

## OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM MEIO AO CRESCIMENTO URBANO DE PELOTAS: Um estudo das influências dessas construções dentro do espaço e da sociedade.

JULIA SOLDERA RIBEIRO<sup>1</sup>; VICTÓRIA SECCO PIZZIRANI<sup>2</sup>; ANDRÉ DE OLIVEIRA TORRES CARRASCO<sup>3</sup>

<sup>1</sup>*Universidade Federal de Pelotas – juliasol.ribeiro@hotmail.com*

<sup>2</sup>*Universidade Federal de Pelotas – vic.pizzirani@gmail.com*

<sup>3</sup>*Universidade Federal de Pelotas – andre.o.t.carrasco@gmail.com*

### 1. INTRODUÇÃO

A forma como os condomínios fechados horizontais se expandem na malha urbana é reflexo de uma organização social pautada sob os princípios elitistas estabelecidos pelo capitalismo, trazendo para a sociedade contemporânea uma ideologia de status e de elitização da cidade como forma de destaque e diferenciação das classes mais abastadas (OLIVEIRA, H, 2008).

[...] são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho. Esses espaços encontram no medo da violência uma de suas principais justificativas e vêm atraindo cada vez mais aqueles que preferem abandonar a tradicional esfera pública [...] (CALDEIRA, 2008)

Essa concepção é dada pelo próprio marketing que comercializa tal território, onde, pautados pelos valores de uma comunidade fechada e isolada, vendem seus produtos a uma minoria homogênea, que passam a carregar consigo uma noção de territorialidade “interna” e “externa”. Essa conformação do espaço vincula um processo de expansão da distância entre grupos, que não mais se estabelecessem no campo teórico, mas também espacial. (CALDEIRA, 1997; p. 159)

A escala urbana desses empreendimentos e o isolamento dado pelos muros, dificulta o compartilhamento com outras camadas sociais, surtindo efeitos urbanos inesperados e negativos para o ideal de sociedade (PEDROTTI, W, 2017). Além disso, por possuírem uma grande extensão, acabam por prejudicar aqueles que moram para além de seus limites e provocam uma deterioração urbana e ambiental.

Ademais é possível observar como esse processo de modernização se coloca na ampliação do espaço urbano com uma ambiguidade entre espacialização e capital, ou seja, essa relação não mais se constitui apenas como centro e periferia em seu processo comum segregacionista, mas agora uma fronteira física entre classes (RAPOSO, R, 2012).

A nova realidade urbanística resultante da implantação do loteamento, como é óbvio, afeta à Cidade como um todo, sobrecrecendo seus equipamentos urbanos, sua malha viária e toda a gama de serviços públicos de infraestrutura da cidade (BARROSO, 1993).

Nesse contexto, Pelotas se apresenta como uma cidade de médio porte e com grandes abismos sociais, que refletem ainda as consequências de uma sociedade histórica escravagista (CARRASCO, A, 2017). Essa realidade passa a

ser ainda mais consolidada com o surgimento de condomínios horizontais fechados.

Assim, pretende-se explorar as consequências dessas relações e sua materialização no espaço urbano pelotense, discorrendo sobre as influências na sociedade e na cidade, além de identificar os prejuízos que esse tipo de empreendimento tem no espaço urbano e nas relações como um todo.

## **2. METODOLOGIA**

O presente estudo foi feito a partir da identificação de uma problemática crescente dentro dos grandes centros urbanos e, recentemente, transparecendo na cidade de Pelotas. A partir dessa, foi feita uma revisão bibliográfica para a exposição de conceitos de segregação do espaço urbano e a elitização da moradia, relacionando-os com as questões sociais causadas pela desigualdade e a edificação de empreendimentos murados nas cidades, definindo alguns conceitos primários para a problematização do tema.

Partindo desses conceitos e de uma pesquisa documental prévia, o estudo passou a evidenciar e realçar como esses conflitos se implantaram em Pelotas espacialmente, fazendo-se a análise das legislações da cidade e de mapas com a localização dos condomínios horizontais já consolidados, estabelecendo analogias com as políticas públicas recentes.

Foi dado enfoque a uma dessas áreas em específico na qual se identifica maiores problemas de ocupação do solo e colisão com áreas de preservação ambiental. Para isso foram analisados mapas fornecidos pelo Google Earth e imagens coletadas pelo Street View.

A partir da análise dessas imagens, foi possível observar e problematizar o direcionamento da expansão urbana e as formas que vem colidindo com a preservação ambiental junto a segregação de espaços públicos. Também se relacionou com os problemas de mobilidade urbana e o surgimento de becos no entorno do Condomínio Lagos de São Gonçalo, colocando em evidência a apropriação de terras no entorno dos edifícios por populações vulneráveis.

## **3. RESULTADOS E DISCUSSÃO**

No contexto atual, os condomínios são mais uma das incontáveis formas de segregação do espaço em que a cidade absorve e reflete a potencialidade do conflito de classes. Dessa forma, a globalização de um modelo econômico neoliberal, o qual ocasiona a concentração de renda e o enraizamento da desigualdade social, causa um número crescente de violência e conflitos sociais. Com a impossibilidade do estado em manter um padrão de segurança aceitável, classes com maior poder aquisitivo optam por lugares de alta segregação para proteger seus interesses próprios. Assim, a convivência entre iguais torna-se confortável a esse grupo, que passa a se isolar e segregar os espaços que deveriam ser públicos.

Além da quebra do ideal de sociedade, a escala desses empreendimentos e o isolamento através de muros, produz nos meios urbanos uma série de guetos, que com a expansão urbana, criam espaços mortos e desvalorizam o que está para fora dos limites da propriedade privada.

Em Pelotas, o crescimento urbano e a especulação imobiliária vem influenciando as medidas normativas municipais, a fim de seguir os interesses de empreendedores e do mercado da construção civil. A criação do documento de

regulamentação do Condomínio Horizontal de Lotes é um dos exemplos que expõe a fragilidade das leis colocadas no Plano Diretor, visto que esse se coloca contra a construção desse tipo de empreendimento.

Assim, a cidade vem recebendo cada vez mais o investimento de grandes construtoras, que buscam áreas mais distantes do centro urbano, muitas vezes invadindo espaços de preservação ambiental. Essas áreas, em que os condomínios horizontais de lotes são inseridos, recebem investimentos públicos para viabilizar sua construção, enquanto que áreas próximas e periféricas, seguem sendo negligenciadas.

Como consequência das medidas tomadas pelas autoridades locais, a iniciativa privada não mede esforços para vender cada vez mais esse produto habitacional, através de grandes campanhas publicitárias que instigam as pessoas a residirem na cidade ideal, longe do caos e da violência proporcionada pelo capitalismo. Dessa forma, as incorporadoras não encontram resistência legal para a implementação desses.

A ocupação que cresce no entorno do condomínio Lagos de São Gonçalo é um dos exemplos que mostram a dualidade dessas correlações em um mesmo espaço urbano. Nesse cenário, fica perceptível a convivência entre a especulação imobiliária e urbanizações precárias dentro de um mesmo território, evidenciando formas concretas de expressão da desigualdade e da segregação social.

#### 4. CONCLUSÕES

Apesar do condomínio urbanístico já ser uma modalidade consolidada e irreversível dentro de espaços urbanos com elevado grau de desigualdades, é necessário que políticas públicas a nível municipal tomem iniciativas para controlar e estabelecer limites a esse tipo de implantação, a fim de evitar a apropriação de espaços públicos pelas iniciativas privadas.

O conhecimento sobre as consequências da implantação desse tipo de empreendimento deve ser difundido não apenas a arquitetos, urbanistas e outros estudiosos do assunto, como também a demais sociedade civil, visto que estes devem estar presentes na democratização dos espaços da cidade. Através destes, teria-se uma maior pressão da massa popular acerca do assunto, sendo a única forma de se conseguir mudanças legislativas relativas ao espaço urbano e ao direito à cidade e moradia.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009. Tempos líquidos. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed. Ltda., 2007.

CALDEIRA, Tereza. **ENCLAVES FORTIFICADOS: A NOVA SEGREGAÇÃO URBANA**. Los Angeles, Estados Unidos. Tradução Heloísa de Almeida. Rio de Janeiro, 1997. Disponível em: [https://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Enclaves-fortificados\\_segragacao-urbana.pdf](https://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Enclaves-fortificados_segragacao-urbana.pdf). Acesso em: 28 nov de 2022.

CARRASCO, André. **O PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE DE PELOTAS: SUBSÍDIOS PARA UMA REFLEXÃO SOBRE O DESENVOLVIMENTO DAS RELAÇÕES DE DESIGUALDADE ENTRE CENTRO E PERIFERIA**. Oculum Ens. Campinas, n.14 pp. 595 - 611. Disponível em:

<https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/3874>. Acesso em: 28 nov. 2022.

**BARROSO, Roberto. O Município e o Parcelamento do Solo. Revista de Direito Administrativo.** Rio de Janeiro: Renovar e Fundação Getúlio Vargas, v. 194. Disponível em: <https://dspace.doctum.edu.br/bitstream/123456789/803/1/Monografia%20versao%20final.pdf>. Acesso em: 28 nov de 2022.

**HEIT, Zyla. DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS: A (I)LEGALIDADE FRENTE À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.** 2014. Dissertação do Programa de pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional - UFRGS. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/122520>. Acesso em: 28 nov, 2022.

**OLIVEIRA JR., Hélio. Reflexões sobre o estudo da proliferação de condomínios fechados: críticas e sugestões.** Cadernos Metrópole, São Paulo, v.20, pp. 221 - 239, 2008. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8704>. Acesso em: 28 nov, 2022.

**PEDROTTI, Wagner. Os condomínios fechados sob a perspectiva do direito à cidade em Pelotas/RS.** 2017. Dissertação de mestrado em Direito - Programa de pós-graduação em Direito, FURG. Disponível em: <https://repositorio.furg.br/handle/1/8149>. Acesso em: 28 nov, 2022.

**Pelotas – Plano diretor, Pelotas.** 11 de setembro de 2008. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-pelotas-rs>. Acesso em: 28 nov de 2022.

**Pelotas – Código de Obras, Pelotas.** 30 de dezembro de 2008. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/codigo-de-obras-pelotas-rs>. Acesso em: 28 nov de 2022.

**Pelotas – Condomínio horizontal de lotes, Pelotas.** 30 de dezembro de 2009. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/pelotas/lei-ordinaria/2009/566/5660/lei-ordinaria-n-5660-2009-institui-o-condominio-horizontal-de-lotes-no-municipio-de-pelotas-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 28 nov de 2022.

**RAPOSO, Rita. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica.** Cadernos Metrópole, São Paulo, v.14, p.27, pp. 171-196, 2012. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/14786>. Acesso em: 28 de novembro de 2022.

**VIEIRA, Sidney. Territorialidades, identidades e permanências: o bairro São Gonçalo na cidade de Pelotas, RS.** Revista de Geografia e Ordenamento do Território, Pelotas, n.15, pp 387 - 402, 2018. Disponível em: <http://cegot.org/ojs/index.php/GOT/article/view/2018.15.016>. Acesso em: 28 nov, 2022.