

OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM MEIO AO CRESCIMENTO URBANO DE PELOTAS: um estudo de caso do Condomínio Lagos de São Gonçalo

JULIA SOLDERA RIBEIRO¹; VICTÓRIA SECCO PIZZIRANI²; BRYAN FONSECA ORTIZ³; ANDRÉ DE OLIVEIRA TORRES CARRASCO⁴

¹Universidade Federal de Pelotas – juliasol.ribeiro@hotmail.com

²Universidade Federal de Pelotas – vic.pizzirani@gmail.com

³Universidade Federal de Pelotas – bryannfo@gmail.com

⁴Universidade Federal de Pelotas – andre.o.t.carrasco@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo é fruto de um trabalho colaborativo de bolsistas do Programa de Educação Tutorial de Arquitetura e Urbanismo da UFPEL, programa este subordinado à Secretaria de Ensino Superior do Ministério da Educação e financiado pelo FNDE. Trata-se da continuidade da pesquisa “OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM MEIO AO CRESCIMENTO URBANO DE PELOTAS: Um estudo das influências dessas construções dentro do espaço e da sociedade”, desenvolvida no ano de 2023 pelas mesmas autoras.

Após explorar os processos de segregação urbana gerada pelos condomínios horizontais fechados e abordar um panorama geral da cidade de Pelotas, iniciou-se um estudo de caso do Condomínio Lagos de São Gonçalo e as influências desse na legislação pelotense e na conformação do espaço urbano do entorno, observando uma aplicação direta dos conceitos anteriormente abordados.

2. METODOLOGIA

O estudo teve início no trabalho “OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM MEIO AO CRESCIMENTO URBANO DE PELOTAS: Um estudo das influências dessas construções dentro do espaço e da sociedade” (RIBEIRO; PIZZIRANI, 2023), anteriormente publicado no Congresso de Iniciação Científica da 9º Semana Integrada de Inovação, Ensino, Pesquisa e Extensão da UFPEL. Neste, foi apresentado uma problemática crescente dentro dos centros urbanos e que vem progressivamente transparecendo na cidade de Pelotas. A partir dessa inquietação, foi realizada uma revisão bibliográfica para a exposição de conceitos relacionados à segregação do espaço urbano e a elitização da moradia, de modo a explorar o estudo na cidade e mais enfaticamente no Condomínio São Gonçalo.

Como continuidade desta pesquisa anterior, o presente trabalho faz um estudo de caso mais aprofundado sobre esse mesmo condomínio, de forma a entender sua influência na conformação do espaço urbano do entorno e seus possíveis impactos na malha da cidade. Para isso, fez-se um levantamento das normativas relacionadas ao processo de urbanização e direito à cidade, identificando as mudanças sofridas nas últimas décadas. Foram analisados o Estatuto da cidade, o Plano Diretor De Pelotas, o código de Obras e por último a Regulamentação do Condomínio Horizontal de Lotes. Assim, as leis e normativas foram inter-relacionadas com a especulação imobiliária e com a economia local, além de questões políticas e burocráticas envolvidas.

A seleção do empreendimento em questão justifica-se pelo fato de ser o primeiro condomínio horizontal de grande porte da cidade, além de ter exercido

uma influência significativa nas alterações da legislação municipal para a aprovação desse tipo de ocupação.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O Condomínio Lagos de São Gonçalo foi anunciado em 2009 pela empresa Idealiza Urbanismo como o primeiro condomínio horizontal fechado de grande porte da cidade. O empreendimento conta com uma área de 350.000m² em um local privilegiado próximo ao canal São Gonçalo, a apenas 4km do centro da cidade, próximo da Avenida Ferreira Viana, que conecta o centro de Pelotas com a Praia do Laranjal (PEDROTTI, 2017).

O empreendimento é o de mais alto padrão da cidade, e se localiza no que a incorporadora chama de “região de maior potencial de valorização de Pelotas”. O condomínio foi apresentado ao mercado para ser construído a 1km do já então anunciado Shopping Pelotas, o primeiro grande shopping center do município, que acarretou em uma supervalorização dos terrenos em seu entorno (SOBARZO; BRITTO, 2020). O mercado, no entanto, enfrenta um aspecto desfavorável: toda a região é marcada pela ampla presença de banhados, os quais são protegidos no Rio Grande do Sul pela Lei Estadual nº 11.520 de 2000.

De acordo com a lei, banhados são “extensões de terras normalmente saturadas de água onde se desenvolvem fauna e flora típicas” (Código Ambiental do RS, p. 27). No caso de Pelotas, isso acontece ao longo de quase toda a extensão do Canal São Gonçalo, onde pode-se identificar diversas áreas alagadiças que até o lançamento do Shopping Pelotas e do Condomínio Lagos de São Gonçalo, eram bem mais restritivas quanto à ocupação do solo (Comissão de assuntos ambientais da UFPEL, 2021). Outro exemplo de flexibilização da legislação ambiental é o que aconteceu em 2020, quando o governo do estado do Rio Grande do Sul flexibilizou 480 pontos do Código Ambiental do RS. Essas flexibilizações na lei, abrem espaço a ocupação de áreas de preservação ambiental, de forma a colocar em risco a biodiversidade natural e também às ocupações humanas nessas regiões potencialmente alagáveis (RIO GRANDE DO SUL, 2020).

O marketing por trás das grandes incorporadoras que propõem esses condomínios é pautado em promessas de um estilo de vida recluso compartilhado apenas com aqueles de mesma classe social, e por isso esconde aquilo (e aqueles) que está além do limite dos muros. Além da paisagem natural, se destacam ocupações irregulares (imagem 1 que se desenvolvem no perímetro da muralha que protege o empreendimento (imagem 2), as quais entendem-se terem se aproveitado da infraestrutura trazida para a construção do condomínio para se instalar ali, conforme observado na imagem 3. Dessa forma, a área que até então era vista como um lugar de preservação histórica e ambiental, agora cede espaço a um empreendimento que marginaliza uma sociedade menos favorecida.



Imagem 1: imagem da ocupação irregular no perímetro do condomínio Lagos de São Gonçalo em 2022. Fonte: Street View, Google Earth. Imagem coletada em 2024.



Imagem 2: localização da ocupação irregular próxima ao Condomínio São Gonçalo. Fonte: imagem do google earth - esquema criado pelos autores em 2024.



Imagem 3: fotos aéreas dos anos de 2006, 2013 e 2020, respectivamente. Evolução da ocupação irregular no perímetro do condomínio Lagos de São Gonçalo. Fonte: Imagens do Geopelotas - esquema criado pelos autores em 2024.

4. CONCLUSÕES

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 por via de um modelo econômico neoliberal que 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 auto segregação para proteger seus interesses próprios. Assim, a convivência entre iguais torna-se confortável a esse grupo, que passa a se isolar e segregar espaços que deveriam ser públicos.

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

O loteamento irregular que cresce no entorno do condomínio Lagos de São Gonçalo é um dos exemplos que mostram a influência desses empreendimentos na malha urbana. Nesse cenário, fica perceptível a tentativa de (não) convivência entre a especulação imobiliária e urbanização precárias dentro de um mesmo território, evidenciando formas concretas de expressão da desigualdade e da segregação social.

Apesar do condomínio urbanístico já ser uma modalidade consolidada e irreversível dentro de municípios com graus de desigualdade mais elevados, é necessário que políticas públicas a nível nacional tomem iniciativa para controlar e estabelecer limites a esse tipo de implantação, a fim de evitar a apropriação de

espaços urbanos por idealizadores que não tem interesse em criar espaços acessíveis e inclusivos, buscando apenas servir as ânsias de um grupo seletivo.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Brasil. **Estatuto da Cidade**. – 3. ed. – Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. 102 p.

BRITTO, Natália Daniela Soares Sá; SOBARZO, Oscar. **NEXOS PRODUTIVOS E ESPACIAIS DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA RECENTE: UM ESTUDO SOBRE A PRODUÇÃO RESIDENCIAL DE ALTO E MÉDIO PADRÃO EM PELOTAS (RS)**. Revista GeoGraphia da Universidade Federal Fluminense, vol: 22, n. 49, 2020.

Comissão para Assuntos Ambientais – UFPel. **Banhado Urbano do Arroio Pepino: características naturais, importância e destinação para a população pelotense**. 2021. Relatório técnico - Pró-Reitoria de Extensão e Cultura, Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2021.

RIBEIRO, Julia Soldera; PIZZIRANI, Victória Secco. **OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM MEIO AO CRESCIMENTO URBANO DE PELOTAS: Um estudo das influências dessas construções dentro do espaço e da sociedade**. Congresso de Iniciação Científica - 9º Semana Integrada UFPEL 2023. Disponível em: https://cti.ufpel.edu.br/siepe/arquivos/2023/SA_02399.pdf. Acesso em: 22 set de 2024.

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.

RIO GRANDE DO SUL. **Lei Nº 15.434**, de 09 de janeiro de 2020. Porto Alegre, RS: Assembleia Legislativa do Rio Grande do Sul, 2020.

RIO GRANDE DO SUL. **Código Estadual do Meio Ambiente do Estado do Rio Grande do Sul**, 2020. Disponível em: <https://www.sema.rs.gov.br/upload/arquivos/201611/28093051-codigo-estadual-do-meio-ambiente.pdf>. Acesso em: julho de 2024.