

LUCIANA CHRYSTINA RAMALHÃO

**OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E SUA CONFIGURAÇÃO NO ESPAÇO
URBANO: O CASO DE DIVINÓPOLIS, MG.**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

VIÇOSA
MINAS GERAIS - BRASIL
2015

**Ficha catalográfica preparada pela Biblioteca Central da Universidade
Federal de Viçosa - Campus Viçosa**

T

R165c
2015

Ramalhão, Luciana Chrystina, 1987-

Os condomínios fechados e sua configuração no espaço urbano : o caso de Divinópolis, MG / Luciana Chrystina Ramalhão. – Viçosa, MG, 2015.

xii, 106f. : il. (algumas color.) ; 29 cm.

Inclui anexos.

Orientador: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

Referências bibliográficas: f.83-86.

1. Condomínios - Divinópolis (MG). 2. Espaço urbano.
3. Segregação urbana. 4. Mercado imobiliário. I. Universidade Federal de Viçosa. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.
II. Título.

CDD 22. ed. 711.58098151

LUCIANA CHRYSTINA RAMALHÃO

**OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E SUA CONFIGURAÇÃO NO ESPAÇO
URBANO: O CASO DE DIVINÓPOLIS, MG.**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

APROVADO: 14 de maio de 2015.

Teresa Cristina de Almeida Faria

Neide Maria Almeida Pinto

Ítalo Itamar Caixeiro Stephan
(Orientador)

À Deus, minha mãe, meu namorado, aos professores e orientador pelo apoio, força, incentivo, companheirismo e amizade. Sem eles nada disso seria possível.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que contribuíram para a formulação desta pesquisa, especialmente pela orientação do professor Ítalo Itamar Caixeiro Stephan, pela sua dedicação e por suas contribuições à este estudo.

À Universidade Federal de Viçosa e ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo por acreditar neste trabalho e proporcionar o seu desenvolvimento.

Aos funcionários da Prefeitura Municipal de Divinópolis, da Fundação Educacional de Divinópolis, Associada a Universidade Estadual de Minas Gerais, e diversos profissionais que se mostraram dispostos a atender minhas solicitações.

À minha mãe Lúcia, que é uma peça fundamental na minha formação. Por mais que eu pudesse tentar agradecê-la, ainda seria pouco por todo o esforço por ela empenhado.

Ao meu pai Alfeu, que já se foi, mas que sei que estaria muito orgulhoso de mim, e ao meu irmão Ademir, que sempre torceu pelo meu sucesso.

Ao Marcelo, meu amor, que tem sido um parceiro inseparável e esteve presente em todos os momentos, com quem compartilhei alegrias e tristezas desta caminhada. Sempre paciente, me deu força para seguir adiante e me trouxe o Ruffus, que deixou os meus dias mais dourados.

Aos meus poucos mas sinceros amigos e professores da época da graduação, em especial à Geruza Lustosa, Gustavo Cyrillo e Vanessa Freitas, pessoas que eu admiro e por terem me recomendado ao Programa de Pós-Graduação.

A todos que direta ou indiretamente fizeram parte desta produção uma conquista.

Divinópolis

“As hastes das gramíneas
pesavam das sementes
sob uma luz que,
asseguro-vos,
nascia da luz eterna.
Quis dizê-la e não pude,
ingurgitada de palavras
minha língua se confundia.
Cantei um hino conhecido
e foi pouco,
disse obrigada, Deus
e foi nada.

Em meu auxílio
meu estômago doeu um pouco
pelo falso motivo
de que sofrendo
Deus me perdoaria.
Foi quando o trem passou
uma grande composição
levando óleo inflamável.
Me lembrei de meu pai
corrompendo a palavra
que usava só para trens,
dizendo "cumpuзиção".
O último vagão na curva
e passa o pobre friorento de
blusa nova ganhada.

Aquiesci gozosa,
a língua muda,
a folha branca,
a mão pousada.”

(Adélia Prado)

SUMÁRIO

LISTA DE TABELAS	vii
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS	viii
LISTA DE FIGURAS E MAPAS	ix
RESUMO	xi
ABSTRACT	xii
1. INTRODUÇÃO	1
1.1 Considerações Iniciais	1
1.2 O Problema e sua importância	1
1.3 Objetivos	4
1.4 Metodologia	5
2. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS	8
2.1 O loteamento fechado e o condomínio residencial	8
2.2 Os processos sociais e a forma de organização no espaço	12
2.2.1 A segregação espacial do espaço urbano	16
2.3 Contextualizações das médias cidades	18
3. OS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO	21
3.1 Estratégias e práticas sociais da configuração urbana de Divinópolis	21
3.2 O papel do plano diretor e legislações correlatas na estruturação da expansão urbana de Divinópolis	26
3.2.1 Cidade Tecnológica	30
4. A CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL DE DIVINÓPOLIS	33
4.1 Abordagens no contexto da evolução urbana	33
4.2 Dinâmica Imobiliária local sob o enfoque dos condomínios fechados	47
4.3 Origem e evolução dos condomínios residenciais fechados em Divinópolis: Origem Cronologia e Tipologia	68
5. CONCLUSÃO	80
BIBLIOGRAFIA	83

ANEXO A - LEI Nº 7593/2012	87
ANEXO B - DOCUMENTO EXPEDIDO PELO CADASTRO MUNICIPAL	89
ANEXO C - INSTRUMENTOS PREVISTOS NO PLANO DIRETOR DE DIVINÓPOLIS, PARTE DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR EM Nº 004/2013.	90
ANEXO D - PLANTA DE ZONEAMENTO	96
ANEXO E - ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO (1969/1979/1988/1999/2011)	97
ANEXO F - LEI DE ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO.....	98
ANEXO G - ATA DE REUNIÃO SOBRE DISCUSSÃO DA CIDADE TECNOLÓGICA.....	101

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: População de Divinópolis, entre 1960 e 2010, por situação de domicílio	10
Tabela 02: Caracterização dos Condomínios Fechados de Divinópolis	70

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CEFET	Centro Federal de Educação Tecnológica de Minas Gerais
COPLAN	Comissão do Plano Diretor
FUNEDI	Fundação Educacional de Divinópolis
HIS	Habitação de Interesse Social
SEPLAN	Secretaria Municipal de Planejamento
SEST/SENAT	Serviço Social do Transporte / Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte
UFSJ	Universidade Federal de São João Del Rei
UEMG	Universidade do Estado de Minas Gerais
ZUE	Zona de Urbanização Específica

LISTA DE FIGURAS E MAPAS

Figura 01: Principais acessos e Cidades Vizinhas de Divinópolis – MG.....	3
Figura 02: Folder Residencial Ville Royale	10
Figura 03: Folder Residencial Eco Resort Vesper.....	10
Figura 04: Cidade Tecnológica de Divinópolis.....	31
Figura 05: Historiograma	33
Figura 06: Largo da Matriz, década de 1900.....	34
Figura 07: Demarcação da Configuração Inicial da Cidade	35
Figura 08: Construção do Entroncamento Ferroviário, década de 1910	36
Figura 09: Entroncamento Ferroviário.....	37
Figura 10: Demarcação do Plano Urbanístico elaborado por Antônio Olímpio de Morais, no início do século XX.....	39
Figura 11: Primeiros Bairros	41
Figura 12: Consolidação dos primeiros bairros	42
Figura 13: Urbanização em Divinópolis.....	45
Figura 14: Vazios Urbanos e Configuração Urbana	49
Figura 15: Condomínio Horizontal Fechado Vale da Liberdade, Região Noroeste	55
Figura 16: Condomínio Horizontal Fechado das Pedras, Região Noroeste.....	56
Figura 17: Condomínio Horizontal Fechado das Pedras, Região Noroeste.....	57
Figura 18: Rodovia MG-050.....	57
Figura 19: Rodovia MG-050.....	57
Figura 20: Rodovia MG-050.....	57
Figura 21: Acesso ao bairro	57
Figura 22: Vias Locais	57
Figura 23: Vias Locais	57
Figura 24: Acesso condomínios das Pedras	60

Figura 25: Acesso condomínios das Pedras	60
Figura 26: Acesso condomínio Green Ville	60
Figura 27: Acesso condomínio Green Ville	60
Figura 28: Condomínio Horizontal Fechado Ville Royale, Região Sudoeste	62
Figura 29: Condomínio Horizontal Fechado Eco Resort Vesper, Região Sudoeste	63
Figura 30: Acesso condomínios	64
Figura 31: Acesso condomínios	64
Figura 32: Condomínio Ville Royale	65
Figura 33: Acesso condomínios	65
Figura 34: Condomínio Horizontal Fechado Recanto das Águas, Região Oeste... ..	66
Figura 35: Acesso principal ao Condomínio Horizontal Fechado Recanto das Águas, estrada para Ermida	71
Figura 36: Residência no Condomínio Horizontal Fechado Recanto das Águas, destaque para o alto padrão construtivo e vista privilegiada	72
Figura 37: Área de Lazer do Condomínio Horizontal Fechado Recanto das Águas	72
Figura 38: Centralidade Institucional-Universitária	74
Figura 39: Adensamento do Condomínio Horizontal Fechado Ville Royale.....	75
Figura 40: Adensamento do Condomínio Horizontal Fechado Ville Royale.....	75
Figura 41: Adensamento do Condomínio Horizontal Fechado Eco Resort Vesper	76
Figura 42: Adensamento do Condomínio Horizontal Fechado Green Ville.....	78
Figura 43: Adensamento do Condomínio Horizontal Fechado das Pedras	79
 Mapa 01: Urbanização em Divinópolis com destaque para os Condomínios Fechados.....	 46
Mapa 02: Planta de valores de Divinópolis	67

RESUMO

RAMALHÃO, Luciana Chrystina, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, maio de 2015. **Os Condomínios Fechados e sua configuração no espaço urbano: o caso de Divinópolis, MG.** Orientador: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan

A cidade é um objeto muito complexo, com realidades e contextos diversos. Quanto maior a cidade, no geral, mais complexo tende a ser seu espaço periurbano e suas relações. A mídia brasileira vem indicando as cidades médias como os melhores lugares para realização de investimentos e negócios, com melhores índices de qualidade de vida, facilidades de transporte e menores índices de violência e de degradação ambiental, além de maior segurança. Por isto, muitas dessas cidades se destacam e atraem um crescente fluxo de pessoas, mercadorias, capitais e informações, abarcando novas formas de morar e de uso do espaço urbano. Assim, os condomínios fechados promovem o confinamento de um determinado grupo social da vida urbana, privando sua essência e sua diversidade, mascaradas por valores conceituais com relação ao espaço de morar. Considerando esse modelo contemporâneo habitacional e suas implicações são possíveis detectar e *a posteriori* vislumbrar problemas catalisados por esses empreendimentos como: segregação socioespacial, especulação imobiliária, crescimento urbano desordenado, vazios urbanos e concomitantemente a degradação ambiental. Em síntese, o problema da pesquisa proposta, foi centrado em questões de como a implantação dos condomínios fechados tem interferido na dinâmica e no desenvolvimento de médias cidades e quais são as principais práticas socioespaciais engendradas por essas edificações. Este estudo de caso trata da cidade de Divinópolis e seus 8 condomínios fechados, implantados e em fase de aprovação, compreendidos entre os anos 1970 e 2013, feita através de revisão bibliográfica para conhecimento amplo da questão levantada e pesquisa documental, buscando mapas e fotos, em momentos distintos, que possibilitem verificar as transformações ocorridas na área de estudo, assim como ampla documentação dos projetos, licenciamentos e registros dos imóveis escolhidos para objeto da investigação. Desta forma, foi evidenciado que no caso da cidade estudada, os condomínios não só têm surgido para atender a uma demanda do mercado imobiliário, onde a moradia representa a condição socioeconômica do morador, como representa um dos aspectos da ineficiência dos parâmetros legislativos municipais.

ABSTRACT

RAMALHÃO, Luciana Chrystina, M.Sc, Universidade Federal de Viçosa, May, 2015. **The Gateds Communities and their setting in the urban space:** the case of Divinópolis, MG. Adviser: Italo Itamar Caixeiro Stephan.

The city is a very complex object, with many realities and contexts. The larger the city, in general, tends to be more complex your periurban areas and their relationships. The Brazilian media have indicated medium sized cities as the best places for investments and business, with better indices of quality of life, transport facilities and lower rates of violence and environmental degradation, and increased security. Therefore, many of these cities stand out and attract a growing flow of people, goods, capital and information, covering new ways of living and use of urban space. Thus, the gated communities promote confinement of a particular social group of urban life, depriving its essence and its diversity, masked by conceptual values with respect to the living space. Considering this housing contemporary model and its implications are possible to detect and subsequently glimpse problems catalyzed by such enterprises as: sociospatial segregation, real estate speculation, urban sprawl, urban voids and concomitant environmental degradation. In short, the problem of the proposed research was focused on issues such as the implementation of gated communities has affected the dynamics and development of medium-sized cities and what are the main sociospatial practices engendered by these buildings. This case study deals with the city of Divinópolis and its 8 gated communities, implemented and under approval, included between 1970 and 2013, made based on a review for extensive knowledge of the issue raised and documentary research, looking for maps and photos, at different times, enabling verify the changes occurring in the study area, as well as extensive documentation of projects, licensing and registration of the property chosen for the investigation. Thus, it was shown that in the case of the city studied, condominiums not only have emerged to meet a demand from the housing market, where housing is the socioeconomic status of the resident, as is one aspect of the inefficiency of municipal legislative parameters.

1. INTRODUÇÃO

1.1 Considerações Iniciais

Condomínios fechados são sempre imaginados como mundos à parte. Os anúncios propõem um "estilo de vida total" que representaria uma alternativa à qualidade de vida oferecida pela cidade e seu espaço público. Sugerem a possibilidade de construir um mundo claramente diverso daquele do resto da cidade: uma vida de total calma e segurança. Pretendendo dispensar a cidade, os condomínios fechados tentam ser tão independentes e completos quanto possível, oferecendo os mais variados equipamentos para uso coletivo. Nos anúncios, os equipamentos coletivos prometidos dentro dos condomínios fechados parecem ser ilimitados - de farmácias a salas de bronzamento; de bares e saunas a salas de balé, massagem e esgrima; de hortas a bibliotecas; de piscinas e solário a tabacarias e salas de vídeo.

Em função deste cenário, reflete-se como a implantação dos condomínios fechados tem influenciado no processo de (re)configuração da cidade das cidades, devido ao crescimento socioeconômico do Brasil obtido nas últimas décadas, pela ausência de políticas públicas voltadas para uma maior justiça social e pela especulação imobiliária que contribui efetivamente com o aparecimento de novos arranjos espaciais nas periferias urbanas. É evidente a proliferação e consolidação dos condomínios fechados nas periferias, pois os mesmos atendem a diferentes anseios da classe de maior poder econômico, os quais já não são mais viáveis na área central da cidade.

Assim, os condomínios fechados promovem o confinamento de um determinado grupo social da vida urbana, privando sua essência e sua diversidade, mascaradas por valores conceituais com relação ao espaço de morar. Considerando esse modelo contemporâneo habitacional e suas implicações foi possível detectar e *a posteriori* vislumbrar problemas catalisados por esses empreendimentos como: segregação socioespacial, especulação imobiliária, crescimento urbano desordenado e vazios urbanos.

1.2 O Problema e sua importância

A pertinência de trazer à tona esta discussão está no entendimento de que os condomínios fechados horizontais, na maior parte das vezes, sob a forma

de como são implantados, são loteamentos fechados. Cada vez mais numerosos e diversificados, multiplicam-se pelas cidades médias, que até então eram produções apenas do espaço de grandes centros urbanos em contraposição a violência urbana no Brasil, e que a priori detém de potencial padrão de qualidade de vida. Ampliando as distâncias e as desigualdades socioespaciais, esse fenômeno vai ao encontro à pluralidade, à heterogeneidade e a outras condições tradicionalmente associadas ao próprio conceito de cidade por autores clássicos do urbanismo.

O Brasil está se transformando, porém, paradoxalmente, o crescimento econômico acirra tensões econômicas e sociais. Nas cidades, se não for controlado, o crescimento acelerado significa, também paradoxalmente, o acirramento dos problemas urbanos, pois o modelo de urbanização das cidades tem priorizado a impermeabilização do solo, a excessiva verticalização não regulamentada e mal planejada, os condomínios fechados que renegam o espaço público e a cidade, a gestão do sistema viário para a elite, sistemas de esgotamento e drenagem insuficientes, da ocupação descontrolada das periferias, e assim por diante.

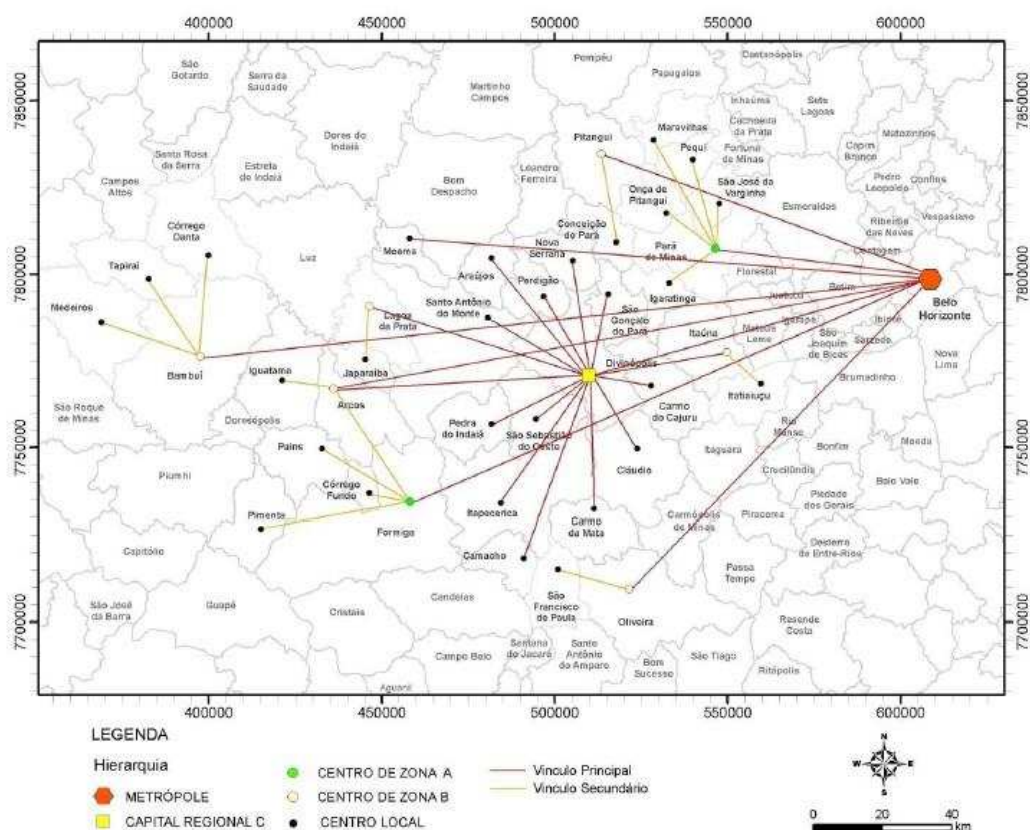
O Estatuto da Cidade estabelece que a adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana, devem ser compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência. A lógica de construir condomínios murados com equipamentos de lazer, comércio e serviços, ao invés de se abrir para a cidade, produz uma malha urbana segmentada, pouco fluida, e que vai aos poucos aniquilando a possibilidade de espaços públicos de qualidade.

Divinópolis é uma cidade média localizada na Região Centro-Oeste de Minas Gerais, onde o dinamismo econômico local atual é resultante de forte processo de urbanização atrelado à industrialização, fomentado pela chegada da ferrovia e posteriormente a consolidação de indústrias nos setores da siderurgia e da confecção. Localizado a uma distância aproximada de 120 km de Belo Horizonte, possui, segundo dados do Censo 2010 - IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), uma população total de 213.076 habitantes. O município ocupa posição importante em relação aos demais municípios, conforme figura 01, possuindo um território de 716 km², sendo 192 km² de área urbana (Câmara Municipal de Divinópolis, 2012), possuindo, uma ampla malha rododiferroviária federal e estadual (BR-262, BR-494, BR-381 e MG-050), fato que

corroborar sua posição de importante cidade média mineira.

O aprofundamento sobre a produção de condomínios fechados sob a ótica de um estudo de caso na cidade de Divinópolis se faz importante, uma vez que o município configura-se como importante cidade-polo da Macrorregião do Alto São Francisco, onde se pode verificar a presença de 8 condomínios fechados implantados ou em fase de implantação, a saber, por ordem de implantação: Condomínio Recanto das Águas (31/12/2004), Condomínio Ville Royale (01/03/2005), Condomínio Vale da Liberdade (23/03/2009), Condomínio das Pedras (01/08/2009), Condomínio Eco Resort Residencial Vesper (28/06/2011), Condomínio GreenVille (Loteamento Clandestino) e Condomínio Vivendas da Serra (em fase de aprovação).

Figura 1: Principais acessos e Cidades Vizinhas de Divinópolis – MG



Fonte: Diagnóstico do Plano Diretor de Divinópolis, 2015

A pouca existência de estudos específicos sobre o surgimento dos condomínios fechados em médias cidades permite a este trabalho investigar a dinâmica do município de Divinópolis e a rápida aceitação destes empreendimentos, ajudando a cobrir uma lacuna quanto às investigações das

formas contemporâneas de moradias aqui produzidas.

Devido à sua expressividade e importância na (re)configuração do tecido urbano, os condomínios fechados têm gerado interesse acadêmico. Sposito (2006) demonstra a importância de estudar os loteamentos fechados na América Latina e, principalmente no Brasil, porque nas últimas décadas estes empreendimentos têm sido responsáveis por causar grande impacto no mercado imobiliário de cidades latino-americanas.

Segundo essa perspectiva, alterações na estrutura urbana implicam não apenas alimento ao contínuo processo de estruturação urbana que se refaz a cada nova localização, a cada novo itinerário ou tipo de fluxo, mas também muda a lógica que orienta esse processo. O aparecimento de shopping centers e espaços privados, redefinindo, multiplicando e segmentando a centralidade urbana e, paralelamente, o surgimento de novos habitats e práticas que decorrem dessas mudanças comporiam um complexo sistema de modificações que redefinem a estruturação, possibilitando a adoção da ideia de reestruturação da cidade, estabelecendo novas lógicas entre centro-periferia, que orientou as estruturas urbanas, quase exclusivamente, até décadas atrás.

Desta forma, as diferenças que se estabeleceram no contexto das relações espaciais expressas por oposições entre o murado e o aberto, o controlado e o não controlado, o exclusivo e o de todos, os centrais e os periféricos, são vistos de modo relativo e transitório, visto que o vetor que orienta a produção desses espaços é o da agregação de valores aos novos produtos imobiliários, ampliando as disparidades sociais.

Contudo, a pesquisa é relevante, pois, se observa a produção de espaços tão exclusivos para moradia cada vez mais precoces nestas cidades em um país com tanta deficiência na questão habitacional.

1.3 Objetivos

A pesquisa analisará a (re)configuração do espaço urbano produzido com a implementação dos condomínios fechados em Divinópolis, em que, de modo geral, coloca-se em debate como esses espaços residenciais têm (re)configurado a cidade, alterando a distribuição na cidade dos grupos sociais e das funções urbanas, rearticulando os usos dos espaços e os fluxos que lhe animam a vida, onde especificamente, pretendeu-se:

- Verificar as peculiaridades da implantação dos condomínios fechados e como tem alterado a dinâmica sócio-espacial em Divinópolis,
- Entender a produção imobiliária dos agentes produtores desses espaços condominais, e particularmente, em Divinópolis;
- Analisar o papel que o plano diretor e legislações correlatas têm desempenhado nesta questão.

1.4 Metodologia

Esta dissertação está estruturada em três capítulos. No primeiro capítulo, ela discute a característica desses condomínios fechados, analisando seus determinantes sociais, as questões legais que envolvem este tipo de parcelamento e os seus efeitos sobre o ordenamento urbano das médias cidades. A partir desse eixo são estudadas as características de alguns principais contextos históricos, o nascimento do fenômeno urbano, o processo de industrialização no Brasil, e as transformações econômicas, sociais e urbanas que tem passado as médias cidades, destacando a emergência dos condomínios fechados.

O segundo capítulo debruça sobre o papel que o plano diretor e as legislações correlatas têm desempenhado para o ordenamento territorial, de forma a garantir a função social da cidade prevista no Estatuto das Cidades. Nesta parte foi analisada a legislação municipal, como o Plano Diretor de Divinópolis; a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS); o Código de Obras municipal; a Lei de Condomínios Fechados e as Leis de alteração de perímetro urbano, onde foi possível estabelecer relações para que se chegasse à conclusão da forma urbana que a cidade tem-se configurado.

De forma a atender os objetivos propostos para o desenvolvimento dos capítulos, foram realizadas pesquisas documentais (observação indireta) buscando mapas planialtimétricos, fotografias, imagens de satélite, material gráfico, cartográfico, em momentos distintos, que possibilitaram verificar as transformações ocorridas na área de estudo, assim como acesso aos relatórios dos imóveis do cadastro técnico municipal.

Outra fonte de coleta de dados e observação empírica partiu da experiência profissional da autora que atuou em um escritório de arquitetura e

urbanismo de Divinópolis por 02 anos (de 2011 à 2013), onde grande parte da demanda do escritório vinha de usuários destes condomínios fechados. Durante este período foi possível visitar todos os condomínios fechados, participar de projetos residenciais e conhecer alguns dos proprietários, surgindo o anseio de pesquisar sobre o assunto. Por fim, a autora também trabalhou no setor de Cadastro e Fiscalização de Obras e Posturas (entre 2008 e 2011) onde foi funcionária pública, o que possibilitou a participação nas tramitações imobiliárias da cidade, permitindo inicialmente um conhecimento do mercado imobiliário de Divinópolis.

Trata-se de um estudo de caso, de natureza empírica, que interpreta a conformação morfológica de cada condomínio, as relações entre seus fatores conformadores e a configuração do espaço urbano, reportando-se, a diversos elementos como a apropriação do solo, o edificado e equipamentos, a sua distribuição funcional, rede de circulação, e condicionantes dos mesmos elementos.

O período temporal se deu a partir dos anos 1980, pois a partir desta data Fresca (2009) aponta o crescimento da verticalização urbana nas médias cidades e Lefebvre (1999) revela um fenômeno de “dispersão urbana”, ou “explosão da cidade”, acarretando na produção da cidade cada vez mais descontínuas, fenômenos que foram observados em Divinópolis já a partir dos anos 1970. Nos tópicos 3.2 e 3.3 são apresentadas as análises dos dados coletados de como a implantação dos condomínios fechados tem influenciado no processo de configuração da cidade.

O terceiro capítulo aborda o contexto da configuração espacial da cidade de estudo, analisando a evolução urbana, de forma a analisar como se deu o desenvolvimento de Divinópolis; discorrer sobre a dinâmica imobiliária local, de forma a apontar os principais processos na estruturação urbana que interferem no dinamismo e valorização de determinadas regiões em que estão localizados os condomínios, analisando a atuação do mercado imobiliário, bem como a incapacidade de regulação do Estado.

Nesta etapa da pesquisa foi feita uma análise de documentos do processo de planejamento e expansão da cidade, buscando esses documentos nos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, arquivo público e cadastro técnico municipal. Após essa pesquisa documental foi feita uma análise sobre esses documentos na tentativa de identificar como a implantação dos

condomínios fechados tem (re)configurado o processo de planejamento da cidade de Divinópolis e sob quais aspectos e interesses dos agentes produtores do espaço urbano tem influenciado nessa dinâmica da produção do espaço.

A pesquisa de campo se deu de forma empírica, analisando o entorno próximo dos condomínios em questão, fazendo-se registros fotográficos e comparando-os com fotos de outros momentos históricos do período analisando, bem como imagens de satélite e dados cadastrais.

Pode-se perceber que os condomínios fechados têm alterado a dinâmica sócio-espacial e com ele tem-se introduzido espaços de uso privado, modificando a forma tradicional de morar e acirrando disparidades sociais, onde no decorrer da história da humanidade, a moradia sempre representou a condição socioeconômica do morador. Assim, a aparência e a suntuosidade de uma residência revelam o status social e o poder econômico do indivíduo, de forma que morar em um condomínio fechado, além de outras questões relevantes, atinge o ápice do status social. Esta opção se torna mais atrativa em cidades médias como Divinópolis, por suas periferias - onde estão localizados os condomínios fechados – estarem a uma distância relativamente curta do centro da cidade, em que o condomínio mais distante está localizado a 20 minutos do centro (Condomínio Residencial Fechado Recanto das Águas), se comparado a percursos percorridos nas grandes cidades.

Concluindo o trabalho, as considerações finais procuram sintetizar os achados da pesquisa, dialogando com os objetivos pretendidos, buscando dar contribuições às interpretações desse novo padrão de moradia.

2. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Evidenciada a expansão do número de condomínios fechados em Divinópolis, conforme investigação documental e pesquisa de campo, e apontada a pouca produção de estudos que abordem os aspectos sócio-espaciais com a implantação destes, revela-se a importância dessa investigação. Sob o foco de entender as implicações das condições físicas do espaço urbano, que este capítulo perpassa sobre a questão do loteamento fechado e do termo “condominal”, para compreender como esses empreendimentos têm atendido a demanda do mercado imobiliário, evidenciada pelo *marketing* publicitário de um “novo conceito de moradia”, existentes nas cidades de médio porte.

2.1 O loteamento fechado e o condomínio residencial

O parcelamento urbanístico do solo é o processo em que uma gleba é subdivida formando parcelas individuais e independentes, como forma de urbanização e expansão da cidade. Uma gleba é um terreno que ainda não foi objeto de nenhuma operação que o caracterize como urbano, de modo que, todo terreno que tenha sido objeto de parcelamento deixa de ser gleba, passando a ser lote, provocando alterações em suas dimensões e confrontações. São várias as operações urbanísticas relacionadas ao parcelamento do solo, sendo que para este estudo, iremos abordar dois pontos específicos para a compreensão do problema que tange os condomínios fechados, o loteamento e o desmembramento, pois sem que haja uma previsão legal expressa, observa-se o surgimento nas cidades médias, a figura do loteamento fechado, como modalidade de parcelamento do solo.

Na legislação brasileira a Lei Federal nº 6.766, de 1979, contém normas gerais sobre loteamentos para fins urbanos, que de acordo com seu § 1º do art. 2º, conceitua:

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes.

Os Estados e Municípios ficam incumbidos de estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal, de forma a adequá-las ao previsto na legislação federal e às características regionais e

locais (Lei 6.766/1979, art. 1º, parágrafo único). Assim, conforme Silveira (2010, p. 25-27), os condomínios também são objetos de leis federais, pois, quando o município, por intermédio de lei municipal, altera o regime jurídico original do loteamento, delineado por lei federal, invade uma competência legislativa que é privativa da União, não podendo desta forma autorizar loteamentos condominiais, pois:

[...] são fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores, demonstrando a sua ilegalidade. Com efeito, os tais loteamentos fechados juridicamente não existem; não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento [...] Os municípios não podem autorizar essa forma de loteamento condominial. Lei municipal que preveja ou regule sua implantação contamina o ato de aprovação de flagrante ilegalidade, porque o Município não tem competência legislativa em matéria de condomínio. (SILVEIRA, 2010)

Para Sposito e Góes (2013), o condomínio pode se originar de várias maneiras. A primeira seria a convencional, quando este se derivar de acordo e vontade dos consortes, partindo de um negócio jurídico em que duas ou mais pessoas adquirem ou colocam um bem em comum para dele usar. Também poderá ser incidente ou individual quando o condomínio for implementado independentemente da vontade dos condôminos, como é o caso da doação de um bem a pessoas distintas. E por último, será forçado ou legal, quando for o caso de imposição jurídica, levando-se em conta o estado de indivisão do condomínio.

Quanto à destinação dos condomínios, existem basicamente, dois tipos destinados à moradia: os tradicionais ou horizontais compostos por residências unifamiliares e os especiais ou verticais, compostos por edifícios. Em ambos os casos, há uma mistura de propriedade individual e propriedade coletiva, onde existem espaços característicos destinados unicamente a um condômino (apartamento, casa) e espaços de uso comum de todos (jardins, piscina, sala de jogos).

No Brasil, estes espaços urbanos murados residenciais e controlados por sistemas de vigilância são comercializados com o rótulo de condomínios horizontais, com amplos espaços verdes, conforto, lazer, segurança e qualidade de vida, como mostra figuras 02 e 03, grande parte deles não atende à legislação vigente no país para esse tipo de empreendimento e, tampouco, seja uma gleba de propriedade condominial. De acordo com a legislação brasileira

vigente, existem dois tipos de definição que se aplicam a esses espaços residenciais: os condominiais e não condominiais.

Figura 02: Folder Residencial Ville Royale



Fonte: <<http://www.granviver.com.br/empreendimentos/ville-royale-divinopolis>>
Acesso em Junho de 2013.

Figura 03: Folder Residencial Eco Resort Vesper



Fonte: <<http://www.ecoresortvesper.com.br/>> Acesso em: Junho 2014.

A acepção "condomínial" refere-se às glebas parceladas que atendem à Lei Federal nº 4.491, de 16 de dezembro de 1964, cujos preceitos apoiam-se no estatuto de propriedade condomínial, onde edificações de um ou de vários pavimentos são erguidas, mantendo-se em dois níveis diferentes: a) as propriedades privadas de uso restrito, sejam apartamentos, no caso de

condomínios verticais, sejam residências que combinam um terreno e uma edificação, no caso dos condomínios horizontais; b) as copropriedades de uso coletivo das áreas comuns, como vias, calçadas, áreas verdes, de lazer, etc, sobre as quais cada condômino tem o direito de propriedade sobre uma fração ideal, proporcionalmente correspondente ao tamanho e/ou preço de sua propriedade individual (SPOSITO, 2006).

Deste modo, a definição "não condominial" aplica-se aos lotes e imóveis edificados que foram loteados segundo a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que estabelece exigências relativas a aprovação do parcelamento da terra para uso urbano, conforme exigências relativas à destinação pública de parte da extensão de terra a ser loteada, que são as áreas voltadas à implantação de vias, calçadas, sistemas de lazer, proteção ambiental e de uso institucional.

Essa lei já foi modificada várias vezes, sendo a maior alteração por meio da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que dispõe em seu artigo 4º, inciso I que as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

Para adequar as iniciativas de parcelamentos efetuados à Lei Federal nº 6.766 e suas alterações, com vistas a tornar legal o direito de uso exclusivo das terras de uso comum aos que moram dentro dos muros, seria necessária a concessão, por toda sociedade, de parcela da gleba de uso público, o que implicaria sua localização fora dos muros, para que os cidadãos não tivessem que se submeter aos sistemas de controles existentes nas entradas desses empreendimentos murados.

Em Divinópolis, as áreas muradas foram parceladas com base na legislação que trata dos espaços urbanos não murados, dispondo de todos os equipamentos intramuros. Para adequar as iniciativas de parcelamento para fins de condomínios fechados efetuados à Lei Federal nº 6.766 e suas alterações, seria necessária a concessão, por toda sociedade, de parcela da gleba de uso público fora dos muros para que todos os cidadãos obtivessem acesso a estes equipamentos.

2.2 Os processos sociais e a forma de organização no espaço

Nas últimas décadas, a proliferação dos condomínios fechados tem se intensificado não só nas metrópoles, mas nas médias cidades, criando um novo modelo de segregação socioespacial e transformando a qualidade da vida pública. Esse processo de segregação não é um fenômeno contemporâneo no espaço urbano, mas está relacionado a existência de classes e grupos sociais que se diferenciam e se opõem, com base no que Bordieu (1989) designou de capital econômico, cultural e simbólico. Mas, é especialmente com o início da industrialização que ele se intensifica, e que, nos anos 1980, aparecem nas regiões metropolitanas, e nos anos 1990, nas médias cidades, tomando como referência a cidade de Divinópolis.

O jogo de interesse relacionado a essa modalidade residencial aparece não só por parte dos empreendedores imobiliários, que segundo Dacanal (2004), privilegiam este tipo de loteamento fechado, no qual podem obter maior lucro, mas os profissionais do ramo da construção civil que veem uma grande oportunidade de trabalho/projeto nesses empreendimentos, e também os moradores que buscam um lugar de melhor qualidade ambiental. A criação e evolução das cidades são decorrentes das novas situações e arranjos entre as populações, e que segundo Dacanal (2004):

“(...) o espaço não é o mesmo, ao mesmo passo que não somos iguais e não somos os mesmos na evolução de nossas experiências e memórias perceptivas. A percepção do meio ambiente é filtrada em função da individualidade, cultura e classe socioeconômica e gênero de cada receptor ambiental, de maneira que o fenômeno observado se diferencia e é qualificado de acordo com um olhar e um momento” (Dacanal, 2004, p.39)

Assim, os padrões de vida buscados pelos moradores em condomínios fechados têm a ver com os valores coletivamente partilhados. Porém, o problema está nos arranjos espaciais que disseminam esses valores e padrões estéticos, manifestada pelos aspectos físicos de descontinuidade dos diferentes elementos morfológicos e tipológicos, e ainda, dos fatores ligados à infraestrutura e serviços.

Conforme Sposito e Góes (2013), a ocorrência de espaços residenciais fechados em muitos países do mundo pode indicar a existência de processos globais que levam os produtores do espaço urbano a considerar que esse tipo de habitat urbano é uma "opção com sentido", e que trazem consequências

políticas, econômicas e culturais devido a redução da prestação de serviços públicos e a desregulamentação do mercado imobiliário, aumentando a atração por este tipo de espaço.

Blakely e Snyder (1997) afirmam que a fragmentação do espaço entre a cidade do passado e a cidade contemporânea está, sobretudo, marcada pelos condomínios fechados. Neste caso, não é a pobreza que se esconde e aglomera, e sim as elites que se associam a seus semelhantes. Os condomínios fechados no Brasil e os projetos realizados a partir da teoria norte-americana do “Novo Urbanismo” são exemplos das chamadas “*gated communities*”, integrantes de um fenômeno mundial que busca a qualidade de vida nos espaços urbanos.

Os primeiros registros de *Gated communities* levantados por Blakely e Snyder (1997, p.7) foram identificados nos Estados Unidos em finais do século XIX, com a privatização de ruas em San Luís (Missouri) e a criação de subúrbios fechados em *Tuxedo Park*, N.Y.A. A partir da década de 1940, proliferam os *countries clubs*, sobretudo no estado da Califórnia, e por volta de 1970, estes mesmos autores já perceberam um crescimento exponencial da cidade fechada.

Os condomínios do subúrbio americano nos EUA foi desenvolvido para atender as necessidades de moradia de milhões de soldados que voltavam da Segunda Guerra Mundial, assim as famílias americanas encontraram estabilidade e proteção dentro da casa suburbana. Da mesma forma, ampliavam o sistema de rodovias interestaduais interligando os subúrbios as cidades, sob a forma de ajudar os homens na obtenção de postos de trabalho nos grandes centros urbanos, facilitando o crescimento dos subúrbios. As rodovias contribuíram para o crescimento de muitos dos mais emblemáticos fenômenos culturais do país: o *shopping center*, o hotel, o restaurante, o *fast food*, o cinema *drive-in*, a *Disneyland*, o carro da família, etc. (BLAKELY E SNYDER, 1997)

Através de programas de empréstimo do governo, o novo proprietário poderia comprar uma casa nos subúrbios e constituir sua família, pois a hipoteca era muitas vezes, mais barata do que alugar um apartamento na cidade. Além disso, as cidades industriais eram sujas e feias, estabelecendo-se assim, um senso comum de que as cidades não eram um bom lugar para se viver. (BLAKELY E SNYDER, 1997)

Porém, o sonho americano da casa do subúrbio tinha suas peculiaridades. Havia rigor no planejamento da comunidade e controle de sua

aparência que não ficavam apenas nos pátios e casas, mas se estendia ao aparecimento dos próprios habitantes. (BLAKELY E SNYDER, 1997)

No Brasil, esse processo de suburbanização, ao contrário do norte americano, financiado e fomentado pelo governo (com toda infraestrutura), os condomínios fechados brasileiros estão baseados numa infraestrutura em construção, que está desenvolvendo a partir de parcerias, não muito claras ainda, entre estado e capitais privados.

Os primeiros subúrbios americanos foram construídos próximos às estações ferroviárias, o transporte em evidência na época. A popularização do automóvel reconfigurou o cenário e a paisagem urbana, trazendo inúmeros serviços para atender o povo americano do subúrbio. Assim, é possível enumerar analogias de acordo com o cenário americano e no Brasil, para avaliar o que acarretou a implantação desses empreendimentos a partir da análise de uma forma importada insustentável que prioriza o consumismo, que elege a utilização de carro, promove a segregação, dentre outros. (BLAKELY E SNYDER, 1997)

Marcuse (2001) discute diversas formas de segregação socioespacial nos Estados Unidos e separa as formas “socialmente aceitáveis” das “indesejáveis”, identificando similaridades na forma de abordagem dos termos e de ação do Estado Brasileiro. A vida econômica, a acessibilidade dos bens e serviços ofertados, que podemos definir como um “centro de gestão” do espaço urbano, não é diversificado somente pelo tamanho demográfico, mas também pela renda média das pessoas, além de fatores histórico-culturais e administrativos.

Um elemento importante a se destacar na noção de segregação residencial é sua característica de homogeneidade social. Se há mistura social, fica mais difícil construir identidades sociais. Em países como o Brasil, não só a diferença, mas a distância social é muito grande.

Assim, a postura assumida pelos planejadores e as condições estabelecidas, são fatores que vão determinar também a intensidade dos problemas urbanos. Embora, segundo Marcuse (2001), estas tipologias sejam difíceis de encontrar na prática, pode-se observar a mistura de diversos deles, assim temos as seguintes formas de espacialização e seus processos sociais correspondentes:

- *Clusters*: são áreas de concentração populacional de um grupo que atingem dimensão espacial maior que um edifício. Clustering é o termo

utilizado que define a concentração populacional de um grupo numa determinada área.

- Gueto: é a separação forçada de um determinado grupo definido externamente por características étnicas, raciais ou estrangeiras semelhantes, sendo assim tratadas de forma inferior pela sociedade dominante. O processo social correspondente seria a segregação, onde caracteristicamente nesse processo um grupo é forçado involuntariamente a se concentrar em determinada área.
- Enclaves: é a concentração de grupos com características semelhantes que tenham como objetivo a autoproteção do seu desenvolvimento econômico, social, político e/ou cultural. Pode-se associá-lo ao processo de congregação, derivado de um ato voluntário onde se formam grupos com propósitos de defesa e autoproteção de interesses próprios, que não incluem dominação e exclusão.
- *Quarters*: são áreas de concentração de pessoas que possuem determinada faixa de renda, aparentemente estabelecidas pela operação do mercado imobiliário, baseado no salário e renda familiar. Resultante disso surge os *quarterings* que é a denominação dessa divisão do espaço urbano derivada das atividades do mercado imobiliário.
- Enclaves exclusivos: é a concentração espacial de um determinado grupo em particular definido pela sua posição de superioridade em relação ao seu entorno, cujo interesse está em proteger essa posição. Assim temos o *walling out*, um ajuntamento voluntário da população com propósito de defesa e autoproteção utilizando mecanismos excludentes.
- Cidadela: área que concentra membros de uma população que partilham uma posição comum de poder, renda, status em relação aos vizinhos e que buscam, além de proteção, expor e enaltecer esta posição. Como processo de formação da cidadela, temos a fortificação, que são ações voluntárias de um grupo dominante com o propósito de proteger seus interesses e se manter no controle. (MARCUSE, 2001)

Estas formações são baseadas considerando elementos culturais, econômico funcional e posições hierárquicas. Conforme Marcuse (2001, p. 8), enquanto divisões por função ou cultura podem ser consideradas ações

voluntárias, divisões por status não são. Nenhum grupo deseja baixo status. Enquanto aqueles com alto status mantêm sua separação voluntária, eles precisam impor isso para aqueles de baixo status. Portanto, divisões por status requerem, implícita ou explicitamente, o uso da força e, em uma sociedade civilizada, esta força é (ou pelo menos teoria) um monopólio do Estado.

A ação estatal pode (ou não) também agir de forma reguladora de divisões culturais e moldando divisões funcionais; mas nesses casos a ação do Estado tem papel regulador, com o consentimento e para o benefício de todos os participantes. A imposição espacial das divisões por parte do Estado aos seus residentes pode ser através do simples controle físico da força, como era verdade em muitas sociedades antigas, onde os monarcas partiam o espaço em seu próprio benefício. O Estado também respondia aos desejos daqueles que eram donos do poder, modelos como aqueles encontrados nos padrões de mercado, e, portanto, beneficiando aqueles fora do aparato estatal. O papel do Estado estabelecendo linhas divisórias gera o processo ativo chamado de “*partitioning*”, que são ameaçadoras de uma sociedade mais justa; e podem ser prejudiciais quando usados e reforçados por estas divisões.

Assim, a relação entre as definições dos processos sociais e as formas de organização do espaço segregadas estão enraizadas em um conjunto de relações culturais, funcionais e de status/poder, somadas as definições topológicas e ambientais.

2.2.1 A segregação espacial do espaço urbano

Caldeira (2000) aponta que, ao longo do século XX, havia três formas diferentes de segregação social. A primeira se expressou no começo do século, pelas moradias, na qual a propriedade de uma casa não era uma opção acessível para a classe trabalhadora, que em sua maioria, morava em cortiços ou casas de cômodos lotados. Em uma cidade densificada como São Paulo, as preocupações com a discriminação, classificação e controle da população começam a aparecer, assim como a preocupação nas cidades europeias no início da industrialização, onde eram frequentes preocupações com a saúde e higiene, sempre associadas a moralidade.

Temendo epidemias, assim como temem o crime hoje, os pobres eram associados às doenças e epidemias devido as suas condições de vida, fazendo

com que a elite se mudasse de regiões adensadas para um pouco mais afastadas da cidade e em empreendimentos imobiliários exclusivos.

Conforme Caldeira (2000), durante as décadas de 1920 e 1930 as preocupações com o saneamento e o controle social são visíveis em pelo menos quatros níveis políticos e institucionais: o governo municipal, a associação dos industriais, os movimentos sindicais e populares, e o governo federal. No âmbito municipal, alguns prefeitos como forma de embelezar e organizar a cidade abriu avenidas e alargaram ruas. Algumas legislações urbanas começam a aparecer no final da década de 1920, porém, a maioria das leis criadas é aplicada apenas as áreas centrais, contribuindo então para “empurrar” os pobres cada vez mais para as regiões suburbanas e rurais não regulamentadas.

A segunda influência nas transformações urbanas veio com um grupo de industriais que era favorável à aquisição de casa própria pelos trabalhadores, o que poderia reduzir suas despesas com moradia e visar maiores consumos. Porém, estavam interessados também em organizar o espaço urbano para a expansão industrial. (CALDEIRA, 2000)

A terceira forma aparece com o movimento sindical sob forte influência anarquista, na qual a habitação era o tema central, pautado principalmente em discussões sobre o aluguel e seu controle. Porém, apesar da mobilização, a questão da moradia acabou sendo tratada de forma individual por cada trabalhador. (CALDEIRA, 2000)

Já a quarta influência na transformação urbana aparece na Revolução de 1930, quando o Governo Federal tomou várias iniciativas para propagar a casa própria, porém não foram bem sucedidas. Com a crise de habitação em 1942, associada à Segunda Guerra Mundial, fez com que os trabalhadores partissem para a periferia em busca de terrenos baratos (e irregulares), fugindo dos altos preços de alugueis. (CALDEIRA, 2000)

Essas várias iniciativas políticas no decorrer destes anos geraram um novo padrão de segregação, denominado centro-periferia, e que, caracterizou as metrópoles como São Paulo nos anos seguintes. Esse padrão de urbanização possui quatro características principais: é disperso, as classes são social e espacialmente separadas, a casa própria se firma como sonho de consumo entre ricos e pobres, e sistema de transporte sob trilhos e coletivos (ônibus) para os trabalhadores e carros para a classe média.

Assim, as distâncias separando os diversos grupos sociais eram

marcadas em termos de qualidade da infraestrutura. Nos anos 1990 isso se alterou. A segregação continua, mas as formas como as desigualdades se inscrevem no espaço se alteram. As distâncias físicas entre ricos e pobres diminuem, concomitante aos vários mecanismos para separá-los que se tornam mais óbvios e complexos, como os condomínios fechados. (CALDEIRA, 2000)

A postura assumida pelos planejadores e as condições estabelecidas, são fatores que vão determinar também a intensidade dos problemas urbanos. Embora, segundo Marcuse (2001), estas tipologias sejam difíceis de encontrar na prática, pode-se observar a mistura de diversos deles.

2.3 Contextualizações das médias cidades

As médias cidades têm aumentado seu prestígio no contexto nacional devida às recentes transformações ocorridas no Brasil. Dentre a diversidade de critérios encontrados e mediante as vastas possibilidades e considerações qualitativas, quantitativas e temporais dos fenômenos econômicos e sociais para classificação de tais cidades, será considerada a definição de cidades segundo o IBGE, que aborda o espaço urbano como escalas de aglomeração humana, indo desde as pequenas vilas até as grandes cidades. Assim, segundo sua definição são consideradas cidades pequenas aquelas que apresentam população de até 100.000 habitantes. Do mesmo modo, o instituto considera as cidades que possuem população entre 100.000 e 500.000 como médias e as acima de 500.000 como grandes.

Segundo Costa (2000), durante a crise dos anos 1970 houve um estrondoso crescimento das grandes cidades, e concomitantemente, as cidades médias aproveitaram seus recursos e potencialidades e surgiram como alternativas para as grandes cidades em crise, e assim, conseguiram assegurar a sua posição nos sistemas urbanos regionais.

As pequenas e médias cidades, com a população entre 50 e 500 mil habitantes cresceram significativamente no período de 1950 a 1990, tornando as relações sócio-espaciais cada vez mais complexas, frente a uma nova dinâmica na ocupação territorial. O comércio internacional vem se tornando importante para estas cidades, assim como investidores nacionais, devido às instalações que movimentam o comércio local, enquanto os centros metropolitanos tendem a produzir serviços especializados e gerenciais. Neste contexto, pode-se dizer que as pequenas e médias cidades vêm se tornando verdadeiras fronteiras entre

processos rurais e urbanos, absorvendo um pouco dos processos acumulativos próprios da contemporaneidade.

Com a urbanização crescente do território, a partir de 1995, reforçando o papel desempenhado pelas grandes e médias cidades como centro gestores e polarizadores (NOGUEIRA e GARCIA, 2007), surgiu uma nova tendência de expansão em diferentes localidades no interior de Minas Gerais, como resposta às novas demandas do mercado mobiliário e estagnação de políticas habitacionais que perduraram por quase duas décadas (anos 1980 e 1990).

A cidade contemporânea é um objeto muito complexo, com realidades e contextos diversos. Quanto maior a cidade, no geral, mais complexo tende a ser seu espaço periurbano e suas relações. Já dizia o sociólogo Max Weber em um de seus escritos sobre a natureza das cidades que apesar de nem todo “local de mercado” ser uma cidade, toda cidade é um local de mercado. Souza (2007) define do ponto de vista geoeconômico, as atividades vistas sob uma perspectiva espacial, uma localidade central, de nível maior ou menor de acordo com a sua centralidade. Assim, quanto mais uma cidade possuir a capacidade de ofertar bens e serviços, ela captará uma área de influência maior. Essa natureza que, acima de tudo é econômica, despertou o interesse do setor de construção civil no interior do estado, extrapolando os grandes centros urbanos.

Além de tudo isso, a cidade é um local onde as pessoas se organizam e se interagem com base em interesses comuns e na espacialidade, como centro de gestão do território, não apenas enquanto sede de empresas (privadas e estatais), mas também como sede do poder religioso e político.

Nas últimas décadas, a mídia brasileira vem indicando as cidades médias como os melhores lugares para realização de investimentos e negócios, com melhores índices de qualidade de vida, facilidades de transporte e menores índices de violência e de degradação ambiental, além de maior segurança. Por isto, muitas dessas cidades se destacam e atraem um crescente fluxo de pessoas, mercadorias, capitais e informações (SILVA E SOARES, 2013), abarcando novas formas de morar e de uso do espaço urbano.

Garcia e Nogueira (2012) caracterizam as cidades médias pelo potencial padrão de qualidade de vida, pela presença de redes de informação, transporte e comunicação modernas, tornando-se sintonizadas e integradas com grandes cidades no Brasil e por desempenharem um papel relevante em sua região, pelo seu desenvolvimento e inovação na sua área de atuação.

Nesse sentido, as médias cidades vêm apresentando alterações em suas estruturas sócio-espaciais, apresentando novos arranjos espaciais que têm atraído empreendimentos diversificados quanto ao uso permitido, dimensões, localização, serviços e infraestrutura disponibilizada, clientela e forma de comercialização (lotes/fração ideal), surgindo assim, os condomínios fechados. Zandonadi (2004) argumenta que a dinâmica das cidades é norteada por fatores de interesses econômicos, e afirma que:

A produção do espaço urbano em cidades médias é marcada por fatores e agentes que orientam práticas socioespaciais, a partir de ações especulativas próprias da produção imobiliária, das decisões e interesses políticos e econômicos do poder público, e do potencial de expansão da área urbana fruto de uma maior demanda da população por habitação e/ou novas formas de habitat urbano, como, por exemplo, os loteamentos fechados e condomínios horizontais (ZANDONADI, 2004, p.1).

As considerações de Zandonadi (2004) diferem-se das considerações de outros autores já citados, que afirmam que o mercado condiciona a demanda no sistema capitalista. Ele afirma que, na cidade média, a interação das ações de determinados fatores e agentes é o que vem remodelando o espaço urbano, que desencadeia uma série de transformações nas formas de produzir e reproduzir esse espaço nas periferias. No que diz respeito à cidade de Divinópolis, tudo indica que a demanda da população por novas formas de habitação resulta na proliferação dos condomínios fechados horizontais, pois o desejo de morar bem e com melhor qualidade de vida parece ser um dos fatores que colaboram com a intensificação desse processo.

3. OS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Neste último capítulo, discutem-se as estratégias e práticas sociais que tem configurado o espaço urbano de Divinópolis. Foram levantadas todas as legislações municipais relacionadas aos processos de conformação do tecido urbano, com ênfase nas ações do Estado relacionadas aos condomínios fechados. Foi analisado como estas políticas têm beneficiado estes tipos de empreendimento.

3.1 Estratégias e práticas sociais da configuração urbana de Divinópolis

O espaço urbano é resultado das ações e interações da sociedade que o cria e recria. O dinamismo do espaço urbano é o resultado dessas interações que se apresentam em sua dimensão histórica e social, congregado de materialidades e imaterialidades que também envolvem os agentes sociais da produção do espaço, uma vez que seus interesses e suas escalas de ação determinam processos que redefinem a configuração da cidade.

As ações sobre o espaço urbano têm caráter histórico em que se mesclam interesses, estratégias e práticas espaciais, onde segundo Corrêa (2011 p. 43) a espacialidade de cada formação socioespacial capitalista está inserida na temporalidade e materializada na forma de um ambiente construído pelos agentes produtores do espaço. Além disso, os sujeitos sociais portadores de capacidades de dar ao espaço urbano características particulares, estão definindo territorialidades restritas no espaço vivido.

A produção do espaço intraurbano não é o resultado da “mão invisível do mercado” e nem exclusiva do Estado ou de um capital abstrato. Ela é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles e com outros segmentos da sociedade. O resultado é um espaço urbano capitalista fragmentado e articulado que envolve mitos, valores e lutas de uma sociedade potencialmente conflitante. (CORRÊA, 2011)

Os agentes sociais da produção do espaço estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista, constituindo-se, segundo Corrêa (2011) em: 1. proprietários dos meios de produção; 2. proprietários fundiários; 3. os proprietários imobiliários; 4. o Estado

e 5. os grupos sociais excluídos; além de empresas ligadas exclusivamente à promoção imobiliária, seja como incorporadora, construtora ou ligada a vendas.

A atuação de diversos agentes produtores do espaço urbano reforça a primazia pela produção de uma cidade enquanto mercadoria (CARLOS, 2004) e funcionalista do ponto de vista socioeconômico, que é contraditório no que tange à realização do “direito à cidade” (LEFEBVRE, 1968).

Neste trabalho, a ênfase incide sobre o Estado e, de forma secundária, sobre os proprietários fundiários e os promotores imobiliários. Estes agentes, em grande medida, atuam de maneira conjunta, aliando interesses econômicos aos políticos e, promovem formas de produção e apropriação do espaço segundo os interesses dominantes. Isso tem influenciado nas legislações urbanísticas e correlatas do âmbito municipal.

A conformação espacial de Divinópolis segue uma lógica marcada pelo jogo político de interesses de diversos agentes. Resultado de estratégias e práticas espaciais semelhantes e diferentes agentes, tem-se como um dos principais produtos a divisão das classes sociais no espaço, conformando áreas segregadas e vazios urbanos, através do processo de segregação urbana, onde:

“Inversamente, diferentes agentes sociais, cada um centrado principalmente em estratégias e práticas espaciais pertinentes às atividades que os caracterizam, como por exemplo, produção industrial ou promoção imobiliária, podem, sob certas condições, desempenhar outras estratégias e práticas espaciais diferentes daquelas que os distinguem, mas que são semelhantes entre si. A terra urbana pode ser objeto de interesse de promotores imobiliários, de empresas industriais, do Estado e de outros agentes. Práticas espaciais como a esterilização da terra, podem ser comuns a diferentes agentes sociais. O espaço produzido refletirá essas estratégias e práticas sociais.” (Corrêa, 2011, p.45)

Castells (2000, p. 250) afirma que a segregação “[...] é a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com imensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia”. Em contrapartida, Villaça (2001) afirma que há segregações das mais variadas na metrópole brasileira, sobretudo entre classes, etnias ou nacionalidades. O autor revela que a segregação entre classes sociais define um processo em que as diferentes classes sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole, chamada por Villaça (2001) de

modelo centro-periferia (onde o centro é dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados e privilégio de ocupação das classes mais abastadas e a periferia, subequipada e longínqua, ocupada predominantemente pelos excluídos).

Porém, Lago (2000) questiona esta dualidade centro-periferia defendida por Villaça (2001), indicando tendências à fragmentação deste modelo a partir de 1980, face ao crescimento dos condomínios fechados em áreas consideradas periféricas. O condomínio fechado é um modelo contemporâneo de habitação que está mudando o panorama da cidade, o padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público, das interações públicas entre as classes e não mais restritos às grandes metrópoles.

Esse modelo de ordenamento espacial baseado no enclausuramento e na rejeição à cidade surge como um sintoma das transformações urbanas contemporâneas: o crescimento acelerado e desordenado; o aumento da frota de automóveis nas cidades e de políticas que não desestimulam o seu uso; a violência e a informalidade urbanas marcadas pelas fortes diferenças socioeconômicas. Esses fatores levam a criar um território cada vez mais hostil ao contato humano, colocando-se em xeque dois aspectos essenciais para a cidade e para a qualidade de vida dos seus habitantes: a escala do homem, do pedestre; e o espaço público, enquanto lugar de encontros e de interação entre os indivíduos.

Com a fragilização do caráter do espaço coletivo como aglutinador das heterogeneidades, dos múltiplos usos e das vivências, ocorre uma falência das funções e significados urbanos primordiais. O declínio do espaço público e as mudanças nas formas de interações das pessoas no espaço urbano, estimulam a desintegração das relações sociais. Neste contexto, os condomínios não são um evento isolado, mas representam um modelo de segregação espacial que se espalha em Divinópolis e em cidades de diversos portes: shopping centers, centros empresariais, ruas e parques fechados. Todos eles são territórios de uso coletivo, mas privados, fechados, com entrada controlada, constituindo-se em “lazer protegidos” entre paredes.

O fenômeno dos condomínios em Divinópolis situa-se nesse cenário de mudanças na organização das cidades e dos seus espaços, já apontado por diversos autores. Trata-se de processos gerais e abrangentes que têm afetado não só a cidade de Divinópolis, mas a maioria das grandes cidades, tais como:

- Aumento da violência, da criminalidade e da intolerância social;
- Deslocamento das áreas centrais ou a criação de novas centralidades;
- Demanda por mais privacidade e individualidade e consequente valorização dos espaços privados;
- Transformação de áreas residenciais em comerciais e de serviços, o que, 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, como o “Camelódromo da Rua São Paulo”, e oferta de serviços, ou mesmo como moradia;
- Projetos de renovação urbana em áreas centrais e/ou históricas da cidade, como tem sido feito na nova Centralidade Histórico-Cultural, procurando atrair para esses espaços as classes médias e gerando o processo de “gentrificação”;
- 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.

Pode-se afirmar que em Divinópolis, os modelos de organização do espaço urbano têm sido responsáveis por interrupções, alteração de escala e cisões no território como um todo, e que, não se limita especificamente à tipologia dos condomínios horizontais fechados. Contudo, as implicações da privatização e divisão do espaço urbano ainda são pouco discutidas. A legislação urbanística do município, que data da década de 1980, embora tenha passado por reformulações ao longo do tempo, ainda não prevê parâmetros adequados nem estratégias eficazes para lidar com esses modelos emergentes de crescimento urbano

Uma das evidências da fragmentação social de Divinópolis pode ser encontrada na forma como o território urbano vem sendo apropriado, por intermediação dos agentes sociais produtores do espaço, podendo revelar dois aspectos importantes: o Estado começa a perder o seu poder de planejador urbano e de agente de políticas públicas, somado ao mercado imobiliário, juntamente com os grandes proprietários fundiários, ampliando a sua influência.

Deste modo, a disseminação dos enclaves fortificados vem-se constituindo em uma das mais importantes estratégias contemporâneas de segregação que Davis (2009) chamou de “efeito fortaleza”, que são influenciadas por uma série de elementos, motivações individuais e a busca de um novo estilo de vida. É nesta linha que o mercado imobiliário tem atuado, face ao contexto urbano evidenciado a crise do espaço público e a omissão do Estado.

Para Caldeira (1997) essa categoria mais ampla de empreendimentos urbanos, denominada “enclaves fortificados”, que constitui os condomínios fechados, engloba uma série de outros espaços privatizados com funções de funções de consumo, lazer ou trabalho, abrangendo várias modalidades, como os conjuntos de escritórios, consultórios médicos, shopping centers e outros espaços adaptados a este modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos.

Neste momento de discussão devemos evidenciar que os promotores imobiliários que atuam na cidade de Divinópolis e o Estado monopolizam e regulamentam o espaço urbano na medida em que orientam qual tipo de classes ocupará determinadas parcelas do espaço.

Os espaços urbanos das cidades capitalistas são caracterizados por usos diferenciados. Essa produção é resultado da ação dos agentes de desenvolvimento urbano que objetivam satisfazer os seus interesses que, aliado ao crescimento populacional, como ilustra a Tabela 01, gera aumento no consumo do solo urbano. Desta forma o valor à terra urbana é comercializada de forma a oferecer a maior renda da terra ao seu proprietário.

Tabela 01: População de Divinópolis, entre 1960 e 2010, por situação de domicílio.

Década	População		
	Urbana	Rural	Total
1960	42.195	11.145	53.340
1970	70.686	9.658	80.344
1980	109.596	7.737	117.333
1991	144.429	7.033	151.462
2000	177.973	5.989	183.962
2010	207.516	5.500	213.016

Fonte: Diagnóstico do Plano Diretor de Divinópolis (2013)

Nesse sentido, a diversificação do capital imobiliário tem induzido a

expansão da cidade de Divinópolis, apropriando-se do solo urbano e produzindo uma forma “desorganizada” de uso, elegendo certas áreas para implantar investimentos, dotando então o solo urbano de novos valores. O espraiamento do tecido urbano representa uma dimensão de um processo mais amplo de produção do espaço urbano, em que se tem alterado as tendências de localização do uso residencial, das atividades comerciais e de serviços, o que implica mudanças das estruturas urbanas e da lógica “centro-periferia”, que orientaram as cidades durante tanto tempo.

Como parte desse processo de reconfiguração da cidade de Divinópolis, novas áreas criadas têm abrigado grandes investimentos imobiliários destinados, em sua maior parte, à classe de maior poder aquisitivo, representado por 8 condomínios fechados, 07 shoppings centers e a futura instalação da Cidade Tecnológica.

3.2 O papel do plano diretor e legislações correlatas na estruturação da expansão urbana de Divinópolis

O Estatuto da Cidade é uma Lei Federal, de nº 10.257/2001, que diz como deve ser feita a política urbana em todo o país. Seu objetivo é garantir o Direito à Cidade para todos e, para isso, traz algumas regras para organizar o território do município. Regulamenta os artigos 182 e 183 do capítulo de política urbana da Constituição Federal.

Este Estatuto define o Plano Diretor como instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município, devendo ser elaborado pela prefeitura com a participação da Câmara Municipal e da sociedade civil, buscando garantir o atendimento das necessidades da cidade, garantir qualidade de vida, promover a preservação e restauração dos sistemas ambientais; promover a regularização fundiária e consolidar os princípios da reforma urbana.

O Plano Diretor deve articular com outros instrumentos de planejamento como a Agenda 21, a Conferência das Cidades, o Plano Plurianual e outros planos de desenvolvimento, devendo ser elaborado obrigatoriamente para municípios com mais de 20 mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas; pertencentes a áreas de interesse turístico ou situados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no país.

O Plano Diretor é um documento que sintetiza e torna explícitos os objetivos consensuados para o município e estabelece princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano convirjam, tanto quanto possível, na direção desses objetivos.

O plano diretor, Lei Complementar nº 060 (Verdadeiramente Nova) de 24 de março de 2000, está disponível através do site da Câmara Municipal de Divinópolis. Neste mesmo site encontram-se a Lei Municipal nº 2.429/88, que dispõe sobre o parcelamento do solo e a Lei Municipal nº 2.418/88, que dispõe sobre uso e ocupação do solo, ambas em vigor quando da aprovação do Plano Diretor pela Câmara Legislativa em 2000.

O Plano Diretor de Divinópolis é anterior ao Estatuto das Cidades, contudo seu texto legal já incorpora diversas diretrizes previstas no Estatuto e na Constituição de 1988, no que se refere a princípios e instrumentos de gestão urbana.

O art. 130 do Plano Diretor determina que o Plano e sua execução estejam sujeitos à contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes, mas não determina o prazo para cumprimento. O Estatuto das Cidades recomenda que os planos diretores sejam revistos pelo menos a cada dez anos. Passados quase 13 anos, o Plano passou pelo processo de Revisão pela Equipe Técnica da Universidade Estadual de Minas Gerais (Uemg). Foram realizadas audiências públicas, bem como produzido um diagnóstico base, traçando a configuração territorial da cidade. Em 2014 foi aprovada a Lei Complementar nº 004/2014, que estabelece o Plano Diretor do Município de Divinópolis. Ainda, até abril de 2015, Divinópolis deverá integrar em seu Plano Diretor, o Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbana, conforme determina a Lei Federal 12.587/2012, que encontra-se em andamento na data desta pesquisa.

Pode-se destacar três grandes problemas no plano diretor, Lei Complementar nº 060 (Verdadeiramente Nova). O primeiro é sobre a política ambiental do município, que conta com apenas diretrizes gerais para a atuação do poder público nessa área, prevendo apenas a realização do Zoneamento Ambiental e revisão da legislação municipal de meio ambiente (Lei nº 4.280/97 e Decreto nº 2.859/98).

O segundo problema é que não há maiores informações sobre o

conselho responsável pelo acompanhamento e gestão do plano diretor, o COPLAN (Conselho do Plano Diretor), remetendo a sua regulamentação posterior pelo poder executivo. É prevista também, a criação de um Conselho de Ética Administrativa, que visa proceder com a fiscalização externa dos atos do poder público, porém estabelece a sua regulamentação a lei municipal específica.

O terceiro ponto é carência de instrumentos de regularização fundiária e promoção do acesso à terra urbanizada. A Lei Complementar nº 060 (Verdadeiramente Nova) não define zonas especiais destinadas à habitação de interesse social, e não prevê a utilização da Operação Urbana Consorciada para a implantação de programa habitacional de interesse social.

Na Lei Complementar nº 004/2013, que estabelece o Plano Diretor de Divinópolis, em vigor, não foi possível perceber nenhum avanço quando se trata dos principais instrumentos do Estatuto da Cidade, onde apenas são mencionados os dispositivos (veja Anexo 03), mas não há definição.

O Plano Diretor em vigor dispõe que após a aprovação da Lei do Plano Diretor, o município deverá revisar as leis vigentes municipais, listando a lei de Parcelamento do Solo, Uso e Ocupação, a Política Municipal de Meio Ambiente, o Código de Posturas, o Código de Obras, a Lei de Condomínios Fechados e a Lei que regulamenta as ocupações ao longo da faixa inundável do Rio Itapecerica, além de outras que julgarem necessário. Este dispositivo mostra-se não-aplicável, uma vez que não se estabelece um prazo para que se cumpra o proposto neste artigo.

A Lei Municipal nº 2.418 de 18/11/1988, que trata do Uso e Ocupação do solo, revela parâmetros confusos quanto ao direcionamento das atividades no espaço urbano de Divinópolis, pois percebe-se que o zoneamento não corresponde à realidade do município. Em seu Art. 6, ele estabelece que as zonas de uso e ocupação do solo são as seguintes:

- I - Zona Residencial (ZR)
- II - Zona Comercial (ZC)
- III - Zona de Uso Múltiplo (ZUM)
- IV - Zona Industrial (ZI)
- V - Zona Especial (ZE)
- VI - Zona de Expansão Urbana

VII - Zona Rural

Entretanto, como pode-se observar na Plana de Zoneamento (Anexo 04), surge uma Zona divergente do que está disposto nesta lei, chamada de “Corredor” sem nenhum critério de classificação. Ainda, a Zona de Expansão Urbana e a Zona Rural também não apresentam nenhuma definição, tanto na lei, quanto especializados na Planta de Zoneamento. Esta lei não prevê nenhuma zona de especial social, onde pode-se encontrar arbitrariamente, várias habitações de interesse social espalhadas pelo tecido urbano, conforme figura 12.

Para os condomínios horizontais fechados instituídos pela Lei nº 4.933 de 16 de novembro de 2000, prevê que as áreas das unidades territoriais privativas, deverão ser de no mínimo 600m² (seiscentos metros quadrados), e no máximo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), sendo a testada mínima de 20m (vinte metros) para as vias de circulação interna, sendo vedado o subfracionamento. Também estabelece uma taxa de ocupação de 50%, permitindo uma altura máxima de 3 pavimentos.

Para a gleba que possuir área superior a 300.000,00 m² (trezentos mil metros quadrados) e que apresentar característica de confinamento por obstáculos físicos, estabelece-se que para implantação do Condomínio Horizontal Fechado, previsto no caput do art. 1.º da Lei nº 4.933, dependerá de anuência conjunta da Comissão de Uso e Ocupação do Solo e da Fundação Municipal do Meio Ambiente. Contudo, não foi encontrado nenhum decreto que nomeie os integrantes desta Comissão de Uso e Ocupação do Solo, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação, bem como a aprovação destes condomínios maiores ficam à mercê de critérios que não é possível obter conhecimento.

Outro fator analisado pela autora quanto a (re)configuração do espaço urbano com a implantação de condomínios fechados, remete as alterações de perímetro urbano no município. A cidade, que já passou por 5 alterações (Vide Anexo 05) em seu perímetro urbano, revela que suas últimas alterações (2011 e 2014) têm sido feitas em função de permitir o parcelamento do solo para viabilizar estes tipos de empreendimentos. A própria Lei nº 7369/2011, que altera o perímetro em 2011, dispõe alguns parâmetros para implantação de condomínios nesta área de expansão, conforme mostra o Anexo 06. A última alteração de perímetro que não consta neste mapa do Anexo 06, é referente a

Lei Municipal nº 7817/2014, que dispõe sobre a Cidade Tecnológica, prevendo uma área para implantação de condomínios fechados, como destacamos no item 4.1.2.

O Código de Obras de Divinópolis, com quase 40 anos de vigência (Lei Municipal nº 1.071 de 21/11/1973) não condiz com a realidade do município. Resultado disso, tem-se uma cidade que cresce e expande com base em parâmetros legislativos desatualizados, pois muitas leis vigentes nunca foram implementadas ou revisadas. Isso tem aberto caminho não só para a instalação de condomínios fechados, bem como outros empreendimentos que o Poder Público considerar interessante, como é o caso da Cidade Tecnológica.

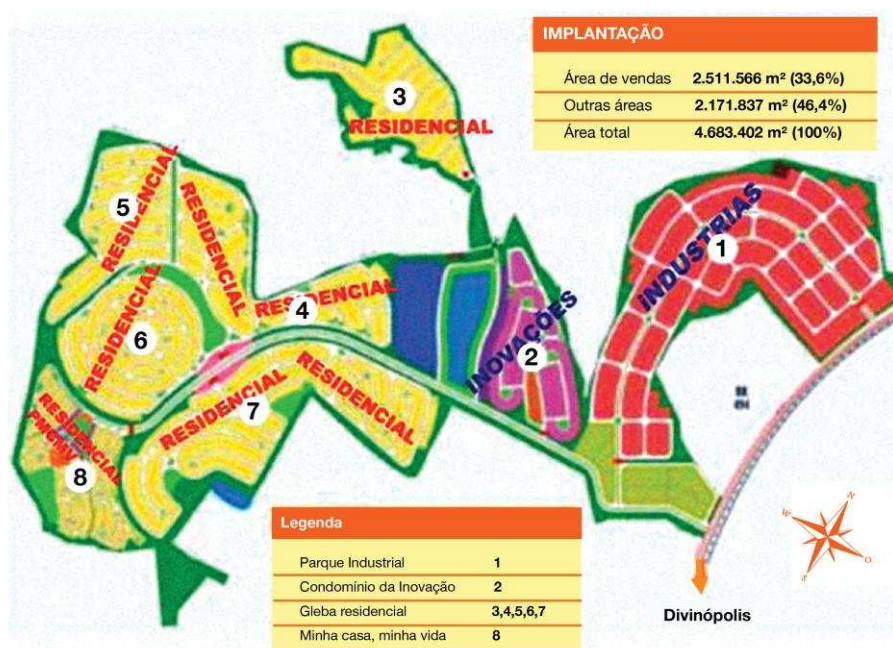
3.2.1 Cidade Tecnológica

Criada pela Lei Municipal nº 7817/2014, que institui no município a ZUE – Zona de Urbanização Específica (outro zoneamento não previsto na LUOS), denominada “Cidade Tecnológica de Minas Gerais”, fica localizada no local denominado “Padilha” e “Fazenda dos Lopes”, com área total de 469,46 hectares, constituindo propriedade de um único agente fundiário. Formulada com base no artigo 3º da Lei Federal nº 6.766/1979, que não traz a definição do que seriam essas “zonas de urbanização específica”, a referida lei municipal delimita áreas destinadas ao uso comum, à instalação de equipamentos urbanos, áreas institucionais, áreas para habitação popular e áreas habitacionais e de condomínios fechados, além de áreas verdes e de preservação permanente, conforme Figura 04.

Embora este zoneamento não esteja previsto no recém revisado Plano Diretor, a lei municipal traz em seu artigo 1º, § 1º que a Zona de urbanização Específica receberá a denominação de “Cidade Tecnológica de Minas” e que, observadas as diretrizes do Plano Diretor, objetivará a promoção à pesquisa e inovação tecnológica, o estímulo e a cooperação entre instituições de pesquisa, universidade e empresas, bem como dar suporte ao desenvolvimento de atividades empresariais intensivas em conhecimento, implantadas na forma de projetos urbanos e imobiliários que delimitam áreas específicas para implantação de empresas, instituições de pesquisa e serviços de apoio, sendo permitido o parcelamento para fins residenciais. Contudo, a criação desta ZUE visa fundamentalmente regularizar uma demanda específica de um único agente

fundiário, dado que este tipo de zoneamento se destina a regularização de áreas fora do padrão de planejamento urbano, como é o caso das favelas, que surgem sem o devido “padrão” estabelecido para aprovação de loteamentos.

Figura 4: Cidade Tecnológica de Divinópolis



Fonte: <<http://g1.globo.com/mg/centro-oeste/noticia/2014/04/prefeito-de-divinopolis-sanciona-lei-que-cria-cidade-tecnologica.html>>

Acesso: Novembro 2013

Outro fator que evidencia a conviência do Estado para a viabilização do empreendimento é devido à sua localização fora da área urbana. A empresa INTERPAR, responsável pelo empreendimento, em um primeiro momento de intenção de implementação, conforme ata de reunião (Anexo 7), apenas apresentou documentos formalizando a intenção de implantar o empreendimento denominado pelos interessados de “Cidade Tecnológica de Minas” na localidade do Choro/Cachoeirinha/Branquinhos. Não foram apresentados documentos que permitam identificar a localização da área em estudo, como Planta de situação do imóvel delimitada em planta oficial do Município. Porém, a indicação da Rodovia BR 494 e estrada municipal DVL 170, bem como a indicação das localidades Choro/Cachoeira/Branquinhos fazem crer que a mesma está localizada fora do perímetro urbano, ou seja, na zona rural do

Município.

Os parcelamentos de áreas rurais são realizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), conforme legislação federal específica, consistindo no desmembramento da matrícula do imóvel de acordo com o módulo mínimo rural, fixado pelo órgão fundiário federal para cada região do país, sendo que para o município de Divinópolis esta área é de dois hectares.

Deste modo, seria necessário expandir o perímetro urbano para que seja possível fazer o parcelamento. Assim, ressalta-se mais uma vez a inexistência de previsão de ampliação de perímetro pelo plano diretor, contrariando mais uma vez as diretrizes de um plano que deveria orientar o ordenamento da cidade, que tem se desenvolvido gerando grandes vazios urbanos.

Voltando a análise da Lei Municipal nº 7817/2014, ainda é possível verificar que é o próprio interessado quem define os usos e sua localização dentro da delimitação da Cidade Tecnológica. Constante no artigo 2º, traz ainda que 30% da área destinada ao uso residencial poderá ser comercializado mesmo antes do efetivo início de ocupação da área industrial.

Por fim, a Lei Municipal nº 7817/2014 estabelece que deverão ocorrer no prazo de 2 anos, alterações na Lei nº 2.1418/88 – Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei 2.429/88 – Lei de Parcelamento do Solo, objetivando adequá-las a ao plano, estabelecendo o regramento, diretrizes e parâmetros de ocupação e parcelamento do solo para esta Zona de Urbanização Específica. Quanto aos condomínios fechados previstos, apenas discorre em seu artigo 6º que deverão ser observados os parâmetros da Lei Municipal nº 4.933/00, que dispõe sobre as normas para a execução e aprovação de projeto em condomínio fechado.

4. A CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL DE DIVINÓPOLIS

Neste capítulo é abordada a evolução urbana do município de Divinópolis, desde a época de sua formação no final do Ciclo do Ouro, até 2014, ano de finalização deste trabalho. Aqui são apresentadas as análises dos dados coletados, onde são refletidos a forma de como a implantação dos condomínios fechados tem influenciado no processo de (re)configuração da cidade, conforme historiograma a seguir:

Figura 5: Historiograma



FONTE: Elaborado pela autora. Março 2015.

A expansão urbana é uma das expressões mais concretas do processo de produção do espaço na sociedade contemporânea, onde Santos (1993) aborda que para os centros submetidos a aumentos significativos de população há duas alternativas: adensamento ou reorganização das áreas já ocupadas e incorporação de novas áreas, pelo avanço da urbanização em áreas limítrofes. A localização aparece como o principal fator de uma determinada parcela do espaço urbano em função das atividades econômicas que ela abriga. Em que pesem os interesses econômicos que permeiam a expansão desordenada da área urbana, é importante ter em conta que, para cumprir a função social da cidade, esta poderá crescer não só em tamanho, mas permitir o acesso aos elementos necessários a uma qualidade de vida satisfatória a sua população.

4.1 Abordagens no contexto da evolução urbana

Divinópolis se originou no final do Ciclo do Ouro (no século XVIII), onde habitavam os índios da nação Caipó, cuja tribo era os Candidés. O rio Itapecerica que corta a cidade, devido ao seu afloramento rochoso facilitava a passagem para os sertanistas, fazendeiros, padres e missionários, camaradas,

índios, quilombolas, andarilhos e aventureiros, grupos de exploradores, contrabandistas, soldados e turistas, entre São João Del Rey e Pitangui e ao mesmo tempo fazia parte do caminho para o sertão, posição que teve papel fundamental no desenvolvimento do arraial. Já nessa fase se constata os primeiros indícios de segregação, quando moradores liderados por um fazendeiro expulsam os índios locais e fundam um arraial, revelando os primeiros traços históricos e culturais. (CORGOZINHO, 2003)

Desta forma, segundo o Diagnóstico de Configuração Territorial de Divinópolis (2013), as primeiras ocupações evidentes no atual município de Divinópolis ocorreram no trecho às margens do Rio Itapecerica, junto a chamada Cachoeira Grande, hoje Praça Candidés, ainda no século XVIII, que com o passar do tempo, conformou-se em um embrionário núcleo, conforme pode ser observado nas figuras 06 e 07. Este local, servia como apoio a serviços básicos e abastecimento, onde eram comercializados os produtos não-existent nas fazendas, bem como o excedente produtivo rural. Neste trecho, conhecido como Paragem do Itapecerica, por ser um ponto de descanso dos viajantes, foi gradativamente se constituindo em um povoado chamado Arraial do Espírito Santo do Itapecerica.

No século XIX, as ocupações às margens do rio Itapecerica começaram a migrar para o ponto mais alto do entorno, que coincide com o chamado Alto da Matriz, que recebe o nome atual de Praça Dom Cristiano e Catedral do Divino Espírito Santo, que refletia os primeiros processos de ordenamento do território que acontecia em todo o Brasil.

Figura 6: Largo da Matriz, década de 1900



**Fonte: <<http://centenariodivinopolis.blogspot.com.br>>
Acesso: Outubro 2014.**

Figura 7: Demarcação da Configuração Inicial da Cidade

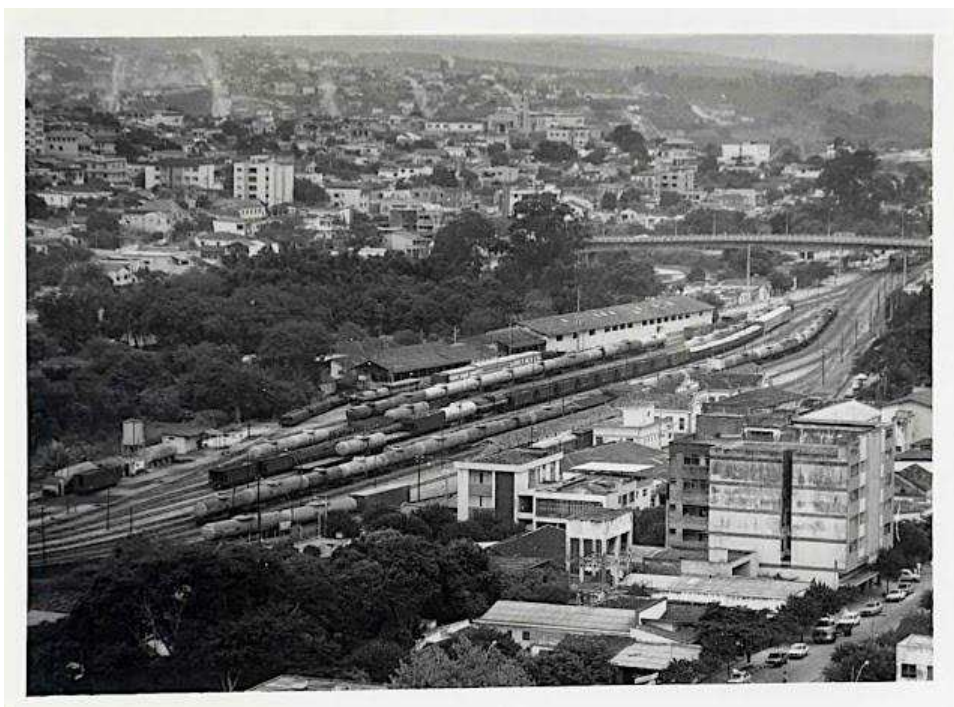


Fonte: Google Earth, modificado pela autora. Abril 2014.

Numa segunda fase, por volta das décadas de 1910 e 1920, com a emancipação e elevação à cidade, Divinópolis sofreu as primeiras investidas da industrialização, com a chegada da estrada de ferro. Segundo CORGOZINHO (2003), ainda em 1889, o então arraial foi beneficiado pela passagem da EFOM em seu território, onde foi construída a primeira estação ferroviária, que propiciou o surgimento de novas construções e maior trânsito de pessoas. Contudo, o que impulsionou o desenvolvimento de fato a arraial do Divino Espírito Santo do Itapecerica foi a construção do entroncamento ferroviário, vindo de Belo Horizonte no sentido Triângulo Mineiro, em 1910, como mostram as figuras 08 e 09. Neste mesmo ano, também foi instalada a oficina da Rede Ferroviária, além de uma vila operária que servia de moradia aos seus trabalhadores, localizada onde atualmente, data da pesquisa em 2014, se constitui o bairro Esplanada.

O serviço de energia elétrica foi ampliado em 1920, impulsionando em 1930 novas atividades produtivas, como a Usina de Álcool-Motor de Mandioca do Estado de Minas Gerais, onde atualmente, no ano desta pesquisa, funciona o Teatro Municipal da Usina do Gravatá. Além dessas atividades, no fim da década de 1940 foi anunciada a construção da rede urbana de telefonia e a construção do aeroporto. (CORGOZINHO, 2003)

Figura 8: Construção do Entroncamento Ferroviário, década de 1910.



Fonte: Arquivo Público Municipal. Abril 2014.

Figura 9: Entroncamento Ferroviário



Fonte: Google Earth, modificado pela autora. Abril 2014.

Ainda no início do século XX, tem-se os primeiros indícios de expansão do núcleo existente em torno do largo da Matriz, ocasionado pela elaboração do plano urbanístico elaborado por Antônio Olímpio de Moraes, conforme figura 10, que contemplava o espaço delimitado pela atual catedral do Divino Espírito Santo, ao Norte, pelo rio Itapecerica, a Leste, pela atual rua Pernambuco, ao Sul, e pela atual avenida Sete de Setembro, a Oeste, onde incorporava um território de aproximadamente 30 hectares, apresentando um plano ortogonal com vias largas e quadras regulares, que foi inspirado em outras cidades mineiras como Belo Horizonte.

[...] a fixação pela higiene e saúde, a funcionalidade das ruas e parques, a objetivação de cada função a áreas determinadas e específicas. Tudo é passível de planejamento: a moradia, o lazer, o trabalho; a rejeição ao passado é substituído pelo traçado geométrico, espetáculo da estética moderna [...] (CORGOZINHO, 2003, p. 88).

Figura 10: Demarcação do Plano Urbanístico elaborado por Antônio Olímpio de Moraes, no início do século XX.

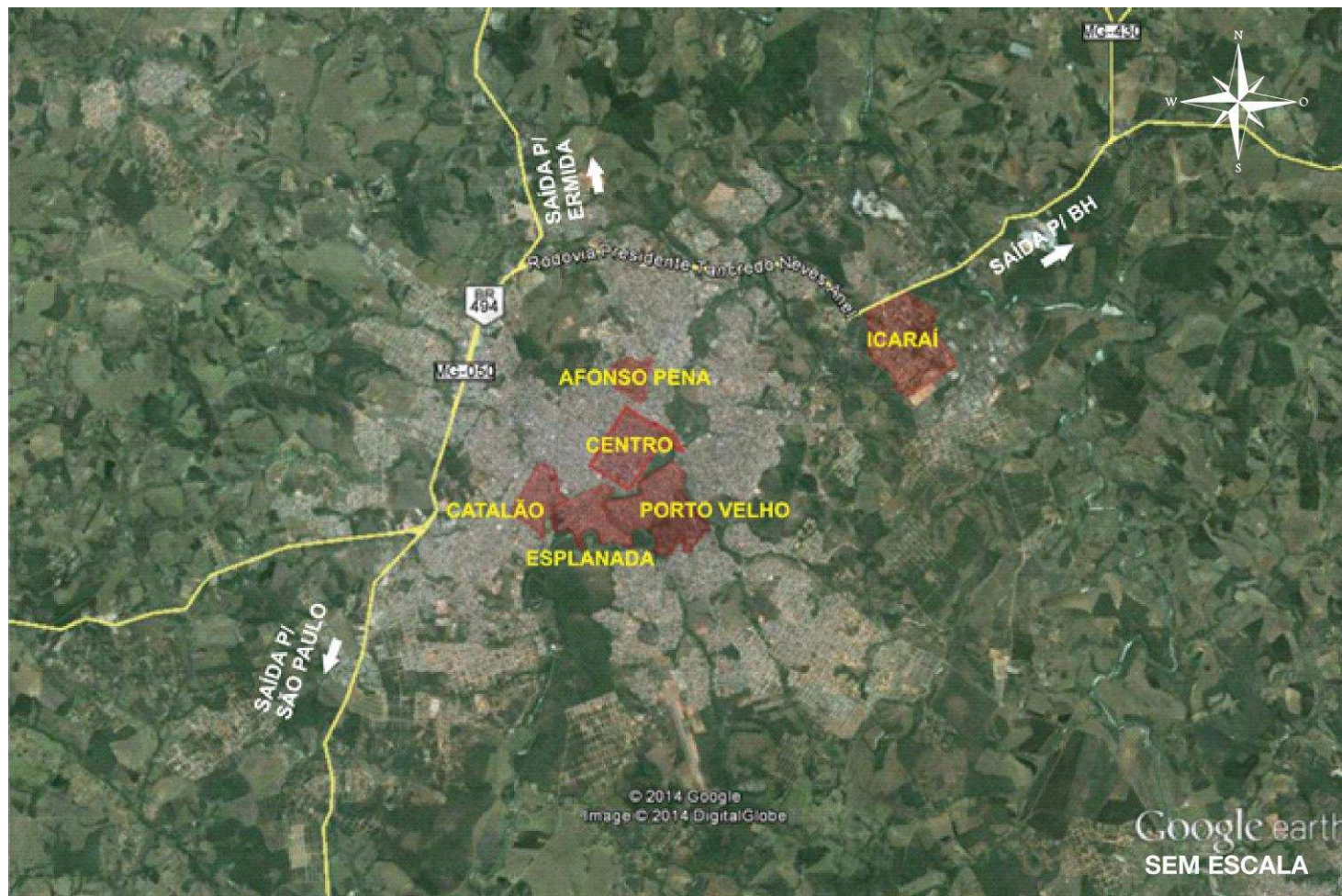


Fonte: Google Earth, modificado pela autora. Abril 2014.

Os primeiros bairros começam a surgir, de forma a atender a demanda de moradia dos trabalhadores da nascente indústria local, onde segundo o Diagnóstico de Configuração Territorial de Divinópolis (2013) em 1937 já encontrava-se em funcionamento uma fábrica de tecidos. As demandas de crescimento do núcleo urbano planejado originaram estes primeiros bairros de forma espontânea, sem projeto de parcelamento, situados fora da planta original, mas que mantinham agregados a este núcleo inicial. Continha os bairros Catalão, Porto Velho e Córrego do Barro (atual bairro Afonso Pena), articulados por vias de ligação que funcionam como corredores de acesso às várias regiões da cidade. À exceção dos bairros Esplanada e Icaraí, que surgiram desagregados das áreas urbanizadas. O primeiro surgiu impulsionado pela instalação da Rede Mineira de Viação, e o segundo surgiu pelo posicionamento estratégico com relação à única saída, nesta época, para Belo Horizonte. A partir desses bairros iniciais (veja figura 11) que foram ocupados gradualmente até 1950, foram surgindo novos parcelamentos contíguos a estes (veja figura 12), seguindo a seguinte configuração:

- no entorno do bairro Catalão surgem os bairros São José e São Miguel;
- no entorno do bairro Porto Velho são agregados os bairros Interlagos e Nações;
- no entorno do bairro Niterói surgem bairros como o Espírito Santo e Halim Souki e
- no entorno do bairro Córrego do Barro (atual Afonso Pena) são agregados os bairros Bom Pastor e Industrial.

Figura 11: Primeiros Bairros



Fonte: Google Earth, modificado pela autora. Abril 2014.

Figura 12: Consolidação dos primeiros bairros



Fonte: Arquivo público. Abril 2014.

Em 1942, a instalação da primeira siderurgia em Divinópolis – a Companhia Mineira de Siderurgia – acompanha a tendência de industrialização de Minas Gerais. A cidade começou a desenvolver-se com a produção de ferro-gusa, matéria-prima necessária à produção de bens duráveis, conformando-se em 1960 numa cidade de base industrial. Contudo, essas indústrias foram se instalando de forma especializada sem a devida avaliação dos impactos que poderiam trazer para a cidade, sendo que o ordenamento industrial só veio a ocorrer em 1972, onde criou-se o Centro Industrial Jovelino Rabelo. Este distrito industrial foi parte de uma política estadual gestada em 1935, visando a estimular a industrialização de Minas Gerais:

A proposta de concentrar atividades industriais em área específica já havia sido apresentada alguns anos antes – no IV Congresso Comercial, Industrial e Agrícola, realizado em Belo Horizonte em 1935. Em 1941, Israel Pinheiro a retomou, inaugurando com isso o sistema de distritos industriais que seria gradualmente construído em Minas ao longo das décadas seguintes. Era uma ideia inovadora, que o governo transformou em símbolo de sua inflexão industrializante (DULCI, 1999, p. 73).

Este processo de transformação do espaço foi influenciado pelo “espírito da modernidade”, diante do cenário nacional que visava a expansão de forma racional, que determinava o progresso econômico, através da produção de espaços lucrativos e privilegiando a ocupação máxima e irrestrita do solo.

Primeiramente, foram ocupadas as regiões próximas ao primeiro plano urbanístico (veja figura 10), e posteriormente, estes novos parcelamentos mais distantes da malha consolidada contribuíram para a formação de grandes vazios urbanos, sem a devida infraestrutura e serviços necessários, configurando a fase que é característica do chamado centro-periferia:

O processo de reestruturação urbana e da cidade traduz as profundas transformações pelas quais as cidades, bem como a vida urbana, vêm passando nas últimas décadas. São mudanças que não estão circunscritas apenas a estrutura urbana, no sentido do conteúdo e da dinâmica que (re)produz os usos do solo na cidade, mas, acima de tudo, à teia de relações tecidas no espaço, que, paulatinamente, redefine a trama cidadina. Ademais, implica entender a estrutura urbana a partir do processo histórico que a constitui e, segundo Lefebvre (1968), ele é determinado por continuidades e descontinuidades, estruturações e desestruturações, evoluções e revoluções no tempo. (SANTOS, 2008, p.5).

Fazendo um paralelo com as fases da segregação social que aconteceram nas grandes metrópoles, é por volta da década de 1970 que as transformações e formas de exclusão ficam mais evidentes na configuração do espaço urbano na cidade de Divinópolis. Ao final da década de 1970, os problemas econômicos da indústria siderúrgica forçaram a demissão e o fechamento de várias empresas. As dificuldades provocaram o surgimento da indústria da confecção, de forma a contornar o desemprego crescente e se transformou em importante alternativa econômica.

Entre 1970 e 1980, outro contraponto com as transformações urbanas da cidade ocorreu com a aprovação de um grande número de loteamentos, onde em um curto período a cidade quadruplicou a sua área urbana. Em 1969, segundo Diagnóstico de Configuração Territorial de Divinópolis (2013), a cidade possuía cerca de 23.500 lotes, ocupando uma área de 1.096 ha. Em 1979, era 2.068 ha, que representavam 41.450 lotes; e já em 1988, somavam 4.188 ha ocupados por 88.853 lotes, sendo grande parte destes loteamentos aprovados sem a devida infraestrutura básica. O excessivo número de loteamentos aprovados é paradigmático ao que ocorre em vários municípios no Brasil, onde a expansão da área urbana é determinada por interesses imobiliários movidos pela crença, que segundo Rolnik (1997) investir em imóveis é o único investimento seguro que jamais com crise ou plano econômico, vira pó.

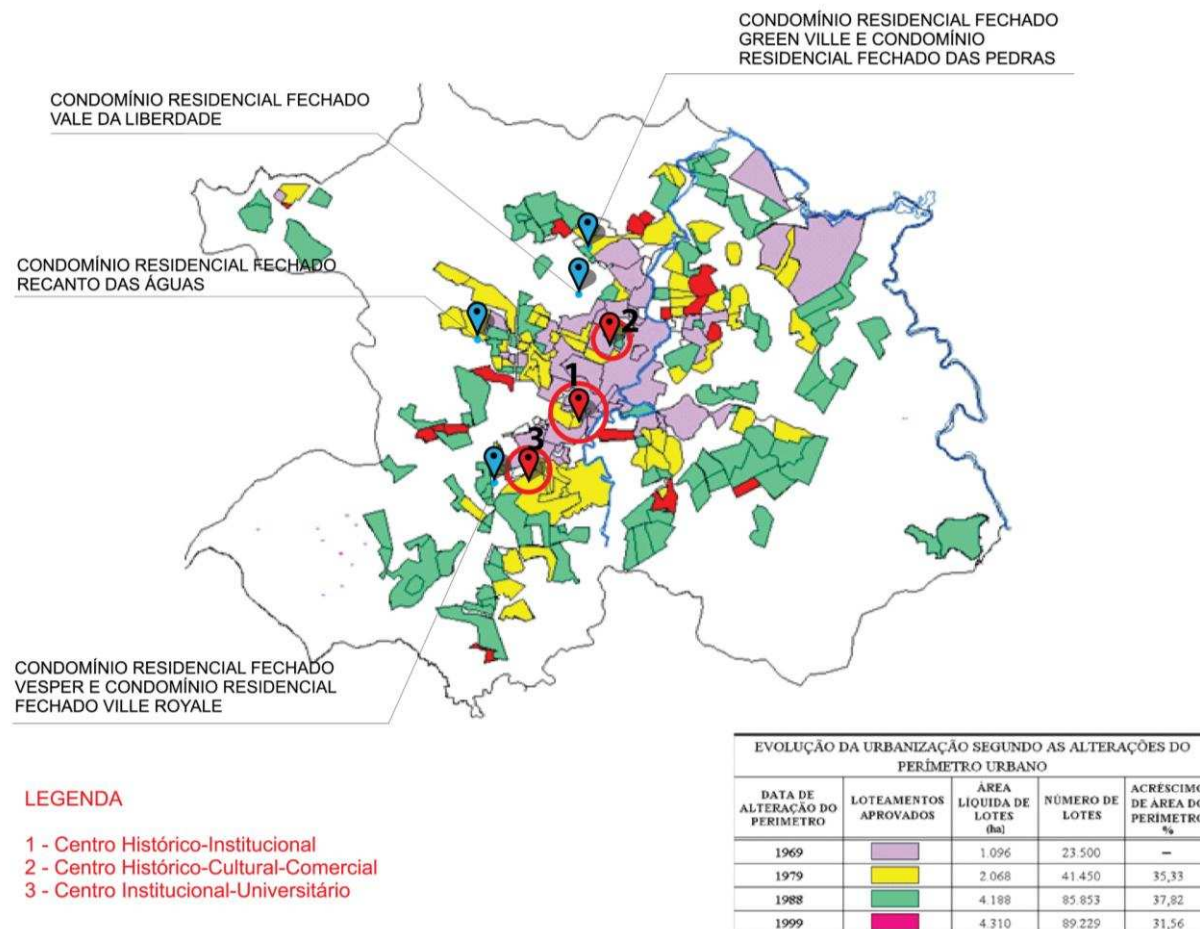
Em 1988, foi aprovada a Lei Municipal nº 2.429, que regulamentou o

parcelamento do solo, com base na Legislação Federal, a Lei nº 6.766 de 1979, instituindo os primeiros instrumentos de política urbana, de forma a estabelecer instrumentos de controle e ordenação da expansão urbana. Esta lei, embora segundo o Diagnóstico do Plano Diretor de Divinópolis (2013) tenha inibido o surto descontrolado de novos parcelamentos, ao exigir dos empreendedores a instalação da infraestrutura necessária para aprovação de um novo parcelamento, não inibiu a dispersão da malha urbana, como pode ser observado na figura 13 que demonstra a evolução urbana em função da alteração de perímetro urbano, permitindo a aprovação de novos parcelamentos nesse período, como os bairros L.P Pereira, o Residencial Dom Cristiano e o bairro Fábio Botelho Notini. Outro contraponto que pode ser observado é a alta verticalização do entorno de duas praças centrais – a Praça do Santuário e a Praça da Catedral (núcleo original da cidade), que foi abordada por Couto (2007), que analisou os principais aspectos sobre a apropriação do espaço urbano, onde:

O processo de modernização econômica e cultural desencadeado em Divinópolis manifestou uma forte tendência à racionalização instrumental, ao progresso tecnológico e aos interesses capitalistas, voltados ao uso irrestrito do espaço da cidade sem se levar em conta, sob o aspecto ambiental, os recursos naturais, as condições físicas e topográficas e as áreas inundáveis. Sob o aspecto sócio histórico-cultural, não se observa uma preocupação com a preservação do patrimônio histórico e, principalmente, natural, nem com as áreas de convívio. (COUTO, 2007, p. 195)

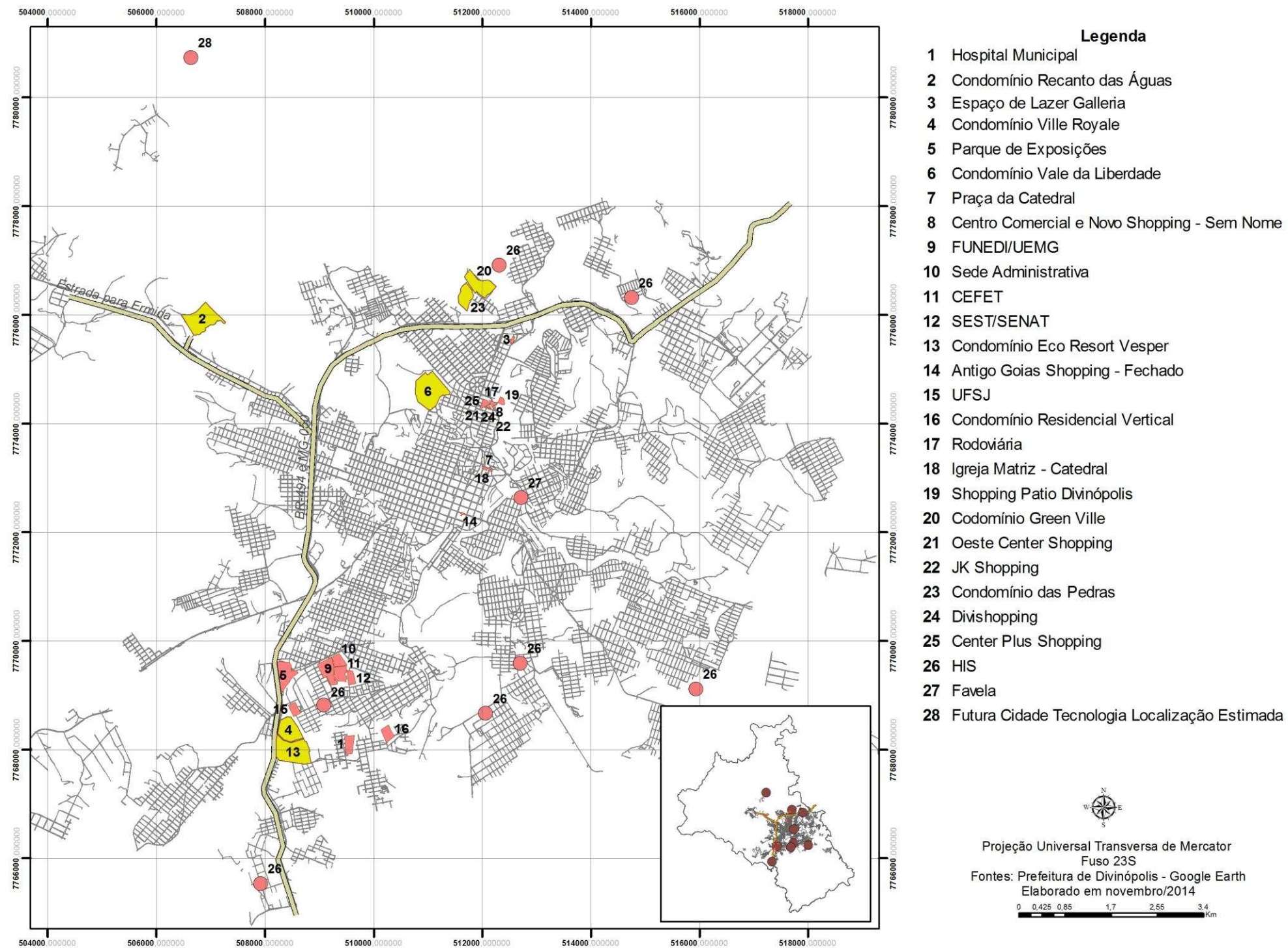
Couto (2007) alerta para a necessidade de orientação de políticas públicas capazes de articular as áreas verdes públicas urbanas como lugares capazes de promover o convívio. Na contramão deste pensamento, a partir de 1990, começaram a surgir os primeiros condomínios fechados na cidade, constituindo-se até o ano de 2013 em um total de 8 condomínios, dentre os quais 2 ainda não tinham sido aprovados, configurando um cenário composto, conforme mapa 01.

Figura 13: Urbanização em Divinópolis



Fonte: Mapa elaborado pela Secretaria de Planejamento Urbano (SEPLAN), 2013.

Mapa 01: Urbanização em Divinópolis com destaque para os Condomínios Fechados



Fonte: Dados levantados junto a Seplan (2014). Mapa elaborado pela autora. Dezembro 2014.

A formação desses enclaves fortificados tem mudado a feição de cidades médias como Divinópolis, com a alteração da forma de planejamento urbano valorizando a região periférica. Assim, os grupos sociais que antes, em decorrer do então processo de urbanização estavam separadas, agora se veem fisicamente “relacionando” o mesmo espaço.

“(…) ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular e interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segurança é o que chamo de enclaves fortificados.” (CALDEIRA, 2000, p.211)

Durante os processos de urbanização das grandes e médias cidades, foram as classes economicamente prejudicadas que construíam estes espaços periféricos, à margem das legislações. Nos processos atuais de urbanização que esses arranjos configuram, são os ricos que têm produzido, nas periferias da cidade, os espaços que provocam ampla discussão no que tange ao que é legal/ilegal.

4.2 Dinâmica Imobiliária local sob o enfoque dos condomínios fechados

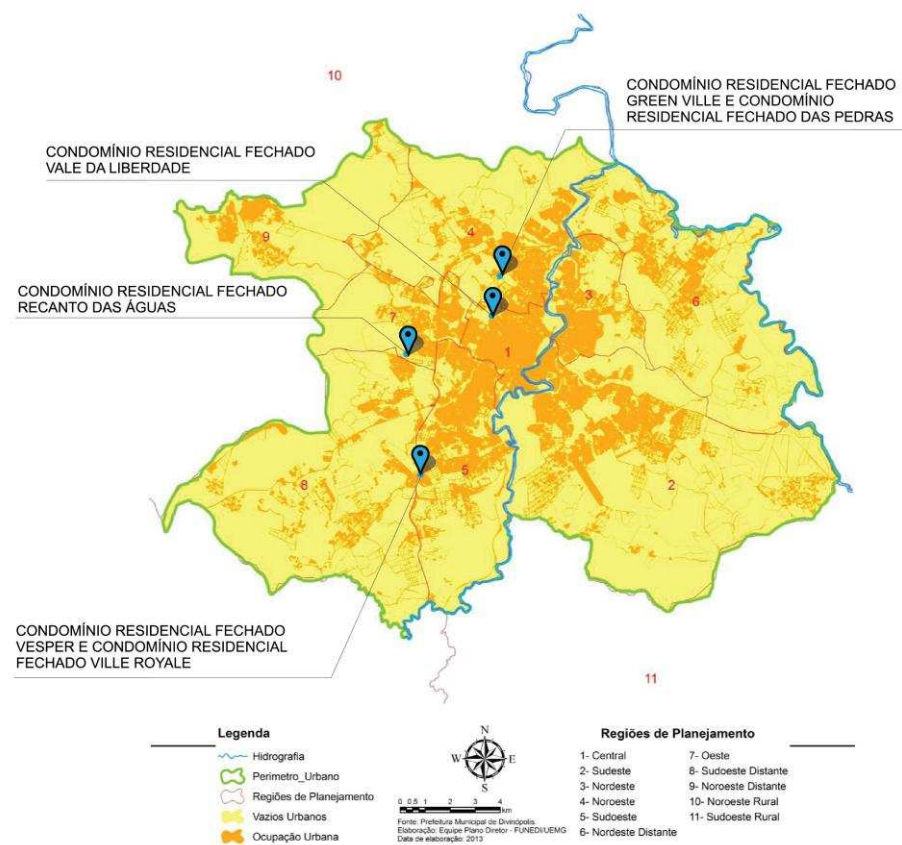
Nos primeiros anos da década de 2010, vem aumentando o número de condomínios fechados em Divinópolis. O desenvolvimento desses empreendimentos tem aprofundado os processos de fragmentação espacial, representando um dos modelos de apropriação do espaço privado e fechado. Eles ocupam parcelas significativas do território, alterando a estrutura morfológica do tecido urbano, produzindo espaços periféricos menos densos, substituindo as fachadas das edificações por enormes muros e alterando as relações existentes entre os espaços públicos e privados.

Os impactos dos condomínios fechados no espaço urbano podem ser de diferentes níveis, que podem abranger: formas de segregação e exclusão social e espacial, privatização do espaço público com a perda da vida pública e do significado do espaço público, a fragmentação e a segmentação do tecido urbano, o enfraquecimento do poder público em função da privatização dos serviços públicos, dentre outros.

Desta forma, os principais fatores determinantes das alterações da

configuração urbana de Divinópolis contemplam a dinâmica imobiliária e a alteração no padrão de acessibilidade, caracterizado pelo território com grande extensão de vazios urbanos, conforme figura 14, pelo surgimento de novos usos comerciais e residenciais voltados para a alta renda, pelo surgimento de novas centralidades e pela nova tipologia construtiva.

Figura 14: Vazios Urbanos e Configuração Urbana



Fonte: Mapa Elaborado pela Secretaria de Planejamento (Seplan) e modificado pela autora, 2013.

A escolha individual da localização de determinados empreendimentos baseia-se na futura configuração do espaço do entorno, e que reflete na divisão social do espaço. A expansão urbana realizada pelos agentes produtores do espaço urbano (mercado imobiliário e produção estatal) implica condições diferenciadas de acesso ao solo, o que propicia distintos modos de uso e ocupação desse solo, levando a diversidades sociais, refletidas tanto no modo de quanto no acesso a apropriação e uso da terra.

Essa expansão urbana promovida pelos agentes produtores do espaço urbano (mercado imobiliário e produção estatal), que será discutida adiante neste trabalho, implica condições diferenciadas de acesso ao solo, o que propicia distintos modos de uso e ocupação desse solo, levando a diversidades sociais, refletidas tanto no modo de quanto no acesso a apropriação e uso da terra.

Para Abramo (2001), o ordenamento residencial configura-se como um movimento de valorização-desvalorização de localizações por convenção, pois

“[...] os indivíduos são investidores e não apenas consumidores, ou seja, a escolha pela localização teria um aspecto de antecipação especulativa, o indivíduo procuraria morar em locais onde as externalidades de vizinhança lhe fossem favoráveis”. (Abramo, 2001, p.167)

O autor também levanta a questão da inovação espacial, enquanto elemento que estimula os empresários a persuadirem certos grupos familiares e que surge como uma estratégia para atrair seletivamente os diversos tipos de famílias que compõem o mercado da localização residencial.

A estrutura urbana típica de fases anteriores da cidade industrial, compacta e com seus limites nítidos, passa a ser alterada pela ampliação das atividades econômicas. Conforma-se um processo de periferização, caracterizado pela aglomeração expandida, difusa, descontínua e de dimensão regional, formadora de novas centralidades urbanas de Divinópolis.

A primeira centralidade em Divinópolis foi definida pela Cachoeira Grande, local de passagem para as minas no bairro Niterói, em seguida pela via férrea localizada no bairro Esplanada como local de oficinas e estação ferroviária, ambas coincidindo espacialmente e em termos de significado (o fluxo, o acesso, o lugar de chegada e de saída de bens e gente). Então, estas primitivas centralidades desenvolveram-se em uma terceira e maior, originando o

que é hoje o “Centro”, lugar referencial de todo município.

Com o passar dos tempos e com o desenvolvimento dessas áreas, a cidade começou a se expandir ao redor desses pontos, expulsando a população local que entra num processo contínuo de marginalização com a valorização e desenvolvimento da cidade, além do desenvolvimento de novas centralidades dadas a partir da reestruturação e realocação de serviços públicos, consolidando duas novas centralidades urbanas – o conjunto de comércio e serviços surgido em torno ao novo terminal rodoviário e o conjunto formado pelo polo de educação e lazer, referenciado pelas escolas universitárias do vetor sudoeste e o Parque de Exposição. O Diagnóstico do Plano Diretor de Divinópolis (2013) caracteriza estas três centralidades de polarização e amplitude local e regional da seguinte forma:

- Centro Histórico-Institucional e Centro Histórico-Cultural-Comercial, com referências históricas, religiosas, culturais, políticas e econômicas;
- Centro Institucional-Universitário, que se caracteriza como uma nova centralidade local com referências institucionais de amplitude regional, ao oferecer serviços, especialmente nas áreas educacional e de saúde.

A perda de soberania de uma área, em detrimento ao fortalecimento de novas centralidades, é expressão do processo de reestruturação da dinâmica da cidade, que apresentara um grau de importância econômica, simbólica ou social, como diz Santos nesse sentido:

O processo de reestruturação urbana e da cidade traduz as profundas transformações pelas quais as cidades, bem como a vida urbana, vêm passando nas últimas décadas. São mudanças que não estão circunscritas apenas a estrutura urbana, no sentido do conteúdo e da dinâmica que (re)produz os usos do solo na cidade, mas, acima de tudo, à teia de relações tecidas no espaço, que, paulatinamente, redefine a trama cidadina. Ademais, implica entender a estrutura urbana a partir do processo histórico que a constitui e, segundo Lefebvre (1968), ele é determinado por continuidades e descontinuidades, estruturações e desestruturações, evoluções e revoluções no tempo. (SANTOS, 2008, p.5).

Para compreender o processo de estruturação da cidade de Divinópolis é importante entender a distinção e a articulação entre centro e centralidade. Desta forma, segundo Sposito e Góes (2013), pode-se pensar em centros (subcentros, eixos comerciais e de serviços, shopping centers) como parcelas do espaço urbano. A concentração de atividades comerciais e de serviços nestes

espaços geram maior fluxo de pessoas, maior concentração de bens e informações e maior densidade de conteúdos econômicos, sociais, políticos e culturais, que podem interferir tanto na escala da cidade quanto na escala da rede urbana.

A centralidade é a relação entre os espaços com maior densidade de meios de consumo, coletivos ou individuais, e o que representam esses espaços em termos de valor histórico e simbólico, bem como as possibilidades de se ter acesso a eles (SPOSITO E GÓES, 2013). Essas perspectivas levam-nos a associar o centro as localizações, e a centralidade, aos fluxos que afluem ao centro e dele efluem, assim como as representações que sobre essas áreas se constituem.

Para Sposito e Góes (2013), a centralidade tem se alterado significativamente a partir do desenvolvimento dos meios de transporte automotivo, que permitiram que a cidade se expandisse em descontinuidades, que os trajetos traçados sobre ela pelos cidadãos sejam múltiplos e que a circulação se realize de formas cada vez mais diferentes, já que algumas permanecerão se deslocando a pé, outros por transporte coletivo e outros por transporte individual. Além disso, as novas tecnologias de informação e comunicação passaram a influenciar na constituição da centralidade, tanto por substituírem deslocamentos que antes eram necessários se fazer ao centro, como também por gerarem, em função das facilidades de conexão, novos deslocamentos que reforçam ou redefinem a centralidade.

Em razão dessas diferenças, a centralidade tem se mostrado diversa, quando comparam-se aos seguimentos socioeconômicos, os diferentes usos do solo observados na cidade, as faixas etárias dos cidadãos e seus interesses de consumo e de vida social.

Sposito e Góes (2013) afirmam que é explícita a alteração da visão que se tem da cidade, e também do que é central, próximo ou longe, quando se mora em espaços residenciais fechados, que tendem a localizações mais afastadas dos centros tradicionais das cidades. Esse aspecto deve ser observado com atenção, porque não se trata de fazer paralelos com outros tipos de localização residencial periférica, como a dos conjuntos habitacionais ou loteamentos populares. A fim de atentar para as particularidades das novas localizações periféricas, quando se trata de cidades médias, as autoras destacam três pontos:

- 1) Há diferenças de grau de mobilidade, definidas pelo tipo de

transporte, que expressam o grau de acessibilidade dos cidadãos ao conjunto da cidade, visto que ela não se mede pela distância, mas pela relação entre a distância e o tempo necessário para se fazer o deslocamento, bem como a qualidade das condições segundo as quais se realiza esse deslocamento, o que requer a consideração do tipo de meio de transporte utilizado para se dirigir de um ponto ao outro da cidade (SPOSITO E GÓES, 2013).

2) Os espaços residenciais na cidade estudada, são áreas de uso exclusivamente residencial. Conforme Sposito e Góes (2013), isso significa que o consumo de bens e serviços precisam ser realizados fora de seus muros, diferente da convivência de usos de solo residencial e terciário que é observado na "cidade aberta", que haja predomínio de uns usos sobre outros, conforme o setor da estrutura que se esteja analisando;

3) Há distinções entre as formas de produção do espaço urbano em cidades médias e em metrópoles. Em metrópoles, o tamanho da área urbana e do mercado, bem como o preço da terra, se tornam interessantes devido as iniciativas de áreas residenciais fechadas incluírem áreas comerciais e de serviços. Já nas cidades de porte médio, as distancias menores e melhores condições de deslocamento, em função de trânsito menos intenso, possibilitam que o consumo de bens e serviços não estejam integrados aos espaços murados dos empreendimentos residenciais. (SPOSITO E GÓES, 2013)

Com a expansão do capital e da cidade, o espaço deixa de ser apenas o “palco” onde acontecem as relações de produção e passa a ser alvo de disputas, conflitos e jogos de interesses entre os diversos grupos e agentes que promovem a vida e a reprodução do capital. Uma das principais formas do capital se reproduzir transformando o espaço em mercadoria é através da valorização imobiliária das áreas periféricas, aumentando a propriedade privada da terra para a extração da renda fundiária (OLIVEIRA, 1978).

A compra da terra gera renda capitalizada, pois transforma seu valor de uso em valor de troca. O capital, aparentemente improdutivo e “imobilizado” com a compra da terra, é um dos principais mecanismos que restringe o uso coletivo do solo urbano e motiva a ação dos promotores, construtoras e instituições de financiamento, formando assim, juntamente com o Estado, o mercado imobiliário (OLIVEIRA, 1978).

Em que se pesem as dinâmicas orientadas por interesses de proprietários fundiários e o Estado, expressando as lógicas de produção

capitalista da cidade, a expansão territorial urbana de Divinópolis tem suas especificidades. Mesmo com a implantação de numerosos condomínios fechados na periferia da cidade, o centro ainda apresenta atratividades para a classe de maior poder aquisitivo, que pode ser observado nos novos lançamentos imobiliários na área central.

Apesar do baixo número de edificações nos condomínios fechados, a maioria dos lotes já possui proprietários, verificando-se que há uma especulação imobiliária intra-condomínios fechados. Esta especulação pôde ser constatada pela verificação junto ao Cadastro Imobiliário de Divinópolis (2013), que muitos proprietários possuem mais do que um único terreno.

Acirrando ainda mais as tensões sociais em periferias que não dotam de infraestrutura adequada, a cidade de Divinópolis apresenta áreas urbanas pouco dinâmicas com a implantação destes condomínios em áreas que são alvo de crescente verticalização e valorização imobiliária.

O bairro Residencial Jardim das Oliveiras, localiza-se na região noroeste da cidade de Divinópolis, onde estão implantados o Condomínio Horizontal Fechados Green Ville, o Condomínio Horizontal Fechado das Pedra e o Condomínio Vale da Liberdade Segundo Divinópolis (2013), esta região engloba uma população de 25.774 habitantes, o que representa 12,1% da população total do município, conforme ilustram as figuras 15, 16 e 17.

Figura 15: Condomínio Horizontal Fechado Vale da Liberdade, Região Noroeste



Fonte: Elaborada pela autora, com base no Google Earth e Planta do Loteamento cedida pela Prefeitura Municipal (2014)

Figura 16: Condomínio Horizontal Fechado das Pedras, Região Noroeste.



Fonte: Elaborada pela autora, com base no Google Earth e Planta do Loteamento cedida pela Prefeitura Municipal (2014)

Figura 17: Condomínio Horizontal Fechado das Pedras, Região Noroeste.



Fonte: Elaborada pela autora, com base no Google Earth e Planta do Loteamento cedida pela Prefeitura Municipal (2014)

A via de acesso ao bairro é por meio da rodovia MG-050 e vias locais, destinadas ao tráfego lento e circulação de veículos entre áreas próximas, com interseções em nível não semaforizadas, usadas como acesso as residências, com baixo fluxo de veículos, que acontecem predominantemente nos dois sentidos. Há ainda, as vias privadas que promovem a circulação no interior dos condomínios fechados, de acesso restrito. Pode-se observar no bairro que quase não há passeios e calçadas devido à grande existência de lotes vagos, conforme verifica-se nas imagens de 18 à 23 (rodovia MG-050, que dá acesso ao bairro Jardim das Oliveiras e aos Condomínios residenciais fechados Green Ville e das Pedras localizados neste bairro) da pesquisa de campo abaixo, realizadas em novembro de 2013.

Figura 18: Rodovia MG-050



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 19: Rodovia MG-050



**Fonte: Arquivo Pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 20: Rodovia MG-050



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 21: Acesso ao bairro



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 22: Vias Locais



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 23: Vias Locais



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

A região nordeste é cortada pela BR-494 e pela MG-050. Com a transferência da rodoviária da área central para esta região, consolidou-se uma nova centralidade – o Centro Histórico-Cultural-Comercial – fomentando o comércio e serviços em torno do terminal rodoviário e demandando melhorias em infraestrutura urbana. Pode-se verificar a presença de vários estabelecimentos comerciais, como shoppings, bares, restaurantes, supermercados, madeireiras, revendedoras de carros, confecções, além de uma rede de serviços e equipamentos, dentre eles, escolas, teatro, universidade, hospitais, clubes, etc., atraindo um fluxo maior de pessoas e caracterizando a região em um subcentro terciário.

Segundo Divinópolis (2013), a região Noroeste é a segunda mais valorizada em termos imobiliários, apresentando um valor do metro quadrado de terreno menor apenas que o valor da região Central, evidenciada ainda por padrões construtivos médio-baixo e médio-alto e verticalização dispersa.

Já a porção periférica da região Noroeste, onde situam-se os condomínios fechados em estudo, apresenta um padrão residencial médio e médio-baixo, além de carência em infraestrutura e equipamentos públicos de lazer e esporte.

A volumetria predominante do bairro Jardim das Oliveiras são de residências de 1 a 2 pavimentos, com algumas verticalizações residenciais multifamiliares dispersas com no máximo 4 pavimentos, situadas predominantemente na testada do lote e quintais nos fundos. Quanto ao zoneamento incidente nesta região, predomina a ZR-1 (zona residencial) com taxa máxima de ocupação de 72%, representando uma possibilidade de alto

adensamento. Existem algumas áreas caracterizadas como ZE2 e ZE3 (zonas especiais) sujeitas à regulamentação específica. Já nos condomínios fechados ZR-3 (zona residencial) incidem uma taxa máxima de ocupação de 50%. Porém, o bairro ainda constitui muitos vazios urbanos, além de áreas verdes.

Há o predomínio do uso residencial unifamiliar com alguns pontos residenciais multifamiliares dispersos e nenhuma tipologia comercial e de serviços, fazendo com que os moradores tenham que se deslocar para bairros vizinhos ou até mesmo para a região central (centro antigo) para consumo de produtos, utilização de serviços, para prática de esporte e lazer, etc. O dinamismo no bairro é baixo, pois cada família vive apenas no interior de sua residência. (Veja imagens de 24 à 27)

Figura 24: Acesso condomínio das Pedras.



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 25: Acesso condomínio das Pedras.



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 26: Acesso condomínio Green Ville.



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 27: Acesso condomínio Green Ville.

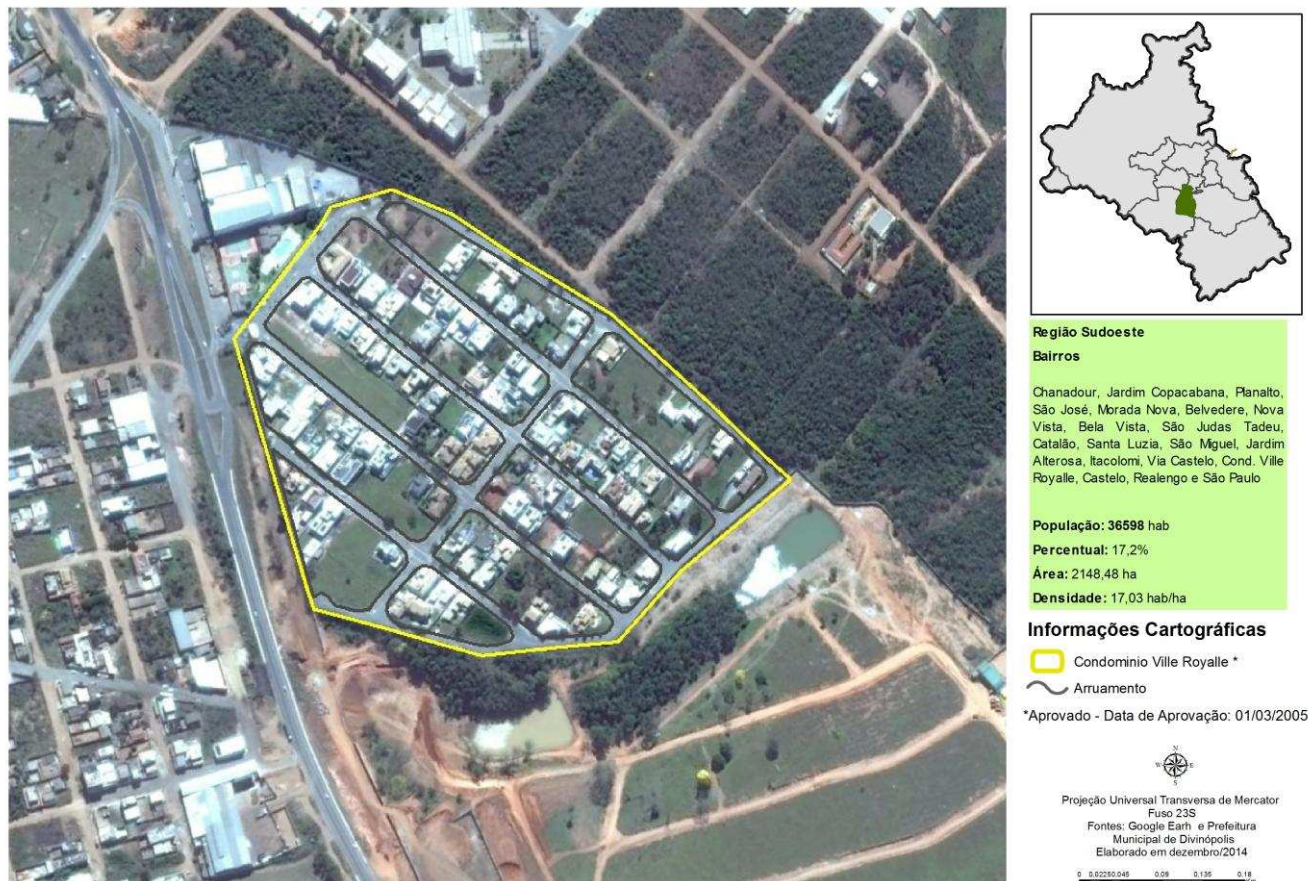


**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Outra região importante para este estudo devido a localização dos condomínios horizontais fechado Ville Royale e Eco Resort Vesper é a região

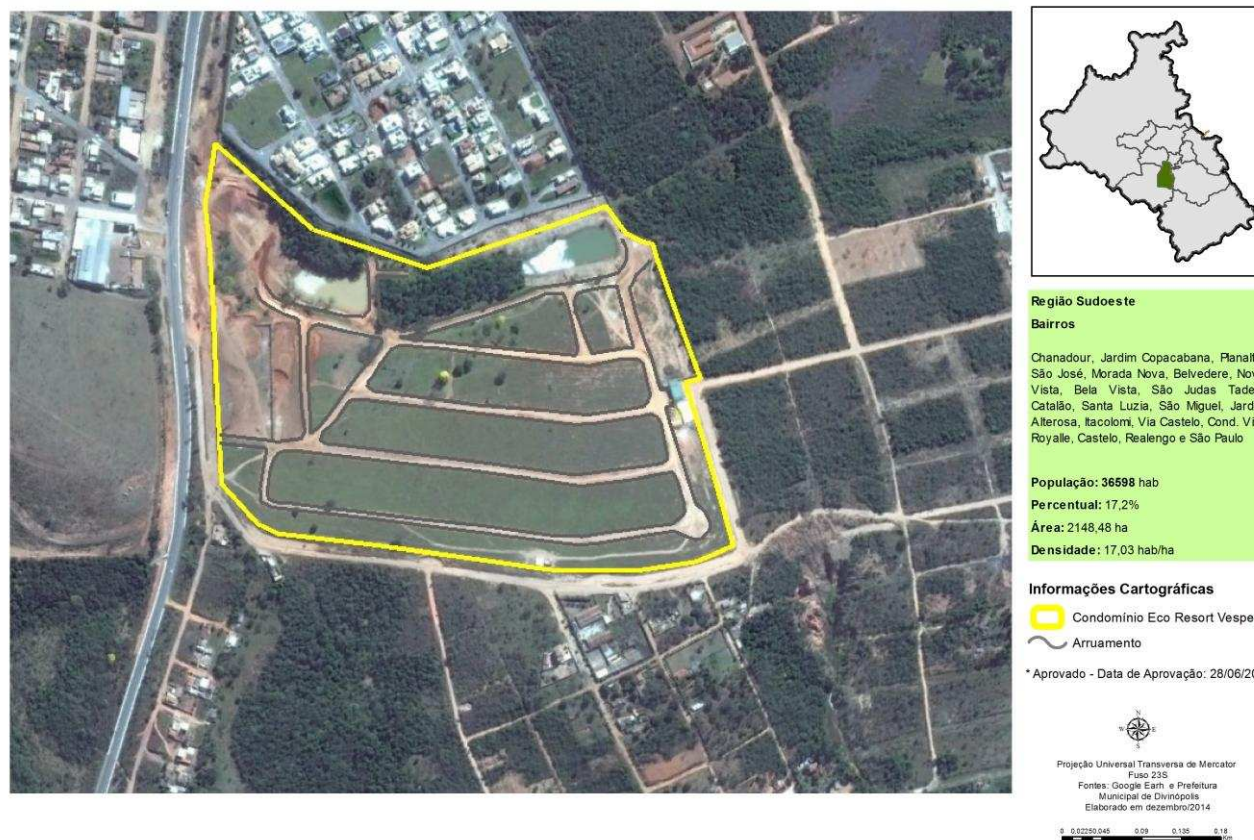
Sudoeste, conforme figuras 28 e 29, que faz parte da centralidade Institucional-Universitário em formação, conforme já apresentada, compreendendo 17,2% da população de Divinópolis, sendo a segunda mais populosa do município.

Figura 28: Condomínio Horizontal Fechado Ville Royale, Região Sudoeste



Fonte: Elaborada pela autora, com base no Google Earth e Planta do Loteamento cedida pela Prefeitura Municipal (2014)

Figura 29: Condomínio Horizontal Fechado Eco Resort Vesper, Região Sudoeste



Fonte: Elaborada pela autora, com base no Google Earth e Planta do Loteamento cedida pela Prefeitura Municipal (2014)

A região Sudoeste é cortada por uma das mais importantes vias de ligação da cidade, a avenida Paraná, e a BR-494 que dá acesso aos condomínios fechados Eco Rsort Vesper e Ville Royale, conforme mostram imagens de 30 à 33. Englobando cerca de 27 bairros, esta região evidencia uma grande disparidade socioeconômica e urbanística, apresentando os bairros mais próximos da área central mais dotados de infraestrutura e serviços, sendo desta forma os bairros mais adensados.* Estas áreas são as mais valorizadas, com melhor infraestrutura e presença de equipamentos e serviços, apresentando o terceiro maior valor do metro quadrado de terreno da cidade em apenas dois de seus bairros, o São Judas e São José, e que estão entre os com maiores valores do município. A dinâmica local ainda resultou em uma significativa independência com relação ao Centro, reforçada ainda pela implantação de novos equipamentos públicos e comunitários, como a Sede Administrativa, o Hospital Municipal, a unidade do CEFET e da UFSJ, bem como os equipamentos que já existem há algum tempo, como o SEST/SENAT, o campus da Fundação Educacional de Divinópolis (Associada a Universidade Estadual de Minas Gerais) e o parque de Exposições.

A periferia do Bairro Chanadour caracteriza-se pelo adensamento de padrão construtivo médio-baixo e médio. Embora existam grandes equipamentos públicos e comunitários, bem como dois grandes condomínios fechados, a região ainda carece de infraestrutura básica (calçamento e iluminação e drenagem).

Figura 30: Acesso condomínios



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 31: Acesso condomínios



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 32: Condomínio Ville Royale



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Figura 33: Acesso condomínios



**Fonte: Arquivo pessoal.
Data: Outubro 2013.**

Embora em sua região periférica se concentrem, segundo Divinópolis (2013) cerca de 13,8% dos domicílios em situação de pobreza ou miséria com expressiva carência em infraestrutura, a região sudeste é a que mais tem se verticalizado, evidenciando uma tendência de crescimento da cidade nesta direção, contudo esse crescimento tem-se dado por descontinuidades na malha urbana e gerado forte especulação imobiliária pela grande atração de equipamentos públicos e comunitários.

Na região Oeste, no sentido para Santo Antônio dos Campos, está localizado o Condomínio Recanto das Águas, conforme figura 34, implantado em 2004. Seu território é cortado pela MG-050, onde em 2010 foi construída uma trincheira da rua Goiás sobre a rodovia mista da MG-050 com a BR-494 e pela via férrea, representando condicionantes de mobilidade urbana da região ligando os bairros São Roque, Tietê, Rancho Alegre e Santo Antônio dos Campos (acesso ao Condomínio Horizontal Fechado Recanto das Águas) ao Centro, de forma a privilegiar somente os meios de transportes motorizados.

É uma região que segundo Divinópolis (2013) foi ocupada predominantemente por pessoas vindas de áreas rurais, apresentando padrão construtivo que varia de médio-baixo e médio, onde os domicílios pobres e em extrema pobreza representam 16,7% dos domicílios com maior incidência nos bairros Tietê e Belo Vale. Ainda, esta região apresenta grande carência por equipamentos públicos e comunitários

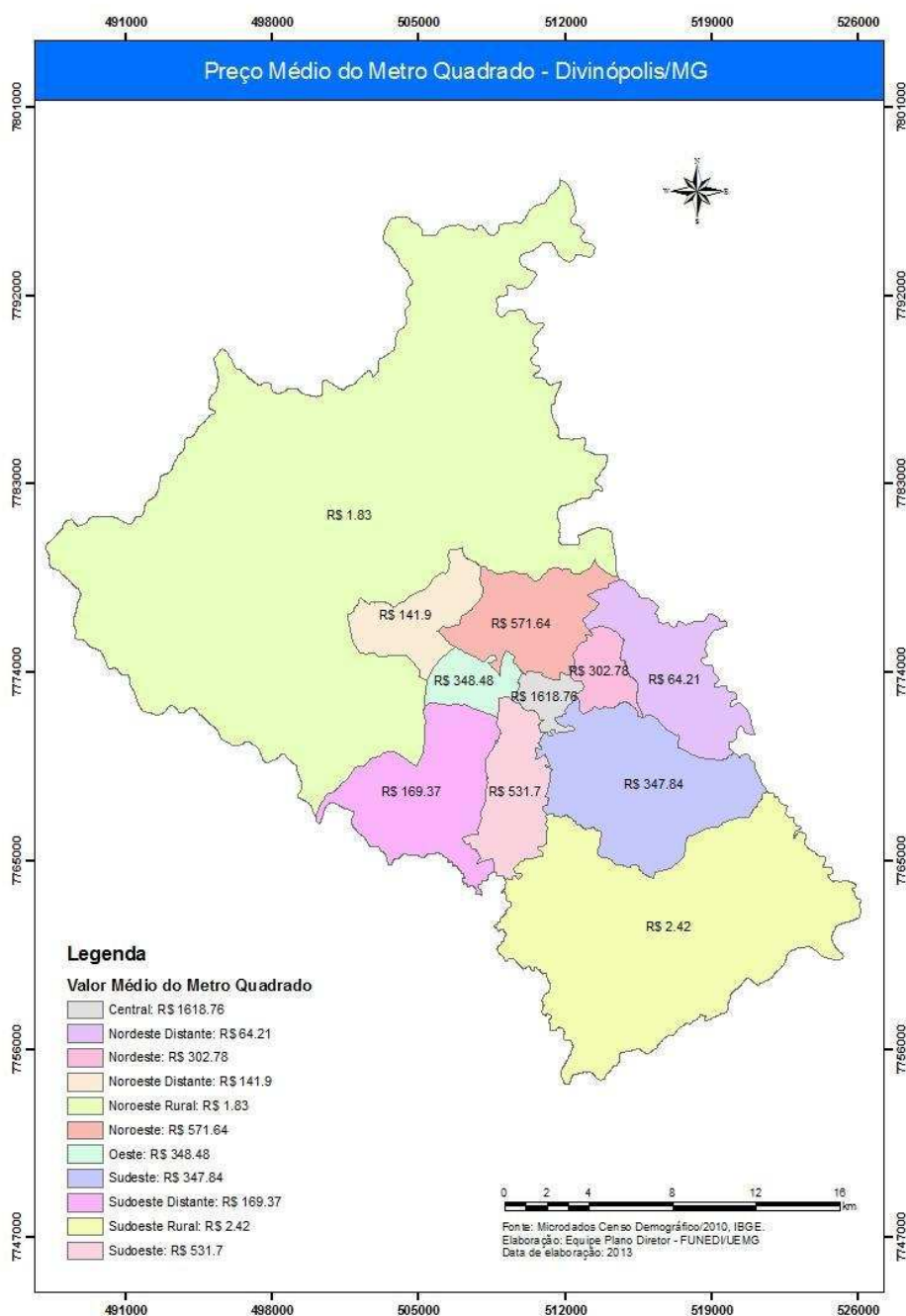
Figura 34: Condomínio Horizontal Fechado Recanto das Águas, Região Oeste



Fonte: Elaborada pela autora, com base no Google Earth e Planta do Loteamento cedida pela Prefeitura Municipal (2014)

O comportamento diversificado da oferta de imóveis de Divinópolis, aliado aos investimentos e às intervenções do setor público em algumas regiões, afetou diretamente o valor do metro quadrado dos terrenos da cidade, onde a discrepância entre os valores da Região Central com relação às demais regiões da cidade pode chegar em relação a Região Noroeste, segunda maior valorizada, a 183%, como demonstra a mapa 02 seguinte.

Mapa 02: Planta de valores de Divinópolis



Fonte: Diagnóstico do Plano Diretor Municipal (2013).

Assim sendo, a postura adotada para o mercado imobiliário de Divinópolis é extremamente direcionada, incisiva e direcionada a classes que tem poder aquisitivo a consumir seus produtos, principalmente em condomínios fechados, constituindo novos nichos de mercado. Desta forma, estas características nos permitem afirmar que um novo tipo de habitação, uma nova forma de distinção, tem sido direcionada para determinados grupos sociais que buscam, na cidade de Divinópolis, espaço exclusivos para morar.

4.3 Origem e evolução dos condomínios residenciais fechados em Divinópolis: Origem Cronologia e Tipologia

Seguindo a uma tendência nacional, Divinópolis tem registrado uma diversidade de implantação de condomínios fechados, gerando uma perda gradativa do interesse das classes A e B pelo Centro da cidade e por bairros próximos ao centro também dotados de infraestrutura, aderindo a uma tendência que, há bastante tempo, vem alterando as periferias das metrópoles e grandes cidades, ou seja, os condomínios horizontais fechados, que cada vez mais tem oferecido particularidades aos moradores que optam por este tipo de moradia. Esta tendência vem ocorrendo em Divinópolis desde o início do ano de 2000, cujo fenômeno vem remodelando as periferias e aquecendo o mercado imobiliário nestas áreas, antes pouco valorizadas.

Na metrópole policêntrica do capitalismo, resultado da metamorfose da cidade e dos bairros, dominam as sobreposições e justaposições de espaços com tendências à conformação de territórios demarcados que resultam das inclusões produtivas no processo social. Mas, o urbano como processo e modo de vida, tanto mostra as inclusões produtivas, como as “exclusões necessárias” ao processo de reprodução da sociedade. Por isso que no espaço da metrópole, em decorrência da fragmentação do espaço e do tempo, as modalidades de uso do espaço se sucedem numa aparência de caos, justapondo territórios de uso no urbano, sejam as favelas, as ocupações de propriedade pública ou privada, ou ainda um centro empresarial ou um condomínio fechado (SEABRA, 2003, p.14)

No processo de implantação de espaços residenciais fechados nas cidades brasileiras, bem como na cidade de Divinópolis, um dos fatores que se destaca é a tendência à localização mais periférica do que central desses empreendimentos, o que é explicável do ponto de vista dos proprietários

fundiários e incorporadores, porque esses tipos de iniciativas exigem glebas de tamanho médio ou grande. Tais áreas, quando se trata de incorporações que visam a criação de espaços residenciais fechados, devem estar disponíveis e, de preferência não edificadas, para que as taxas de apreensão da renda diferencial sejam mais altas.

À medida que esses empreendimentos estão se implantando em áreas mais afastadas, há, como já frisado, uma redefinição do conteúdo do que é periférico nas cidades. Esse ponto se associa ao processo de expansão territorial urbana, porque não apenas tem se alterado o conteúdo do que é periférico e do que é central, como também a descontinuidade dos tecidos urbanos tem sido cada vez mais a marca do crescimento das cidades.

Na morfologia, seleciona-se um tecido urbano (ou um fragmento deste) e procede-se à análise de todos os elementos morfológicos que o compõem (o solo, os edifícios, o lote, os quarteirões, as fachadas, etc.), articulando-os entre si e vinculando-os ao conjunto que definem. Sendo assim, foram selecionados 06 condomínios horizontais fechados, localizados na cidade de Divinópolis, para análise morfológica.

Segundo Santos (1993), as cidades tradicionalmente estruturam-se através de três elementos e suas relações: o lote, a rua e o quarteirão. O tecido urbano é configurado pelo sistema viário, pelo padrão do parcelamento do solo, pela aglomeração e pelo isolamento das edificações assim como pelos espaços livres. Em outras palavras, o tecido de cidade é dado pelas edificações, ruas, quadras e lotes, parques, praças e monumentos, nos seus mais variados arranjos. No entanto, esses elementos devem ser considerados como organismos – constantemente em atividade e, assim, em transformação ao longo do tempo. Eles existem em estreita e forte inter-relação: estruturas edificadas conformando e sendo conformadas por espaços livres ao seu redor; vias públicas servindo e sendo utilizadas pelas propriedades privadas ao longo delas (MOUDON, 1997).

Sposito e Góes (2013), reforçam que a noção de morfologia não deve ser reduzida à descrição dos objetos urbanos e de seus arranjos (em todos os níveis, aglomerações, bairro, rua, quadra, casa), mas estender-se à distribuição dos grupos sociais e das funções na cidade.

As estreitas relações entre morfologia espacial e morfologia social, nos termos propostos por Carlos (2007), estabelecem-se em novos patamares, a

partir do aparecimento desses empreendimentos, possibilitando-nos questionar se estamos diante da acentuação do processo de segregação ou, mais especificamente, de autosegregação.

Divinópolis possui 06 condomínios, conforme Tabela 02, e a seguinte ordem de implantação: Condomínio Recanto das Águas (31/12/2004), Condomínio Ville Royale (01/03/2005), Condomínio Vale da Liberdade (23/03/2009), Condomínio das Pedras (01/08/2009), Condomínio Eco Resort Vesper (28/06/2011), Condomínio Green Ville (Loteamento Clandestino) e Condomínio Vivendas da Serra (em fase de aprovação e sem informações de localização e dados).

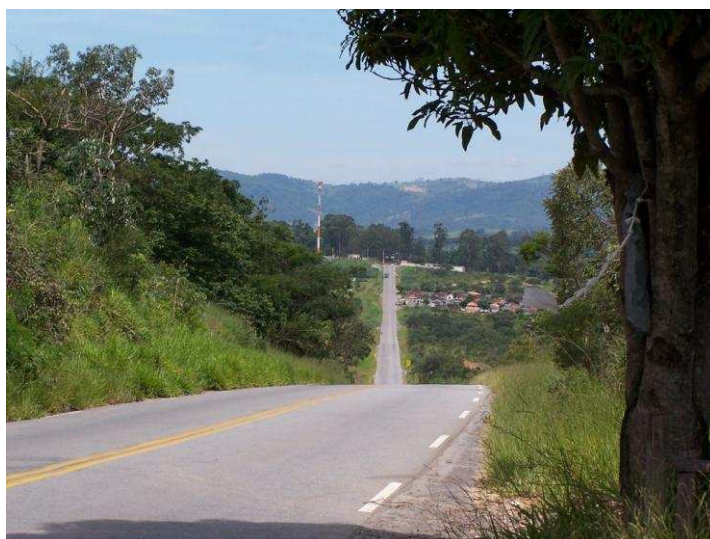
Tabela 02: Caracterização dos Condomínios Fechados de Divinópolis

Caracterização dos Condomínios Fechados de Divinópolis					
Condomínios	Legalidade	Área	Número de Unidades	Lançamentos no Cadastro Técnico	Equipamentos
Condomínio Horizontal Fechado Vesper	Regular	168.041,96	163	X	Capela Lago Academia Piscinas Quadras Play-Ground Salão de Festas Espaço Gourmet Salão de Jogos Centro Comercial
Condomínio Horizontal Fechado Ville	Regular	172.809,67	162	46	Clube Play-Ground Quadras Poliesportivas Administração Lojas Piscinas
Condomínio Horizontal Fechado Green	Clandestino Irregular	x	x	x	Salão de Festas Quadras Poliesportivas
Condomínio Horizontal Fechado	Regular	x	42	9	Salão de Festas Quadras Poliesportivas
Condomínio Horizontal Fechado do	Regular	5.293,63	18	x	Não Possui
Condomínio Horizontal Fechado Vale	Regular	167.368,96	149	x	Não Possui

Fonte: Elaborado pela autora (2015)

O Condomínio Horizontal Fechado Recanto das Águas, foi o primeiro aprovado em Divinópolis (31/12/2004), sendo também o mais afastado, localizado a aproximadamente 10 km do centro de Divinópolis ou a 8 km do centro de Santo Antônio do Monte. O acesso se dá prioritariamente pela BR-494 e pela estrada de acesso à Santo Antônio do Monte, (vide Figura 35), trecho que apresenta radares de velocidade, por ser uma rodovia retilínea e com tráfego de pedestres, pois existe edificações nas margens da estrada. Na data de realização desta pesquisa no ano de 2014, em frente à entrada do condomínio estava sendo construído um grande espaço para eventos.

Figura 35: Acesso principal ao Condomínio Horizontal Fechado Recanto das Águas, estrada para Ermida.



Fonte: Arquivo Pessoal

No Cadastro Imobiliário Municipal (2013), o condomínio possuía nove residências edificadas dentre os 42 lotes disponíveis. Priorizando o espaço verde e a mata natural do entorno, conforme mostra figura 36, este condomínio levou cinco anos para registrar sua primeira edificação, ocorrendo em 2006 a aprovação de duas residências. Após isso, levou-se mais cinco anos para registrar, em 2011, mais uma edificação e, no ano seguinte, mais seis residências. Mesmo diante desse longo período que se levou para implantar as primeiras edificações, foi constatado de acordo com levantamento feito no Cadastro Imobiliário Municipal (2013) que todos os lotes possuem proprietário.

Figura 36: Residência no Condomínio Horizontal Fechado Recanto das Águas, destaque para o alto padrão construtivo e vista privilegiada.



Fonte: <<http://www.bcmfarquitetos.com/>> Acesso: novembro de 2014.

Analisando as imagens de satélite pelo Google Earth (2014) foi possível verificar que o condomínio se encontra quase na sua totalidade edificado, constatando que há um grande número de residências irregulares, que possivelmente não tiveram seus projetos aprovados pela prefeitura. O poder público municipal não tem conseguido fiscalizar estas construções intramuros, devido a insuficiência de equipe técnica, bem como pela barreira que estes muros acabam constituindo-se para a atuação do Estado. Além da área verde (Figura 37), o condomínio não possui outros atrativos e serviços, sendo necessário se deslocar até o centro da cidade, ou então, para a cidade de Santo Antônio do Monte.

Figura 37: Área de Lazer do Condomínio Horizontal Fechado Recanto das Águas



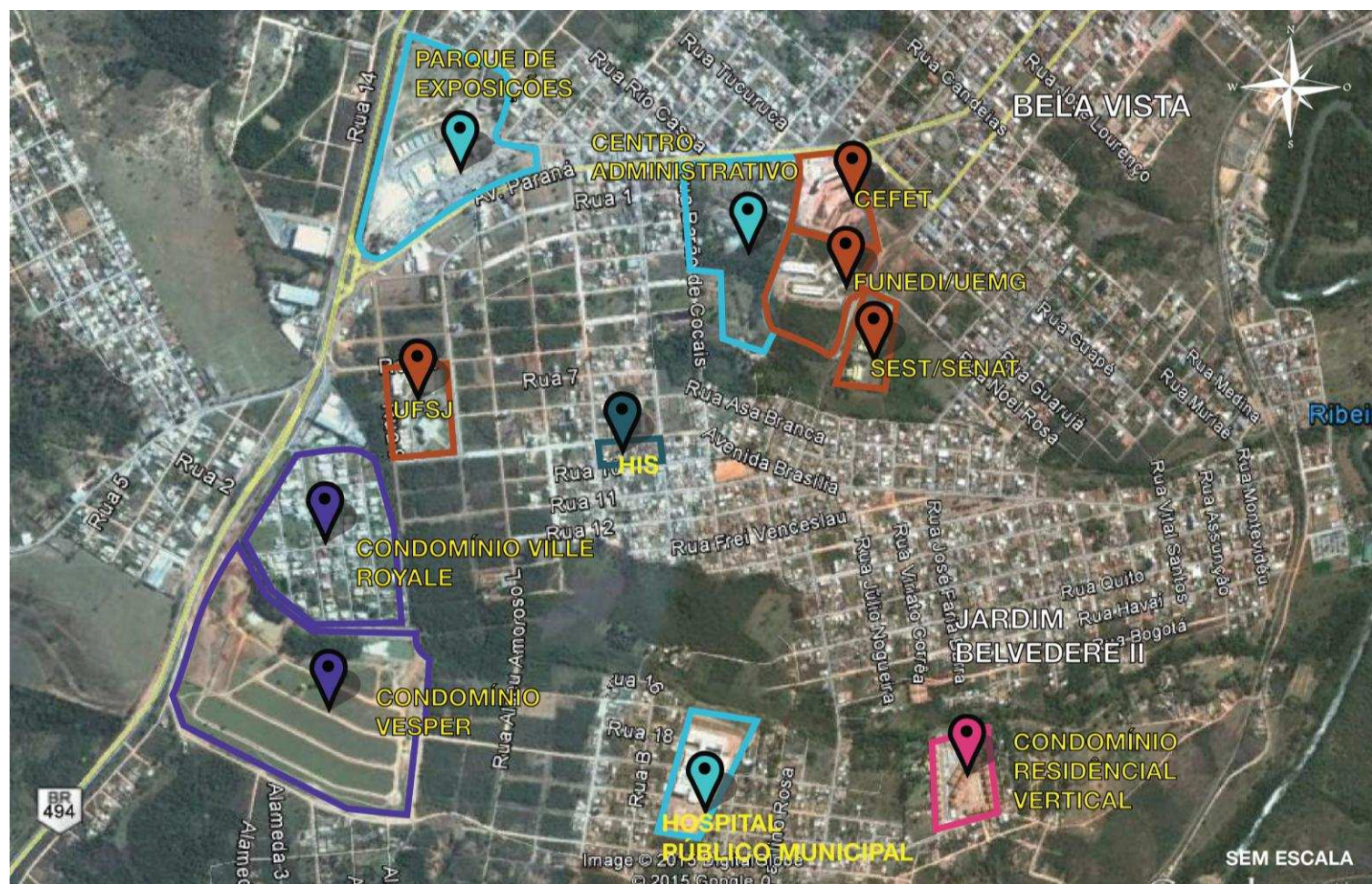
Fonte: Arquivo Pessoal.

O condomínio Horizontal Fechado Ville Royale foi aprovado em 01/03/2005 e constitui um dos condomínios relativamente ocupados. Possui uma área de 172.809,67m², constituindo 162 unidades autônomas, onde de acordo com o Cadastro Imobiliário Municipal (2013) encontram-se lançadas 42 edificações, além de grande parte dos outros lotes já possuírem proprietário.

Desde o seu lançamento, o condomínio não demorou muito a ter as primeiras edificações lançadas, número que cresceu até o ano de 2010, registrando 20 residências implantadas. Houve seis registros em 2011, nove em 2012 e outras seis edificações até junho de 2013.

Localizado na nova Centralidade Institucional-Universitária (conforme figura 38), região alvo de grande especulação imobiliária, constata-se através de imagens de um sobrevoo (2012), cedidas pela Engenheira Civil Lilian Notini de Almeida. As Figuras 39 e 40 mostram que, embora o voo tenha sido realizado em um período anterior ao da coleta de dados, o condomínio já aparentava ter número superior ao de residências cadastradas.

Figura 38: Centralidade Institucional-Universitária



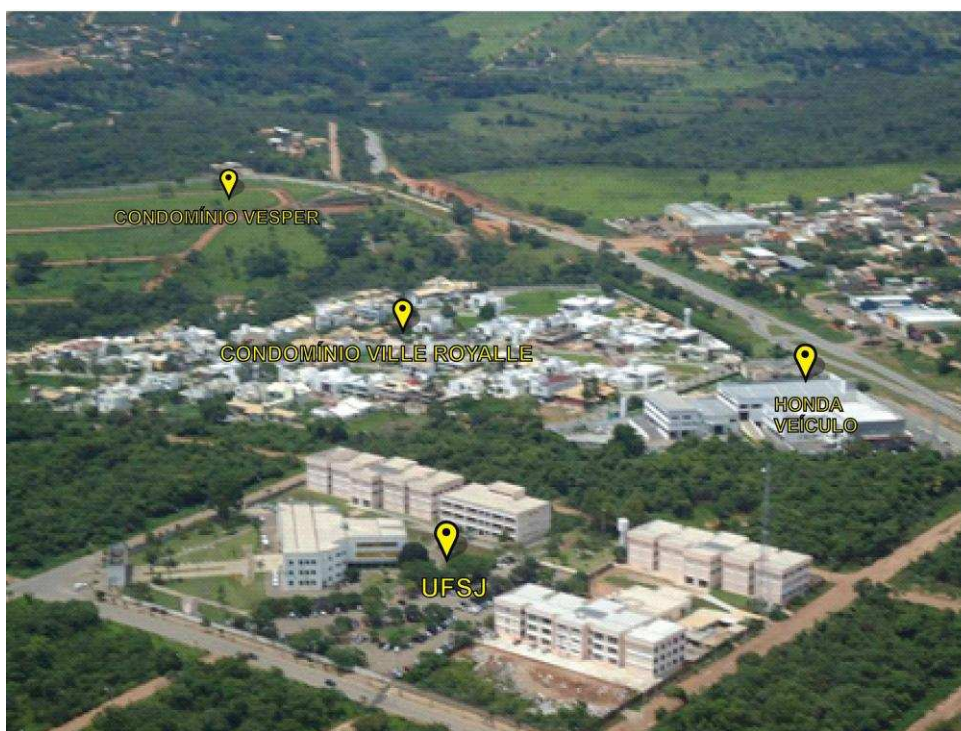
Fonte: Elaborada pela autora, com base no Google Earth (2015).

Figura 39: Adensamento do Condomínio Horizontal Fechado Ville Royale



Fonte: Imagens do Arquivo Pessoal da Engenheira Civil Lilian Almeida (2012)

Figura 40: Adensamento do Condomínio Horizontal Fechado Ville Royale



Fonte: Imagens do Arquivo Pessoal da Engenheira Civil Lilian Almeida (2012)

O Condomínio Horizontal Fechado Eco Resort Vesper foi aprovado em 28/06/2011 e trouxe inovações no mercado imobiliário na maneira de morar, oferecendo serviços diversos como academia, espaço gourmet, centro comercial e heliponto, dentre outros, conforme figura 41. O Eco Resort Residencial Vesper possui 160 lotes, de áreas variáveis entre 800m² a 1.200 m².

Figura 41: Adensamento do Condomínio Horizontal Fechado Eco Resort Vesper



Fonte: < <http://www.ecoresortvesper.com.br/> > Acesso em: Junho 2014.

A análise de dados coletados permitiu constatar que o poder público municipal, como agente produtor do espaço urbano, tem atuado ativamente a favor da produção de espaços murados na cidade. Quanto ao Condomínio Horizontal Fechado Eco Resort Vesper, que possui uma área total de 168.041,96 m², pode-se verificar, através da Lei nº 7593/2012 (Anexo 01), que, para viabilizar o empreendimento, o poder executivo autorizou a desafetar parte da via pública e permutar imóveis de propriedade do município para executar as obras e serviços a serem realizados pela empresa responsável pelo

empreendimento.

Representando a convivência do poder público com a configuração da cidade através da implantação dos condomínios fechados, alguns destes empreendimentos encontram-se irregulares ou são clandestinos.

A autora deste trabalho optou por classificar como loteamento irregular, os correspondentes a parcelamentos promovidos por empreendimentos privados, que apresentam algum nível de irregularidade do ponto de vista urbanístico quanto:

- a sua aprovação,
- e/ou quanto à sua condição jurídica da propriedade da área
- e/ou quanto à legalização da posse dos lotes, tendo como característica física abertura de vias e a divisão da área em lotes.

Nessa classificação encontra-se o Condomínio Residencial do Lago, que encontra-se lançado em nome de um único empreendedor privado no Cadastro Imobiliário de Divinópolis. No entanto, não foi aprovado. Assim, não foi possível levantar dados a respeito desse condomínio, bem como saber sua localização.

O loteamento clandestino, classificou-se como aquele correspondente a parcelamentos promovidos por iniciativa privada, sem qualquer tipo de formalidade legal, ou seja, totalmente a margem da legislação regulatória urbanística vigente, tendo como característica física a abertura de vias e a divisão da área em lotes. Encontra-se nesse tipo de definição o Condomínio Horizontal Fechado Green Ville, popularmente conhecido como “Condomínio dos Médicos”, pela alta adesão destes profissionais que nele fixaram suas residências. A própria prefeitura reconhece essas particularidades, conforme documento expedido pela Secretaria de Cadastro e Fiscalização de Obras – SECAF, em Julho de 2013 (Anexo 02), que admite que o Condomínio Green Ville não possui nenhum tipo de lançamento imobiliário.

Embora estes condomínios apresentem algum tipo de irregularidade, percebe-se que este fator não foi impeditivo para que o condomínio se consolidasse, conforme mostrado na Figura 42, onde, no Condomínio Green Ville quase já não há mais terrenos vagos para construção.

Figura 42: Adensamento do Condomínio Horizontal Fechado Green Ville



Fonte: Imagens do Arquivo Pessoal da Engenheira Civil Lilian Almeida (2012)

Do Condomínio Horizontal Fechado das Pedras (Figura 43), que se localiza em frente ao Condomínio Green Ville, não foi possível encontrar lançamentos no Cadastro Imobiliário. A imagem anterior mostra que há poucas edificações (veja foto acima do condomínio no canto superior direito). Este condomínio possui uma área 81.491,00 m², possuindo 46 unidades, uma área de lazer com uma cachoeira artificial e um salão de festas.

O Condomínio Horizontal Fechado Vale da Liberdade, que possui uma área de 167.368,96m², com 149 unidade autônomas, é o condomínio mais próximo da área central da cidade e não possui nenhum equipamento de lazer interno ao condomínio. Conforme frisado anteriormente que essa relação entre condomínio *versus* centro de serviços em cidades de porte médio não seja de relativa importância, devido ao tempo percorrido neste trajeto e de não haver grandes problemas de congestionamentos, verifica-se que os condomínios mais distantes e mais inseridos no ambiente rural e com algum tipo de espaço “público” natural, são os mais aderidos.

Figura 43: Adensamento do Condomínio Horizontal Fechado das Pedras



Fonte: Arquivo Pessoal.

Estes condomínios desenvolveram-se em linhas diferenciadas de acesso, estabelecendo percursos e vetores de expansão distintos, em direção as áreas mais valorizadas da cidade, produzindo espaços segregados. A configuração do tecido urbano de Divinópolis, fragmentado e com grandes vazios urbanos, contribuído pela implantação de condomínios fechados, relaciona-se não só com as tendências das grandes cidades, mas é resultado das ações poder público.

5. CONCLUSÃO

No ano 2010, a proliferação dos condomínios fechados tem se intensificado em Divinópolis, criando um novo modelo de segregação socioespacial e transformando a qualidade da vida pública. Esse processo de segregação marcada pelos condomínios, fragmentando o espaço da cidade do passado e a cidade contemporânea, está associada a produção do espaço que privilegia a associação de grupos sociais semelhantes.

Os padrões de vida buscados por estes moradores em condomínios fechados de Divinópolis têm a ver com os valores coletivamente partilhados. Porém, o problema está nos arranjos espaciais que disseminam desses valores e padrões estéticos, gerando espaços físicos de descontinuidade e de baixa dinâmica urbana.

Os condomínios fechados alteram a dinâmica socioespacial e modificam a forma tradicional de morar, e assim vêm salientando as disparidades existentes entre as classes sociais. No decorrer da história da humanidade, a moradia sempre representou a condição socioeconômica do morador. Dessa forma, o *status* social e o poder econômico do indivíduo estiveram sempre relacionados com a aparência e suntuosidade de sua residência. É inegável que, além da tão almejada segurança, de forma geral, pelos moradores, morar em um condomínio fechado na cidade de Divinópolis é atingir o ápice do *status* social, é demonstrar para toda a cidade seu sucesso e estabilidade financeira, devido ao alto padrão dos imóveis e ao seu elevado custo de manutenção.

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

Complementarmente, observou-se que esses padrões de moradia tem (re)configurado o espaço urbano de Divinópolis, criando verdadeiras “enclaves fortificadas” fomentadas por manobras políticas do Estado, onde revelou-se

transações imobiliária a favor do interesse particular para viabilização de um empreendimento, bem como a insuficiência da fiscalização que “fecha os olhos” para as irregularidades presentes em outros condomínios. Há ainda, os promotores imobiliários que “vendem esta forma de morar” em harmonia com a natureza; com conforto, segurança e lazer, onde poucos arquitetos da região realizam os projetos das futuras residências dos novos moradores. Conformam-se nas periferias que possuem entorno sem infraestrutura e dinamismo social. Essas enclaves erguem muros em espaços que carecem de serviços básicos para o desenvolvimento local, dispersando mais ainda a malha com seus vazios urbanos, o que neste sentido, acarreta em mais despesas para o município administrar (embora condomínio residencial fechado como o Green Ville conhecido popularmente como “condomínio dos médicos” nem sequer paga IPTU).

Mesmo que tais processos tenham uma certa universalidade, é possível ocorrer alguma singularidade quando esse fenômeno se manifesta em cidades médias. A pesquisa demonstrou que a cidade de Divinópolis está mergulhada no processo de (re)configuração do tecido urbano, o qual é gerado, principalmente, pelo crescimento econômico do Brasil, pela falta de parâmetros das políticas municipais e pela especulação imobiliária, que contribui efetivamente com o aparecimento de novos arranjos espaciais nas periferias urbanas.

O condomínio (loteamento) fechado é ilegal, por princípio, de acordo com a legislação vigente (Lei 6766/1979, do parcelamento do solo urbano). O que tem ocorrido em Divinópolis é a privatização da cidade por meio da apropriação de terras definidas como rurais (pela municipalidade) para fins de expansão urbana, cujo planejamento e controle são exercidos pelo poder municipal. Trata-se de uma expansão de mútua relação entre os proprietários do meio de produção e o Estado. O caso de Divinópolis demonstra que essa realidade urbana justificaria uma alteração e revisão das políticas públicas do município, visando o cumprimento da função social da propriedade e do uso do solo urbano, de acordo com uma legislação mais clara e definida no que diz respeito à implantação de condomínios fechados. Como forma de articular a definição e a implementação destas políticas públicas é preciso que haja uma fiscalização efetiva composta por uma equipe técnica capacitada e suficiente capaz de atender a demanda da cidade.

A análise empreendida representa um esforço de discussão de uma

problemática complexa, que não se esgota aqui. Um único exemplo pode ser insuficiente para demonstrar a complexidade deste tema, no entanto é importante fomentar mais esta discussão sobre a produção do espaço urbano em cidades médias mineiras e brasileiras, a requerer novas investigações e pesquisas.

BIBLIOGRAFIA

ABRAMO, Pedro. Dinâmica espacial e instabilidade do mercado imobiliário: a ordem-desordem urbana. In: ABRAMO, Pedro (Org.). **Cidades em transformação: entre o plano e o mercado**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2001. p. 161-188.

BLAKELY, Edward James; SNYDER, Mary Gail. **Fortress America: Gated Communities in the United States**. Estados Unidos da América: Brookings Institution Press, 1997.

BOURDIEU, Pierre. **O poder simbólico**. Lisboa: Difel, 1989.

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

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. 1º ed. São Paulo: Labur Edições, 2007.

_____. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007 [2004]. p.123.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. São Paulo: Ed. Paz e Terra, 2000.

_____. **Fim de Milênio – Tempo de Mudança**. A era da informação: economia, sociedade e cultura volume III, São Paulo, Editora Paz e Terra, 2000

CORGOZINHO, B. M. **Nas Linhas da Modernidade: continuidade e ruptura**. Belo Horizonte: Imprensa Oficial do Estado de Minas Gerais, 2003. 364p.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri et. al. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**, São Paulo: Contexto, 2011.

COSTA, Ademir A. da. **A Verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. Tese Doutorado Rio de Janeiro, UFRJ. PPGG, 2000.

COUTO, Edisa Rodrigues. **Pausas urbanas: contraponto entre indivíduo e sociedade**. Dissertação (mestrado) - Universidade do Estado de Minas Gerais, Fundação Educacional de Divinópolis, 2007.

DACANAL, C. **Acesso restrito: Reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais**. 2004. 178 f. Dissertação (Mestrado) - Departamento de Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2004.

DAVIS, Mike. **Cidade de Quartzo**. São Paulo: Bomtempo, 2009.

DIVINÓPOLIS. Lei 1.071 de 21 de novembro de 1973. Estabelece o Código de Obras de Divinópolis. Divinópolis, 1973. Disponível em:

<<http://www.camaradiv.mg.gov.br> > Acesso em: mai. de 2013.

DIVINÓPOLIS. Lei 2.418 de 18 de novembro de 1988. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do município de Divinópolis e dá outras providências. Divinópolis, 1988. Disponível em: <<http://www.camaradiv.mg.gov.br> > Acesso em: mai. de 2013.

DIVINÓPOLIS. Lei Complementar 60 de 24 de março de 2000. Institui o Plano Diretor do município de Divinópolis e dá outras providências. Divinópolis, 2000. Disponível em: <<http://www.camaradiv.mg.gov.br> > Acesso em: mai. de 2013.

DIVINÓPOLIS. Projeto de Lei Complementar em 004/2013. Estabelece o Plano Diretor do Município de Divinópolis e dá outras providências. Divinópolis, 2014.

DIVINÓPOLIS. Lei n ° 4933/2000. Dispõe sobre as normas para execução e aprovação de projeto em Condomínio Horizontal Fechado. Divinópolis, 2013.

DIVINÓPOLIS. Lei n ° 7369. Define o perímetro urbano do Município de Divinópolis e dá outras providências. Divinópolis, 2011. SEPLAN, 2014.

DIVINÓPOLIS. Lei n ° 7817. Institui no Município a ZUE – Zona de Urbanização Específica, denominada “Cidade Tecnológica do Centro Oeste de Minas Gerais”, e dá outras providências. Divinópolis, 2014. Disponível em: <<http://www.camaradiv.mg.gov.br> > Acesso em: fev. de 2014.

DULCI, Otávio Soares. **Política e recuperação econômica em Minas Gerais**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

FOLDER DE APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. **EcoResort Residencial Vesper**. Liderança Empreendimentos Imobiliários Ltda. Divinópolis - MG, 2011.

FRESCA, T.M. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L.(Orgs.) **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009

GARCIA, R. A.; NOGUEIRA, M.; A Inserção das Cidades Médias Mineiras na Rede Urbana de Minas Gerais. In: Seminário sobre Economia Mineira , 13, 2008, Diamantina. **Seminários de Diamantina**, Diamantina: Cedeplar-UFMG, 2008. Disponível em: <http://www.cedeplar.ufmg.br/seminarios/seminario_diamantina/2008/D08A100.pdf> Acesso em: 01 out. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Banco Sidra. Disponível em: <www.sidra.ibge.org.br> Acesso em: mai. de 2013.

NOGUEIRA, M.; GARCIA, R. A. A Inserção das Cidades Médias na Rede Urbana Brasileira. **Revista Terra@Plural**, v.1, n°2, ago.-dez. 2007. Disponível em: <<http://www.revistas2.uepg.br/index.php/tp/article/viewFile/1152/866>> Acesso em: 01 out. 2012.

LAGO, L. C. do. O que há de novo da clássica núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, I. C. Q. (org.) **O Futuro das Metrôpoles**:

desigualdade e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan; FASE, 2000.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

MARCUSE, Peter. **Enclaves yes, guettos, no: segregation and the state**. In: **International seminar on segregation in the city**, Lincoln Institute course. Cambridge: Jul, 2001. Disponível em: < <http://www.lincolninstitute.edu/pubs/pub-detail.asp?id=605>> Acesso em junho de 2013.

MOREIRA, Herivelto, CALEFFE, Luiz Gonzaga. **Metodologia científica para o professor pesquisador** – 2. ed. – Rio de Janeiro: Lamparina, 2008

MOUDON, A. V. **Urban morphology as an emerging interdisciplinary field**. Urban Morphology, v. 1, n. 1, p. 3-10, 1997.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei**: Legislação, Política Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, 1997. Reimpressão 2007, ISBN 978-85- 85445-69-0.

SANTOS, J. **A cidade poli(multi)nucleada**: A reestruturação do espaço urbano em Salvador. Presidente Prudente, 2008. 401f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual de São Paulo, 2008.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SEABRA, O. C. L. Urbanização e fragmentação. Cotidiano e vida de bairro na metamorfose da cidade em metrópole, a partir de estudo do bairro do Limão. 2003. 453 p. Tese (Livre-docência em Ciências Humanas: Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo.

SPOSITO, Maria Encarnação, GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo, Editora Unesp, 2013.

SILVA, L. V.; SOARES, B. R. Perfil sócio-econômico das cidades médias localizadas nas áreas de cerrado de Minas Gerais. In: Congresso de ciências humanas, LETRAS E ARTES. 5, 2001, Ouro Preto. **População e Espaço (Anais PES 05)**, Ouro Preto, UFOP. Disponível em: <<http://www.ichs.ufop.br/conifex/anais/PES/pes0504.htm>> Acesso em: 09 junho 2013.

SOUZA, Marcelo Lopes. **O ABC do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

SPOSITO, M. E. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas - Brasil. In: SPOSITO, E.; SPOSITO, M. E.; SOBARZO, O. **Cidades Médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006, p. 175-197.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A lógica da especulação imobiliária. Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, n. 55, p. 75-90, 1978.

ZANDONADI, J. C. A Legalidade e (I)Legalidade na Implantação de Loteamentos Fechados e Condomínios Horizontais: Uma Análise da Produção do Espaço Urbano em uma Cidade Média. Marília, SP. Brasil. In Anais do X Encontro de Geografia da América Latina. 2005, São Paulo, USP. **X Encontro de Geógrafos da América Latina** - Anais de evento, 2005. Disponível em: <<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Ordenamientoterritorial/66.pdf>> Acesso em: 25 abr. 2013.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2.ed. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp: Lincoln Institute, 2001.

ANEXO A

LEI Nº 7593/2012

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A DESAFETAR PARTE DE VIA PÚBLICA, E PERMUTAR IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO POR OBRAS E SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS PELA EMPRESA LIDERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O Povo do Município de Divinópolis, por seus representantes, aprova e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar parte da via pública e transformá-la na Gleba de terreno de nº 706, da zona 38, situada no lugar denominado "Fazenda São Libério", com área de 3.197,92 m² (três mil cento e noventa e sete metros e noventa e dois centímetros quadrados); com as seguintes confrontações partindo da estaca P1 ao P2, numa extensão de 197,03 m, confrontando com a Gleba 700, gleba 703, convergindo na estaca P2 a P3 numa extensão de 0,74 m, confrontando com o Cond. Hor. Fechado Ville Royale, estaca P3 a P4 numa extensão de 18,90 m, confrontando com área verde do Bairro Chanadour, estaca P4 a P5 numa extensão de 185,90 m, confrontando com área verde, quadras 223, 222 e 221, Ruas Rames Mattar e 18 do Bairro Chanadour, estaca P5 a P1 numa extensão de 18,70 m, confrontando com a via pública.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a permutar imóveis de propriedade do Município constituídos pela Gleba nº 706, da zona nº 38, situada no lugar denominado "Fazenda São Libério", com área de 3.197,92 m² (três mil cento e noventa e sete metros e noventa e dois centímetros quadrados), avaliada em R\$ 108,17 (cento e oito reais e dezessete centavos) o metro quadrado, perfazendo o total de R\$ 345.919,00 (trezentos e quarenta e cinco mil, novecentos e dezenove reais); Área Verde - Talude Gramado de 1.086,42 m² (um mil, oitenta e seis metros e quarenta e dois centímetros quadrados) e sua respectiva fração ideal de 0,0062868 e Área de Preservação Permanente (APP), de 21.479,42 (vinte e um mil quatrocentos e setenta e nove metros e quarenta e dois centímetros quadrados) e sua respectiva fração ideal de 0,1242952, ambas

sobre a Gleba de nº 300, da zona nº 38 com área total de 172.809,67 m² (cento e setenta e dois mil, oitocentos e nove metros e sessenta e sete centímetros quadrados), havidos através da matrícula nº 91.640, do livro nº 2 do CRI local, avaliadas em R\$ 1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos) o metro quadrado, perfazendo o total de R\$ 34.977,05 (trinta e quatro mil novecentos e setenta e sete reais e cinco centavos), por execução de obras e serviços a serem executados pela empresa Liderança Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede nesta cidade, na Rua Espírito Santo nº 560, 2º andar, Vila Belo Horizonte, CNPJ 11.600.201/0001-46.

Art. 3º Os imóveis descritos no artigo anterior, serão permutados, sem efeito de torna, pela execução das obras de construção de bueiro na travessia da antiga Rua "J", atual Rua Alceu Amoroso Lima, situada no Bairro Chanadour, avaliados em R\$ 210.880,00 (duzentos e dez mil oitocentos e oitenta reais); conforme Planilha Orçamentária elaborada pela Superintendência de Obras e Projetos Especiais - Usina de Projetos, e elaboração dos Projetos de Engenharia para restauração e duplicação da BR 494, para acesso ao Hospital Público de Divinópolis, avaliado em R\$ 170.043, 80 (cento e setenta mil, quarenta e três reais e oitenta centavos), conforme Planilha Orçamentária; elaborada pela Superintendência de Obras e Projetos Especiais - Usina de Projetos.

Art. 4º A transferência de todos os imóveis objetos desta Lei, se realizará após a conclusão total das obras e serviços descritos no artigo anterior, cuja previsão é de no máximo 90 (noventa) dias, a contar da publicação da presente Lei.

Art. 5º As despesas decorrentes dos processos de transferência, escrituração e registros dos imóveis objetos desta Lei correrão por conta da Empresa Liderança Empreendimentos Imobiliários Ltda..

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Divinópolis, 06 de setembro de 2012.

Vladimir de Faria Azevedo (Prefeito Municipal)

Kelsem Ricardo Rios Lima (Procurador-Geral do Município)

ANEXO B

DOCUMENTO EXPEDIDO PELO CADASTRO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

SEMMAPI



SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS URBANAS

SECRETARIA ADJUNTA DE CADASTRO E FISCALIZAÇÃO

DIRETORIA DE CADASTRO E FISCALIZAÇÃO
INFORMAÇÕES PARA FINS DE TRANSMISSÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS

VERIFICAMOS CONFORME CADASTRO DESTA PREFEITURA, EXISTEM LANÇADOS AS SEGUINTE INFORMAÇÕES:

- CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL FECHADO VALLE DA LIBERDADE POSSUI 149 UNIDADES DAS QUAIS 111 UNIDADES SÃO DE PROPRIEDADE DA UNIÃO GONTIJO EMPREENDIMENTOS – UNIGEL.
- CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO VÉSPER POSSUI 163 UNIDADES DAS QUAIS 158 AINDA CONSTAM NO NOME DE LIDERANÇA EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA.

OBS: VERIFICAMOS NÃO CONSTAR ATE A PRESENTE DATA NENHUM IMÓVEL LANÇADO EM NOSSO SISTEMA REFERENTE AO CONDOMÍNIO GREEN VILLE.

DIVINÓPOLIS, 03 DE JULHO DE 2013.



ANEXO C

INSTRUMENTOS PREVISTOS NO PLANO DIRETOR DE DIVINÓPOLIS, PARTE DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR EM Nº 004/2013.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 56 - A Operação Urbana Consorciada - OPUR é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público, com a participação de entidades privadas, objetivando viabilizar transformações urbanísticas estruturais em áreas urbanas do Município.

§ 1º - A OPUR poderá ser realizada em qualquer parte da zona urbana do Município, excetuadas as áreas consideradas de preservação absoluta, podendo ser proposta ao Executivo por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

§ 2º - A OPUR poderá prever modificações nos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo, definidos para a área de intervenção, bem como a regularização de construções executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 57 - A OPUR deve ser prevista em lei específica, que estabelecerá:

I- O perímetro da área objeto da Operação;

II- A finalidade e o prazo de vigência da Operação;

III- O plano de ocupação e uso para a área, incluindo os parâmetros urbanísticos a serem praticados;

IV- O programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela Operação;

V- O estudo de impacto das intervenções propostas;

VI- As contrapartidas devidas pela utilização de novos parâmetros urbanísticos e ambientais e outros benefícios previstos na OPUR;

VII- A forma de controle da OPUR. Parágrafo único - Os recursos advindos das contrapartidas definidas conforme previsto no inciso

VI deste artigo serão aplicadas na própria OPUR.

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 58 - Para as áreas em que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo prever a possibilidade de ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento Básico nela definido, é admissível a outorga onerosa, pelo Poder Público Municipal, do direito de construir.

§ 1º - O valor da outorga onerosa será calculado como um percentual do valor venal dos terrenos situados na mesma região, conforme constante da Planta de Valores do Município, não podendo ser inferior a 50% (cinquenta por cento).

§ 2º - O Município poderá receber, em pagamento da outorga de que trata este artigo, terrenos urbanos propícios à implantação de programas habitacionais de interesse social ou de equipamentos urbanos de interesse coletivo.

§ 3º - O Município poderá conceder a outorga onerosa do direito de construir para compensar indenizações devidas em virtude de atos de intervenção sobre a propriedade particular.

Seção III

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 59 - O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta lei, ou em legislação dela decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para:

- I- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II- Preservação por interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III- Programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput, ou que for desapropriado para tais finalidades, considerando-se como indenização total ou parcial as respectivas verbas.

§ 2º - A Transferência do Direito de Construir deverá ser regulamentada pelo Poder Público municipal e só serão consideradas receptoras as áreas situadas na Zona Urbana do Município, excluídas aquelas em que a legislação impeça o

acrécimo de área construída.

§ 3º - A quantidade de área construída a mais, a ser transferida mediante este instrumento para um determinado terreno, estará limitada ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido para o terreno receptor pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 60. Fica autorizada a transação, com a transferência do direito de construir a particulares, para por fim a processos judiciais de desapropriação em curso.

Seção IV Do Direito de Preempção

Art. 61 - O Direito de Preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 62- O Direito de Preempção poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I- Regularização fundiária;
- II- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III- Constituição de reserva fundiária;
- IV- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI- Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII- Criação de unidades de conservação de áreas de interesse ambiental;
- VIII- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. Lei municipal específica delimitará as áreas urbanas em que incidirá o Direito de Preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Seção V Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 63 - Para as áreas incluídas na Zona Urbana, lei específica poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para a implementação da referida obrigação.

§ 1º - Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior a 10%

(dez por cento) do Coeficiente de Aproveitamento previsto para a área, nos termos do decreto.

§ 2º - Não se enquadram nas condições estabelecidas neste artigo os terrenos que se constituam na única propriedade urbana dos seus titulares e cuja área não ultrapasse três mil metros quadrados.

§ 3º - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput deste artigo, a propriedade estará sujeita à aplicação do Imposto Predial e Territorial - IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos dos artigos 7 e 8 da Lei Federal 10.257- Estatuto da Cidade.

§ 4º - O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento ou edificação compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário.

Seção VI

Dos Consórcios Imobiliários

Art. 64 - O Município poderá estabelecer parcerias com os proprietários de terras na Zona Urbana, sob a forma de consórcio imobiliário, visando contribuir para a implementação de projetos de urbanização de interesse social ou administrativo.

§ 1º - Os consórcios imobiliários podem ser realizados quando:

I – quando o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel para a execução das obras de urbanização ou edificação pertinentes e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

II – quando o Poder Público municipal concede seu imóvel ao particular para que este possa nele executar obras de urbanização ou edificações de interesse da administração, em contrapartida ao direito de explorá-lo, até reversão, observando, no que couber, a legislação de licitações e contratos.

§ 2º - Na hipótese do inciso I do parágrafo anterior, o valor das unidades imobiliárias a serem entregues como pagamento será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, conforme avaliação.

§ 3º - Os consórcios imobiliários deverão ser precedidos de autorização legislativa, que definirá, entre outros aspectos, seus parâmetros e condições de execução.

§ 4º - Para a realização dos consórcios imobiliários previstos no inciso II, o Município poderá instituir procedimentos de manifestação de interesse, na forma estipulada pelo Decreto.

Seção VII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 65 - Os empreendimentos considerados de impacto dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 66 - Entende-se como de impacto o empreendimento que, pelo porte e forma de instalação e funcionamento, possa representar sobrecarga na capacidade da infraestrutura instalada ou que possa ter repercussão ambiental negativa.

Parágrafo único - São considerados empreendimentos de impacto:

- I- O empreendimento considerado como passível de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, nos termos da legislação pertinente;
- II- Os destinados a uso não residencial nos quais a área líquida da edificação seja superior a dois mil metros quadrados;
- III- Os destinados a uso residencial que tenham mais de noventa unidades;
- IV- Os destinados a uso misto em que os usos residencial ou não residencial se enquadrem nas condições previstas nos itens b ou c do inciso V deste artigo;
- V- Os seguintes equipamentos urbanos e similares:
 - a. Aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
 - b. Autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
 - c. Casas de espetáculos, centros de convenções ou empreendimentos afins, destinados a grandes eventos e públicos;
 - d. Cemitérios e necrotérios;
 - e. Matadouros e abatedouros;
 - f. Presídios;
 - g. Quartéis; corpo de bombeiros;
 - h. Terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;
 - i. Terminais de carga;
 - j. Jardim zoológico.

Art. 67 - O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e

negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I- Adensamento populacional;

II- Equipamentos urbanos e comunitários;

III- Uso e ocupação do solo;

IV- Valorização imobiliária;

V- Geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI- Ventilação e iluminação;

VII- Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. § 1º - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta popular. § 2º - Será de responsabilidade do empreendedor a elaboração do EIV e os encargos técnico e financeiro de execução das medidas mitigadoras eventualmente indicadas. § 3º - O EIV deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura.

§ 4º - O Conselho da Cidade acompanhará a realização e a implementação dos resultados dos EIVs.

Art. 68 - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental- EIA, ou, se for o caso, Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, conforme estabelecido na legislação pertinente.

Art. 69 - Para a regularização do uso e ocupação dos empreendimentos instalados irregularmente no Município e que se enquadrem nas tipologias previstas no

Art. 70, deverão ser asseguradas, a expensas do interessado, ou mediante ressarcimento de despesas ao Poder Público, adequação das infraestruturas locais às características do empreendimento especialmente quanto:

I- À capacidade do sistema viário;

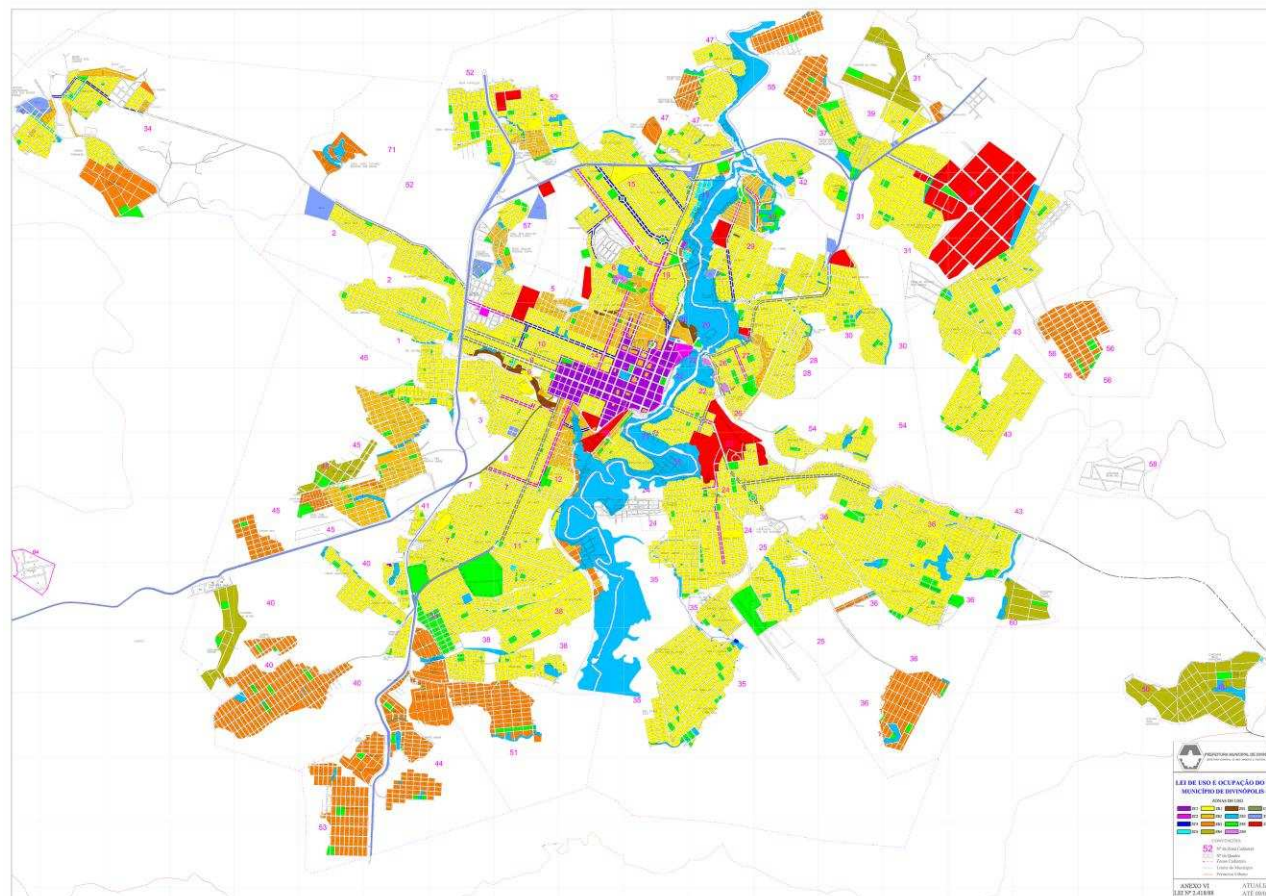
II- À capacidade das áreas de estacionamentos e de seus acessos;

III- À estrutura de segurança.

Parágrafo único - Além dessas condições deverá ser assegurada contrapartida ao Poder Público pela regularização do empreendimento.

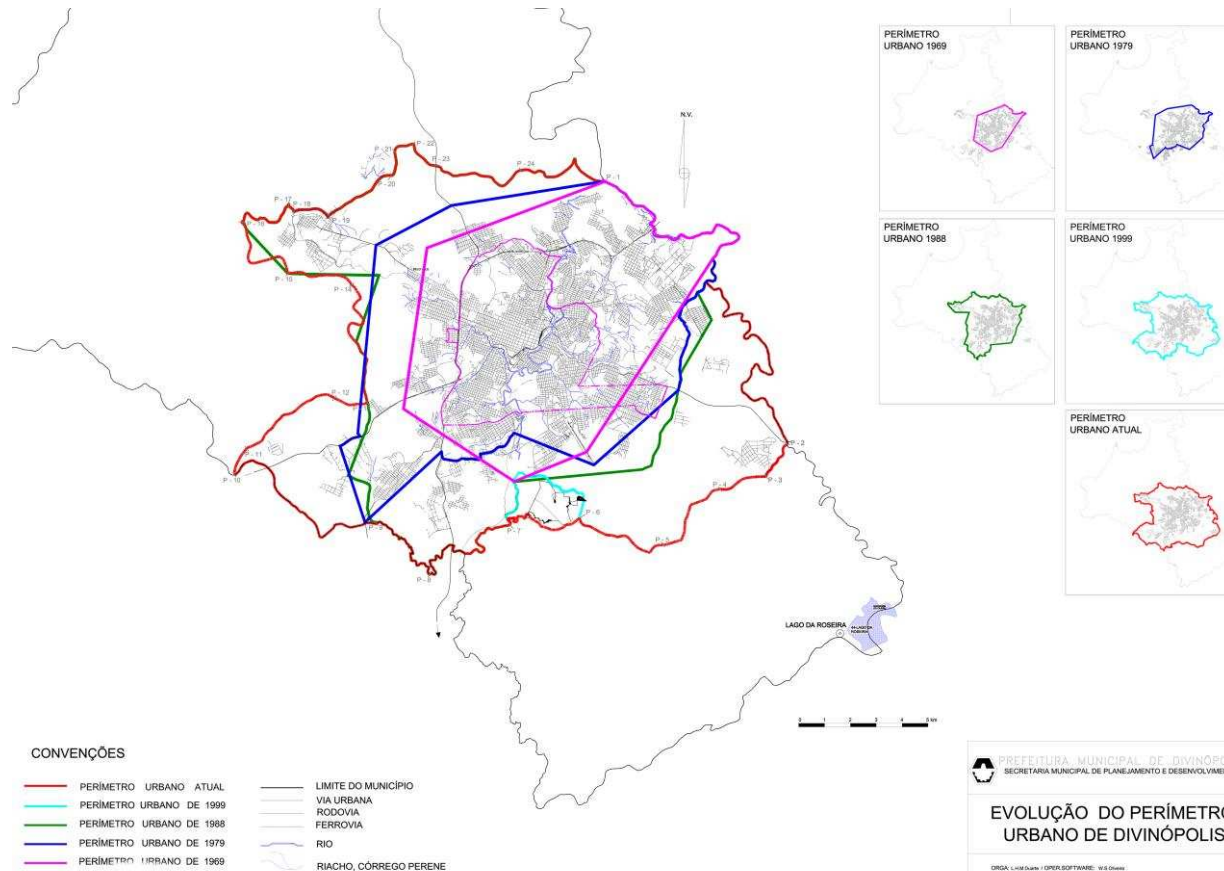
ANEXO D

PLANTA DE ZONEAMENTO



ANEXO E

ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO (1969/1979/1988/1999/2011)



ANEXO F

LEI DE ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO

LEI Nº 7369/2011

Define o perímetro urbano do Município de Divinópolis e dá outras providências.

O povo do Município de Divinópolis, por seus representantes legais, aprova e eu, na qualidade de Prefeito Municipal, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º É considerada Zona Urbana do Município de Divinópolis, o espaço definido pelo seguinte perímetro: “Inicia na foz do Rio Itapecerica (P1); daí segue pela margem esquerda do Rio Pará em direção a sua nascente, até o ponto localizado na sua confluência com o córrego Caveira (P2); segue por este córrego até o ponto localizado na foz do córrego Remanso (P3); por este córrego até o ponto localizado na sua nascente (P4); daí, sobe pelo divisor de águas entre a bacia deste córrego e as bacias dos córregos do Paiol, Caveira e Boa Esperança até o ponto fronteiro à cabeceira do córrego Esperança, tributário do córrego do Paiol (P5); desce pelo córrego Esperança até encontrar com um tributário do Córrego do Paiol(P6); daí segue por este tributário até encontrar com o Córrego Buritis e seguindo por este até o Rio Itapecerica(P7); daí segue pela margem esquerda do rio Itapecerica até a foz do ribeirão Boa Vista e daí até a foz do Ribeirão Cacoco (P8); segue por este ribeirão até a foz do córrego Serra Negra (P9); daí segue pelo divisor de águas entre as bacias do córrego Serra Negra e do ribeirão Cacoco até o ponto fronteiro à nascente do terceiro tributário da margem direita do córrego Carlota (P10); daí desce por este tributário até a sua foz (P11); desce pelo córrego Carlota até a sua foz no ribeirão Cacoco (P12); daí continua pelo espigão fronteiro até o divisor de águas entre as bacias do ribeirão Cacoco e do córrego Flechas (P13); deste ponto, segue pelo divisor de águas entre as bacias do ribeirão do Cacoco, córrego da Estiva, córrego Catalão, córrego das Flechas e a bacia do córrego Lava-Pés, até a sua interseção com o divisor de águas entre os córregos Barreiro e Fumal (P14); segue pelo divisor de águas entre estes dois córregos até o ponto situado do leito do córrego Lava-Pés (P15); daí segue pelo divisor de águas entre as bacias do córrego Lava-Pés e a bacia do córrego das Angélicas, até o ponto situado na foz do córrego Olaria (P16); segue pelo córrego das Angélicas até a sua foz (P17); sobe pelo córrego

Lava-Pés até a foz do córrego Gonjol (P18); sobe por este córrego até a sua interseção com a estrada municipal DIV 110; que liga Santo Antônio dos Campos à comunidade rural de Cachoeirinha (P19); segue pelo eixo desta estrada até a sua interseção com a estrada municipal DIV 105 (P 29); daí transpõe o interflúvio (espigão) fronteiro até atingir a foz do primeiro tributário da margem esquerda do córrego Cachoeirinha (P21); sobe pelo espigão fronteiro até atingir o divisor de águas entre o córrego Cachoeirinha e o córrego da Sela (P22); continua por este divisor até atingir o divisor de águas entre os córregos Canjerana, da Sela, Sujo Fortaleza (P23); continua por este divisor até atingir o divisor de águas entre os rios Pará e Itapecerica (P24); continua por este divisor até a foz do rio Itapecerica (P1), onde fecha o perímetro”.

Art. 2º Considera-se área urbana, as áreas parceladas dentro do perímetro urbano.

Art. 3º Considera-se área de expansão urbana, os terrenos não parcelados dentro do perímetro urbano.

Art. 4º O parcelamento da área incorporada ao perímetro urbano através da presente Lei, somente será permitido, com lotes de área igual ou superior a 600,00 m2 (seiscentos metros quadrados) cada um, não permitida a sua subdivisão.

Parágrafo único. O condomínio residencial fechado que vier a ser implantado na área incorporada deverá:

1. Realizar obras de pavimentação asfáltica e de impacto de trânsito nos acessos do empreendimento até o Aeroporto Brigadeiro Cabral e até a região central do município;
2. Realizar a coleta e destinação final do esgoto sanitário, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente;
3. Revegetar e recompor ambientalmente toda a área verde constante no projeto como medida de compensação ambiental;
4. Garantir a acessibilidade nos passeios das vias de circulação interna.

Art. 5º A planta do Perímetro Urbano anexa é parte integrante desta Lei.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º Fica revogada a Lei nº 4.637, de 09 de novembro de 1999.

Divinópolis, 30 de junho de 2011.

Vladimir de Faria Azevedo
Prefeito Municipal

João Luiz de Oliveira
Assessor Especial

David Maia D'Oliveira
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão

Pedro Coelho Amaral
Secretário Municipal de Meio Ambiente e Políticas Urbanas

Rogério Eustáquio Farnese
Procurador Geral

ANEXO G

ATA DE REUNIÃO SOBRE DISCUSSÃO DA CIDADE TECNOLÓGICA

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
ATA DE REUNIÃO DA COMISSÃO MUNICIPAL DE USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO DE DIVINÓPOLIS, REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2012.

Aos 26 (vinte e seis) dias do mês de março de 2.012 (dois mil e doze), a Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo, constituída através da Lei Municipal nº. 6966/09 e nomeada através do Decreto nº. 10385/12, reuniu-se na sede da Prefeitura, sala de reuniões do CODEMA, 14º andar, às 08:30 horas. Verificado o quorum regimental, a reunião foi iniciada com a presença dos seguintes membros: Afonso Salgado dos Santos, Prefeitura / Políticas Urbanas; Rodrigo Pinto Resende Costa, Prefeitura / SEMDE; Júlio César Valério, Prefeitura / SETTRANS; Ronaldo Alves dos Reis, Prefeitura / SETTRANS; Inácio Vasconcelos, COMPHAT; José Hugo Rodrigues, CREA; Policar Oliveira da Silva, Sindicato dos Trabalhadores na Construção Imobiliária; Joselito Oliveira de Paula, Corpo de Bombeiros; Cleber Adriano de Carvalho, CRECI; Aican Albernaz de Oliveira, OAB; Eduardo Augusto Numes Soares, SINDUSCON-CO; Luiz Fernando Guimarães Borges, Secretário Executivo e do representante do empreendimento Antônio Claret Ribeiro. ASSUNTO TRATADO: CTCO -CIDADE TECNOLÓGICA DO CENTRO OESTE DE MINAS GERAIS: O Presidente Afonso Salgado dos Santos efetuou a leitura do Parecer nº. 317-12, datado de 23/março/2012, elaborado pela Secretaria Adjunta de Meio Ambiente e Políticas Urbanas, a seguir transcrito “PARECER TÉCNICO nº. 317-12 - Divinópolis, 23 de março de 2012. Requerente: Afonso Salgado Santos - Secretario Adjunto de Meio Ambiente e Políticas Urbanas e Presidente da Comissão de Uso e Ocupação do Solo. Referência: PA nº 68.756 de 23/12/2011 – PI nº 034 de 23/03/2012. Assunto:Implantação de Empreendimento denominado “Cidade Tecnológica”. Através do OFÍCIO 067/12 – Políticas Urbanas nos foi solicitado parecer técnico quanto à aplicação da Lei Municipal nº 2.429/88 “que dispõe sobre o parcelamento de solo urbano de Divinópolis”, ao empreendimento denominado “Cidade Tecnológica do Centro Oeste” da Interpar Empreendimentos e Participações Ltda. Com relação ao pedido temos a esclarecer: A empresa INTERPAR – Empreendimentos e Participações Ltda. apresentou documentos formalizando a intenção de implantar empreendimento denominado pelos interessados de “Cidade Tecnológica do Centro-

Oeste/Divinópolis-MG” na localidade do Choro/Cachoeirinha/Branquinhos, no Município de Divinópolis/MG, através do Processo Administrativo nº 68.756 de 23/12/2011. Não foram apresentados documentos que permitam a perfeita localização da área em estudo, como Planta de situação do imóvel delimitada em planta oficial do Município, porém a indicação da Rodovia BR 494 e estrada municipal DVL 170, bem como a indicação das localidades Choro/Cachoeira/Branquinhos fazem crer que a mesma está localizada fora do perímetro urbano, ou seja, na zona rural do Município; O esboço apresentado denominado “ESTUDO PRELIMINAR – REV.04” delimita 8 glebas definidas como: Parque industrial - Condomínio da inovação - 5 Glebas residenciais - Minha casa minha vida. As glebas possuem destinações diversificadas, tais como: indústria limpa, comércio e serviços, residência, praças, lazer, áreas livres, equipamentos públicos, condomínio, dentre outros; definindo as áreas dos lotes, sem detalhamento de cotas altimétricas e planimétricas; O quadro de áreas apresenta área aproximada dos lotes que variam de 1.200 a 200 m² com dimensões entre 22x50 e 10x20 m, num total de 3234 lotes; A área total do empreendimento é de 4.683.402 m², sendo a área a ser comercializada de 2.511.566 m². Os detalhes apresentados no “Estudo Preliminar – REV 04” caracterizam o empreendimento como parcelamento de solo para fins urbanos em função da dimensão dos lotes e usos atribuídos às glebas; O parcelamento de solo para fins urbanos só é permitido na zona urbana e de expansão urbana conforme artigo 3º da Lei Federal nº. 6.766/79, “somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal” e artigo 2º da Lei Municipal nº. 2.429/88, “O parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido nas zonas urbana e de expansão urbana no Município.” O Perímetro Urbano de Divinópolis configura-se pelos limites descritos em Lei específica e na Lei Complementar nº 60, de 24 de março de 2.000, que institui o Plano Diretor no Município de Divinópolis. A divisão territorial compreende: área urbana, área parcelada dentro do perímetro urbano; área de expansão urbana destinada à urbanização, compreendendo os espaços vazios existentes dentro do perímetro urbano e zona rural. Parcelamentos para fins urbanos localizados na área rural não são passíveis de aprovação/regularização pelo município. Os parcelamentos de áreas rurais são realizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra),

conforme legislação federal específica, consistindo no desmembramento da matrícula do imóvel de acordo com o módulo mínimo rural, fixado pelo órgão fundiário federal para cada região do país, sendo que para o município de Divinópolis esta área é de vinte mil metros quadrados, o equivalente a dois hectares. Diante do exposto concluímos que a Lei Municipal nº 2.429/88 não se aplica à implantação do empreendimento denominado “Cidade Tecnológica do Centro-Oeste/Divinópolis-MG” considerando que o mesmo, apesar de possuir características de parcelamento urbano, está localizado na zona rural do Município.”. A seguir, discorreu sobre a preocupação na condução dos trabalhos, considerando que existe uma ação na justiça requerida pela Promotoria do Alto São Francisco pedindo o cancelamento de Lei aprovada que amplia o perímetro urbano na região conhecida por Fazenda Café Divinópolis. O representante da Prefeitura, João Luiz de Oliveira, manifestou, sob orientação do Senhor Prefeito, sobre o interesse favorável do município em relação ao projeto da CTCO e justificando que existe a necessidade de elaboração de um documento registrando as etapas, ou seja, um passo a passo do processo com a definição das responsabilidades de cada envolvido com a necessidade de um cronograma das próximas etapas dos trabalhos até se atingir a fase de execução e disse, ainda, da necessidade de compatibilizando da implantação de parte habitacional condicionada a implantação do Parque Industrial /Condomínio da Inovação previsto no documento Máster Plan apresentado pelos responsáveis pelo empreendimento. O representante do empreendimento, Claret Ribeiro apresentou documento onde focaliza a existência do Artigo 19, do Plano Diretor, dentro do Capítulo “Diretrizes para o Desenvolvimento Econômico”, efetuando a sua leitura Artigo 19 do Plano Diretor. Esclareceu que o projeto enquadra-se, perfeitamente, dentro dos princípios do Plano Diretor, colocando, inclusive, com missão do Executivo, zelar pelo crescimento econômico do Município, informando, ainda que os limites do Projeto da CTCO sejam tangente a atual área urbana e, por ser dinâmico o projeto já foi revisto podendo adequando-se às necessidades da dinâmica da cidade e em atenção à preocupações do executivo. O representante da OAB, Aican Albernaz de Oliveira, também levantou alguma preocupação com o uso transversal da finalidade original, disse que mais que advogado, seu voto seria escrito e que via a perspectiva de projeto de inovações pensando em seus netos, solicitando um prazo de 7 dias para definição de seu voto por escrito. A seguir, o voto encaminhado : “ALICAN

ALBERNAZ DE OLIVEIRA (representante da OAB na Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo). - Na reunião da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo, ocorrida no dia 26 de março de 2012, foi apresentado pelo Sr. Presidente da Comissão um pedido preliminar, sem um estudo amplo, formulado pela empresa INTERPAR – Empreendimentos e Participações Ltda -, para implantação neste município da CIDADE TÉCNOLOGICA DO CENTRO OESTE. Na apresentação do pedido, foi apresentado também o Parecer Técnico nº 317-12, assinado pelos servidores Maria Elisa Carvalho Souto Madeira (eng. civil), João Miguel Pereira (eng. civil) e pela arquiteta Andréa Menezes Leão Silveira. Conclui o r. parecer que a Lei Municipal nº 2439/88 não se aplica à implantação do empreendimento denominado “Cidade Tecnológica do Centro-Oeste/Divinópolis MG, considerando que o mesmo, apesar de possuir características de parcelamento urbano, está localizado na zona rural do Município. Entendo que a solicitação do Parecer Técnico foi precipitada. Não era este o momento da fala dos referidos técnicos, pois aqui, discutia a possibilidade da empresa INTERPAR – Empreendimento e Participações Ltda, apresentar de forma oficial, o seu projeto, por inteiro, da implantação do empreendimento denominado CIDADE TECNOLOGICA DO CENTRO OESTE, junto aos setores competentes do município para os estudos técnicos. Nesta reunião, discutia apenas a possibilidade da CMUOS conceder ou não a anuência para apresentação do Projeto definitivo na burocracia municipal. Este é o meu modesto entendimento nesta parte. Acompanho os votos proferidos pelos ilustres Membros da Comissão, que estão inseridos nesta ata, com algumas considerações. Sabe-se que as Cidades Tecnológicas, são empreendimentos criados e geridos com o objetivo permanente de promover pesquisa e inovação tecnológica, estimular a cooperação entre instituições de pesquisa, universidades e empresas, bem como dar suporte ao desenvolvimento de atividades empresariais intensivas em conhecimento, implantadas na forma de projetos urbanos e imobiliários que delimitam áreas específicas para localização de empresas, instituições de pesquisas e serviços de apoio. Para viabilizar um empreendimento deste porte, é necessário articular os três níveis do poder público, os diversos setores da academia e o setor privado, tanto o industrial, como o de serviços e o imobiliário. Analisando o pedido preliminar, trata-se de empreendimento de capital privado, em articulação com as universidades. Contudo, um empreendimento deste porte, o Poder Público Municipal

juntamente com o empreendedor, deverão iniciar as atividades com um sub-projeto, com as seguintes frentes de trabalho: a) experiência nacional da implantação da Cidade Tecnológica (modelo) b) perfil tecnológico c) diretrizes urbanísticas e operações urbanas d) aspectos jurídicos e questões ambientais; e) elaboração de plano diretor (na Cidade Tecnológica); f) Impactos sociais e econômicos que se esperam deste empreendimento, já que irão mudar de forma radical a fisionomia do Município de Divinópolis MG. g) definição de forma clara os setores nos quais o poder público irá investir; h) detalhamento da infraestrutura e os serviços necessários que possam atrair empresas de base tecnológica para a Cidade Tecnológica; i) A implantação da Cidade Tecnológica deverá ser gerido com regras do setor privado, tanto na fase de implantação quanto durante a fase operacional; j) Clareza da dimensão desse empreendimento, para compreender a viabilidade da capacidade de investimento isolado do Poder Público Municipal. l) Nominar empresas privadas de base tecnológica, voltadas a atividades com alto valor agregado e com mínimos impactos ambientais. m) A necessidade de definição de segmentos tecnológicos em que a Cidade Tecnológica pode atuar e ser competitiva. Além dos itens sobreditos, sugiro exigir do empreendedor o seguinte: 1) estabelecer política ambiental da gleba – 2) elaborar código de obras (na gleba) – 3) gestão da Cidade Tecnológica – 4) segurança – 5) limpeza/coleta de lixo – 6) manutenção – 7) deslocamento de pedestres e veículos – 8) código de conduta geral da Cidade. Urge ressaltar também, que como existem diversas interfaces nesse projeto da Cidade Tecnológica e muitas vezes as ações dos envolvidos se confundem, é necessário que se definam claramente as obrigações e limites de atuação de cada um, para evitar que haja conflitos futuros durante a operação da Cidade. Por derradeiro, entendo que é fundamental que o interesse público seja explicitado na estruturação inicial da CIDADE TECNOLOGICA e que o município de Divinópolis seja o indutor do processo. Uma Cidade Tecnológica é um ambiente de inovação, associado às políticas públicas e próxima a universidade ou centros de pesquisa. Visa, portanto, transformar conhecimento em riqueza, gerando novos produtos e processos, criando empregos, novas empresas, bem-estar social e ambiental e impostos. Estes objetivos permanentes devem ser preservados e garantidos na estrutura de gestão da implantação da Cidade Tecnológica na centenária Divinópolis MG. Assim, dê a tramitação de estilo no projeto de implantação da Cidade Tecnológica em

Divinópolis. É como formulo meu voto, modestamente.”. O representante do Corpo de Bombeiros, votando favoravelmente, Capitão Joselito Oliveira de Paula, Informou que já discutiu com o Comando de sua Corporação que também se preocupa com a dimensão do empreendimento, especialmente na área destinada a parte habitacional, solicitando a participação da Polícia Militar na elaboração do projeto executivo do empreendimento. O representante da SETTRANS, Júlio César Valério, levantou questões referente a geração de pólo de tráfego, ressaltando a necessidade de estabelecimento de medidas mitigadoras, após a análise dos aspectos positivos e negativos do empreendimento sob o aspecto de tráfego. O representante da Prefeitura, SEMDE, Rodrigo Resende, esclareceu que se mostra favorável desde que observado na implantação do empreendimento condicionantes que viabilizem a implantação simultânea de áreas industriais / tecnológicas com áreas destinadas a projetos habitacionais. Por fim, foi consenso entre os presentes, que a limitação arguida pelo Parecer Técnico não inviabiliza o avanço do processo de análise do projeto, reafirmando que o empreendimento deverá ter como objetivo inicial metas físicas de implantação em proporção a ser definida priorizando a implantação de áreas industriais / tecnológicas às áreas habitacionais. Como conclusão, ficou claro, no entendimento dos membros da Comissão que não existe impedimento para que seja dada continuidade ao processo de encaminhamento do Projeto com a agilidade adequada e atendendo a importância dos investimentos. Após avaliação da Ata pelos membros será encaminhada documento ao Sr. Prefeito, retomando os trabalhos para preparação de documento registrando as etapas seguintes até encaminhamento de Projeto de Lei para a Câmara Municipal. Nada mais havendo a tratar, considerando que, mesmo que os membros fizeram as observações sobre suas áreas específicas de atividades, todos os membros se mostraram a favor do empreendimento, foi encerrada a reunião onde eu, Luiz Fernando Guimarães Borges, Secretário Executivo, lavrei a presente ata constituída de 05 (cinco) páginas, que será encaminhada aos Srs. Membros da Comissão para análise e, após aprovada, será publicada no Jornal Oficial da Prefeitura. Divinópolis, 26 (vinte e seis) de março de 2012. Luiz Fernando Guimarães Borges (Secretário Executivo). Afonso Salgado dos Santos (Presidente).