

Os espaços fechados de moradia e o marketing urbano: o caso de Montes Claros-MG¹

Carlos Alexandre de Bortolo

Da Universidade Estadual de Montes Claros – Minas Gerais, Brasil
bortologeo@yahoo.com.br

Ramony Pereira Batista

Da Universidade Estadual de Montes Claros – Minas Gerais, Brasil
bortologeo@yahoo.com.br

Resumo: As cidades, especialmente com a adoção do capitalismo, tornam-se espaços com grande concentração de pessoas, serviços, centro do consumo e de produção. São assim, espaços dinâmicos e flexíveis que se transformam, conforme os diversos interesses dos agentes que a produzem. Considera-se que a cidade é reflexa da sociedade que a produz, nesse sentido, produzida por uma sociedade capitalista, apresenta-se contraditória e desigual, onde as necessidades de cada indivíduo estão subordinadas ao capital. Dessa maneira, o acesso à cidade e suas amenidades ocorrem de forma desigual, tendo em vista que, se considera o poder aquisitivo de cada um, evidenciando a condição de cidade-mercadoria, na qual tudo é produto a ser comercializado. Nesse cenário, a habitação é uma importante mercadoria, influenciando a expansão do tecido urbano e a ação dos agentes tanto privado como públicos, que por vezes provocam o surgimento de áreas residenciais segregadas, evidenciadas no surgimento dos espaços residenciais fechados. Ressalta-se que os processos mencionados são observáveis tanto em espaços metropolitanos como em cidades médias, é o caso de Montes Claros (MG). Nessa direção, o presente trabalho tem como objetivo compreender a formação dos condomínios fechados e o papel do *marketing* em sua produção e comercialização na cidade de Montes Claros. Buscou-se a análise da expansão urbana e formação das áreas segregadas e a importância do marketing na criação da ideia da segurança e do status social a partir do modo de morar. Adotou-se como metodologia num primeiro momento a revisão bibliográfica, norteada por Lefebvre (2000), Carlos (1994, 2007), Sposito (2012). Posteriormente identificaram-se, por meio do mapeamento as áreas segregadas; em seguida buscaram-se propagandas publicitárias dos empreendimentos imobiliários, sequencialmente realizou-se visita a campo para o registro iconográfico. Possibilitando, dessa maneira, a análise do espaço urbano de Montes Claros e os desdobramentos da atuação dos agentes produtores neste espaço.

Palavras-chaves: Espaços residenciais fechados. Marketing. Segregação socioespacial. Montes Claros.

Introdução

A adoção do capitalismo como sistema econômico mundial atrelado as transformações da Revolução da Industrial, e os avanços nos transportes e nas comunicações possibilitaram que a urbanização ocorresse em escala mundial,

¹ Artigo é resultado de elementos da pesquisa: A DINÂMICA DOS ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIDADES DO NORTE MINEIRO coordenada pelo professor Dr. Carlos Alexandre de Bortolo, com resolução de número 036/2016 pelo CEPEX.

umentando a importância das cidades, ratificando sua condição de centro econômico, político e social.

A urbanização mundial possibilita novos usos e velhas formas dentro da cidade, sendo esta a materialização dos fenômenos urbanos. Salienta-se que o capitalismo provocou a explosão do fenômeno nessas proporções.

De acordo com Corrêa (2000) o espaço reflete a sociedade que o produziu, dessa forma uma sociedade capitalista, expressa em “seu” espaço, as características do capitalismo como as contradições, desigualdades sociais e prioridade de acumulação e reprodução do capital. É nesse cenário de supremacia do capital que as cidades tornam-se mercadorias a serem comercializadas. O acesso dos indivíduos a/na cidade-mercadoria é mediado pelo poder aquisitivo. Nesse sentido, Carlos (1994, p. 19) diz que, “o mundo dos homens é cada vez mais o mundo da mercadoria e do que é possível comprar. A relação das pessoas – mediada pelo dinheiro- passa pela relação das coisas”.

Observa-se, que a coisificação das relações acentua e até mesmo agrava os conflitos e preconceitos entre os indivíduos, que muitas vezes são expressos na paisagem urbana pela criação de espaços diferenciados de consumo, moradia e lazer. Conforme essa autora é preciso considerar que, “o mundo urbano não é homogêneo: há uma multiplicação de atos, modos de vida, de relações” (CARLOS, 1994, p. 20). Ratifica-se que os valores urbanos são definidos tendo como base a capacidade de pagar de cada indivíduo, ou seja, são tidos a partir das aparências das pessoas, mas também, dos lugares que frequentam e consomem e do padrão arquitetônico que segrega, separa e expulsa (CARLOS, 1994).

A comercialização da cidade-mercadoria, especialmente da moradia, é ancorada na atuação do mercado imobiliário e na esperança de lucro da terra. Nesse sentido o marketing tem importante função, tendo em vista que em atuação conjunta com as imobiliárias criam-se a valorização² de algumas áreas em detrimento de outras, assim, como o status conferido as tipologias de moradia.

É no contexto da cidade-mercadoria que o presente artigo se propõe a analisar a cidade de Montes Claros – MG, considerando os espaços residenciais fechados e a atuação do mercado imobiliário e do marketing como agentes produtores deste espaço. Para isso, estabeleceram-se etapas metodológicas; inicialmente fez-se revisão bibliográfica; em sequência buscou-se localizar os condomínios na cidade por meio das propagandas e a coleta de dados no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística –

² No contexto citado não negligencia a atuação de outros agentes urbanos como o Estado, apenas prioriza-se a atuação do marketing para o êxito das comercializações.

IBGE, para identificar e mapear as áreas com maiores concentração de renda. Em seguida realizou-se a análise dessas propagandas para compreender os produtos oferecidos aos indivíduos bem como a ideia do marketing das imobiliárias, baseadas na segurança, do fácil acesso e nos equipamentos de lazer. Salienta-se que sob essas condições a cidade permanece atraindo investimentos e pessoas, almejando melhores condições de vida e emprego. Assim, a cidade cresce economicamente e territorialmente criando novos espaços, formas e conteúdos.

A expansão urbana e formação dos espaços residenciais fechados em Montes Claros

A urbanização possui características singulares em cada região e país, respeitando os processos sócio-históricos, culturais e econômicos; para Castells (2000) a urbanização latino-americana é tardia e acelerada, com acentuada dependência dos países desenvolvidos. A essas características, Santos (1980, p. 31) acrescenta que “poder-se-ia dizer que nos países subdesenvolvidos estamos em face de uma urbanização demográfica, enquanto que nos países industrializados a urbanização seria principalmente tecnológica ou econômica”. A diferença na urbanização dos países industrializados e subdesenvolvidos passa primeiramente pelo aspecto demográfico.

Referente à urbanização brasileira, Maricato (2000) pontua que esta ocorreu rápida e concentrada em determinados pontos; estes formaram a *posteriori* as regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro.

Para Santos (2005) a urbanização no Brasil acontece em ilhas de desenvolvimento industrial e econômico, o que atrai número crescente de indivíduos, que diante de um campo modernizado e “excludente” vê na cidade a oportunidade de uma vida melhor. Acrescenta-se ainda que,

Ao longo do século, mas, sobretudo, nos períodos mais recentes, o processo brasileiro de urbanização revela uma crescente associação com a pobreza, cujo locus passa a ser, cada vez mais, a cidade [...]. O campo brasileiro moderno repele os pobres trabalhadores da agricultura capitalizada vivem cada vez mais nos espaços urbanos (SANTOS, 2005, p. 11).

A urbanização brasileira³ nos períodos posteriores a década de 1960, por meio de estratégias governamentais e mudanças econômicas estendem-se pelo território

³ Acerca da urbanização no Brasil, vide Santos (1980, 2005) e Carlos (2007).

nacional, a partir, especialmente da desconcentração industrial para espaços não metropolitanos⁴. Destaca-se entre as estratégias governamentais a criação de agências de desenvolvimento como a Superintendência de Desenvolvimento para o Nordeste – SUDENE- que dentre os objetivos buscava equiparar o desenvolvimento econômico entre o nordeste e outras regiões brasileiras.

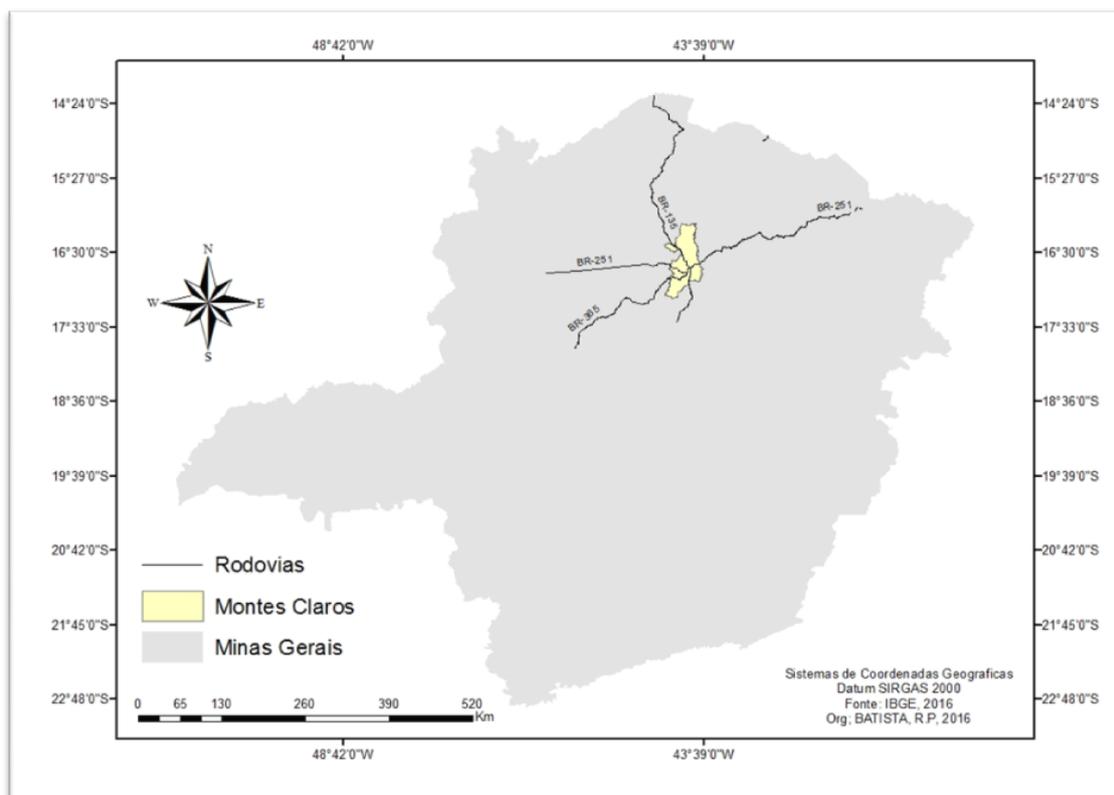
Acerca do papel das cidades médias nesse processo, Vieira (et al, 2010, p. 87) aponta que estas cidades são pontos intermediários nas redes urbanas e:

[...] serviram-se das políticas desenvolvimentistas pra desenvolver economias regionais⁵, visando atrair fluxos migratórios e reter a migração para as metrópoles. Porém, o desenvolvimento econômico não foi acompanhado do investimento em infraestrutura urbana e de políticas urbanísticas de regulação da produção do espaço urbano, o que acentuou a desigualdade social dos centros urbanos intermediários.

É neste contexto que Montes Claros é inserido na área de atuação da SUDENE e passa a receber os seus investimentos; estes em sua maioria, foram direcionados para a industrialização, possibilitando a passagem do agrário para urbano industrial. Une-se a isso o fato de Montes Claros já possuir infraestrutura básica para a instalação industrial, como energia elétrica e condições de escoamento da produção, tendo em vista, a sua localização geográfica fazendo a ligação entre o nordeste e sudeste do país, constituindo-se em importante entroncamento rodoviário (PEREIRA; LEITE, 2008), o que pode ser observado no mapa 01.

⁴ Sobre os espaços não metropolitanos ou cidade média, vide Sposito (2004), Amorim Filho (2004);

⁵ É importante ressaltar que no início os investimentos foram, em sua grande maioria, no setor industrial. Na atualidade o setor de comércio e serviço recebem a maior parte desses investimentos, como por exemplo, a instalação dos supermercados e lojas âncoras, que posteriormente expandem-se para os *shoppings centers*.

Mapa 01 – Localização do Município de Montes Claros - MG

Org. BATISTA, R.P, 2016

A presença da indústria atrelada às transformações ocorridas no campo é responsável pela intensa migração rural-urbana e entre as cidades. Dessa forma a migração torna-se um importante fator para a expansão do tecido urbano; de acordo com a tabela 01, na década de 1970 a população urbana ultrapassa a rural; é também a partir desse período que ocorre mudanças significativas na economia, na sociedade e no espaço urbano, no qual se percebe novos arranjos espaciais.

Tabela 01 – Evolução da população rural e urbana de Montes Claros no período de 1960 – 2010.

Ano	Urbana	Rural	Total
1960	43.097	59.020	102.117
1970	85.154	31.332	116.486
1980	155.483	22.075	177.558
1991	250.573	30.969	281.542
2000	289.183	17.764	306.947
2010	344.427	17.488	361.915

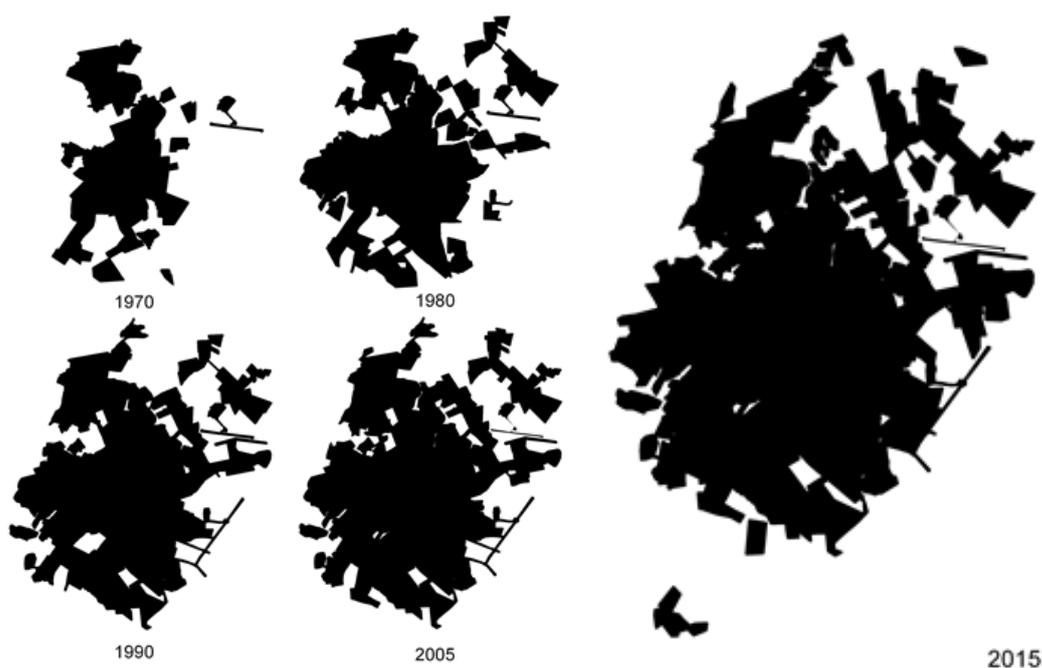
Fonte: Censo, IBGE, 2010.
Org. BATISTA, 2016

A partir da tabela acima se pode inferir que o crescimento populacional de Montes Claros foi rápido e contínuo, sendo que somente nos períodos posteriores a

1970 que a maioria da população passa a residir na cidade. Pode-se entender que tal fato está ligado ao dinamismo econômico urbano, com o desenvolvimento das atividades industriais e setor de serviços, revelando significativo avanço na taxa de urbanização.

O aumento no número de pessoas residentes na cidade favorece o espraiamento da malha urbana, ocasionando o surgimento de áreas periféricas, essas são inicialmente ocupadas pela população com menor poder aquisitivo, pois as mesmas áreas não são dotadas de infraestrutura e equipamentos de uso coletivos adequados e nem sempre são tem fácil acesso aos locais de consumo e lazer. De acordo com Pereira; Leite (2008) percebe-se que o crescimento da cidade ocorreu rapidamente e principalmente nas áreas localizadas ao norte da cidade; pontua-se que essas áreas são próximas ao distrito industrial. A expansão da cidade em questão pode ser observada na figura abaixo.

Figura 01- Expansão urbana de Montes Claros



Fonte: JUNIOR ZUBA, 2016

O crescimento do perímetro urbano, de acordo com a figura anterior, permite inferir que sua expansão é conjugada ao desenvolvimento econômico e ao aumento da migração. A sua ampliação é fruto da ação articulada entre o Estado e o mercado privado, ocupando terras que outrora eram ociosas ou rurais, abrindo novas

possibilidades de atuação dos agentes imobiliários, sendo assim, inserida na lógica da mercadoria e da cidade capitalista.

Como exposto a *priori* o espaço é condição e produto da sociedade, assim, uma sociedade capitalista deixará no espaço produzido as contradições próprias do sistema; pontua-se que a cidade é um fazer ininterrupto e social, ou seja, é produzido coletivamente, porém é apropriada individualmente. Tal fato poder ser percebido na ocupação das áreas urbanas, onde as áreas com infraestrutura, equipamentos públicos e outras amenidades são destinadas a aqueles que podem pagar por elas, enquanto os mais pobres ocupam as franjas urbanas, normalmente em condições inferiores de habitação, acirrando os conflitos entre os cidadãos, à medida que aumentam a pobreza e a exclusão social urbana (MARICATO, 2000).

Maricato (2011, p. 13) acrescenta que o crescimento das áreas periféricas é fruto do desenvolvimento econômico das cidades, mas também, da apropriação desigual da riqueza produzida conjugada com a atuação de um Estado que promove a concentração de renda e fazem das periferias “[...] um espaço de oportunidades de assentamento para as massas que migravam para as cidades, já que o significativo crescimento econômico assegurava oportunidades de trabalho formal ou informal”. As cidades brasileiras têm sido organizadas e produzidas baseadas em processos desiguais e contraditórios como a segregação, essa deve ser olhada para além das formas, mas no interior das causas que as produzem (SPOSITO; GOÉS, 2016).

Ressalta-se que os processos contraditórios como a segregação socioespacial estão presentes nos espaços metropolitanos e cidades médias, como Montes Claros. A segregação socioespacial é definida por Corrêa (2001, p. 131) como “[...] um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas”.

O autor ainda considera que “[...] as áreas uniformes refletem, de um lado, a distribuição de renda da população, e de outro, o tipo de residência e a localização da mesma em termos de acessibilidade e amenidades” (CORRÊA, 2001, p. 132). De acordo com Almeida Junior e Whitacker (2007) a segregação é um fenômeno urbano, que na cidade capitalista, ganha novas dimensões e formas, como podem ser exemplificadas pela formação de áreas residenciais diferenciadas.

Villaça (2001) entende a segregação como voluntária quando o indivíduo decide por viver com as pessoas de sua classe social; e involuntária quando o indivíduo é de certa forma obrigada a segregar-se. A materialização desses processos na paisagem urbana dá-se na formação dos espaços residenciais fechados. Para Sposito; Goés (2013)

vende-se cada dia mais, a ideia da insegurança urbana e as casas são construídas a partir da “estética do medo”, percebida nos muros, cercas e equipamentos de segurança.

Considera-se também a desconfiança com aqueles que não pertencem ao mesmo grupo social.

Transformações desse escopo possibilitam vislumbrar o grau de complexidade que resulta das articulações entre diferentes dimensões da vida urbana, uma vez que, em cidades de diversos tamanhos e importâncias, estão em curso processos de reestruturação espacial que acenam para a hipótese do aprofundamento da segregação, em direção a fragmentação socioespacial. (SPOSITO; GÓES, 2013, p. 04)

Aponta-se ainda nesse processo a especialização da área central para o comércio e outros serviços, deixando de oferecer as características e amenidades para a população de alto poder aquisitivo; unido a isso tem-se a atuação do mercado privado e imobiliário que cria e recria novos conceitos e tipologias de moradia, na tentativa de maior lucro do solo urbano, provocando a migração dos ricos para periferia, com infraestrutura e com acesso aos locais de consumo e lazer (BATISTA; LEITE 2009).

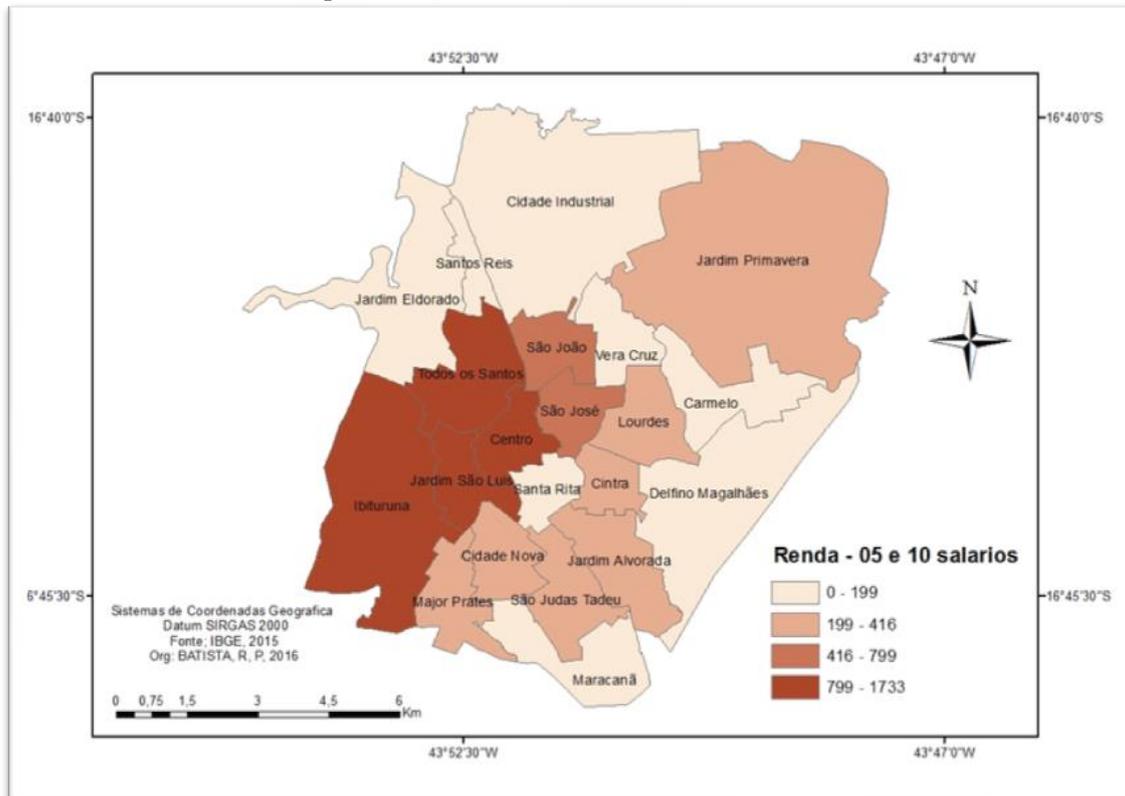
Na sua análise Munford (2005, p. 527) acrescenta que os congestionamentos provocados pelas atividades das áreas centrais “[...] tornaram-se crônicas [...] a necessidade de fugir à cidade tornava-se, conseqüentemente, mais imperiosa e inegável”. Outro fator que contribui para essa migração é o aumento da pobreza urbana, além dos comércios populares na área central e propagação da ideia de deterioração do centro.

De acordo com Leite e Pereira (2008), a formação das áreas auto-segregadas na cidade citada está atrelada à perda da qualidade de vida na região central, pois o crescimento demográfico da cidade gerou a necessidade de aumento do número e variedade de serviços oferecidos no núcleo central para atendimento da demanda de consumo da população. O crescimento demográfico também provocou a expansão da malha urbana que na cidade em análise ocorreu de modo horizontalizado, conforme pode ser inferido na figura 02. Dessa forma, os conflitos existentes entre o centro rico *versus* periferia pobre, agora podem ser observados entre as áreas periféricas.

A expansão do perímetro urbano de Montes Claros a partir da década 1970 é direcionada para o norte, ocupado pelos pobres, especialmente devido à proximidade do distrito industrial e enquanto os ricos passam a residir na região sudoeste. De acordo com os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE – as áreas de

ponderação⁶ que constituem tal região apresentam as maiores rendas da cidade supracitada, como pode ser observado no mapa a seguir.

Mapa 02 – Distribuição da renda entre 05 e 10 salários mínimos por área de ponderação em Montes Claros – MG.



Fonte: IBGE, 2016

Org: BATISTA, R.P, 2016

A partir da concentração de renda apontada pelo mapa anterior, percebe-se a segregação socioespacial, tendo em vista que as áreas de ponderação ocupada pelos ricos fazem fronteira com aquelas ocupadas por indivíduos com menor renda. De acordo com Batista (2009) são nessas áreas que se localizam os condomínios horizontais fechados, evidenciando os conflitos presentes na apropriação da cidade.

Deste modo os espaços fechados para moradia são exemplos do jogo de interesses entre o capital, a sociedade e o Estado que, define e organiza o espaço urbano.

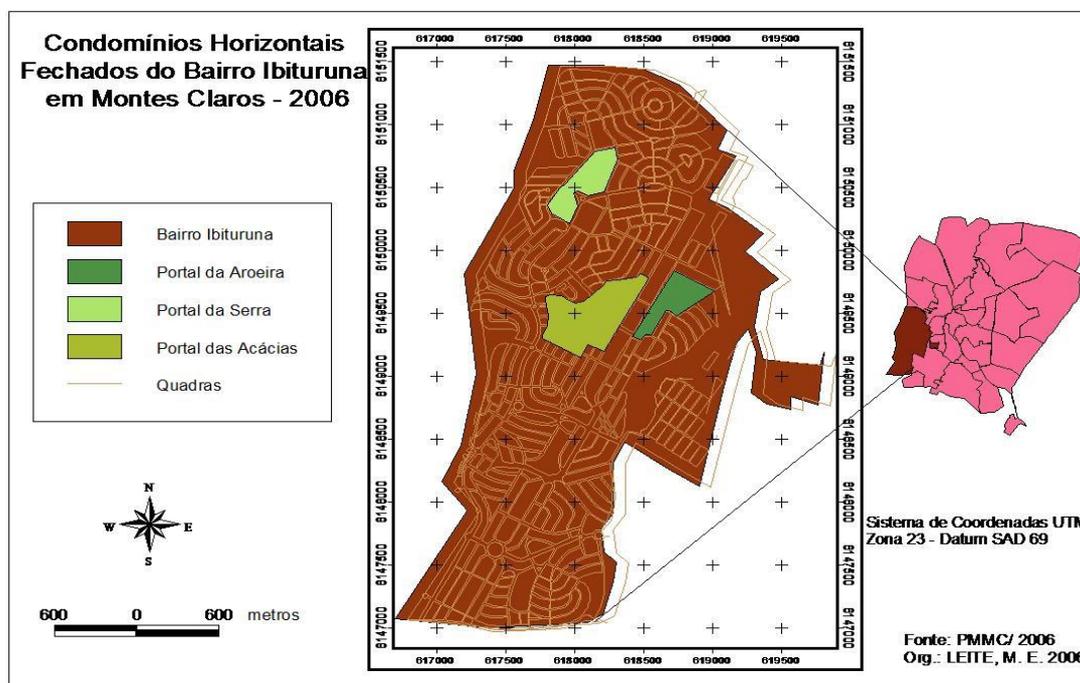
O uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre os indivíduos e usos. Esses conflitos serão orientados pelo mercado, mediador fundamental das relações

⁶ As áreas de ponderação são definidas para municípios com população superior a 190 mil habitantes e são formadas pelo agrupamento de 400 domicílios (IBGE, 2016).

que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida. Portanto, a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço urbano como um todo articulado, na articulação da situação relativa aos lugares. Tal articulação expressar-se-á na desigualdade e heterogeneidade da paisagem urbana. . (CARLOS, 1994, p. 46-47)

Os condomínios horizontais fechados são observados no espaço intraurbano de Montes Claros a partir da década de 1980, devido as mudanças anteriormente citadas e migração dos ricos para essa região. Salienta-se que os primeiros condomínios localizam-se na área de ponderação do Ibituruna, como se observa no mapa abaixo.

Mapa 03 – Condomínios Horizontais Fechados do Bairro Ibituruna em Montes Claros – 2006.



Fonte: LEITE, M.E, 2006.

Observa-se em Montes Claros um aumento significativo dessas tipologias de moradias, muito em virtude de ideia de segurança criada pelo marketing, na qual o convívio com os iguais é prioridade. Na análise de Caldeira (2000), a rua é destinada aos pobres e os ricos “se escondem” nos enclaves fortificados, nos quais os muros marcam o acesso e a separação. A autora ainda pontua que:

[...] a proliferação de enclaves fortificados vem criando um novo modelo de segregação espacial e transformando a qualidade da vida pública em muitas cidades ao redor do mundo. Enclaves fortificados são espaços privatizados,

fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho. Esses espaços encontram no medo da violência uma de suas principais justificativas e vêm atraindo cada vez mais aqueles que preferem abandonar a tradicional esfera pública das ruas para os pobres, os "marginais" e os sem-teto. Enclaves fortificados geram cidades fragmentadas em que é difícil manter os princípios básicos de livre circulação e abertura dos espaços públicos que serviram de fundamento para a estruturação das cidades modernas. (CALDEIRA, 1997, p. 155)

A diferença social nos centros urbanos é visível na forma de ocupação do solo, ou seja, do espaço que, em Montes Claros, torna-se claríssima, tendo em vista que o contraste social é regionalizado, tornando a fragmentação urbana mais excludente e visível com o aparecimento dos condomínios fechados, que, segundo Leite (2006) intensifica a fragmentação da paisagem urbana. Nesse cenário destaca-se a atuação do mercado imobiliário e do *marketing* na comercialização da moradia, sob a supremacia do capital, proporcionando que a segregação ganhe novas formas e status dessa nova tipologia de moradia, como será refletido a seguir.

Os espaços residenciais fechados e o marketing urbano em montes claros

Os espaços residenciais fechados constituem em um novo modo de morar, inicialmente direcionados a população de alto poder aquisitivo e que oferece infraestrutura completa, além de espaços de lazer e segurança privados. Para Caldeira (2000), a presença dos enclaves fortificados no espaço modifica a relação dos indivíduos com a cidade, bem como "definição" dos espaços públicos e privado, a livre circulação e acessibilidade. Dessa maneira, é preciso repensar a produção da cidade e a descontinuidade representada por este jeito de morar. Ainda conforme a autora os espaços públicos, na atualidade, não expressam a ideia de universalidade e de uso comum, como as áreas de moradias e de consumo diferenciadas.

Em vez disso, ele promove a separação e a ideia de que os grupos sociais devem viver em enclaves homogêneos, isolados daqueles percebidos como diferentes. Consequentemente, o novo padrão de segregação espacial serve de base a um novo tipo de esfera pública que acentua as diferenças de classe e a estratégia de separação. (CALDEIRA, 2000, p. 212)

A separação destes espaços de moradia é delimitada pelos muros e pelas portarias, que por sua vez não representam somente a ideia de segurança, mas também de segregação, de separação; isso pode ser percebido nas figuras a seguir.

Figura 02 – Portaria do Condomínio Horizontal “Portal das Aroeiras”.



Fonte: Batista, 2016.

Para Bonduki (2013) a diversidade nas formas de morar evidencia a complexidade de apropriação do espaço urbano, essa sempre mediada pelo capital, tornando a cidade uma mercadoria de acesso desigual para os indivíduos. Assim, o capital na busca do lucro “destrói” antigos ideais de moradia, encarregando-se de criar novas formas que atendem seus interesses de produção e acumulação do capital. “Ao propor modificações no bem residencial, os empresários urbanos induzem mudanças nas preferências dos trabalhadores”, criando novos desejos e necessidades de consumo (ARAÚJO, 2015, p. 110). Isso pode ser exemplificado na ideia de deterioração da área central e na associação da imagem do condomínio fechado a riqueza e status social.

Os espaços residenciais fechados destacam-se na paisagem urbana, estes se proliferam entre os ricos e classe média. Esses espaços apresentam diferenças entre si, conforme a renda de seus moradores. Porém:

[...] revela similitudes do que diferenças, entre eles, quando comparamos iniciativas que vêm se consubstanciando em diversos países e regiões. Ser um produto imobiliário resultante de um planejamento que visa à maximização dos lucros, ter como características o fechamento do controle de acesso àqueles que não são seus moradores ser um valor que se agrega ao preço do produto, estar associado à ideia de segurança e qualidade de vida são traços comuns a diversos tipos de empreendimentos. São menores as diferenças quando se atenta para os públicos-alvo e para as formas de segmentação, que podem ser econômicas, mas também políticas, étnicas, culturais, etc. (SPOSITO; GÓES, 2013, p. 05)

Como exposto esses espaços se proliferam pela cidade e atendem as diversas classes sociais, a partir da junção de moradia, consumo e lazer, como se observa nas propagandas dos empreendimentos.

Figura 03 – Propagandas de empreendimentos imobiliários



Fonte: BATISTA, 2016

Destaca-se nas propagandas acima a divulgação de características como área de lazer, a localização privilegiada, tendo acesso facilitado a área central e aos locais de consumo como *Shopping Center*. A acessibilidade apresentada pelos empreendimentos é interessante aos indivíduos, tendo em vista que muitos utilizam do transporte coletivo. Conforme Bortolo (2011), o fator localização diz respeito as possibilidade de interação com a cidade. “Assim, quando alguém adquire uma residência está adquirindo também as oportunidades de acesso aos serviços coletivos, equipamentos e infraestrutura da região. Está comprando a localização da moradia, além do imóvel propriamente dito” (BORTOLO, 2011, p. 2-3).

Pontua-se também a realização do “sonho da casa própria” que reflete o modo como eles se inserem na cidade e reproduzem o urbano. O mercado privado e o *marketing* imobiliário veem nesse sonho oportunidade de lucro e vendem os condomínios como espaço de sonho, de conforto e segurança.

Cria-se assim, o medo do diferente; a rua, que outrora era espaço do encontro e das brincadeiras infantis, atualmente é sinônimo de insegurança e violência, levando muitos dos cidadãos a buscarem refugio nos condomínios. Esse cenário provoca a criação de uma “[...] segurança definida pelo novo modelo, que simultaneamente guia transformações em todos dos tipos de moradia e determina o que confere mais prestígio”. (CALDEIRA, 2000, p. 258)

Caldeira (2000) pontua que a ideia de segurança até a década de 1970 não era o elemento essencial para a compra desses locais; posteriormente, devido ao aumento na criminalidade, torna-se essencial e fator diferencial na hora da comercialização. “Esse fato indica como o enclausuramento foi uma estratégia imobiliária e de *marketing* que se tornou dominante nas décadas seguintes: hoje, os procedimentos de segurança são requisitos em todos os tipos de prédios que aspirem a ter prestígio.” (CALDEIRA, 2000, p. 261). A autora destaca que nos anúncios desses empreendimentos já se criava e vendia a imagem de segurança, antes de o crime violento ser uma das principais preocupações dos moradores. Ou seja, criou-se a ideia dos condomínios como locais de segurança, mesmo antes da falta dela ser um problema, assim os empreendedores imobiliários construíram a imagem da cidade como insegura.

Os condomínios são abordados atualmente pelo *marketing* como forma ideal de moradia, porém não exclui as outras formas e no entender de Sposito; Góes (2013) os espaços fechados redefinem a relação dos moradores com a cidade e com os outros cidadãos, tendo em vista que estes priorizam o convívio com os iguais.

A opção pela moradia e espaços residenciais fechados implica a constituição de novos habitats. Esse conceito não se refere especificamente à moradia, mas envolve as relações entre tais espaços e os que os circundam. Tratando-se de espaços residenciais fechados localizados em cidades, a escolha por esses ambientes urbanos controlados por sistemas de segurança provoca uma redefinição das relações de seus moradores com o restante da cidade, de diferentes pontos de vista. (SPOSITO; GÓES, 2013, p. 97)

Aponta-se que o estilo de moradia escolhido pelos ricos são referências para os empreendimentos destinados a outras classes.

Mesmo quando o espaço disponível por apartamento é de 72m², todos os elementos possíveis do “novo conceito de moradia” têm de ser espremidos na incorporação: de duas piscinas a um banheiro independente de empregada por apartamento. No entanto, também fica claro que para atrair a classe média baixa e a classe trabalhadora, os anúncios precisam mudar algumas de suas ênfases. Por exemplo, eles frequentemente mencionam a existência de transporte público – crucial para quem não pode ter automóvel –, serviços

públicos e infraestrutura urbana: a vista do parque municipal substitui a da área verde particular do condomínio privado. (CALDEIRA, 2000, p. 288)

Como exposto, os condomínios destinados à classe com maior poder aquisitivo são, em maioria são horizontais e as casas não seguem um padrão arquitetônico, evidenciando ainda mais o caráter de exclusividade e conforto oferecido aos futuros moradores. Nesse cenário a segurança torna-se pano de fundo para o desejo de isolamento do diferente, convívio entre os iguais, e da relação com a natureza; isso pode ser exemplificado em Montes Claros pelo condomínio Gran Royale Pirâmide, empreendimento que se destaca pela oferta de áreas verdes e tranquilidade, como pode ser percebido na figura a seguir.

Figura 04– Condomínio Gran Royale Pirâmide



Fonte: www.granviver.com.br <data de acesso: 25/11/16>

De acordo com site do empreendimento, este é o único residencial da região que oferece completa área de lazer e um conceito de moradia que prioriza a qualidade de vida de seus moradores, sendo o espaço ideal para recarregar as energias, contemplar a paisagem e se divertir com a família. Considera-se, que mesmo em empreendimentos que possuem características semelhantes como os espaços residenciais de moradias, o acesso e as amenidades são apropriados de modo diferenciado e segundo o poder aquisitivo.

Diante desse cenário percebe-se a importância do marketing na produção do mercado imobiliário, por meio das campanhas publicitárias que criam áreas valorizadas e status social, associados à forma de moradia, possibilitando a reprodução do capital, a partir da expansão urbana e da venda da cidade.

Considerações finais

A sociedade capitalista imprime na cidade as características desse sistema sendo observáveis as contradições e desigualdades. Na cidade capitalista, o valor de troca substitui o valor de uso, ou seja, transforma-se produto a ser vendida, inclusive a habitação. Nesse cenário o acesso à cidade, a moradia, ao lazer, dentre outros se dá mediante a capacidade de pagamento de cada indivíduo. Como materialização dessa diferença no acesso observa a diversidade de formas de moradia urbanas e a formação de áreas residenciais segregadas.

As alterações intraurbanas na área central e os interesses do mercado imobiliário provocaram a migração dos ricos que residiam nessa porção da cidade para a periferia. Assim, é possível a observar a formação de uma dualidade periférica, na qual ricos e pobres convivem lado a lado e desfrutam em desigualdade da cidade e suas amenidades.

Como expressão dessa desigualdade e do contexto apresentado tem-se a criação de espaços residenciais fechados, divulgado pelo marketing e pelas imobiliárias como a forma ideal de moradia, com segurança, conforto e lazer. Essa forma de moradia, inicialmente direcionada para os ricos, é atualmente oferecida a classe média, porém com características que atraem esse tipo de comprador. Na cidade de Montes Claros os empreendimentos destinados a classe média são, normalmente, verticais e padronizados. Enquanto, aqueles destinados aos ricos são horizontais e não possuem padrão arquitetônico pré-definido, ratificando a condição de exclusividade.

As semelhanças entre os empreendimentos são abordados pelas propagandas e constituem em segurança, áreas privativas, academias, espaços de lazer e festas. Salienta-se que os muros e portarias responsáveis pelo controle do acesso de moradores e demais pessoas, não representam somente a segurança privada, mas também o desejo de convívio entre iguais.

As novas formas de moradias e arranjos urbanos são percebidas nas metrópoles, mas também, em sua devida escala e rugosidades, nas cidades médias, como é o caso de Montes Claros, analisada nesse trabalho.

Closed spaces of housing and urban marketing: the case of Montes Claros-MG

Abstract: Cities, especially with the adoption of capitalism, become spaces with great concentration of people, services, consumption and production center. Thus, they are dynamic and flexible spaces that are transformed, according to the diverse interests of the agents which produce it. It is considered that the city is a reflection of the society that produces it, in this sense, being produced by a capitalist society, it will present itself as contradictory and unequal, where the needs of each individual are subordinated to capital. In this way, the access to the city and its amenities occur in an unequal way, considering that, the purchasing power of each one is considered, evidencing the condition of city-commodity, in which everything is a product to be commercialized. In this scenario, housing is an important commodity, influencing the expansion of the urban fabric and the action of both private and public agents, which sometimes provoke the emergence of segregated residential areas, evidenced by the emergence of closed residential spaces. It is emphasized that mentioned process are observable both in metropolitan spaces and in medium-sized cities, such as Montes Claros (MG). In this direction, this work aims to understand the formation of closed condominiums and the role of marketing in its production and commercialization in the city of Montes Claros. We sought to analyze the urban expansion and the formation of segregated areas and the importance of marketing in creating the idea of security and social status based on the way of living. It was adopted as methodology in a first moment bibliographical revision, guided by Lefebvre (2000), Carlos (1994, 2007), Sposito (2012). Subsequently, the segregated areas were identified by mapping; the publicity advertisements of real register. Thus, making possible the analysis of the urban space of Montes Claros and the unfolding of the performance of producing agents in this space.

Keywords: closed residential spaces. Marketing. socio-spatial segregation. Montes Claros.

Referências

ALMEIDA JUNIOR, A, R de; WHITACKER, A, M. Segregação Socioespacial em Cidades Médias: diferenças ou semelhanças? Um Estudo Sobre o Jardim Cinquentário e o Jardim Morada do Sol em Presidente Prudente – SP. **Revista Geografia em Atos**, n2. v7, Presidente Prudente, 2007.

ARAÚJO, F. F de. Empresários urbanos e produção do espaço residencial: condomínios-clubes na Zona Sul de Natal (RN). **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)**, 2015 jan./abr., 7(1), 106-121.

BATISTA, R.P. **A Reestruturação Urbana e a Segregação socioespacial: uma análise do Bairro Ibituruna em Montes Claros – MG**. Trabalho de Conclusão de Curso – Geografia, Universidade Estadual de Montes Claros/Unimontes, 2009.

BATISTA, Ramony Pereira; LEITE, Marcos Esdras. **Redefinições Espaciais da Segregação Espontânea em Montes Claros (MG): novos apontamentos**. In 12º Encuentros de Geógrafos de America Latina. 2009. Montevideu. Anais do 12º Encuentros de Geógrafos. (s/p).

BOTELHO, A. **O Urbano em Fragmentos: a produção do espaço e da produção pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo, Annablume; Fapesp: 2007.

BONDUKI, N. **Habitação no Brasil: uma história em construção**. In XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. 2013. Anais do ANPUR, 2013.

BORTOLO, C.A de. **Do Marketing Imobiliário ao bom negócio: uma análise das estratégias imobiliárias e atuação dos agentes no mercado imobiliário**. Programa de Pós-graduação em Geografia/ Universidade Estadual de Maringá, 2011.

CALDEIRA, T. P do R. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 3ed. Edusp, São Paulo: 2000.

_____. **Enclaves fortificados: a nova segregação urbana**. Março de 1997.

CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**, Barcelona, v. 8, n.1/2, 1974.

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

CARLOS, A. F. A. **O Espaço Urbano: novos escritos sobre a Cidade**. FFLCH, São Paulo: 2007.

_____. **A cidade**. 2ºed. São Paulo: contexto, 1994.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajatórias Geográficas**, 2º ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – 2010

LEFEBVRE, H. **A Cidade e o Capital**. 2ªEd. DP&A Editora, Rio de Janeiro: 1999.

_____. **O Direito a Cidade**. 3ed. Centauro, São Paulo: 2001.

LEITE, Marcos Esdras. **Geoprocessamento aplicado ao estudo do espaço urbano: o caso da cidade de Montes Claros – Minas Gerais**. 2006. P.177. Dissertação de mestrado em geografia área de concentração em geografia e gestão do território. Instituto de Geografia, Uberlândia, 2006.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades alternativas para a crise urbana**. 2ª ed. Petrópolis (RJ): Vozes, 2002.

_____. Metrôpoles Desgovernadas. **Observatório das Metrôpoles (USP)**, São Paulo, v.25, n. 71, 07 -22, 2011. <<http://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10595>> data de acesso: 10/12/15

_____. **Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrôpoles brasileiras**. São Paulo em perspectiva, 14(4) 2000.

MUNFORD, L. **A cidade na história – suas origens, transformações e perspectivas**. Tradução de SILVA, Neil R. da. 4º ed. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

PEREIRA, A.M; SOARES, B. R. **Tendências e Problemas da Urbanização de Cidades Médias: o caso de Montes Claros**. In II Simpósio de Geografia Perspectivas

para o Cerrado no Século XXI. 2003. Uberlândia. Anais do II Simpósio de Geografia Perspectivas para o Cerrado no Século XXI. UFU. 2003. (s/p).

PEREIRA, A. M; LEITE, M. E. **Metamorfose do Espaço Intra-urbano de Montes Claros**. Montes Claros, Unimontes, 2008.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5^o ed. São Paulo: Edusp, 2005.

_____. **A urbanização desigual: a especificidade do fenômeno urbano em países subdesenvolvidos**. Petrópolis: Vozes, 1980.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e Urbanização**. 13^o ed. São Paulo: Contexto, 2001.

SPOSITO, M. E. B; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. UNESP, São Paulo, 2013.

VIEIRA, A. B; NUNES, M; GUIMARÃES, R. B. Desigualdade e Exclusão nas cidades Médias Brasileiras. In MELAZZO, E. S; GUIMARÃES, R. B. (orgs.). **Exclusão Social em cidades Brasileiras: um desafio para as políticas públicas**. São Paulo: Ed. UNESP, 2010. pp 59 – 71.

VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Observatório das Metrópoles (USP)*, São Paulo, v.25, n. 71, 37 -58, 2011. <<http://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10597>> data de acesso: 10/12/15

_____. **O Espaço Intra - Urbano no Brasil**. 2^o ed. São Paulo: FAPESP, 2001.

Sobre os autores

Carlos Alexandre de Bortolo - Doutor em Geografia pela Universidade Estadual de Maringá, Professor Adjunto do Departamento de Geociências no Centro de Ciências Humanas da Universidade Estadual de Montes Claros - UNIMONTES - MG e membro efetivo do Programa de Pós Graduação em Geografia - Mestrado - PPGeo da Unimontes.

Ramony Pereira Batista - Mestre em Geografia pela Universidade Estadual de Montes Claros.

Recebido para avaliação em março de 2017

Aceito para publicação em junho de 2017