



GT – 18: Produção imobiliária, segregação espacial

Condomínio Horizontal Fechado

Uma tipologia de valorização imobiliária em Tiradentes-MG

Autor: Silvana de Carvalho Silva

Filiação institucional: Universidade Federal de São João Del Rei-UFSJ

E-mail: silvanacarvalho.interiores@gmail.com

RESUMO: Os condomínios horizontais fechados são tipologias urbanas que, ao serem inseridas, provocam uma imediata segregação social, pois exprimem uma exclusividade atrelada à segurança e privacidade. A maior característica desta tipologia é a implantação em locais estratégicos, como Tiradentes, cidade histórica mineira cuja economia está voltada para as atividades turísticas e, mesmo sendo pequena, já possui quatro condomínios fechados. O objetivo desta pesquisa será identificar como o processo de valorização imobiliária impulsionada pelas políticas públicas de incentivo ao turismo favoreceu essa tipologia. Como metodologia de pesquisa, foi feita uma revisão bibliográfica e também trabalhos de campo para levantar os condomínios. Como resultado, temos que este modelo é especulativo e atende a um público que não é tiradentino, o que resultou na alta do valor imobiliário de todo território.

Palavras-chave: Condomínio Fechado Horizontal; Reprodução do Espaço Urbano; Direito à Cidade.

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho é resultado da experiência que tive na graduação em Arquitetura e Urbanismo pela UFSJ (Universidade Federal de São João del Rei) como estagiária da prefeitura de Tiradentes entre os anos de 2020/2021. Durante este período, tive contato com a legislação urbana da cidade, principalmente aquelas ligadas ao parcelamento, uso e ocupação do solo oriundas do plano diretor da cidade. As atividades baseavam-se em análise de projeto arquitetônico e vistoria para obtenção de habite-se .

Orientador: Tatiane Marina Pinto De Godoy

O contato com os trâmites legais para aprovação, tanto do projeto quanto da construção, trouxe informações sobre como se dava o crescimento da cidade e as tipologias mais executadas. Nas análises, nos deparávamos com lacunas na legislação que favoreciam a produção comercial de pousadas em áreas residenciais e também de condomínios horizontais fechados. Como as irregularidades geravam denúncias no Ministério Público, a prefeitura da cidade em 2020 faz um decreto no qual proíbe a aprovação de projetos de loteamento tanto aberto quanto fechado, porém este documento tem validade até dezembro deste ano.

A reprodução de loteamentos em Tiradentes foi impedida por vários motivos, como a falta de técnicos na prefeitura capazes de analisar projetos de grande porte, inconformidades com o meio ambiente e também com as legislações do IPHAN, entre outros. Porém, muito deles foram aprovados antes deste decreto, o que justifica a aplicação do mesmo.

O objetivo deste trabalho é apresentar como uma tipologia específica de grandes centros se inseriu na cidade, identificando os empreendimentos, contextualizando com a atividade econômica da cidade. Com isso utilizamos como metodologia uma revisão bibliográfica para entender primeiramente o que é condomínio horizontal fechado e como se deu sua consolidação, em um segundo momento foi realizado uma revisão para entender como as atividades turísticas se estabeleceram na cidade e por fim foi feito um trabalho de campo para levantar os condomínios existentes na cidade e suas peculiaridade.

Tiradentes é uma cidade histórica localizada em Minas Gerais, que por meio de ressurreição econômica oriunda da fomentação da atividade turística, principalmente a partir de 1970, tornou-se um território de intensa atividade imobiliária, sendo sua primeira fase marcada pela valorização da área central da cidade, tombada em 1938 pelo IPHAN (Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) e a segunda fase iniciada em 2002 quando foi aprovado o primeiro condomínio horizontal fechado o Terra dos Cuiabás.

Desde então essa lógica urbanística está sendo reproduzida na pequena cidade, no qual hoje somam quatro condomínios além de vários loteamentos valorizando todo território tiradentino e atingindo principalmente a população periférica da cidade, sendo empurrada, pela valorização das terras e imóveis, para fora da cidade. A presença desse produto imobiliário em Tiradentes mostra como o sistema capitalista se apropria dos espaços e incorpora as características do lugar para transformá-lo em mercadoria. Nesse caso, especificamente, há uma antítese simbólica, pois, o bucolismo e o contato com a natureza são somados às atividades turísticas de eventos públicos e gastronomia.

Então, ao refletir sobre a lógica de morar em condomínio na perspectiva de uma cidade bucólica com poucos equipamentos urbanos e uma economia voltada ao público visitante dependente de sazonalidade, estamos claramente falando de um evento especulativo (apontando) cujo domínio do espaço se dá pela compra de visadas privativas (pois a monotonia já é uma característica intrínseca de qualquer condomínio de cidade grande). Em uma cidade como Tiradentes, a agitação urbana se dá, não pelo corriqueiro cotidiano dos tiradentinos, mas sim pelas atividades turísticas, principalmente voltadas para a gastronomia.

2. CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Condomínio horizontal fechado é um produto capitalista que a partir da década de 1950 começa ser reproduzido. Esse novo modo de vida, dita a dinâmica da cidade e muda a mentalidade da sociedade, algo que Sennett (1999) chama de ‘corrosão do caráter’ que nada mais é do que a quebra do sentimento de comunidade pela capacidade individual de obter benefícios individuais para se sobressair sobre os demais.

Em 1976 surge, no Brasil, o primeiro condomínio horizontal fechado no estado de São Paulo. Dai em diante começa a proliferar essa lógica de reprodução do espaço urbano que consiste em lotes fechados com portaria única, com leis e diretrizes particulares, com a presença de um síndico para a administração dos espaços comuns e estabelecimento das mesmas, cercados por muros e sistema de segurança intensivo.

Ao entrarmos em um desses modernos condomínios, projetados com a mais tenra engenharia urbanística, temos o sentimento pacificador de que enfim encontramos alguma ordem e segurança. A polícia parece estar realmente presente, apesar de particular. As ruas estão bem pavimentadas e sinalizadas, apesar de vazias. Crianças brincam em estado de natureza. As casas exibem seu indefectível jardim frontal, sem cercas. Tudo o mais é funcional, administrado e limpo. A imagem desta ilha de serenidade captura as ilusões de um sonho mediano de consumo. (DUNKER, 2009, p. 1).

Vale salientar que no Brasil a Lei nº 4.591/1964 sobre condomínios fechados não proíbe condomínios fechados horizontais, porém a Lei nº 6.766/1979 de parcelamento de solos para fins urbanos proíbe o fechamento de vias públicas, seja por muros ou portarias, tornando assim essa prática ilegal. Já a Lei nº 13.465/2017 de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) traz em seus capítulos diretrizes de regularização em condomínios como por exemplo, a proporção de

área comum em relação a unidades autônoma, legitimando assim o fracionamento da área; responsabilidade pela infraestrutura, sendo essa dos empreendedores, entre outras medidas.

Para burlar a legislação os incorporadores imobiliários autodenominam os empreendimentos de loteamentos fechados, ou mesmo de condomínios fechados. Como sobre as áreas públicas não incide o IPTU, são tidas como mais interessantes pelo setor imobiliário que tenta legalizá-los por meio da regularização fundiária de interesse específico, contraria a ideia de função social da propriedade e da cidade e de regularização fundiária de interesse social. Tentam, também, aprovar uma lei na qual esses loteamentos constariam como loteamentos de acesso controlado. (RODRIGUES, 2014, p. 9).

Segundo o psicanalista Dunker, (2009) condomínio é: “Uma região isolada do resto, na qual se poderia livremente exercer a convivência e partilhar o sentido de uma comunidade de destino, além de tudo, estamos entre iguais.” Guirriec, (2008) aponta que: “O sentimento de pertencimento é construído na percepção da diferença entre o dentro e o fora, e na representação de compartilhamento dos mesmos valores e de hábitos semelhantes pela maioria dos moradores.”

Os condomínios fechados são produtos imobiliários urbanos para a acumulação do capital. Inicialmente, a proposta era oferecer aos seus clientes um lugar na cidade onde pudesse morar com segurança, longe das mais diversas violências. Esse modelo causa uma segregação socioespacial onde o valor fundiário é ligado a uma classe determinada que procura um produto específico. Esse produto (o lote) é rodeado de benefícios para o usuário, o que faz com que fique mais fácil de ser atraído.

Os muros, segundo os incorporadores imobiliários, garantem a segurança para os de dentro o que significaria, de acordo com os folhetos imobiliários, um novo modo de morar. Assim, esse produto imobiliário ampliou a escala da propriedade em que se dá o controle. Não apenas o controle com cercas, muros em lote/casa, mas um conjunto que compreende, além de lotes/ casas, as áreas de circulação e de uso comum. (RODRIGUES, 2014, p. 3).

O Estado então passa o dever de manter a ordem e segurança da cidade para as incorporadoras se apropriarem do discurso de confiabilidade, credibilidade quando o assunto é segurança urbana. Morar na cidade implica na produção do espaço através das relações sociais e de como esses limites são desenhados no decorrer das relações.

A forma abrupta como é proposto esse limite é que causa uma fragmentação na formação do espaço urbano. Certas áreas muradas, cercadas, dizem muito mais sobre separação do que sobre segurança. Há uma produção do desejo de ser diferente, de se sentir mais protegido

por meio do poder aquisitivo. Logo, com todo marketing das incorporadoras, esse modelo vem se tornando o sonho de consumo quando a pessoa almeja ascensão. Longe da lógica da segurança, está se caminhando para um modelo de reprodução do espaço, atingindo inclusive as classes baixas.

A lógica do condomínio, elevada à dignidade de razão política indubitável e forma de vida universal, baseia-se, tanto em sua face liberal quanto em, sua face disciplinar na administração do descontentamento. Ela funciona pela indução de uma espécie de descrença calculada das formas de racionalização da vida. Se a felicidade tornou-se um fato político depois de Napoleão, podemos dizer que o descontentamento tornou-se o mote de uma época que não mais aspira sacrifícios em nome de um futuro comum, apenas conforto. (DUNKER, 2009, p. 7).

Podemos encontrar inúmeras tipologias após anos do surgimento da primeira unidade. Hoje, a condominialização é uma realidade urbana e sua escala e localidade independem do ideal primitivo de segurança, aliás esse discurso, agora, é objeto de venda de condomínio para classes mais baixas.

3. TIRADENTES (A VALORIZAÇÃO PELO TURISMO)

Segundo o IBGE (2022), o município de Tiradentes–MG-Brasil está localizado na região do Campo das Vertentes, centro-sul do estado de Minas Gerais. Seu território corresponde a 83,047 km², sendo 4,93km² de área urbanizada. Com uma população, segundo o Censo de 2021, de 7.744 habitantes, 98% alfabetizada, com densidade populacional correspondente a 93,25habitantes/km².

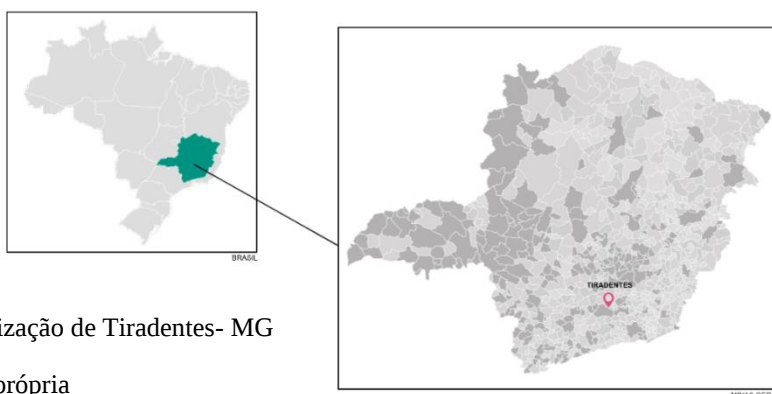


Figura 1- Localização de Tiradentes- MG

Fonte: A autoria própria

Com uma intensa atividade turística, Tiradentes é a escolha dos turistas do país e do mundo pelo seu acervo histórico, pela quantidade de atrativos naturais e isso se deve pelo forte

marketing que advém desde a requalificação do centro histórico juntamente com a produção de eventos de escala nacional como a Mostra de Cinema que acontece em janeiro na cidade. Como aponta Campos (2006), o turista nem sempre é atraído pelo que realmente é o lugar, mas pelo recorte que a mídia mostra como sendo algo novo, exótico, instigando-o.

Entretanto uma viagem poderá trazer efeitos dramáticos se houver uma diferença entre aquela “imagem” que foi vendida e se alocou no imaginário do turista e uma realidade distante, distinta. É claro que o padrão cultural do turista poderá leva-lo a ter menor ou maior satisfação com o local visitado. Buscar esse turista de maior nível cultural, e também socioeconômico, transformou-se em uma característica do poder público de Tiradentes a partir ano de 1997, sobretudo sobre a tutela do Secretário de Turismo Ralph Junior, que exerceu o cargo até o fim de 2004. (CAMPOS, 2006, p .73-74).

No decorrer dos anos, novas atrações são somadas, fazendo com que a cidade tenha uma programação voltada para o público externo. São atividades que mantêm Tiradentes na rota do turismo do país, visando fomentar sua economia e estimular o crescimento para se tornar um polo turístico não somente regional, mas nacional, como mostra o calendário de eventos da cidade:

Quadro 1: Calendário de eventos

CALENDÁRIO DE EVENTOS TIRADENTES			
MÊS	PRINCIPAIS EVENTOS		
JANEIRO	Mostra de cinema		
FEVEREIRO	Carnaval de Tiradente		
MARÇO	Planeta Tiradentes	Festival Foto em pauta	Semana Santa
ABRIL	Festival Mineiridade	Semana da Inconfidência	
MAIO	Tiradentes em Cena	Trembier	Santíssima trindade
JUNHO	Vinho e Jazz	Bike fest	Festival de blues e jazz
JULHO	Encontro de bandas	Festival Nacional da canção	9º Cross Country de Tiradentes
AGOSTO	Festival Gastronômico	Duo jazz	Destila Tiradentes
SETEMBRO	Planeta Tiradentes	Artes Vertentes	
OUTUBRO	Festival de Cerâmica	Semana Criativa	X-terra
NOVEMBRO	Fórum do Amanhã	Planeta Tiradentes	FLIT
DEZEMBRO	Natal Tiradentes	Festival Quatro Estações	Réveillon

Fonte: Secretaria do Turismo. Adaptado pela autora (2024)



Figura 2– Festival Gastronômico (agosto de 2023)

Fonte: Site Fartura Brasil

A cidade acena para um público *cult* ou o que Bourdieu¹ define como: detentores do “Capital Cultural”, um público que além de deter do capital econômico tem uma rede educacional de vivência pautada no acesso de arte, literatura, música erudita, vestuário entre outras características que permite mobilidade social e algo nitidamente distante da população tiradentina que já havia abandonado a cidade exatamente pela ausência de acesso aos dois “capitais”. Há, portanto, o que o capitalismo faz de melhor: transformar em mercadoria o que era trivial, valorizando de uma forma que o acesso seja gentrificado deixando de lado o que Souza (2018) chama de pobres e lentos.

Cria-se um público-alvo com perfil específico, criando realidade descolada do cotidiano dos tiradentinos. A percepção por valores não concebidos pelos cidadãos cria uma estranheza, uma sensação de não pertencimento e, além disso, como o acesso se dá apenas por meio das ofertas de trabalho exprimem a ideia de servidão, de posição inferior a toda conformação territorial atual, algo que Souza (2006) traz como cotidiano da fatalidade, a ausência do espaço solidário, a objetificação do espaço banal aquele das relações sociais estabelecidas no agora propondo a construção da realidade dos acontecimentos, sem ensaio ou cenografia.

4. LEVANTAMENTO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM TIRADENTES

¹ Pierre Bourdieu foi um sociólogo francês que adotou o estruturalismo como método.

A cidade, por sua extensão, possui poucos bairros e estes estão em zonas de expansão urbana realizada gestão a gestão. Segundo Campos (2013), os tiradentinos residem em 9 bairros urbanos além do centro, são eles: Mococa, Cuiabá, Cascalho, Canjica, Alto da Torre, Pacu, Santíssima Trindade, Parque das Abelhas e Alto da Torre. Em pesquisa pela prefeitura, não tem o quantitativo de bairros de Tiradentes. Dos bairros lançados após o plano diretor da cidade, suas características legislativas são favoráveis a construções de médio a alto padrão, resistindo aos bairros populares com suas metragens oriundas da ocupação antes das criteriosas legislações.

É fato também que muitos loteamentos são lançados sem a devida lisura de seus promotores, que tentam se aproveitar dos interstícios urbanos em que a prévia existência da infraestrutura nesses locais é um fator de valorização dos imóveis. Dessa forma é possível negociar com classes mais abastadas, das quais é possível a obtenção de lucros maiores. (CAMPOS, 2006, p. 108).

A realização do levantamento dos empreendimentos foi feita desde contato com corretores do empreendimento, visitas físicas a imobiliárias e em suas *homepages*, bem como na Prefeitura Municipal de Tiradentes (PMT). Hoje, a cidade contempla 4 condomínios horizontais fechados, sendo o único ainda vendido pela própria incorporadora: o Tiradentes Ville. Localizados em extremidades diferentes da cidade e avançando contra os bairros rurais ou da periferia da cidade.

Portanto, é possível o seguinte vaticínio: como os novos empreendimentos imobiliários na cidade vêm priorizando os bairros, e não o Centro - que por seu turno tende a se tornar ainda mais terciário - estes devem concentrar um percentual ainda maior da população de Tiradentes nas próximas décadas. (CAMPOS, 2006 p.137).

A cidade, sem um crescimento expressivo nos últimos anos, se vê tomada por vazios parcelados em suas periferias. Novos empreendimentos adentraram em regiões povoadas por nativos e se estabeleceram para auferir a valorização. Logo, temos uma reserva de território para especular junto ao movimento do mercado capitalista.

Apresentemos, então, os empreendimentos. O condomínio Terra dos Cuiabás e Alto dos Cuiabás estão localizados no bairro Cuiabás na região noroeste da cidade, sentido o distrito de Bichinhos que pertence à cidade de Prados. O Quinta Imperial está localizado na região central da cidade, na Travessa Antônio Teixeira de Carvalho, que dá acesso ao bairro do Mococa. O Tiradentes Ville está localizado ao pé da Serra de São José, na Estrada Real que liga a cidade a

Santa Cruz de Minas, sentido ao bairro rural do Candonga.

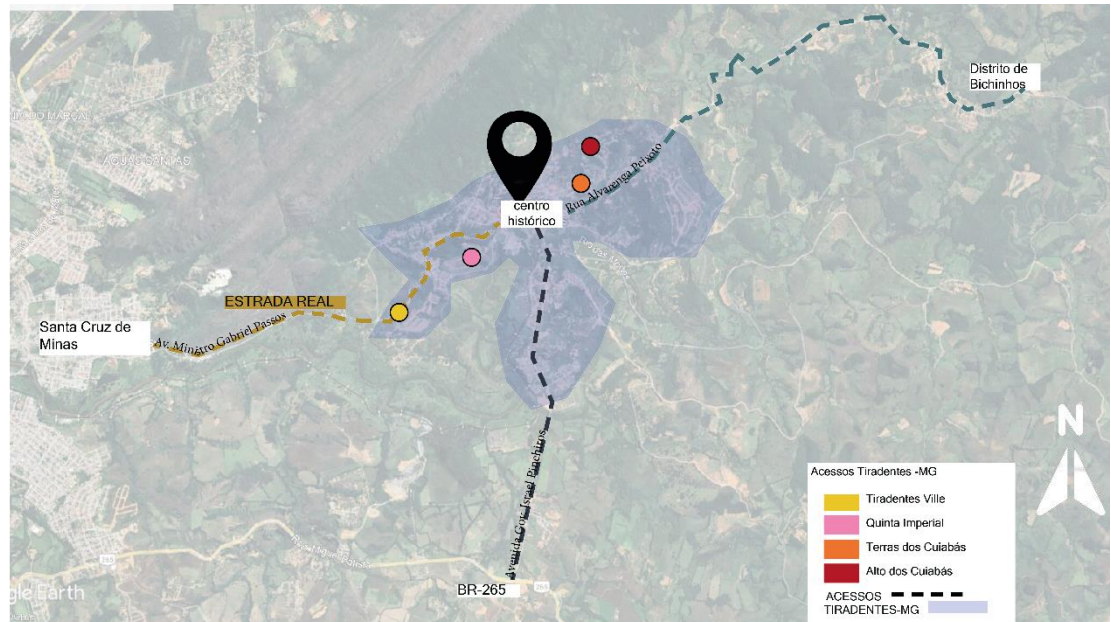


Figura 3 – Acessos à Tiradentes

Fonte: Autoria própria (2024)

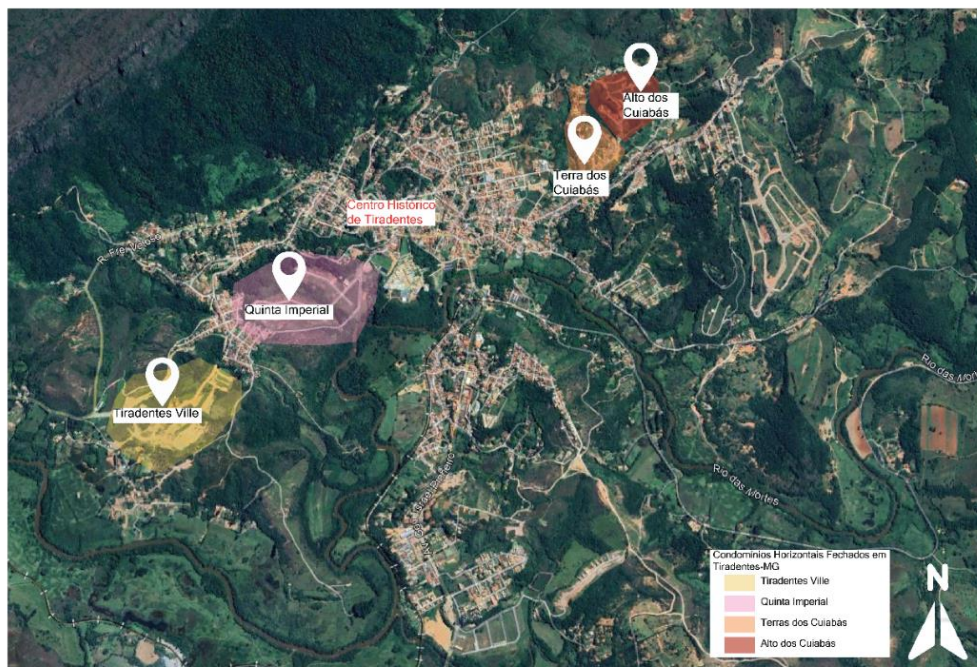


Figura 4 – Localização dos condomínios em Tiradentes

Fonte: Autoria própria (2024)

Na busca por preço dos lotes, foram realizadas pesquisas em site de imobiliárias e visitas a corretores para verificar a disponibilidade e também conhecer os lotes *in loco*. Durante o levantamento, nos deparamos com informações relevantes sobre condicionantes que interferem nos preços do lote. Conforme os corretores, lotes podem ter seus valores condicionados pelas principais características, além da metragem:

- Frente menor (mais baratos);
- Terrenos acidentados - principalmente aclive (mais baratos);
- Visadas para a Serra (mais caros);
- Localização no empreendimento (sendo os mais longe da portaria mais baratos e os intermediários mais caros);
- Perímetro com muita triangulação (mais baratos);
- Terrenos Planos (mais caros);
- Terrenos na maior cota (mais caros);
- Proximidade com áreas verdes ou APP (mais caros);

Vale lembrar que essas características podem mesclar-se em um mesmo lote, sendo fator positivo e negativo ao mesmo tempo, sendo essas ponderadas pelo cliente. Abaixo segue uma tabela com valores de lotes menores e maiores disponíveis atualmente em cada condomínio, sendo o Tiradentes Ville o empreendimento cujo financiamento ainda pode ser feito pela própria incorporadora e os demais apenas intermediados por corretores imobiliários.

Quadro 2- Valores de lotes nos condomínios

RELAÇÃO DE VALORES DE LOTES EM CONDOMÍNIO FECHADO					
EMPREENHIMENTO	ANO	LOTE	METRAGEM	FONTE	VALOR ATUAL
TERRA DOS CUIABÁS	2002	MENOR	856m ²	Corretor Vilaça (https://www.vilaca.corretorimoveis.com.br)	350.000,00
		MAIOR	1688m ²	Constantino imóveis (https://www.constantinoinmoveis.com.br/)	580.000,00
QUINTA IMPERIAL	2007	MENOR	1200m ²	Constantino imóveis (https://www.constantinoinmoveis.com.br/)	540.000,00
		MAIOR	2000m ²	Constantino imóveis (https://www.constantinoinmoveis.com.br/)	1.000.000,00
ALTO DOS CUIABÁS	2010	MENOR	450m ²	Terra dos imóveis (https://teradosimoveis.com.br/)	220.000,00
		MAIOR	953m ²	Via Martins Imóveis (www.viamartinsimoveis.com.br)	600.000,00
TIRADENTES VILLE	2016	MENOR	360m ²	RLC empreendimentos imobiliários (INCORPORDORA)	189.900,00
		MAIOR	1021m ²	RLC empreendimentos imobiliários (INCORPORDORA)	459.000,00

Fonte: Autoria própria (2024)

Valor médio de taxa de condomínio= 290,00*



Figura 6– Portal de entrada para os condomínios Terra e Alto dos Cuiabás

Fonte: Autoria própria (junho de 2024)

- Quinta Imperial

O condomínio foi lançado no ano de 2007 e foi executado e vendido pelas construtoras e incorporadoras: Aprove, CRB, Infrater e Colymar. O Condomínio está localizado na região central da cidade e corresponde ao empreendimento cujos lotes são os maiores dos quatro existentes na cidade. São 94 lotes, cujos maiores têm área de um pouco mais de 2000m² e os lotes menores em torno de 1000m². Como características exclusivas, o condomínio é todo cercado com gradil e conta apenas com portaria (serviços e moradores) e monitoramento 24h por dia com uma APP (Área de Preservação Permanente) atravessando o condomínio perpendicularmente.



Figura 6– Portaria Quinta Imperial

Fonte: Autoria própria (julho de 2024)

De acordo com Campos (2006), o condomínio teve suas obras embargadas em função de condicionantes impostas pelo IPHAN no qual justificava que a inserção do condomínio na região central da cidade descaracteriza a paisagem da cidade. Desde então, a ausência de outra documentação faz com que empreendimentos desse porte sejam embargados.

Nesse sentido, é possível apresentar o exemplo do loteamento da iniciativa privada chamado "Quinta Imperial", lançado em 2004, mas ainda sob embargo, devido a mobilização do IPHAN junto ao Ministério Público, alegando que essa obra descaracterizaria o conjunto paisagístico da área conhecida como Várzea do Cacheu (lê-se Cachêu), onde nasceu o poeta Basílio da Gama. Segundo o IPHAN, não houve a apresentação de estudo de impacto ambiental - uma exigência do IBAMA - e nem a comunicação ao escritório do IPHAN em Tiradentes. (CAMPOS, 2006, p.149).

Apesar do que Campos (2006) constatou, o condomínio foi liberado após a apresentação da documentação exigida e ainda utilizou de tal feito para promover a venda do negócio. Uma característica desse empreendimento é que, após 17 anos, não há movimento de construção de casas para moradias. Logo, sendo um dos condomínios de melhor localização em relação a acesso a serviços (centro histórico), possui apenas uma edificação construída, pois uma das maiores barreiras é a execução de projeto de esgoto por edificação (fossas sépticas) uma vez que o condomínio não conta com esgotamento ligado a rede urbana.



Figura 7– Implantação Quinta Imperial

Fonte: Corretora da Imobiliária CeN

- Alto dos Cuiabás

O condomínio foi lançado no ano de 2010 e é o empreendimento mais alto em sua topografia íngreme e acidentada, garantindo uma vista panorâmica da cidade e da Serra de São José. Com 112 unidades cujo menor lote tem 370m² e o maior 1022,19m². O Alto dos Cuiabás é uma extensão do Terra dos Cuiabás, localizado ao lado do condomínio, compartilhando a mesma entrada pelo portal localizado na Avenida Alvarenga Peixoto.



Figura 8– Implantação Alto dos Cuiabás

Fonte: Corretora da imobiliária CeN

O condomínio, assim como o Terra dos Cuiabás não é murado e, como infraestrutura, oferece portaria monitorada 24 horas e alguns pequenos pontos de encontro, que visivelmente não aparentam ser praças, ainda mais pela topografia acidentada do condomínio. O condomínio foi aprovado, mas não atende à Lei 6766/79, artigo 3, parágrafo único, no qual cita que é vedado que: “em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.”

- Tiradentes Ville

Localizado na Estrada Real. Sendo o mais afastado da área central da cidade, possui 246 unidades com valores a partir de R\$189.999,00 para lotes em torno de 360m². O condomínio Tiradentes Ville está na sua fase de conclusão, por isso foi mais fácil ter acesso às informações, pois o contato foi direto com a construtora e incorporadora. Ao entrar em contato com a incorporadora, me foi relatado que o condomínio *a priori* não será murado e que os moradores,

ao constituírem as residências, posteriormente farão cercas vivas. No empreendimento, não haverá área de lazer, pois, segundo a incorporadora, isso encarece a taxa de condomínio.



Figura 9– Implantação Tiradentes Ville

Fonte: Instagram @tiradentesville



Figura 10– Portaria Tiradentes Ville

Fonte: Autoria própria (maio de 2024)



Figura 11– Visadas para Serra -Tiradentes Ville

Fonte: Autoria própria (maio de 2024)

- O caso Benza

O Benza Home Resort, da incorporadora Benza Empreendimentos Imobiliários Spe LTDA, é um condomínio fechado horizontal localizado no trevo da cidade pela BR 265 sentido Barbacena. Acontece que, apesar da localidade tão próxima da cidade, as terras pertencem ao

município de São João Del Rei.

Sua localização estratégica fez com que toda promoção fosse feita como se o condomínio pertencesse à Tiradentes. Mais uma vez, a vista para a serra e a proximidade com o centro histórico são as ferramentas imobiliárias para divulgação. Somado a isso, o empreendimento se apresenta como o primeiro condomínio *resort* da região, agregando estruturas que não existem nos demais. Dentre as comodidades no qual eles denominaram sistema de lazer, estão:

- a) Sistema de lazer 1: praça interna do condomínio contendo espaços de contemplação e convivência, equipamentos de recreação infantil e paisagismo;
- b) Sistema de lazer 2: Clube interno ao condomínio, contendo: piscinas, quadras poliesportivas, *playgrounds*, salão de jogos, academia e espaço de eventos.

Segundo a corretora da imobiliária C e N, são 321 lotes a partir de 360m² com valor de R\$ 220.000,00, cuja taxa de condomínio será em torno de R\$ 800,00 e que, no momento, o empreendimento encontra-se embargado.



Figura 12– Propaganda Benza

Fonte: Instagram @invistanobenza



Figura 13– Implantação Benza

Fonte: Site Imobiliária Venâncio



Figura 14– Portaria Condomínio Benza

Fonte: Autoria própria (julho de 2024)

Os interesses do mercado podem ultrapassar as fronteiras territoriais criando uma rede que não necessariamente perpassa pela cidade, avançando pela microrregião circunvizinha, algo que comercialmente já vem acontecendo em Bichinhos, distrito pertencente a cidade de Prados, mas no qual passou a ser uma extensão do turismo gastronômico e artístico de Tiradentes nos últimos anos.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sendo assim, o cenário atual de Tiradentes mostra uma intensa atividade de expansão territorial por meio dos loteamentos fechados. As atividades turísticas impulsionaram a valorização do território tiradentino, cujo processo se dá pela expansão e não pela substituição ou gentrificação. Conforme o secretário do turismo da cidade a previsão é de 6 mil novos lotes na cidade dando uma média de 1,2 lotes/hab. Mas por trás de toda expansão e especulação, os moradores estão resistindo em suas casas ou fazendo os famosos “puxadinhos” para abrigar a família quando ela cresce, pois o aumento do preço dos imóveis impossibilitou a população de ter acesso à terra. Outra questão é que as construções de ampliação nem sempre são regulares em relação ao código de obras da cidade, fator que gera indignação na população.

Contudo, temos o seguinte cenário: mesmo as propriedades tendo seu valor nas alturas, não há mobilidade (migração) para que o morador venda sua moradia e compre uma melhor ou mais de uma na cidade. Logo, estão estacionados com suas propriedades em uma cidade na qual se descaracterizou, pois não tem mais o cotidiano pautado nas relações, finais de semana para descanso ou atividades religiosas. É sempre movimentado, barulhento e cheio de turistas.

Outra questão é o lixo, segundo o secretário do turismo, a coleta de lixo tem que ser feita de quinta a segunda, algo que normalmente acontecia 3 vezes por semana. O plano de mobilidade urbana segue sendo o gargalo das administrações, como controlar o fluxo dos carros, estacionamentos, vagas preferenciais e vagas oficiais? Os turistas estão adentrando nos bairros para estacionar onde dá, levando um movimento estranho em frente à casa dos moradores. Também são recorrentes pequenas batidas de carro, que mesmo em velocidades reduzidas acabam por encostar, o que causa transtorno e paralisa ainda mais o trânsito.

O fato é que as incorporadoras já aprenderam a brigar, sobressaindo sobre as leis municipais, encontrando brechas na lei e entrando em conflito com o Ministério Público. Sabendo que o empreendimento hora ou outra será denunciado, muita das vezes por órgãos governamentais como IPHAN e o IEF, as incorporadoras começam uma disputa judicial em

outros âmbitos. Fato confirmado pelas denúncias que foram em vão, como no Quinta Imperial e no Tiradentes Ville que mesmo embargado, seguiram e seguem sendo vendidos após vitória judicial e com a queda do Decreto agora em 2024, os próximos anos podem ser aprovados projetos que estão a espera do fim do decreto, além disso, pelo Google Earth é possível ver áreas sendo loteadas, no qual não se sabe se foi aprovado, ou está em processo.

O turismo de Tiradentes não é mais cultural ou religioso, Tiradentes hoje é rota de turismo recreativo, onde as atividades podem ocorrer no modo *day use*², aproveitar o máximo de entretenimento em um dia. Esse turismo mais popular exprime uma certa velocidade na cidade que outrora era procurada pelo bucolismo. A sobreposição do público fez com que o turista *cult* fosse o alvo dos empreendimentos. Somado ao calendário oficial de eventos, a cidade, além das atividades da Maria-Fumaça, propõe rotas turísticas, de carroça, de jipe e de balão, além dos passeios a pé. O turismo de recreação difere da primeira fase do turismo, na qual o consumo pelo ócio, pelo descanso era o destino.



Figura 15– Maria-Fumaça (São João Del Rei x Tiradentes)
Fonte: Acervo pessoal (2020)

O turismo do ócio propunha uma certa lentidão e degustação da cidade, no qual os turistas deixavam mais dinheiro, pois usufruía de mais serviços disponíveis e, ao mesmo tempo, exigia exclusividade, conforto e privacidade. Esses empreendimentos de condomínio fechado passam

² Day use é um modo de hospedagem no qual o usuário paga para usufruir da área de recreação de um estabelecimento hoteleiro durante um único dia.

então a ser a saída para este primeiro público turista, que detém mais o poder aquisitivo e agora pode usufruir de uma propriedade privada e fechada na cidade, além de lucrar com as plataformas de locação nos demais dias.

6. REFERÊNCIAS

BAPTISTA, Anderson José Lisboa. AUTONOMIA EM TEMPOS DE CAPITALISMO FLEXÍVEL: uma abordagem a partir de paulo freire. **Revista Inter Ação**, [S.L.], v. 42, n. 1, p. 122, 9 jun. 2017. Universidade Federal de Goiás. <http://dx.doi.org/10.5216/ia.v42i1.44060>.

BRASIL. Congresso. Senado. Constituição (1964). **Dispõe Sobre O Condomínio em Edificações e As Incorporações Imobiliárias..** Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm/www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 04 ago. 2024.

BRASIL. Congresso. Senado. Constituição (1979). **Dispõe Sobre O Parcelamento do Solo Urbano e Dá Outras Providências.** Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 04 ago. 2024.

CAMPOS, Helcio Ribeiro. **TRANSFORMAÇÕES URBANAS RECENTES EM TIRADENTES - MG: ANOS 80 E 90 DO SÉCULO XX.** 2006. 183 f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós Graduação em Geografia Humana. Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006

CAMPOS, Helcio Ribeiro. Espaço urbano e turismo em Tiradentes-MG. **Espaço Acadêmico**, Paraná, v. 132, p. 182-191, 2012. Mensal.

CAMPOS, Helcio Ribeiro. GENTRIFICAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DE TIRADENTES/MG. **Mercator - Revista de Geografia da Ufc**, Fortaleza, v. 12, n. 29, p. 69-87, 2013. Semestral.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: FFLCH**, 2007, 123p.

DUNKER, Christian Ingo Lenz. A Lógica do Condomínio ou: o Síndico e seus Descontentes. **Leitura Flutuante**, São Paulo, v. 1, p. 1-8, 2009.

LEFEBVRE, Henri. **Forme, fonction, structure dans Le Capital**. L Homme Et La Société, [S.L.], v. 7, n. 1, p. 69-81, 1968. PERSEE Program.

RODRIGUES, Arlete Moysés. PROPRIEDADE FUNDIÁRIA URBANA E CONTROLE SOCIOESPACIAL URBANO. **Geocrítica**, Barcelona, p. 1-17, 2014.

SENNETT, Richard. **A corrosão do caráter**. 3. ed. Rio de Janeiro: Record, 1999

SOUZA, Maria Adélia Aparecida. A geografia da Solidariedade. **Geo Textos**, São Paulo, v. 2, n. 2, p. 171-178, 2006.

SOUZA, Renato Medeiros de. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS: QUAL É A SUA GÊNESE E POR QUE TANTO CRESCEM? **Estudos**, Goiânia, v. 37, p. 561-573, 2010.