



UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
ESCOLA DE MINAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



GABRIELA ZUQUI SOUZA

**CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS EM OURO PRETO - ANÁLISE
CARTOGRÁFICA: NATUREZA `A VENDA?**

OURO PRETO, MG
2025

Gabriela Zuqui Souza

**CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS EM OURO PRETO - ANÁLISE
CARTOGRÁFICA: NATUREZA `A VENDA?**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de
Ouro Preto, como requisito à obtenção do grau de
Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof^ª. Dr^ª Karine Gonçalves Carneiro

OURO PRETO, MG
2025



FOLHA DE APROVAÇÃO

Gabriela Zuqui Souza

Condomínios Fechados Horizontais em Ouro Preto - análise cartográfica: Natureza à venda?

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel

Aprovada em 31 de março de 2025

Membros da banca

Profa. Dra. Karine Gonçalves Carneiro - Orientadora (Universidade Federal de Ouro Preto)
Prof. Dr. Guilherme Ferreira de Arruda - (Universidade Federal de Ouro Preto)
Profa. Dra. Estefânia Momm De Melo - (Arquiteta e Urbanista)

Profa. Dra. Karine Gonçalves Carneiro, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 06/11/2025



Documento assinado eletronicamente por **Karine Gonçalves Carneiro, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 06/11/2025, às 16:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1010335** e o código CRC **C4E2BB98**.

RESUMO

Diante da crescente de condomínios fechados horizontais em resposta, principalmente, à tentativa de fuga de pessoas de determinada classe social dos problemas urbanos ou mesmo como emblema de status social, a presente monografia procura investigar se há uma tendência em se morar em condomínios fechados no distrito sede de Ouro Preto e as consequências que tal modo de morar produz no cotidiano da cidade e do planejamento urbano para este município que tem um déficit habitacional relevante. O mapeamento desses condomínios que consideramos como barreiras segregadoras será realizado a partir do método cartográfico a fim de levantar dados qualitativos e de dar visibilidade a processos de segregação sócio-espacial muitas vezes invisibilizados. Neste processo, utilizaremos autoras/es que tem uma postura crítica frente ao planejamento urbano para analisar, também de modo crítico, aquilo que parece estar sendo desenhado como uma tendência.

Palavras-chave: Condomínios fechados horizontais; Venda da natureza; Ouro Preto; Modos de morar.

ABSTRACT

In view of the growing number of horizontal gated communities, mainly in response to the attempt by people of a certain social class to escape from urban problems or even as an emblem of social status, this monograph seeks to investigate whether there is a tendency to live in gated communities in the district of Ouro Preto and the consequences that this way of living has on the daily life of the city and urban planning for this municipality, which has a significant housing deficit. The mapping of these condominiums, which we consider to be segregating barriers, will be carried out using the cartographic method in order to gather qualitative data and give visibility to socio-spatial segregation processes that are often made invisible. In this process, we will use authors who take a critical stance towards urban planning to critically analyze what seems to be a trend.

Keywords: Horizontal gated communities; The sale of nature; Ouro Preto; Ways of living.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. HISTÓRICO DO SURGIMENTO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS NO BRASIL E A FORMA COMO SE INSEREM NA DINÂMICA SOCIOESPACIAL DE OURO PRETO.....	9
2.1 Os condomínios fechados no Brasil.....	9
2.2 Os condomínios fechados horizontais em Ouro Preto	12
2.2.1 O contexto histórico da formação de Ouro Preto	12
3. CARTOGRAFIA CRÍTICA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS EM OURO PRETO	17
3.1 A cartografia	17
3.2 Os condomínios fechados horizontais em Ouro Preto: natureza à venda	19
3.3 Fichas dos condomínios fechados horizontais de Ouro Preto	26
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	37
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	38

INTRODUÇÃO

De 2010 a 2022, o Brasil registrou aumento de 1,6% para 2,4% no número de habitação em “Casa de vila ou em condomínio” (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE, 2024). A crescente migração para condomínios horizontais pode ser observada não só em dados, mas também no dia a dia brasileiro. Morar em condomínios fechados, para parte da população brasileira, é sinônimo de sucesso. São comuns os anseios pela “casa própria”, por uma profissão e por estabilidade financeira. Esses desejos reafirmados, ano após ano, em pesquisas estatísticas sobre o tema (QUINTOANDAR; DATAFOLHA, 2022), mostram a ideia de que adquirir o próprio espaço é também símbolo de sucesso pessoal.

Na atualidade, a população brasileira vem se concentrando, cada vez mais, em centros urbanos, o que tem feito com que 61% dos brasileiros vivam nessas porções centrais (GOVERNO DO BRASIL, 2023). A alta demanda de moradias urbanas em curto espaço de tempo desencadeou uma série de problemas urbanísticos vistos em muitas cidades, como: a segregação socioespacial, a desigualdade, a criminalidade, as dificuldades de mobilidade e a poluição sonora.

Se, por um lado, tais problemas se espalham pelo urbano, por outro lado, eles são responsáveis pelo desejo de lugares de moradia que, de algum modo, tragam uma solução para tais situações (NEXO JORNAL, 2018). Nesse sentido os condomínios fechados parecem descortinar uma opção de moradia para aquelas pessoas de maior poder aquisitivo, o que faz com que a construção de condomínios horizontais siga aumentando.

Os condomínios fechados horizontais apresentam particularidades com dimensões, características físico-geográficas e programas variados. Alguns oferecem, além da moradia, escolas, quadras e supermercados. De toda forma, eles se assemelham no aspecto de ter um delimitador físico, onde muros, cercas ou limites são criados para separar seu espaço interno do espaço externo a eles. Ou seja, a cidade está do lado de fora da moradia.

No caso específico de Ouro Preto, este município apresentava, no ano de 2022, pouco mais de 74 mil pessoas residentes em seus 12 distritos (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE, 2022), quais sejam: Amarantina, Antônio Pereira, Cachoeira do Campo, Engenheiro Correia, Glaura, Lavras Novas, Miguel Burnier, Rodrigo Silva, Santa Rita de Ouro Preto, Santo Antônio do Leite, São Bartolomeu e Santo Antônio do Salto. Desse total e de acordo com Fundação João Pinheiro (FJP), mais de 8% dos domicílios dessa população não se qualificam como uma moradia adequada para viver, fazendo com que o déficit

habitacional do município esteja dentre os maiores índices de população exposta ao risco no Brasil, já que este número atingia 12.718 pessoas em 2010 (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE, 2010).

Assim, se por um lado, em Ouro Preto, a luta por moradia tem se tornado evidente, principalmente pelos movimentos que lutam por moradias dignas, por outro lado e contrastando com esse fato, o número de condomínios fechados horizontais vem aumentando. Sua presença pode ser observada não só no distrito-sede, mas também em outros distritos. Entretanto, quando consideramos o déficit habitacional do município, observamos que é um fato contraditório visto à necessidade de moradia digna para parcela significativa da população.

Tendo em vista tal contexto, o objetivo geral da presente monografia é identificar as singularidades dos condomínios fechados horizontais no município de Ouro Preto para analisar de que modo ele gera impactos ao território de Ouro Preto.

Para aprofundar este estudo, serão contemplados os seguintes objetivos específicos: compreender historicamente o surgimento de condomínios fechados horizontais no Brasil; identificar a situação atual de condomínios fechados horizontais em Ouro Preto; compreender como o tema é tratado a partir da área da arquitetura e do urbanismo e de outras áreas afins com o intuito de identificar as ferramentas conceituais que serão utilizadas na análise; identificar e analisar os condomínios fechados no município.

A justificativa deste trabalho, além do supracitado, baseia-se na percepção empírica da realidade brasileira, na qual observa-se o aumento gradativo de condomínios fechados horizontais em diversas regiões do país. Sob essa perspectiva, analisar o contexto desse fenômeno e a forma como se dissipa se torna evidente para avaliar os impactos gerados tanto para os municípios quanto para suas populações.

Para o desenvolvimento do tema, o método que será a base do estudo é o cartográfico. A cartografia possibilita melhor compreensão do assunto, a partir do enfoque do tema em função do espaço em que se insere. É processo de composição da cartografia que se torna possível dar visibilidade ao que é invisibilizado a partir de uma representação estético-política. Dentre as atividades metodológicas que serão empreendidas, destaca-se: levantar referências teóricas acerca do tema; levantar dados quantitativos e qualitativos dos condomínios fechados no contexto ouro-pretano; e sistematizar os dados levantados para dar visibilidade ao tema.

Para dar suporte teórico ao estudo, trabalhamos com aporte de autores relevantes ao tema como

Dunker e Hara, os quais abordam o tema com criticidade ao espaço dos condomínios fechados relacionada à procura de um paraíso por uma parcela da população brasileira.

Seguindo nesse raciocínio, para além desta introdução e das considerações finais, serão dispostos capítulos para abordagem do tema de forma mais aprofundada. Assim, no capítulo 2 apresentaremos um breve estudo sobre a formação dos condomínios fechados no Brasil e, de modo mais específico, no município de Ouro Preto, além do histórico de sua ocupação. Além da abordagem geográfica da região, explicitaremos também a análise teórica a respeito dos condomínios fechados. Já o capítulo 3, será explorada a cartografia desenvolvida a partir da investigação feita sobre o tema e seus produtos, seguido da sistematização e crítica destes territórios e seus entornos.

2. HISTÓRICO DO SURGIMENTO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS NO BRASIL E A FORMA COMO SE INSEREM NA DINÂMICA SOCIOESPACIAL DE OURO PRETO

Entender o histórico dos condomínios fechados horizontais no Brasil é, na atualidade, de suma importância para que o assunto seja aprofundado propriamente. Neste capítulo apresentaremos uma abordagem geral sobre o tema e situaremos o tema no município de Ouro Preto. Para isso, faremos também um breve histórico da região.

2.1 Os condomínios fechados no Brasil

Foi durante a década de 1970 que, segundo Caldeira (1992 apud SANTOS, 2003), surgiram os primeiros condomínios fechados no Brasil. A cidade de São Paulo - SP é palco deste fenômeno, que está diretamente ligado ao período em que os investimentos imobiliários ascenderam e financiamentos estatais aumentaram. Estes condomínios podem ser caracterizados como:

Conjuntos murados, de altos edifícios de apartamentos, providos de extensas áreas comuns equipadas com instalações esportivas, de lazer, de serviços, de uso exclusivo dos moradores e, portanto, de acesso privado, os condomínios verticais fechados destinaram-se, inicialmente, aos mais abastados. (SANTOS, 2003, p. 01)

Muito embora essa citação verse sobre condomínios fechados verticais, os de caráter horizontal também tiveram na década de 70 o seu marco com a criação do Retiro do Chalé, no vetor sul da região metropolitana de Belo Horizonte. Ainda, os condomínios fechados horizontais destinam-se, em grande medida, aos mais abastados.

É necessário salientar que o debate acerca de condomínios fechados se concentra quase sempre acerca daqueles localizados em regiões metropolitanas e grandes cidades (ZANDONADI, 2005). No entanto, esse movimento que vem aumentando de forma significativa em todo país, também pode ser observado em cidades de médio porte. Há de se considerar, entretanto, que o público visado para condomínios fechados em centros urbanos de médio e pequeno porte se diferem dos clientes residentes em grandes cidades, aspecto que será discutido mais adiante.

A rede de condomínios Alphaville, um dos mais lembrados no aspecto de luxo em condomínios, é um exemplo de condomínio fechado horizontal que iniciou suas instalações em 1973, na cidade de São Paulo. Em números estatísticos, esse tipo de moradia passou a ser registrada nacionalmente a partir de 2010, pelo IBGE, sob a categoria de “casas de vila” e “de condomínios”.

Para Dunker (2009) existe um imaginário sobre os condomínios fechados que sobrevoa uma parcela da população. Segundo ele, foi a partir de 1970 que esse tipo de espacialidade ganhou força no país, influenciada, em grande parte, por uma “ilusão pré-fabricada” dos subúrbios da Califórnia. Nesse cenário estadunidense, o que se pode ver são bairros quase inteiramente residenciais, casas e quintais grandes, e principalmente as cercas utilizadas apenas quando há desejo estético. Nessas residências as cercas são baixas, mas delimitam a propriedade privada.

Este modelo, implementado no Brasil, segundo o autor (DUNKER, 2009), gera espaços de excepcionalidade:

A cultura brasileira, no período pós-inflacionário, pode ser descrita pela expansão da lógica de condomínio que parece ter alterado, gradativamente, a antiga relação parasitária e clientelista entre vida pública e vida privada. Afinal, o condomínio implica a tentativa de criar certas regras e normas públicas, nos limites da vida privada, mas sempre à condição de um espaço de excepcionalidade, erigido como defesa contra a barbárie exterior (DUNKER, 2009).

Nesse raciocínio, o ato de murar uma região implica diretamente a separação física entre dois espaços, aquele da segurança e o outro do perigo iminente, acarretando zonas de segregação.

Dunker também menciona sobre a vontade da parcela da população que vive em condomínios fechados de se separar do “mundo comum”, para que assim o refúgio da realidade seja encontrado. A alusão de fuga do comum também é citada por Nietzsche, quando em “A genealogia da moral” (1887) aprofunda a etimologia da palavra “bom” e seus respectivos sinônimos oriundos de elevação e privilégios, ao mesmo tempo que compara o caminho paralelo que percorre palavras como “comum”, “baixo” e, finalmente, “mau”.

Em suas versões mais sofisticadas, esses empreendimentos imobiliários oferecem aos moradores a possibilidade de isolamento total do mundo exterior. Habitar no interior da estufa, construir uma morada no centro do jardim. Muitos clientes tratados como soberanos pela sedução do marketing comprarão a ideia de que isso é “viver no Paraíso” (HARA, 2021).

Embora aqui englobe-se todos os condomínios fechados horizontais em um mesmo contexto, é preciso ressaltar que cada condomínio tem utilizado de apelos específicos para seu nicho, fato observado principalmente a partir de suas campanhas publicitárias. Significa que, uns se apegam pelas promessas de segurança, outros evidenciam a qualidade de infraestrutura ou mesmo evocam a presença de um ambiente bucólico. Embora as estratégias sejam diversas, todos caminham para simbologias de um “paraíso”.

Ainda no pensamento de Hara (2021), a criação de um ambiente deliberadamente mais abastado que o restante da cidade, assemelhando-se a uma fortaleza, certamente produzirá efeitos na

consciência humana: “A estratégia de lidar com a desigualdade social, reafirmando concreta e ostensivamente a própria desigualdade, cria um ambiente propício para o desenvolvimento do cínico vulgar” (HARA, 2021). A ideia de paraíso, evidentemente estratégica no ponto de vista midiático, parece mais com seu conceito de “paraíso cínico”, conforme explicita.

Outro grande fator determinante para a conformação atual das malhas urbanas é o capitalismo, já que com a globalização, a ação do capital tem se tornado ditador das relações sociais e tem influenciado diretamente a configuração das cidades. Mesmo que consideremos a especificidade de cada município, é possível afirmar que a tendência é a de concentração das populações nos centros urbanos para produção de capital.

Diante do crescimento exacerbado e dificilmente controlável dos centros urbanos, cenários com desigualdade social, criminalidade, poluição e tantos outros problemas são postos à tona. Nesse contexto, os condomínios fechados vêm sendo colocados, pelo mercado, como uma possibilidade de fuga dessas mazelas da vida cotidiana urbana.

No ano de 2023, a série “Os Outros” (OS OUTROS, 2023) teve como cenário principal de sua trama, um condomínio fechado vertical e as conturbadas relações entre condôminos. A personagem Cibele, junto da sua família, passa a morar em um dos muitos apartamentos ofertados por um condomínio, após um episódio de criminalidade em sua antiga casa, em um bairro da cidade do Rio de Janeiro.

Nessa ficção, apesar da esperança em encontrar um lugar pacífico para se viver, o que se mostra, pela convivência entre pessoas unidas por interesses e vivências individuais, é justamente o contrário: individualidade causa estranhamento e resulta em violências físicas e verbais.

Apesar de serem diversos os aspectos dos condomínios horizontais no Brasil, no que se refere à capacidade habitacional, extensão territorial, equipamentos urbanos, luxuosidade etc., ainda são muito similares os problemas urbanos encontrados em todo país. É então onde a peça ficcional encontra base na realidade.

Foi neste contexto que surgiram as primeiras indagações desta monografia acerca desses espaços privados. Em esquema na Figura 1, junto da pergunta “Em condomínios fechados, o que entra? O que sai? O que nem entra?”, indagamos sobre a realidade em que se inserem os condomínios fechados. São espaços com acesso restrito, delimitado por muros e cercas e que parecem se blindar contra as mazelas das cidades, excluindo-a, deixando-a de fora. Entretanto, sem ela, as pessoas que habitam os condomínios fechados não podem viver, já que não são

autossuficientes. Na medida que fomos investigando o tema, surgiram, entretanto, novas perguntas sobre assunto, destacadas em negrito no esquema da Figura 1: “O que estão vendendo? O que tem ao redor?”. São esses os questionamentos que passaram a nortear a presente pesquisa. Mais especificamente, buscamos elucidá-las no contexto da cidade de Ouro Preto. Item que será explorado mais adiante.

Figura 1 – Desenho esquemático



Fonte: Elaborado pela autora

2.2 Os condomínios fechados horizontais em Ouro Preto

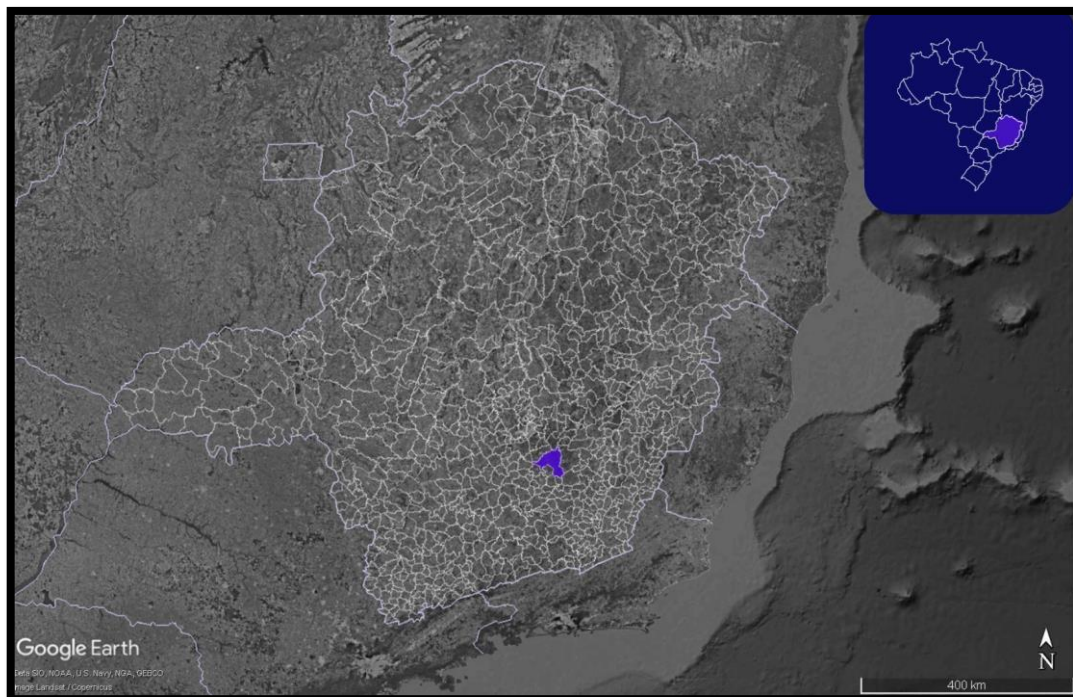
Para que possamos adentrar no tema dos condomínios fechados em Ouro Preto, é necessário, de início, compreender brevemente o histórico de formação do próprio município. Por isso, este sub-item inicia-se com informações históricas seguidas de mapas sínteses da ocupação do território de Ouro Preto ao longo do tempo. Por fim, também apresentaremos a atual conformação de malha urbana da cidade, com ênfase para os condomínios fechados horizontais existentes e sua conformação no decorrer dos anos.

2.2.1 O contexto histórico da formação de Ouro Preto

Ouro Preto é município pertencente ao estado de Minas Gerais, este inserido na região sudeste do país (FIG. 2). Com grande exploração aurífera desde o século XVIII, a atual região de Ouro Preto foi ocupada inicialmente em suas encostas e às margens dos caminhos pluviais, locais onde a exploração em si era realizada. Fora das montanhas, concentravam-se também dois relevantes arraiais: o Arraial de Nossa Senhora do Pilar e o Arraial de Nossa Senhora da Conceição de Antônio Dias (BOHRER, 2011). A conexão entre os dois, chamado caminho tronco, provocou, gradualmente, a união entre os povoados que foram sendo formados neste

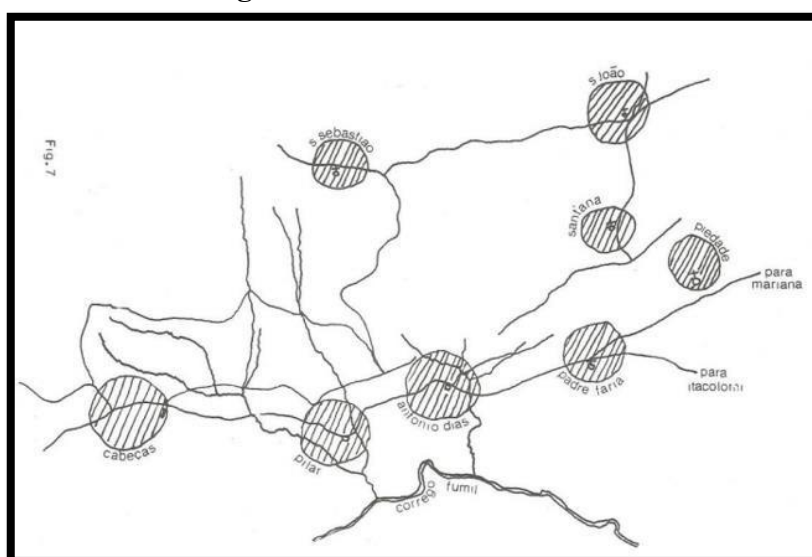
processo histórico (FIG. 3). A contínua extração de ouro contribuiu para que o desenvolvimento populacional da região fosse perpetuado, perceptivelmente sempre às margens do eixo tronco.

Figura 2 – Localização de Ouro Preto em Minas Gerais



Fonte: Elaborado pela autora

Figura 3 – Arraiais em Vila Rica



Fonte: VASCONCELLOS, 1956, p.72.

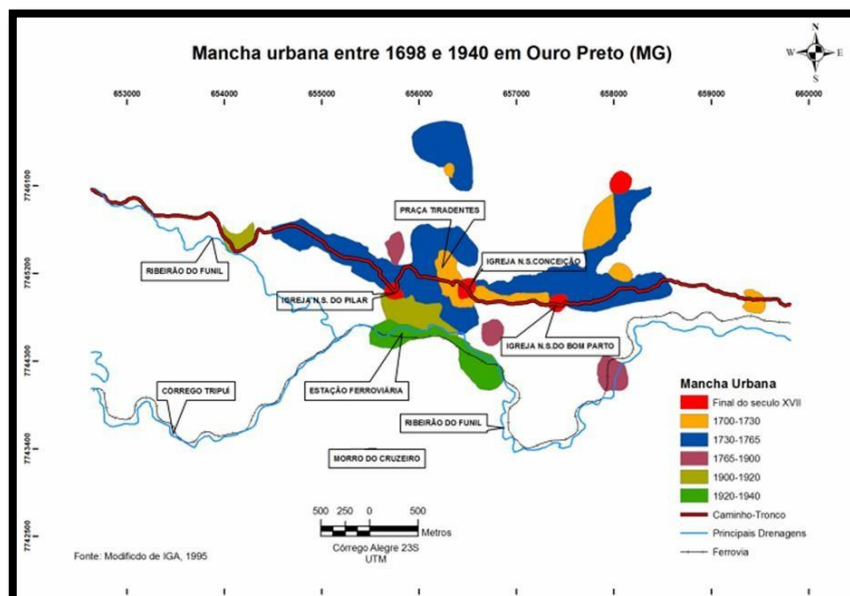
O declínio do ouro somado à repressão de movimentos da Inconfidência, desencadearam o esvaziamento demográfico da cidade durante a segunda metade do século XVIII. A crescente

crise não se resumiu somente à atual Ouro Preto, mas a toda Minas Gerais. A população local que podia chegar a dezenas de milhares apresentava, naquele momento, pouco mais de 15 mil habitantes (BOHRER, 2011).

Mas mesmo sob crise, Vila Rica seguiu sendo a capital de Minas Gerais, tendo sido elevada a cidade em 1823 e denominada Imperial Cidade de Ouro Preto. Foram instalados na cidade os primeiros cursos de Farmácia e Engenharia de Minas da América Latina: a Escola de Farmácia, em 1839, e a Escola de Minas, em 1876, respectivamente. Posteriormente, a capital foi transferida para a atual Belo Horizonte, em 1897. Ainda, a Escola de Minas foi a primeira instituição brasileira dedicada ao ensino de mineração, metalurgia e geologia, a presença de ambas as instituições colaborou e colabora para influência da cidade em âmbito estadual e nacional.

Sintetizando todo o período de ocupação registrado até então na cidade, Leandro de Oliveira (OLIVEIRA, 2010) elaborou o mapa (FIG. 3) abaixo, que contém informações sobre a ocupação do distrito-sede, desde o fim do século XVIII até os anos 1940. É possível, assim, confirmar a tendência de ocupação ao longo do caminho tronco e ascendendo para serras do território, essas situadas imediatamente acima do eixo principal indicado na imagem.

Figura 4 – Mancha urbana entre 1698 e 1940 em Ouro Preto (MG)

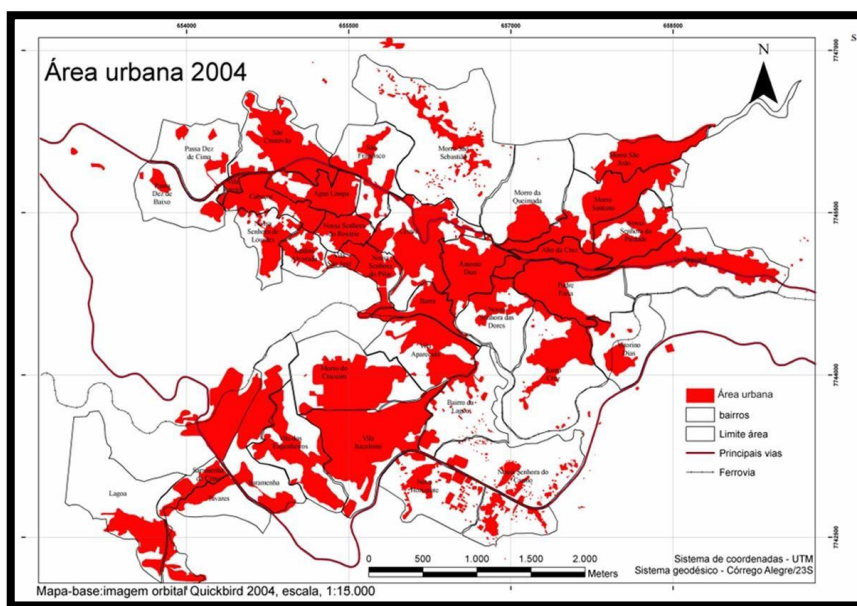


Fonte: OLIVEIRA, 2010

Com o avanço dos anos, a malha urbana expandiu-se para ainda mais além do já mencionado caminho tronco (FIG. 1). A ampliação da concentração populacional para bairros como Morro

do Cruzeiro, Bauxita, Vila Itacolomi e outros adjacentes pode ser diretamente ligada à alocação da Universidade Federal de Ouro Preto no primeiro bairro citado, durante o ano de 1995 (FIG. 4).

Figura 5 – Mancha urbana em 2004 em Ouro Preto (MG)



Fonte: OLIVEIRA, 2010

No âmbito normativo, grande parte do distrito sede e algumas parcelas dos outros distritos recebem zoneamento conforme exigido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), instituída desde 2011. São áreas urbanas já consolidadas e possíveis áreas de expansão, sendo as últimas fruto de análises topográficas, pluviométricas, urbanísticas, culturais, entre outras.

A partir do zoneamento, as zonas demarcadas comportam-se de formas diferentes perante as obrigações estabelecidas por lei a cada uma delas. São diferentes, as razões para as especificidades normativas, variando desde riscos geológicos da região até redução de desigualdades sociais (OLIVEIRA, 2019). Embora essa não seja a realidade da maioria das cidades brasileiras, é de suma importância que haja um Plano Diretor para cada município. A partir desse planejamento, o mesmo pode ser implementado e atualizado conforme necessidade. Na FIG. 4 é demonstrado um exemplo do zoneamento implantado no distrito Sede de Ouro Preto, onde cada sigla corresponde à uma zona proposta.

O atual Plano Diretor data de 2009, mas no momento de escrita desta monografia, ocorre sua revisão. Com grande atraso, já que diversos tipos de oficinas vêm sendo realizadas ao longo do território da cidade para fomentar a participação da população nesta revisão. Este aspecto é de suma importância já que o território de Ouro Preto abriga contradições relevantes no que concerne a distribuição socioespacial de sua população.

3. CARTOGRAFIA CRÍTICA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS EM OURO PRETO

Para melhor compreensão da discussão do tema dos condomínios fechados no território de Ouro Preto, a cartografia foi escolhida para que a visualização da problemática seja mais efetiva. Para isso, a metodologia foi pensada a partir da visão apresentada por Romagnoli (ROMAGNOLI, 2009).

Neste capítulo, além da explicitação do método cartográfico utilizado e suas etapas, também será relatado e discutido o produto cartográfico resultante do levantamento de condomínios fechados horizontais em Ouro Preto.

3.1 A cartografia

Diferentemente de outros métodos científicos, a cartografia preza, primeiramente, pelo estudo investigativo de um território ou comunidade, e por essa razão pode-se dizer que “debruça-se” sobre o material coletado a partir de “pistas” que vão sendo descortinadas ao longo do processo, contrário ao convencional esperado, onde se cria hipóteses para comprová-las posteriormente.

A cartografia, como portadora de certa concepção de mundo e de subjetividade, [...] traz um novo patamar de problematização, contribuindo para a articulação de um conjunto de saberes, inclusive outros que não apenas o científico, e favorecendo a revisão de concepções hegemônicas e dicotômicas. (ROMAGNOLI, 2009, p. 169)

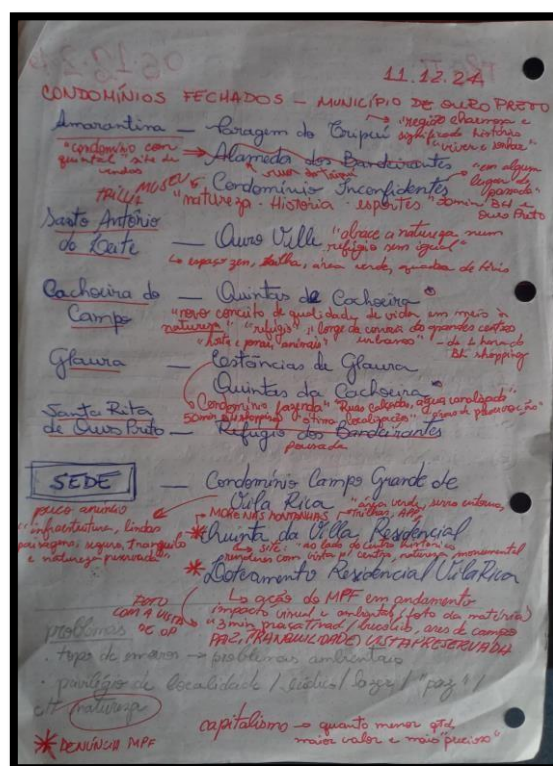
Em consonância com a explicitação feita por Romagnoli, para que a complexidade social e territorial possa ser analisada de forma ampla, o uso da cartografia foi escolhido pois é uma alternativa capaz de abranger a heterogeneidade de um espaço.

Neste trabalho o Google Earth foi uma das ferramentas utilizadas para a feitura dos mapas como representação estético-política, que serão apresentados no próximo sub-item. Além disso, foram confeccionadas fichas dos condomínios fechados horizontais identificados em Ouro Preto, tanto dos já implementados quanto os que ainda estão em processo de implementação. Para criá-las, utilizamos o *website* de design online Canva.

Para identificar os condomínios fechados horizontais existentes no município de Ouro Preto, foram realizadas buscas simples em *websites*. Essa busca foi feita a partir de pesquisa de palavras-chave como “condomínio fechado em ouro preto”, “lote à venda em condomínio em ouro preto”, “residencial lote à venda ouro preto”, etc.

Como forma de seleção dos resultados encontrados a partir da busca, selecionamos os lugares que apresentassem: presença de guarita na entrada, espaço privado, divisão de lotes para venda e programa do condomínio explícito (contendo serviços, equipamentos urbanos, informações de lotes e outras informações do empreendimento). Tendo em mãos os condomínios encontrados, uma nova pesquisa foi feita para coletar informações detalhadas sobre eles, assim como campanhas publicitárias que visavam a venda de lotes (FIG. 6).

Figura 7 – Rascunho com condomínios encontrados na pesquisa e seus anúncios



Fonte: elaborado pela autora

Foi durante este momento que padrões de divulgação dos condomínios fechados horizontais em Ouro Preto foram percebidas. São importantes de serem analisados pois se relacionam diretamente com o público-alvo, ou seja, os futuros moradores desses espaços. Esta investigação será melhor discutida posteriormente.

Com todos os condomínios fechados horizontais listados, a identificação cartográfica pôde ser produzida, permitindo a verificação da localização exata dos empreendimentos no município de Ouro Preto. É importante salientar que a demarcação dessas áreas foi feita de forma aproximada, pois a maioria não possuía dispositivos que representassem seus limites territoriais. Assim, tanto a delimitação quanto o cálculo de área total registrado nas fichas produzidas são aproximadas.

Em adição, utilizando de dados disponíveis em banco de dados abertos disponibilizado pelo site do Instituto Pristino e pelo *website* do Plano Diretor de Ouro Preto de 2023, pudemos fazer sobreposições de informações que nos pareceram relevantes para a análise a ser realizada, são elas: Zoneamento Urbano do Plano Diretor de 2023, Áreas de Expansão Urbana, Levantamento de Áreas de Mineração e Unidades de Conservação e Áreas Protegidas.

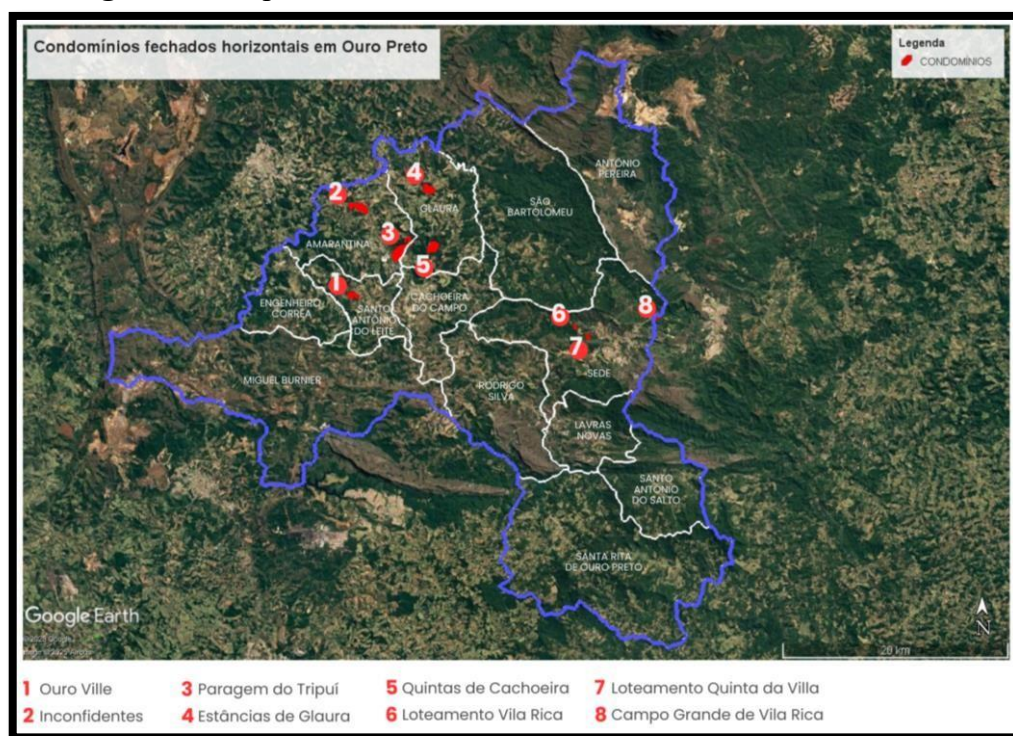
Nesse sentido, a sistematização dos dados foi realizada a partir da produção de mapas e de fichas para cada um dos condomínios fechados horizontais encontrados, evidenciando qualitativamente as informações tais como seu programa.

3.2 Os condomínios fechados horizontais em Ouro Preto: natureza à venda

Após a investigação descrita no tópico anterior, foram identificados 8 condomínios fechados horizontais no município de Ouro Preto, também chamados de residenciais ou loteamentos devido à fase de execução. A FIG. 7 representa o conjunto desses condomínios. São eles, juntamente com o distrito em que estão inseridos: Ouro Ville Residencial (Santo Antônio do Leite), Condomínio Inconfidentes (Amarantina), Condomínio Paragem do Tripuí (Amarantina), Estâncias de Glaura - Condomínio Fazenda (Glaura), Loteamento Quintas de Cachoeira (Glaura), Loteamento Vila Rica (Sede), Loteamento Quinta da Villa (Sede) e Condomínio Campo Grande de Vila Rica (Sede).

Verificamos que o distrito Sede possui 3 dos 8 condomínios identificados ao longo da pesquisa. 5 desses condomínios estão localizados em distritos adjacentes uns aos outros: Santo Antônio do Leite, Amarantina e Glaura.

Figura 8 – Mapa de condomínios fechados horizontais em Ouro Preto

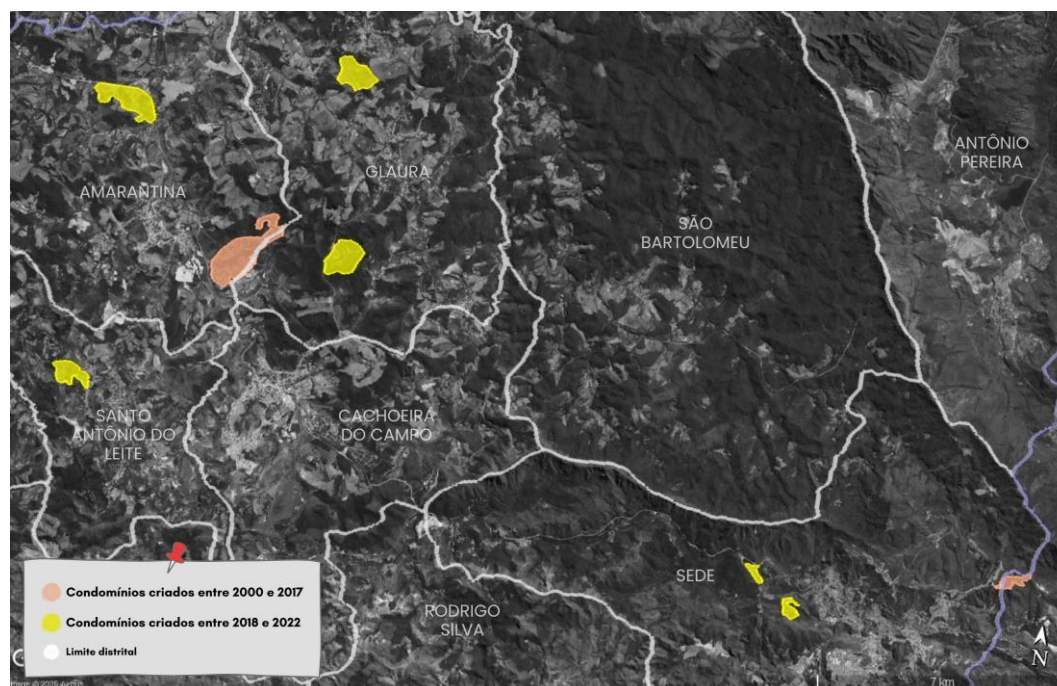


Fonte: elaborado pela autora

Quanto à evolução do número de condomínios ao longo do tempo, pode-se notar um aumento considerável a partir de 2018 (FIG. 8). De 2000 até 2017 havia apenas 2 dos 8 condomínios identificados, o que significa numa proporção simples 0,12 residenciais por ano. Após 2017, com aparição de 6 outros residenciais, a média sobe para 1,5 novos condomínios por ano, entre 2018 e 2022. Pode se dizer que no último período citado o aumento foi de quase 13 vezes quando comparado ao período de 2000 a 2017. Esses dados indicam a tendência de aumento de condomínios na região de Ouro Preto para os próximos anos.

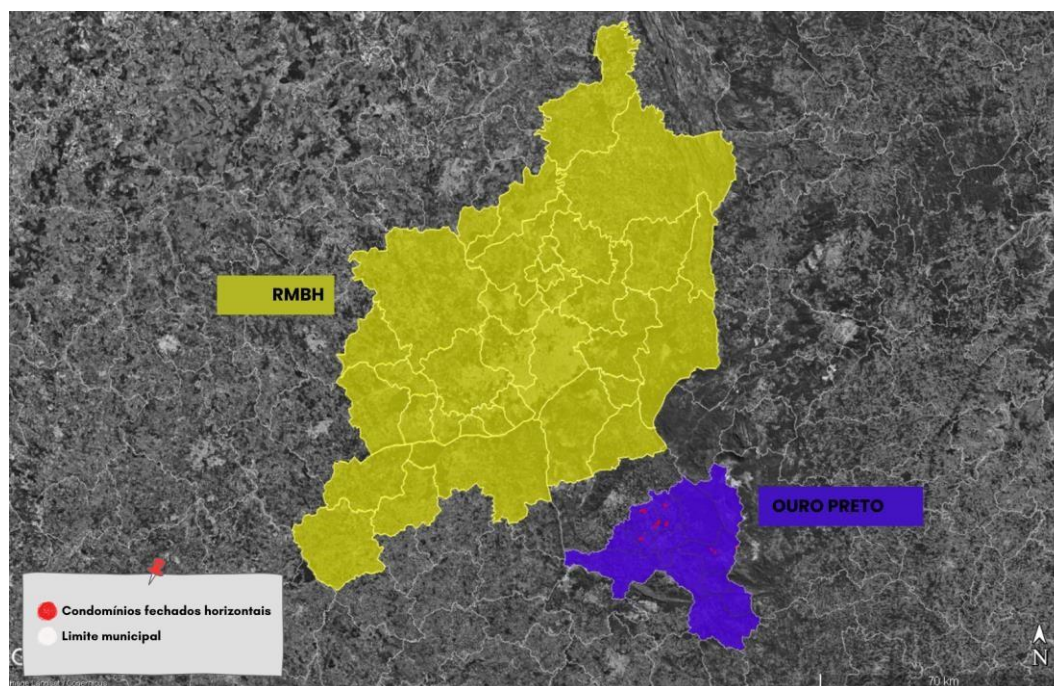
Como forma de dar visibilidade à localização dos condomínios fechados de Ouro Preto frente a Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMB), produzimos a Figura 10, na qual podemos observar que 5 dos condomínios fechados horizontais de Ouro Preto estão localizados mais próximos a ela. Essa característica, como veremos adiante, é aproveitada pelas estratégias de marketing dos condomínios que vende a proximidade de BH como fator de diferenciação.

Figura 9 – Progressão novos condomínios ao longo de 2000 a 2022



Fonte: Elaborado pela autora

Figura 10 – Representação RMBH e Ouro Preto



Fonte: elaborado pela autora

Já a Figura 11 sobrepõe o zoneamento urbano proposto no Plano Diretor de 2023. Verificamos, desse modo, que os condomínios estão inseridos na Zona de Adensamento Restrito (ZAR), sendo esta uma proposta de zoneamento prevista pela já mencionada LPUOS. Acerca da legislação que rege tal demarcação, define-se como:

Art. 9º A ZAR - Zona de Adensamento Restrito compreende as áreas em que a ocupação e o uso do solo são controlados, em razão da ausência ou deficiência de infraestrutura de drenagem, de abastecimento de água ou esgotamento sanitário, da precariedade ou saturação da articulação viária externa ou interna, de condições topográficas, hidrográficas e geológicas desfavoráveis e da interferência sobre o patrimônio cultural ou natural, além das áreas que, por suas características geoambientais incluindo o seu entorno, devem ser preservadas, podendo ser parceladas e/ou ocupadas mediante condições especiais, observando a tendência ou a forma de ocupação existente. (OURO PRETO, 2011, p.3)

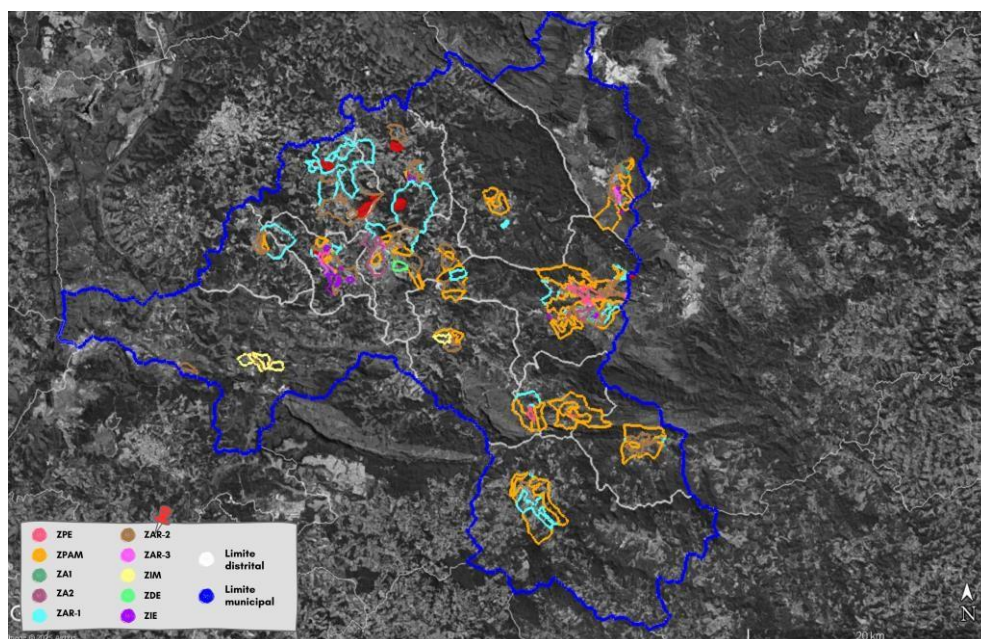
Para além da definição que contempla toda as áreas de ZAR, ocorre uma subdivisão em ZAR1, ZAR-2 e ZAR-3, as quais são definidas também segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo proposta no Plano Diretor de 2023 como:

- I. ZAR-1: compreende as áreas que devem ser preservadas por suas características geo-ambientais e por seu entorno, mas que poderão ser parceladas e/ou ocupadas mediante condições especiais.
- II. ZAR-2: regiões nas quais as condições de relevo, as características de risco geológico, a geometria, a desarticulação do sistema viário ou a tendência à ocupação residencial unifamiliar exigem a adoção de parâmetros que devam ajustar e restringir o adensamento demográfico;
- III. ZAR-3: compreende as áreas contíguas às ZPE's - Zonas de Proteção Especial ou às áreas em que se encontram edificações de interesse cultural; apresentam-se predominantemente construídas, devendo ser objeto de controle o potencial de interferência na paisagem urbana tombada ou protegida. (OURO PRETO, 2011, p.3)

Sendo a LPUOS posterior à criação da maioria dos condomínios identificados, salvo Paragem do Tripuí e Campo Grande de Vila Rica, e a obrigação de cumprimento da legislação, chama a atenção para a escolha das habitações em ZARs. A ZAR-1 especificamente cita áreas a serem preservadas em relação às condições ambientais e entorno próximo que, como veremos, também é foco das estratégias de marketing que vendem a proximidade dos condomínios com a natureza.

Outro ponto de reflexão é que nenhum deles está localizado em ZAs, as quais possuem condições geológicas e de infraestrutura superiores às ZARs: “Art. 10 A ZA - Zona de Adensamento corresponde às áreas que, em virtude de condições favoráveis de topografia e de infra-estrutura existente ou potencial, bem como de condições ambientais favoráveis, são passíveis de maior adensamento.” (OURO PRETO, 2011, p.3).

Figura 11 – Visão geral zoneamento urbano proposto no Plano Diretor de 2023

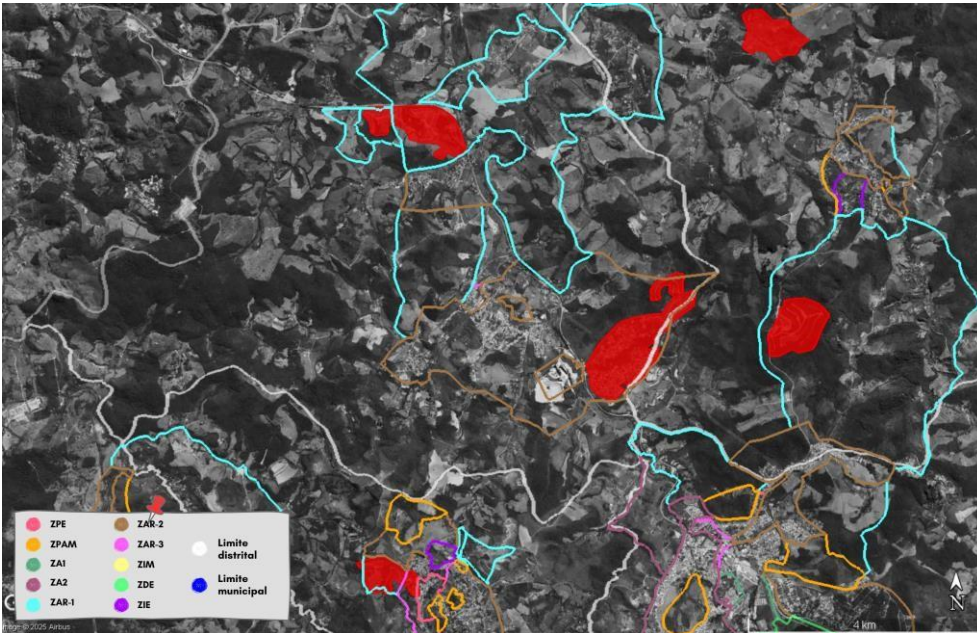


Fonte: Elaborado pela autora

Para melhor visualização, o mapa elaborado para avaliar o Zoneamento Urbano foi ampliado para dar melhor visibilidade às áreas onde estão localizados os condomínios. Na Figura 12 identificamos que os condomínios Ouro Ville, Inconfidentes, Paragem do Tripuí, Estâncias de Glaura e Quintas de Cachoeira, respectivamente, inserem-se nas zonas: ZAR-1 (quase inteiramente), ZAR-1, ZAR-2 (quase inteiramente), nenhuma zona e ZAR-1.

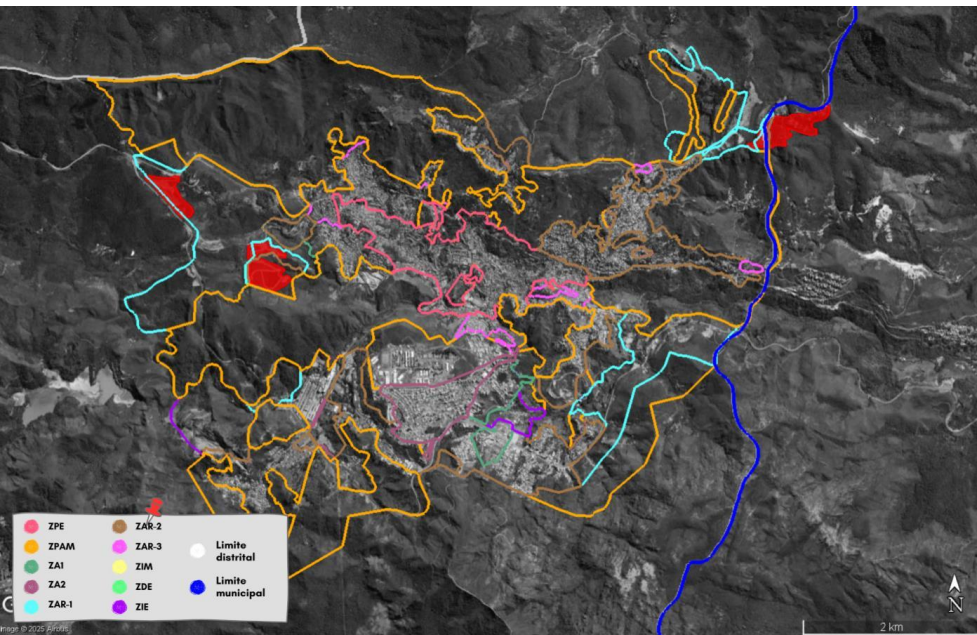
Já na Figura 13 destacamos os condomínios e loteamentos Vila Rica, Quinta da Villa e Campo Grande de Vila Rica. Estes, respectivamente, inserem-se nas zonas: ZAR-1, ZAR-2 e em nenhuma zona.

Figura 12 – Ampliação Zoneamento Urbano e condomínios fechados horizontais



Fonte: Elaborado pela autora.

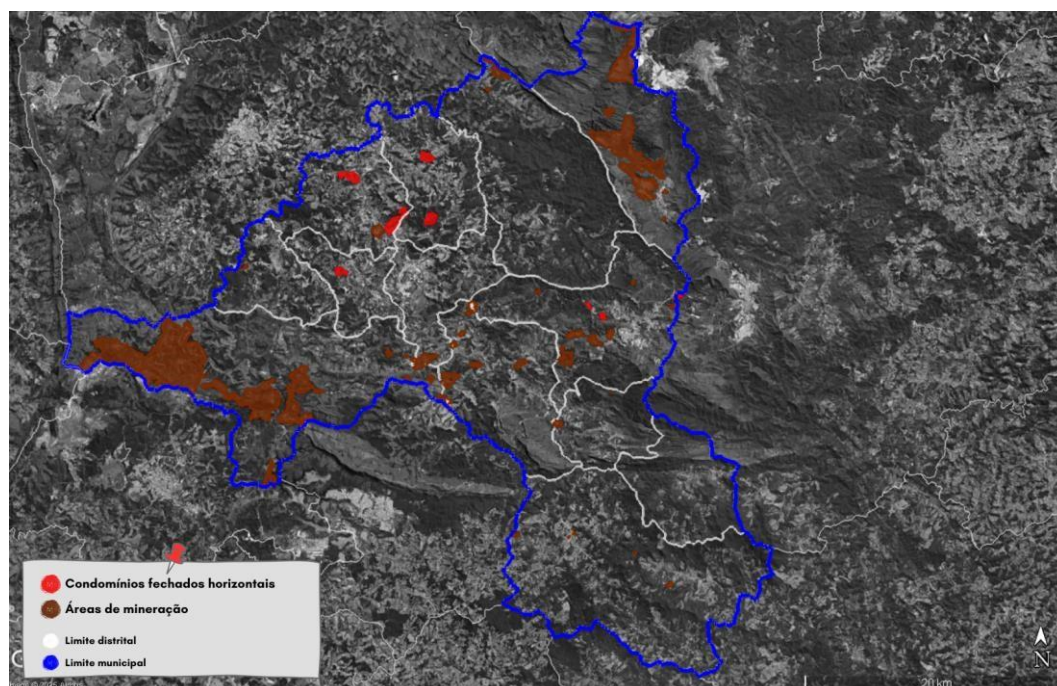
Figura 13 – Ampliação Zoneamento Urbano e condomínios fechados horizontais



Fonte: Elaborado pela autora.

Em virtude da análise que será apresentada mais adiante com as fichas de cada um dos empreendimentos, também buscamos observar a proximidade dos condomínios fechados de áreas mineradas da região. A visualização dessas informações está representada pela na Figura 14 abaixo.

Figura 14 – Condomínios fechados horizontais e áreas de mineração em Ouro Preto



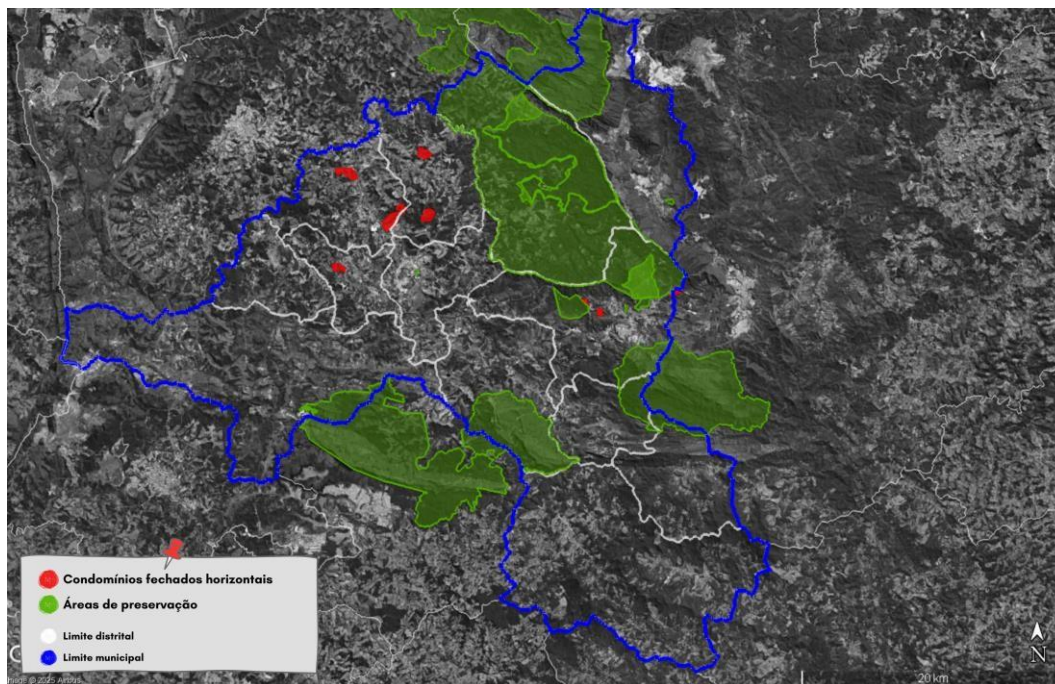
Fonte: Elaborado pela autora

Nesse sentido, podemos notar a proximidade de áreas de mineração aos condomínios Paragem do Tripuí, Quintas da Cachoeira, Vila Rica, Quinta da Villa e Campo Grande de Vila Rica. A imediação dessas unidades de extração de minerais é prejudicial não só pelo impacto sonoro das atividades executadas nesses espaços, mas também visuais e de poluição ambiental devido à dispersão de poeira proveniente destes. A deposição desse tipo de partículas pode ser prejudicial à saúde humana quando sujeitos à exposição, como é o caso das localidades em que se encontram os condomínios supracitados. Essa relação nociva já foi avaliada em outros municípios em que a mineração se estabelece de forma predatória, por exemplo na cidade de Itabira – MG (REIS, 2008). Para além da ação mineradora em si, há também de se mencionar o transporte de cargas na região, que propicia alto fluxo de veículos pesados nas estradas próximas. Essa situação contrasta com aquilo que, como veremos, faz parte das estratégias de marketing dos condomínios fechados, a saber, a facilidade de acesso e o lugar paradisíaco.

Outro interessante ponto a se observar acerca da localização dos condomínios fechados horizontais e seus entornos é a proximidade de áreas de preservação no município, também identificadas pelo estudo de Plano Diretor da cidade. São elas parques naturais e outras áreas de interesse ambiental para a região. Na Figura 15 notamos que, embora não estejam totalmente na vizinhança direta desses locais, estão ligeiramente próximos às áreas de preservação. Este

fator é amplamente utilizado pelas estratégias de marketing dos condomínios de Ouro Preto, que fortalecem suas vantagens no contato com meio ambiente e natureza das redondezas.

Figura 15 – Condomínios fechados horizontais e áreas de preservação em Ouro Preto



Fonte: Elaborado pela autora

A seguir, apresentaremos os dados sobre os condomínios fechados horizontais de Ouro Preto, sistematizados em fichas com informações que permitem a comparação entre cada um deles.

3.3 Fichas dos condomínios fechados horizontais de Ouro Preto

Depois da localização geográfica de cada um dos condomínios fechados, registramos informações-chave de cada um deles para melhor compreender a singularidade desses condomínios no município de Ouro Preto. Nos interessa, nesse sentido, compreender o que os distinguem de outros empreendimentos localizados em outras áreas. Assim, além de descrever as características de cada um, enfocamos o programa e a propaganda utilizada como estratégia de marketing para a venda.

Relembramos que, diferentemente de outras cidades, o município de Ouro Preto não é conhecido pela insegurança urbana, o que na maioria das vezes motiva a procura da população por espaços murados e seguros (NEXO, 2018). Como veremos adiante, os condomínios fechados horizontais de Ouro Preto trazem como estratégia para a venda, as características naturais e a herança histórica do município.

Ademais, é de extrema importância esclarecer que ter conhecimento do perfil dos moradores destes condomínios seria útil de forma a complementar as características desses espaços. Embora não tenha sido possível o acesso as pessoas que neles residem, as propagandas utilizadas já conseguem dar pistas sobre a parcela da população almejada para esses lugares.

A seguir, são apresentadas as fichas elaboradas durante o presente trabalho para cada condomínio fechado horizontal encontrado no município de Ouro Preto, contendo em cada um deles a síntese de informações acerca de características geográficas e projetuais, além de enfoque para o que todos anunciam como produto para venda de seus lotes. São elas: área total aproximada do empreendimento, área aproximada dos lotes, quantidade e valor dos lotes, data da criação, empreendedora e profissional técnico responsável. Para cada um deles, apresentamos também, quando encontrado, suas propagandas de venda.

Durante a execução das fichas, notamos que dois condomínios - Campo Grande de Vila Rica e Paragem do Tripuí - não possuíam seus programas bem divulgados e, portanto, são os únicos que não apresentam essa especificação em suas fichas. São também os dois mais antigos na região, o que pode justificar a falta de acesso a esse tipo de informação.

Ressalta-se também a atenção para as palavras destacadas na cor laranja em cada uma das fichas, que propositalmente foram realçadas por evidenciarem aspectos reincidentes nas estratégias de marketing e relacionadas à venda da natureza como parte do programa do condomínio. Além disso, palavras correlacionadas ao bem-estar ou exclusividade destes espaços também foram marcadas em laranja.

O primeiro condomínio fechado horizontal de Ouro Preto a ser apresentado é o Ouro Ville (FIG. 16), localizado no distrito Santo Antônio do Leite e com uma área aproximada de 434.000 m². Apresenta 160 lotes desde 700 m², sendo seus valores unitários a partir de R\$150.000,00. Foi lançado em 2018 pelo Grupo Vitória da União, com projeto da Urbaville Urbanismo.

Figura 16 – Ficha do condomínio Ouro Ville

1

RESIDENCIAL OURO VILLE

Rua Antônio dos Santos – Centro
Santo Antônio Do Leite – Ouro Preto, MG

OURO PRETO - MG (sem escala)

Área total: $\approx 434.000\text{ m}^2$ ou 43,5 ha
 Área dos lotes: a partir de 700 m²
 Quantidade de lotes: 160
 Valor por lote: a partir de R\$150.000,00
 Data criação/lançamento: 2018
 Empreendedora/ incorporadora: Grupo Vitória da União
 Arquiteto responsável: Urbaville Urbanismo

imagens disponíveis no site do condomínio

1

RESIDENCIAL OURO VILLE

PROGRAMA DO CONDOMÍNIO
o que está sendo vendido? em laranja, palavras para reflexão posteriormente

“Abrace a natureza num refúgio sem igual”
 Portaria 24 horas
 Controle de acesso
 Espaço gourmet
 Piscinas adulto e infantil
 Sauna
 Espaço zen
 Fire pit
 Quadra de tênis
 Pista de pump track
 Playground
 Mirante
 Trilha ecológica
 55 minutos do BH Shopping
 24 minutos de Ouro Preto e Itabirito

ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES

apesar de evidenciarem o “região na natureza” no programa, omite-se os possíveis impactos sonoros e visuais devido à proximidade com a MG-440.

distância BH: 55 min de carro
 Ouro Preto: 24 min de carro
 de ônibus: apenas transporte intermunicipal, não incluído pelo Google Maps

distância CP: 41 min de carro

Fonte: Elaborado pela autora

Como podemos notar na Figura 16, o programa do condomínio tira partido de se localizar na “natureza num refúgio sem igual”, entretanto estar situado às margens da MG-440 pode comprometer este título pelos impactos ambientais, sonoros e visuais provenientes dos veículos que a utilizam. Além disso, também disseminam a proximidade em relação ao BH Shopping, à Ouro Preto e à Itabirito, mas com tempo de deslocamento irreal e restrito apenas à detentores de veículos particulares.

Já na Figura 17 é apresentado o condomínio fechado horizontal Inconfidentes, localizado no distrito Amarantina e com uma área aproximada de 933.000 m². Apresenta 200 lotes desde 500 m² até 3.000 m², sendo seus valores unitários a partir de R\$ 200.000,00. Foi lançado em 2022 pela empresa Bothanico Urbanismo, com projeto de Gustavo Penna.

Figura 17 – Ficha do condomínio Inconfidentes

2

CONDOMÍNIO INCONFIDENTES

Rod. dos Inconfidentes, BR 356 – Km 66, Amarantina – Ouro Preto, MG

OURO PRETO - MG (sem escala)

Área total: $\approx 933.000 \text{ m}^2$ ou 93,4 ha

Área dos lotes: de 500 a 3.000 m^2

Quantidade de lotes: 200

Valor por lote: a partir de R\$200.000,00

Data criação/lançamento: 2022

Empreendedora/incorporadora: Bothanico Urbanismo

Arquiteto responsável: Gustavo Penna

imagens disponíveis no site do condomínio

2 **CONDOMÍNIO INCONFIDENTES**

PROGRAMA DO CONDOMÍNIO
o que está sendo vendido? em laranja, palavras para reflexão posteriormente

Residencial de **alto padrão**

200 Lotes **exclusivos**

Projeto do premiado escritório GPA&A (Gustavo Penna)

Mais de 100 mil m^2 de **área verde**

Mais de 16 mil m^2 de **APP**

Ao lado de Itabirito. Apenas 30 min do Alphaville e de Ouro Preto

Street Mall próprio com conveniência

Portaria com controle de acesso 24h

Belezas naturais e históricas

Museu do Inconfidentes com peças históricas

Alamedas com piso intertravado

Lagoa com **paisagismo exclusivo** e Jacarandás Roxo com deck

Bike Park com 2 trilhas exclusivas

Trilha histórica dos tropeiros para caminhada

Altiplano com **vista para a Serra do Capanema**

ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES

distância BH

distância até BH: 1h14min **de carro**

Ouro Preto: 40 min **de carro**

de ônibus, apenas transporte intermunicipal, não incluído pelo Google Maps

distância OP

Governo inicia consulta pública sobre duplicação da BR-356

apesar das belezas naturais incluídas no programa, omite-se os impactos sonoros e visuais devido à proximidade com BR-356, que já apresenta fluxo de veículos de carga e poderá aumentar com a duplicação de toda a via.

Fonte: Elaborado pela autora

Ainda na Figura 17, é possível notar que o programa do condomínio se vende pela promessa de “belezas naturais e históricas” ou mesmo “vista para a Serra do Capanema”, no entanto está situado às margens da BR-356, que pode impactar o residencial diretamente a partir de poluições ambientais, sonoros e visuais provenientes dos veículos que utilizam a rodovia. Além disso, também ressaltam a proximidade do Alphaville e de Ouro Preto, mas com tempo de deslocamento irreais e restrito apenas à detentores de veículos particulares.

Já na Figura 18 é apresentado o condomínio fechado horizontal Paragem do Tripuí, localizado no distrito Amarantina e com uma área aproximada de 1.609.000 m^2 . Informações precisas sobre seus lotes e valores unitários não foram encontradas. Foi lançado em 2000 pela empresa Terral Empreendimentos.

Figura 18 – Ficha do condomínio Paragem do Tripuí

3

CONDOMÍNIO PARAGEM DO TRIPUÍ

Rod. dos Inconfidentes, BR 356 – Km 68,
Amarantina – Ouro Preto, MG



OURO PRETO – MG (sem escala)



- Área total:** $\approx 1.609.000 \text{ m}^2$ ou 161 ha
- Área dos lotes:** a partir de 1.000 m^2
- Quantidade de lotes:** não informado
- Valor por lote:** a partir de R\$ 220.000,00
- Data criação/lançamento:** 2000
- Empreendedora/ incorporadora:** Terral Empreendimentos
- Arquiteto responsável:** não informado



imagens disponíveis no site do condomínio

Fonte: Elaborado pela autora

O próximo condomínio fechado horizontal é o Estâncias de Glaura (FIG. 19), localizado no distrito Glaura e com uma área total aproximada de 644.000 m^2 . Apresenta 27 lotes, todos com 30.000 m^2 , sendo seus valores unitários de R\$ 594.000,00. Foi lançado em 2019, mas não foram encontradas informações de sua incorporadora responsável

Figura 19 – Ficha do condomínio Estâncias de Glaura

4

CONDOMÍNIO ESTÂNCIAS DE GLAURA

Estrada Soares
Glaura – Ouro Preto, MG



OURO PRETO - MG (sem escala)



- Área total:** $\cong 644.000 \text{ m}^2$ ou 64,4 ha
- Área dos lotes:** 30.000 m^2
- Quantidade de lotes:** 27
- Valor por lote:** R\$ 594.000,00
- Data criação/lançamento:** 2019
- Empreendedora/incorporadora:** não informado
- Arquiteto responsável:** não informado





imagens disponíveis no site do condomínio

4

CONDOMÍNIO ESTÂNCIAS DE GLAURA

PROGRAMA DO CONDOMÍNIO
o que está sendo vendido? em laranja, palavras para reflexão posteriormente

“

- Condomínio fazenda
- Portaria 24 horas
- Ruas Calçadas e sinalizadas
- Água canalizada
- Banda larga
- Apenas 50 minutos do BH shopping com fácil acesso pela BR040
- 5 nascentes preservadas e protegidas, 3 represas e 4 cursos de água
- Áreas de preservação
- Localização privilegiada na Estrada Real
- O paraíso é bem aqui! Total privacidade, tranquilidade e segurança *

ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES



distância até BH: 1h38min de carro
de ônibus: apenas transporte intermunicipal, não incluído pelo Google Maps

* citação retirada das redes sociais oficiais do empreendimento

Fonte: Elaborado pela autora

Ainda sobre o condomínio Estâncias de Glaura, é possível notar que o programa do condomínio se vende pelas promessas de “áreas de preservação” e “paraíso”. Ademais, também ressaltam a proximidade do BH Shopping, mas com tempo de deslocamento irreal e restrito apenas à detentores de veículos particulares.

A Figura 20 apresenta o condomínio fechado horizontal Quintas de Cachoeira, localizado no distrito Cachoeira do Campo e com uma área total aproximada de $1.609.000 \text{ m}^2$. Apresenta aproximadamente 240 lotes, desde 1.500 m^2 , sendo seus valores unitários a partir de R\$ 155.000,00. Foi lançado em 2021 pela empresa EPO.

Figura 20 – Ficha do condomínio Quintas de Cachoeira

5

CONDOMÍNIO QUINTAS DE CACHOEIRA

Rua Hum, 55
Cachoeira do Campo – Ouro Preto, MG

OURO PRETO - MG (sem escala)

Área total: $\approx 745.300 \text{ m}^2$ ou 74,5 ha

Área dos lotes: a partir de 1.500 m^2

Quantidade de lotes: ≈ 240

Valor por lote: a partir de R\$ 155.000,00

Data criação/lançamento: 2021

Empreendedora/incorporadora: EPO

Arquiteto responsável: não informado

Perto o bastante,
distante o suficiente
O seu refúgio é aqui

imagens disponíveis no site do condomínio

5 CONDOMÍNIO QUINTAS DE CACHOEIRA

PROGRAMA DO CONDOMÍNIO
o que está sendo vendido? em laranja, palavras para reflexão posteriormente

“ Mais de 46 mil m^2 de área verde preservada

Parte integrante do Circuito Estrada Real

Próximo às principais cidades históricas da região

A menos de 1 hora do BH Shopping

A 3 minutos do Centro de Cachoeira do Campo

Ruas pavimentadas e passeios gramados

Rede elétrica completa

Rede de água por concessionária

Fossa séptica individual a partir de projeto definido e anexado ao contrato

Guarita de segurança na entrada

Sistema de monitoramento

Trevo de acesso ao bairro para mais conforto e segurança

Pista de caminhada até Cachoeira do Campo

Perto o bastante, distante o suficiente. O seu refúgio é aqui *

ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES

Em marrom, área de mineração demarcada pela Plano Diretor de Ouro Preto e em vermelho o condomínio Quintas de Cachoeira

Apesar do foco para grande área verde preservada na região, é impossível não considerar o impacto da área mineradora situada nas proximidades do condomínio, o que pode acarretar tanto a poluição sonora, quanto do ambiente

distância BH
distância até BH: 1h45min de carro
de ônibus; apenas transporte intermunicipal, não incluído pelo Google Maps

* citação retirada das redes sociais oficiais do empreendimento

Fonte: Elaborado pela autora

Ainda sobre o condomínio Quintas de Cachoeira, é notável que o programa do condomínio se vende pelas expectativas como “áreas verdes preservadas” e “refúgio”. Este local, na realidade, se encontra próximo às áreas mineradoras da região, que comprometem o esperado lugar pacífico. Além disso, também ressaltam a proximidade do BH Shopping, mas com tempo de deslocamento irreal e restrito apenas à detentores de veículos particulares.

Agora apresentamos na Figura 21 o condomínio fechado horizontal Vila Rica, localizado no distrito Sede e com uma área total aproximada de 112.000 m^2 . Apresenta aproximadamente 100 lotes desde 500 m^2 , sendo seus valores unitários a partir de R\$ 350.000,00. Foi lançado em 2020 pela empresa Prospecção.

Figura 21 – Ficha do condomínio Vila Rica

6

LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILA RICA

Rodovia Estadual AMG 1725, S/N - Jacuba
Ouro Preto - MG



OURO PRETO - MG (sem escala)



Área total: $\approx 112.300 \text{ m}^2$ ou 11,2 ha
 Área dos lotes: a partir de 500 m^2
 Quantidade de lotes: ≈ 100
 Valor por lote: a partir de R\$ 350.000,00
 Data criação/lançamento: 2020
 Empreendedora/incorporadora: Prospecção
 Arquiteto responsável: não informado



imagens disponíveis no site do condomínio

6

RESIDENCIAL VILA RICA

PROGRAMA DO CONDOMÍNIO
o que está sendo vendido? em laranja, palavras para reflexão posteriormente

Paz, tranquilidade e vista preservadas
 A casa dos seus sonhos a **três minutos** da Praça Tiradentes
 Urbanismo planejado: **Patrimônio protegido**
 Bairro totalmente residencial
 Áreas verdes construídas e equipadas: outra inovação do Vila Rica
 Pista para caminhar ao longo do **cinturão verde**
 Mirante e pergolado com **vista para o Centro histórico**
 Trilha ecológica e trekking
 Praça de convivência com equipamentos de playground e ginástica
 Segurança para a sua família, que não terá que sair da cidade e enfrentar diariamente os riscos das rodovias. E ainda viver em um **lugar bucólico, "com ares de campo"**

ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES



distância loteamento à Praça Tiradentes (carro) distância loteamento à Praça Tiradentes (a pé)

A distância até Praça Tiradentes: 13min de carro e 1h13min à pé de ônibus; não incluído pelo Google Maps



Imagens via Google Street view às margens do loteamento Vila Rica

Apesar do apelo bucólico e pacífico pregado pelo programa do residencial, a proximidade remota à BR-356 pode apresentar grande poluição sonora, visual e ambiental, devido ao fluxo de veículos tanto de pequeno quanto grande porte (caminhões por exemplo)



Fonte: Elaborado pela autora

Ainda na Figura 21, nota-se que o programa do condomínio se vende pelas promessas de um lugar “bucólico”, “com ares de campo” e “pacífico”. Este local, na realidade, se encontra margeado pela BR-356, o que pode comprometer o que é pregado devido aos impactos ambientais, sonoros e visuais provenientes dos veículos que utilizam a rodovia. Além disso, também ressaltam a proximidade da Praça Tiradentes na Sede, mas com tempo de deslocamento irreal e restrito apenas à detentores de veículos particulares, rejeitando métodos de locomoção coletivos ou mesmo de caminhada.

Na Figura 22 é apresentado o condomínio fechado horizontal Quinta da Villa, localizado no distrito Sede e com uma área total aproximada de 393.542 m^2 . Apresenta 106 lotes desde 500

m² até 1.400 m², sendo seus valores unitários a partir de R\$ 349.000,00. Foi lançado em 2021 pela empresa Hexágono Engenharia.

Figura 22 – Ficha do condomínio Quinta da Villa

7

RESIDENCIAL QUINTA DA VILLA
Rod. dos Inconfidentes, BR 356 - Km 68, Amarantina, Minas Gerais



OURO PRETO - MG (sem escola)



Área total: ≈ 393.542 m² ou 39,3 ha
Área dos lotes: 500 a 1.400 m²
Quantidade de lotes: 106
Valor por lote: a partir de R\$ 349.000,00
Data criação/lançamento: 2021
Empreendedora/incorporadora: Hexágono Engenharia
Arquiteto responsável: não informado





Imagens disponíveis no site do condomínio

7 RESIDENCIAL QUINTA DA VILLA

PROGRAMA DO CONDOMÍNIO
o que está sendo vendido? em laranja, palavras para reflexão posteriormente

106 lotes exclusivos
Mais de 18 mil m² de área verde
Mais de 60 mil m² de APP
Ao lado do centro histórico de Ouro Preto
Próximo a padarias, farmácias, UBS e hospital
Pórtico de entrada com acesso controlado
Serra contornando todo o empreendimento
3 praças
Passeios com faixa gramada
Ruas largas com piso intertravado
Lagoa com deck e nascente
Trilhas para caminhada
Um refúgio para a correria de BH
Pertinho da cidade, distante das preocupações
A apenas 2 minutos do centro histórico de Ouro Preto

ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES



Imagem: área de mineração demarcada pelo Plano Diretor de Ouro Preto e em vermelho o condomínio Quinta da Villa

Apesar da presença de serras no entorno, é preciso evidenciar a presença de atividades mineradoras na região do empreendimento. A mais próxima localiza-se a 1km de distância. Com expansão da mineração a cada ano, a tendência é que essas áreas aumentem, o que pode ocasionalmente comprometer as serras cenográficas que cercam o residencial.



distância locomoção à Praça Tiradentes (carro)



distância locomoção à Praça Tiradentes (a pé)

A distância até Praça Tiradentes: 8min de carro e 49min a pé de ônibus: não incluído pelo Google Maps

Fonte: Elaborado pela autora

Nota-se que o programa do condomínio Quinta da Villa se vende pelas promessas de um espaço “exclusivo”, “refúgio para a correria de Belo Horizonte” e “pertinho da cidade, distante das preocupações”. Este local, na realidade, se encontra margeado por 3 regiões de atividades mineradoras, chegando a distanciar a apenas 1 km do empreendimento e pode comprometer o que é pregado devido aos impactos ambientais, sonoros e visuais comuns à estas áreas. Além disso, também ressaltam a proximidade da Praça Tiradentes na Sede, mas com tempo de deslocamento irreal e restrito apenas à detentores de veículos particulares, rejeitando métodos de locomoção coletivos ou mesmo de caminhada.

Na Figura 23, apresentamos o último condomínio fechado horizontal Campo Grande de Vila Rica, localizado no distrito Sede e com uma área total aproximada de 210.100 m². Apresenta lotes a partir de 1.000 m², sendo seus valores unitários a partir de R\$ 150.000,00. Não foram encontradas informações precisas acerca da quantidade de lotes total, data exata de criação e empresa responsável pelo seu lançamento.

Figura 23 – Ficha do condomínio Campo Grande de Vila Rica

8

CONDOMÍNIO CAMPO GRANDE DE VILA RICA

Rod. dos Inconfidentes, BR 356 - Km 68, Amarantina, Minas Gerais



OURO PRETO - MG (sem escola)



- Área total: ≈ 210.100 m² ou 21 ha
- Área dos lotes: a partir de 1.000 m²
- Quantidade de lotes: não informado
- Valor por lote: a partir de R\$150.000,00
- Data criação/lançamento: anterior à 2003
- Empreendedora/incorporadora: não informado
- Arquiteto responsável: não informado





imagens disponíveis no site do condomínio

Fonte: Elaborado pela autora

Em geral, o apelo midiático comprova a exaltação do município estudado, o que pode ser visto quando palavras relacionadas à natureza são mencionadas em todos os empreendimentos encontrados e analisados. Desde as primeiras etapas da presente pesquisa, palavras como “oásis”, “paraíso”, “histórico”, “refúgio”, “bucólico”, entre outras, foram amplamente utilizadas para se referir ao ambiente desses condomínios fechados horizontais. Por vezes a paisagem e a promessa de um lugar único na natureza sobressaía até mesmo do programa que descrevia propriamente o projeto do residencial em questão. Tal fato nos remete a noção de “paraíso cínico” apresentada anteriormente já que induzem a compra de um lugar privilegiado, abastado e distante do restante da população para se viver.

Ainda, todos os condomínios e loteamentos avaliados, percebe-se o apelo do imaginário de “refúgio”. As imagens divulgadas por cada um deles também reforçam a visão de natureza intocável ou espaço pacífico para se viver. Novamente, aqui se percebe a súplica do meio ambiente das paisagens inseridas nas campanhas publicitárias ante ao empreendimento urbanístico em si a ser vendido por esses condomínios.

Outro interessante ponto de convergência entre todos eles são as referências utilizadas para localizar os empreendimentos, sendo a cidade de Belo Horizonte cidade muitas vezes. O empreendedor responsável pelo condomínio Quinta da Villa (FIG. 21) ainda menciona “Um refúgio para a correria de Belo Horizonte” em sua propaganda. O fato é importante pois pode certamente sugerir qual a localidade de origem de seus clientes.

Acerca dos valores por lote, que variam entre R\$150.000,00 a R\$ 594.000,00, são demasiadamente altos se comparados por exemplo à renda média da população brasileira, que em 2024 atingiu valor de R\$ 2.069 per capita segundo o IBGE (GOVERNO DO BRASIL, 2025). Nesse sentido, seriam necessários entre 72 e 287 salários para comprar um lote nesses condomínios.

Ainda, como evidenciado nas análises de informações divulgadas pelos condomínios, a proximidade de muitos deles às rodovias que possuem alto fluxo de veículos pesados e a vizinhança de alguns às áreas de atividade mineradora põe à prova o conceito de “paraíso” que é vendido e o que se é realmente comprado.

Para além disso, a venda em si de artifícios da natureza em seus programas é um ponto de observação pois se tornou a tendência de todos eles: venda de um lugar natural, exclusivo, distante do centro urbano, mas ainda inserido em um. Retorna-se aqui ao conceito de Hara (2021), que resume esses espaços não como um “paraíso”, mas sim um “paraíso cínico”, composto pela privação de serviços urbanos em um ambiente fechado e para pequena parcela da população.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou avaliar as similaridades envolvendo os condomínios fechados horizontais em Ouro Preto, principalmente pela venda da natureza evidenciada pelas propagandas publicitárias. As qualidades de todos eles estavam relacionados à vida em ambiente único, bucólico e seguro: o “paraíso” moderno.

Esperamos que, a partir dos dados levantados e das análises realizadas neste estudo tenhamos contribuído para o tema dos condomínios fechados horizontais. Nesse sentido, não podemos deixar de mencionar que, tendo Ouro Preto um déficit habitacional relevante, tal discussão surge como de importância para levantar questões afetas, por exemplo, à segregação socioespacial e ao direito à moradia. Os problemas habitacionais que a cidade enfrenta (ESTADO DE MINAS, 2023) (GLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., 2022)

são grandes e, por isso, são necessárias ações urgentes do poder público para reservar áreas passíveis de ocupação digna para mais parcelas da população, democratizando territórios que tendem a ser cada vez mais restritos para poucos.

Finalmente, a reflexão central ao fim da presente pesquisa é a de que, em Ouro Preto, a natureza está à venda, pois foi incluída diversas vezes dentro de programas dos condomínios, como um produto a ser adquirido e usufruído. Mas quem pode comprá-la?

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSUNÇÃO, R. B. RODRIGUES, A. D. C., e CÂMARA, J. J. D. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, v.20, n.27, 2º sem. 2013.

BOHRER, A. F. Ouro Preto: Um novo olhar. 1ª edição. ed. Ouro Preto. Scortecci Editora, 2011.

BRASIL, G. D. Censo 2022 indica que o Brasil totaliza 203 milhões de habitantes. 2023.

Disponível em: <<https://www.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestaopublica/2023/06/censo-2022-indica-que-o-brasil-totaliza-203-milhoes-de-habitantes#:~:text=%C2%BB%20Em%202022%2C%20as%20concentra%C3%A7%C3%B5es%20urbanas,viviam%20em%20cidades%20desse%20porte>>. Acesso em: 28 ago. 2024.

BRASIL, G. D. Renda domiciliar per capita no Brasil aumenta e atinge R\$ 2.069 em 2024, revela IBGE. 2025. Disponível em: <<https://www.gov.br/mds/pt-br/noticias-econteudos/desenvolvimento-social/noticias-desenvolvimento-social/renda-domiciliar-percapita-no-brasil-aumenta-e-atinge-r-2-069-em-2024-revelaibge#:~:text=Desenvolvimento%20Social-,Renda%20domiciliar%20per%20capita%20no%20Brasil%20aumenta%20e%20atinge,2.069%20em%202024%2C%20revela%20IBGE&text=O%20Instituto%20Brasileiro%20de%20Geografia,na%20renda%20m%C3%A9dia%20dos%20brasileiros.>> Acesso em: 10 mar. 2024.

DUNKER, C. I. L. A Lógica do Condomínio ou: o Síndico e seus Descontentes. 2009.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. DÉFICIT HABITACIONAL MUNICIPAL NO BRASIL 2010. 2013.

GLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. Ouro Preto: cerca de 80 famílias são retiradas de casa devido a risco de novos deslizamentos. <https://g1.globo.com/>, 2022. Disponível em: <<https://g1.globo.com/mg/minas-gerais/noticia/2022/01/14/familias-saoretiradas-de-casa-devido-a-risco-de-novos-deslizamentos-em-ouro-preto.ghtml>> . Acesso em: 17 set. 2024.

HARA, T.; POCHAPSKI, J. G. Condomínio Fechado: Paraíso Cínico. 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA- IBGE. Censo Demográfico 2010. [S.l.]. 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA- IBGE. Censo Demográfico 2022. [S.l.]. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA- IBGE. Censo Demográfico 2022- Características dos domicílios. Rio de Janeiro, p. 53. 2024.

MÔNACO DOS SANTOS, D. Cidades Comunidades e Territórios Atrás dos Muros. 2003.

NETTO, M. M.G. A paisagem de Ouro Preto. Belo Horizonte, 2014.

NEXO JORNAL. Um país que mata. <https://www.nexojornal.com.br/>, 2018. Disponível em: <<https://www.nexojornal.com.br/especial/2018/04/12/um-pais-que-mata>>. Acesso em: 02 set. 2024.

NIETZSCHE, F. W. A genealogia da moral. 3ª edição. ed. Lafonte, 2009.

OLIVEIRA, L. D. D. Ocupação urbana de Ouro Preto de 1950 a 2004 e atuais. Ouro Preto, 2010.

OLIVEIRA, N. M. A. (2019). UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS Escola de Arquitetura e Design NATÁLIA MARA ARREGUY OLIVEIRA.

Os Outros. Direção: Luisa Lima e Lara Carmo. Produção: Luciana Monteiro. [S.l.]: Estúdios Globo. 2023.

OURO PRETO. Lei Nº 93, de 20 de janeiro de 2011. Estabelece normas e condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município de Ouro Preto. Ouro Preto, MG.

QUINTOANDAR; DATAFOLHA. QuintoAndar - Censo de Moradia. QuintoAndar, 2022. Disponível em: <<https://censodemoradia.quintoandar.com.br/a-casa-como-objeto-de-desejo/>>. Acesso em: 10 set. 2024.

RAIMANN, E. G.; RAIMANN, C. ARQUITETURA E ESPAÇO ESCOLAR NA PRODUÇÃO DE SUBJETIVIDADES. 2008.

REIS, F. L. Avaliação da qualidade do ar sobre a ética da deliberação normativa no município de Itabira (MG), quanto ao material particulado. 2008.

ROMAGNOLI, R. C. A cartografia e a relação pesquisa e vida. 2009.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO. O cenário de riscos geológicos iminentes em Ouro Preto. Disponível em: <<https://ufop.br/noticias/em-discussao/o-cenario-de-riscosgeologicos-iminentes-em-ouro-preto>>. Acesso em: 18 set. 2024.

VASCONCELLOS, S. Vila Rica: Formação e desenvolvimento- residências. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 1956. 216 p. ISBN 978-85-273-0923-3.

ZANDONADI, J. C. A Legalidade e (i)legalidade na implantação de loteamentos fechados e condomínios horizontais: uma análise da produção do espaço urbano em uma cidade média. 2005.