



# As novas lógicas de fortificação residencial nas periferias metropolitanas de Belo Horizonte: quais impactos sobre a segregação social?

*New forms of residential fortification in the metropolitan peripheries of Belo Horizonte: how are segregation patterns affected?*

Eugênia Dória Viana Cerqueira

Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Paris, França

## Resumo

Nos últimos anos, o processo de metropolização tem sido articulado à acentuação das desigualdades socioeconômicas e à consequente difusão de práticas securitárias sob a forma de muros, grades, câmeras de segurança, entre outros. Assim, em diversas metrópoles latino-americanas a expansão urbana tem sido acompanhada pela produção de novos produtos residenciais caracterizados pela fortificação residencial e pela criação de espaços privatizados. O presente artigo tem por objetivo evidenciar os impactos das novas formas de fortificação residencial sobre a segregação socioespacial na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Primeiramente, um levantamento bibliográfico permite abordar as principais discussões recentes acerca da disseminação das práticas securitárias no espaço urbano. Em seguida, uma análise quantitativa permite demonstrar que a produção de novos produtos imobiliários fortificados intensifica a segregação socioespacial na escala local. A análise de três categorias de produtos residenciais assinala que a expansão social e espacial do mercado imobiliário engendra dissimilaridades socioeconômicas associadas à presença de empreendimentos residenciais fortificados, definindo territórios mais homogêneos e segregados.

**Palavras-chave:** Segregação socioespacial. Securitização. Expansão urbana. Fortificação residencial.

## Abstract

*In recent years, metropolitan growth has been associated with the increase of social inequalities and the diffusion of security practices such as surveillance cameras, gates and fences. In several cities of Latin America, urban sprawl is deeply connected to the rise of new gated developments, which are marked by residential fortification and the privatization of public spaces. This paper aims at assessing the impact of new forms of residential fortification on social patterns in the metropolitan peripheries of Belo Horizonte. First, a literature review highlights recent debates on the dissemination of securitization features in urban spaces. Second, a quantitative analysis demonstrates that the recent production of secured residential complexes ultimately aggravates segregation. The analysis of three main types of gated developments emphasizes that the social and spatial expansion of the suburban housing market produces socioeconomic dissimilarities that are found to be associated with residential enclosure, thus defining more homogeneous and segregated territories.*

**Keywords:** Segregation and housing. Urban sprawl. Gating. Residential fortification.

EDVC é Mestre em Urbanisme et Aménagement, e-mail: eugeniadoria@gmail.com

## Introdução

Até a década de 1980, o processo de expansão urbana das metrópoles latino-americanas é articulado a um modelo de segregação de vasta escala, no qual as áreas centrais são ocupadas pelas classes superiores, enquanto a população de baixa renda protagoniza um movimento centrífugo em direção às periferias urbanas. Nas últimas décadas, o processo de metropolização configura padrões mais complexos de distribuição socioespacial que ultrapassam a lógica dualista centro-periferia, a partir da progressiva dispersão das classes médias e superiores às periferias metropolitanas. Entretanto, ainda que as tendências em questão conduzam a uma diminuição da segregação macroescalar, autores como Sabatini (2006) apontam o caráter perverso de tal processo. Paradigmas como a difusão de condomínios fechados e a intensificação da segregação socioespacial cristalizam as diversas contradições intrínsecas ao processo de produção de tais espaços.

Nesse sentido, a acentuação das desigualdades socioespaciais potencializa a disseminação de práticas securitárias e de controle do espaço urbano nas cidades latino-americanas (Melgaço, 2010). O aumento da violência urbana e a emergência de um discurso securitário engendram a propagação de mecanismos (como câmeras de segurança, aparelhos de identificação digital, biometria etc.), que são utilizados não só para fins de proteção, mas também visando à separação social. No âmbito residencial, torna-se cada vez mais comum a criação de espaços exclusivos cujo acesso é controlado através de tecnologias de segurança e barreiras físicas. Tais barreiras, que aqui serão interpretadas como muros, grades, cercas e outros elementos físicos visando impedir a entrada de intrusos, delimitam as partes interiores a esses loteamentos e os isolam dos espaços urbanos adjacentes (Quintana, 2013).

Os estudos recentes sobre a constituição de condomínios fechados, ou enclaves fortificados (Caldeira, 2000), como tendências da urbanização contemporânea abordam a complexidade de tal fenômeno, considerando principalmente sua banalização social, sua difusão global e a pluralização de suas formas (Billard & Madoré, 2010). Desse modo, a emergência de novos paradigmas como a criação de espaços exclusivos e a privatização do espaço público impactam diretamente as dinâmicas de separação

social. Autores como Chétry (2013) argumentam que nas metrópoles brasileiras a segregação socioespacial vem assumindo novos contornos com o surgimento de formas urbanísticas inéditas como complexos residenciais e comerciais securizados.

O presente trabalho pretende destacar os resultados de um estudo quantitativo realizado nas periferias urbanas da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). A principal hipótese levantada assinala uma transformação da escala do tradicional processo de segregação a vasta escala. Nesse sentido, visa-se demonstrar que a proliferação recente de empreendimentos residenciais fortificados nas periferias belo-horizontinas tende a acentuar a segregação socioespacial na escala local (como bairros e distritos). Se os enclaves fortificados destinados às classes superiores têm sido objetos de estudo recorrentes na literatura urbana (Caldeira, 2000), trabalhos recentes como o de Costa & Mendonça (2010) ressaltam a emergência de novos segmentos “econômicos” de mercado que contemplam os grupos de média e baixa renda. Assim, a busca pela proteção não se restringe mais aos empreendimentos de luxo, disseminando-se de maneira generalizada principalmente nas periferias metropolitanas.

Nosso estudo é estruturado sobre duas dimensões principais. Primeiramente, detalham-se os principais fatores que provocam a disseminação das práticas securitárias urbanas nos últimos anos. Busca-se dissecar os aspectos das novas formas de securização urbana por meio de um breve levantamento bibliográfico acerca do tema. Em seguida, procura-se apreciar o alcance territorial das fortificações residenciais na Região Metropolitana de Belo Horizonte e seus impactos sobre as formas de segregação socioespacial. Visa-se discutir como a difusão de empreendimentos residenciais fortificados pode configurar espaços mais homogêneos e, em consequência, intensificar as dinâmicas de segregação.

## As lógicas da fortificação residencial

Sob a forma de muros grades, porteiros e tecnologias de vigilância, as práticas securitárias são cada vez mais incorporadas à produção do espaço urbano nas últimas décadas, suscitando inúmeros debates e discussões em várias partes do mundo. No âmbito residencial, o mercado imobiliário introduz paradigmas de segurança

através de lógicas de fortificação residencial que se referem à construção de complexos residenciais circundados por muros ou outras barreiras físicas, nos quais o acesso é controlado (Le Goix, 2003). Nesse contexto, uma miríade de estudos (Webster et al., 2002; Le Goix, 2005; Mckenzie, 2012) dedica-se nos últimos vinte anos a compreender o impacto dessas novas tendências da urbanização contemporânea em termos de segregação socioespacial.

O conceito de segregação socioespacial tem sido amplamente discutido na literatura urbana desde o início do século XX, sendo analisada através de inúmeras perspectivas como a localização residencial, o acesso às atividades urbanas e às oportunidades de trabalho. Dos *ghettos* americanos, passando pelas *banlieues* francesas, até as favelas brasileiras, os estudos acerca do tema procuram analisar não só as desigualdades sociais, mas também a dimensão espacial desse fenômeno. A segregação reflete então uma desigualdade de apropriação do território que gera a separação entre os diversos grupos da estrutura social no espaço urbano, associando desigualdades espaciais (a separação dos grupos no espaço físico) e sociais (que geram e reproduzem disparidades de apropriação do solo urbano) (Kaztman, 2001).

Assim, a segregação socioespacial é problematizada na literatura a partir de diferentes critérios tais como renda, raça/etnia, categorias sócio-ocupacionais, idade, sexo, entre outros. Nos países da América Latina, entre eles o Brasil, as análises também se fundamentam sobre a dimensão da renda e das categorias sócio-ocupacionais, compreendendo que a segmentação do mercado de trabalho, as dinâmicas do mercado de terras e as ações do Estado são os fatores que mais intervêm na conformação de tal fenômeno (Quintana, 2013). Villaça (2001) defende que a estruturação das metrópoles brasileiras é fundada no processo de segregação socioespacial das classes de alta renda, por meio do qual as elites garantem seu acesso ao valor de uso complexo da cidade.

Nesse sentido, investigações recentes (Melgaço, 2010) demonstram que a difusão de mecanismos de controle, segurança e fortificação residencial estaria diretamente ligada à intensificação da segregação socioespacial. Porém, antes de avaliar os impactos efetivos das tendências supracitadas, deve-se compreender as principais lógicas intrínsecas à implantação dos mecanismos de segurança e controle do espaço urbano, principalmente no âmbito residencial. Evidenciam-se

as dimensões sociais, econômicas e políticas que permeiam a difusão recente de práticas securitárias a partir de um breve levantamento bibliográfico. A análise de diversos contextos assinalados na literatura brasileira, estadunidense, francesa e latino-americana em geral permite demonstrar o caráter plural do processo em questão.

### A segurança urbana e a mercantilização do medo

A difusão de novas práticas securitárias é frequentemente interpretada como uma reação à violência que contempla as grandes cidades nas últimas décadas. Anteriormente, em um contexto no qual as interações locais eram intensas e diversas, constatava-se o que Jacobs (1961, p. 103) designa como “olhos da rua”, ou seja, uma lógica de vigilância coletiva, exercida individualmente por habitantes, comerciantes e pedestres. No cenário atual, o enfraquecimento das relações locais conduz progressivamente à implementação de dispositivos físicos e tecnológicos destinados ao controle espacial. Ainda que as estratégias de proteção urbana não configurem uma exclusividade do urbanismo contemporâneo, a teorização de tal questão afirma-se a partir da década de 1970. Nas últimas décadas, verifica-se a construção de diversas teorias, como aquela do *Defensible Space* (Newman, 1972), que abordam o papel da arquitetura e do urbanismo na construção de comportamentos sociais para controlar a criminalidade e reduzir sensação de insegurança.

A partir percepção de um aumento (real ou simbólico) da violência nas grandes metrópoles, a segurança torna-se uma mercadoria capaz de ser adquirida e consumida. Melgaço (2010) propõe a aplicação do conceito de “securização urbana”<sup>1</sup> para designar o processo de implantação de mecanismos e formas urbanas visando alguma forma de segurança. Além da simples proteção por meio de barreiras físicas, todo um aparato tecnológico é desenvolvido a fim de controlar os espaços urbanos. A disseminação desse tipo de prática corresponde a uma aspiração por segurança cujas motivações seriam diversas: violência urbana na América Latina (Caldeira, 2000),

<sup>1</sup> O neologismo consiste em uma reinterpretação do termo francês “sécurisation”.

tensões raciais nos Estados Unidos (Davis, 1991), entre outros. Nesse sentido, o discurso securitário emerge como um objeto proeminente de promoção imobiliária nas metrópoles, e argumentos articulados à “psicoesfera do medo” (Melgaço, 2010, p. 105) legitimam o controle residencial, alimentando a difusão de enclaves fortificados. Apoiada no discurso da promoção da segurança, exclusividade e qualidade de vida, é cada vez maior a oferta e a procura por moradias securizadas, que se impõem como novos focos da produção residencial metropolitana.

Os projetos securitários agem como uma resposta ao medo do desconhecido e da violência urbana, cujos efeitos inscrevem-se mais à esfera psicológica do que ao efetivo fortalecimento das condições de segurança. Com efeito, percebe-se muitas vezes um distanciamento entre a violência real e a percebida, graças à multiplicação indiscriminada dos discursos securitários e à midiaticização das representações de insegurança (Billard et al., 2005). Além da realidade estatística do fenômeno de aumento da criminalidade, uma construção imaginária coletiva permeia a retórica de combate à insegurança, que é ilustrada como um fenômeno generalizado e que contribui com a “mercantilização do medo”. Mais do que uma securização concreta dos espaços residenciais, a fortificação parece atuar como um mecanismo de produção de um sentimento de segurança, de uma garantia diante dos riscos em um contexto global interpretado como instável.

Nesse contexto, a chamada “obsessão por segurança” (Caldeira, 2000, p. 336) acarretaria uma expressiva diminuição das interações sociais entre diversas categorias da população. O discurso securitário configura um processo circular e dialético no qual as barreiras físicas parecem provocar uma falta de familiaridade com realidades sociais distintas, aumentando a sensação de insegurança. Em consequência, a difusão da fortificação residencial tende a ratificar a noção de insegurança graças à descontinuidade espacial e social engendrada pelas barreiras físicas. Em estudos realizados em zonas residenciais na Inglaterra, Shu (2009) atenta que espaços circundados por muros e apresentando baixas taxas de intervisibilidade concentram proporções maiores de roubos e furtos. Desse modo, elementos de controle e securização podem configurar barreiras psicológicas que contribuem não somente com a intensificação das distâncias sociais,

mas também com a percepção de um sentimento comunitário *intramuros*, como será visto a seguir.

### A fortificação residencial e as lógicas de exclusividade social

Se o combate à criminalidade e a busca pela segurança figuram em um primeiro momento como o principal motivo da difusão de complexos residenciais fortificados, outras variáveis emergem igualmente nessa equação. Além do medo da violência, acentua-se o medo “do outro”, principalmente os indivíduos pertencentes a categorias sociais distintas (as categorias de baixa renda, por exemplo). Dessa forma, as barreiras físicas e tecnologias de segurança são utilizadas não apenas para fins de proteção, mas também visando à separação social e à constituição de espaços socioeconomicamente mais homogêneos.

A difusão de enclaves fortificados é frequentemente orientada por um processo de exclusão social voluntária, no intuito de selecionar o acesso de determinadas categorias da população a determinado espaço e de distinguir os moradores de tais loteamentos em relação ao entorno urbano imediato (Capron, 2004; Le Goix, 2005). A construção de muros e a adoção de tecnologias de segurança impedem a entrada de assaltantes, mendigos e outros indivíduos marginalizados, assim como permitem controlar a entrada de indivíduos a partir da identificação dos visitantes. Esse procedimento assinala aos não moradores que eles não pertencem ao grupo seletivo de indivíduos habitando *intramuros*.

Assim, privatização do espaço urbano traduz, além da simples proteção, a possibilidade de usufruir de atividades de consumo e lazer exclusivas, sem no entanto preconizar a dissociação de um modo de vida pautado pelo individualismo. Um estudo realizado por Atkinson & Flint (2004) demonstra que, para uma série de entrevistados, os empreendimentos residenciais fortificados representariam primeiramente um sentimento de separação social e, em segundo lugar, parâmetros securitários. Além da busca por exclusividade, os moradores almejavam a distinção social com relação aos de fora e a homogeneidade social *intramuros*. Cria-se assim um ideal de comunidade vinculado à população moradora desses empreendimentos.

Nos Estados Unidos, os processos de separação social e de emergência de condomínios fechados associam-se diretamente às tensões raciais intrínsecas

ao processo de urbanização dessas cidades. O mercado imobiliário americano é frequentemente orientado por lógicas de discriminação política ou social, de modo a valorizar o empreendimento imobiliário (Gotham, 2000). Com efeito, as elites americanas associam o declínio do valor dos bens imobiliários à presença de determinadas categorias da população (como negros e hispânicos). Le Goix (2005) demonstra que grande parte dos condomínios de Los Angeles pratica modalidades de restrição social, ainda que a exclusão racial tenha se tornado ilegal na década de 1950. Nessa perspectiva, os agentes imobiliários buscam a promoção de lógicas exclusivistas que se impõem através dos preços imobiliários e da construção de uma dimensão comunitária *intramuros*.

Já no caso das metrópoles latino-americanas, os processos de securização e fortificação residencial são frequentemente orientados por parâmetros socioeconômicos (Salcedo & Torres, 2004). A construção de enclaves fortificados nessas cidades se dá frequentemente em áreas periféricas tradicionalmente ocupadas por classes populares, engendrando um intenso processo de autossegregação das elites. A diferenciação social é aprofundada ainda através da estrutura de diferenciação do trabalho que estabelece uma relação tênue entre os moradores dos loteamentos securizados e as demais populações, por exemplo, por meio do controle de acesso de trabalhadores domésticos e de serviços ao interior dos loteamentos fortificados. Mendonça et al. (2004) argumentam que no caso brasileiro a instalação dos referidos empreendimentos é frequentemente acompanhada pela chegada de grupos sociais de baixa renda, cuja proximidade geográfica, longe de representar uma proximidade social, expressa relações de trabalho caracterizadas pela subordinação da população menos qualificada e pela verticalidade da estrutura social.

### O discurso securitário e a legitimação de práticas de securização

Nas últimas décadas, muitas cidades vêm empregando diversas práticas de securização e controle do espaço urbano como resposta à criminalidade. A partir do discurso securitário explicitado anteriormente, busca-se promover uma ideia de oposição entre categorias moralizadas e criminalizadas da população, justificando o emprego de tecnologias de segurança e de barreiras

físicas como métodos de manutenção da ordem no espaço urbano. Nesse sentido, a concepção de que as autoridades públicas seriam incapazes de garantir a devida segurança à população suscita a emergência de configurações híbridas nas quais o poder público compartilha a provisão da segurança com o setor privado. Um dos exemplos mais evidentes desse arranjo deriva da produção de empreendimentos residenciais fortificados, nos quais a promessa de segurança é não só um instrumento de marketing, mas também uma forma de valorização imobiliária. Segundo Quintana (2013), novas leis têm surgido recentemente no intuito não só de legitimar, mas também de promover a fortificação residencial, tratando-se, muitas vezes, de instrumentos que atuam como forma de manutenção da segregação socioespacial.

Le Goix (2005) defende que uma das principais premissas da fortificação residencial consiste na transferência do custo de urbanização e de manutenção ao setor privado, em troca da exclusividade territorial. Em consequência, a instalação de empreendimentos residenciais fortificados (principalmente aqueles destinados às classes superiores) é frequentemente incentivada por diversos municípios, uma vez que esses representam uma importante base fiscal para as autoridades públicas. Além disso, esse tipo de ocupação permite muitas vezes a mitigação dos custos de urbanização decorrentes da expansão urbana, que variam de acordo com o porte e as modalidades do empreendimento.

Assim, atores públicos e privados apostam no discurso securitário também como um método de promoção de interesses específicos que vão além da simples garantia de proteção. Entretanto, investigações recentes (Melgaço, 2010) defendem que a securização pode atuar paradoxalmente como fonte de inseguranças. Para o autor, o espraiamento das práticas securitárias seria um processo perverso, no qual são acentuadas as desigualdades socioeconômicas e, em consequência, a necessidade de securização. É necessário destacar que a fortificação residencial é acompanhada de inúmeras formas de fragmentação social e espacial.

### A difusão de complexos residenciais fortificados na região metropolitana de Belo Horizonte

Estudos anteriores (Mendonça, 2002) mostram que a estrutura social da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) vem se complexificando

com o surgimento de novos agrupamentos sociais e apresentando padrões distintos de localização territorial. Nos últimos anos, os investimentos dos setores público e privado, assim como novas políticas de desenvolvimento urbano nas periferias metropolitanas (como a implantação de um novo Centro Administrativo e a proposta de criação de um tecnopolo no eixo norte da aglomeração), promovem uma transformação das dinâmicas metropolitanas. As periferias, anteriormente caracterizadas pela ocupação popular e informal, são submetidas a uma crescente valorização imobiliária, sendo apropriadas pelo mercado imobiliário como territórios de novas oportunidades e formas de produção residencial (Costa & Mendonça, 2010).

Assim, a expansão do mercado imobiliário metropolitano belo-horizontino parece incorporar cada vez mais as práticas securitárias dissecadas anteriormente. No presente trabalho, busca-se expandir o tradicional estudo dos enclaves fortificados destinados às classes superiores, apontando que as lógicas de securização alcançam diversos segmentos de mercado. Visa-se demonstrar que a difusão de empreendimentos fortificados reforça a segregação socioespacial nas periferias da RMBH: malgrado a diminuição do padrão de segregação centro-periferia na escala metropolitana, as lógicas de separação social vinculadas à fortificação residencial contribuem com a acentuação da segregação na escala local em bairros e loteamentos de diversos municípios metropolitanos. Busca-se, em um primeiro momento, observar as tendências de difusão espacial dos principais tipos de empreendimentos imobiliários fortificados identificados na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Em seguida, pretende-se apreender os impactos socioespaciais de tais empreendimentos por meio de uma análise quantitativa<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Optou-se por não trabalhar com a totalidade dos municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte, pois a efetiva integração de alguns municípios às dinâmicas metropolitanas é questionada por certos estudos, como aquele realizado por Soares et al. (2011). Os autores traçam uma tipologia que pretende determinar o nível de integração dos diversos municípios à região metropolitana, a partir de critérios morfológicos e socioespaciais. Assim, a área de análise delimitada engloba as zonas identificadas como “periféricas” e “pericentrais”, uma vez que a zona caracterizada como “perirrural” apresenta pouca integração às dinâmicas metropolitanas. A zona classificada como pericentral abrange os seguintes municípios: Betim, Contagem, Ibirité, Ribeirão das Neves, Santa Luzia e Vespasiano.

As novas lógicas de produção residencial e de securização nas periferias metropolitanas belo-horizontinas: uma expansão espacial e social do mercado imobiliário

A produção residencial nas periferias metropolitanas de Belo Horizonte tem sido marcada por um novo ciclo de expansão e valorização imobiliária que reflete a conjuntura macroeconômica da última década. As novas modalidades de acesso ao crédito e as recentes modificações na composição dos capitais investidos no setor imobiliário amplificam os segmentos da população solváveis pelo mercado formal (Magalhães et al., 2011). Além dos condomínios fechados de luxo, novos empreendimentos residenciais destinados às categorias de média e baixa renda da população consagram-se como formas recentes de produção do espaço metropolitano. Da mesma maneira, tais tendências ampliam o alcance espacial do mercado concorrencial, incorporando espaços até então pouco expressivos em termos de oferta desse tipo de produto.

Nesse sentido, procura-se identificar três principais categorias de produtos imobiliários cujas lógicas de produção são diretamente associadas à fortificação residencial: os *condomínios fechados*, os *condomínios verticais* e as *habitações sociais de mercado*. As categorias assinaladas foram determinadas a partir de uma extensiva consulta à literatura relativa à RMBH (dentre os trabalhos consultados, destacam-se: Mendonça et al., 2004; Costa & Mendonça, 2010; Shimbo, 2010). Buscou-se identificar produtos imobiliários securizados que refletissem a demanda de diferentes segmentos de mercados e que atendessem diferentes categorias da população.

A ausência de uma base de dados mais robusta abarcando a totalidade da Região Metropolitana de Belo Horizonte justifica a adoção de uma metodologia em duas partes, a fim de determinar a localização das tipologias imobiliárias identificadas. Primeiramente, realizou-se uma consulta sistemática dos *sites* das principais empresas imobiliárias incorporadoras<sup>3</sup> para identificar os empreendimentos imobiliários construídos nos últimos anos nas periferias belo-horizontinas.

Já a zona denominada periurbana engloba os seguintes municípios: Brumadinho, Confins, Esmeraldas, Igarapé, Lagoa Santa, Mário Campos, Nova Lima, Pedro Leopoldo, Sabará, São Joaquim de Bicas, São José da Lapa e Sarzedo.

<sup>3</sup> Foram consultados os seguintes *sites*: Construtora Tenda, MRV Construtora, Construtora Passos, Habitare, Prodomo Construtora, Celta Engenharia, Probase e Reserva Real.

Em seguida, a utilização do Google Earth permitiu complementar a identificação de produtos residenciais já existentes na RMBH<sup>4</sup>. Assim, procura-se ilustrar a distribuição espacial das três categorias de produtos imobiliários identificadas, apontando as principais tendências constatadas nos últimos anos.

A primeira categoria de produto imobiliário assinalada corresponde aos chamados condomínios fechados, ou seja, loteamentos que possuem como principais características o controle de acesso e a “privatização dos espaços públicos” (Le Goix, 2003, p. 2), tais como ruas, calçadas e praças. Os novos anseios por exclusividade, distinção social, contato com a natureza e segurança explicam a proliferação de tais empreendimentos, que se consolidam como um símbolo da fragmentação espacial contemporânea. Dessa maneira, os condomínios emergem como um produto imobiliário atrativo para as classes altas, visando escapar do centro urbano. Os anúncios que divulgam esses empreendimentos parecem moldar desejos e aspirações similares em várias partes do mundo, denotando a existência de uma mídia globalizada que associa os condomínios a um novo estilo de vida. Nas cidades brasileiras, por exemplo, tais empreendimentos reproduzem frequentemente os padrões arquitetônicos e urbanísticos dos subúrbios norte-americanos (Menezes, 2009).

Em meados da década de 1970, a instalação de condomínios fechados na RMBH remete a estratégias individuais, correspondendo, em grande maioria, a residências de final de semana (Andrade, 2005). A partir dos anos 1990, a difusão marcante de condomínios fechados é vinculada à promoção do mercado imobiliário, que produz uma nova oferta aos grupos de alta renda nas periferias metropolitanas. Os condomínios são criados preponderantemente na extensão do chamado eixo sul metropolitano da RMBH: os municípios de Nova Lima e Brumadinho concentram grande parte da produção desse tipo de empreendimento, que são construídos de forma dispersa e descontínua na malha urbana. A proximidade aos grandes eixos de transporte, a baixa densidade de área construída e a valorização das paisagens naturais ratificam o caráter atrativo das periferias metropolitanas sul para as classes superiores, visando à dispersão do centro urbano. No eixo norte, o município de Lagoa Santa

atua igualmente como uma centralidade tradicional de implantação de condomínios fechados.

No decorrer da última década, a produção de condomínios fechados na RMBH cresce vertiginosamente, apresentando um aumento de até 200% (CMI/Secovi MG). Nesse sentido, verifica-se uma expansão espacial desses loteamentos, que se articula às políticas de desenvolvimento e à progressiva valorização imobiliária das periferias metropolitanas. Os municípios de Vespasiano e Confins, tradicionalmente caracterizados pela presença de categorias populares, são identificados como territórios atrativos para a instalação de loteamentos fechados destinados aos trabalhadores qualificados do novo Centro Administrativo. A Figura 1 ilustra a localização dos condomínios fechados na RMBH em 2013.

A dinamização do segmento da produção de condomínios fechados cristaliza a demanda crescente por segurança explicitada na primeira parte do presente artigo, tendo como força motriz a midiatização da violência urbana e a consequente legitimação da indústria securitária. Da mesma maneira, os referidos empreendimentos refletem a forte busca por paradigmas de homogeneidade socioeconômica e de privatização de atividades, igualmente supracitados. Assim, a justificativa do medo, somada ao efeito do marketing imobiliário, explora a ideia de um ambiente que, apartado da diversidade dos centros urbanos, oferece elementos atrativos como a qualidade de vida, segurança e homogeneidade social.

Se a proliferação de condomínios fechados vem acontecendo na região metropolitana há algumas décadas, nos anos 2000 as tendências do mercado imobiliário assumem novos contornos, ultrapassando a simples promoção de empreendimentos de luxo. A expansão de novos segmentos de mercado nas periferias da RMBH é decorrente de diversos fatores que se articulam a elementos de caráter regional e às condições do mercado na escala nacional. Primeiramente, o aumento da renda média na capital mineira reflete as dinâmicas nacionais: de 2002 a 2010, o rendimento médio mensal na região metropolitana aumenta de 600 a 970 reais (Magalhães et al., 2011). Ocorre também uma queda significativa nas taxas de juros em geral, propiciando o acesso dos consumidores potenciais ao crédito e o fortalecimento do financiamento a longo prazo. Além disso, investimentos em infraestrutura realizados nos bairros periféricos nas últimas décadas, associados à ampliação do potencial construtivo nestas

<sup>4</sup> A metodologia em questão se espelha no trabalho desenvolvido por Campos e Mendonça (2013) sobre as habitações de interesse social na RMBH.



**Figura 1** - A localização dos condomínios fechados na RMBH em 2013  
 Fonte: sites das principais empresas incorporadoras.

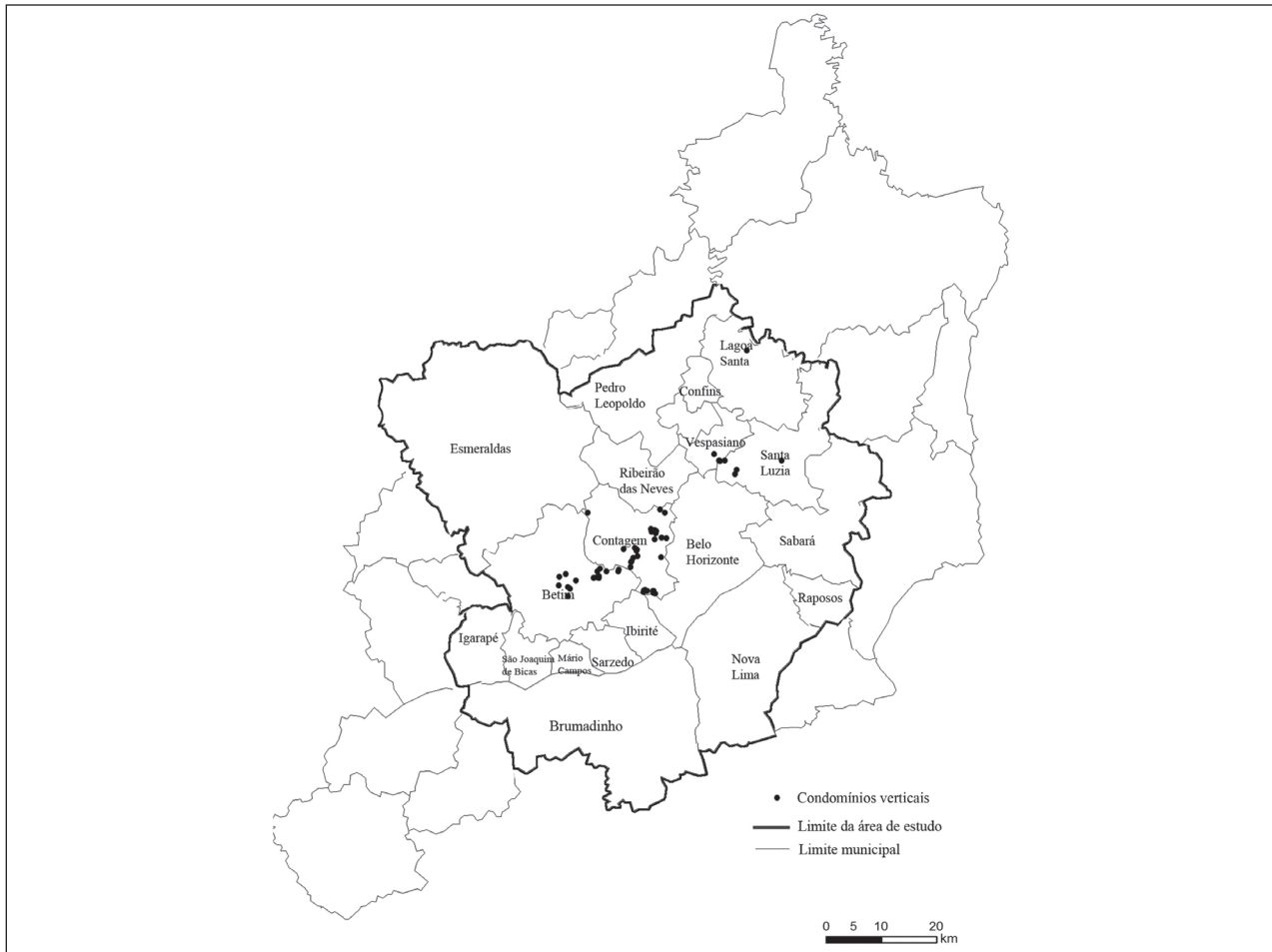
áreas pela legislação urbanística aprovada em 1996, resultaram na expansão do mercado empresarial de produção de moradias de renda média e baixa (Costa & Mendonça, 2010). As duas categorias apresentadas a seguir derivam diretamente das dinâmicas preditas.

A segunda tipologia de produtos imobiliários, designada *condomínios verticais securizados*, possui como público-alvo os grupos de renda média. Trata-se de empreendimentos que reproduzem os principais elementos encontrados nos condomínios fechados destinados às classes superiores, em especial aspectos relacionados à segurança urbana, tais como muros, grades e câmeras de controle. Uma das principais estratégias dos promotores consiste na inscrição *intramuros* de uma pluralidade de atividades privadas, que se inspiram nos padrões oferecidos pelos condomínios de luxo. Entretanto, os condomínios verticais são construídos em glebas já parceladas, não

abarcando a concepção de áreas comunitárias privadas como ruas, praças e calçadas, conforme observado nos condomínios fechados. Aqui, a privatização restringe-se prioritariamente às atividades de lazer, tais como *fitness*, espaço gourmet, etc.

Como observado na Figura 2, os empreendimentos em questão são implantados principalmente no eixo oeste metropolitano, nos municípios de Betim e Contagem, que conurbados com Belo Horizonte, foram consideravelmente atingidos pelas dinâmicas de valorização imobiliária nas últimas décadas. A construção de condomínios verticais se dá também, em menor escala, nas periferias ao norte da aglomeração, principalmente nos municípios de Vespasiano, Santa Luzia e Lagoa Santa. Sob essa ótica, a produção de condomínios verticais ocorre em áreas periféricas expressivamente mais densas do que aquelas apropriadas pelos condomínios fechados, visto que o tamanho dos





**Figura 2** - A localização dos condomínios verticais securizados na RMBH em 2013

Fonte: sites das principais empresas incorporadoras.

lotes e a premissa de “contato com a natureza” não constituem elementos prioritários na promoção desse segmento, como observado nos condomínios fechados. Os preços neste segmento são regulados pelas condições gerais de produção, havendo um papel menos destacado da localização na formação do sobrelucro. Nesse sentido, o setor privado tende a pressionar pela densificação e pela elevação dos parâmetros de ocupação e de uso (Costa & Mendonça, 2010).

Para o segmento de mercado em questão, o acesso à casa própria atua como principal fator explicativo de promoção imobiliária desses empreendimentos. A possibilidade real de “sair do aluguel” torna-se uma estratégia do mercado imobiliário, que incita a migração de um contingente de antigos locatários (Magalhães et al., 2011). Nesse caso, a incorporação dos paradigmas de fortificação residencial e securização urbana figura como um parâmetro de

marketing imobiliário que contribui principalmente com a valorização dos preços condomínios verticais securizados.

Enfim, a terceira tipologia de produto imobiliário identificada representa o que Shimbo (2010, p. 51) define como “habitação social de mercado”. Conforme a autora, em meados dos anos 2000 uma forma inédita de empresariamento constituiu-se a partir da incorporação e construção de unidades habitacionais com valores até 200 mil reais. A partir de um discurso visando contemplar o imenso déficit de moradia do país, as grandes incorporadoras transformam as habitações de interesse social em nichos de mercado, tendo em vista o volume de recursos públicos disponibilizados às faixas de baixa renda.

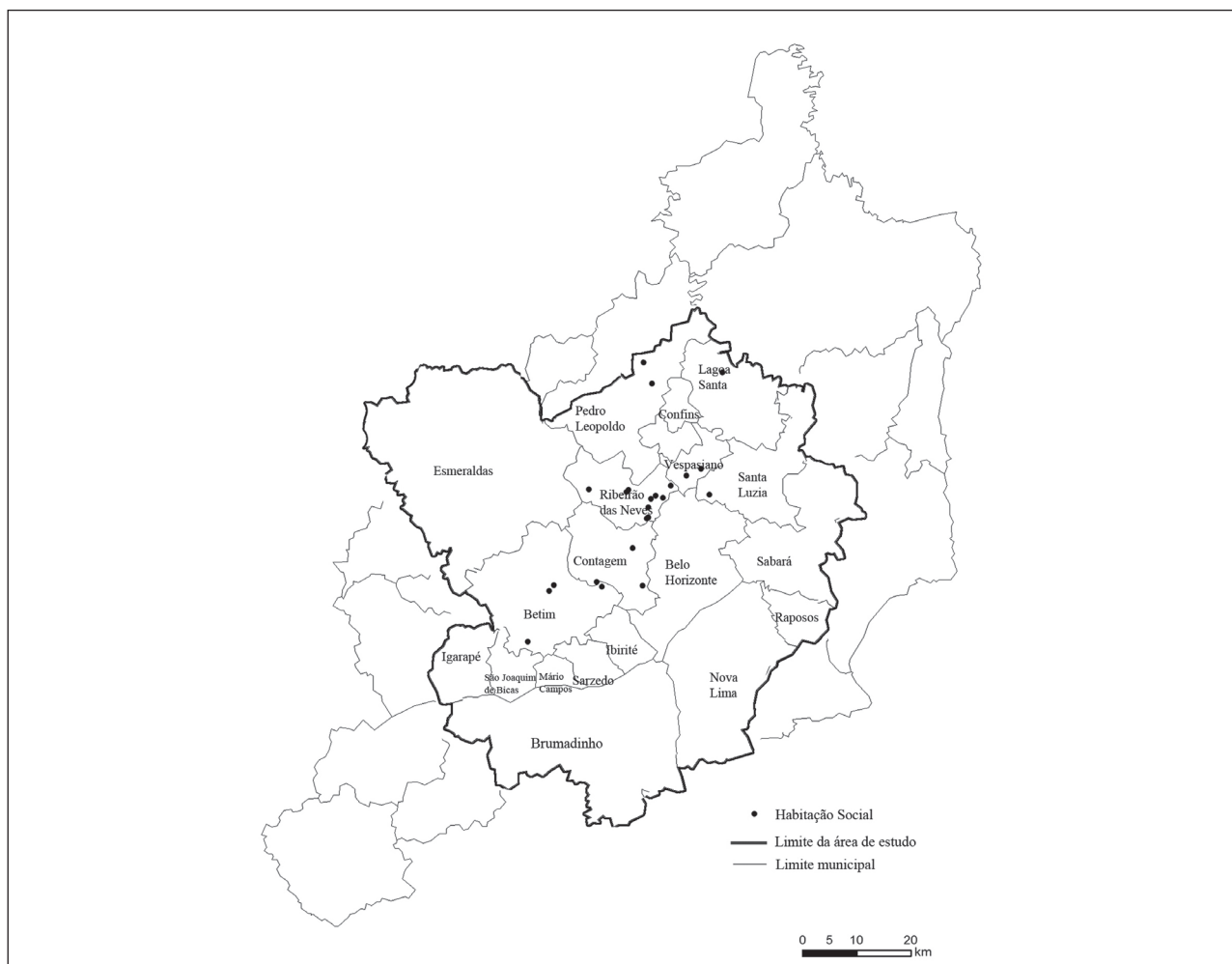
Entretanto, o segmento econômico contempla uma demanda que não era anteriormente absorvida pelos agentes do mercado, mas que tampouco se referia à

maioria do déficit habitacional brasileiro (abaixo de 3 salários mínimos) (Shimbo, 2010). Desse modo, o investimento nesse segmento de mercado torna-se solvável diante do discurso dos setores público e privado. O surgimento de oportunidades relacionadas à emergência de uma nova fatia do mercado formal reforça o papel dos investidores privados na produção de moradias de baixa renda, que se tornam responsáveis por grande parte do processo de produção, desde a aquisição dos terrenos até a construção das habitações.

Sob essa ótica, os referidos produtos imobiliários são construídos em espaços nos quais os preços da terra permitem a rentabilização da produção em massa. Tais empreendimentos são frequentemente situados em áreas tradicionalmente populares, nas quais a demanda por habitações acessíveis é superior às demais. Nesse contexto, o eixo norte concentra grande parte das habitações de interesse social da RMBH em

municípios como Santa Luzia e Ribeirão das Neves (Figura 3). Nesses municípios, ocupados por grupos de baixa renda, o capital imobiliário encontra dificuldades de pressionar a valorização para patamares de alta renda (Magalhães et al., 2011), investindo então na produção de moradias do segmento econômico. Nos empreendimentos em questão torna-se cada vez mais frequente a incorporação de elementos de segurança e controle de acesso. A análise dos *sites* das empresas incorporadoras demonstra que, ainda que a ênfase da promoção dos segmentos econômicos recaia sobre a aquisição da casa própria, constata-se a inserção de elementos de promoção e valorização imobiliária tais como a construção de muros e câmeras de segurança, assim como a criação de atividades de lazer exclusivas.

Nesse contexto, as três categorias de produtos identificadas parecem incorporar os paradigmas de securização promovidos pelo mercado imobiliário, ainda



**Figura 3** - A localização das habitações sociais de mercado na RMBH em 2013

Fonte: sites das principais empresas incorporadoras.

**Tabela 1** - Variáveis utilizadas na análise espacial

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faixa etária: Menos de 17 anos, de 17 a 25 anos, de 26 a 39 anos, de 40 a 64 anos, mais de 65 anos (em porcentagem da população)<sup>7</sup>.</li> <li>- Raça: Brancos, Pardos, Negros (em porcentagem da população)<sup>8</sup>.</li> <li>- Faixa salarial por domicílio: Até 1 salário mínimo, de 1 a 3 salários mínimos, de 3 a 5 salários mínimos, de 5 a 10 salários mínimos, mais de 10 salários mínimos (em porcentagem da população)<sup>9</sup>.</li> </ul>
---

Fonte: Censo demográfico de 2010 (IBGE, 2010).

que de maneiras e com intensidades distintas. Com base no levantamento bibliográfico realizado anteriormente, supõe-se que a presença de barreiras físicas e elementos de securização diminuiriam o potencial de interações das categorias sociais no espaço urbano. Busca-se então demonstrar que a difusão de empreendimentos residenciais fortificados nas periferias da RMBH acarreta uma acentuação da segregação socioespacial.

#### Os impactos da fortificação residencial: uma intensificação da segregação social?

A fim de traçar os impactos socioespaciais associados à fortificação residencial, recorreremos a uma análise quantitativa. Primeiramente, procurou-se analisar a organização socioespacial nas áreas caracterizadas pela implantação de empreendimentos securizados. Nesse sentido, adota-se o método de classificação hierárquica ascendente (HCA), que proporciona a rápida assimilação das configurações sociais encontradas em determinado território. Optou-se por trabalhar com três variáveis distintas do Censo demográfico de 2010 (IBGE, 2010): raça, idade e renda domiciliar, detalhadas na Tabela 1. No intuito de examinar as dinâmicas locais, três municípios (Nova Lima, Contagem e Ribeirão das Neves)<sup>5</sup> são selecionados para avaliar os impactos engendrados respectivamente pelos condomínios fechados, condomínios verticais e habitações de baixa renda<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Os três municípios escolhidos representam áreas periféricas nas quais tem havido uma dinamização imobiliária nos últimos anos. De acordo com a composição social e a especialização do mercado imobiliário, cada município foi considerado como representativo de uma das três categorias de produtos residenciais fortificados assinaladas.

<sup>6</sup> Utilizam-se os setores censitários como unidade espacial de análise, a fim de assinalar as dinâmicas identificadas a nível local. O IBGE define um setor censitário como: “a unidade

Em seguida, o cálculo dos índices de dissimilaridade<sup>10</sup> permite aferir o nível de segregação socioespacial associado à fortificação residencial. Comparam-se os níveis de dissimilaridade<sup>11</sup> (Le Goix, 2005) de cada setor censitário em relação à média total de cada município, permitindo identificar se as unidades espaciais concentrando empreendimentos residenciais fortificados são efetivamente mais segregadas do restante do município.

Primeiramente, elege-se o município de Nova Lima como área de estudo devido à alta concentração de

---

territorial de controle cadastral da coleta, constituída por áreas contíguas, respeitando-se os limites da divisão político-administrativa, do quadro urbano e rural legal e de outras estruturas territoriais de interesse, além dos parâmetros de dimensão mais adequados à operação de coleta” (IBGE, 2010).

<sup>7</sup> A divisão dos grupos etários baseia-se naquela utilizada por Le Goix (2003). A metodologia permite identificar as diversas fases da vida dos indivíduos e relação desses com o mercado imobiliário.

<sup>8</sup> O censo identifica igualmente as raças amarela e indígena. Optou-se por não utilizar as categorias em questão, que representam uma pequena proporção das populações analisadas

<sup>9</sup> Os dados disponíveis referem-se ao rendimento nominal mensal domiciliar per capita.

<sup>10</sup> O índice de dissimilaridade é uma das diversas medidas utilizada para calcular o nível de segregação de determinados contextos (desde bairros, até cidades). A partir da comparação de dois grupos sociais distintos (brancos e negros, por exemplo), seu cálculo consiste em determinar a porcentagem de população que deveria se mudar para garantir uma distribuição equilibrada de tais grupos sociais no espaço. Quanto mais próximos de 100 forem os valores encontrados, maior a segregação socioespacial (Le Goix, 2005).

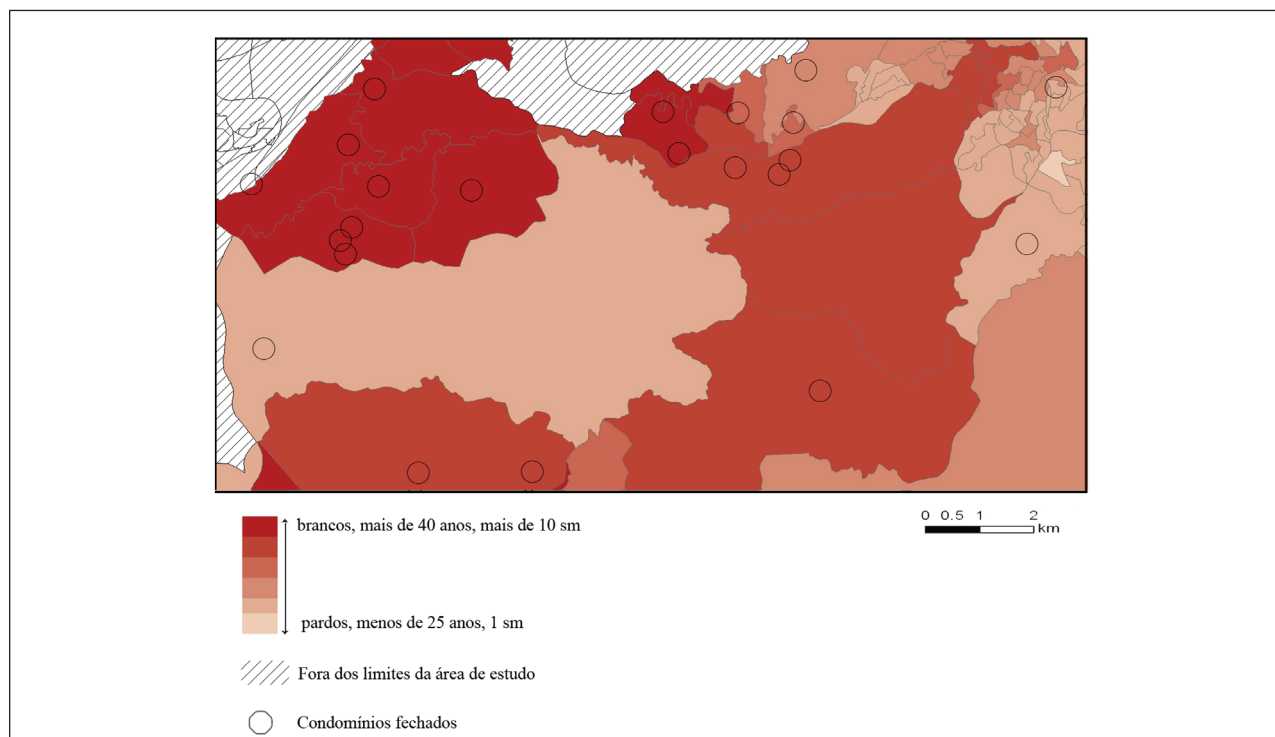
<sup>11</sup> Considera-se fraco o nível de dissimilaridade (+) quando o valor do desvio-padrão é menos de 1, médio (++) quando é entre 1 e 2 e forte (+++) quando é acima de 2. Os níveis de dissimilaridade foram calculados em relação à média total do município.

condomínios fechados em relação às demais regiões das periferias metropolitanas belo-horizontinas. O município possui um caráter singular devido à concentração de grupos de alta renda e, ao mesmo tempo, de uma população trabalhadora. A dinamização do mercado imobiliário com a constante construção de condomínios fechados nas últimas décadas contribui com a atração de populações de baixa renda que passam a trabalhar nesses loteamentos.

Assim, constata-se que os espaços caracterizados pela concentração de condomínios fechados associam-se a uma forte homogeneização social *intramuros* caracterizada pela concentração de categorias superiores. A HCA conduzida em Nova Lima revela que as áreas contendo condomínios fechados são caracterizadas principalmente por setores censitários contendo fortes proporções de indivíduos brancos, entre 40 e 64 anos, ganhando mais de 10 salários mínimos (Figura 4). Nesse caso, a idade mais avançada de tais indivíduos representa um maior capital acumulado, permitindo aquisição de residências nos condomínios fechados de luxo (Le Goix, 2005). Para esses compradores em potencial, os elementos de securização e controle de acesso representam uma garantia de segurança, bem como a previsibilidade em termos de configuração social. Nesse sentido, a homogeneidade socioeconômica

identificada relaciona-se diretamente às premissas de promoção desse segmento de mercado.

Comparam-se os índices de dissimilaridade dos setores censitários contendo condomínios fechados à média total do município, de maneira a descrever a oposição entre as unidades espaciais com altas proporções de populações brancas, de idade avançada (entre 40 e 64 anos), de alta renda e aquelas concentrando populações negras, mais jovens e de baixa renda. A Tabela 2 demonstra que o índice de dissimilaridade nos condomínios fechados é consideravelmente superior à média do município, na medida em que quase 50% desses setores censitários apresentam descontinuidades consideradas médias e fortes (contra 20% do restante do município). As dissimilaridades são ainda mais intensas quando se analisa de forma separada os fatores de renda e raça/etnia. Os critérios de idade, embora menos determinantes, engendram igualmente descontinuidades de nível médio e forte superiores ao restante do município. Ainda que Nova Lima comporte certa diversidade social na escala municipal, a forte concentração de populações socioeconomicamente semelhantes no interior dos condomínios fechados engendra nessas áreas níveis de segregação socioespacial consideravelmente mais elevados que nas demais áreas do município.



**Figura 4** - Os condomínios fechados e seus impactos territoriais em Nova Lima

Fonte: Censo demográfico de 2010 (IBGE, 2010).

Em seguida, o recorte do município de Contagem é justificado pela intensa disseminação de condomínios verticais securizados nas periferias oeste da Região Metropolitana na última década. O município, conurbado com Belo Horizonte, vem apresentando uma forte valorização imobiliária nas últimas décadas. A composição social do município denota a presença principalmente de grupos de baixa renda, com a recente instalação de categorias médias da população. Assim, a Figura 5 ilustra que os setores censitários concentrando empreendimentos residenciais securizados são caracterizados por uma maior homogeneização social do que as demais áreas do município. Nesses espaços

figura uma população branca, entre 40 e 64 anos, de renda média (entre 5 SM e 10SM).

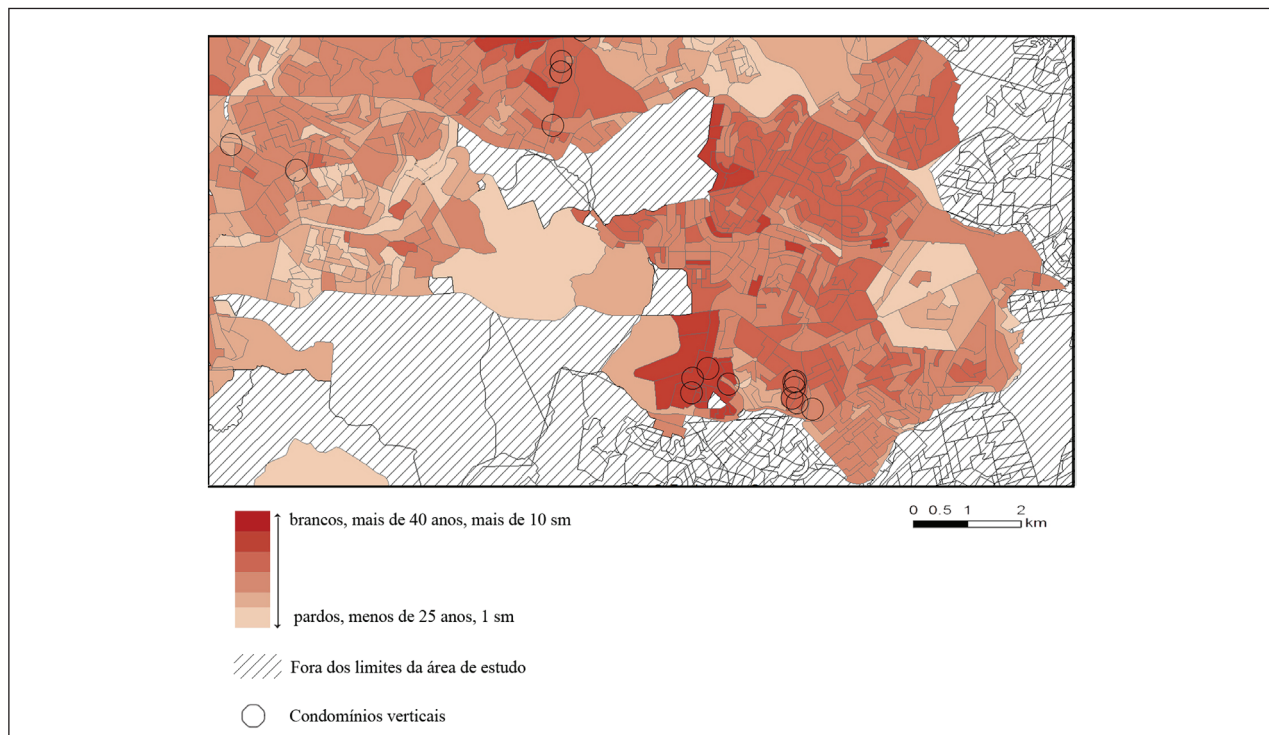
Nesse cenário, os níveis de dissimilaridade são um pouco menos expressivos que aqueles observados nos condomínios fechados. A promoção desse segmento de mercado, associada à aquisição da casa própria, coloca o anseio pela exclusividade social em segundo plano, configurando espaços um pouco mais diversos. Ainda assim, as dissimilaridades nas unidades espaciais contendo condomínios verticais são relevantes em comparação ao restante do município. De acordo com a Tabela 3, quase o dobro de dissimilaridades associadas aos condomínios verticais são consideradas como médias e fortes (38%) em comparação ao restante do município (22%). Se nas demais unidades espaciais as fortes dissimilaridades são praticamente nulas, nos condomínios verticais elas atingem quase 20% dos setores censitários. O fator renda aparece como o maior determinante dos níveis de segregação, seguido pelos critérios de raça/etnia e idade, que também apresentam proporções relevantes de setores censitários nos quais o nível de dissimilaridade foi classificado como médio ou alto.

Por fim, os impactos decorrentes da implantação de habitações sociais de mercado são contemplados. No que concerne à área de análise, elege-se o município

**Tabela 2** - Níveis de dissimilaridade observados em Nova Lima

	Frequência dos níveis de dissimilaridade (%)		
	+	++	+++
Condomínios Fechados	52,4	31,6	16,0
Renda	15,8	36,8	47,4
Idade	57,9	31,6	10,5
Raça	15,8	47,4	36,8
Restante do município	79,3	16,3	4,3

Fonte: Censo demográfico de 2010 (IBGE, 2010).



**Figura 5** - Os condomínios verticais e seus impactos em Contagem

Fonte: Censo demográfico de 2010 (IBGE, 2010).

de Ribeirão das Neves, que abarca grande parte da produção residencial destinada à baixa renda da RMBH. O município em questão, tradicionalmente marcado pela expansão periférica precária, torna-se na última década um território atrativo para o mercado imobiliário formal. Aqui, a Figura 6 revela que nas áreas onde predominam habitações fortificadas do segmento econômico verifica-se a forte concentração de uma população parda, com menos de 40 anos, ganhando até 3 salários mínimos. Nessas áreas, porém, a proporção de indivíduos ganhando entre 3 e 5 salários mínimos é consideravelmente mais alta que o restante do município. Além disso, os critérios

de idade (menos avançados que nas categorias anteriores) podem indicar a presença de famílias visando adquirir a primeira casa própria.

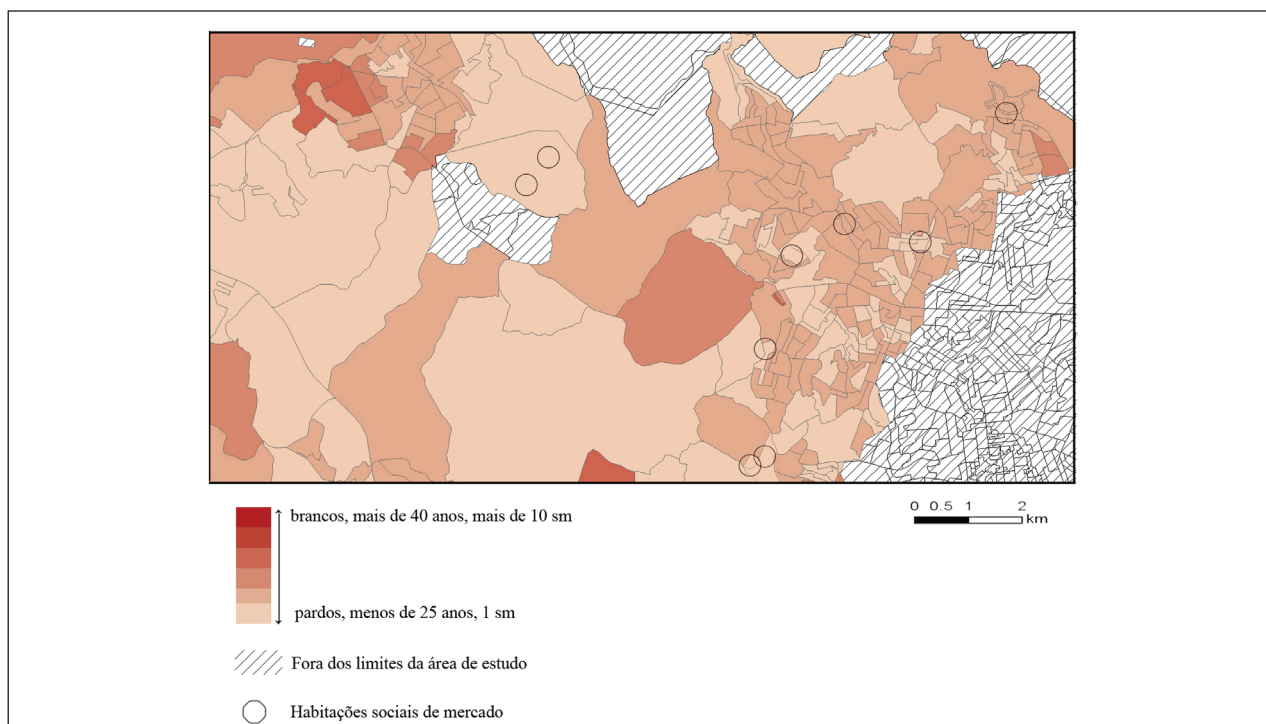
Novamente, os índices de dissimilaridade confirmam que as unidades espaciais concentrando empreendimentos securizados são, com efeito, mais segregadas que o restante do município. Conforme apresentado na Tabela 4, uma média de 31% de dissimilaridades consideradas médias ou fortes é associada aos empreendimentos securizados do segmento econômico, contra 22% do restante do município. Trata-se, nesse sentido, de disparidades menos acentuadas que as observadas acima. As dissimilaridades repetem os padrões observados anteriormente, nos quais a renda ainda atua como principal fator determinante da segregação socioespacial.

Nesse caso, porém, a segregação não pode ser atribuída unicamente à fortificação residencial: aqui o referido processo não deriva de um movimento voluntário de autosegregação de determinadas categorias população, mas sim das oportunidades de mercado, que propulsionam as camadas populares em direção às áreas de menor pressão imobiliária (Sabatini, 2006). Assim, a fortificação residencial do segmento econômico atua mais como um fator de acentuação das desigualdades sociais, através

**Tabela 3** - Níveis de dissimilaridade observados em Contagem

	Frequência dos níveis de dissimilaridade (%)		
	+	++	+++
Condomínios Verticais	62,0	20,0	18,0
Renda	48,0	12,0	40,0
Idade	64,0	20,0	16,0
Raça	52,0	24,0	24,0
Restante do município	77,7	21,2	1,1

Fonte: Censo demográfico de 2010 (IBGE, 2010).



**Figura 6** - As habitações de baixa renda e seus impactos em Ribeirão das Neves

Fonte: Censo demográfico de 2010 (IBGE, 2010).

**Tabela 4** - Níveis de dissimilaridade observados em Ribeirão das Neves

	Frequência dos níveis de dissimilaridade (%)		
	+	++	+++
Habitações sociais de mercado	68,5	19,1	12,4
Renda	54,0	30,8	15,2
Idade	69,4	15,4	15,6
Raça	57,1	28,6	14,3
Restante do município	77,1	18,7	4,2

Fonte: Censo demográfico de 2010 (IBGE, 2010).

da concentração de populações mais homogêneas *intramuros*, do que um elemento ocasionador da segregação socioespacial.

### Considerações finais

O processo de metropolização tem sido acompanhado de uma importante intensificação das desigualdades sociais, potencializando a difusão de práticas securitárias. A partir da percepção de um aumento da violência nas grandes metrópoles, a segurança é uma mercadoria capaz de ser adquirida e consumida. Nas periferias metropolitanas, torna-se cada vez mais comum a disseminação de empreendimentos exclusivos cujo acesso é controlado através de tecnologias de segurança e barreiras físicas. O discurso securitário visa, além da simples proteção, promover paradigmas como a homogeneidade social, exclusividade de acesso e a privatização do espaço urbano. Assim, a fortificação residencial parece atuar como uma forma de acentuação da segregação socioespacial.

A análise de três categorias de produtos imobiliários securizados demonstra que a fortificação residencial promove uma homogeneidade social *intramuros* e, em consequência, uma maior segregação socioespacial. A intensidade e as causas da segregação variam de acordo com as categorias sociais e as lógicas de promoção imobiliária vinculadas a cada segmento de mercado analisado. No caso dos *condomínios fechados*, as barreiras físicas representam não somente a dimensão securitária, mas também a possibilidade de garantir a exclusividade social *intramuros*. Nesse sentido, a implantação desses loteamentos cria territórios homogêneos, fortemente segregados do restante do município. Os *condomínios verticais* revelam uma

dinâmica semelhante, apresentando dissimilaridades relevantes em comparação ao restante do município. Nesse cenário, os níveis de segregação são um pouco menos expressivos do que aqueles observados nos condomínios fechados, uma vez que a promoção desse segmento de mercado é mais frequentemente associada à aquisição da casa própria do que à garantia de exclusividade social. Por fim, a análise das *habitações sociais de mercado* demonstra que as áreas concentrando esse tipo de empreendimentos também apresentam certa acentuação da segregação socioespacial. Nesse caso, porém, as dissimilaridades não são determinadas por um ato voluntário de autosegregação, mas sim pelas oportunidades do mercado imobiliário.

### Referências

- Andrade, L. T. (2005). Os condomínios fechados e as novas dinâmicas metropolitanas. In *Encontro de Geógrafo da America Latina* (p. 837-852). São Paulo: EGAL/USP.
- Atkinson, R., & Flint, J. (2004). Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation. *Housing Studies*, 19(6), 875-892. <http://dx.doi.org/10.1080/0267303042000293982>
- Billard, G., & Madoré, F. (2010). Une géographie de la fermeture résidentielle en France. Quelle(s) méthode(s) de recensement pour quelle représentation du phénomène? *Annales de Géographie*, 675(5), 492-514. <http://dx.doi.org/10.3917/ag.675.0492>
- Billard, G., Chevalier, J., & Madoré, F. (2005). *Ville fermée, ville surveillée : la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- Caldeira, T. (2000). *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: EDUSP.
- Campos, P., & Mendonça, J. (2013). Estrutura sócio-espacial e produção habitacional na Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas tendências. In Cardoso, A. (Ed), *O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais* (p. 67-91). Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Capron, G. (2004). Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques : une lecture critique de la littérature. *L'Espace Géographique*, 33(2), 97-113.

- Chétry, M. (2013). La fragmentation : un nouveau regard sur la ville brésilienne? In M. Carrel, P. Cary & J. M. Waschberger (Dir.), *Ségrégation et fragmentation dans les métropoles : perspectives internationales* (p. 121-136). Villeneuve-d'Ascq : Presses universitaires du Septentrion.
- Costa, H., & Mendonça, J. (2010). Urbanização recente e disputa pelo espaço na dinâmica imobiliária metropolitana em Belo Horizonte. In *XVII Encontro Nacional de Estudos Populacionais* (p. 1-17). Caxambu: ABEP.
- Davis, M. (1991). *City of Quartz – excavating the future in Los Angeles*. New York: Vintage Books.
- Gotham, K. F. (2000). Urban space, restrictive covenants and the origins of racial residential segregation in a us city, 1900-50. *International Journal of Urban and Regional Research*, 24(3), 616-633. <http://dx.doi.org/10.1111/1468-2427.00268>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. (2010). *Censo demográfico – 2010*. Rio de Janeiro: IBGE. Recuperado em 15 de outubro de 2014, de [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br).
- Jacobs, J. (1961). *Death and life of great American cities*. New York: Random House.
- Katzman, R. (2001). Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista de CEPAL*, 75(1), 171-189.
- Le Goix, R. (2003). *Les « gated communities » aux États-Unis : Morceaux de villes ou territoires à part entière* (Tese de Doutorado). Université Paris I – Panthéon Sorbonne, Paris.
- Le Goix, R. (2005). Gated communities: sprawl and social segregation in Southern California. *Housing Studies*, 20(2), 323-343. <http://dx.doi.org/10.1080/026730303042000331808>
- Magalhães, F. N. C., Tonucci, J. B. M., Fo., & Silva, H. (2011). Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In Mendonça, J., & Costa, H. (Eds.), *Estado e Capital Imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro* (p. 17-40). Belo Horizonte: C/Arte.
- McKenzie, E. (2012). *Beyond privatopia: rethinking residential private government*. Washington: The Urban Institute Press.
- Melgaço, L. (2010). *Securização urbana: da psicofera do medo à tecnofera da segurança* (Tese de Doutorado). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Mendonça, J. (2002). *Segregação e mobilidade residencial na região metropolitana de Belo Horizonte* (Tese de Doutorado). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- Mendonça, J., Perpétuo, I., & Vargas, M. (2004). A periferização da riqueza na metrópole belo-horizontina: falsa hipótese? In *XI Seminário de Economia Mineira* (p. 1-19). Belo Horizonte: CEDEPLAR/UFMG.
- Menezes, L. (2009). *Condomínio: status e utopia num subúrbio brasileiro do século XXI* (Dissertação de Mestrado). Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.
- Newman, O. (1972). *Defensible space: crime prevention through urban design*. New York: MacMillan.
- Quintana, E. (2013). *Influência de características físico-espaciais na ocorrência de crimes e na percepção de segurança em áreas residenciais com condomínios fechados* (Dissertação de Mestrado). Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.
- Sabatini, F. (2006). *The social spatial segregation in the cities of Latin America* (Relatório de Pesquisa). Inter-American Development Bank, Washington.
- Salcedo, R., & Torres, A. (2004). Gated communities in Santiago: wall or frontier? *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(1), 27-44. <http://dx.doi.org/10.1111/j.0309-1317.2004.00501.x>
- Shimbo, L. (2010). *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro* (Tese de Doutorado). Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Shu, C. (2009). Spatial configuration of residential area and vulnerability of Burglary: case studies from UK and Taiwan. In *7th Space Syntax Symposium* (p. 102-117). Estocolmo: KTH.
- Soares, T., Pereira, R., Ferreira, G., Oliveira, K., & Carvalho, P. (2011). Zoneamento morfológico-funcional da Região Metropolitana de Belo Horizonte. In *Anais XIV Encontro Nacional da Anpur* (p. 1-19). Rio de Janeiro: ANPUR.
- Villaça, F. (2001). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP.
- Webster, C., Glasze, G., & Frantz, K. (2002). The global spread of gated communities. *Environment and Planning. B, Planning & Design*, 29(3), 315-320. <http://dx.doi.org/10.1068/b12926>

Recebido: Dez. 12, 2014

Aprovado: Mar. 03, 2015