

EXPANSÃO METROPOLITANA, HABITAÇÃO E A CONSTRUÇÃO DE SONHOS DE CONSUMO: NOTAS A PARTIR DO ALPHAVILLE¹

Heloisa Soares de Moura Costa

Professora do Departamento de Geografia- IGC/UFMG

Lidiane Nery de Rezende

Geógrafa, Bolsista do CNPq - IGC/UFMG

Resumo:

O trabalho busca discutir algumas implicações da crescente tendência de expansão do tecido urbano-metropolitano através de loteamentos com restrição de acesso, os chamados "condomínios fechados". O referencial empírico é a área de expansão ao sul de Belo Horizonte que *grosso modo* se desenvolve ao longo da BR-040, na qual desenvolve-se o projeto de pesquisa "A expansão metropolitana de Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no eixo-sul". Parte-se inicialmente de uma discussão mais geral acerca das características particulares da dinâmica imobiliária da região, fortemente influenciada pela concentração fundiária, por novas características de localização descentralizada do setor terciário, bem como pela atuação do estado, particularmente no que se refere aos mecanismos de regulação urbanística, apontados desde a década de setenta, e ambiental. A seguir, o trabalho caracteriza a diversidade de situações dos assentamentos na região, desde aqueles agrupadas em torno do rótulo de "condomínios", aos que podem ser identificados como fruto de processos urbanos menos controlados ou até "expontâneos". Finalmente, faz-se uma abordagem mais detalhada de um destes assentamentos, o Condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses, que uma vez completamente implantado, deverá produzir profundas e irreversíveis alterações na dinâmica sócio-espacial da região. A partir de um discurso que ressalta a exclusividade, a descentralização e a qualidade de vida como valores fundantes de uma supostamente nova concepção de habitação, o empreendimento vem encontrando dificuldades para se consolidar. Além de buscar entender a lógica interna do projeto, que articula habitação, comércio e serviços, pretende-se discutir algumas implicações da aparente autonomia do empreendimento frente ao planejamento e às demandas por políticas públicas de caráter metropolitano. Apesar de espacialmente delimitado, o caso estudado tem potencial para contribuir para a compreensão de processos mais gerais, envolvendo a urbanização brasileira e a dinâmica demográfica contemporânea.

Palavras-chave: metrópole, dinâmica imobiliária, condomínios fechados

1 – Introdução

O Condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses, lançado no mercado em março de 1998, localiza-se no município de Nova Lima, município contíguo à zona sul de Belo Horizonte.

¹ Este trabalho é parte da pesquisa “A expansão metropolitana de Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no eixo-sul” que conta com recursos da PRPq/UFMG e CNPq (bolsas PQ, IC e AT).

Sua proposta, difundida, principalmente, pelos empreendedores e pelo poder público municipal, ressalta a exclusividade, a descentralização e a qualidade de vida como valores fundantes de uma suposta nova concepção de habitação no espaço metropolitano. O Lagoa dos Ingleses se destaca dos demais condomínios da região por possibilitar a conciliação de habitação com o acesso à comércio e serviços, aliada ao discurso do constante contato com o meio ambiente. A presença da lagoa que dá nome ao condomínio, a extensa área verde em seu redor, os espaços voltados para o lazer e a massiva propaganda do condomínio como um local elitizado, atuam como os grandes chamarizes .

O surgimento dos chamados “condomínios fechados” vêm se tornando constante em várias cidades brasileiras (CALDEIRA, 1997) e vem sendo amplamente produzidos no chamado eixo-sul de expansão metropolitana de Belo Horizonte, que *grosso modo* se desenvolve ao longo da BR-040, referencial empírico deste trabalho e da pesquisa que lhe dá suporte. O trabalho discute algumas das implicações desta tendência de expansão do tecido urbano-metropolitano. Parte-se inicialmente de uma breve discussão dos mecanismos formadores da renda fundiária e da valorização imobiliária, destacando o papel dos agentes na produção do espaço urbano. A seguir apresenta uma caracterização geral e por década da dinâmica imobiliária da região, particularmente no município de Nova Lima, fortemente influenciada pela concentração fundiária, por novas características de localização descentralizada do setor terciário, bem como pela atuação do estado, particularmente no que se refere aos mecanismos de regulação urbanística e ambiental. A seguir, o trabalho aponta brevemente a diversidade de situações dos assentamentos na região, desde aqueles agrupadas em torno do rótulo de "condomínios", aos que podem ser identificados como fruto de processos urbanos menos controlados ou até "espontâneos". Finalmente, faz-se uma abordagem mais detalhada de um destes assentamentos, o Condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses, que uma vez completamente implantado, deverá produzir profundas e irreversíveis alterações na dinâmica sócio-espacial da região. Além de buscar entender a lógica interna do projeto, com sua dificuldade para se consolidar, são discutidas algumas implicações da aparente autonomia do empreendimento frente ao planejamento e às demandas por políticas públicas de caráter metropolitano. Apesar de espacialmente delimitado, o caso estudado tem potencial para contribuir para a compreensão de processos mais gerais, envolvendo a urbanização brasileira e a dinâmica demográfica contemporânea.

2 – Dinâmica imobiliária no eixo-sul – breves observações teóricas

De Acordo com Santos (1986: 122), “o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que estão acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções”. A desigualdade é intrínseca do espaço urbano capitalista. O espaço condiciona a sociedade, na medida em que as formas espaciais, fixadas pelo homem, permitem a reprodução das condições de produção e também das relações de produção. O espaço é, portanto, o local onde diversas classes sociais vivem e se reproduzem, sendo o cenário e o objeto das lutas sociais (CORRÊA, 2002: 9).

Uma das possíveis formas de abordagem da dinâmica imobiliária, tributária da economia política, é aquela que ressalta o papel dos agentes sociais e do espaço como produto da ação desses agentes. A leitura sintética, porém bastante clara, de tal processo oferecida por Corrêa (2002: 12) oferece os elementos básicos para a compreensão da expansão metropolitana de Belo Horizonte, vista a partir da produção imobiliária, em especial a produção de loteamentos. Nessa formulação tem-se como principais agentes os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, cujos papéis poderiam ser resumidos da seguinte forma:

Os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais e donos de grandes empresas comerciais, necessitam de terrenos extensos e baratos, junto a meios de transporte. O aumento do preço da terra atingiria os salários, o que reduziria a taxa de lucro das grandes empresas. No entanto, a localização das indústrias, ou sua relocalização, interfere na localização de outros usos da terra, influenciando decisivamente na configuração do espaço urbano (CORRÊA, 2002: 13-16).

Os proprietários fundiários interessam-se pelo uso que seja o mais rentável possível, especialmente o comercial ou o residencial de elevado padrão. Têm interesse na conversão da terra rural em urbana² devido à maior valorização da terra urbana. Estão, portanto, mais interessados no *valor de troca* da terra do que em seu *valor de uso*. Proprietários fundiários, para se beneficiarem, fazem pressão junto ao Estado, com o intuito de interferir no processo

de definição das leis de uso e ocupação do solo e do zoneamento urbano. Pressão é feita também em relação aos investimentos públicos em infra-estrutura, como as rodovias, os quais valorizam as terras dos proprietários.

A periferia urbana, estando ligada diretamente à transformação do rural em urbano, se torna alvo de interesse por parte dos proprietários fundiários se houver demanda por terras e habitações, proveniente de fluxos migratórios com um baixo, porém suficiente, poder aquisitivo. As diferentes direções de ocorrência dessa transformação dependem da estrutura agrária de determinado local, das diferentes condições ecológicas, da existência de eixos de circulação e dos tipos de uso a que se destina a terra urbana. O município de Nova Lima apresenta baixa presença de parcelamentos voltados para a população de baixa renda, fato este diretamente ligado à estrutura fundiária altamente concentrada na mão de poucos proprietários, no caso as empresas mineradoras, diferenciando-o de forma clara da expansão periférica ocorrida em outros municípios da metrópole que apresentam esse parcelamento do solo de forma intensa (Costa, 1994 e 2003).

Os promotores imobiliários são agentes que realizam, total ou parcialmente, as seguintes operações: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e a comercialização. Há firmas especializadas em uma ou mais funções e algumas que realizam todas essas funções³. Os promotores imobiliários variam desde um comerciante até mesmo grandes bancos e o Estado. O capital investido na construção civil dificilmente tem interesse em produzir habitação para camadas populares devido à baixa rentabilidade e pouca demanda solvente, priorizando imóveis de luxo para atender quem dispõe de maiores recursos. A produção imobiliária para a população de baixa renda passa a ser interessante para os promotores imobiliários, em momentos em que o Estado através de políticas habitacionais específicas, como na era BNH, torna viável a construção de habitações populares (CORRÊA, 2002: 19-24). No caso da produção de parcelamentos, houve momentos em que a um setor específico do capital associado à produção imobiliária, os loteadores populares, utilizaram como estratégia manter o preço do lote o mais baixo possível, para que o mercado consumidor fosse amplo. Custos eram então reduzidos por meio de diversas medidas, a saber: a não construção

² Os termos rural e urbano estão aqui estritamente atrelados às definições oficiais do poder público e do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

³ Convém mencionar que no condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses os promotores imobiliários executaram todas essas funções, mesmo não sendo no condomínio como um todo.

das habitações; a compra a baixo custo do terreno a ser parcelado, o que vai determinar a localização dentro da área urbana; a minimização de investimentos em infra-estrutura e em áreas verdes e de uso coletivo; a redução do tamanho dos lotes, dentre outras, caracterizando o chamado padrão periférico de expansão urbana, com precária qualidade sócio-ambiental.

De acordo com Singer (1979), a ocupação do solo como propriedade privada torna-o fonte de renda para quem a detém. O caráter da propriedade imobiliária no capitalismo é mascarado, sendo que para Costa (1994: 67), o empreendedor é “revestido de uma aparência profundamente paternalista”, no sentido de proporcionar a grande parcela da população a realização do “sonho da casa própria”. De acordo com Singer (1979), as benfeitorias implantadas, que no caso dos parcelamentos populares são mínimas, dão a impressão que o preço resulta da implantação das benfeitorias, sendo que imóveis com as mesmas benfeitorias podem apresentar preços bastante diferenciados, devido à sua localização.

A produção dominante de moradias, destina-se naturalmente às camadas detentoras de renda, e naturaliza várias relações sociais, na medida em que estabelece relação direta entre preço da terra e *status* da área em questão – capital simbólico associado a investimentos de capital em infra-estrutura, serviços, paisagismo, existência de meios de transporte eficientes, aos recursos naturais ou produzidos, ao esgotamento dos terrenos para construção. Tais características valorizam determinada parte da cidade que se torna alvo da ação dos promotores imobiliários. Áreas de *status* são mantidas e simultaneamente recriadas, num processo permanente de produção do espaço e valorização do capital. A expansão metropolitana do eixo-sul de Belo Horizonte ilustra com exatidão este conjunto de processos, tendo no nosso estudo de caso, o empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses um exemplo típico.

Dentre as estratégias do empreendedor imobiliário está a especulação imobiliária que, segundo Singer (1979), torna-se essencial ao mercado imobiliário devido ao fato do solo urbano apresentar uma mudança freqüente em sua demanda, o que faz com que o preço de determinada área seja altamente sujeito a oscilações. A “valorização” de determinado terreno é antecipada devido a mudanças futuras na estrutura urbana usualmente planejadas ou realizadas pelo poder público. O especulador, com o intuito de aproveitar de melhores

condições infra-estruturais, dispõe-se a esperar determinado período, que pode ser bastante longo (SINGER, 1979).

O caráter especulativo do empreendimento se manifesta quando os agentes imobiliários se aproveitam as transformações no preço do solo ocasionadas pela ação do Estado, quando vislumbram, por antecipação, os lugares em que as redes de serviços urbanos serão expandidas. Essa antecipação nem sempre acontece e, quando acontece, a concorrência entre os especuladores pode forçar a elevação do preço dos imóveis, antes mesmo da realização dos melhoramentos previstos, o que reduz os ganhos futuros. Os agentes imobiliários, para evitar tal ocorrência, procuram influenciar nas decisões do poder público em relação às áreas nas quais serão fornecidos os serviços. Uma das maneiras que tradicionalmente aparece na literatura é adquirir glebas de preço baixo, adjacentes ao perímetro urbano, desprovidas de serviços, promovendo seu loteamento, de modo a que a área mais distante do loteamento seja ocupada. Para tal, o usual nesta explicação, é que os promotores ofereçam os lotes a famílias pobres, propondo-lhes o pagamento em longo prazo e, muitas vezes, oferecendo material de construção de graça. Esta população, instalada no local, irá pressionar o governo para a obtenção de serviços urbanos. A instalação de tais serviços na área já habitada da gleba terá que, necessariamente, passar pela parte não ocupada, que passa a ser valorizada. Os serviços urbanos são, portanto, subutilizados, na medida em que os lotes da gleba, abastecidos pelos serviços, mantêm-se vagos, à espera da valorização. A localização do Alphaville, no extremo sul de Nova Lima, certamente provocou um rearranjo para cima, ainda não devidamente quantificado, na distribuição espacial do preço da terra na região

O Estado no sistema capitalista tem grande atuação na configuração espacial urbana na medida em que atua muitas vezes como grande industrial, consumidor do espaço, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sendo também um agente regulador do uso do solo e alvo dos chamados movimentos sociais urbanos. As terras públicas são reservas fundiárias para serem usadas posteriormente. A atuação do estado se faz tanto na provisão de bens e serviços de uso coletivo - pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, entre outros, como no estabelecimento das condições de regulação – legislação, códigos, zoneamentos, etc, ou na tributação – em especial, neste caso, o IPTU. Sua atuação desigual como provedor de serviços públicos torna-o alvo de reivindicações por parte da população. As diretrizes de planejamento urbano e/ou ambiental, quando direciona o uso do solo nas cidades ou estabelece critérios diferenciados de ocupação e parcelamento, privilegiando

algumas áreas em detrimento de outras, contribui para a ratificação da segregação espacial. Em ambos os casos, a atuação do estado e desencadeia o mecanismo diferencial da renda da terra⁴ que se reflete diretamente no preço de terrenos e imóveis. A ação do estado ao atender interesses de classe, cria, portanto, condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, permitindo a reprodução da estrutura de poder (CORRÊA, 2002: 24-29). A cidade capitalista é, portanto, o lugar da ocorrência de processos sociais e da atuação de todos os agentes explicitados, os quais podem se beneficiar com um ou mais tipos de renda. Os processos criam formas espaciais específicas decorrentes principalmente da acumulação de capital e da reprodução social.

3 - A expansão metropolitana no eixo-sul vista a partir de Nova Lima

Um diagnóstico de Nova Lima oferecido por seu Plano Diretor, aponta como características importantes a ocorrência de elevado número de lotes vagos, associados a uma estrutura urbana dispersa por vários parcelamentos e desarticulada. Em trabalho anterior (Costa, 2003) discutimos alguns dos condicionantes sociais, urbanísticos, ambientais e institucionais que, principalmente por meio de diretrizes de planejamento e da atuação mais ampla do estado, associados a condições excepcionais de patrimônio natural, contribuíram para fazer da expansão urbana metropolitana em direção a Nova Lima e ao eixo-sul de forma mais ampla, o local por excelência de alta renda diferencial, caracterizado por processos de intensa valorização imobiliária, garantidos por parcelamentos do solo generosos destinados as camadas de alta renda da população. Tal tendência, já anunciada desde os anos cinquenta, irá adquirir grande relevância a partir da década de setenta, consolidando-se de forma notável nos anos noventa, como se verá a seguir.

Concentrando o olhar em Nova Lima e no diagnóstico mencionado, o município conta com espaço urbano suficiente para um acréscimo populacional de 104.000 pessoas, se forem considerados os 26.000 lotes vagos e a média de 4 pessoas por unidade residencial. Levando

⁴ A renda da terra, variando de acordo com uma série de fatores, pode ser dividida em três componentes: - renda absoluta: imposta pela propriedade jurídica do solo, não gera renda para o proprietário, mas lhe dá o poder de substrair sua terra à exploração até que as condições econômicas permitam uma valorização da mesma e esta lhe confira um excedente; - renda diferencial: dadas pelo rendimento desigual das distintas parcelas submetidas a quotas de capital similares, relacionada às características físicas do terreno, às condições de infra-estrutura e também às possibilidades legais de uso e ocupação; - renda de monopólio: confere, aos que ocupam determinadas localizações, o monopólio do fornecimento de determinadas mercadorias (MARX, 1980; RIBEIRO, 1997 apud MENDONÇA, 2002: 17 e SINGER, 1979).

em conta os cerca de 16.000 imóveis residenciais ocupados e a média de 4 pessoas por unidade, teríamos uma população atual estimada em 64.000 pessoas e um total geral provável de 168.000 pessoas.

Há parcelamentos aprovados antes da vigência da atual legislação urbanística ou ambiental, com condições insatisfatórias quanto à topografia, urbanização, saneamento, risco ambiental, regularização fiscal, titularidade e demarcação. De acordo com o Plano Diretor (PMNL, 2002) são 26.065 lotes sem uso (ou vagos); 15.726 com uso residencial; 3.155 com uso comercial ou de serviços; 89 com uso industrial; 235 em construção.

A quantidade de lotes vagos no município representa cerca de 57,6% do total de lotes existentes, enquanto os lotes com uso residencial representam 34,7 %, ou seja, a quantidade de lotes vagos é quase o dobro dos lotes com uso residencial. Porém, a área total parcelada é pequena, se comparada à grande extensão do município. O não parcelamento e ocupação do solo em larga escala, levando em consideração o parcelamento em municípios como Ribeirão das Neves e Ibirité, se deve à posse de grandes extensões de terra por algumas poucas mineradoras, à barreira física imposta pelas serras que separam Nova Lima de Belo Horizonte, à dificuldade de acesso ao município e às políticas públicas metropolitanas e ambientais que condicionaram a ocupação no município (MENEGALE, 2002: 24).

A grande quantidade de lotes vagos está relacionada, segundo o Plano Diretor, à comercialização extemporânea tentada nas décadas de 50 e 60, não correspondendo à demanda real de mercado, que por muito tempo teve opções mais atraentes na zona sul de Belo Horizonte; está relacionada também à existência de uma base histórica de sustentação econômica sem efeitos multiplicadores no conjunto, não suscitando fluxos migratórios compatíveis com a quantidade de imóveis disponibilizados.

Até a década de 40, Nova Lima permaneceu voltado à atividade mineradora. A urbanização promovida pela mineração do ouro, até a década de 50, era voltada para atender a demanda residencial da classe operária, caracterizando o município como uma cidade operária. A expansão urbana, a partir daí, deixa de ocorrer prioritariamente no entorno da sede, tornando-se dispersa e rearticulando-se principalmente em torno dos eixos viários da BR-040 e MG-030, que assumem papel de indutores do parcelamento.

Na década de 50, a construção da BR-03, atual BR-040, ligando o pólo industrial mineiro, representado pela Cidade Industrial, à então capital federal, Rio de Janeiro, desencadeou um processo de venda, pelas mineradoras, de terras lindeiras a essa. As terras, compradas por pequenos empreendedores imobiliários, foram destinadas ao uso residencial de fim de semana, apresentando uma ocupação incipiente. Foram implantados, também a partir da década de 50, na MG-030, loteamentos direcionados para o mercado de renda média e alta da metrópole, antes mesmo do término da BR-040. Esses loteamentos passam a ser utilizados como sítios de recreio⁵, sendo porém acessíveis por rodovia não pavimentada (PIRES, 2003: 82 e 236).

O intenso processo de parcelamento do solo no município de Nova Lima, desde a década de 30 ao início da presente década, é evidenciado na Tabela 1. Observa-se também uma progressiva mudança nas características físicas dos loteamentos, desde um expressivo aumento no número absoluto de lotes na década de 50, que detém o maior volume de lotes já lançados numa única década (11.629) a um aumento substancial na área total parcelada ocorrido a partir dos anos setenta.

Tabela 1
Características dos loteamentos em Nova Lima por década

Década	No. de loteamentos	Nº total de lotes	Número de loteamentos de acordo com o tamanho médio dos lotes (m ²)				Área total parcelada
			abaixo de 500	Entre 500 e 1.500	Entre 1.500 e 3.000	Acima de 3.000	
30	3*	285	1	1			140.630
40	5	798	4	1			308.820
50	11	11.629	4	6	1		4.704.345
60	19	3.657	12	4	2		2.103.244
70	30	8.863	9	3	8	10	19.805.802
80	11	1.388	4	2	5		10.966.619
90	13	3209	1	2	4	4	9.089.334
Até 2001	2	231			1	1	2.143.224
Total		94	30.060	35	19	21	49.262.019

* Não há informações sobre tamanho médio dos lotes para um dos loteamentos.

Fonte: Prefeitura Municipal de Nova Lima. Secretaria de Desenvolvimento e Política Urbana. Cadastro de Parcelamento da RMBH - Dados trabalhados

⁵ “Sítio de Recreio” é a denominação usual para são loteamentos, formado por lotes de dimensões maiores e que muitas vezes oferecem ao comprador a proximidade de um clube campestre.

Assim, nos anos 50, a maioria dos parcelamentos apresenta o tamanho dos lotes variando entre 500 e 1500 m². Nos anos 60, apesar de terem surgido alguns núcleos residenciais isolados, com características iniciais de “sítios de recreio”, predominaram os pequenos parcelamentos, de lotes abaixo de 500 m², pois apesar do número de parcelamentos ter quase dobrado em relação ao da década anterior, o número de lotes e a área total parcelada foram significativamente menores. Este período é tido como de retração imobiliária em toda a RMBH, enquanto as décadas de cinquenta e setenta são caracterizadas por intensa expansão, principalmente em termos espaciais (PLAMBEL, 1978).

De fato, na década de 70, à medida que o acesso viário se consolidava, Nova Lima experimenta, a maior extensão parcelada de seu território – aproximadamente 20 milhões de m², distribuídos em 30 loteamentos. Os loteamentos apresentam, na maioria, lotes com mais de 500 m² de extensão, sendo dez deles com áreas superiores a 3.000 m². Dos 30 parcelamentos, 19 são considerados “fechados”⁶, sendo destinados para “sítio de recreio”, o que evidencia o crescente interesse, dos agentes imobiliários, no município de Nova Lima como área de expansão urbana. Como já mencionado, a maior parte dos lotes aprovados encontra-se fora da sede, lindeiros às rodovias BR-040 e MG-030. Segundo o PLAMBEL (1978: 159), nesta área de expansão, os preços dos terrenos apresentam um acréscimo anual de cerca de 51,8% a.a., chegando a ser mais de duas vezes a taxa média de crescimento dos preços dos terrenos do Aglomerado Metropolitano⁷.

A década de 80 marca o início da transformação dos loteamentos destinados ao lazer de fins de semana em loteamentos de moradia definitiva por profissionais liberais pertencentes a uma classe média alta, que os vêem como uma alternativa de fuga dos “males” da cidade. Tais profissionais, segundo apontado por pesquisas recentes (ANDRADE, 2001: 941), não perderam vínculo com a metrópole, no que se refere a atividades profissionais, de estudo, lazer e consumo. Muitos moradores dos condomínios ainda mantêm seus títulos eleitorais em Belo Horizonte, o que implica uma forte identidade política ainda mantida com a capital. Os parcelamentos dessa década seguiram a tendência mantida desde a década de 50, instalando-

⁶ Dados obtidos através da comparação do mapa de parcelamentos por década em Nova Lima com o mapa de parcelamentos considerados fechados no município. Fonte dos mapas: PIRES (2003).

⁷ O Aglomerado Metropolitano corresponde aos municípios de Belo Horizonte, Contagem, áreas conurbadas de Santa Luzia (São Benedito), Sabará (General Carneiro), Ibirité (Durval de Barros) e Ribeirão das Neves (Justinópolis) (PLAMBEL, 1978: 33).

se fora da sede, sendo, em quantidade, três vezes menor do que na década de 70, porém, ocupando uma área ainda bastante expressiva – quase 11 milhões de m².

A instalação do BH Shopping, na década de setenta, foi um marco no processo de ocupação na medida em que acelerou a expansão da metrópole sobre Nova Lima, dinamizando o setor terciário e o mercado imobiliário da região. O período recessivo da década de 80 resulta numa menor demanda por, entretanto, ao fim da década, abre-se uma nova perspectiva de expansão urbana belo-horizontina na direção de Nova Lima, conforme constata Pires (2003: 157). Loteamentos lançados há décadas, apresentando ainda muitos terrenos desocupados, sofrem uma valorização em termos de aumento da renda diferencial, em grande parte como decorrência da implantação de equipamentos urbanos públicos e privados importantes, particularmente na região do entorno do BH Shopping, pela maior atuação do poder público municipal e pela melhoria da acessibilidade a automóveis e ônibus.

Na década de 90 prevalecem os loteamentos voltados para a classe média alta, lindeiros aos principais vetores de acesso, principalmente com características de loteamentos “fechados”, os quais passam a proporcionar *status* social devido ao alto padrão de moradia e renda dos moradores. Dos 13 loteamentos da década, 7 são “fechados” e destinados a este padrão. A maior parte deles apresenta lotes acima de 1500 m² (Ver Tabela 1), destacando-se o Alphaville Lagoa dos Ingleses com aproximadamente 4,5 milhões m², o maior loteamento do município.

Convém ressaltar a diferença entre os primeiros moradores dos condomínios e os que optaram pela vida em condomínios a partir da década de 90. Segundo Andrade (2001: 940), na década de 70 predominavam moradores que buscavam uma vida alternativa à dos grandes centros urbanos, à procura de um maior contato com a natureza, sem muita preocupação com fuga da violência; na década de 80 predominaram os profissionais liberais, uma classe média em fuga dos males da cidade, da insegurança, mantendo também o interesse pelo meio ambiente. Esses primeiros habitantes se caracterizam por se envolverem em associações comunitárias, muitas das vezes em prol da preservação do meio ambiente, o que não ocorre com os novos moradores. Na década de 90 os condomínios, que já contavam com melhor infra-estrutura e serviços no entorno, passaram a atrair camadas de alta renda em busca de qualidade de vida e, principalmente, de segurança. Essa radical mudança de perfil pode ser evidenciada pela diferença na arquitetura das construções:

“Em vez de casas sem muros ou com cercas vivas passam a predominar os muros altos e em alguns casos segurança privada na própria casa. Isso faz que esses condomínios se assemelhem cada vez mais com os bairros das classes altas das grandes cidades (ANDRADE, 2001: 941)”.

Esta nova "safra" de parcelamentos com restrição de acesso, aparece assim cada vez mais intensamente como um novo sonho de consumo, que articula de forma exemplar o discurso ambiental com o da segurança e da qualidade de vida, sem abandonar o tradicional discurso que faz do investimento fundiário um importante catalizador de poupanças dos indivíduos e famílias. O Alphaville Lagoa dos Ingleses, discutido a seguir, certamente é um exemplo desta combinação. Mas vai além, busca ser um modelo alternativo de assentamento urbano, que almeja prescindir da cidade tornar-se autônomo em relação a ela, ao incorporar em seu projeto original, outros usos do solo além do residencial.

4 - Alphaville: uma visão geral da proposta e situação atual

O Alphaville Lagoa dos Ingleses situa-se ao sul de Nova Lima, numa área de 4 milhões de m², no entroncamento das rodovias BR-040 e BR-356⁸, tendo projeto urbanístico inspirado em modelos similares instalados nos Estados Unidos⁹. O primeiro exemplar da linha Alphaville lançado foi o de São Paulo, em 1973. A partir daí foram lançados empreendimentos em 24 cidades no Brasil e outros 27 empreendimentos em Portugal, com a marca Alphaville (REVISTA ALPHAVIDA, 2003: 2). A área do Alphaville mineiro pertencia à MBR (Minerações Brasileiras Reunidas), tendo sido comprada por duas empresas paulistas, Alpha Ville Empreendimentos e Lagoa dos Ingleses Urbanismo.

Com estratégia semelhante àquelas utilizadas em *shopping centers*, o empreendimento quando lançado em março de 1998, contou com “âncoras”, ou seja, estabelecimentos de renome que dão suporte um ao outro e a todo o conjunto, a saber: o Minas Tênis Náutico Clube, a Fundação Dom Cabral¹⁰ e o colégio Pitágoras. Apenas o colégio Pitágoras não foi instalado, sendo “substituído” pelo colégio Marista. Antes mesmo do lançamento oficial,

⁸ A rodovia BR-356 dá acesso a cidades históricas como Ouro Preto e Mariana e a BR-040 liga o Rio de Janeiro a Brasília.

⁹ A elaboração do projeto é do grupo norte americano SWA (VILLASCHI, 2003: 162).

¹⁰ A Fundação Dom Cabral é uma instituição de ensino superior que possui um Centro Internacional de Tecnologia e Gestão.

90% dos 1.545 lotes haviam sido vendidos¹¹. O tamanho dos lotes varia de 700 a 1300 m²¹². O empreendimento foi entregue aos proprietários em março de 2000 (ALPHAVILLE, 2001: 23).

Na avaliação que integra o Plano Diretor de Nova Lima¹³ (PMNL, 2002), o condomínio conta com um elevado padrão urbanístico, voltado para uma população de alta renda, representando um dos melhores ambientes urbanos da região metropolitana. Segundo seu idealizador, o condomínio representa “o sonho de um novo estilo, num ambiente de segurança, qualidade de vida e proximidade com a natureza” e para a equipe de lançamento da versão Lagoa dos Ingleses, “o Alphaville foi concebido para ser uma cidade” (REVISTA ALPHAVILLE, 2001: 24). Estes discursos, repetidos por inúmeros veículos, vem se transformando em senso comum e tendem a ser reproduzidos em vários outros empreendimentos. Procuraremos argumentar, que embora busquem atender funcionalmente um número abrangente de necessidades dos moradores, ou mesmo considerando uma escala regional mais ampla, tais pedaços de tecido urbano, por mais equipados que possam ser, carecem da liberdade, da heterogeneidade, do desafio, entre outras condições fundamentais da constituição da cidade.

Em termos de concepção, o empreendimento se caracteriza pela proposta de residências permanentes, unifamiliar e multifamiliar, atreladas, ao contrário dos demais condomínios da região, à possibilidade de acesso ao comércio, serviços, educação e lazer, com o intuito de permitir que o morador não precise se deslocar a Belo Horizonte, situada a uma distância de aproximadamente 25 quilômetros. Aqui cabe ressaltar algumas diferenças marcantes entre o Alphaville e os demais condomínios de Nova Lima e do eixo-sul de forma mais ampla: além da obvia opção por trazer o acesso ao comércio e serviços para o conjunto do empreendimento, há uma mistura pouco usual de habitação unifamiliar e multifamiliar, além da ênfase, importante para nosso argumento, na construção de residências permanentes, ou seja, trata-se de uma opção de moradia, não de um "sítio de recreio" ou de uma segunda residência, como vem (ainda) sendo tradicional na expansão metropolitana no eixo-sul.

¹¹ Este número de lotes corresponde à primeira fase de implantação do empreendimento. Encontra-se atualmente em processo de licenciamento, o plano de expansão para a segunda fase do Alphaville.

¹² De acordo com Lemos (1999: 52) a área mínima dos lotes no Alphaville, se comparado por exemplo com a do condomínio Morro do Chapéu, representa menos da metade do tamanho mínimo do lote no mesmo. A autora chama a atenção para a capacidade de adensamento do Alphaville.

¹³ O Plano Diretor de Nova Lima se encontra já em sua segunda versão revisada, embora não tenha ainda sido aprovado pela Câmara Municipal. Formalmente, não tem existência legal, embora de fato seja amplamente utilizado por vários autores e sirva de subsídio para a atuação da atual administração municipal.

Naturalmente, toda sua infra-estrutura intra-muros foi implantada pelo empreendedor: abastecimento de água, esgotamento sanitário, rede de águas pluviais, estação de tratamento de esgoto, pavimentação, dentre outras. O Alphaville, segundo Villaschi (2003: 159), desponta como pólo de atração da expansão urbana no vetor sul de Belo Horizonte, uma vez que a expectativa em relação aos futuros habitantes do condomínio é a de que cheguem a 3 mil pessoas, em cinco anos e 6,5 mil até 2010.

A estrutura interna compreende cinco unidades residenciais unifamiliares e uma unidade residencial multifamiliar, área comercial, lotes empresarial, além de áreas multifuncionais e de lazer, perfazendo 1.642 lotes ao todo. As unidades residenciais unifamiliares são independentes uma das outras, cercadas por muros altos de alvenaria, tem portarias exclusivas e guaritas com segurança onde é necessário identificação para entrar. Essas unidades são unidas por um sistema viário de livre acesso, embora a região toda seja permanentemente monitorada, às margens do qual situam-se os grandes lotes empresariais onde se situam os equipamentos-âncora já mencionados.

A área comercial e de serviços, o *Alphaville Mall*, uma possível referência arquitetônica à Califórnia, é composta por seis centros comerciais agregados sob uma Associação Comercial e localizados ao longo dos dois lados da avenida de acesso principal. Completando o conjunto não residencial, há o restante da área empresarial e de serviços, situada à margem esquerda da BR-356, sentido Ouro Preto¹⁴. Códigos definem obrigações, encargos e o funcionamento do condomínio. Cada unidade residencial, é gerida por associação própria que, juntamente com a associação empresarial e a comercial formam uma Associação Geral do empreendimento.

Além dos cinco residenciais unifamiliares, há também as habitações multifamiliares, conhecidas como *town houses*, que são casas geminadas, de três ou quatro quartos, construídas pelos empreendedores e vendidas prontas para morar¹⁵. São 51 *town houses* em Alphaville, totalizando 102 unidades residenciais, localizadas à beira da Lagoa dos Ingleses. Praticamente 90% dessas unidades estão vendidas, com 86 famílias nelas morando, das quais,

¹⁴ Para a área empresarial e de serviços está destinada uma área de 400 mil m² voltada para empreendimentos variados, como sedes de empresas e grandes restaurantes.

¹⁵ As *town houses* oferecem os serviços de um apart-hotel. Ocupam, cada uma, áreas de 170 ou 190 m² (ALPHAVILLE, 2001, p.25).

estima-se, metade na condição de residente permanente e metade utilizando a casa nos fins-de-semana¹⁶.

A surpreendente rapidez da comercialização dos lotes retrata não só o profissionalismo do lançamento do empreendimento, mas principalmente o forte apelo da proposta tanto no imaginário belorizontino, quanto no carreamento de poupanças para o mercado imobiliário e fundiário. Dos 1545 lotes originais, restam cerca de 20 sem terem sido comercializados. No lançamento do empreendimento foram vendidos 90% dos 1545 lotes, ou seja, aproximadamente 1390. Cerca de 800 compradores (51,7%) desses lotes eram investidores que adquiriram vários lotes com o propósito de especulação¹⁷. Segundo o coordenador da equipe de lançamento do Alphaville, tal tipo de comprador de certa forma segurou o sucesso do empreendimento, “quem comprou por investimento travou o negócio”.

A ocupação do condomínio vem crescendo, embora em ritmo bem mais lento do que o imaginado por seus idealizadores, como se depreende da tabela a seguir. Em dezembro de 2002 havia 13 famílias morando nos residenciais e 52 *town houses* ocupadas. Em janeiro de 2004 os números subiram para, respectivamente, 42 famílias e 86 unidades ocupadas¹⁸. No entanto, observa-se que a ocupação no condomínio é ainda incipiente em relação à capacidade total.

Tabela 2
Situação dos lotes por uso e evolução da ocupação
Alphaville Lagoa dos Ingleses

Condomínios	Total de lotes	Lotes com obras em andamento*	Moradores em dezembro 2002	Moradores Em janeiro 2004
Residencial dos Inconfidentes	294	36	-	-
Residencial Real	177	15	-	-
Residencial das Árvores	420	27	-	-
Residencial das Minas	303	10	-	-
Residencial das Flores	351	16	-	-
Residenciais Unifamiliares	1.545	104	13	42
Residencial Multifamiliar	24	0	52	86
Empresarial/Comercial	73	3	-	-
Total Geral	1.642	107	65	128

* 1º e 2º trimestre de 2003

Fontes: Associação Geral. *Alpha Vida*, ano 2, n. 8, nov./dez, 2003, p.8.

Associação Geral Alphaville Lagoa dos Ingleses. Acompanhamento dos lotes, agosto de 2003.

¹⁶ Conforme entrevista realizada com o Gerente da Associação Comercial do Alphaville.

¹⁷ Entrevista efetuada com o coordenador da equipe de lançamento do Alphaville Lagoa dos Ingleses. Imobiliária De Filippo Imóveis, setembro de 2003.

O conjunto de centros comerciais, o *Alphaville Mall*, é uma peça fundamental na concepção do projeto e no sucesso do empreendimento, uma vez que marca a diferença em relação aos demais empreendimentos. O discurso que enfatiza o Alphaville como uma *cidade*, respalda-se em grande medida na presença de atividades terciárias, tanto as de atendimento cotidiano, quanto aquelas que representariam as oportunidades de trabalho para os moradores. São tais atividades, que idealmente permitiriam um certo grau de autonomia do empreendimento em relação ao conjunto urbano/metropolitano.

Entretanto, o grau de consolidação do empreendimento, tanto no que se refere às atividades residenciais quanto terciárias, ainda é muito pequeno para respaldar qualquer análise que busque verificar se houve mudanças de hábitos, de local de trabalho e/ou estudo, compras , etc na população residente em decorrência da mudança para o Alphaville. Entretanto, algumas pistas interessantes são sugeridas pelos dilemas enfrentados para a consolidação dos centros comerciais, com se verá a seguir.

5 – O terciário local ou o dilema entre o controle e a concorrência

O conjunto formado pelos seis centros comerciais é composto por 100 lojas térreas e 128 salas no segundo pavimento. Não há determinação de uso estabelecido em projeto/contrato no caso das salas, entretanto, à semelhança do que ocorre em *shopping centers*, há um uso pré-estabelecido para cada loja, de forma a que seu conjunto satisfaça as necessidades básicas de consumo dos moradores. Assim, quando vendida, cada loja já tem seu uso que deverá ser seguido também em caso de aluguel. Juntas, elas formam um *mix*, que é a mistura dos tipos de loja¹⁸. Desse modo garante-se, portanto, o espaço para serviços diferenciados, de primeira necessidade e, ao mesmo tempo, a gerência do Alphaville Mall garante ao lojista o monopólio de determinado segmento da atividade, não havendo competição. De acordo com o gerente comercial da Administração Geral, 49 proprietários de lojas, de um total de cem, se uniram para formar um *pool*, ou seja, lojas atreladas à Associação para serem alugadas

¹⁸ Conforme entrevista com o Gerente da Associação Geral do Alphaville Lagoa dos Ingleses e a publicação. *Alpha Vida*. Ano 2, Nº 8, nov./dez., 2003, p.8.

¹⁹ O *mix*, como é conhecida a composição de usos em *shopping centers*, foi definido através de pesquisas que indicaram as necessidades dos moradores do condomínio e moradores das regiões próximas. Corresponde aos seguintes segmentos: vestuário, artigos para casa, livraria, restaurante, drogaria, padaria, supermercado, banco, agência de correios e banca de jornais e revistas (ALPHAVILLE, 2001, p. 25). A convenção de condomínio de cada centro comercial já define as lojas associadas ao *mix*, que só pode ser mudado por meio de assembleia, com a concordância do síndico, dos conselheiros do centro comercial e da associação comercial .

recebendo benefícios como a redução do condomínio e a flexibilidade do horário e dos dias do comércio ou serviço. Há 12 lojas alugadas desta forma. No Alphaville atualmente existem 15 estabelecimentos comerciais abertos e mais sete em obras²⁰, um número muito maior do que em dezembro de 2002, como evidencia a Tabela 3. As salas em funcionamento totalizam 11 enquanto em dezembro de 2002, havia apenas duas.

Tabela 3
Evolução da abertura de lojas e salas no Alphaville

Data	No. de estabelecimentos comerciais	No. de salas	Total
Dezembro de 2002	3	0	3
Janeiro de 2004	15	11	27

Fonte: Administração Geral – Alphaville, Janeiro, 2004. Pesquisa direta e Alpha Vida. Ano 2, Nº 8, nov./dez., 2003. p.8. Publicação

A proposta do empreendimento é conciliar moradia com toda uma gama de serviços e comércio, mas a ocupação incipiente acaba sendo um empecilho à manutenção do comércio e serviços já instalados e à instalação de outros. Por outro lado, muitas pessoas, ainda não foram morar no Alphaville, pela ausência de serviços essenciais. A proposta do condomínio depende, portanto, da existência de moradores, ou melhor, de consumidores. De acordo com o Plano Diretor (PMNL, 2002), os parcelamentos de alta renda existentes na região sul do município²¹ apresentam um quadro de expectativas fortemente indeterminado, na medida que a população praticamente não existe e muitos parcelamentos estão com capacidade instalada ociosa.

Aparentemente, o Alphaville Lagoa dos Ingleses acabou por queimar etapas, se comparado com o de São Paulo. O Alphaville de São Paulo surgiu a partir de um centro de serviços e escritórios, acoplando posteriormente o uso residencial para evitar o deslocamento diário entre a casa e o trabalho (VILLASCHI, 2003: 162). O Lagoa dos Ingleses instalou todo o complexo de uma só vez, o que representa uma dificuldade para os lojistas permanecerem no Alphaville, devido ao pequeno mercado consumidor. “A gente trabalha no prejuízo, se for

²⁰ A quantidade de salas e lojas não implica necessariamente na quantidade de estabelecimentos na medida que determinado negócio ocupa várias lojas ou salas.

fazer conta hoje, a gente fecha amanhã”, alega o dono de um restaurante. O que os mantêm, segundo uma lojista do condomínio, é a expectativa do aumento do número de moradores, e consequentemente de consumidores de poder aquisitivo elevado. Segundo a mesma, ela veio para o Alphaville sabendo das dificuldades iniciais, mas apostando no futuro do empreendimento.

Os ramos de lojas e salas no Alphaville são os mais variados, a saber: restaurante, decoração, moda feminina voltada para eventos considerados “chiques”, galeria de artes, padaria, entre outros²². Outros estabelecimentos de atendimento cotidiano, como drogaria, mercado, *hortifruti* e açougue, estão em vias de serem implementados.

De um total de 11 estabelecimentos pesquisados, conforme a tabela a seguir, 4 pertencem ao setor de serviços e 7 ao setor comercial. Estes estabelecimentos possuem 51 empregados, embora nem todos os estabelecimentos tenham empregados.

Tabela 4
Número de estabelecimentos e empregados por setor de atividade
Alphaville Lagoa dos Ingleses

Setor de atividade	Prestação de serviços	Comercial	Total
Número de estabelecimentos	4	7	11
Número de empregados	16	35	51

Fonte: Questionário de atividades não residenciais, Projeto eixo-sul. In: Rezende, 2004.

Sete dos onze estabelecimentos estão no Alphaville há mais de 6 meses, chegando no máximo a 1 ano, e 4 estão no condomínio há menos de 6 meses. Tal fato indica que nos últimos meses vem havendo um aumento de estabelecimentos em funcionamento no condomínio, concomitantemente ao aumento de famílias residentes ao longo de 2003.

Os proprietários dos estabelecimentos, quando questionados sobre o motivo de se estabelecerem no condomínio, alegaram basicamente que é uma oportunidade de negócio,

²¹ De acordo com o Plano Diretor (2002), a região sul do município corresponde ao Morro do Chapéu, ao Alphaville Lagoa dos Ingleses, ao Balneário Água Limpa, entre outros parcelamentos.

²² Foi realizada pesquisa direta com aplicação de questionário nos estabelecimentos comerciais e de serviço do Alphaville, o que permitiu conhecer melhor o perfil do lojista, dos trabalhadores, dos estabelecimentos em si e a relação do Alphaville com a metrópole. O questionário foi aplicado em 11 das 15 lojas e em 1 sala.

num condomínio em crescimento. Outros responderam que foram para o Alphaville devido à presença de um público “classe A”. Houve uma grande incidência destas respostas quando foi perguntado se consideravam a localização adequada ao negócio. Além da resposta, positiva unânime, os donos dos estabelecimentos atribuíram a localização aos seguintes fatores: presença de um público diferenciado e selecionado, segurança, proximidade com outros condomínios que não têm serviços, e exclusividade, ou seja, o monopólio no ramo, garantido pelo *mix*.

A presença de um público seletivo está relacionado com o poder de compra de determinado setor da população, com todo um estilo de vida e de consumo proporcionados pelo alto poder aquisitivo. Os donos dos estabelecimentos vêem, portanto, neste público, a oportunidade de vender seus produtos a preços mais elevados do que em locais onde há concorrência. Possivelmente o aumento da margem de lucro assegurado por uma renda de monopólio encontrará limites na acessibilidade quase ilimitada de tal população a outros mercados concorrenenciais, mas esta é uma discussão a ser feita em outro momento.

A maioria dos estabelecimentos (8 deles) funciona praticamente todos os dias da semana. O restante funciona principalmente no fim de semana. A pesquisa indicou ainda que em quase metade dos estabelecimentos, os proprietários não têm o negócio como atividade principal. Quanto à origem dos produtos, destaca-se, naturalmente, Belo Horizonte, seguida por São Paulo e o município vizinho, Itabirito.

Em relação à moradia dos proprietários, apenas um proprietário reside no Alphaville e a maioria reside em Belo Horizonte²³, sendo que destes a metade mora na zona sul da capital, o que é condizente com a idéia explicitada anteriormente (Mendonça & Costa, 2003) dos parcelamentos do eixo-sul constituírem locais de expansão metropolitana preferencial das camadas moradoras da zona sul. Em relação aos empregados, 88,2% residem em Nova Lima, especificamente na sede. Quarenta e nove dos 51 empregados (96%) foram contratados

²³ Como se trata de um questionário padrão da pesquisa sobre o eixo-sul, não havia uma pergunta que explorasse a hipótese do proprietário das lojas ser também proprietário de lote no Alphaville, o que permitiria explorar melhor as possibilidades de consolidação da concepção urbanística original de associação de trabalho e moradia no mesmo local.

através da Agência de Desenvolvimento de Nova Lima, como parte de uma política municipal de emprego para a população local²⁴.

Tabela 5
Proprietários e funcionários segundo local de moradia

Condição nos estabelecimentos	Nova Lima	Belo Horizonte	Demais municípios da RMBH	Municípios fora da RMBH	Total
Proprietários	1	8		2	11
Funcionários	45	6			51

Fonte: Pesquisa de atividades não-residenciais, Projeto eixo-sul. In: Rezende, 2004.

Os fregueses mais habituais dos estabelecimentos são, segundo a maioria de seus donos, moradores de Alphaville. Segundo eles, para melhorar as vendas é preciso haver maior divulgação do condomínio por parte dos empreendedores, além do aumento do número de moradores. Segundo uma proprietária “muita gente não sabe que pode entrar no Alphaville e me pergunta: mas lá pode entrar, assim, pra comprar?”.

Todos os donos dos estabelecimentos responderam que a prefeitura não dá nenhum incentivo para sua localização, não levando em consideração a ação da prefeitura quanto à diminuição de impostos na condição do emprego de habitantes de Nova Lima. Outro exemplo de incentivo é que o poder público irá começar a efetuar o recapeamento do asfalto da BR 040 desde Belo Horizonte até a entrada do Alphaville.

A análise dos questionários, juntamente com os dados da Administração Geral do empreendimento, permite inferir que o Alphaville está no caminho esperado pelo poder público municipal, pelos empreendedores e pelos donos de estabelecimentos, embora com velocidade muito aquém do previsto. Segundo a empresa imobiliária responsável pelas vendas, depois da vinda do colégio Marista para o condomínio, “O Alphaville, agora, caminha para o sucesso”.

Provavelmente, a quantidade de atividades de comércio e serviços não dê conta de abrigar, em sua fase atual, a demanda por trabalho, proveniente dos moradores do Alphaville. Grande parte destes teriam, assim, que se deslocar diariamente para as regiões mais centrais da

²⁴ O poder público municipal exige das empresas instaladas em Nova Lima a contratação de mão-de-obra local,

metrópole, ao passo que os setores assalariados fariam a viagem em sentido contrário, compondo grande parte da força de trabalho demandada pelas atividades que irão se instalar no local (LEMOS, 1999: 52). Isso implicaria, portanto, na continuidade da dependência entre o empreendimento e os demais municípios da metrópole, reforçando as inter-relações entre eles. Seria necessário a expansão do comércio e serviços e, muito provavelmente, a instalação de uma maior quantidade de estabelecimentos de um determinado ramo, o que vai contra a concepção do Alphaville Mall, que é a garantia do monopólio no condomínio.

Por outro lado, considerando a lógica imobiliária em vigor, reforçada pela enorme concentração fundiária no município, são quase nulas as possibilidades de implantação, nas imediações do empreendimento, de assentamentos habitacionais regulares, destinados às faixas de renda de menor poder aquisitivo. Os impactos regionais já começam a ser antevistos na crescente construção de moradias precárias em vários pequenos núcleos de municípios vizinhos como Brumadinho e Moeda, bem como nas áreas urbanas mais consolidadas como Itabirito e o bairro Jardim Canadá em Nova Lima.

O Alphaville, enquanto potencial polo de atração, tanto dos setores de maior poder aquisitivo quanto dos setores mais desfavorecidos em busca de oportunidade de trabalho, tende a provocar transformações em seu entorno, trazendo consequências para o meio ambiente e para comunidades próximas²⁵. Tal aspecto é enfatizado por Lemos:

“Bem perto deste paraíso algumas relações podem suscitar problemas para os futuros moradores. Sem levar em conta o custo da manutenção da qualidade de vida nestes condomínios, questões como deslocamentos, transporte urbano, sistema viário insuficiente podem descolorir o sonho” (LEMOS, 1999: 52).

6 – Considerações finais

Já está prevista a expansão do empreendimento. Tudo o que já foi feito corresponde, segundo o agente imobiliário, a 25% do total previsto²⁶. A próxima etapa, em processo de licenciamento ambiental, conta com projeto que inclui a verticalização na parte empresarial do empreendimento. O Alphaville se caracteriza, portanto, como um polo concentrador de

isto é residente no município, em troca de redução ou isenção de impostos.

²⁵ Para uma previsão de algumas dessas possíveis transformações, ver Villaschi (2003: 159-175).

riqueza, símbolo de *status* social, reproduzindo, por um lado, o isolamento dos setores elitizados da população da metrópole em questionáveis redomas de luxo e sofisticação. Visto por esta ótica não se diferencia muito, em termos de impacto regional, dos demais “condomínios” da expansão metropolitana no eixo-sul.

Por outro lado, ao ter como pressuposto a descentralização metropolitana associada ao discurso de uma nova forma de consumo do espaço e de moradia, o modelo idealizado não pode se basear no isolamento, pois necessita para sua sobrevivência, da acessibilidade da população trabalhadora nas atividades terciárias. Considera-se, nesta categoria tanto a população empregada nas atividades formalmente implantadas nos centros empresariais, que, conforme previsto no modelo, idealmente residiria no empreendimento; como também a população ocupada nas atividades de menor qualificação e remuneração, assalariados das empresas, serviços não-qualificados pessoais e residenciais, de limpeza, manutenção, etc, estes sim não desconsiderados pelo modelo e excluídas do entorno pelo elevados custos da terra e da moradia.

A implantação total do empreendimento aponta para inúmeros impactos e conflitos de interesse em várias naturezas e escalas, do estritamente local ao metropolitano, com comprometimento dos recursos e da diversidade social, cultural ou ambiental. As transformações no espaço regional mais amplo, desencadeados por este e por vários outros empreendimentos de natureza semelhante, não são novos, porém vem se tornando ainda mais graves pelo porte que assumem se instalados integralmente, estendendo indefinidamente os limites do espaço urbano-metropolitano. Do ponto de vista das possibilidades de intervenção apontam para articulações de diferentes escalas territoriais e institucionais, ainda a serem experimentadas.

²⁶ A meta demográfica, quando da conclusão de todas as fases de implantação seria, segundo entrevistas realizadas, corresponde a uma população de 25 mil habitantes.

7 - Referências bibliográficas

- ANDRADE, L.T. Condomínios Fechados da Região Metropolitana de Belo Horizonte: Novas e Velhas Experiências. In *Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR*. Rio de Janeiro: ANPUR, 2001.
- ASSOCIAÇÃO GERAL DO ALPHAVILLE. *REVISTA ALPHAVIDA. Alphaville 30 anos*. Ano 2, nº 8, 2003, p.1-8.
- CALDEIRA, T.P. Enclaves Fortificados: A nova segregação urbana. In *Novos Estudos, CEBRAP N° 47*, março de 1997. p. 155-176.
- CORRÊA, R.L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 2002.
- COSTA, H.S.M. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In MONTE-MÔR, R.L. (org.). *Belo Horizonte: Espaços e Tempos em Construção*. Belo Horizonte: PBH/CEDEPLAR, 1994. Coleção BH 100 anos.
- COSTA, H.S.M Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte. In: MENDONÇA, J.G.; NAVARRO, M.H. *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte: Pucminas, 2003. p.159 – 178.
- LEFEBVRE, H. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: ed. UFMG, 1999. Trad. Sérgio Martins.
- LEMOS, C.B. *Alphaville Lagoa dos Ingleses: Deus criou este paraíso, os ingleses descobriram e os americanos projetaram*. AQUI – Arquitetura + Cultura. Belo Horizonte: IAB-MG, v.1, nº 1, 1999. p 50-52.
- MENDONÇA, J.G. *Segregação e Mobilidade Residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Rio de Janeiro: UFRJ, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2002. 222p. Tese de doutorado.
- MENDONÇA, J. G.; COSTA, H.S.M. Entre a homogeneização e a diversidade: segregação sócio-espacial na metrópole belo-horizontina e as especificidades do eixo-sul. In *Anais de Resumos do Encontro Anual da ANPOCS*. Caxambu: ANPOCS, 2003.
- MENEGALE, M.B.C.S. *A transformação Territorial de um Município de Tradição Mineradora: Estudo de caso sobre a recente ocupação do norte de Nova Lima, circundante à mata do Jambreiro*. Belo Horizonte: UFMG/EA, 2002.146 p. (dissertação de mestrado).
- PIRES, C.T.P. *Evolução do processo de ocupação urbana do município de Nova Lima: um enfoque sobre a estrutura fundiária e a produção de loteamentos*. Belo Horizonte: IGC/UFMG, 2003. (dissertação de mestrado - versão preliminar).
- PLAMBEL. *O mercado da terra na Região Metropolitana*. Belo Horizonte, 1978.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA. *Plano Diretor de Nova Lima*. Nova Lima, 2002.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA. Departamento de Cartografia. Dados sobre loteamentos, 2003.

REVISTA ALPHAVILLE. *Lagoa dos Ingleses (Belo Horizonte)*. Alpha Ville Urbanismo. Ano 2. Fevereiro, 2001. p.23-26.

REZENDE, L.N. *Alphaville Lagoa dos Ingleses. Um novo cenário de um velho modo de vida*. Belo Horizonte: IGC/UFMG, 2003. (monografia de graduação em Geografia).

SANTOS, M. *Por uma geografia nova*. São Paulo: Hucitec, 1986.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E POLÍTICA URBANA. *Cadastro de Parcelamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte, 2003.

SINGER P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In MARICATO, E. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979. p.21-36.

VILLASCHI, J. Novas modalidades de urbanização e sua inserção regional: o condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses, Nova Lima – MG. In CASTRIOTA, L.B. (org.). *Urbanização Brasileira: Redescobertas*. Belo Horizonte: C/Arte, 2003. p.159-174.

Sua proposta, difundida, principalmente, pelos empreendedores e pelo poder público municipal, ressalta a exclusividade, a descentralização e a qualidade de vida como valores fundantes de uma suposta nova concepção de habitação no espaço metropolitano. O Lagoa dos Ingleses se destaca dos demais condomínios da região por possibilitar a conciliação de habitação com o acesso à comércio e serviços, aliada ao discurso do constante contato com o meio ambiente. A presença da lagoa que dá nome ao condomínio, a extensa área verde em seu redor, os espaços voltados para o lazer e a massiva propaganda do condomínio como um local elitizado, atuam como os grandes chamarizes .

O surgimento dos chamados “condomínios fechados” vêm se tornando constante em várias cidades brasileiras (CALDEIRA, 1997) e vem sendo amplamente produzidos no chamado eixo-sul de expansão metropolitana de Belo Horizonte, que *grosso modo* se desenvolve ao longo da BR-040, referencial empírico deste trabalho e da pesquisa que lhe dá suporte. O trabalho discute algumas das implicações desta tendência de expansão do tecido urbano-metropolitano. Parte-se inicialmente de uma breve discussão dos mecanismos formadores da renda fundiária e da valorização imobiliária, destacando o papel dos agentes na produção do espaço urbano. A seguir apresenta uma caracterização geral e por década da dinâmica imobiliária da região, particularmente no município de Nova Lima, fortemente influenciada pela concentração fundiária, por novas características de localização descentralizada do setor terciário, bem como pela atuação do estado, particularmente no que se refere aos mecanismos de regulação urbanística e ambiental. A seguir, o trabalho aponta brevemente a diversidade de situações dos assentamentos na região, desde aqueles agrupadas em torno do rótulo de "condomínios", aos que podem ser identificados como fruto de processos urbanos menos controlados ou até "espontâneos". Finalmente, faz-se uma abordagem mais detalhada de um destes assentamentos, o Condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses, que uma vez completamente implantado, deverá produzir profundas e irreversíveis alterações na dinâmica sócio-espacial da região. Além de buscar entender a lógica interna do projeto, com sua dificuldade para se consolidar, são discutidas algumas implicações da aparente autonomia do empreendimento frente ao planejamento e às demandas por políticas públicas de caráter metropolitano. Apesar de espacialmente delimitado, o caso estudado tem potencial para contribuir para a compreensão de processos mais gerais, envolvendo a urbanização brasileira e a dinâmica demográfica contemporânea.

2 – Dinâmica imobiliária no eixo-sul – breves observações teóricas

De Acordo com Santos (1986: 122), “o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que estão acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções”. A desigualdade é intrínseca do espaço urbano capitalista. O espaço condiciona a sociedade, na medida em que as formas espaciais, fixadas pelo homem, permitem a reprodução das condições de produção e também das relações de produção. O espaço é, portanto, o local onde diversas classes sociais vivem e se reproduzem, sendo o cenário e o objeto das lutas sociais (CORRÊA, 2002: 9).

Uma das possíveis formas de abordagem da dinâmica imobiliária, tributária da economia política, é aquela que ressalta o papel dos agentes sociais e do espaço como produto da ação desses agentes. A leitura sintética, porém bastante clara, de tal processo oferecida por Corrêa (2002: 12) oferece os elementos básicos para a compreensão da expansão metropolitana de Belo Horizonte, vista a partir da produção imobiliária, em especial a produção de loteamentos. Nessa formulação tem-se como principais agentes os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, cujos papéis poderiam ser resumidos da seguinte forma:

Os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais e donos de grandes empresas comerciais, necessitam de terrenos extensos e baratos, junto a meios de transporte. O aumento do preço da terra atingiria os salários, o que reduziria a taxa de lucro das grandes empresas. No entanto, a localização das indústrias, ou sua relocalização, interfere na localização de outros usos da terra, influenciando decisivamente na configuração do espaço urbano (CORRÊA, 2002: 13-16).

Os proprietários fundiários interessam-se pelo uso que seja o mais rentável possível, especialmente o comercial ou o residencial de elevado padrão. Têm interesse na conversão da terra rural em urbana² devido à maior valorização da terra urbana. Estão, portanto, mais interessados no *valor de troca* da terra do que em seu *valor de uso*. Proprietários fundiários, para se beneficiarem, fazem pressão junto ao Estado, com o intuito de interferir no processo

de definição das leis de uso e ocupação do solo e do zoneamento urbano. Pressão é feita também em relação aos investimentos públicos em infra-estrutura, como as rodovias, os quais valorizam as terras dos proprietários.

A periferia urbana, estando ligada diretamente à transformação do rural em urbano, se torna alvo de interesse por parte dos proprietários fundiários se houver demanda por terras e habitações, proveniente de fluxos migratórios com um baixo, porém suficiente, poder aquisitivo. As diferentes direções de ocorrência dessa transformação dependem da estrutura agrária de determinado local, das diferentes condições ecológicas, da existência de eixos de circulação e dos tipos de uso a que se destina a terra urbana. O município de Nova Lima apresenta baixa presença de parcelamentos voltados para a população de baixa renda, fato este diretamente ligado à estrutura fundiária altamente concentrada na mão de poucos proprietários, no caso as empresas mineradoras, diferenciando-o de forma clara da expansão periférica ocorrida em outros municípios da metrópole que apresentam esse parcelamento do solo de forma intensa (Costa, 1994 e 2003).

Os promotores imobiliários são agentes que realizam, total ou parcialmente, as seguintes operações: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e a comercialização. Há firmas especializadas em uma ou mais funções e algumas que realizam todas essas funções³. Os promotores imobiliários variam desde um comerciante até mesmo grandes bancos e o Estado. O capital investido na construção civil dificilmente tem interesse em produzir habitação para camadas populares devido à baixa rentabilidade e pouca demanda solvente, priorizando imóveis de luxo para atender quem dispõe de maiores recursos. A produção imobiliária para a população de baixa renda passa a ser interessante para os promotores imobiliários, em momentos em que o Estado através de políticas habitacionais específicas, como na era BNH, torna viável a construção de habitações populares (CORRÊA, 2002: 19-24). No caso da produção de parcelamentos, houve momentos em que a um setor específico do capital associado à produção imobiliária, os loteadores populares, utilizaram como estratégia manter o preço do lote o mais baixo possível, para que o mercado consumidor fosse amplo. Custos eram então reduzidos por meio de diversas medidas, a saber: a não construção

² Os termos rural e urbano estão aqui estritamente atrelados às definições oficiais do poder público e do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

³ Convém mencionar que no condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses os promotores imobiliários executaram todas essas funções, mesmo não sendo no condomínio como um todo.

das habitações; a compra a baixo custo do terreno a ser parcelado, o que vai determinar a localização dentro da área urbana; a minimização de investimentos em infra-estrutura e em áreas verdes e de uso coletivo; a redução do tamanho dos lotes, dentre outras, caracterizando o chamado padrão periférico de expansão urbana, com precária qualidade sócio-ambiental.

De acordo com Singer (1979), a ocupação do solo como propriedade privada torna-o fonte de renda para quem a detém. O caráter da propriedade imobiliária no capitalismo é mascarado, sendo que para Costa (1994: 67), o empreendedor é “revestido de uma aparência profundamente paternalista”, no sentido de proporcionar a grande parcela da população a realização do “sonho da casa própria”. De acordo com Singer (1979), as benfeitorias implantadas, que no caso dos parcelamentos populares são mínimas, dão a impressão que o preço resulta da implantação das benfeitorias, sendo que imóveis com as mesmas benfeitorias podem apresentar preços bastante diferenciados, devido à sua localização.

A produção dominante de moradias, destina-se naturalmente às camadas detentoras de renda, e naturaliza várias relações sociais, na medida em que estabelece relação direta entre preço da terra e *status* da área em questão – capital simbólico associado a investimentos de capital em infra-estrutura, serviços, paisagismo, existência de meios de transporte eficientes, aos recursos naturais ou produzidos, ao esgotamento dos terrenos para construção. Tais características valorizam determinada parte da cidade que se torna alvo da ação dos promotores imobiliários. Áreas de *status* são mantidas e simultaneamente recriadas, num processo permanente de produção do espaço e valorização do capital. A expansão metropolitana do eixo-sul de Belo Horizonte ilustra com exatidão este conjunto de processos, tendo no nosso estudo de caso, o empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses um exemplo típico.

Dentre as estratégias do empreendedor imobiliário está a especulação imobiliária que, segundo Singer (1979), torna-se essencial ao mercado imobiliário devido ao fato do solo urbano apresentar uma mudança freqüente em sua demanda, o que faz com que o preço de determinada área seja altamente sujeito a oscilações. A “valorização” de determinado terreno é antecipada devido a mudanças futuras na estrutura urbana usualmente planejadas ou realizadas pelo poder público. O especulador, com o intuito de aproveitar de melhores

condições infra-estruturais, dispõe-se a esperar determinado período, que pode ser bastante longo (SINGER, 1979).

O caráter especulativo do empreendimento se manifesta quando os agentes imobiliários se aproveitam as transformações no preço do solo ocasionadas pela ação do Estado, quando vislumbram, por antecipação, os lugares em que as redes de serviços urbanos serão expandidas. Essa antecipação nem sempre acontece e, quando acontece, a concorrência entre os especuladores pode forçar a elevação do preço dos imóveis, antes mesmo da realização dos melhoramentos previstos, o que reduz os ganhos futuros. Os agentes imobiliários, para evitar tal ocorrência, procuram influenciar nas decisões do poder público em relação às áreas nas quais serão fornecidos os serviços. Uma das maneiras que tradicionalmente aparece na literatura é adquirir glebas de preço baixo, adjacentes ao perímetro urbano, desprovidas de serviços, promovendo seu loteamento, de modo a que a área mais distante do loteamento seja ocupada. Para tal, o usual nesta explicação, é que os promotores ofereçam os lotes a famílias pobres, propondo-lhes o pagamento em longo prazo e, muitas vezes, oferecendo material de construção de graça. Esta população, instalada no local, irá pressionar o governo para a obtenção de serviços urbanos. A instalação de tais serviços na área já habitada da gleba terá que, necessariamente, passar pela parte não ocupada, que passa a ser valorizada. Os serviços urbanos são, portanto, subutilizados, na medida em que os lotes da gleba, abastecidos pelos serviços, mantêm-se vagos, à espera da valorização. A localização do Alphaville, no extremo sul de Nova Lima, certamente provocou um rearranjo para cima, ainda não devidamente quantificado, na distribuição espacial do preço da terra na região

O Estado no sistema capitalista tem grande atuação na configuração espacial urbana na medida em que atua muitas vezes como grande industrial, consumidor do espaço, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sendo também um agente regulador do uso do solo e alvo dos chamados movimentos sociais urbanos. As terras públicas são reservas fundiárias para serem usadas posteriormente. A atuação do estado se faz tanto na provisão de bens e serviços de uso coletivo - pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, entre outros, como no estabelecimento das condições de regulação – legislação, códigos, zoneamentos, etc, ou na tributação – em especial, neste caso, o IPTU. Sua atuação desigual como provedor de serviços públicos torna-o alvo de reivindicações por parte da população. As diretrizes de planejamento urbano e/ou ambiental, quando direciona o uso do solo nas cidades ou estabelece critérios diferenciados de ocupação e parcelamento, privilegiando

algumas áreas em detrimento de outras, contribui para a ratificação da segregação espacial. Em ambos os casos, a atuação do estado e desencadeia o mecanismo diferencial da renda da terra⁴ que se reflete diretamente no preço de terrenos e imóveis. A ação do estado ao atender interesses de classe, cria, portanto, condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, permitindo a reprodução da estrutura de poder (CORRÊA, 2002: 24-29). A cidade capitalista é, portanto, o lugar da ocorrência de processos sociais e da atuação de todos os agentes explicitados, os quais podem se beneficiar com um ou mais tipos de renda. Os processos criam formas espaciais específicas decorrentes principalmente da acumulação de capital e da reprodução social.

3 - A expansão metropolitana no eixo-sul vista a partir de Nova Lima

Um diagnóstico de Nova Lima oferecido por seu Plano Diretor, aponta como características importantes a ocorrência de elevado número de lotes vagos, associados a uma estrutura urbana dispersa por vários parcelamentos e desarticulada. Em trabalho anterior (Costa, 2003) discutimos alguns dos condicionantes sociais, urbanísticos, ambientais e institucionais que, principalmente por meio de diretrizes de planejamento e da atuação mais ampla do estado, associados a condições excepcionais de patrimônio natural, contribuíram para fazer da expansão urbana metropolitana em direção a Nova Lima e ao eixo-sul de forma mais ampla, o local por excelência de alta renda diferencial, caracterizado por processos de intensa valorização imobiliária, garantidos por parcelamentos do solo generosos destinados as camadas de alta renda da população. Tal tendência, já anunciada desde os anos cinquenta, irá adquirir grande relevância a partir da década de setenta, consolidando-se de forma notável nos anos noventa, como se verá a seguir.

Concentrando o olhar em Nova Lima e no diagnóstico mencionado, o município conta com espaço urbano suficiente para um acréscimo populacional de 104.000 pessoas, se forem considerados os 26.000 lotes vagos e a média de 4 pessoas por unidade residencial. Levando

⁴ A renda da terra, variando de acordo com uma série de fatores, pode ser dividida em três componentes: - renda absoluta: imposta pela propriedade jurídica do solo, não gera renda para o proprietário, mas lhe dá o poder de substrair sua terra à exploração até que as condições econômicas permitam uma valorização da mesma e esta lhe confira um excedente; - renda diferencial: dadas pelo rendimento desigual das distintas parcelas submetidas a quotas de capital similares, relacionada às características físicas do terreno, às condições de infra-estrutura e também às possibilidades legais de uso e ocupação; - renda de monopólio: confere, aos que ocupam determinadas localizações, o monopólio do fornecimento de determinadas mercadorias (MARX, 1980; RIBEIRO, 1997 apud MENDONÇA, 2002: 17 e SINGER, 1979).

em conta os cerca de 16.000 imóveis residenciais ocupados e a média de 4 pessoas por unidade, teríamos uma população atual estimada em 64.000 pessoas e um total geral provável de 168.000 pessoas.

Há parcelamentos aprovados antes da vigência da atual legislação urbanística ou ambiental, com condições insatisfatórias quanto à topografia, urbanização, saneamento, risco ambiental, regularização fiscal, titularidade e demarcação. De acordo com o Plano Diretor (PMNL, 2002) são 26.065 lotes sem uso (ou vagos); 15.726 com uso residencial; 3.155 com uso comercial ou de serviços; 89 com uso industrial; 235 em construção.

A quantidade de lotes vagos no município representa cerca de 57,6% do total de lotes existentes, enquanto os lotes com uso residencial representam 34,7 %, ou seja, a quantidade de lotes vagos é quase o dobro dos lotes com uso residencial. Porém, a área total parcelada é pequena, se comparada à grande extensão do município. O não parcelamento e ocupação do solo em larga escala, levando em consideração o parcelamento em municípios como Ribeirão das Neves e Ibirité, se deve à posse de grandes extensões de terra por algumas poucas mineradoras, à barreira física imposta pelas serras que separam Nova Lima de Belo Horizonte, à dificuldade de acesso ao município e às políticas públicas metropolitanas e ambientais que condicionaram a ocupação no município (MENEGALE, 2002: 24).

A grande quantidade de lotes vagos está relacionada, segundo o Plano Diretor, à comercialização extemporânea tentada nas décadas de 50 e 60, não correspondendo à demanda real de mercado, que por muito tempo teve opções mais atraentes na zona sul de Belo Horizonte; está relacionada também à existência de uma base histórica de sustentação econômica sem efeitos multiplicadores no conjunto, não suscitando fluxos migratórios compatíveis com a quantidade de imóveis disponibilizados.

Até a década de 40, Nova Lima permaneceu voltado à atividade mineradora. A urbanização promovida pela mineração do ouro, até a década de 50, era voltada para atender a demanda residencial da classe operária, caracterizando o município como uma cidade operária. A expansão urbana, a partir daí, deixa de ocorrer prioritariamente no entorno da sede, tornando-se dispersa e rearticulando-se principalmente em torno dos eixos viários da BR-040 e MG-030, que assumem papel de indutores do parcelamento.

Na década de 50, a construção da BR-03, atual BR-040, ligando o pólo industrial mineiro, representado pela Cidade Industrial, à então capital federal, Rio de Janeiro, desencadeou um processo de venda, pelas mineradoras, de terras lindeiras a essa. As terras, compradas por pequenos empreendedores imobiliários, foram destinadas ao uso residencial de fim de semana, apresentando uma ocupação incipiente. Foram implantados, também a partir da década de 50, na MG-030, loteamentos direcionados para o mercado de renda média e alta da metrópole, antes mesmo do término da BR-040. Esses loteamentos passam a ser utilizados como sítios de recreio⁵, sendo porém acessíveis por rodovia não pavimentada (PIRES, 2003: 82 e 236).

O intenso processo de parcelamento do solo no município de Nova Lima, desde a década de 30 ao início da presente década, é evidenciado na Tabela 1. Observa-se também uma progressiva mudança nas características físicas dos loteamentos, desde um expressivo aumento no número absoluto de lotes na década de 50, que detém o maior volume de lotes já lançados numa única década (11.629) a um aumento substancial na área total parcelada ocorrido a partir dos anos setenta.

Tabela 1
Características dos loteamentos em Nova Lima por década

Década	No. de loteamentos	Nº total de lotes	Número de loteamentos de acordo com o tamanho médio dos lotes (m ²)				Área total parcelada
			abaixo de 500	Entre 500 e 1.500	Entre 1.500 e 3.000	Acima de 3.000	
30	3*	285	1	1			140.630
40	5	798	4	1			308.820
50	11	11.629	4	6	1		4.704.345
60	19	3.657	12	4	2		2.103.244
70	30	8.863	9	3	8	10	19.805.802
80	11	1.388	4	2	5		10.966.619
90	13	3209	1	2	4	4	9.089.334
Até 2001	2	231			1	1	2.143.224
Total		94	30.060	35	19	21	49.262.019

* Não há informações sobre tamanho médio dos lotes para um dos loteamentos.

Fonte: Prefeitura Municipal de Nova Lima. Secretaria de Desenvolvimento e Política Urbana. Cadastro de Parcelamento da RMBH - Dados trabalhados

⁵ “Sítio de Recreio” é a denominação usual para são loteamentos, formado por lotes de dimensões maiores e que muitas vezes oferecem ao comprador a proximidade de um clube campestre.

Assim, nos anos 50, a maioria dos parcelamentos apresenta o tamanho dos lotes variando entre 500 e 1500 m². Nos anos 60, apesar de terem surgido alguns núcleos residenciais isolados, com características iniciais de “sítios de recreio”, predominaram os pequenos parcelamentos, de lotes abaixo de 500 m², pois apesar do número de parcelamentos ter quase dobrado em relação ao da década anterior, o número de lotes e a área total parcelada foram significativamente menores. Este período é tido como de retração imobiliária em toda a RMBH, enquanto as décadas de cinquenta e setenta são caracterizadas por intensa expansão, principalmente em termos espaciais (PLAMBEL, 1978).

De fato, na década de 70, à medida que o acesso viário se consolidava, Nova Lima experimenta, a maior extensão parcelada de seu território – aproximadamente 20 milhões de m², distribuídos em 30 loteamentos. Os loteamentos apresentam, na maioria, lotes com mais de 500 m² de extensão, sendo dez deles com áreas superiores a 3.000 m². Dos 30 parcelamentos, 19 são considerados “fechados”⁶, sendo destinados para “sítio de recreio”, o que evidencia o crescente interesse, dos agentes imobiliários, no município de Nova Lima como área de expansão urbana. Como já mencionado, a maior parte dos lotes aprovados encontra-se fora da sede, lindeiros às rodovias BR-040 e MG-030. Segundo o PLAMBEL (1978: 159), nesta área de expansão, os preços dos terrenos apresentam um acréscimo anual de cerca de 51,8% a.a., chegando a ser mais de duas vezes a taxa média de crescimento dos preços dos terrenos do Aglomerado Metropolitano⁷.

A década de 80 marca o início da transformação dos loteamentos destinados ao lazer de fins de semana em loteamentos de moradia definitiva por profissionais liberais pertencentes a uma classe média alta, que os vêem como uma alternativa de fuga dos “males” da cidade. Tais profissionais, segundo apontado por pesquisas recentes (ANDRADE, 2001: 941), não perderam vínculo com a metrópole, no que se refere a atividades profissionais, de estudo, lazer e consumo. Muitos moradores dos condomínios ainda mantêm seus títulos eleitorais em Belo Horizonte, o que implica uma forte identidade política ainda mantida com a capital. Os parcelamentos dessa década seguiram a tendência mantida desde a década de 50, instalando-

⁶ Dados obtidos através da comparação do mapa de parcelamentos por década em Nova Lima com o mapa de parcelamentos considerados fechados no município. Fonte dos mapas: PIRES (2003).

⁷ O Aglomerado Metropolitano corresponde aos municípios de Belo Horizonte, Contagem, áreas conurbadas de Santa Luzia (São Benedito), Sabará (General Carneiro), Ibirité (Durval de Barros) e Ribeirão das Neves (Justinópolis) (PLAMBEL, 1978: 33).

se fora da sede, sendo, em quantidade, três vezes menor do que na década de 70, porém, ocupando uma área ainda bastante expressiva – quase 11 milhões de m².

A instalação do BH Shopping, na década de setenta, foi um marco no processo de ocupação na medida em que acelerou a expansão da metrópole sobre Nova Lima, dinamizando o setor terciário e o mercado imobiliário da região. O período recessivo da década de 80 resulta numa menor demanda por, entretanto, ao fim da década, abre-se uma nova perspectiva de expansão urbana belo-horizontina na direção de Nova Lima, conforme constata Pires (2003: 157). Loteamentos lançados há décadas, apresentando ainda muitos terrenos desocupados, sofrem uma valorização em termos de aumento da renda diferencial, em grande parte como decorrência da implantação de equipamentos urbanos públicos e privados importantes, particularmente na região do entorno do BH Shopping, pela maior atuação do poder público municipal e pela melhoria da acessibilidade a automóveis e ônibus.

Na década de 90 prevalecem os loteamentos voltados para a classe média alta, lindeiros aos principais vetores de acesso, principalmente com características de loteamentos “fechados”, os quais passam a proporcionar *status* social devido ao alto padrão de moradia e renda dos moradores. Dos 13 loteamentos da década, 7 são “fechados” e destinados a este padrão. A maior parte deles apresenta lotes acima de 1500 m² (Ver Tabela 1), destacando-se o Alphaville Lagoa dos Ingleses com aproximadamente 4,5 milhões m², o maior loteamento do município.

Convém ressaltar a diferença entre os primeiros moradores dos condomínios e os que optaram pela vida em condomínios a partir da década de 90. Segundo Andrade (2001: 940), na década de 70 predominavam moradores que buscavam uma vida alternativa à dos grandes centros urbanos, à procura de um maior contato com a natureza, sem muita preocupação com fuga da violência; na década de 80 predominaram os profissionais liberais, uma classe média em fuga dos males da cidade, da insegurança, mantendo também o interesse pelo meio ambiente. Esses primeiros habitantes se caracterizam por se envolverem em associações comunitárias, muitas das vezes em prol da preservação do meio ambiente, o que não ocorre com os novos moradores. Na década de 90 os condomínios, que já contavam com melhor infra-estrutura e serviços no entorno, passaram a atrair camadas de alta renda em busca de qualidade de vida e, principalmente, de segurança. Essa radical mudança de perfil pode ser evidenciada pela diferença na arquitetura das construções:

“Em vez de casas sem muros ou com cercas vivas passam a predominar os muros altos e em alguns casos segurança privada na própria casa. Isso faz que esses condomínios se assemelhem cada vez mais com os bairros das classes altas das grandes cidades (ANDRADE, 2001: 941)”.

Esta nova "safra" de parcelamentos com restrição de acesso, aparece assim cada vez mais intensamente como um novo sonho de consumo, que articula de forma exemplar o discurso ambiental com o da segurança e da qualidade de vida, sem abandonar o tradicional discurso que faz do investimento fundiário um importante catalizador de poupanças dos indivíduos e famílias. O Alphaville Lagoa dos Ingleses, discutido a seguir, certamente é um exemplo desta combinação. Mas vai além, busca ser um modelo alternativo de assentamento urbano, que almeja prescindir da cidade tornar-se autônomo em relação a ela, ao incorporar em seu projeto original, outros usos do solo além do residencial.

4 - Alphaville: uma visão geral da proposta e situação atual

O Alphaville Lagoa dos Ingleses situa-se ao sul de Nova Lima, numa área de 4 milhões de m², no entroncamento das rodovias BR-040 e BR-356⁸, tendo projeto urbanístico inspirado em modelos similares instalados nos Estados Unidos⁹. O primeiro exemplar da linha Alphaville lançado foi o de São Paulo, em 1973. A partir daí foram lançados empreendimentos em 24 cidades no Brasil e outros 27 empreendimentos em Portugal, com a marca Alphaville (REVISTA ALPHAVIDA, 2003: 2). A área do Alphaville mineiro pertencia à MBR (Minerações Brasileiras Reunidas), tendo sido comprada por duas empresas paulistas, Alpha Ville Empreendimentos e Lagoa dos Ingleses Urbanismo.

Com estratégia semelhante àquelas utilizadas em *shopping centers*, o empreendimento quando lançado em março de 1998, contou com “âncoras”, ou seja, estabelecimentos de renome que dão suporte um ao outro e a todo o conjunto, a saber: o Minas Tênis Náutico Clube, a Fundação Dom Cabral¹⁰ e o colégio Pitágoras. Apenas o colégio Pitágoras não foi instalado, sendo “substituído” pelo colégio Marista. Antes mesmo do lançamento oficial,

⁸ A rodovia BR-356 dá acesso a cidades históricas como Ouro Preto e Mariana e a BR-040 liga o Rio de Janeiro a Brasília.

⁹ A elaboração do projeto é do grupo norte americano SWA (VILLASCHI, 2003: 162).

¹⁰ A Fundação Dom Cabral é uma instituição de ensino superior que possui um Centro Internacional de Tecnologia e Gestão.

90% dos 1.545 lotes haviam sido vendidos¹¹. O tamanho dos lotes varia de 700 a 1300 m²¹². O empreendimento foi entregue aos proprietários em março de 2000 (ALPHAVILLE, 2001: 23).

Na avaliação que integra o Plano Diretor de Nova Lima¹³ (PMNL, 2002), o condomínio conta com um elevado padrão urbanístico, voltado para uma população de alta renda, representando um dos melhores ambientes urbanos da região metropolitana. Segundo seu idealizador, o condomínio representa “o sonho de um novo estilo, num ambiente de segurança, qualidade de vida e proximidade com a natureza” e para a equipe de lançamento da versão Lagoa dos Ingleses, “o Alphaville foi concebido para ser uma cidade” (REVISTA ALPHAVILLE, 2001: 24). Estes discursos, repetidos por inúmeros veículos, vem se transformando em senso comum e tendem a ser reproduzidos em vários outros empreendimentos. Procuraremos argumentar, que embora busquem atender funcionalmente um número abrangente de necessidades dos moradores, ou mesmo considerando uma escala regional mais ampla, tais pedaços de tecido urbano, por mais equipados que possam ser, carecem da liberdade, da heterogeneidade, do desafio, entre outras condições fundamentais da constituição da cidade.

Em termos de concepção, o empreendimento se caracteriza pela proposta de residências permanentes, unifamiliar e multifamiliar, atreladas, ao contrário dos demais condomínios da região, à possibilidade de acesso ao comércio, serviços, educação e lazer, com o intuito de permitir que o morador não precise se deslocar a Belo Horizonte, situada a uma distância de aproximadamente 25 quilômetros. Aqui cabe ressaltar algumas diferenças marcantes entre o Alphaville e os demais condomínios de Nova Lima e do eixo-sul de forma mais ampla: além da obvia opção por trazer o acesso ao comércio e serviços para o conjunto do empreendimento, há uma mistura pouco usual de habitação unifamiliar e multifamiliar, além da ênfase, importante para nosso argumento, na construção de residências permanentes, ou seja, trata-se de uma opção de moradia, não de um "sítio de recreio" ou de uma segunda residência, como vem (ainda) sendo tradicional na expansão metropolitana no eixo-sul.

¹¹ Este número de lotes corresponde à primeira fase de implantação do empreendimento. Encontra-se atualmente em processo de licenciamento, o plano de expansão para a segunda fase do Alphaville.

¹² De acordo com Lemos (1999: 52) a área mínima dos lotes no Alphaville, se comparado por exemplo com a do condomínio Morro do Chapéu, representa menos da metade do tamanho mínimo do lote no mesmo. A autora chama a atenção para a capacidade de adensamento do Alphaville.

¹³ O Plano Diretor de Nova Lima se encontra já em sua segunda versão revisada, embora não tenha ainda sido aprovado pela Câmara Municipal. Formalmente, não tem existência legal, embora de fato seja amplamente utilizado por vários autores e sirva de subsídio para a atuação da atual administração municipal.

Naturalmente, toda sua infra-estrutura intra-muros foi implantada pelo empreendedor: abastecimento de água, esgotamento sanitário, rede de águas pluviais, estação de tratamento de esgoto, pavimentação, dentre outras. O Alphaville, segundo Villaschi (2003: 159), desponta como pólo de atração da expansão urbana no vetor sul de Belo Horizonte, uma vez que a expectativa em relação aos futuros habitantes do condomínio é a de que cheguem a 3 mil pessoas, em cinco anos e 6,5 mil até 2010.

A estrutura interna compreende cinco unidades residenciais unifamiliares e uma unidade residencial multifamiliar, área comercial, lotes empresarial, além de áreas multifuncionais e de lazer, perfazendo 1.642 lotes ao todo. As unidades residenciais unifamiliares são independentes uma das outras, cercadas por muros altos de alvenaria, tem portarias exclusivas e guaritas com segurança onde é necessário identificação para entrar. Essas unidades são unidas por um sistema viário de livre acesso, embora a região toda seja permanentemente monitorada, às margens do qual situam-se os grandes lotes empresariais onde se situam os equipamentos-âncora já mencionados.

A área comercial e de serviços, o *Alphaville Mall*, uma possível referência arquitetônica à Califórnia, é composta por seis centros comerciais agregados sob uma Associação Comercial e localizados ao longo dos dois lados da avenida de acesso principal. Completando o conjunto não residencial, há o restante da área empresarial e de serviços, situada à margem esquerda da BR-356, sentido Ouro Preto¹⁴. Códigos definem obrigações, encargos e o funcionamento do condomínio. Cada unidade residencial, é gerida por associação própria que, juntamente com a associação empresarial e a comercial formam uma Associação Geral do empreendimento.

Além dos cinco residenciais unifamiliares, há também as habitações multifamiliares, conhecidas como *town houses*, que são casas geminadas, de três ou quatro quartos, construídas pelos empreendedores e vendidas prontas para morar¹⁵. São 51 *town houses* em Alphaville, totalizando 102 unidades residenciais, localizadas à beira da Lagoa dos Ingleses. Praticamente 90% dessas unidades estão vendidas, com 86 famílias nelas morando, das quais,

¹⁴ Para a área empresarial e de serviços está destinada uma área de 400 mil m² voltada para empreendimentos variados, como sedes de empresas e grandes restaurantes.

¹⁵ As *town houses* oferecem os serviços de um apart-hotel. Ocupam, cada uma, áreas de 170 ou 190 m² (ALPHAVILLE, 2001, p.25).

estima-se, metade na condição de residente permanente e metade utilizando a casa nos fins-de-semana¹⁶.

A surpreendente rapidez da comercialização dos lotes retrata não só o profissionalismo do lançamento do empreendimento, mas principalmente o forte apelo da proposta tanto no imaginário belorizontino, quanto no carreamento de poupanças para o mercado imobiliário e fundiário. Dos 1545 lotes originais, restam cerca de 20 sem terem sido comercializados. No lançamento do empreendimento foram vendidos 90% dos 1545 lotes, ou seja, aproximadamente 1390. Cerca de 800 compradores (51,7%) desses lotes eram investidores que adquiriram vários lotes com o propósito de especulação¹⁷. Segundo o coordenador da equipe de lançamento do Alphaville, tal tipo de comprador de certa forma segurou o sucesso do empreendimento, “quem comprou por investimento travou o negócio”.

A ocupação do condomínio vem crescendo, embora em ritmo bem mais lento do que o imaginado por seus idealizadores, como se depreende da tabela a seguir. Em dezembro de 2002 havia 13 famílias morando nos residenciais e 52 *town houses* ocupadas. Em janeiro de 2004 os números subiram para, respectivamente, 42 famílias e 86 unidades ocupadas¹⁸. No entanto, observa-se que a ocupação no condomínio é ainda incipiente em relação à capacidade total.

Tabela 2
Situação dos lotes por uso e evolução da ocupação
Alphaville Lagoa dos Ingleses

Condomínios	Total de lotes	Lotes com obras em andamento*	Moradores em dezembro 2002	Moradores Em janeiro 2004
Residencial dos Inconfidentes	294	36	-	-
Residencial Real	177	15	-	-
Residencial das Árvores	420	27	-	-
Residencial das Minas	303	10	-	-
Residencial das Flores	351	16	-	-
Residenciais Unifamiliares	1.545	104	13	42
Residencial Multifamiliar	24	0	52	86
Empresarial/Comercial	73	3	-	-
Total Geral	1.642	107	65	128

* 1º e 2º trimestre de 2003

Fontes: Associação Geral. *Alpha Vida*, ano 2, n. 8, nov./dez, 2003, p.8.

Associação Geral Alphaville Lagoa dos Ingleses. Acompanhamento dos lotes, agosto de 2003.

¹⁶ Conforme entrevista realizada com o Gerente da Associação Comercial do Alphaville.

¹⁷ Entrevista efetuada com o coordenador da equipe de lançamento do Alphaville Lagoa dos Ingleses. Imobiliária De Filippo Imóveis, setembro de 2003.

O conjunto de centros comerciais, o *Alphaville Mall*, é uma peça fundamental na concepção do projeto e no sucesso do empreendimento, uma vez que marca a diferença em relação aos demais empreendimentos. O discurso que enfatiza o Alphaville como uma *cidade*, respalda-se em grande medida na presença de atividades terciárias, tanto as de atendimento cotidiano, quanto aquelas que representariam as oportunidades de trabalho para os moradores. São tais atividades, que idealmente permitiriam um certo grau de autonomia do empreendimento em relação ao conjunto urbano/metropolitano.

Entretanto, o grau de consolidação do empreendimento, tanto no que se refere às atividades residenciais quanto terciárias, ainda é muito pequeno para respaldar qualquer análise que busque verificar se houve mudanças de hábitos, de local de trabalho e/ou estudo, compras , etc na população residente em decorrência da mudança para o Alphaville. Entretanto, algumas pistas interessantes são sugeridas pelos dilemas enfrentados para a consolidação dos centros comerciais, com se verá a seguir.

5 – O terciário local ou o dilema entre o controle e a concorrência

O conjunto formado pelos seis centros comerciais é composto por 100 lojas térreas e 128 salas no segundo pavimento. Não há determinação de uso estabelecido em projeto/contrato no caso das salas, entretanto, à semelhança do que ocorre em *shopping centers*, há um uso pré-estabelecido para cada loja, de forma a que seu conjunto satisfaça as necessidades básicas de consumo dos moradores. Assim, quando vendida, cada loja já tem seu uso que deverá ser seguido também em caso de aluguel. Juntas, elas formam um *mix*, que é a mistura dos tipos de loja¹⁸. Desse modo garante-se, portanto, o espaço para serviços diferenciados, de primeira necessidade e, ao mesmo tempo, a gerência do Alphaville Mall garante ao lojista o monopólio de determinado segmento da atividade, não havendo competição. De acordo com o gerente comercial da Administração Geral, 49 proprietários de lojas, de um total de cem, se uniram para formar um *pool*, ou seja, lojas atreladas à Associação para serem alugadas

¹⁸ Conforme entrevista com o Gerente da Associação Geral do Alphaville Lagoa dos Ingleses e a publicação. *Alpha Vida*. Ano 2, Nº 8, nov./dez., 2003, p.8.

¹⁹ O *mix*, como é conhecida a composição de usos em *shopping centers*, foi definido através de pesquisas que indicaram as necessidades dos moradores do condomínio e moradores das regiões próximas. Corresponde aos seguintes segmentos: vestuário, artigos para casa, livraria, restaurante, drogaria, padaria, supermercado, banco, agência de correios e banca de jornais e revistas (ALPHAVILLE, 2001, p. 25). A convenção de condomínio de cada centro comercial já define as lojas associadas ao *mix*, que só pode ser mudado por meio de assembleia, com a concordância do síndico, dos conselheiros do centro comercial e da associação comercial .

recebendo benefícios como a redução do condomínio e a flexibilidade do horário e dos dias do comércio ou serviço. Há 12 lojas alugadas desta forma. No Alphaville atualmente existem 15 estabelecimentos comerciais abertos e mais sete em obras²⁰, um número muito maior do que em dezembro de 2002, como evidencia a Tabela 3. As salas em funcionamento totalizam 11 enquanto em dezembro de 2002, havia apenas duas.

Tabela 3
Evolução da abertura de lojas e salas no Alphaville

Data	No. de estabelecimentos comerciais	No. de salas	Total
Dezembro de 2002	3	0	3
Janeiro de 2004	15	11	27

Fonte: Administração Geral – Alphaville, Janeiro, 2004. Pesquisa direta e Alpha Vida. Ano 2, Nº 8, nov./dez., 2003. p.8. Publicação

A proposta do empreendimento é conciliar moradia com toda uma gama de serviços e comércio, mas a ocupação incipiente acaba sendo um empecilho à manutenção do comércio e serviços já instalados e à instalação de outros. Por outro lado, muitas pessoas, ainda não foram morar no Alphaville, pela ausência de serviços essenciais. A proposta do condomínio depende, portanto, da existência de moradores, ou melhor, de consumidores. De acordo com o Plano Diretor (PMNL, 2002), os parcelamentos de alta renda existentes na região sul do município²¹ apresentam um quadro de expectativas fortemente indeterminado, na medida que a população praticamente não existe e muitos parcelamentos estão com capacidade instalada ociosa.

Aparentemente, o Alphaville Lagoa dos Ingleses acabou por queimar etapas, se comparado com o de São Paulo. O Alphaville de São Paulo surgiu a partir de um centro de serviços e escritórios, acoplando posteriormente o uso residencial para evitar o deslocamento diário entre a casa e o trabalho (VILLASCHI, 2003: 162). O Lagoa dos Ingleses instalou todo o complexo de uma só vez, o que representa uma dificuldade para os lojistas permanecerem no Alphaville, devido ao pequeno mercado consumidor. “A gente trabalha no prejuízo, se for

²⁰ A quantidade de salas e lojas não implica necessariamente na quantidade de estabelecimentos na medida que determinado negócio ocupa várias lojas ou salas.

fazer conta hoje, a gente fecha amanhã”, alega o dono de um restaurante. O que os mantêm, segundo uma lojista do condomínio, é a expectativa do aumento do número de moradores, e consequentemente de consumidores de poder aquisitivo elevado. Segundo a mesma, ela veio para o Alphaville sabendo das dificuldades iniciais, mas apostando no futuro do empreendimento.

Os ramos de lojas e salas no Alphaville são os mais variados, a saber: restaurante, decoração, moda feminina voltada para eventos considerados “chiques”, galeria de artes, padaria, entre outros²². Outros estabelecimentos de atendimento cotidiano, como drogaria, mercado, *hortifruti* e açougue, estão em vias de serem implementados.

De um total de 11 estabelecimentos pesquisados, conforme a tabela a seguir, 4 pertencem ao setor de serviços e 7 ao setor comercial. Estes estabelecimentos possuem 51 empregados, embora nem todos os estabelecimentos tenham empregados.

Tabela 4
Número de estabelecimentos e empregados por setor de atividade
Alphaville Lagoa dos Ingleses

Setor de atividade	Prestação de serviços	Comercial	Total
Número de estabelecimentos	4	7	11
Número de empregados	16	35	51

Fonte: Questionário de atividades não residenciais, Projeto eixo-sul. In: Rezende, 2004.

Sete dos onze estabelecimentos estão no Alphaville há mais de 6 meses, chegando no máximo a 1 ano, e 4 estão no condomínio há menos de 6 meses. Tal fato indica que nos últimos meses vem havendo um aumento de estabelecimentos em funcionamento no condomínio, concomitantemente ao aumento de famílias residentes ao longo de 2003.

Os proprietários dos estabelecimentos, quando questionados sobre o motivo de se estabelecerem no condomínio, alegaram basicamente que é uma oportunidade de negócio,

²¹ De acordo com o Plano Diretor (2002), a região sul do município corresponde ao Morro do Chapéu, ao Alphaville Lagoa dos Ingleses, ao Balneário Água Limpa, entre outros parcelamentos.

²² Foi realizada pesquisa direta com aplicação de questionário nos estabelecimentos comerciais e de serviço do Alphaville, o que permitiu conhecer melhor o perfil do lojista, dos trabalhadores, dos estabelecimentos em si e a relação do Alphaville com a metrópole. O questionário foi aplicado em 11 das 15 lojas e em 1 sala .

num condomínio em crescimento. Outros responderam que foram para o Alphaville devido à presença de um público “classe A”. Houve uma grande incidência destas respostas quando foi perguntado se consideravam a localização adequada ao negócio. Além da resposta, positiva unânime, os donos dos estabelecimentos atribuíram a localização aos seguintes fatores: presença de um público diferenciado e selecionado, segurança, proximidade com outros condomínios que não têm serviços, e exclusividade, ou seja, o monopólio no ramo, garantido pelo *mix*.

A presença de um público seletivo está relacionado com o poder de compra de determinado setor da população, com todo um estilo de vida e de consumo proporcionados pelo alto poder aquisitivo. Os donos dos estabelecimentos vêem, portanto, neste público, a oportunidade de vender seus produtos a preços mais elevados do que em locais onde há concorrência. Possivelmente o aumento da margem de lucro assegurado por uma renda de monopólio encontrará limites na acessibilidade quase ilimitada de tal população a outros mercados concorrenenciais, mas esta é uma discussão a ser feita em outro momento.

A maioria dos estabelecimentos (8 deles) funciona praticamente todos os dias da semana. O restante funciona principalmente no fim de semana. A pesquisa indicou ainda que em quase metade dos estabelecimentos, os proprietários não têm o negócio como atividade principal. Quanto à origem dos produtos, destaca-se, naturalmente, Belo Horizonte, seguida por São Paulo e o município vizinho, Itabirito.

Em relação à moradia dos proprietários, apenas um proprietário reside no Alphaville e a maioria reside em Belo Horizonte²³, sendo que destes a metade mora na zona sul da capital, o que é condizente com a idéia explicitada anteriormente (Mendonça & Costa, 2003) dos parcelamentos do eixo-sul constituírem locais de expansão metropolitana preferencial das camadas moradoras da zona sul. Em relação aos empregados, 88,2% residem em Nova Lima, especificamente na sede. Quarenta e nove dos 51 empregados (96%) foram contratados

²³ Como se trata de um questionário padrão da pesquisa sobre o eixo-sul, não havia uma pergunta que explorasse a hipótese do proprietário das lojas ser também proprietário de lote no Alphaville, o que permitiria explorar melhor as possibilidades de consolidação da concepção urbanística original de associação de trabalho e moradia no mesmo local.

através da Agência de Desenvolvimento de Nova Lima, como parte de uma política municipal de emprego para a população local²⁴.

Tabela 5
Proprietários e funcionários segundo local de moradia

Condição nos estabelecimentos	Nova Lima	Belo Horizonte	Demais municípios da RMBH	Municípios fora da RMBH	Total
Proprietários	1	8		2	11
Funcionários	45	6			51

Fonte: Pesquisa de atividades não-residenciais, Projeto eixo-sul. In: Rezende, 2004.

Os fregueses mais habituais dos estabelecimentos são, segundo a maioria de seus donos, moradores de Alphaville. Segundo eles, para melhorar as vendas é preciso haver maior divulgação do condomínio por parte dos empreendedores, além do aumento do número de moradores. Segundo uma proprietária “muita gente não sabe que pode entrar no Alphaville e me pergunta: mas lá pode entrar, assim, pra comprar?”.

Todos os donos dos estabelecimentos responderam que a prefeitura não dá nenhum incentivo para sua localização, não levando em consideração a ação da prefeitura quanto à diminuição de impostos na condição do emprego de habitantes de Nova Lima. Outro exemplo de incentivo é que o poder público irá começar a efetuar o recapeamento do asfalto da BR 040 desde Belo Horizonte até a entrada do Alphaville.

A análise dos questionários, juntamente com os dados da Administração Geral do empreendimento, permite inferir que o Alphaville está no caminho esperado pelo poder público municipal, pelos empreendedores e pelos donos de estabelecimentos, embora com velocidade muito aquém do previsto. Segundo a empresa imobiliária responsável pelas vendas, depois da vinda do colégio Marista para o condomínio, “O Alphaville, agora, caminha para o sucesso”.

Provavelmente, a quantidade de atividades de comércio e serviços não dê conta de abrigar, em sua fase atual, a demanda por trabalho, proveniente dos moradores do Alphaville. Grande parte destes teriam, assim, que se deslocar diariamente para as regiões mais centrais da

²⁴ O poder público municipal exige das empresas instaladas em Nova Lima a contratação de mão-de-obra local,

metrópole, ao passo que os setores assalariados fariam a viagem em sentido contrário, compondo grande parte da força de trabalho demandada pelas atividades que irão se instalar no local (LEMOS, 1999: 52). Isso implicaria, portanto, na continuidade da dependência entre o empreendimento e os demais municípios da metrópole, reforçando as inter-relações entre eles. Seria necessário a expansão do comércio e serviços e, muito provavelmente, a instalação de uma maior quantidade de estabelecimentos de um determinado ramo, o que vai contra a concepção do Alphaville Mall, que é a garantia do monopólio no condomínio.

Por outro lado, considerando a lógica imobiliária em vigor, reforçada pela enorme concentração fundiária no município, são quase nulas as possibilidades de implantação, nas imediações do empreendimento, de assentamentos habitacionais regulares, destinados às faixas de renda de menor poder aquisitivo. Os impactos regionais já começam a ser antevistos na crescente construção de moradias precárias em vários pequenos núcleos de municípios vizinhos como Brumadinho e Moeda, bem como nas áreas urbanas mais consolidadas como Itabirito e o bairro Jardim Canadá em Nova Lima.

O Alphaville, enquanto potencial polo de atração, tanto dos setores de maior poder aquisitivo quanto dos setores mais desfavorecidos em busca de oportunidade de trabalho, tende a provocar transformações em seu entorno, trazendo consequências para o meio ambiente e para comunidades próximas²⁵. Tal aspecto é enfatizado por Lemos:

“Bem perto deste paraíso algumas relações podem suscitar problemas para os futuros moradores. Sem levar em conta o custo da manutenção da qualidade de vida nestes condomínios, questões como deslocamentos, transporte urbano, sistema viário insuficiente podem descolorir o sonho” (LEMOS, 1999: 52).

6 – Considerações finais

Já está prevista a expansão do empreendimento. Tudo o que já foi feito corresponde, segundo o agente imobiliário, a 25% do total previsto²⁶. A próxima etapa, em processo de licenciamento ambiental, conta com projeto que inclui a verticalização na parte empresarial do empreendimento. O Alphaville se caracteriza, portanto, como um polo concentrador de

isto é residente no município, em troca de redução ou isenção de impostos.

²⁵ Para uma previsão de algumas dessas possíveis transformações, ver Villaschi (2003: 159-175).

riqueza, símbolo de *status* social, reproduzindo, por um lado, o isolamento dos setores elitizados da população da metrópole em questionáveis redomas de luxo e sofisticação. Visto por esta ótica não se diferencia muito, em termos de impacto regional, dos demais “condomínios” da expansão metropolitana no eixo-sul.

Por outro lado, ao ter como pressuposto a descentralização metropolitana associada ao discurso de uma nova forma de consumo do espaço e de moradia, o modelo idealizado não pode se basear no isolamento, pois necessita para sua sobrevivência, da acessibilidade da população trabalhadora nas atividades terciárias. Considera-se, nesta categoria tanto a população empregada nas atividades formalmente implantadas nos centros empresariais, que, conforme previsto no modelo, idealmente residiria no empreendimento; como também a população ocupada nas atividades de menor qualificação e remuneração, assalariados das empresas, serviços não-qualificados pessoais e residenciais, de limpeza, manutenção, etc, estes sim não desconsiderados pelo modelo e excluídas do entorno pelo elevados custos da terra e da moradia.

A implantação total do empreendimento aponta para inúmeros impactos e conflitos de interesse em várias naturezas e escalas, do estritamente local ao metropolitano, com comprometimento dos recursos e da diversidade social, cultural ou ambiental. As transformações no espaço regional mais amplo, desencadeados por este e por vários outros empreendimentos de natureza semelhante, não são novos, porém vem se tornando ainda mais graves pelo porte que assumem se instalados integralmente, estendendo indefinidamente os limites do espaço urbano-metropolitano. Do ponto de vista das possibilidades de intervenção apontam para articulações de diferentes escalas territoriais e institucionais, ainda a serem experimentadas.

²⁶ A meta demográfica, quando da conclusão de todas as fases de implantação seria, segundo entrevistas realizadas, corresponde a uma população de 25 mil habitantes.

7 - Referências bibliográficas

- ANDRADE, L.T. Condomínios Fechados da Região Metropolitana de Belo Horizonte: Novas e Velhas Experiências. In *Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR*. Rio de Janeiro: ANPUR, 2001.
- ASSOCIAÇÃO GERAL DO ALPHAVILLE. *REVISTA ALPHAVIDA. Alphaville 30 anos*. Ano 2, n° 8, 2003, p.1-8.
- CALDEIRA, T.P. Enclaves Fortificados: A nova segregação urbana. In *Novos Estudos, CEBRAP N° 47*, março de 1997. p. 155-176.
- CORRÊA, R.L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 2002.
- COSTA, H.S.M. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In MONTE-MÔR, R.L. (org.). *Belo Horizonte: Espaços e Tempos em Construção*. Belo Horizonte: PBH/CEDEPLAR, 1994. Coleção BH 100 anos.
- COSTA, H.S.M Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte. In: MENDONÇA, J.G.; NAVARRO, M.H. *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte: Pucminas, 2003. p.159 – 178.
- LEFEBVRE, H. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: ed. UFMG, 1999. Trad. Sérgio Martins.
- LEMOS, C.B. *Alphaville Lagoa dos Ingleses: Deus criou este paraíso, os ingleses descobriram e os americanos projetaram*. AQUI – Arquitetura + Cultura. Belo Horizonte: IAB-MG, v.1, n° 1, 1999. p 50-52.
- MENDONÇA, J.G. *Segregação e Mobilidade Residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Rio de Janeiro: UFRJ, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2002. 222p. Tese de doutorado.
- MENDONÇA, J. G.; COSTA, H.S.M. Entre a homogeneização e a diversidade: segregação sócio-espacial na metrópole belo-horizontina e as especificidades do eixo-sul. In *Anais de Resumos do Encontro Anual da ANPOCS*. Caxambu: ANPOCS, 2003.
- MENEGALE, M.B.C.S. *A transformação Territorial de um Município de Tradição Mineradora: Estudo de caso sobre a recente ocupação do norte de Nova Lima, circundante à mata do Jambreiro*. Belo Horizonte: UFMG/EA, 2002.146 p. (dissertação de mestrado).
- PIRES, C.T.P. *Evolução do processo de ocupação urbana do município de Nova Lima: um enfoque sobre a estrutura fundiária e a produção de loteamentos*. Belo Horizonte: IGC/UFMG, 2003. (dissertação de mestrado - versão preliminar).
- PLAMBEL. *O mercado da terra na Região Metropolitana*. Belo Horizonte, 1978.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA. *Plano Diretor de Nova Lima*. Nova Lima, 2002.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA. Departamento de Cartografia. Dados sobre loteamentos, 2003.

REVISTA ALPHAVILLE. *Lagoa dos Ingleses (Belo Horizonte)*. Alpha Ville Urbanismo. Ano 2. Fevereiro, 2001. p.23-26.

REZENDE, L.N. *Alphaville Lagoa dos Ingleses. Um novo cenário de um velho modo de vida*. Belo Horizonte: IGC/UFMG, 2003. (monografia de graduação em Geografia).

SANTOS, M. *Por uma geografia nova*. São Paulo: Hucitec, 1986.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E POLÍTICA URBANA. *Cadastro de Parcelamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte, 2003.

SINGER P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In MARICATO, E. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979. p.21-36.

VILLASCHI, J. Novas modalidades de urbanização e sua inserção regional: o condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses, Nova Lima – MG. In CASTRIOTA, L.B. (org.). *Urbanização Brasileira: Redescobertas*. Belo Horizonte: C/Arte, 2003. p.159-174.