

# OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E AS NOVAS DINÂMICAS METROPOLITANAS<sup>1</sup>

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

## Resumo:

Este trabalho tem como objetivo analisar as recentes transformações metropolitanas e o surgimento dos condomínios fechados. Seu foco será um município da Região Metropolitana de Belo Horizonte que durante mais de dois séculos viveu em torno da atividade mineradora. Neste período (1701-1950) sua população se concentrou no núcleo urbano original em função do trabalho na mineração. O restante do município permaneceu praticamente despovoado. A partir dos anos 50 tem início os primeiros loteamentos para sítios de recreio. Essa ocupação ocorrerá de forma lenta até os anos 90, quando a cidade começa a sofrer uma forte pressão da capital, Belo Horizonte. Surgem novos condomínios, os antigos se adensam e cria-se um centro de atividades terciárias na fronteira das duas cidades.

O que se evidencia aqui é a pressão exercida pelo município sede da região metropolitana sobre Nova Lima e a criação de um novo tipo de “cidade dormitório”, agora não mais para os pobres sem lugar na cidade, mas para os estratos ricos em busca de formas de vida mais segregadas. Esse processo envolve vários agentes: as empresas mineradoras, grandes proprietárias de terra na região; o poder público municipal que investe na “venda da cidade” com objetivo de atrair moradores para os condomínios e empresas do setor terciário, e os moradores dos condomínios, que trocam a zona sul da cidade - a que tradicionalmente concentrou a população com maior poder aquisitivo - pela vida nos condomínios fechados.

Nova Lima, um dos 34 municípios da região metropolitana de Belo Horizonte, é mais conhecido hoje nos meios de comunicação pelos seus condomínios e restaurantes. No entanto, os moradores desses condomínios e os freqüentadores mais assíduos dos restaurantes não são originários de Nova Lima, mas de Belo Horizonte. Sendo um município de grande extensão (429,7 km<sup>2</sup>), seu núcleo original situa-se mais distante da capital. Já os

---

<sup>1</sup> Trabalho apresentado no 10º Encontro de Geógrafo da América Latina, São Paulo, 20 a 25 de março de 2005. A pesquisa que deu origem a este trabalho contou com o apoio do FIP – Fundo de Incentivo à Pesquisa da Pró-reitoria de Pesquisa e de Pós-graduação da PUC Minas e da rede de pesquisa Metrôpoles: desigualdades socioespaciais e governança urbana, financiada pelo Pronex/CNPq. Integra também a rede de pesquisa A Expansão Metropolitana em Belo Horizonte: dinâmicas e especificidades do eixo sul.

<sup>2</sup> Doutora em Sociologia, professora do Mestrado em Ciências Sociais: Gestão das Cidades, do Departamento de Ciências Sociais e pesquisadora do Observatório das Metrôpoles da PUC Minas.

condomínios e os restaurantes vêm ocupando as áreas mais próximas a Belo Horizonte. Na perspectiva de quem adentra o município de Nova Lima vindo de Belo Horizonte, não se notam grandes rupturas. A impressão que se tem é de uma continuidade do eixo sul da capital. Através dos bairros Sion, Santa Lúcia e Belvedere, áreas residenciais nobres de Belo Horizonte, chega-se ao BH Shopping e, 800 metros à frente, avista-se a placa que marca os limites dos dois municípios. Entrando em Nova Lima há o Vila da Serra, um bairro novo que abriga prédios residenciais e comerciais, faculdades, restaurantes, hospitais, hotéis, a sede administrativa da Fiat Automóveis e, em fase final de construção, o AltaVila Center Class, um *shopping* marcadamente cultural, com uma torre de 80 metros de altura situada no alto de um morro, o que a torna visível de vários pontos de Belo Horizonte, Nova Lima e municípios vizinhos.

Seguindo a MG 30, estrada que liga Belo Horizonte a Nova Lima, a paisagem muda consideravelmente: não se vêem prédios, mas casas entre matas e montanhas. São os condomínios situados nas duas margens da rodovia. Do lado direito, além das portarias dos condomínios mais antigos, há a do Vale dos Cristais, o mais novo empreendimento imobiliário do município. Em seguida há um *minishopping* voltado aos moradores dos condomínios e, do lado esquerdo, a bela vista da mata do Jambreiro, com a Serra do Curral ao fundo separando Nova Lima de Belo Horizonte. Passando as portarias de outros condomínios, chega-se finalmente à cidade histórica de Nova Lima, já quase na divisa com os municípios de Raposos e Sabará.

Apesar de a MG 30 ser a via de acesso ao núcleo urbano de Nova Lima, o município é cortado também pela BR 040, que liga Belo Horizonte ao Rio de Janeiro. Em uma de suas margens está o Parque do Rola Moça, criado em 1994 para proteger seis mananciais de água que abastecem a região metropolitana e, na outra margem, os condomínios do Vale do Mutuca. À esquerda está a estrada que leva ao distrito de São Sebastião das Águas Claras, popularmente conhecido como Macacos, que abriga matas, cachoeiras, condomínios, pousadas e muitos restaurantes. Continuando na BR 040, avistam-se, à esquerda, mais condomínios. Mais adiante e à direita há o Jardim Canadá, um loteamento da década de 50 que ficou durante muitos anos abandonado e hoje sofre um intenso processo de ocupação, seja pela população mais pobre, que tem nos condomínios uma fonte de emprego, seja por diversos empreendimentos comerciais dirigidos aos moradores dos condomínios. Na sua entrada há um pequeno *shopping center* com restaurantes e lojas. Trata-se de um bairro desprovido de rede de esgoto e calçamento, mas que abriga tanto moradias pululares improvisadas, quanto lojas de móveis importados. Na margem esquerda da estrada está o

loteamento Vale do Sol, que abriga um centro hípico e muitos restaurantes.<sup>3</sup> Já nos limites do município há mais condomínios nas duas margens da estrada e, por último, próximo à estrada que leva a Ouro Preto, o condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses, de 1998.

Curiosamente, a vista aérea do município revela uma outra realidade: imensas crateras criadas pela extração do minério de ferro, atividade que, juntamente com a extração do ouro, marcou a história de Nova Lima por três séculos.

### **Nova Lima: de cidade mineradora a cidade dos condomínios**

Os primeiros registros da história de Nova Lima datam de 1700, quando os bandeirantes detectaram a existência de ouro na região (PIRES, 2003). Durante mais de 100 anos, essa exploração se fez de forma artesanal, até que, em 1834, passou a ser feita por uma empresa inglesa, a Saint John Del Rey Mining Company. Como ocorreu em outros centros mineradores, foi-se constituindo um núcleo urbano denso em torno da Mina de Morro Velho.

A concentração de mão-de-obra, própria dos centros mineratórios, é caracterizada entre outras como uma comunidade industrial isolada. Constitui-se à volta das minas, unindo a concentração espacial da indústria ao isolamento dos operários frente às demais classes. (GROSSI, 1981, p. 18)

Ao contrário dos outros municípios mineiros, que viveram o apogeu e o declínio da exploração do ouro nos leitos dos rios e nas superfícies das terras, Nova Lima explorou o ouro na Mina de Morro Velho durante mais de dois séculos. E, a partir dos anos 60, teve início a exploração do minério de ferro. As duas maiores mineradoras que atuam até hoje no município são a Mineração Morro Velho, atual Anglo Gold, e as Minerações Brasileiras Reunidas, a MBR, também grandes proprietárias de terra em outros municípios da região. Só em Nova Lima suas terras representam 46% das terras do município, 130 km<sup>2</sup> de propriedade da Anglo Gold e 80 km<sup>2</sup> da MBR (COSTA, 2003, p. 172).<sup>4</sup>

Essa característica de núcleo urbano denso e de cidade mineradora marcou a história do município até bem recentemente.<sup>5</sup> E, pela conjunção de outros fatores, a história

---

<sup>3</sup> O Vale do Sol e o Jardim Canadá são dois loteamentos populares lançados na década de 50, mas que só recentemente começaram a ser ocupados. Diferente do Jardim Canadá, o Vale do Sol abriga atualmente residências dos estratos médios e os já citados restaurantes.

<sup>4</sup> Sobre a atuação das mineradoras no município e o seu processo de aquisição de terras, que levou à constituição da "cidade-latifúndio" ver Freitas (2004) e Pires (2003). Sobre os operários da Mina de Morro Velho, ver Grossi (1981).

<sup>5</sup> Do período da mineração a cidade guarda várias marcas. Uma delas é a "Quinta dos Ingleses", um bairro de casas construídas ainda no século XIX para os diretores e engenheiros da Saint John Del Rey Mining Company. Trata-se de um bairro situado numa parte alta da cidade e afastado de suas ruas

urbana de Nova Lima difere da trajetória da maioria dos municípios da região metropolitana situados na fronteira com Belo Horizonte, os quais, durante a década de 70, transformaram-se em cidades-dormitórios para a população de baixa renda que trabalhava na capital. Já Nova Lima, nesse mesmo período, apresentou baixas taxas de crescimento, devido à concentração das terras pelas mineradoras e à ação do extinto órgão de planejamento metropolitano (Plambel), que controlou a ocupação urbana do município através da recomendação de parcelamentos para sítios de recreio, visando a preservar as condições ambientais do lugar, principalmente o abastecimento de água para Belo Horizonte (ANDRADE, 2003). Por fim, têm-se as dificuldades naturais de acesso, uma vez que a Serra do Curral, que divide os dois municípios, funcionou como uma barreira física à expansão urbana.

Se até a primeira metade do século passado a urbanização do município esteve diretamente ligada à atividade mineradora, a partir daí tem início um novo tipo de parcelamento do solo, não mais destinado aos mineiros e outros moradores de Nova Lima.

Os loteamentos hoje conhecidos como “condomínios fechados” começaram a surgir no final da década de 50, mas foi a década de 70 que registrou o maior número de parcelamentos, como aconteceu em toda a região metropolitana.<sup>6</sup> O que mais caracterizava esses loteamentos era o tamanho dos lotes (a partir de 1.000 m<sup>2</sup>) e a sua localização em uma região de grandes atrativos naturais, como matas e montanhas. Ainda que nesses primeiros anos o preço do metro quadrado não fosse alto, quando comparado aos valores praticados em Belo Horizonte, o tamanho do lote e a necessidade de investimentos em infra-estrutura impunham restrições aos potenciais compradores. Seus primeiros moradores tiveram de arcar com os custos de instalação da infra-estrutura (água, esgoto, luz e telefonia, além de dependerem de transporte particular), uma vez que o loteador apenas abria as ruas.

Como se pode ver pelos dizeres do folheto de lançamento do Ville de Montagne, na década de 70, esses loteamentos se dirigiam a um público específico: “Morar onde a vida vale a pena” ou “A casa dos homens da montanha tem muito mais de mil metros quadrados”, pois seria uma casa que prometia novos espaços, como varandas, quintais, piscinas e pomares. “Dentro do seu terreno você sentirá todas as qualidades de uma casa: abrigo, recanto, repouso, segurança, privacidade. Os vizinhos e a vida social do bairro

---

principais. Há também algumas vilas destinadas à moradia dos mineiros. São casas pequenas, coladas umas nas outras.

<sup>6</sup> Em 1950 foram aprovados 10 loteamentos em Nova Lima. Na década de 60, 17 e, na década de 70, 30. Desse total, 14 destinavam-se aos estratos médios e, dentre estes, 11 foram aprovados na década de 70 (PMNL, Relação de Loteamentos aprovados no período de 1937 a 2000. Departamento de Cartografia).

estarão além da fronteira de seus mil metros quadrados de terra”. O tamanho do lote é várias vezes enfatizado na propaganda e o nome dado ao loteamento é o de bairro e não de condomínio, até porque essa não era uma expressão corrente à época. A segurança é citada, ainda que não houvesse nenhum investimento físico ou humano que tornasse o lugar mais seguro. Eram lotes abertos em que, só mais tarde, e por iniciativa das associações de moradores, foram instaladas cancelas e contratados vigilantes. As primeiras casas eram mais utilizadas como segunda residência, poucos eram os que se aventuravam a residir permanentemente no local (ANDRADE, 2001).

Nas décadas de 60, 70 e 80, muitos dos que adquiriram esses lotes o fizeram como forma de investimento, seja aguardando uma posterior valorização ou planejando uma mudança futura. A ocupação se deu de forma lenta, intensificando-se principalmente na década de 90.

Durante esse período não houve nenhuma preocupação do poder municipal em planejar os parcelamentos do município. Os controles existentes eram a legislação federal de parcelamentos (Decreto-lei nº 58) e a recomendação do órgão de planejamento metropolitano, Plambel, quanto ao tamanho do lote, o que acabou por conformar um espaço bastante fragmentado. Há a antiga sede, que constitui um núcleo urbano denso e, no restante de seu vasto território, manchas urbanas desconexas.

Se até aqui destacamos a dinâmica do município de Nova Lima, mostrando inclusive como ele se manteve relativamente imune às tendências de periferização observadas em outros municípios da região metropolitana, isso não significa que a sua transformação mais recente possa ser compreendida fora da dinâmica metropolitana. Ao contrário, o que se observa em Nova Lima a partir da década de 90 é uma ocupação fortemente influenciada pela pressão dos estratos médios de Belo Horizonte, que expandem sua área original de ocupação (conhecida como zona sul) em direção ao município de Nova Lima. Constatam-se também uma disputa por investimentos e moradores entre esses dois municípios, no contexto de ausência de uma política metropolitana.

As principais mudanças na região podem ser mais bem observadas na década de 90. O índice de ocupação dos condomínios intensificou-se, devido, em grande parte, às melhores condições de infra-estrutura básica decorrentes dos investimentos dos primeiros moradores e, em menor escala, aos investimentos da administração municipal. Entre os benefícios está a segurança privada, que controla a entrada de não residentes às áreas internas dos condomínios. É nesse momento que a denominação “condomínio” se consolida, pois o fechamento o distingue dos bairros, de caráter aberto. Aparecem também nessa época, já como condomínios, loteamentos com cancelas, segurança privada e

associação de moradores constituída, como o Alphaville Lagoa dos Ingleses.<sup>7</sup> A prefeitura, com recursos próprios e do Estado, inicia a duplicação da estrada que liga Belo Horizonte a Nova Lima, a MG 30.

Para se ter uma idéia do universo a que nos referimos, Nova Lima, pelo censo de 2000, registrou 64.295 habitantes, tem a melhor receita *per capita* da região metropolitana (R\$1.438,00), ocupa o 13º lugar do Estado no Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) e concentra hoje cerca de 30 condomínios. A dimensão mais comum dos lotes dos condomínios é de 1.000m<sup>2</sup>, mas há alguns com lotes ainda maiores. Os primeiros eram exclusivamente residenciais e muitos serviam como casas de fim de semana, ficando a moradia principal em Belo Horizonte. Nos últimos anos, isso começou a mudar. O Alphaville Lagoa dos Ingleses e o Vale dos Cristais romperam com essa tendência, projetando, junto às residências, *shopping centers* e outras edificações destinadas a escritórios, assim como escolas, clubes etc. A casa para primeira residência passou a predominar mesmo nos condomínios mais antigos. Somente nos mais distantes de Belo Horizonte ainda existem casas utilizadas apenas nos fins de semana.

Juntamente com os condomínios, o município passou a atrair diversos empreendimentos comerciais e de serviços, como o já citado AltaVila Center Class, dirigidos a uma população com alto poder aquisitivo.

### **Dos primeiros condomínios aos atuais, o que mudou?**

Entre os primeiros condomínios (décadas de 60, 70 e 80) e os lançados a partir dos anos 90, destacam-se duas principais mudanças intimamente ligadas: a natureza dos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais e o perfil dos seus moradores e consumidores.

Atualmente, a expressão “condomínio fechado” evoca a idéia de lugar fechado, com segurança privada, separado da parte mais densa da cidade e destinado aos estratos com maior poder aquisitivo. Entre os cientistas sociais, evoca também a concepção de espaço segregado, de vida entre iguais e de busca de *status* (CALDEIRA, 2000; DAVIS, 1993; ANDRADE, 2001).

No entanto, essas não eram as idéias e valores que atraíram os primeiros moradores para os condomínios. Segundo seus depoimentos, eles buscavam um lugar mais tranqüilo e próximo da natureza para passar fins de semana ou até mesmo morar. Um antigo morador

---

<sup>7</sup> Não existe em Nova Lima nenhuma legislação específica para condomínios. São loteamentos normais que, por iniciativa dos seus moradores ou dos seus investidores, instalam cancelas que controlam e restringem a entrada de não moradores. Portanto, essa denominação é usada aqui não no sentido jurídico, mas por ser a forma como são conhecidos esses loteamentos ou bairros.

disse que “procurava uma quebrada”, expressão que designava um lugar especial pelas suas qualidades naturais. A questão da segurança, hoje tão associada aos condomínios, ainda não era colocada:

Eu comecei a construir a casa em 1978 (...). Eu estava querendo, como a gente dizia na época, “uma quebrada”. Então, o Ville de Montagne era uma quebrada, era um lugar maravilhoso, cheio de mata, ainda com uma vida muito natural, e era isso que me interessava. (Entrevista com morador, julho de 2002)<sup>8</sup>

Foram pessoas como ele que iniciaram a ocupação desses loteamentos de características especiais, seja pelo tamanho do lote, seja pela natureza. Na pesquisa realizada com os moradores mais antigos, observamos que a maioria já tinha uma relação afetiva com o lugar, muito freqüentado para passeios nos fins de semana.

As casas desse período revelam o perfil sociocultural de seus moradores, com tijolos à vista, madeiras, acabamentos rústicos e um projeto integrado à vegetação, inclusive deixando intactas muitas das árvores nativas. Além disso, não tinham muros, eram muito abertas e ocupavam uma pequena parte do terreno. Alguns desses loteamentos já contavam na época com uma portaria, na verdade uma cancela comandada por um vigia, com o objetivo de inibir pequenos furtos que ocorriam ocasionalmente, até porque era uma região pouco ocupada e algumas casas ficavam a semana toda fechada.

A carência de serviços públicos motivou a constituição das associações dos moradores dos condomínios, que conquistaram benfeitorias como água, telefonia, segurança etc. Daí o forte associativismo desses anos iniciais e a idéia compartilhada pelos moradores mais antigos de que constituíam uma “comunidade” (NASCIMENTO, 2004). Os moradores se conheciam pessoalmente, seja através da associação, seja pelas relações de vizinhança, facilitadas pelo baixo número de moradores e pelas necessidades que buscavam suprir coletivamente.

Esses primeiros parcelamentos, depois transformados em condomínios, resultaram da iniciativa de algumas famílias proprietárias de terras na região, que, em determinado momento, optaram por transformar suas propriedades rurais em loteamentos urbanos.

O loteador, após aprovar o projeto na prefeitura, abria as ruas, definia os lotes e os colocava à venda, para a qual contratava vendedores. Em alguns pequenos condomínios o

---

<sup>8</sup> Os depoimentos citados neste trabalho, assim como os dados sobre o perfil dos moradores dos condomínios, foram obtidos através de entrevistas e de um questionário aplicado a 120 moradores dos condomínios de Nova Lima entre julho de 2002 e abril de 2003. A pesquisa contou com a imprescindível dedicação do bolsista Pedro Martins.

próprio proprietário cuidava de todas as etapas, da aprovação do projeto à comercialização dos lotes.

A partir dos anos 90, intensifica-se a ocupação dos antigos condomínios que, contando com melhor infra-estrutura, passam a atrair um novo tipo de morador, mais preocupado com a segurança e a exclusividade e portador de maiores posses, pois nessa década verifica-se uma grande valorização dos imóveis dos condomínios.<sup>9</sup> A natureza, fator primordial para os primeiros moradores, é apenas mais um item do que se convencionou chamar de qualidade de vida, e mais apreciada enquanto paisagem.

A chegada desses moradores mudou consideravelmente a vida e a imagem dos condomínios. Suas casas são grandes, muitas com muros e até guaritas, e suas demandas junto às associações relacionam-se sobretudo com a segurança. Com isso houve um incremento e uma sofisticação dos aparatos de segurança, como adoção de segurança armada e identificação eletrônica de funcionários. A segurança, juntamente com a manutenção das áreas internas dos condomínios, consolidam uma gestão privada do espaço pelas associações dos moradores.

Além da chegada desses novos moradores aos antigos condomínios, verifica-se também a oferta de novos condomínios e de empreendimentos comerciais voltados para esse novo público. É importante frisar que na década de 90 os condomínios se disseminam no Brasil e por várias partes do mundo, consolidando e difundindo um novo estilo de morar e de viver.<sup>10</sup> Em relação aos novos condomínios, o que se observa é uma ruptura com o tipo de parcelamento acima descrito. Primeiro devido ao tamanho e à sofisticação desses novos empreendimentos, o que demanda um alto investimento de capital e o consórcio entre várias empresas. Segundo devido a seu caráter planejado. Desse planejamento resulta a idéia muito divulgada pelos empreendedores de que se está constituindo uma nova cidade para moradores preocupados com a qualidade de vida, incluindo a segurança.

Se o maior dos primeiros condomínios contava com 800 lotes, o Alphaville conta com 1545 lotes de 790m<sup>2</sup> cada, divididos em cinco residenciais e 102 *town houses*. A área também é de grandes dimensões: 430 hectares no Alphaville<sup>11</sup> e 600 no Vale dos Cristais.

---

<sup>9</sup> Segundo dados levantados junto aos corretores de imóveis da região, atualmente o preço do m<sup>2</sup> dos condomínios já consolidados varia entre 100 e 300 reais. Isso significa que o futuro morador terá de despende, só com a compra do lote, de 100 a 300 mil reais (Revista *Encontro*, março de 2004, p. 55).

<sup>10</sup> Essa tendência é amplamente observada nos veículos de comunicação e em estudos acadêmicos (CALDEIRA, 2000). Sobre os condomínios na América do Sul, ver Dattwyler et al. (2002), Mattos (2002) e Svampa e Bombal (2001).

<sup>11</sup> Essa área refere-se à fase já implantada; a segunda, em implantação, compreende mais 340 ha.



Construído numa área adquirida das Minerações Brasileiras Reunidas (MBR), o Alphaville se distingue dos primeiros condomínios por sua extensão, mas também por seu caráter comercial: além das residências, abriga um centro comercial com lojas e salas, um colégio, um clube, um hotel e uma fundação educacional. A idéia é tornar o condomínio mais independente de Belo Horizonte, evitando os constantes deslocamentos a que são obrigados os moradores dos condomínios exclusivamente residenciais. Outro fator que distingue o Alphaville dos condomínios mais antigos é a presença dos muros. Nos outros condomínios há apenas cercas. O Alphaville, cópia bem feita de outros alphavilles, é inspirado em experiências norte-americanas:

A concepção do espaço e as tipologias arquitetônicas, principalmente as que constituem os edifícios de uso comum, guardam estreita semelhança não somente com os demais Alphaville espalhados pelo país, mas ainda com os modelos originais norte-americanos. Essa semelhança, pelo menos no que se refere ao Alphaville Lagoa dos Ingleses, pode ser explicada pelo fato de o condomínio ter tido o projeto de urbanismo e paisagismo desenvolvido pelo *The SWA Group*, escritório de planejamento urbanístico com sede em Los Angeles, nos Estados Unidos. (NASCIMENTO, 2004)

O Vale dos Cristais é um empreendimento que associou a Anglo Gold (ex-mineradora Morro Velho) com a construtora baiana Norberto Odebrecht. Trata-se de uma área de propriedade da Anglo Gold, com cerca de 600 hectares às margens da MG 30 e que abrigará condomínios horizontais e verticais, além de escola, centro empresarial, centro de comércio e serviços.<sup>12</sup> Seus empreendedores, preocupados em lançar um produto que tenha a aparência de algo novo e diferente, distinguem o Vale dos Cristais tanto dos antigos condomínios, quanto do Alphaville. Em relação aos antigos, destacam o fato de o Vale reunir, num mesmo espaço, moradia, trabalho e lazer:

O Vale dos Cristais não será apenas um bairro dormitório, pois ele irá oferecer aos seus moradores todos os componentes – local de trabalho, serviços, comércio, educação, esporte e lazer. (Revista *Encontro Especial*, maio de 2004, p. 10)

Em relação ao Alphaville, destacam a ausência de muros no Vale dos Cristais.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Seu lançamento ocorreu em junho de 2004 e seus lotes já estão à venda, mas a primeira etapa só será implantada daqui a dois anos, em 2006.

<sup>13</sup> O Alphaville foi o primeiro condomínio a colocar muros cercando as residências, o que provocou uma reação bastante negativa, com comparações com a Muralha da China, Bangu I e Bangu II, entre outras.

Haverá fechamento total do loteamento, não com muros, que dão um aspecto agressivo e interferem na paisagem, mas com telas e cercas vivas; haverá circuito interno de TV e comunicação, com monitoramento com câmaras instaladas em vários pontos estratégicos do loteamento. (Revista *Encontro Especial*, maio de 2004, p. 10)

Além da Odebrecht e da Anglo Gold, o Vale dos Cristais reúne outras empresas. O projeto urbanístico coube a uma empresa carioca, a administração do condomínio será assumida por uma empresa paulista e a concepção arquitetônica ficou a cargo de um arquiteto mineiro.<sup>14</sup> Diferente do Alphaville, o Vale dos Cristais não procura identificar-se a congêneres americanos, seu apelo se volta para um diferencial associado à preservação da natureza e ao privilégio de estar a quatro minutos do BH Shopping. Fica próximo da natureza, mas oferece conforto, próximo da cidade, mas sem os problemas desta.

Nesses dois casos, outro fator revelador das mudanças no mercado imobiliário de Nova Lima voltado para os estratos médios e altos de Belo Horizonte é a participação das mineradoras.<sup>15</sup> No Alphaville, indiretamente, uma vez que a MBR vendeu suas terras para o empreendimento. Já no Vale dos Cristais, a Anglo Gold participa ativamente, pois é proprietária das terras e parceira no empreendimento.

Até a década de 80, a maior parte das terras de Nova Lima permaneceu indivisa, porque os seus principais proprietários, as duas grandes mineradoras – Morro Velho (hoje Anglo Gold) e MBR – estavam voltados para a sua função primordial, a mineração de ouro e ferro. Na década de 90, esse cenário começou a mudar. Primeiro, em razão do fim da extração do ouro pela Anglo Gold na Mina de Morro Velho e do esgotamento de algumas lavras da MBR. Segundo, pela valorização da terra, que passou a atrair para Nova Lima parcela da população de Belo Horizonte com alto poder aquisitivo. Iniciam-se, assim, um período novo na atividade econômica dessas duas empresas e uma mudança no perfil de ocupação da região. No caso da Anglo Gold, cuja mina de ouro foi desativada, essa mudança é mais iminente, tanto que a empresa já elaborou um plano diretor próprio, que abrange não apenas as suas propriedades no município de Nova Lima, mas também nos municípios vizinhos de Raposos e Sabará. O *slogan* desse plano revela os seus projetos: “A segunda safra do ouro”. Outro *slogan* das mineradoras anuncia as mudanças que estão por

---

<sup>14</sup> Tanto no Alphaville, quanto no Vale dos Cristais, os empreendedores se preocuparam em deixar uma marca local. No Alphaville, apesar de toda a influência americana, os residenciais têm nomes que remetem ao passado mineiro, como a Inconfidência e as cidades históricas. (Nascimento, 2004).

<sup>15</sup> Durante as décadas de 60 e 90 a mineração Mina de Morro Velho aprovou na Prefeitura de Nova Lima 13 loteamentos populares, voltados, principalmente, Aos seus funcionários. Em 1988 ela fez a sua primeira experiência com loteamentos do tipo condomínio com o lançamento do Village Terrasse, na MG 30. (PMNL, Relação de Loteamentos aprovados no período de 1937 a 2000. Departamento de Cartografia.).

vir: “O ouro antes estava sob a terra, agora está sobre a terra” ou “Em Nova Lima a mineração tem duas safras”. O primeiro alude aos lucros prometidos pela exploração imobiliária de suas terras, antes reservadas à mineração, e o segundo questiona a antiga assertiva de que a mineração não dá duas safras.

Além das moradias para os estratos médios e altos, as mineradoras e outras empresas começaram também a investir em comércio e lazer. Para isso contaram com ativa participação da prefeitura, que investiu no “marketing da cidade”. Visando a aumentar a arrecadação municipal, que sofrera queda com a retração da atividade mineradora, a prefeitura de Nova Lima passou a disputar com Belo Horizonte empresas e moradores de alto poder aquisitivo. Suas principais armas foram a redução do ISSQN (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), a mudança de zoneamento do bairro Vila da Serra, na divisa com Belo Horizonte, permitindo a sua verticalização e a instalação de empresas e edifícios para moradia (RODRIGUES, 2001) e o apelo às qualidades ambientais, turísticas e históricas do município, como mostram os *slogans*: “Venha para Nova Lima, ontem terra do ouro, hoje terra do verde” e “Nova lima, cidade para se viver”. 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.

Como os novos condomínios, os empreendimentos de lazer, turismo e comércio também se apresentam como novidade. O AltaVila Center Class não se define como um *shopping* comum, mas “um centro de lazer diferenciado”, um *lifestylecenter*, segundo os empreendedores:

Não é apenas um shopping, mas um *lifestylecenter*. Na verdade um shopping mais sofisticado, centrado nas atividades de lazer, entretenimento e gastronomia, e dirigido às camadas com maior poder aquisitivo. Inspirado em experiências americanas de um “novo conceito” de shopping, onde não apenas se consome, mas onde também se cultiva um estilo de vida, próprio das camadas com maior poder aquisitivo. ([www.altavila.com.br](http://www.altavila.com.br))

Com seis salas de cinema, duas vilas gastronômicas e 72 lojas, suas mais divulgadas atrações, até porque lhe conferem uma característica global, são o Hard Rock Café e a torre, batizada de Piemonte, com 80 metros de altura e coberta por 50 toneladas de aço inoxidável, que a tornam ainda mais visível. Segundo os empreendedores, será a mais alta torre do país aberta à visitação pública. O anúncio do Hard Rock Café o qualifica como o segundo da América do Sul, e a torre é comparada a outras famosas como a torre Eiffel, a de Toronto e a de Sidney. Seu topo abrigará um restaurante (temático), espaço

*lounge* e telescópios. Pretende, assim, tornar-se um símbolo da região metropolitana e um ponto turístico nacional:

O empreendimento deverá tornar-se referência turística. Isso porque a capital e suas adjacências pouco atraem visitantes de fora, que preferem conhecer as cidades históricas de Minas. “Falta na região metropolitana uma cidade ou local que possa abrigar esses turistas e que se torne parada obrigatória para os visitantes”, diz Aguiar. Assim, o empreendimento será de fundamental importância, já que é único no Brasil. ([www.altavila.com.br](http://www.altavila.com.br))

Outros dois empreendimentos ainda em fase de projeto são o Complexo de Águas Claras e a Mina de Morro Velho, ambos em áreas de mineração desativadas. O primeiro, de propriedade da MBR, é a Mina de Águas Claras, que durante 30 anos explorou o minério de ferro da Serra do Curral. Dessa atividade restou uma cava de 200 metros de profundidade, formando atualmente um lago com capacidade para 50 milhões de metros cúbicos de água. Sua área total, com 75% de espaços verdes, corresponde à parte planejada de Belo Horizonte, situada no interior do perímetro da avenida do Contorno. Devido à alta declividade, a idéia inicial de um condomínio foi substituída por um complexo comercial, de turismo e lazer que venha a abrigar centro de convenções, hotéis, escritórios e recreação.

O outro empreendimento é a Gold City da Anglo Gold, que pretende transformar a Mina de Morro Velho, cujas galerias penetram mais de 2500 metros abaixo da superfície, num centro de lazer e comércio. Como no condomínio Vale dos Cristais, o discurso é o da preservação do meio ambiente. É o que se lê nesta matéria publicada num jornal de Belo Horizonte, sob o título: “Página virada, Mina de Morro Velho vira pólo imobiliário”:

A Mina Velha, em Nova Lima, a mais antiga mina de ouro em operação no mundo, será transformada em um empreendimento imobiliário, incluindo uma estrutura destinada ao turismo, eventos, negócios e lazer. A Anglo Gold/Morro Velho, proprietária da mina, está à procura de parceiros para a exploração da área, totalizando 13,9 mil hectares e abrangendo ainda os municípios de Raposos e Rio Acima. Mas, ao contrário dos empreendimentos comuns, a Anglo Gold vai exigir de seus parceiros e compradores a preservação das áreas verdes. Ou seja, é prevista a utilização de apenas 33,6% da área, sendo os 66,4% restantes constituídos por parques, praças e áreas de preservação. (*Diário da Tarde*, 20/9/2002)

As mineradoras, principal alvo dos movimentos ambientalistas da região metropolitana durante muitos anos, hoje se apresentam como grandes defensoras do meio

ambiente, argumentando inclusive terem preservado as matas de Nova Lima. E os seus novos empreendimentos buscam, de todas as formas, principalmente o *marketing*, causar a impressão de que vieram para preservar o meio ambiente. É o que apregoa o *site* do Vale dos Cristais ([www.valedoscristais.com.br](http://www.valedoscristais.com.br)), que suprime qualquer menção aos futuros e inegáveis impactos de empreendimentos desse porte.

A MBR conseguiu a proeza de deixar de ser vista como a maior inimiga dos movimentos ambientalistas. Um marco dessa virada foi a sua participação na revitalização da Praça da Liberdade, em Belo Horizonte. Em Nova Lima, suas principais ações foram a criação em suas terras da Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e do Centro de Educação Ambiental. De empresa que integrava a “lista suja”<sup>16</sup> da Associação Mineira de Defesa do Meio Ambiente (AMDA), tornou-se sua parceira.

### **Considerações finais**

O crescimento de Belo Horizonte em direção ao vetor sul da região metropolitana, em especial Nova Lima, evidencia um processo de descentralização para o qual contribuíram os primeiros proprietários das casas nos condomínios, os “pioneiros urbanos” (ANDRADE, 2001), a construção do BH Shopping em 1979, na divisa de Belo Horizonte e Nova Lima, e a ação do poder público municipal. O movimento, inicialmente residencial, transformou-se em comercial e empresarial. E, como aconteceu com a ocupação dos condomínios, acelera-se na década de 90.

Esse movimento e as ações de seus diversos atores não devem ser compreendidos num contexto apenas local e municipal, mas nacional e mesmo global, caracterizado pela maior autonomia das cidades em relação ao governo central, pela adoção de estilos empresariais de governança, pela difusão de novos estilos de vida, de moradia e de consumo, pelo desenraizamento das empresas (FORTUNA; PEIXOTO, 2002) e pela disputa entre as cidades. Disputam-se tanto moradores, capital, impostos, quanto imagens e representações.

Em Nova Lima, a prefeitura municipal, associada ao capital privado, principalmente o das mineradoras, utiliza a estratégia de se distinguir de Belo Horizonte, “vendendo” uma qualidade de vida que a capital não mais possui. Mas essa imagem induzida (FORTUNA; PEIXOTO, 2002), que se pretende a “imagem-síntese”<sup>17</sup> (SANCHEZ, 2001) do município,

---

<sup>16</sup> Lista anual da Associação Mineira de Defesa do Meio Ambiente que denuncia os maiores responsáveis pela degradação ambiental em Minas Gerais ([www.amda.org.br](http://www.amda.org.br)).

<sup>17</sup> Segundo Sánchez, as imagens-síntese da cidade são “aquelas às quais se atribui o poder de falar por ela, constituem-se na negação da possibilidade de existência de outras imagens e de outras leituras. Ao operar com imagens-síntese, retira-se da cidade o que lhe é politicamente essencial: a multiplicidade enquanto coexistência e possibilidade de conflito, de exercício da política” (2001, p. 37).

exclui os antigos moradores da sede, assim como os trabalhadores que chegam em busca de emprego.

No entanto, nas últimas eleições municipais (2004), o prefeito, que já cumpre seu segundo mandato e fora quem mais divulgara essa “imagem-síntese” de Nova Lima, não conseguiu eleger o seu candidato. Os condomínios tampouco elegeram os seus candidatos a vereadores. Tal derrota deve-se em parte à baixa representatividade político-eleitoral dos moradores dos condomínios no município. Enquanto o núcleo urbano concentra 80% do eleitorado, os condomínios representam apenas 5% do eleitorado, é que seus moradores, por estarem muito vinculados a Belo Horizonte (ANDRADE, 2002), resistem em transferir seus títulos eleitorais para Nova Lima.

Durante a campanha eleitoral, os candidatos da situação e da oposição se reuniram com os moradores dos condomínios e se comprometeram a aplicar nestes uma parcela do IPTU,<sup>18</sup> mas foram os bairros mais pobres os responsáveis pela eleição do candidato da oposição, membro do Partido dos Trabalhadores. E, ainda que seja cedo para avaliar as conseqüências dessa eleição, ela é sem dúvida uma resposta e um problema para a imagem da cidade como uma extensão da zona sul de Belo Horizonte. Imagem, aliás, bastante divulgada pelos *outdoors* do condomínio Vale dos Cristais colocados em Belo Horizonte com os seguintes dizeres: “A cidade vai ganhar um novo bairro”.

Atualmente, o diálogo entre esses dois mundos – os condomínios e os outros bairros – é quase inexistente, a não ser pelo contato com os empregados domésticos.<sup>19</sup> Contudo, os moradores do núcleo sofrem com a valorização das terras. Uma prova disso são o adensamento da sede que tem contribuído para a precarização das condições de moradia de alguns bairros.

Durante a aprovação do licenciamento da segunda fase do Alphaville, os municípios vizinhos manifestaram o temor de virem a abrigar os moradores expurgados de Nova Lima ou mesmo atrair novos moradores à procura de emprego nos condomínios vizinhos. Nas palavras do secretário de Meio Ambiente de Brumadinho, “não queremos ser o ‘alfavela” (*Folha de S. Paulo*, 28/6/2004).

Essas questões são apenas um exemplo do que a imagem da “cidade boa para se viver” tenta ocultar. A cidade dos condomínios e dos restaurantes tem também outros atores que, de quando em vez, como nas eleições, irrompem em cena e embaralham a imagem-

---

<sup>18</sup> Nas palavras de um jornalista, os moradores dos condomínios demandaram uma espécie de orçamento participativo (*Estado de Minas*, 19/9/2004).

<sup>19</sup> Nos 120 domicílios dos condomínios pesquisados, foram registrados 291 empregados domésticos entre fixos e temporários, dos quais 161 (55,33%) residiam em Nova Lima.

síntese que se quer fazer vigorar, mostrando a complexidade dos problemas e dos atores envolvidos na dinâmica metropolitana.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Luciana Teixeira de. “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 e 1 de junho, vol 2, pp. 936-943, 2001.

ANDRADE, Luciana T. “Segregação socioespacial e vida cotidiana: o caso dos condomínios fechados”. XXVI Encontro Nacional da ANPOCS, GT 02 Cidade, Metropolização e Governança Urbana, Caxambu, 22 a 26 de outubro, 2002.

ANDRADE, Luciana Teixeira de. “Segregação socioespacial e construção de identidades urbanas na RMBH”. In: MENDONÇA, Jupira Gomes e LACERDA, Maria Helena (Orgs.). *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte, PUC Minas, 2003.

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

COSTA, Heloísa S. de Moura. “Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte.” In: MENDONÇA, Jupira Gomes e LACERDA, Maria Helena (Orgs.). *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte, PUC Minas, 2003.

DATTWYLER, Rodrigo H. et al. “La ciudad amurallada. Los condominios y los nuevos espacios residenciales en dos comunas del área oriente de Santiago de Chile, 1990-2000.” Santiago do Chile, 1º Congresso de Ciências Físicas, 2002

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

DIÁRIO DA TARDE Página virada: Mina de Morro Velho vira pólo imobiliário”. Belo Horizonte, 20 de setembro de 2002.

ESTADO DE MINAS. “Votos de ouro em Nova Lima”. Belo Horizonte, 19 de setembro de 2004.

Folha de São Paulo. “ONGs tentam barrar Alphaville mineiro”. São Paulo, 28 de junho de 2004.

FORTUNA, Carlos e PEIXOTO, Paulo (2002), "As novas e as velhas imagens das cidades: um olhar sobre a transformação identitária de cinco cidades portuguesas". Actas do IV Congresso da Associação Portuguesa de Sociologia: Associação Portuguesa de Sociologia, 2002, disponível em [www.aps.pt/ivcong-actas/Acta118a](http://www.aps.pt/ivcong-actas/Acta118a), acessado em 09/09/2004.

FREITAS, Eliano do S. M. A reprodução social da metrópole em Belo Horizonte: APA Sul RMBH, mapeando novas raridades. Belo Horizonte, IGC/UFGM, 2004. (Dissertação, Mestrado em Geografia).

GROSSI, Yonne de Souza. *Mina de Morro Velho: a extração do homem*. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1981.

MATTOS, Carlos A. de. “Redes, nodos e cidades: transformações da metrópole latino-americana”. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (Org.). *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo; Rio de Janeiro: Fase: Federação de Órgãos para a Assistência Social e Educacional, 2004.

NASCIMENTO, Alexandra. *Do Vila D'Rey ao Alphaville: mudanças e permanências nos condomínios fechados do eixo-sul da região metropolitana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte, Mestrado em Ciências Sociais: Gestão das Cidades da PUC Minas, 2004. (Dissertação, Mestrado em Ciências Sociais).

PIRES, Claudia T. P. Evolução do processo de ocupação urbana do município de Nova Lima: um enfoque sobre a estrutura fundiária e a produção de loteamentos. Programa de Pós-graduação do Departamento de Geografia da UFMG, 2003. (Dissertação de Mestrado).

PMNL. Relação de Loteamentos aprovados no período de 1937 a 2000. Departamento de Cartografia. Nova Lima, 2000.

REVISTA ENCONTRO ESPECIAL. “Odebrecht: Vale dos Cristais inaugura sua atuação na área imobiliária em Minas”. Belo Horizonte, maio de 2004.

REVISTA ENCONTRO. “Eu quero uma casa no campo”. Belo Horizonte, março de 2004.

RODRIGUES, Maysa Gomes. Zona de fronteira: os limites da gestão urbana. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais: gestão das cidades), PUC Minas, 2001.

SÁNCHEZ, Fernanda. A reinvenção das cidades na virada do século: agentes, estratégias e escalas de ação política. Revista de Sociologia e Política, Curitiba, n. 16, p. 31-49, 2001.

SEBRAE/PRODER. *Programa de Emprego e Renda: Nova Lima, Diagnóstico Municipal*. Belo Horizonte, outubro, mimeo, 2001.

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