion e posteriormente o bairro do Belvedere apontam nessa direção, sendo que o Belvedere, o mais próximo de Nova Lima, já antecipava um padrão de ocupação semelhante ao dos condomínios: lotes de mil metros quadrados para residências unifamiliares. A proximidade com a Serra do Curral e a necessidade de preservá-la foram o principal motivo que justificou essa forma de uso do solo. Posteriormente, na década de 90, parte dessa região teve sua legislação completamente alterada para abrigar inúmeras torres residenciais - o Belvedere III - comprometendo todo o esforço de controle da ocupação feito anteriormente (RODRIGUES, 2001).

O crescimento da região metropolitana em direção ao vetor sul (Nova Lima) mostra um processo de descentralização para o qual contribuíram os primeiros proprietários das casas nos condomínios (os pioneiros urbanos), a construção do BH Shopping em 1979 e a abertura de algumas vias que facilitaram o acesso à região. Inicialmente, o movimento foi residencial para posteriormente transformar-se também em comercial e empresarial. E, como aconteceu com a ocupação dos condomínios, ele se acelera na década de 90. Segundo dados do Diagnóstico Municipal do Programa de Emprego e Renda do Município de Nova Lima (SEBRAE/PRODER, 2001), das 1.344 empresas identificadas 1.004 (74,7%) foram fundadas a partir de 1991.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> - Esse crescimento é resultado também dos esforços empreendidos pela Prefeitura de Nova Lima com o objetivo de aumentar a arrecadação municipal que sofrera queda em ~~consequência~~ consequência da retração da atividade extrativa. Para tanto, passou a disputar com Belo Horizonte a atração de empresas para a área

Atualmente a região próxima aos condomínios já se encontra equipada com dois *mini-shoppings* (além do BH Shopping), hospitais, faculdades, escolas, hotéis, farmácias, padarias, vários bares e restaurantes.<sup>12</sup>

Esses condomínios constituem um espaço homogêneo em vários sentidos. Espaço exclusivo de moradias unifamiliares acessíveis aos estratos mais altos da sociedade e, quando comparado a outros espaços semelhantes, como os bairros da zona sul ou de alguns lugares na Pampulha, é um espaço com pouca diversidade e, portanto, com índices maiores de segregação, seja espacial, seja social. Outro fator de homogeneidade é o reconhecimento externo que possuem. A menção à palavra condomínio evoca uma imagem pouco ambígua.

Outra característica desses condomínios de Nova Lima é uma relação de forte dependência com Belo Horizonte, dependência do comércio, trabalho, lazer, educação, saúde, serviços etc. No entanto, o que se observa é que essa dependência já foi maior nas primeiras décadas.

As mudanças em ofertas de serviços trazem mais conforto à população, que não precisa estar o tempo todo se deslocando, mas não desvenda uma questão que é ainda mais complexa. Belo Horizonte é uma grande cidade de onde saiu a quase totalidade dos moradores dos condomínios, e Nova Lima, por mais que ofereça um lugar melhor para se morar, não substitui todas as outras dimensões da vida urbana que Belo Horizonte oferece, daí a contínua tensão e produção de uma identidade ambígua. O que se desprende dessa relação é que o local de moradia, por mais reverenciado que seja, não é suficiente para abarcar a identidade de um grupo social.

Até aqui estamos abordando a região de maneira geral, no entanto a pesquisa de campo concentrou-se em duas áreas, ou dois vales: o Vale do Mutuca e o Vale do Jambreiro. Os condomínios deste último situam-se ao longo da estrada que liga Nova Lima a Belo Horizonte, a MG 30, e os do Vale do Mutuca ficam entre esta estrada e a que liga Belo Horizonte ao Rio de Janeiro, a BR 040. Trata-se ao todo de 19 condomínios, com 1.198 domicílios (Vide Anexo Metodológico).

---

conhecida como Seis Pistas, que fica exatamente na divisa dos dois municípios. Sobre esta região como também o vizinho bairro Belvedere III, este em Belo Horizonte, ver [Rodrigues RODRIGUES, 2001](#).

<sup>12</sup> - O BH Shopping, o primeiro *shopping center* da cidade que seguiu a tendência de localizar-se em áreas mais afastadas do centro, ~~pertence~~ ~~localiza-se na~~ o município de Belo Horizonte mas ~~faz na~~ divisa com Nova Lima; já os outros equipamentos citados localizam-se em Nova Lima.

Como se trata de uma pesquisa em andamento, e como não foi possível analisar com mais tempo os primeiros resultados dos questionários, assim como apresentar as tabelas com as questões mais elaboradas, como as que se referem aos deslocamentos cotidianos da família; optei por apresentar em um anexo esses primeiros resultados (Vide Anexo 2 – Apresentação de algumas tabulações dos questionários). A seguir, serão apresentados alguns apontamentos sobre a vida nos condomínios, em especial sobre as questões da locomoção, perfil dos moradores e segurança. As fontes são as entrevistas e os questionários aplicados a 39 moradores de condomínios. (Vide Anexo 1- Metodológico).

### **Locomoção**

Ainda que a oferta de serviços tenha gerado mais conforto, os custos da opção de morar em condomínios não são poucos. O principal deles é a locomoção. Por se tratar de condomínios exclusivamente residenciais, a maioria das atividades dos moradores demanda constante deslocamento. E, por não contar com meios de transporte coletivos eficientes, é grande a dependência de automóveis particulares pelos diversos membros das famílias. Os meios de transportes existentes em alguns condomínios são ônibus ou *vans*, ambos voltados, quase que exclusivamente, aos empregados domésticos e alguns poucos estudantes e proprietários que não têm carros, estes, uma minoria. A dependência do carro torna-se mais extrema, uma vez que os transportes coletivos têm horários limitados, ou seja, concentram-se nos horários da manhã e tarde, quando os empregados domésticos chegam e saem dos condomínios. A dependência de sistemas privados de transporte também é grande, principalmente para transportar as crianças e os adolescentes para escolas, cursos complementares, aulas de natação e outros esportes.

Entre os entrevistados 39% (38) declararam possuir carro e apenas 1 não tem carro. A média de carros por domicílio é de 2,4.

Em relação aos deslocamentos cotidianos, o que a pesquisa mostra é a realidade de um grupo que está o tempo todo se deslocando para outros espaços e contextos de sociabilidade tais como trabalho, estudo ou lazer. A propriedade do carro é fundamental para esses deslocamentos. Daí que a maioria dos domicílios conte com mais de um carro.

Além dos custos com o transporte os moradores arcam com a segurança, a limpeza das ruas e a manutenção da infra-estrutura como já foi mencionado anteriormente. No entanto, devido ao grande número de lotes, a taxa de condomínio é aproximadamente um terço do que se cobra em um prédio de apartamentos na zona sul da cidade.

### **Lazer**

Algumas atividades de lazer para as crianças e certos esportes são umas das poucas atividades que podem ser realizadas dentro do condomínio. A maioria dos condomínios não conta com áreas públicas como praças e parques; nestes usa-se muito as ruas para brincadeiras de crianças e caminhadas de adultos. As crianças costumam também ficar em casa ou então em casas de vizinhos, uma vez que a maioria das casas conta com muito espaço interno e externo, algumas delas com vários equipamentos de lazer como piscinas, brinquedos e quadras. Alguns condomínios contam com quadras de esportes e áreas públicas onde se reúnem as crianças e os adultos. O esporte mais exercitado é o tênis. Em quase todos eles acontecem festas coletivas, como as festas juninas.

### **Perfil dos moradores**

Os condomínios aqui estudados compartilham da característica de concentrar moradores permanentes devido, em grande parte, à proximidade com Belo Horizonte e também porque eles já passaram da fase inicial em que eram usados como uma segunda residência. Atualmente a maioria optou por tê-los como residência principal: 38 entre os 39 entrevistados.<sup>13</sup> Isso se deve a melhorias na infra-estrutura e serviços, a um maior número de moradores e à valorização do lugar. A partir de 2002, a quase totalidade da estrada que liga Belo Horizonte a Nova Lima já se encontra duplicada.

Atualmente, o morador típico desses condomínios é o casal não muito jovem com filhos, uma vez que morar no condomínio demanda certo acúmulo de renda próprio dos casais em situações econômicas mais consolidadas. Em geral, as pessoas mais velhas estão no condomínio porque já moram aí há mais tempo e não porque se mudaram recentemente.

---

<sup>13</sup> - Hoje a situação se inverteu. Alguns moradores mantêm um apartamento de apoio em Belo Horizonte, como é o caso de 7 entre os 39 entrevistados.



O jovem solteiro e os moradores mais velhos não são encontrados facilmente nos condomínios. Entre os 39 entrevistados, apenas um era solteiro.

Nesses condomínios predominam imóveis próprios cujos moradores compraram o lote e construíram suas casas (75,7%). Em segundo lugar aparecem os que adquiriram a casa já pronta (19%) e em último lugar o imóvel de aluguel. Algumas pessoas relataram que, antes de se definirem por morar permanentemente em um condomínio, optaram por morar em um imóvel alugado, mas o mercado de imóveis para aluguel nesses condomínios é muito pequeno.

Se antes morar em condomínio podia ser uma opção mais barata de se viver, a partir dos anos 90 essa situação alterou-se. Devido às melhorias na infra-estrutura, uma maior demanda por lotes e casas e a duplicação da estrada, os preços subiram muito.

## **Segurança**

Todos os condomínios que fizeram parte desta pesquisa contam com portarias que restringem a entrada de não moradores, ainda que o nível de exigências, traduzido em informações que o visitante deve fornecer na portaria, varia de condomínio para condomínio. Os sistemas de segurança também variam, o que altera a forma de tratamento: mais pessoal e cordial quando o porteiro é um empregado do condomínio, e mais impessoal e formal quando são de empresas de segurança.

Há alguns condomínios pequenos que não possuem um sistema de segurança próprio mas que se beneficiam da segurança de outros condomínios, uma vez que o acesso a eles é feito pela portaria de um outro condomínio. Esta é inclusive uma fonte de conflitos permanente. Nas portarias, para que alguém possa entrar no condomínio, pede-se no mínimo o endereço e o nome do morador da residência para a qual a pessoa se dirige. Alguns pedem ainda o nome das pessoas ocupantes do carro, os números de suas carteiras de identidade e outros contam ainda com câmeras filmadoras. Os empregados domésticos e os da construção civil têm seus dados pessoais registrados na portaria e algumas possuem sistemas de cartão magnético. Em nenhum deles há revistas de empregados.

As exigências feitas podem variar segundo a aparência da pessoa e de seu veículo. Segundo um administrador de um condomínio, “O porteiro também tem que ter aquele *feeling* para saber qual é a intenção do cara. E se ele achar que não está certo ele chama o

segurança, o segurança acompanha o visitante. Mas nós não impedimos o direito de ir e vir.”. Variam também segundo o poder de negociação do visitante e de suas ameaças de fazer valer os seus direitos de ir e vir. Todos os condomínios têm uma história de conflitos para contar envolvendo porteiros e alguém cujo ingresso no condomínio foi limitado ou dificultado. Em geral esses casos ocorreram com pessoas importantes, que exigiram que a sua entrada fosse permitida sem o fornecimento das informações solicitadas. São casos de visitantes que saíram “vencedores”, daí a consciência, seja entre os síndicos, seja entre os moradores, de que eles não podem impedir ou restringir a entrada das pessoas, em especial daquelas que, conscientes de seus direitos, fazem essa exigência. Essa consciência, portanto, não conflita com a idéia de que é também um direito do condomínio o controle da entrada de não residentes diante da inexistência e/ou ineficácia de uma segurança pública.

A portaria é a principal barreira física desses condomínios e, por isso mesmo, localiza-se nas suas principais entradas. Nenhum deles é cercado com muros.<sup>14</sup> As barreiras mais comuns são as cercas ou mesmo os muros das casas ou alguma barreira natural como um rio ou uma montanha. Não é um lugar muito fechado, com barreiras físicas; o que mais se procura restringir e controlar é o acesso pelas estradas, ou seja, o acesso com carros.

Em relação à segurança, o que o questionário tem revelado é que nas falas das pessoas ela não aparece como um problema ou preocupação principal. Quando perguntados sobre os principais motivos da mudança das 88 respostas obtidas (respostas múltiplas), apenas 5 (6,2%) colocaram entre os seus motivos a segurança. As questões mais mencionadas foram tranqüilidade/sossego, qualidade de vida, natureza e desejo de morar em casa. Outra questão curiosa foi como responderam à questão se gostavam ou não de Belo Horizonte e por que: apenas 10,3% (4) disseram que não gostavam e 89,7% (35) que gostavam. Estes disseram que gostavam porque é uma cidade que possui estrutura, qualidade de vida e é relativamente tranqüila. Essa questão demanda uma maior investigação e uma hipótese possível é que eles não oponham Nova Lima a Belo Horizonte. Ainda que a vida da maioria deles demande o constante deslocamento de um município

---

<sup>14</sup> - O Alphaville Lagoa dos Ingleses, também localizado em Nova Lima, mas em uma área que nessa primeira fase da pesquisa não foi contemplada, é cercado por vários muros internos que demarcam os limites entre os seus cinco residenciais e entre estes e as áreas públicas e comerciais. A presença dos muros, até então estranha aos outros condomínios, gerou uma reação negativa que o associou à imagem de uma prisão; nas palavras de um morador: “aquilo mais parece Bangu I, Bangu II(...)” (Entrevista).

para o outro, o mais provável é que eles não incorporem nas suas vidas cotidianas essa divisão espacial municipal.

Completando a questão da segurança com a percepção do lugar (do condomínio), é muito alto o grau de satisfação com o lugar; 68% usaram espontaneamente (questão aberta) expressões como “excelente”, “muito bom”, “ótimo” e “presente de Deus” ao responderem o que acham de morar naquele lugar. No entanto, quando perguntados sobre como acham que o lugar vai estar daqui a vinte anos, 74% respondem que vai estar pior, 19% melhor e 7% do mesmo jeito. Entre os que acham que vai piorar a sensação geral é que vai estar muito mais adensado, será um “New Belvedere”, na expressão de um deles (referência ao bairro vizinho em Belo Horizonte). Enfim acham que irá perder o que atualmente eles mais valorizam no lugar, tranquilidade/sossego, qualidade de vida e proximidade com a natureza.

É provável que essa percepção seja muito influenciada pelo crescimento acelerado e sem planejamento, como já vem ocorrendo na região desde o início dos anos 90. Some-se a isso o fato de que a cidade, sofrendo essa forte pressão de Belo Horizonte (ou talvez por isso mesmo), não tenha conseguido até hoje aprovar um Plano Diretor.

## BIBLIOGRAFIA

ALMEIDA, Rachel de Castro (2001) *Paisagem urbana e espaço público: um estudo de duas praças de Belo Horizonte*. Dissertação de Mestrado. Belo Horizonte, Mestrado em Ciências Sociais: Gestão das Cidades.

ANDRADE, Luciana T. (2001), “Condomínios fechados da Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências”. *Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR*, Rio de Janeiro, 28 de maio a 1 de junho, vol. 2, pp. 936-943.

BOGARDUS, E. S. (1949), “Distância social na Cidade”. In: Pierson, David (org.). *Estudos de Ecologia Humana*. São Paulo, Livraria Martins.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. (1997), “Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana”. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 47, pp. 179-192.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. (2000), *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo Edit. 34/Edusp.

CASTELLS, Manuel. (1999), *A sociedade em rede*. São Paulo, Paz e Terra.

DINCAO, Maria Ângela. (1992), “Modos de ser e de viver: a sociabilidade urbana”. *Tempo Social*, vol. 4, n. 1e 2.

DAVIS, Mike. (1993), *Cidade de Quartzzo: escavando o futuro em Los Angeles*. São Paulo, Scritta.

DUHAU, Emilio. (2001), Las metrópolis latinoamericanas en el siglo XXI: de la modernidad inclonclusa a la crisis del espacio público. Rio de Janeiro, *Cadernos IPPUR*, ano XV, n. 1, Jan-Jun.

ETHINGTON, Philip (1997), “The intellectual construction of ‘social distance’: toward a recovery of Georg Simmel’s social geometry” .  
<http://www.cybergeopresse.fr/essoc/text/socdis.htm>

FOLHA DE SÃO PAULO (2001), Medo da violência gera condomínio-favela. São Paulo, 2 de setembro.

FRÚGOLI Jr., Heitor. (2000), *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo, Cortez/Edusp.

GIDDENS, Anthony. (1997), *Modernidade e identidade pessoal*. Oeiras, Celta Editora.

GOTTDIENER, Mark. (1993), *A Produção Social do Espaço Urbano*. São Paulo, EDUSP.

HARVEY, David (1992), *Condição pós-moderna*. São Paulo, Loyola.

HOLLINGSHEAD, A. B. (1953), "Human Ecology". In: Blumer et alli. *Principles of Sociology*. New York, Barnes & Noble.

HUMPHREY, Norman D. (1951), "Social Problems". In: Blumer et alli. *Principles of Sociology*. New York, Barnes & Noble.

IZHAK, Schnell e YOAV, Benjamin (1999), "Socio-espatial lifestyles and segregation". *Cybergeo*, n. 94, <http://www.cybergeo.presse.fr/essoct/text/schnell.htm>

LOFLAND, Lyn H. (1985), *A world of strangers: order and action in urban public space*. Illinois, Waveland Press.

MATTOS, Carlos A. de. (2000), "Globalização e metropolização: Santiago, uma história de mudança e continuidade". In: Ribeiro, Luiz C. de Queiros (org.). *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade* op. cit.

MATTOS, Carlos A. de. (2002), "Expansión metropolitana em América Latina: revolución urbana bajo la globalización?". Texto apresentado no *Seminário Nacional Metrôpoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*, Rio de Janeiro, agosto.

PARK, Robert E. (1987), "A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano". In: Velho, Otávio G. (org.) *O Fenômeno Urbano*. Rio de Janeiro, Guanabara.

PARK, Robert E. (1949), "Distância Social". In Pierson, Donald (org.). Pierson, David (org.). *Estudos de Ecologia Humana*. São Paulo, Livraria Martins.

PINHEIRO, e PINHEIRO. (2001) , *Barra da Tijuca: a construção do lugar*. Rio de Janeiro.

PLAMBEL. (1987), *Mercado de Terra na RMBH*. Belo Horizonte, fevereiro, mimeo.

RIBEIRO, Luiz C. de Queiros (org.) (2000), *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro, Revan; Fase.

RODRIGUES, Maysa Gomes (2001), *Zona de Fronteira: os limites da gestão urbana*. Dissertação de Mestrado. Belo Horizonte, Mestrado em Ciências Sociais: Gestão das Cidades.

SEBRAE/PRODER (2001), *Diagnóstico Municipal de Nova Lima.– Programa de Emprego e Renda*, Belo Horizonte, outubro.

SENNETT, Richard. (1988), *O declínio do homem público: as tiranias da intimidade*. São Paulo, Companhia das Letras.

SIMMEL, Georg. (1939), “El espacio y la sociedad”. In: *Sociología: estudios sobre las formas de socialización*. Buenos Aires, Espasa-Calpe.

SIMMEL, Georg. (1983), “O estrangeiro”. In: *Sociologia*. São Paulo, Ática.

SIMMEL, Georg. (1987), “A metrópole e a vida mental”. In: Velho, Otávio G. (org.) *O Fenômeno Urbano*. Rio de Janeiro, Guanabara.

SOARES, Luiz Eduardo (1999) “A duplicidade da cultura brasileira”. In: SOUZA, Jessé de (org.) *O Malandro e o Protestante: a tese weberiana e a singularidade cultural brasileira*. Brasília, Editora UnB.

SOJA, Edward S. (1993), *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro, Zahar.

SOUZA, José Moreira de e Teixeira, João Gabriel. (1999), “Desigualdade socioespacial e migração intra-urbana na Região Metropolitana de Belo Horizonte 1980-1991”. *Cadernos Metrópole/Grupo de Pesquisa PRONEX*. N. 1..

SOUZA, Marcelo Lopes de. (2000), *O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.

SVAMPA, Maristella e BOMBAL, Inês Gonzáles. (2001), “Movilidad social ascendente y descendente em las clases medias argentinas: um estudio comparativo”. Buenos Aires, Série Documentos de Trabalho, SIEMPRO.

WACQUANT, Loic. (2001), *As prisões da miséria*. Rio de Janeiro, Zahar.

WEBER, Max. (1991), *Economia e sociedade: fundamentos da sociologia compreensiva*. Brasília, Editora Universidade Brasília.

ZUKIN, Sharon. (2000), Paisagens urbanas pós-modernas: mapeando cultura e poder. In: Arantes, Antônio A. (org.). *Espaço da diferença*. Campinas, Papirus.

## **Anexo 1 - Metodológico**

### **Os instrumentos**

A pesquisa, ainda em andamento, vem coletando dados através de entrevistas e da aplicação de um questionário. As *entrevistas* estão sendo realizadas com síndicos e presidentes de associações de moradores e são marcadas à medida que os contatos necessários à aplicação dos questionários são feitos. Através dessas entrevistas procura-se saber sobre o processo de constituição legal e social dos condomínios ou das associações de moradores, sobre o processo de ocupação e sobre a vida cotidiana do condomínio. Para completar a compreensão da história do condomínio estamos realizando também entrevistas com os moradores. Neste primeiro momento privilegiamos os moradores mais antigos que melhor conhecem a história dos condomínios.

O *questionário* foi elaborado pela equipe da pesquisa MetrÓpole, Desigualdades Socioespaciais e Governança Urbana, desenvolvida com o apoio da FINEP e do CNPq, no âmbito do Programa de Apoio aos Núcleos de Excelência (PRONEX). Sua versão original foi discutida e adaptada juntamente com a equipe do Observatório de Políticas Urbanas da Região Metropolitana de Belo Horizonte /OPUR-RMBH e com a equipe de pesquisa A Expansão Metropolitana em Belo Horizonte: Dinâmicas e Especificidades no Eixo Sul.

O questionário contempla questões relativas ao domicílio, ao perfil dos moradores, suas práticas de consumo, de percepção do lugar e do meio social.

Os questionários estão sendo aplicados aos moradores dos condomínios através de um processo de amostragem aleatória estratificada por condomínio ou por área de condomínios, nos casos em que a fonte dos domicílios - catálogo telefônico - apresenta a informação agregando os condomínios. (Ver Quadro 1).

### **O universo da pesquisa**

O município de Nova Lima conta com uma extensa área desocupada, que nessas três últimas décadas foi sendo transformada em loteamentos fechados, que aqui estamos chamando de condomínios. Saber o número exato de condomínios não é uma tarefa fácil e

demanda tanto uma consulta aos dados da prefeitura (loteamentos aprovados) como visitas de campo, uma vez que a transformação de um loteamento em condomínio depende da iniciativa dos moradores e/ou dos loteadores/empreendedores. Ou seja, na Prefeitura encontramos uma lista dos loteamentos aprovados e, na visita de campo, ficamos sabendo quais desses loteamentos são condomínios.

Por meio dessas duas estratégias chegamos a um número, que sabemos ser aproximado, de 25 condomínios e 1781 domicílios, divididos em quatro grandes áreas: Vale do Mutuca, Vale do Jambreiro, BR 040 e São Sebastião das Águas Claras (Macacos).

Nessa primeira fase da pesquisa, concentramo-nos em duas dessas áreas: Vale do Mutuca e Vale do Jambreiro, cujo principal acesso é pela MG 30, que liga Belo Horizonte a Nova Lima. Essas áreas reúnem tanto condomínios mais antigos, como o Ouro Velho, Ville de Montagne e Vila del Rey, quanto condomínios mais novos, como Vila Castela, Village Terrasse e Le Cottage. Reúne ainda condomínios de diferentes tamanhos.

Para o cálculo do universo e, posteriormente da amostra, utilizamos o catálogo telefônico da região, cuja confrontação com a listagem dos moradores de dois condomínios apresentou diferenças insignificantes. Isso se deve a um fator principal: trata-se de uma população que tem no mínimo um telefone. E, por isso mesmo, tivemos o cuidado de ficar atentos ao número de telefone de um domicílio, para que ele não fosse contactado mais de uma vez. Outro cuidado foi a não exclusão dos endereços comerciais pois, segundo a nossa hipótese, que veio a se confirmar, tratava-se de domicílios residenciais (ou mistos) em que o morador registra o telefone no nome de sua firma.

## **A amostra**

Tendo como universo 608 domicílios distribuídos por 12 condomínios no Vale do Mutuca e 590 domicílios em 7 condomínios no Vale do Jambreiro, chegou-se a uma amostra de 291 domicílios com grau de confiabilidade de 95% e margem de erro de 5%. Fez-se uma distribuição *pro rata* da amostra pelos condomínios segundo o peso de cada um no universo dos domicílios. Os domicílios foram sorteados e os contatos estão sendo feitos por telefone. O questionário só pode ser aplicado ao chefe ou ao seu cônjuge.



## QUADRO I - DISTRIBUIÇÃO DA AMOSTRA POR CONDOMÍNIOS

NOME DO CONDOMÍNIO	NÚMERO DE DOMICÍLIOS/AMOSTRA/ QUESTIONÁRIOS APLICADOS		
<b>VALE DO MUTUCA</b>			
	Domicílios	Amostra	Questionários. aplicados
Serra del Rey*	438	106	10
Vilage Terrasse	59	14	0
Vila Castela	114	28	3
Sub total	608	148	13
<b>VALE DO JAMBREIRO</b>			
Ville de Montagne	160	39	13
Bosque do Jambreiro	89	22	0
Ipê /Residencial Europa	60	14	0
Ouro Velho	206	50	10
Residencial Sul/LeCottage	75	18	3
Sub total	590	143	26
<b>Total Mutuca e Jambreiro</b>	<b>1198</b>	<b>291</b>	<b>39</b>

Inclui os seguintes condomínios: Conde, Bosque da Ribeira, Estância Serrana, Vila del Rey , Vila del Rey Anexo, Vila Alpina, Vila Campestre, Vila Verde, Glebas Reais e Estância del Rey

Para a aplicação dos questionários optou-se pela contratação de entrevistadores entre estudantes universitários (apenas uma está fazendo curso pré-universitário) que residiam nos condomínios da pesquisa. Esse contato foi feito inicialmente entre os meus alunos do curso de Jornalismo e, posteriormente, eles indicaram outros moradores, também estudantes. O fato de o entrevistador morar no condomínio onde ele aplica os questionários ou em um condomínio próximo facilita os contatos com os moradores e, principalmente, a questão do acesso e circulação dentro do condomínio. Esses condomínios localizam-se em uma região afastada das partes mais centrais da cidade e seus meios de transportes internos são muito precários. Em alguns condomínios é difícil até mesmo circular internamente devido à sua extensão.

## **O campo**

Iniciada a aplicação dos questionários, a maior dificuldade encontrada foi marcar uma hora em que o entrevistador pudesse ir à casa do entrevistado. A maioria alegava falta de tempo, pedia para ligar depois, na semana seguinte ou no final da semana. O contato só se realizava depois de três ou quatro telefonemas. Quando, depois do quarto telefonema, o morador continuava a adiar o encontro, procedeu-se a sua substituição. Outras substituições tiveram que ser feitas diante de telefones cujos números haviam mudado, quando o morador, procurado em diferentes horários, não era encontrado, e quando estava viajando por um longo período. Em todos esses casos procedeu-se a um novo sorteio. Os casos de recusas explícitas têm sido baixos.

Uma vez marcado o encontro, o questionário é aplicado sem problemas, durando em torno de 30 minutos, muitas vezes excedido por vontade do morador, que continua conversando.

Se a estratégia de selecionar os aplicadores dos questionários entre moradores foi correta, isso não significa que o recrutamento e a manutenção dos aplicadores dos questionários na pesquisa estejam sendo tranquilos. Muitos estudantes que moravam em condomínios já tinham outras atividades ou não se interessaram em participar da pesquisa. E, entre os que começaram, alguns desistiram em virtude das dificuldades de marcar a entrevista e do resultado final em termos de custo-benefício. Diante dessas dificuldades, tentando não desanimar os estudantes, optei por aumentar o preço pago pelos questionários, estratégia que funcionou para alguns, mas não para todos.

As tentativas que fiz de contratar estudantes que não residiam nos condomínios não deram certo. Ambas desistiram antes de começar; uma porque conseguiu outro trabalho e outra pelas dificuldades que encontrou para se locomover. Entre os que começaram efetivamente - cinco-, um desistiu após aplicar quatro questionários e dois estão aplicando em ritmo muito lento devido a outros compromissos. Neste momento conto com três entrevistadores e estou procurando outros para substituir os que saíram.

Até a data deste trabalho, 39 questionários haviam sido respondidos em um período de 45 dias. Somente a partir da experiência com um novo recrutamento poderei avaliar melhor as reais possibilidades de atingir a amostra de 291 questionários.

## **Anexo 2 - Apresentação de algumas tabulações do questionário**

### **Perfil sóciodemográfico:**

- **Cor** – 94,9% (37) declaram ser brancos, 1 pardo ou mulato e 1 não respondeu
- **Estado civil** – 71,8% (28) declaram-se casados, 20,5% (8) separados e apenas 1 solteiro e 1 viúvo
- **Cidade de origem** – ao serem perguntados sobre onde moravam antes de se mudarem para o condomínio, 89,7% (35) responderam Belo Horizonte, sendo que 10,3% (4) vieram de cidades do interior do Estado
- **Idade** – a média de idade do responsável pelo domicílio é de 51,7 anos e do cônjuge, 45,8 anos

### **Características dos domicílios:**

- 92,3% (36) dos domicílios têm mais que 200m<sup>2</sup>
- 89,7% (35) dos domicílios têm três quartos ou mais
- 74,4% (29) dos domicílios têm 3 banheiros ou mais
- 33,3% (13) dos domicílios têm até 5 anos, 23,1% (9) têm entre 5 e 10 anos e 43,6% (17) têm mais de 10 anos

### **Relação com o domicílio:**

- dos 39 entrevistados 97,4 (38) residem permanentemente no domicílio e apenas 1 o utiliza esporadicamente
- 87,2% (34) dos domicílios são próprios e já pagos, 7,7% (3) são próprios mas ainda estão sendo pagos e apenas 5% (2) são alugados
- dos imóveis próprios 75,7% compraram o terreno e construíram a casa, 18,9% compraram a casa pronta
- 71,8% (28) dos domicílios têm até 4 pessoas

### **Outras moradias:**

- 23,1% (9) dos entrevistados têm outra moradia e, entre estas moradias, 77,7% (7) localizam-se em Belo Horizonte e as outras 22,3% (2) no interior do Estado

- 25,6% (10) desfrutam de outra moradia, no campo ou na praia

### **Meios de transporte e comunicação**

- 97,4% (38) têm carro
- a média de carro por família é de 2,4 carros
- 74,4% (29) têm TV a cabo ou por satélite
- 82,1% (32) têm Internet

### **Percepção do meio social**

- quando perguntados como se sentiam em relação ao condomínio, dos 34 que responderam a questão:
  - 38,2% (13) acham que é apenas um lugar para se morar
  - 41,1% (14) se sentem fazendo parte de uma comunidade
  - 20,6 (7) disseram que já se sentiram fazendo parte de uma comunidade mas agora não mais
- 52,6 % mantêm uma relação cordial, mas distante com os vizinhos
- 15,4 % (6) têm parentes no condomínio
- 48,7% (19) não contam com os vizinhos para nada. Dos que contam apenas o fazem para pedir carona, mantimentos e para conversar/pedir conselhos
- com relação à mudança para o condomínio, 61,5 % (24) dos entrevistados disseram não ter feito diferença em termos de *status*, 33,3% (13) avaliaram que ganharam *status* e apenas 2,6% (1) acham que perderam *status*
- os amigos de 69,2% (27) dos condôminos residem em Belo Horizonte e de 15,4% (6), no condomínio
- 92,3% (36) não gostariam de se mudar para outro bairro ou condomínio
- dos 7,7% (3) que gostariam de se mudar, todos gostariam de se mudar para outro condomínio da região

### **Vitimização**

- 33,3 % (13) já foram vítimas de furto
- 2,6 % (1) foram vítimas de agressão física

### **Perfil associativo**

- **Religião** – 87,2% disseram ter alguma religião e 71,8% declaram-se católicos. Entre todos os que declararam ter alguma religião, apenas 23,1% se definiram praticante/atuante.
- Quando questionados sobre o que os mobiliza no bairro, 51,3% (20) responderam que nada os mobiliza.

### **Expectativas:**

- Quando questionados se pudessem escolher outra cidade para morar, qual escolheriam, 6 disseram que não escolheriam, 7 escolheriam uma cidade do interior do Estado, 4 escolheriam Belo Horizonte, 3 escolheriam cidades nos EUA e Europa e os outros 19 escolheriam outras cidades.

### **Perfil econômico e profissional do chefe do domicílio**

- **Renda** – as respostas a este item constituíram uma das surpresas do questionário. A expectativa era que as pessoas não responderiam ou, como já foi revelado por outras pesquisas, tenderiam a esconder a renda. Pelos resultados obtidos e pelos relatos dos entrevistadores, os entrevistados não tiveram constrangimento em declararem sua renda. Apenas um entre os 39 entrevistados se recusou a responder. O uso de uma cartela onde o entrevistado apenas apontava um número referente a sua faixa de renda sem precisar dizer nominalmente o valor também ajudou.
- 79,5% (31 pessoas) declararam possuir renda bruta individual superior a 20 salários mínimos (SM)
- dentre os que possuem renda superior a 20 SM:
  - 25,6% (10) recebem entre 20 e 30 SM
  - 35,9% (14) recebem entre 30 e 50 SM
  - 10,3% (4) recebem entre 50 e 70 SM
  - 7,7% (3) recebem mais de 90 salários mínimos

- quanto à renda familiar, 53,8% declararam que somente uma pessoa contribui com a renda familiar, 35,9% duas pessoas e 7,7% mais de 3 pessoas
- com a renda familiar 87,2% das famílias têm renda superior a 20 salários mínimos

- 

### **Trabalho**

- 82,1% (32) dos chefes de família estão trabalhando e 17,9% (7) não
- Entre os que trabalham:
  - 30,8% (12) são empregadores
  - 23% (9) trabalham por conta própria ou são autônomos
  - 20,5% (8) são empregados
  - 7,7% (3) são funcionários públicos
  - 28,1% (9) têm carteira assinada
  - 59% trabalham na empresa/escritório/loja
  - 17,9% trabalham em casa
- das 28 mulheres cônjuges 17 trabalham e 11 não trabalham

de todas as pessoas que trabalham 60,97% trabalham em Belo Horizonte, 23,94% em Nova Lima.

- 

### **Estudo**

- das 62 pessoas da família que estudam 74% estudam em Belo Horizonte, 3,23% em Nova Lima e o restante em outros lugares

### **Relações entre os municípios**

- 69,2% (27) dos moradores de condomínios de Nova Lima votam em Belo Horizonte e apenas 25,6% (10) votam em Nova Lima; os outros votam em outros municípios
- quando perguntados se gostam de Belo Horizonte, 89,7% (35) responderam que sim e 10,3% (4) responderam que não